

Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigungzur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Entscheidung durch die Oberbürgermeisterin und ein Ratsmitglied gemäß § 60 Absatz 1, Satz 2 GO NRW und Genehmigung durch den Rat.

Betreff

Satzung über eine Veränderungssperre für einen Teilbereich der Ortslage in Köln-Porz-Urbach
Arbeitstitel: Kaiserstraße Nummer 95-99 in Köln-Porz-Urbach

Gremium	Datum
Rat	16.09.2021

Begründung für die Dringlichkeit:

Ein an der Kaiserstraße 95 ansässiger Discounter hat eine Voranfrage zur Klärung des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) für einen großflächigen Einzelhandel - hier: Erweiterung der Verkaufsfläche von 799,97 m² auf insgesamt 936,48 m² durch Umnutzung einer Lagerfläche – eingereicht. (Aktenzeichen 63/V27/0154/2020). Das Vorhaben widerspricht 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 negative Auswirkungen auf die beiden fußläufig nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche "Bezirkszentrum Porz" und "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße" ausgehen. In diesem Zusammenhang wurde am 20.04.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes per Dringlichkeitsentscheidung mit dem Arbeitstitel: Kaiserstraße 95-99 in Köln-Porz-Urbach beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 20.05.2020. Ziel des Bebauungsplans ist es großflächige Einzelhandelsnutzungen für zentrenrelevante Kernsortimente auszuschließen. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb genießt weiterhin Bestandsschutz.

Die seitens des Vorhabenträgers eingereichte Bauvoranfrage wurde gemäß § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch bis zum 08.09.2021 zurückgestellt, da diese den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes widerspricht. Vor Ablauf dieser Frist muss der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan erreicht werden, da andernfalls der Bauvoranfrage zur Erweiterung des Einzelhandelsmarktes zugestimmt werden müsste.

Das parallel laufende Bebauungsplanverfahren befindet sich kurz vor Fertigstellung. Die Beschlussvorlage für den Satzungsbeschluss soll dem Rat der Stadt Köln im November 2021 vorgelegt werden. Da jedoch die Zurückstellungsfrist für die Bauvoranfrage bereits am 08.09.2021 ausläuft, ist für eine kurze Übergangszeit eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erforderlich. Nur durch den kurzfristigen Erlass einer Veränderungssperre können die angestrebten Planungsziele gesichert werden. Alternativ müsste die Bauvoranfrage mit Ablauf der Zurückstellungsfrist positiv beschieden werden, was zur Folge hätte, dass städtebauliche Fehlentwicklungen nicht vermieden werden könnten.

Beschluss:

Gemäß § 60 Absatz 1 Satz 2 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) wird folgender Beschluss gefasst:

Der Rat beschließt die Satzung über eine Veränderungssperre für einen Teilbereich der Ortslage in Köln-Porz-Urbach –Arbeitstitel: Kaiserstraße Nummer 95-99 in Köln-Porz-Urbach – für den Bereich südlich angrenzend an die Kaiserstraße auf der Höhe der Hausnummern 95 bis 99, begrenzt im Osten durch eine angrenzende Grünfläche (Gemarkung Urbach, Flur 13, Flurstück 496), im Süden und Westen

begrenzt durch das Gewerbe- und Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Nummer 75389/03 in der zu diesem Beschluss als Anlage beigefügten Fassung.

Datum	Abstimmungsergebnis	Unterschrift	Unterschrift
<u>03.09.2021</u>	_____	<u>gez. Reker</u>	<u>gez. Hammer</u>

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein****Auswirkungen auf den Klimaschutz** Nein Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung) Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)**Begründung:**Problemstellung

Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung

Begründung

Ein an der Kaiserstraße 95 ansässiger Discounter hat eine Voranfrage zur Klärung des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) für einen großflächigen Einzelhandel - hier: Erweiterung der Verkaufsfläche von 799,97 m² auf insgesamt 936,48 m² durch Umnutzung einer Lagerfläche – eingereicht. (Aktenzeichen 63/V27/0154/2020) Diese Erweiterung ist aus Gründen des Zentrenschutzes 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 Kaiserstraße, entfalten kritische Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie Kaufkraft von diesen abziehen.

Diese Erweiterung der Verkaufsfläche mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevantem Angebot widerspricht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln (EHZK), da negative Auswirkungen auf die Entwicklung der beiden fußläufig nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche "Bezirkszentrum Porz" und "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße" zu erwarten sind.

Aus diesem Grund wurde am 20.04.2020 die Dringlichkeitsentscheidung getroffen, einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich Kaiserstraße 95-99 aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen und am 20.05.2020 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 mitunter die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit der benachbarten Bezirks- und Stadtteilzentren ("Bezirkszentrum Porz" und "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße") dauerhaft zu schützen. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich eine Erweiterung der Verkaufsflächen durch den Ausschluss von großflächigen Einzelhandel im Geltungs- und Planungsbereich des Bebauungsplanentwurfes auszuschließen.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss erfolgte die Zurückstellung des Antrags zur Klä-

zung des Planungsrechts für die Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Discounters. Die Zurückstellung ist gültig bis zum 08.09.2021.

Das parallel laufende Bebauungsplanverfahren befindet sich kurz vor Fertigstellung. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 17. September bis zum 30. Oktober 2020 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 09.09.2020 im Amtsblatt. Die Beschlussvorlage für den Satzungsbeschluss soll dem Rat der Stadt Köln im November 2021 vorgelegt werden. Da jedoch die Zurückstellungsfrist für die Bauvoranfrage bereits im September 2021 ausläuft, ist für eine kurze Übergangszeit eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erforderlich. Andernfalls müsste die Voranfrage mit Ablauf der Zurückstellungsfrist positiv beschieden werden. Dies hätte zur Folge, dass städtebauliche Fehlentwicklungen nicht vermieden werden könnten, wodurch das gesamte Bebauungsplanverfahren konterkariert werden würde.

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 anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Anlagen

Anlage 1 Geltungsbereich der Veränderungssperre

Anlage 2 Satzung