

Mitteilung

öffentlicher Teil

| Gremium | Datum |
|------------------------------------|------------|
| Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen) | 25.03.2019 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 28.03.2019 |

Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2 a BauGB

hier: Bebauungsplan-Entwurf Nummer 70380/02

Arbeitstitel: Industriestraße 131 in Köln-Rodenkirchen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen drei Voranfragen zur Klärung des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) vor. Beantragt wird auf dem Grundstück an der Industriestraße 131 in Köln-Rodenkirchen, nach Abriss der Bestandsgebäude, der Neubau einer ALDI Filiale mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 799 m², der Neubau eines Drogeriemarktes mit einer VKF von 799 m² sowie der Neubau eines Fachmarktes mit einer VKF von 360 m². Auf dem gemeinsamen Parkplatz mit Zufahrt von der Industriestraße sind 109 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Die Zulässigkeit der drei Vorhaben richtet sich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 Absatz 2 BauGB – faktisches Gewerbegebiet – und auf dieser Grundlage müssten alle drei Voranfragen positiv beschieden werden. Die drei Voranfragen zur Klärung des Planungsrechts widersprechen den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK). Zum Schutz der in unweiter Entfernung liegenden zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), Bezirksteilzentrum (BTZ) Rodenkirchen, Hauptstraße sowie Nahversorgungszentrum (NVZ) Sürth, und des in unmittelbarer Nähe geplanten NVZ Michaelshoven hat der Stadtentwicklungsausschusses (StEA) am 6. Juni 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss ist die Zurückstellung der drei Voranfragen zur Klärung des Planungsrechts erfolgt.

Gemäß dem 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 nicht erwünscht 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 Michaelshoven würde dessen Realisierung erschweren oder gar unmöglich machen. Der Standort des geplanten NVZ Michaelshoven wurde 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 Michaelshoven 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.

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 Michaelshoven würde eine künftige Ansiedlung im geplanten NVZ Michaelshoven erschweren oder gar unmöglich machen. Außerhalb des 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven, 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 Michaelshoven an.

Eine Schwächung des geplanten NVZ Michaelshoven und der bestehenden ZVB, BTZ Rodenkirchen, Hauptstraße sowie NVZ Sürth, durch die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discounters, eines Fachmarktes sowie eines Drogeriemarktes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verhindert werden. Zur Erreichung des städtebaulichen Zieles ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2 a BauGB erforderlich.

Verfahrensverlauf

Der StEA hat in seiner Sitzung am 23. Juni 2016 über eine Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB 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 - 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.

Die Öffentliche Bekanntmachung über den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren wurde am 22.06.2016 im Amtsblatt der Stadt Köln veröffentlicht.

Mit Wirkung vom 01.01.2007 ist § 9 Absatz 2a BauGB neu in das BauGB eingefügt worden. Zielsetzung ist die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden.

Als Festsetzungsmöglichkeit sieht § 9 Absatz 2a Satz 1 BauGB lediglich vor, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Regelung ist abschließend.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (etwa FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete). Darüber hinaus bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen vorliegen, können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB des Bebauungsplan-Entwurfs wird im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung erfolgt im März 2019.

Anlagen

- Anlage 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Anlage 2 Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB
- Anlage 3 Bebauungsplan-Entwurf
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf
- Anlage 5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010
–Ausschnitt Stadtbezirk Rodenkirchen–

Gez . Greitemann