

Begründung zur Veränderungssperre Hatzfeldstraße in Köln-Dellbrück

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14. Mai 2012 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich westlich der Mielenforster Straße zwischen Hatzfeldstraße und Flurstück Nummer 2658, südlich der Hatzfeldstraße bis zur südlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke Nummern 2654 bis 2658, 2435, 2436, 2438, 2431, 2371 bis 2373, 2223, 2154 sowie 2156, nördlich der Hatzfeldstraße unter Einbezug der Flurstücke Nummern 2283 bis 2294, 2316 bis 2318, 2531, 2532, 1949, 2018 bis 2021, 1994 bis 1997, 1715 sowie 2375 bis 2380, beiderseits der Radiumstraße und östlich des Grafenmühlwegs zwischen Hatzfeldstraße und Flurstück Nummer 2156 in Köln-Dellbrück –Arbeitstitel: Hatzfeldstraße in Köln-Dellbrück– gefasst.

Das Plangebiet befindet sich circa 300 Meter südlich des im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts definierten Stadtteilzentrums Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße als zentraler Versorgungsbereich des Stadtteils Dellbrück. Im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln von 2003 ist das Stadtteilzentrum als Mittelbereichszentrum in einer annähernd identischen Abgrenzung definiert. Im Plangebiet befindet sich mit einem Vollversorger, einem Discounter sowie einem Getränkehandel eine Nahversorgungsagglomeration, die deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt. Eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern ist hier aus Gründen des Zentrenschutzes unbedingt zu vermeiden.

Mit dem § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist die Möglichkeit gegeben, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte Nutzungsarten zulässig oder nicht zulässig sind. Auf diese Weise kann der Schutz zentraler Versorgungsbereiche sichergestellt werden.

Es liegt eine Bauvoranfrage für ein Grundstück innerhalb des Plangebiets vor, die die Zulässigkeit eines Drogeriemarktes mit darauf aufgesatteltem Wohnungsbau abfragt. Die Bauvoranfrage wurde mit Bescheid vom 12. Juni 2012 bis zum 4. Juni 2013 zurückgestellt. Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der Zurückstellungsfrist abgeschlossen werden kann, ist zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.