

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Satzung über eine Veränderungssperre für einen Teilbereich der Ortslage in Köln-Dellbrück**  
**Arbeitstitel: Wasserwerkstraße in Köln-Dellbrück**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	15.06.2020
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2020
Rat	18.06.2020

### Beschluss:

Der Rat beschließt die Satzung über eine Veränderungssperre für einen Teilbereich der Ortslage in Köln-Dellbrück –Arbeitstitel: Wasserwerkstraße in Köln-Dellbrück– für das Gebiet verlaufend von der Wasserwerkstraße im Westen, von den Grünflächen (Gemarkung Thurn-Strunden, Flur 70, Flurstück 280 und Gemarkung Wichheim-Schweinheim, Flur 10, Flurstück 79) im Norden, von der Heidestraße im Osten und von der Bergisch Gladbacher Straße im Süden in der zu diesem Beschluss als Anlage beigefügten, paraphierten Fassung.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

## Auswirkungen auf den Klimaschutz

**Nein**

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

## Begründung

Am 19.06.2019 ging der Antrag auf Nutzungsänderung des Eigentümers der Wasserwerkstraße 6 bei der Stadt Köln ein. Antragsgegenstand ist die Änderung von Wohnen und Fitnesscenter in einen großflächigen Drogeriemarkt.

Diese Nutzungsänderung ist aus Gründen des Zentrumschutzes unbedingt zu vermeiden. Das erklärte Ziel des vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) ist, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, zu stärken und weiter zu entwickeln. Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wie hier an der Wasserwerkstraße, entfalten kritische Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie Kaufkraft von diesen abziehen.

Diese neue Nutzung mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevantem Angebot widerspricht 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.

Aus diesem Grund wurde am 28.08.2019 die Dringlichkeitsentscheidung getroffen, einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich Wasserwerkstraße aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen und am 11.09.2019 öffentlich bekannt gemacht. Als Festsetzung ist 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.

Ziel der Planung ist es, auch die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit der benachbarten Stadtteilzentren ("Stadtteilzentrum Holweide-Ost" sowie "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße") dauerhaft zu schützen. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich eine Nutzungsänderung des im Geltungs- und Planungsbereich des Bebauungsplanentwurfes existierenden Fitnesscenters in einen Drogeriemarkt auszuschließen.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, erfolgte die Zurückstellung des Antrags zur Klärung des Planungsrechts für ein gewerblich genutztes Gebäude und die Nutzungsänderung von Fitnesscenter und Wohnen zu einem Drogeriemarkt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Zurückstellung wurde im September 2019 bekannt gemacht und ist gültig bis zum 19.09.2020.

Aktuell kann eine Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vor dem 19. September 2020 im Amtsblatt aufgrund des Verfahrensstandes (vor Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB) nicht sicher gewährleistet werden. Da der Abschluss des Verfahrens nicht innerhalb der Jahresfrist der Zurückstellung gesichert ist, muss eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zur Sicherung der Planungsziele erlassen werden. Andernfalls müsste die Bauaufsicht die Voranfrage mit Ablauf der Zurückstellungsfrist von einem Jahr im September 2020 positiv bescheiden.

## Problemstellung

Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung

## Auswirkungen

In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen.
- b) erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

## **4 Anlagen**