

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 Teilaufhebung des Bebauungsplanes 75409/02

- Einleitungsbeschluss -

Arbeitstitel: Neue Eiler Straße in Köln-Porz-Eil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2016

Begründung für die Dringlichkeit:

Die Firma Aldi hat 2011 seinen Discounter an der Neuen Eiler Straße Nr. 41 mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m² sowie einer Geschossfläche von circa 1 550 m² errichtet. Nun liegt der Verwaltung eine Bauvoranfrage vor, in der Aldi durch eine Nutzungsänderung der Lagerfläche die Erweiterung der Verkaufsfläche von 799,92 m² auf insgesamt 1 033,34 m² (und damit großflächig) beantragt. Das Vorhaben widerspricht somit der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Das Konzept dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor einem Kaufkraftabfluss durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen. Konkret ist zu erwarten, dass von dem Vorhaben Auswirkungen auf die beiden fußläufig nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße und Nahversorgungszentrum Finkenbergr zu erwarten sind. Ziel der Teilaufhebung ist es, Einzelhandelsnutzungen für zentrenrelevante Sortimente auszuschließen. Das betrifft somit auch eine noch nicht bebaute Fläche des Aldi-Grundstückes. Aus diesem Grund sind zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes sowohl die Teilaufhebung des Bebauungsplanes als auch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz.

Eine Rückstellung der Bauvoranfrage für einen großflächigen Einzelhandel muss bis zum 12.10.2016 erfolgen. Hierzu müssen die Einleitung für die Bebauungsplanaufhebung und der Beschluss für die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht sein. Die aktuellen Sitzungstermine der entscheidenden Gremien (BV Porz 04.10.16, Stadtentwicklungsausschuss 10.11.16) und eine damit einhergehende Beschlussfassung zur Einleitung und Aufstellung der vorgenannten Bebauungsplanverfahren verhindern eine fristgerechte Einhaltung. Zur Wahrung der Fristen ist die Einholung einer Dringlichkeitsentscheidung nach Zustimmung der Bezirksvertretung durch den Stadtentwicklungsausschuss erforderlich.

Beschluss:

Gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 GO NRW in Verbindung mit § 10 der Hauptsatzung beschließen wir:

„das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 75409/02 für das Gebiet zwischen dem nördlich gelegenen Bauhaus, begrenzt im Osten durch die Neue Eiler Straße, im Süden circa 26,00 m parallel zur Carlebachstraße und im Westen durch die angrenzende Grünfläche (Grundstücke Gemarkung Eil, Flur 16, Flurstücke 879 und 904) in Köln-Porz-Eil
—Arbeitstitel: Neue Eiler Straße in Köln-Porz-Eil— nach § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.“

Datum	Abstimmungsergebnis	Unterschrift	Unterschrift
06.10.2016		gez. Henriette Reker Oberbürgermeisterin	gez. Kirschen Jahn Ratsmitglied

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Der Bebauungsplan 75409/02 setzt im Bereich der Teilaufhebung "Gewerbegebiet" fest.

Durch die vor dem Verwaltungsgericht Köln erstrittene Baugenehmigung im Jahr 2011 hat die Firma Aldi seinen Discounter mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m² sowie einer Geschossfläche von circa 1 550 m² errichtet.

Jetzt liegt eine Bauvoranfrage vor, dass Aldi durch eine Nutzungsänderung der Lagerfläche die Erweiterung der Verkaufsfläche von 799,92 m² auf insgesamt 1 033,34 m² (und damit großflächig) beantragt.

Da das Verwaltungsgericht Köln in seinem Urteil vom 01.07.2011 - 23 K 8691/09 - festgestellt hat, dass die Voraussetzungen von Aldi auf die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen, soll aus Gründen der Rechtssicherheit eine Teilaufhebung beschlossen werden, um auch für das gesamte Aldi-Grundstück die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes beschließen zu lassen.

Ziel der Teilaufhebung ist es, Einzelhandelsnutzungen für zentrenrelevante Sortimente auszuschließen. Das betrifft somit auch eine noch nicht bebaute Fläche des Aldi-Grundstückes.

Mit Beschluss vom 17.12.2013 hat der Rat der Stadt Köln ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Das Konzept dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor einem Kaufkraftabfluss durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen.

Konkret ist zu erwarten, dass von dem Vorhaben Auswirkungen auf die beiden fußläufig nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße und Nahversorgungszentrum Finkenbergr zu erwarten sind.

Der Planstandort liegt fußläufig (rund 500 m) von den beiden vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen sowie rund 1,2 km vom Stadtteil Porz-Gremberghoven entfernt.

Die bestehenden Zentren können durch verstärkte Umsatzumverteilungen zugunsten von weiteren Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen am Planstandort spürbar beeinträchtigt und in ihrer Gesamtfunktionalität gestört werden. Beide Zentren verfügen derzeit über einen relativ schwachen Einzelhandelsbesatz und sind daher perspektivisch dringend zu stabilisieren beziehungsweise sogar auszubauen.

Für den Stadtteil Porz-Gremberghoven hat im Frühjahr 2016 ein Gutachterbüro im Auftrag der Stadt Köln eine Machbarkeitsstudie zur Herstellung eines standortangepassten, kleinflächigen Lebensmittelangebotes vorgelegt. Zurzeit führt die Stadt auf dieser Grundlage intensive Gespräche mit Grundstückseigentümern, potenziellen Marktbetreibern und der Bürgerschaft in Gremberghoven. Die Studie belegt unter anderem einen hohen Kaufkraftabfluss aus Gremberghoven in das Gewerbegebiet Eil (SB Warenhaus Real, Aldi und Lidl). Eine weitere Vergrößerung der Attraktivität dieser nicht integrierten Einkaufslagen konterkariert die städtischen Zielsetzungen einer Sicherung oder Wiederherstellung der Zentren und der wohnortintegrierten Nahversorgungsangebote.

Aus diesem Grund sind zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes sowohl die Teilaufhebung des Bebauungsplanes als auch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig. Hinsichtlich einer konsequenten Anwendung des Konzeptes soll neben großflächigem Einzelhandel auch zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Sortimentsliste der Stadt Köln generell ausgeschlossen werden. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz.

Mit der Teilaufhebung werden auch die Ziele des Regionalplanes gestützt.

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogrammes und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes Köln und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest und ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Der Regionalplan unterscheidet beim Siedlungsraum zwischen den "Allgemeinen Siedlungsbereichen" (ASB) und den "Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzung" (GIB).

Das Vorhaben liegt im GIB, so dass, dem Regionalplan entsprechend, großflächiger Einzelhandel hier ausgeschlossen werden soll.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses/Teilaufhebung
- 2 Bebauungsplan/Teilaufhebung
- 3 Zentren- und Standortstruktur