

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren**
Arbeitstitel: Stollwerckstraße in Köln-Porz-Westhoven**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	01.04.2014
Stadtentwicklungsausschuss	03.04.2014

Beschluss:

Zur Umsetzung des vom Rat am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) beschließt der Stadtentwicklungsausschuss, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2a BauGB einen Bebauungsplan für den Bereich zwischen der Kölner Straße und dem Weg Am Blauen Stein, die Bebauung entlang der Stollwerckstraße einschließlich der Bebauung an der Claudiastraße, Karinweg, Charlottenstraße, Ingeborgstraße, Sophienstraße, Augustastraße, Helenenstraße und Victoriastraße sowie der Straße Am Westhovener Berg umfassend (genaue Abgrenzung siehe Anlage 1) aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Konsequenz, dass die Bauvoranfrage für die Errichtung eines Drogeriemarktes positiv beschieden werden muss. Dies widerspricht den Ansiedlungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) und hätte die Schwächung des Stadtteilzentrums (STZ) Westhoven/Ensen, Gilgastraße zur Folge.

Haushaltsmäßige Auswirkungen☒ **Nein**

☐ Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	☐ Nein ☐ Ja	_____ %
☐ Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	☐ Nein ☐ Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):**ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):**ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich circa 600 Meter nordwestlich des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes definierten Stadtteilzentrums (STZ) Westhoven/Ensen, Gilgaustraße als zentraler Versorgungsbereich der Stadtteile Porz-Ensen und Porz-Westhoven.

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Discounter mit rund 790 m² Verkaufsfläche. Dieser liegt deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Zwischenzeitlich wurde eine Bauvoranfrage für ein Grundstück innerhalb des Plangebiets eingereicht bezüglich der Zulässigkeit der Errichtung eines Drogeriemarktes. Die Fläche ist derzeit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen, wonach ein Bauvorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen muss. Eine Ablehnung des Vorhabens in Anwendung des § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch, wonach von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen, ist nach bisherigen Erfahrungen der Verwaltung jedoch gegebenenfalls nicht rechtssicher durchzusetzen.

Eine weitere Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment im Plangebiet ist jedoch aus Gründen des Zentrenschutzes unbedingt zu vermeiden. Nahversorger sind wichtige Frequenzbringer insbesondere für kleinere Fachgeschäfte innerhalb der gewachsenen Geschäftszentren. Durch das Vorhaben würde eine Nahversorgungsagglomeration entstehen, die in der Summe (rund 1 450 m²) über mehr sortimentsspezifische Verkaufsfläche verfügen würde, als der zu schützende benachbarte zentrale Versorgungsbereich. Erklärtes Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche, hier konkret des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, zu sichern und perspektivisch zu stärken. Standorte wie an der Stollwerckstraße entfalten schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie Kaufkraft von diesen abziehen. Das Plangebiet liegt zusätzlich innerhalb des 700-Meter-Radius, das heißt im fußläufigen Einzugsbereich des Stadtteilzentrums, und damit genau dort, wo kein Versorgungsdefizit vorhanden ist. Damit würde es einen direkten Konkurrenzstandort für den zentralen Versorgungsbereich in nicht integrierter, autokundenorientierter Lage darstellen.

Um eine weitere Entwicklung des Plangebiets mit zentrengefährdendem Einzelhandel zu unterbinden, wird deshalb die Absicht verfolgt, im Plangebiet den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festzusetzen. Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Die bestehende Einzelhandelseinrichtung genießt Bestandsschutz; eine weitere Entwicklung des Betriebs oder eine Umnutzung durch andere Einzelhändler sind jedoch ausgeschlossen.

Das STZ Ensen/Westhoven zeichnet sich durch einen lockeren Geschäftsbesatz mit Schwerpunkt nördlich des Marktplatzes zwischen Elsterweg und einer Ladenzeile an der Ecke Gilgaustraße/Kölner Straße am nördlichen Ende des Zentrums aus. Gegenüber der Erhebung aus 2008 hat sich der Geschäftsbesatz bereits reduziert. Als Handlungsempfehlungen werden im Einzelhandelskonzept aufgeführt, dass die Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarf durch Erhalt der Lebensmittel-Magnetbetriebe gesichert werden soll und Angebotsergänzungen zum Beispiel bei Drogeriewaren wünschenswert sind. Die nun angefragte Ansiedlung eines Drogeriemarktes außerhalb des Zentrums führt nicht nur zu dessen unmittelbarer Schwächung, sondern steht auch dem Entwicklungsziel entgegen, das Angebot im zentralen Versorgungsbereich perspektivisch um dieses Sortiment zu ergänzen.

Mit dem § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch 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. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch erfolgen.

Wegen der zeitlichen Bindungen aufgrund der Fristen im Verfahren zur Bescheidung der Bauvoranfrage wird auf die Erstberatung verzichtet, um auf Grundlage der öffentlichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses die Bauvoranfrage fristgerecht zurückstellen zu können.

Anlage

Übersichtsplan