

Begründung zur Veränderungssperre betr. den Bebauungsplan Neue Eiler Straße/Carlebachstraße in Köln-Porz-Eil

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.11.2008 beschlossen, einen Bebauungsplan betreffend das Grundstück Neue Eiler Straße/Carlebachstraße –Arbeitstitel: Neue Eiler Straße/Carlebachstraße in Köln-Porz-Eil– aufzustellen. Ziel war hiernach, ein Gewerbegebiet für nicht störendes Gewerbe mit dem Ausschluss von Einzelhandel festzusetzen. Nach gründlicher Prüfung ist die Verwaltung zu dem Schluss gekommen, dass mit einer Fläche von ca. 3 200 m² die zwingende Notwendigkeit eines Gewerbegebietes städtebaulich nicht zu begründen ist. Das Abwägungsergebnis des Nebeneinanders zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und einem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet ist nicht darstellbar. Da mit diesem Gewerbegebiet und dem Ausschluss von Einzelhandel der geplante Neubau des vorhandenen Discounters nicht zulässig ist, kann des Weiteren die Auffassung vertreten werden, dass es sich um einen Bebauungsplan mit reinen Verhinderungsregelungen handelt. Nach gültiger Rechtsprechung sind Bebauungspläne mit reinen Verhinderungsregelungen unzulässig (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 - 4 NB 8/90). Nun soll mit einem neuen Beschluss die Möglichkeit des § 9 Abs. 2 a BauGB genutzt werden, wonach u. a. der Schutz zentraler Versorgungsbereiche durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sichergestellt werden kann, der kein Baugebiet ausweist, sondern nur Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsnutzungen vorsieht. Als Grundlage für derartige Festsetzungen ist das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Köln zu berücksichtigen. Konkret sind von dem geplanten Discounter Auswirkungen auf die nahegelegenen Versorgungsbereiche zu erwarten. Um das Planungsziel des Ausschlusses von Einzelhandel an diesem nicht integrierten Standort zu erreichen, wird der Aufstellungsbeschluss mit Änderungsbeschluss auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB umgestellt. Dieser Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses soll voraussichtlich am 08.06.2009 (Session Nr. 1340/2009) erfolgen.

Für diesen Bereich liegt eine Bauvoranfrage zur Klärung des Planungsrechts für einen großflächigen Einzelhandel vor. Diese geplante Maßnahme widerspricht den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und wurde aus diesem Grund mit Bescheid bis zum 05.12.2009 zurückgestellt.

Da eine städtebauliche Fehlentwicklung auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht rechtssicher verhindert werden kann und das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes noch einige Zeit in Anspruch nimmt, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.