

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

613 Hüls Az

Vorlagen-Nummer

**3098/2017**

Freigabedatum 21.11.2017

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### **Betreff**

**Beschluss der Bezirksvertretung Porz vom 26.09.2017 über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 7441/02 Arbeitstitel: Gewerbegebiet Eil in Köln-Porz-Eil, 1. Änderung**

**hier: Erweiterung des Geltungsbereichs mit dem Ziel, eine Marktnutzung mit nahversorgendem und zentrenrelevantem Handel auf der Fläche des Autokinos bauleitplanerisch zu unterbinden.**

### **Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Stadtentwicklungsausschuss	14.12.2017

### **Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 7441/02 –Arbeitstitel Gewerbegebiet Eil in Köln-Porz-Eil, 1. Änderung – auf die Fläche des Autokinos, Flurstücke 325 und 324, Flur 2, Gemarkung Eil, gemäß Anlage 1.1 zu erweitern mit dem Ziel, nahversorgende und zentrenrelevante Handelsnutzungen auszuschließen, um das Gewerbegebiet gemäß der Steuerungsregeln des am 17.12.2013 im Rat der Stadt Köln beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als Sonderstandort zu sichern.

### **Alternative:**

Der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 7441/02 –Arbeitstitel Gewerbegebiet Eil in Köln-Porz-Eil, 1. Änderung – wird nicht um die Flächen des Autokinos erweitert und verbleibt gemäß Anlage 1.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Die Bezirksvertretung Porz hat in ihrer Sitzung am 26.09.2017 unter anderem folgenden Beschluss gefasst:

" Die Bezirksvertretung Porz bittet den Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung zu beauftragen, im Rahmen der ersten Änderung des Gewerbegebietes (GE) Eil neben den bestehenden Zielen eine Markthandelsnutzung/Flohmarkt mit nahversorgenden Handel auf der Fläche des Autokinos bauleitplanerisch zu unterbinden."

Hintergrund ist die umfangreiche Nutzung der Fläche auf dem Gelände des Autokinos an der Theodor-Heuss-Straße als Flohmarkt und Handelsplatz für Lebensmittel durch private Gewerbetreibende. Ziel der bereits im Verfahren befindlichen Bauleitplanung ist es, das Sondergebiet westlich des Autokinos auf Grundlage des am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu modifizieren und weiterzuentwickeln, um insbesondere das Bezirkszentrum Porz als zentralen Versorgungsbereich sowie die angrenzenden Nahversorgungs- und Stadtteilzentren zu sichern und zu stärken. Eine Duldung der Handelsnutzung auf der östlich angrenzenden Fläche des Autokinos läuft dieser Zielsetzung zuwider und soll daher in das laufende Verfahren einbezogen werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 3. Dezember 2015 unter anderem den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans 7441/02 gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das Gebiet, das im Norden durch die Rudolf-Diesel-Straße, im Westen durch die Steinstraße und den Maarhäuser Weg, im Osten durch die Theodor-Heuss-Straße und im Süden durch die Frankfurter Straße sowie die Humboldtstraße in Porz-Eil begrenzt wird —Arbeitstitel: Gewerbegebiet Eil in Köln-Porz-Eil, 1. Änderung— einzuleiten mit dem Ziel, das Sondergebiet (S01 und S02) westlich des Autokinos gemäß den ursprünglichen Planungszielen auf Grundlage des am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu modifizieren und weiterzuentwickeln, um insbesondere das Bezirkszentrum Porz als zentralen Versorgungsbereich sowie die angrenzenden Nahversorgungs- und Stadtteilzentren zu sichern und zu stärken. Der Beschluss wurde im Amtsblatt am 20.01.2016 veröffentlicht. Anlass war eine eingegangene Bauvoranfrage betreffend des bestehenden SB-Warenhaus "real" in Porz-Eil, Rudolf-Diesel-Straße 32 - 36 mit dem Ziel, die Verkaufsflächen der Bestandsimmobilie zu Gunsten mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten umzuwandeln. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 25.01.2017.

Auf den Flächen des Autokinos, Flurstücke 325 und 324, Flur 2, Gemarkung Eil, finden privat organisierte Handelsnutzungen statt. Der Verkauf der Waren richtet sich an den Endverbraucher. Das Sortiment umfasst in weiten Teilen nahversorgungs- und zentrenrelevante Waren, die den Steuerungsregeln des am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts widersprechen. Ziel ist es, die Nahversorgungsfunktion im Bezirkszentrum Porz zu stärken und den zentralen Versorgungsbereich in seiner Leistungsfähigkeit zu unterstützen.

Aufgrund der hohen Nachfrage der auf den Flächen des Autokinos gehandelten Güter ist es erforderlich, die Zielsetzung des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 7441/02 Arbeitstitel: Gewerbegebiet Eil in Köln-Porz-Eil, 1. Änderung auf den östlich liegenden Bereich gemäß Anlage 1.1 zu erweitern. Einzelhandel mit nahversorgenden und zentrenrelevanten Sortimenten wird als Nutzungsart ausgeschlossen. Nicht zentrenrelevante Sortimente bleiben gemäß den Steuerungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Sonderstandort Eil), zulässig. Das Gewerbegebiet soll seiner ursprünglichen Zielsetzung folgend für Gewerbetreibende außerhalb des nahversorgenden und zentrenrelevanten Handelssortiments zur Verfügung stehen. Die Erweiterung des Geltungsbereichs wird Grundlage für die Ausarbeitung des vorgenannten Bauleitplanverfahrens.

Die damit einhergehende Umsatzverteilung soll zu Gunsten des Bezirkszentrums Porz ausfallen. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Friedrich-Ebert-Platzes in Porz – Mitte ist es beabsichtigt, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgender Funktion in dem ersten von drei Gebäuden unterzubringen. Eine Verstetigung der Lebensmittelvertriebsstruktur auf dem Gelände des Autokinos steht dieser städtischen Zielsetzung entgegen.

### **Anlagen**

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Stand vom 20.01.2016
- 1.1 Erweiterter Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Stand vom 09.11.2017
- 2 Beschlussprotokoll der Bezirksvertretung Porz vom 26.09.2017