

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf mit der Nummer 74490/07  
Arbeitstitel: Wasserwerkstraße in Köln Dellbrück sowie  
Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses mit dem Arbeitstitel: Heidestraße**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	14.06.2021
Stadtentwicklungsausschuss	17.06.2021
Rat	24.06.2021

### Beschluss:

Der Rat beschließt

- den Bebauungsplan Nummer 74490/07 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 und Flurstück 79) im Norden, von der Heidestraße im Osten und von der Bergisch Gladbacher Straße im Süden -Arbeitstitel: Wasserwerkstraße in Köln Dellbrück- nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung,
- die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.03.1986 (öffentliche Bekanntgabe am 01.04.1986) für das Gebiet zwischen Heide Straße, Bergisch Gladbacher Straße und der Wasserwerkstraße in Köln-Dellbrück -Arbeitstitel: Heidestraße-.

### Alternative:

Aufgrund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zum Erhalt und zur Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen, ergeben sich keine sinnvollen alternativen Planungsvarianten.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Auswirkungen auf den Klimaschutz

**Nein**

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

## Begründung

### Ziel und Anlass

Am 19.06.2019 beantragte der Eigentümer der Liegenschaft an der Wasserwerkstraße 6, die derzeit von einem Fitnesscenter genutzt wird, eine Bauvoranfrage bei der Verwaltung zur Nutzungsänderung für eine Ansiedelung eines Drogeriemarktes. Die Liegenschaft befindet sich innerhalb des "Sonderstandortes Dellbrück" aus dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept (EHZK), welches mit Ratsbeschluss vom 17.12.2013 in Kraft trat. Erklärtes Ziel des EHZK ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, zu stärken und weiter zu entwickeln. Das Vorhaben widerspricht den Zielsetzungen des EHZKs, da die Ansiedelung eines Drogeriemarktes das Stadtteilzentrum Holweide-Ost sowie das "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" schwächen und dort Kaufkraft abziehen könnte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74490/07 –Arbeitstitel Wasserwerkstraße in Köln-Dellbrück mit Dringlichkeitsentscheidung am 28.08.2019 und Genehmigung am 19.09.2019 durch den Stadtentwicklungsausschuss ermöglichte die Rückstellung der Bauvoranfrage bis zum 19.09.2020 sowie die Erlassung einer Veränderungssperre bis zum 16.09.2022. Alle drei planungsrechtlichen Instrumente sollen die beschriebenen Zielsetzungen des EHZKs sichern. Während die Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB und die Veränderungssperre nach § 14 BauGB immer einer zeitlichen Befristung unterliegen, können mit Beschluss der Bebauungsplansatzung nun auch langfristig weitere Ansiedelungen von Einzelhändlern mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie Erweiterungen der Verkaufsflächen ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 4,72 ha. Der größte Teil des Plangebiets beinhaltet den "Sonderstandort Dellbrück", dessen Bereich sich am westlichen Rand des gleichnamigen Stadtteils an der Stadtteilgrenze zu Holweide befindet. Er ist begrenzt durch die Wasserwerkstraße im Westen, die Bergisch Gladbacher Straße im Süden und verläuft an den östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Heidestraße und endet im Norden an der Grenze zur Grünfläche. Im Planungsbereich des Bebauungsplans 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. Nutzungsänderungen zu Gunsten des Einzelhandels sowie Erweiterungen der Verkaufsflächen sind damit ebenfalls ausgeschlossen.

Maßgebliche Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ein Heimwerkermarkt sowie ein Baustoff-Großhandel. Daneben existiert hier bereits ein großflächiger 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 Plangebiet im Sonderstandort Dellbrück sind ein Fitnesscenter, eine Tankstelle sowie mehrere Autoservice-Händler.

Parallel zum Satzungsbeschluss ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.03.1986 für den Bebauungsplan -Arbeitstitel: Heidestraße. Für den gesamten Bereich zwischen Heide Straße, Bergisch Gladbacher Straße und Wasserwerkstraße sollte ein Gewer-

begebet mit Ausschluss von Einzelhandel festgesetzt werden. Das Verfahren konnte für diesen erweiterten Umgriff nie zu Ende geführt werden (siehe Anlage 2). Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Wasserwerkstraße wird der größere Aufstellungsbeschluss Heidestraße nur in Teilen überplant, so dass der Aufstellungsbeschluss zum ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahren Heidestraße aufgehoben werden muss. Die grundsätzliche Zielsetzung dieses Bebauungsplanes wird mit Ausnahme der Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebietes für den bebauten südlichen Teilbereich in der nun vorliegenden Planung übernommen.

#### Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch mit den Arbeitstitel: Heidestraße in Köln-Dellbrück erfolgte am 11.03.1986. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 01.04.1986 veröffentlicht.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 19.09.2019 nachfolgend die am 28.08.2019 beschlossene Dringlichkeitsentscheidung genehmigt, nach § 9 Absatz 2a BauGB einen einfachen Bebauungsplan mit dem Arbeitstitel: Wasserwerkstraße aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2019 im Amtsblatt veröffentlicht.

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält, wurde gemäß § 13 Absatz 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt.

Durch den Bebauungsplan ist 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 NRW) unterliegen, vorbereitet oder begründet. 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.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Die Verfahrenserleichterung des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB wurden 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 wurde abgesehen. Der § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 1 BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte parallel zur Offenlage. Es wurden zwei Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, die keine planungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben haben

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde aufgrund der anhaltenden Auswirkungen der Corona Pandemie in der Zeit vom 04.06.2020 bis 17.07.2020 einschließlich durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.05.2020 im Amtsblatt.

Es ist keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist eine positive Stellungnahme eingegangen, über die der Rat keine Entscheidung treffen muss.

#### **Anlagen**

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Geltungsbereich des Satzungsbeschlusses                     |
| Anlage 2 | Geltungsbereich des aufzuhebenden Aufstellungsbeschlusses   |
| Anlage 3 | Begründung mit textlichen Festsetzungen                     |
| Anlage 4 | Verkleinerter Bebauungsplan                                 |
| Anlage 5 | Sonderstandort Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Köln |