

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019
Bezirksvertretung 7 (Porz)	04.07.2019

**Erneute Offenlage nach § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Bebauungsplan-Entwurf 75405/03
Arbeitstitel: Carlebachstraße in Köln-Porz-Eil**

Anlass und Ziel

Da am 12.07.2016 eine Voranfrage zur Klärung des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) für einen großflächigen Einzelhandel- hier: Nutzungsänderung der Lagerfläche und Erweiterung der Verkaufsfläche von 799,92 m² auf insgesamt 1 033,34 m² - beim Bauaufsichtsamt einging, wurde zur Erhaltung und Entwicklung der beiden fußläufig nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" und "Nahversorgungszentrum Finkenbergr" ein Bebauungsplanverfahren mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB erforderlich.

Am 10.11.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss nachfolgend die am 06.10.2016 beschlossene Dringlichkeitsentscheidung genehmigt, für den Bereich Carlebachstraße, einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2016 im Amtsblatt veröffentlicht.

Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich, hat der Rat der Stadt Köln am 11.07.2017 den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung dieser Satzung am 04.10.2017, wurde die Voranfrage für die Erweiterung des bestehenden Discounters an der Neue Eiler Straße am 05.10.2017 abgelehnt.

Die Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB ist in der Zeit vom 16.02. bis zum 21.03.2017 erfolgt. Es wurden keine planungsrelevanten Bedenken eingebracht.

Eine erste Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes 75405/03 –Arbeitstitel: Carlebachstraße in Köln-Porz-Eil– mit dem Ziel, den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auszuschließen, fand gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 07.09. bis einschließlich 07.10.2017 statt.

Um die Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes für großflächigen Einzelhandel weiter zu steuern, werden jetzt Ergänzungen innerhalb der textlichen Festsetzung sowie eine Überarbeitung der Begründung notwendig.

Daher wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB eine erneute Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 75405/03 –Arbeitstitel: Carlebachstraße- in Köln Porz-Eil erforderlich.

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine weitere Entwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu unterbinden, wird das Plangebiet in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen aufgeteilt.

Im Planbereich 1 (das Gebäude ALDI) wird großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen; d.h. eine Erweiterung der Verkaufsfläche des zurzeit bestehenden kleinflächigen Lebensmittel-Discounters wird nicht zugelassen.

Der zurzeit bestehende kleinflächige Discounter ALDI wird über den passiven Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert; eine weitere Entwicklung zur Großflächigkeit dieses Betriebs wird allerdings unterbunden.

Im Planbereich 2 wird Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass hier eine Einzelhandelsagglomeration entsteht (s. LEP NRW Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen).

Ziel ist es, nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel, nach den Steuerungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Köln den Planbereich 1 unterhalb der Großflächigkeit zu begrenzen und im Planbereich 2 den Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten generell auszuschließen.

Als geeignetes Instrument dient der einfache Bebauungsplan mit Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 2a BauGB.

Da die Veränderungssperre abläuft, muss die Offenlage vor oder während der Sommerferien erfolgen und kann gemäß § 4a Abs.3 Satz 3 BauGB in verkürzter Dauer von zwei Wochen durchgeführt werden, damit der Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am 28.08.2019 gefasst werden kann.

gez. Greitemann

Anlage 1: Übersichtsplan: Darstellung Geltungsbereich des Bebauungsplanes