Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
613 Tiet Az

Vorlagen-Nummer
2682/2019

Freigabedatum
26.08.2019

Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigung zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Entscheidung durch den Bezirksbürgermeister und ein Mitglied der Bezirksvertretung gemäß § 36 Absatz 5, Satz 2 GO NRW und Genehmigung durch die Bezirksvertretung.

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren Arbeitstitel: Wasserwerkstraße in Köln-Dellbrück

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	16.09.2019

Begründung für die Dringlichkeit:

Der Sonderstandort Dellbrück aus dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept (EHZK), welches vom Rat am 17.12.2013 beschlossen wurde, besteht aus einem Möbelfachmarkt (Obi) mit einer Verkaufsfläche unter 10.000 m², einem Discounter (Lidl) mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche unter 3.000 m² und einem Fachmarkt für Auto/Motorradteile-Zubehör (Bosch Car Service) sowie einer Tankstelle (Aral) und zwei weiteren kleinflächigen Autofachhändlern (Autohandel Köln und CarConcierge). Am 19.06.2019 ging der Antrag des Eigentümers der Liegenschaft an der Wasserwerkstraße 6, die derzeit von einem Fitnesscenter genutzt wird, bei der Verwaltung zur Nutzungsänderung für eine Ansiedelung eines Drogeriemarktes ein. Das Vorhaben widerspricht den Zielsetzungen des EHZKs, da die Ansiedlung eines Drogeriemarktes das Stadtteilzentrum Holweide-Ost schwächen und dort Kaufkraft abziehen würde. Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist es, planungsrechtlich festzusetzen, dass weitere Ansiedelungen von Einzelhändlern mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen sind.

Eine Entscheidung über die Zurückstellung der Bauvoranfrage für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes i.S.d. § 15 BauGB sollte bis spätestens zum 19.09.2019 erfolgen; anderenfalls droht der Stadt Köln eine Untätigkeitsklage, da die Verwaltung grundsätzlich innerhalb von drei Monaten nach Antragstellung (16.06.2019) eine Entscheidung getroffen haben muss (§ 75 Verwaltungsgerichtsordnung). Voraussetzung für die Zurückstellung ist der Beschluss über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, welcher im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht werden muss. Die aktuellen Sitzungstermine der entscheidenden Gremien (BV Mülheim 16.09.2019, Stadtentwicklungsausschuss 19.09.2019) und eine damit einhergehende Beschlussfassung zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanverfahrens verhindern eine fristgerechte Einhaltung. Zur Wahrung der Fristen ist die Einholung einer Dringlichkeitsentscheidung nach Zustimmung der Bezirksvertretung durch den Stadtentwicklungsausschuss erforderlich.

Beschluss:

Gemäß § 36 Absatz 5 Satz 2 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) empfehlen wir dem Stadtentwicklungsausschuss, folgenden Beschluss zu fassen:

"Zur Umsetzung des vom Rat am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) beschließt der Stadtentwicklungsausschuss, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2a BauGB einen Bebauungsplan für den Bereich verlaufend von der Wasserwerkstraße im Westen, von den Grünflächen (Gemarkung: Thurn-Strunden, Flur: 70, Flurstück: 280 und Gemarkung: Wichheim-Schweinheim, Flur: 10 und Flurstück 79) im Norden, von der Heidestraße im Osten und von der Ber-

gisch Gladbacher Straße im Süden — Arbeitstitel: Wasserwerkstraße in Köln-Dellbrück — aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen."

Datum	Abstimmungsergebnis	Unterschrift	Unterschrift
26.08.2019		Gez. Norbert Fuchs	Gez. Winfried Seldschopf

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☒ **Nein**

Begründung:

Mit Beschluss vom 17.12.2013 hat der Rat der Stadt Köln das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) beschlossen. Das Konzept dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor einem Kaufkraftabfluss durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen.

Durch das Vorhaben sind negative Auswirkungen (Kaufkraftabzug) auf das Stadtteilzentrum Holweide-Ost zu erwarten, da das bestehende Zentrum in Holweide-Ost durch verstärkte Umsatzumverteilungen zugunsten von weiteren Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen am Planstandort spürbar beeinträchtigt und in seiner Gesamtfunktionalität gestört werden könnte. Daher umfasst der Geltungsbereich auch die an der Heidestraße anliegende Wohnbebauung, um dort weitere Ansiedelungen oder Umnutzungen von Wohnen in Einzelhandel auszuschließen.

Anlass für den Aufstellungsbeschluss ist ein am 19.06.2019 gestellter Antrag auf Bescheidung einer Bauvoranfrage über die Nutzungsänderung von einem Fitnesscenter und Wohnen zu einem Drogerie-Markt mit 700 m² Verkaufsfläche in der Wasserwerkstraße 6 (Gemarkung: Dünnwald, Flur: 70, Flurstück: 1610/0) in Köln-Dellbrück.

Zur Wahrung des Zentrumskonzeptes soll ein Aufstellungsbeschluss zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gefasst werden. Auf der Grundlage dieses ortsüblich bekannt gemachten Aufstellungsbeschlusses soll folglich das o.g. Baugesuch zurückgestellt werden.

Um generell die Entwicklung im Plangebiet mit zentrengefährdendem Einzelhandel zu unterbinden, wird die Absicht verfolgt, im gesamten Plangebiet den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festzusetzen. Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen genießen Bestandsschutz. Eine weitere Ansiedlung einer Drogerie oder eine Umnutzung durch andere Einzelhändler sollen auf der Grundlage eines Bebauungsplanes i.S.d. § 9 Absatz 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ausgeschlossen werden.

Nach § 9 Absatz 2a BauGB kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, für im Zusammenhang bebauter Ortsteile, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Nutzungsarten zulässig oder nicht zulässig sind. Auf diese Weise kann der Schutz zentraler Versorgungsbereiche sichergestellt werden.

Die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll vor dem Hintergrund der Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen auf die Sonderstandorte nach Einzelhandel- und Zentrenkonzept (EHZK) konzentriert werden. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nach LEP NRW Ziel 6.5-2 (Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen) hier nicht zulässig. Die Ansiedlung von nicht großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen (s.EHZK Kapitel 4.3 "Steuerung von Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Sonderstandorte S.74). Im Bezirkskapitel Mülheim heißt es zum Sonderstandort Dellbrück (s. S. 878 / 879): Maßgebliche Betriebe sind ein Obi Heimwerkermarkt sowie ein Mobau Selbach Baustoff-Großhandel. Daneben existiert hier jedoch auch ein großflächiger LIDL Lebensmittel-Discounter, der aufgrund seiner autokundenorientierten Lage insbesondere eine Konkurrenz für das nahe gelegene Stadtteilzentrum Holweide-Ost darstellt. Ein weiterer Ausbau zentren- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente am Sonderstandort Dellbrück soll, den generellen Ansiedlungsregeln entsprechend, zukünftig planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus gilt es Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen des LEP NRW umzusetzen. Dort

heißt es: Die Gemeinden haben … dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel, die Ansiedlung eines Drogeriemarktes neben dem bestehenden LIDL zu verhindern, entspricht folglich dem Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung des EHZK und dient damit dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, hier insbesondere des STZ Holweide-Ost. Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplan das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche verhindert.

§ 9 Absatz 2a BauGB ermöglicht, 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 BauGB kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Aus diesem Grund ist zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig. Hinsichtlich einer konsequenten Anwendung des Konzeptes soll neben großflächigem Einzelhandel auch zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Sortimentsliste der Stadt Köln generell ausgeschlossen werden. Perspektivisch wird hierdurch auch eine sich vergrößernde Einzelhandelsagglomeration verhindert. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz und sind als Sonderstandort Dellbrück im EHZK (Anlage 2) definiert.

Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich
Anlage 2 EHZK Sonderstandort Dellbrück