

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019
Bezirksvertretung 7 (Porz)	04.07.2019

### **Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 75409/02 1. Teilaufhebung Arbeitstitel: Neue Eiler Straße in Köln-Porz-Eil, 1. Teilaufhebung**

#### **Begründung:**

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

Durch die vor dem Verwaltungsgericht erstrittene Baugenehmigung im Jahr 2011 hat die Firma Aldi einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m<sup>2</sup> sowie einer Geschossfläche von circa 1550 m<sup>2</sup> errichtet.

Mit einer Bauvoranfrage hat Aldi durch eine Nutzungsänderung der Lagerfläche die Erweiterung der Verkaufsfläche von 799,92 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1 033,34 m<sup>2</sup> (und damit großflächig) beantragt.

Da das Verwaltungsgericht in seinem Urteil vom 20.07.2011 (23 K 8691/09) festgestellt hat, dass die Voraussetzungen des Discounters auf die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen, soll die Teilaufhebung beschlossen werden, um auch für das gesamte Discounter-Grundstück die Neuaufrstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB zu ermöglichen.

Damit können mit der parallel laufenden Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes Carlebachstraße nach § 9 Abs. 2a BauGB, die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umgesetzt werden.

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 nahgelegenen 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 wurde im Frühjahr 2016 im Auftrag der Stadt Köln eine Machbarkeitsstudie zur Herstellung eines standortangepassten, kleinflächigen Lebensmittelangebotes vorgelegt. Zurzeit führt die Stadt auf dieser Grundlage intensive Gespräche mit Grundstückeigentümern, potenziellen Marktbetreibern und der Bürgerschaft in Gremberghoven. Die Studie belegt unter anderem einen hohen Kaufkraftabfluss aus Gremberghoven in das Gewerbegebiet Eil. Eine weitere Vergrößerung der Attraktivität dieser nicht integrierten Einkaufslagen konterkariert die städtischen Zielsetzungen einer Sicherung und Weiterentwicklung der Zentren und der wohnortintegrierten Nahversorgungsangebote.

Aus diesem Grund ist zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB (Bebauungsplan-Entwurf Nr. 75405/03, Arbeitstitel: Carlebachstraße in Köln-Porz-Eil) 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.

Die Offenlage erfolgt vor den Sommerferien 2019, damit der Rat der Stadt Köln fristgerecht im August 2019 den Satzungsbeschluss fassen kann.

## **Anlagen**

- 1 Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses/Teilaufhebung
- 2 Bebauungsplan/Teilaufhebung
- 3 Zentren- und Standortstruktur
- 4 Offenlagebegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

**Gez. Greitemann**