

Begründung zur Veränderungssperre betr. den Bebauungsplan "Neuer Weyerstraßerweg" in Köln-Zollstock

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 12.04.2005 beschlossen, einen Bebauungsplan betreffend das Gebiet zwischen dem Güterbahnhofsgelände Eifeltor, dem Zollstockgürtel, der östlichen Grenze der Flächen für Bahnanlagen (KBE), Neuer Weyerstraßerweg und dem Oberer Komarweg in Köln-Zollstock –Arbeitstitel: Neuer Weyerstraßerweg in Köln-Zollstock– aufzustellen mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der Trasse für den Neu- und Ausbau der Straße "Neuer Weyerstraßerweg". Die Straße soll einen Querschnitt von 11 m Breite erhalten. Die reine Fahrbahn soll mit 6,50 m ausgebaut werden. Ein Fahrbahn unabhängiger Fuß- und Radweg soll ebenfalls angelegt werden. Entsprechend der Planung sollen sich östlich und westlich der o. g. Straße Gewerbegebiete entwickeln, die typische gewerbliche Nutzungen aufnehmen sollen. In den Gewerbegebieten sollen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Damit sollen städtebauliche Fehlentwicklungen, die die Nahbereichszentren von Zollstock und Sülz gefährden, verhindert werden.

Eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² (bis 1 200 m² BGF) liegt vor. Eine Zurückstellung der Bauvoranfrage ist nicht erfolgt. Das geplante Vorhaben wurde nach § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) abgelehnt. Diese Entscheidung ist gerichtlich überprüft worden. Die Stadt Köln ist im Streitverfahren unterlegen und wurde zur Erteilung der Baugenehmigung verpflichtet.

Das o. g. Vorhaben wirkt sich nicht nur auf das Zentrum von Zollstock negativ aus, sondern zeigt als Präzedenzfall auf die Zielsetzung des gesamtstädtischen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Wirksamkeit.

Die bestehende Geschäftsstruktur mit stark eingeschränkten Verkaufsflächen wird im Sinne einer Anpassung an die neue Wettbewerbssituation nicht nachziehen können; Geschäftsaufgaben in integrierter Lage und eine Dezentralisierung sind die Folgen.

Der Erlass einer Veränderungssperre ist erforderlich, um eine städtebauliche Fehlentwicklung durch die Ansiedlung weiterer Verbrauchermärkte auszuschließen.