

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

613 dint ma

Vorlage-Nr.

**4337/2008**

Freigabedatum

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes  
Arbeitstitel: Neue Eiler Straße/Carlebachstraße in Köln-Porz-Eil**

**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig
Stadtentwicklungsausschuss	23.10.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 7 (Porz)	04.11.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einen Bebauungsplan für das Grundstück Neue Eiler Straße/Carlebachstraße —Arbeitstitel: Neue Eiler Straße/Carlebachstraße in Köln-Porz-Eil— aufzustellen mit dem Ziel, Gewerbegebiet (GE) für nicht störendes Gewerbe mit dem Ausschluss von Einzelhandel festzusetzen.

**Haushaltmäßige Auswirkungen**

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten    b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**Begründung zur Dringlichkeit:

Mit Antrag vom 12.09.2008 hat die ALDI GmbH & Co.KG. den Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung des Geschäftshauses Neue Eiler Straße in 51145 Köln-Porz-Eil gestellt.

Der Vorbescheid sieht die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1 556 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor. Geplant ist der Abriss des bestehenden Marktes mit ca. 620 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Da der Discounter dem Nahversorgungskonzept widerspricht, soll der Antrag auf Vorbescheid zurückgestellt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den nicht integrierten Einzelhandelsstandort abzulehnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um fristgerecht zurückzustellen, muss der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 23.10.2008 über den Aufstellungsbeschluss beraten.

Konkret ist zu erwarten, dass von dem Vorhaben Auswirkungen auf die beiden fußläufig nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche, Nahbereichszentrum Eil (Frankfurter Straße) und Nahbereichszentrum Finkenbergl (Konrad-Adenauer Straße), zu erwarten sind. Diese Zentren können durch verstärkte Umsatzverteilungen spürbar beeinträchtigt werden und sind damit in ihrer Gesamtfunktionalität gefährdet. Beide Nahbereichszentren verfügen derzeit über einen relativ schwachen Einzelhandelsbesatz und sind daher perspektivisch dringend zu stabilisieren bzw. auszubauen.

In der vorgesehenen Dimensionierung widerspricht das Vorhaben dem 2003 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen gesamtstädtischen Nahversorgungskonzept. Es liegt deutlich außerhalb der dort definierten und begründeten "Positivräume" (200 m Entwicklungsbereiche um die zentralen Versorgungsbereiche) für eine Ansiedlung und Entwicklung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und stellt damit einen funktional nicht integrierten Einzelhandelsstandort dar.

Des Weiteren soll durch die Festsetzungen vermieden werden, dass Einzelhandelsvorhaben mit Vorbildwirkung für das angrenzende Gewerbegebiet verwirklicht werden können.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, das nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilende Grundstück als Gewerbegebiet (GE) festzusetzen.

Da diese Fläche an die Wohnbebauung heranreicht, sollen hier nur nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Die für die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 75409/02 getroffene Festsetzung der GE-Flächen mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird für die festgesetzte GE-Fläche übernommen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 2**

