

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

613 Schl Az

Vorlagen-Nummer

3369/2018

Freigabedatum

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Arbeitstitel: Kölner Straße / Hauptstraße – in Köln-Porz und Köln-Porz-Ensen

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	13.11.2018
Stadtentwicklungsausschuss	15.11.2018

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2a BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet innerhalb von Urbacher Weg 41 bis 43 im Norden, entlang dem Urbacher Weg bis zur Grenze von Flurstück 3258, Gemarkung Porz, Flur 2 (Urbacher Weg 5 bis 15) und weiter bis zur Grenze von Flurstück 3262 Gemarkung Porz, Flur 2 (Sternenberger Hof 1 bis 5) im Osten sowie angrenzend an Flurstück 3099 und 3077 Gemarkung Porz, Flur 2 (Dülkenstraße 18 bis 21) im Süden und abschließend entlang der Kölner Straße im Westen bis zur Ecke Urbacher Weg — Arbeitstitel: Kölner Straße / Hauptstraße- — aufzustellen mit dem Ziel, zur Umsetzung des vom Rat am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK), 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 Erweiterung der Verkaufsfläche durch Lagerauflösung zu einem großflächigen Einzelhandel positiv beschieden werden muss. Dies widerspricht den Ansiedlungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) und hätte die Schwächung sowohl des Stadtteilzentrums (STZ) Westhoven/Ensen, Gilgaustraße als auch des Bezirkszentrum (BZ) Porz zur Folge.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Das Plangebiet liegt in nicht-zentrenintegrierter Lage, jedoch außerhalb der besonders sensiblen 700 Meter Radien um die benachbarten Zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und "Bezirkszentrum Porz" und ist an drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen.

Im Geltungsbereich befindet sich bereits ein Lebensmittelmarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche < 800 m². Zwischenzeitlich wurde am 11.06.2018 ein Antrag auf Vorbescheid für eine beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche auf 980 m² durch Lagerauflösung gestellt. Der vollständige Antrag liegt mit aktuellen Planunterlagen vom 10.10.2018 bei der Bauaufsicht vor.

Nach den Erhebungen des Gutachters GMA 2016 im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) hat der bestehende Lebensmittelmarkt bereits eine 940 m² Verkaufsfläche.

Der Vorhabenstandort liegt nicht im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes und ist derzeit nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen, wonach ein Bauvorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen muss. Eine Ablehnung des Vorhabens aufgrund von § 34 Absatz. 1 BauGB ist nicht aussichtsreich, da in näherer Umgebung mit einem großflächigen Autohandelsbetrieb bereits ein Vorbild existiert. Auch die Ablehnung nach § 34 Absatz 3 BauGB (schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) ist nach bisherigen Erfahrungen der Stadt Köln wenig aussichtsreich, da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes handelt.

Nahversorger sind wichtige Frequenzbringer insbesondere für kleinere Fachgeschäfte innerhalb der gewachsenen Geschäftszentren. Erklärtes Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche, hier konkret der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und "Bezirkszentrum Porz" zu sichern und perspektivisch zu stärken.

Das STZ Ensen/Westhoven, Gilgaustraße 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.

Die Erweiterung des Betriebes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment an der Kölner Straße 8 ist aus Gründen des angrenzenden Zentrumschutzes unbedingt zu vermeiden, da er weitere Kaufkraft aus zentralen Versorgungsbereichen abzieht.

Um eine weitere Entwicklung im Plangebiet 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.

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.

Die Durchsetzung der Ziele des EHZK sind somit nur durch kurzfristige Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2a BauGB möglich.

Anlagen:

- Anlage 0 Begründung der Dringlichkeit
- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Zentrenstruktur/Versorgungsgebiete