

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	04.05.2020
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2020

### **Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf 74490/07 Arbeitstitel: Wasserwerkstraße in Köln-Dellbrück**

Am 19.09.2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss die am 28.08.2019 getroffene Dringlichkeitsentscheidung, einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB für den Bereich Wasserwerkstraße aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen, genehmigt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2019 im Amtsblatt veröffentlicht.

Es besteht dringender Handlungsbedarf, da am 19.06.2019 ein Nutzungsänderungsantrag des Eigentümers der Liegenschaft an der Wasserwerkstraße 6 bei der Stadt Köln einging. Dabei wird die Änderung von Wohnen und einem Fitnesscenter in einen großflächigen Drogeriemarkt beantragt. Diese neue Nutzung widerspricht jedoch den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln (EHZK), da die Ansiedlung eines Drogeriemarktes das Stadtteilzentrum Holweide-Ost sowie das Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße schwächen und dort Kaufkraft abziehen würde. Ziel dieses Bebauungsplanentwurfes ist es, planungsrechtlich festzusetzen, dass weitere Ansiedlungen von Einzelhändlern mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Erweiterungen der Verkaufsflächen ausgeschlossen sind.

Der Bebauungsplanentwurf mit der Nummer 74490/07 wird zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße“ und „Stadtteilzentrum Holweide-Ost“ gemäß § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt. Als Festsetzungsmöglichkeit sieht § 9 Absatz 2a BauGB vor, 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.

Der Sonderstandort Dellbrück, der den größten Teil des Plangebiets ausmacht, befindet sich am westlichen Rand des gleichnamigen Stadtteils an der Stadtteilgrenze zu Holweide. Er wird begrenzt durch die Wasserwerkstraße im Westen, die Bergisch Gladbacher Straße im Süden, die Wohnbebauung an der Heidestraße im Osten und die Grünfläche im Norden. Maßgebliche Betriebe sind ein OBI Heimwerkermarkt sowie ein Mobau Selbach Baustoff-Großhandel. Daneben existiert hier bereits ein großflächiger Lidl Lebensmittel-Discounter, der aufgrund seiner autokundenorientierten Lage insbesondere eine Konkurrenz für die nahe gelegenen Stadtteilzentren in Dellbrück und in Holweide-Ost darstellt. Weitere Nutzungen im Sonderstandort Dellbrück sind ein Fitnesscenter, eine Tankstelle, sowie mehrere Autoservice-Händler.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst abweichend von dem Gebiet des Sonderstandorts Dellbrück ebenfalls die Bebauung in der Heidestraße. Hier befindet sich ein Fliesenfachge-

schäft, welches mit der Einbeziehung in das Plangebiet im Bestand gesichert wird. Darüber hinaus soll auch hier festgesetzt werden, dass Neuansiedlungen, Nutzungsänderungen sowie Erweiterungen der Verkaufsfläche von Einzelhändlern mit nahversorgendem und zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß § 9 Absatz 2a BauGB ausgeschlossen sind. Grund dafür ist ebenfalls der Erhalt, der Schutz sowie die Stärkung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche „Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße“ sowie „Stadtteilzentrum Holweide-Ost“. Damit soll ein Kaufkraftabzug verhindert werden.

Erklärtes Ziel des vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossenen EHZK ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, zu stärken und weiter zu entwickeln. Standorte, wie hier an der Wasserwerkstraße, entfalten kritische Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie Kaufkraft von diesen abziehen. Beantragt wurde die Nutzungsänderung der Bebauung in der Wasserwerkstraße 6 von einer Wohnnutzung sowie eines Sport- und Fitnessanbieters in einen großflächigen Drogeriemarkt. Diese Nutzungsänderung ist hier aus Gründen des Zentrumschutzes unbedingt zu verhindern.

Der Geltungsbereich (Anlage 1) des Bebauungsplanentwurfes umfasst eine Fläche von 4,72 ha. Er umschließt den Sonderstandort Dellbrück aus dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept (EHZK) sowie die Bebauung entlang der Heidestraße im Osten. Diese wird mit Ausnahme eines Fliesenfachgeschäfts vorwiegend als Wohnen genutzt.

Im Planungsbereich des Bebauungsplanentwurfes soll gemäß § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt werden, dass Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimente des Einzelhandels in der Stadt Köln "Kölner Sortimentsliste" (Ratsbeschluss 17.12.2013) in groß- sowie kleinflächiger Ausführung ausgeschlossen wird. Dabei sind Nutzungsänderungen zu Gunsten des Einzelhandels sowie Erweiterungen der Verkaufsflächen eingeschlossen.

Da der Bebauungsplanentwurf nur Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a 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 nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen, vorbereitet oder begründet, Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgütern – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB vorliegen wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Dabei werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

### Vorberatung

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

### Arbeitstitel Wasserwerkstraße in Köln-Porz-Ensen

BV 9	16.09.2019	TOP 9.1.1	ungeändert beschlossen
StEA	19.09.2019	TOP 10.4	ungeändert beschlossen

(StEA = Stadtentwicklungsausschuss - BV 9 = Bezirksvertretung Mülheim)

Bekanntmachung: Amtsblatt vom 11.09.2019

Der Bebauungsplan soll mit den als Anlage beigefügten Unterlagen nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch einen Monat (voraussichtlich Mai 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
Anlage 2	Sonderstandort Dellbrück
Anlage 3	Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB
Anlage 4	Textliche Festsetzungen
Anlage 5	Bebauungsplan-Entwurf Nr. 74490/07

**Gez. Greitemann**