



Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
613 Tiet Az

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 Teilaufhebung des Bebauungsplanes 75389/03
- Einleitungsbeschluss -
Arbeitstitel: Kaiserstraße in Köln-Porz-Urbach**

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	07.05.2020

Begründung für die Dringlichkeit:

Die Firma Lidl hat am 06.08.2018 beim Verwaltungsgericht Köln gegen eine Ablehnung einer Bauvoranfrage Klage eingereicht. Zuvor hatte die Verwaltung die Bauvoranfrage bezüglich der Erweiterung der Verkaufsfläche abgelehnt, da der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Nummer 75389/03 großflächigen Einzelhandel im Plangebiet ausschließt. Nach fachjuristischer Prüfung geht die Verwaltung davon aus, dass der Bebauungsplan 75389/03 rechtsunwirksam ist und das Urteil, voraussichtlich im September/Oktober 2020, zu Gunsten der Klägerin (Lidl) verkündet wird. Anschließend müsste die Bauvoranfrage zur Erweiterung der Verkaufsfläche positiv beschieden werden. Um dies zu verhindern, muss bis Urteilsverkündung einerseits eine Teilaufhebung im Normalverfahren und andererseits ein neuer Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen und bekannt gemacht werden.

Die ursprüngliche Bauvoranfrage widerspricht zusätzlich den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Das Konzept dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche vor einem Kaufkraftabfluss durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen. Konkret ist zu erwarten, dass von dem Vorhaben Auswirkungen auf die beiden fußläufig nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche, "Bezirkszentrum Porz" und "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße" zu erwarten sind.

Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes ist es, großflächige Einzelhandelsnutzungen für zentrenrelevante Kernsortimente auszuschließen. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz.

Die aktuellen Sitzungstermine der entscheidenden Gremien (BV Porz 07.05.2020, Stadtentwicklungsausschuss 07.05.2020) sind zeitlich zu spät. Die Satzungsbeschlüsse und die Bekanntmachungen der parallel laufenden Verfahren der Teilaufhebung und der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes müssen vor der Urteilsverkündung erfolgen. Ohne die rechtskräftigen Pläne, müsste die Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters nach der Urteilsverkündung positiv beschieden werden.

Beschluss:

Gemäß § 36 Absatz 5 Satz 2 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) entschieden und genehmigt durch die Bezirksvertretung, wird dem Stadtentwicklungsausschuss empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 75389/03 für den Bereich südlich angrenzend an der Kaiserstraße auf der Höhe der Hausnummern 95 bis 99, begrenzt im Osten durch eine angrenzende Grünfläche (Gemarkung Urbach, Flur 13, Flurstück 496), im Sü-

den und Westen begrenzt durch das Gewerbe- und Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Nummer 75389/03 in Köln-Porz-Urbach
—Arbeitstitel: Kaiserstraße in Köln-Porz-Urbach— nach § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten;

2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (Aushang),
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative:

Bei Absehen von der Teilaufhebung bleiben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin wirksam. Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht aufgestellt werden. Nach Urteilsverkündung des Verwaltungsgerichts zur Ablehnung der vorliegenden Bauvoranfrage zur Erhöhung der Verkaufsfläche eines Discounters ist ein Bauvorbescheid für die Erweiterung des vorhandenen Lidl's zu erteilen.

Datum

16.4.20

Abstimmungsergebnis

Zustimmung

Unterschrift

Unterschrift

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Der Bebauungsplan 75389/03 setzt im Bereich der Teilaufhebung "Gewerbegebiet" fest.

Im laufenden Gerichtsverfahren mit dem Aktenzeichen 23 K 5499/18 möchte die Firma Lidl vor dem Verwaltungsgericht Köln eine Bebauungsgenehmigung für die Erweiterung einer Verkaufsfläche auf 1100 m² (und damit großflächig) durch eine Lagerauflösung erstreiten, die am 06. Juli 2018 von der Verwaltung mit dem Aktenzeichen 63/V27/0204/2018 abgelehnt worden ist.

Nach juristischer Prüfung, geht die Verwaltung davon aus, dass das Verwaltungsgericht Köln in seinem Urteil (vorrausichtlich Oktober 2020) feststellen wird, dass die Voraussetzungen von Lidl auf die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen.

Daher soll aus Gründen der Rechtssicherheit eine Teilaufhebung beschlossen werden, um für das gesamte Lidl-Grundstück und das benachbarte Aldi-Grundstück eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes beschließen lassen zu können.

Ziel der Teilaufhebung ist es, Einzelhandelsnutzungen für zentrenrelevante Sortimente auszuschließen. Das betrifft somit auch die noch nicht bebauten Flächen des Lidl-Grundstückes sowie des Aldi-Grundstückes.

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 nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche, "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße / Frankfurter Straße" und "Bezirkszentrum Porz" zu erwarten sind.

Der Planstandort liegt fußläufig (rund 600-800 m) von den beiden vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen 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, vorwiegend das "Bezirkszentrum Porz", verfügen derzeit über einen relativ schwachen Einzelhandelsbesatz und sind daher perspektivisch dringend zu stabilisieren beziehungsweise sogar auszubauen.

Eine weitere Vergrößerung der Verkaufsfläche und damit der Attraktivität dieser nicht integrierten Einkaufslagen konterkariert die städtischen Zielsetzungen einer Sicherung oder Wiederherstellung der Zentren und der wohnortintegrierten Nahversorgungsangebote.

Aus diesem Grund sind zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes sowohl die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplanes als auch 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. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen 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.

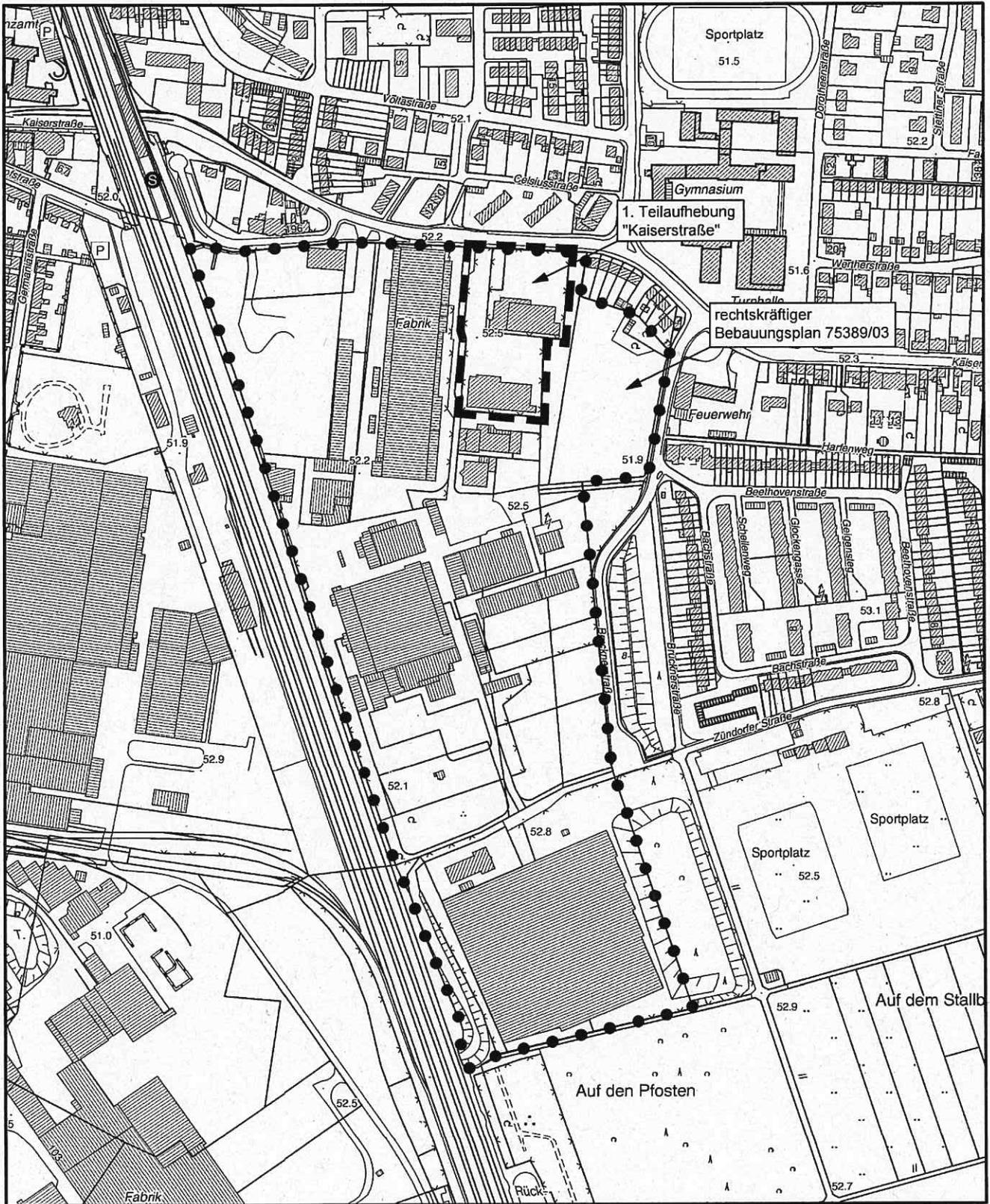
Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses/Teilaufhebung
- 2 Zentren- und Standortstruktur
- 3 vorhandener Bebauungsplan und 1.Teilaufhebung

Geltungsbereich der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes 75389/03

Kaiserstraße

in Köln - Porz



Maßstab 1 : 5 000

50 0 100 200 300 Meter

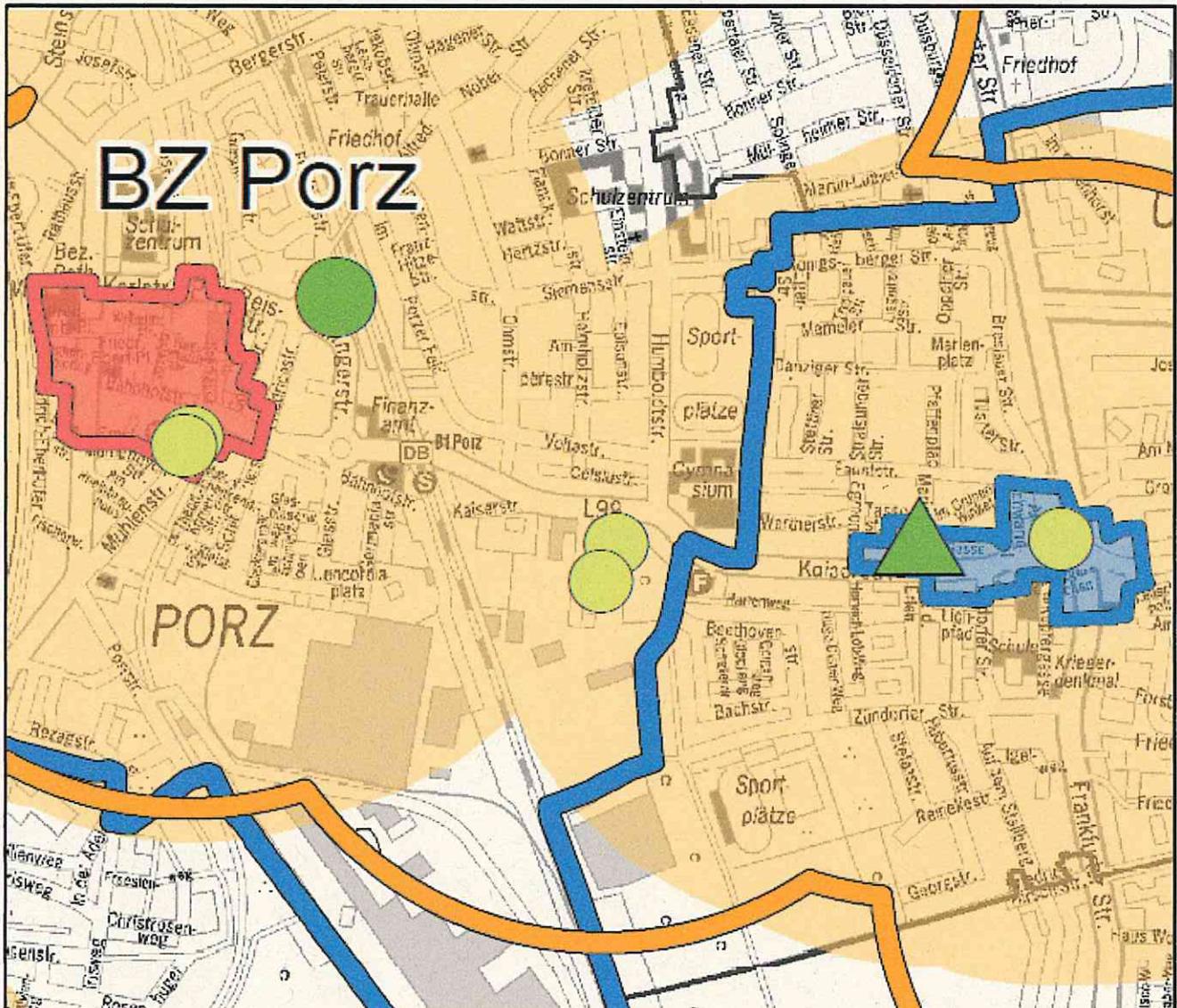


Planwirkungsbereich der Vorlage zur Orientierung von Mitgliedern des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen, die wegen Befangenheit an den Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilnehmen dürfen.

Ausschnitt aus dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept - Stadtbezirk Porz

Kaiserstraße

in Köln - Porz



Nahversorgung / Einzugsbereiche

bedeutsame Lebensmittelbetriebe,
i. d. R. ab 400 m² VKF

-  SB-Warenhaus
-  Verbrauchermarkt
-  Supermarkt
-  Discounter
-  NVL - Nahversorgungslage

-  700 Meter Radius um die Zentren
-  700 Meter Radius um die Betriebe

Zentrenstruktur / Versorgungsgebiete

-  BZ - Bezirkszentrum
-  Versorgungsgebiet
-  STZ - Stadtteilzentrum
-  Versorgungsgebiet

Kartengrundlage: Stadt Köln

Darstellung: GMA 2018

unmaßstäblich



Ausschnitt des bestehenden Bebauungsplanes 75389/03 mit Geltungsbereich **Kaiserstraße** in Köln - Porz

