

Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigung

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Entscheidung durch die Oberbürgermeisterin und den Ausschussvorsitzenden bzw. ein Mitglied des Ausschusses gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 GO NRW und Genehmigung gemäß § 60 Absatz 2 Satz 2 GO NRW

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Arbeitstitel: Industriestraße 131 in Köln-Rodenkirchen

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2016

Begründung der Dringlichkeit:

Anlass der Dringlichkeitsentscheidung für die Aufstellung eines Bebauungsplans sind drei Anträge auf Vorbescheid der Unternehmensgruppe ALDI für den Abbruch eines Gebäudes an der Industriestraße 131 in Köln-Rodenkirchen, dem Neubau einer ALDI-Filiale mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 799 m² (Eingang: 07.04.2016), der Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer VKF von 799 m² (Eingang: 13.04.2016) sowie dem Neubau eines Fachmarktes mit einer VKF von 360 m² (Eingang: 21.04.2016). Alle drei Anträge widersprechen den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK). Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) müssten alle drei Voranfragen positiv beschieden werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss kann eine Zurückstellung der Anträge erfolgen.

Die Zurückstellung der Voranfragen ist an enge zeitliche Fristen gebunden und muss bis zum 07.07.2016 erfolgen. Voraussetzung für eine Zurückstellung ist die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Köln. Da im Mai der Stadtentwicklungsausschuss nicht tagt, ist zur Einhaltung der Fristen die Einholung einer Dringlichkeitsentscheidung erforderlich.

Beschluss:

Nachdem die Dringlichkeitsentscheidung durch die Bezirksvertretung, gemäß § 36 Absatz 5 Satz 2 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW), entschieden und genehmigt wurde, wird gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 GO NRW entschieden und gemäß § 60 Absatz 2 Satz 2 GO NRW genehmigt, dass:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB (Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) für das Gebiet südlich der Grünfläche des Reitsportvereins Rodenkirchen e. V., westlich der parallel zur Bahntrasse der KVB-Linie 16 verlaufenden städtischen Grünfläche und sowohl nördlich als auch östlich der Industriestraße in Köln-Rodenkirchen –Arbeitstitel: Industriestraße 131 in Köln-Rodenkirchen– aufzustellen mit dem Ziel, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 auszuschließen. Das Plangebiet ist circa 29 150 m² groß.

Datum	Abstimmungsergebnis	Unterschrift	Unterschrift
06.06.2016		gez. i.V. StD Kahlen	gez. Frenzel

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	___%
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> 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:

Seit dem 07.04.2016 sind drei Anträge auf Vorbescheid der Unternehmensgruppe ALDI für den Abbruch eines Gebäudes an der Industriestraße 131 in Köln-Rodenkirchen, dem Neubau einer ALDI Filiale mit einer VKF von 799 m², der Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer VKF von 799 m² sowie dem Neubau eines Fachmarktes mit einer VKF von 360 m² eingegangen. Auf dem gemeinsamen Parkplatz mit Zufahrt von der Industriestraße sind 109 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Die drei Anträge widersprechen den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen EHZK.

Die Zulässigkeit der drei Vorhaben richtet sich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB, und auf dieser Grundlage müssten alle drei Voranfragen wohl positiv beschieden werden. Zum Schutz der in unweiter Entfernung liegenden zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), Bezirksteilzentrum Rodenkirchen sowie Nahversorgungszentrum (NVZ) Sürth, und des in unmittelbarer Nähe geplanten NVZ Michaelshoven ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss kann eine Zurückstellung der Anträge erfolgen.

Gemäß des EHZK liegt der Vorhabenstandort in nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet Rodenkirchen und gleichzeitig im 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven. Kleinflächige Nahversorger sind nach dem Landesentwicklungsplan NRW im Gewerbegebiet zwar möglich, jedoch nach dem Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung des EHZK aus städtebaulichen Gründen bedenklich und planungsrechtlich auszuschließen. Autokundenorientierte Standorte im Gewerbegebiet dienen nicht der wohnortnahen Versorgung und stehen somit einer fußläufigen Erreichbarkeit entgegen. Hinzu kommt die Lage im 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven. Der 700-Meter-Radius entspricht dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung. Die von der Unternehmensgruppe ALDI vorgesehene Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher Nähe zum geplanten NVZ würde dessen Realisierung erschweren oder gar unmöglich machen.

Der Standort des geplanten NVZ wurde bewusst in die Nachbarschaft der bereits realisierten Wohnbebauung gelegt und befindet sich darüber hinaus, zwischen der Diakonie Michaelshoven und dem Neubaugebiet Sürther Feld, in einer siedlungsräumlich integrierten Lage. Der 700-Meter-Radius des geplanten NVZ wird das Neubaugebiet vollkommen abdecken, wodurch die fußläufige Nahversorgung der bereits vorhandenen als auch künftigen Bewohner gesichert ist. Dies ist auch der Grund,

weshalb kein Bedarf an der geplanten Einzelhandelsagglomeration der Unternehmensgruppe ALDI im Gewerbegebiet Rodenkirchen abzuleiten ist.

Außerdem sind Lebensmittelgeschäfte in Form von Discountern und Supermärkten, und genauso Drogeriemärkte, innerhalb der ZVB wichtige Frequenzbringer für den benachbarten Facheinzelhandel und unterstützen so die Vielfalt der Angebote in den Geschäftszentren. Dies ist auch deshalb wichtig, da nur ein vielfältiges Angebot dazu beiträgt, ein Geschäftszentrum in seiner Versorgungsfunktion sowie als Mittelpunkt des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation zu sichern und zu stärken. Eine weitere Ansiedlungsregel des EHZK besagt, dass bei der Beurteilung von kleinflächigen Ansiedlungsvorhaben in sonstigen Lagen, außerhalb der ZVB, die Summenwirkung mehrerer Vorhaben zu berücksichtigen ist. Einzelhandelsagglomerationen sind insbesondere an städtebaulich nicht integrierten Standorten generell zu vermeiden.

Innerhalb des 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven befindet sich bereits ein Supermarkt der Unternehmensgruppe REWE mit 780 m² VKF, jedoch bisher kein Drogeriemarkt. Die Genehmigung der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im 700-Meter-Radius des geplanten NVZ würde eine künftige Ansiedlung im NVZ erschweren oder gar unmöglich machen. Außerhalb des 700-Meter-Radius des geplanten NVZ, in südwestlicher Richtung, ist zudem der Discounter LIDL mit einer VKF von 799 m² ansässig. Des Weiteren grenzt der Discounter ALDI, mit einer VKF von 710 m², in südöstlicher Richtung an den 700-Meter-Radius des geplanten NVZ an. Eine Schwächung des geplanten NVZ und der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche durch die Neuansiedlung eines Discounters, Fachmarktes sowie Drogeriemarktes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verhindert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB geplant sind. Auch die Zusatzvoraussetzungen des § 13 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB sind erfüllt.

5 Anlagen