

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	12.03.2020
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2020

### **Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf mit der Nummer 7340/02**

#### **Arbeitstitel: Kölner Straße / Hauptstraße in Köln-Porz-Ensen**

#### **Mitteilung:**

Der Bebauungsplan mit der Nummer 7340/02 wird zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen - Gilgaustraße" gemäß § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt. Als Festsetzungsmöglichkeit ist lediglich vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes künftig nur bestimmte Arten der gemäß § 34 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zuzulassen, nicht zuzulassen oder ausnahmsweise zuzulassen. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gemäß BauGB oder Baunutzungsverordnung (BauNVO) kommen bei der Anwendung des § 9 Absatz 2a BauGB nicht in Betracht. Darüber hinaus ist es möglich, kleinflächigen Einzelhandel festzusetzen bzw. großflächigen Einzelhandel auszuschließen.

Da der Bebauungsplanentwurf nur Festsetzungen nach § 9 Absatz 2 a BauGB enthält, kann gemäß § 13 Absatz 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Durch den Bebauungsplanentwurf wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet, und es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB genannten Schutzgüter vorhanden.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Eine Umweltprüfung und eine zusammenfassende Erklärung sind nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst eine Fläche von 1,83 ha mit einem Discounter (LIDL), einer Kita und mehreren Wohnbebauungen (vier- bis achtgeschossig). Überdies teilt sich der Geltungsbereich in Planbereich 1 und 2 auf. Der Bebauungsplan sieht vor, dass für beide Bereiche unterschiedliche textliche Festsetzungen erfolgen.

Erklärtes Ziel des vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, zu stärken und weiter zu entwickeln. Standorte, wie hier an der Kölner Straße, entfalten kritische Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie Kaufkraft von diesen abziehen. Beantragt wurde die Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) des bestehenden LIDL-Marktes an der Kölner Straße 8 in Porz-Ensen von rd. 793 m<sup>2</sup> (VKF) auf rund 959 m<sup>2</sup> durch Lagerauflösung. Diese Erweiterung der Verkaufsfläche ist hier aus Gründen des Zentrumschutzes unbedingt zu vermeiden.

Am 15.11.2018 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, für den Bereich Kölner Straße / Hauptstraße in Köln-Porz-Ensen einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen. Das Ziel ist es, die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit des benachbarten Stadtteilzentrums zu schützen. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich eine Erweiterung des im Geltungsbereich und Planungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Discounters (LIDL) in seiner Großflächigkeit auszuschließen (d.h. VKF max. 799 m<sup>2</sup>).

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB wird daher festgesetzt, dass im Planbereich 2, in dem sich der Discounter LIDL befindet (siehe Anlage 1) im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes mit der Nummer 7340/02 kleinflächiger Einzelhandel, also mit einer Verkaufsfläche kleiner als 799 m<sup>2</sup>, zulässig ist. Eine Überschreitung oder eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist ausgeschlossen.

Im Planbereich 1 des Bebauungsplanentwurfes soll gemäß § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt werden, dass Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente des Einzelhandels in der Stadt Köln "Kölner Sortimentsliste" (Ratsbeschluss 17.12.2013) in groß- sowie kleinflächiger Ausführung ausgeschlossen wird.

Vorberatung

Aufstellungsbeschluss für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 in Verbindung mit § 9 Absatz 2a BauGB

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

BV 7 13.11.2018 TOP 7.7 mehrheitlich gegen die Stimme von Frau Wilden mehrheitlich empfohlen

StEA 15.11.2018 TOP 10.6 einstimmig abgestimmt

(StEA = Stadtentwicklungsausschuss - BV 7 = Bezirksvertretung Porz)

Bekanntmachung: Amtsblatt vom 19.12.2018

Der Bebauungsplan soll mit den als Anlage beigefügten Unterlagen nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch einen Monat (voraussichtlich April 2020) öffentlich ausgelegt werden.

Im Verfahren nach § 13 BauGB kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB erfolgt parallel zur Offenlage.

### **Anlagen**

- Anlage 1 Geltungsbereich mit Planbereich 1 und 2
- Anlage 2 Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Bebauungsplan-Entwurf Nr. 7340/02
- Anlage 5 Zentrenstruktur / Versorgungsgebiete

gez. Greitemann