

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/61
613 hüls ma

Freigabedatum
30.11.2015

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung betreffend die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 7441/02

Arbeitstitel: Gewerbegebiet Eil in Köln-Porz-Eil, 1. Änderung

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2015
Bezirksvertretung 7 (Porz)	10.12.2015
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2016

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans 7441/02 gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das Gebiet, das im Norden durch die Rudolf-Diesel-Straße, im Westen durch die Steinstraße und den Maarhäuser Weg, im Osten durch die Theodor-Heuss-Straße und im Süden durch die Frankfurter Straße sowie die Humboldtstraße in Porz-Eil begrenzt wird — Arbeitstitel: Gewerbegebiet Eil in Köln-Porz-Eil, 1. Änderung— einzuleiten mit dem Ziel, das Sondergebiet (S1 und S2) westlich des Autokinos gemäß den ursprünglichen Planungszielen auf Grundlage des am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu modifizieren und weiterzuentwickeln, um insbesondere das Bezirkszentrum Porz als zentralen Versorgungsstandort sowie die angrenzenden Nahversorgungs- und Stadtteilzentren zu sichern und zu stärken;
2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (Aushang);
3. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf die Änderung des Bebauungsplanes 7441/02 mit der Konsequenz, dass die Bauvoranfrage zur Umwandlung der "real" Immobilie und Ausgliederung eines großflächigen Fachmarktes (zentrenrelevante Sortimente) sowie eines großflächigen Getränkemarktes als Drive-in Getränkemarkt (nahversorgungsrelevante Sortimente) positiv beschieden werden muss. Dies widerspräche den Zielen und Ansiedlungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK). Das siedlungsräumlich nicht integrierte SB-Warenhaus im Sonderstandort Eil würde dadurch gestärkt, zu Lasten der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Bezirkszentrums Porz.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Für den Bereich besteht seit dem 15.02.1994 der rechtskräftige Bebauungsplan 7441/02 (Arbeitstitel: "Gewerbegebiet Eil in Köln-Porz-Eil", siehe Anlage 2). Er setzt ein gegliedertes Gewerbegebiet und ein Sondergebiet fest, deren Flächen über untergeordnete Erschließungsanlagen von der Frankfurter Straße und der Rudolf-Diesel-Straße aus verkehrlich angebunden werden. Der größte Teil des Plangebietes war zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits mit gewerblich genutzten Gebäuden und Einzelhandelsnutzungen bebaut. Ziel der Planung war es, sensible Nutzungen (Wohnbebauung, Schulgrundstück) durch eine geordnete gewerbliche Entwicklung gemäß dem Abstandserlass NRW (Abstandsliste 1990) planungsrechtlich zu schützen und die bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie den vorhandenen Baumarkt in ihren Expansionsabsichten durch die Festsetzung eines Sondergebietes zu beschränken und zu steuern. Das Sondergebiet ist in zwei Bereiche, bestehend aus den Baugebieten S1 -Verbrauchermarkt- und S2 -Baumarkt-, untergliedert. So sollten die Porzer Geschäftszentren und insbesondere Porz-City gestärkt und der Abfluss von Kaufkraft durch konkurrierende Standorte vermieden werden. Eine weitere Zunahme des zentrenrelevanten Sortiments im festgesetzten Sondergebiet an der Rudolf-Diesel-Straße sollte im Rahmen des am 15.02.1994 beschlossenen Bebauungsplanes vermieden werden. Durch die Beibehaltung und Konkretisierung der zugrunde liegenden Zielsetzung des Bebauungsplans Nummer 7441/02, sind die Grundzüge der Planung durch das Änderungsverfahren nicht berührt.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat der Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 ein Steuerungsinstrument beschlossen, welches den Schutz und die Fortentwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Sicherung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit zum Ziel hat. Das im Bebauungsplan 7441/02 festgesetzte Sondergebiet (S 1 und S2) liegt nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept innerhalb des Sonderstandorts Eil, einem Standort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels. In den Sonderstandorten nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept „soll ein weiterer Ausbau der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote mittels Bebauungsplan-Festsetzungen ausgeschlossen werden, um so zusätzliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten umliegender zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. Darüber hinaus

sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten geprüft werden, im Falle zukünftiger Fluktuationen den hohen Bestand an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten insbesondere im Sonderstandort Eil langfristig zu reduzieren, bzw. auf eine Verlagerung der Betriebe in zentrale Versorgungsbereiche hinzuwirken.“ Im umliegenden Stadtgebiet sind die Nahversorgungszentren Finkenbergr und Eil/Frankfurter Straße, die Stadtteilzentren Urbach/Kaiserstraße, Frankfurter Straße und Westhoven, Ensen/Gilgaustraße sowie das Bezirkszentrum Porz als zentrale Versorgungsbereiche definiert worden. Das in Rede stehende Sondergebiet, wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels aufgeführt (siehe Anlage 5).

Nunmehr ist seitens des Antragstellers beabsichtigt, innerhalb des Sondergebietes, Teilbereich S1 - Verbrauchermarkt-, auf dem Grundstück Rudolf-Diesel-Straße 32 in 51149 Köln-Porz-Eil die durch den Einzelhandelsbetrieb "real" genutzten Verkaufsflächen zu Gunsten mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten umzuwandeln. Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid zur Innenentwicklung des SB-Warenhauses "real", und hier insbesondere die separate Eröffnung eines Fachmarktes mit 2 761 m² Verkaufsfläche, mehrerer Shops im Vorkassenbereich sowie die beabsichtigte Auslagerung des bisher kleinflächigen Getränkemarktes in ein separates Gebäude als Drive-in Getränkemarkt mit 2 066 m² Grundfläche, widerspricht dem Ziel des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Zentrenschutzes grundlegend. Im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Sonderstandortes Eil, schließt der Änderungsbereich das Sondergebiet S2 -Baumarkt- mit in die Betrachtung ein, da die Teilbereiche S1 und S2 in einem räumlich-funktionalem Zusammenhang stehen.

Am 10.09.2015 hat der Rat der Stadt Köln beschlossen, aufgrund einer informellen Planung (Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung der Innenstadt Köln-Porz, Variante B1, siehe Anlage 4), das Bezirkszentrum Porz im Umfeld des Friedrich-Ebert-Platzes durch nachverdichtende handelsgenutzte Neubauvorhaben zu stärken. Zentraler Bestandteil ist die Unterbringung eines Lebensmittel-Vollversorgers, dessen Verkaufsfläche mindestens 1 500 m² betragen soll. Dort wird nach der Übernahme der ehemaligen Hertie-Immobilie durch die Stadt Köln mit hoher Priorität an der Revitalisierung des Bezirkszentrums Porz gearbeitet. Die Übernahme dieser Schlüsselimmobilie bietet die Möglichkeit, Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bezirkszentrum anzusiedeln und dieses dadurch nachhaltig zu stärken und zu entwickeln. Der weitere Ausbau nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente in Eil würde insbesondere die angestrebte Stärkung, Entwicklung und Belebung des Bezirkszentrums Porz (Porz-City) konterkarieren und die gewünschte wohnortnahe Versorgung insbesondere im nördlichen Teil des Stadtbezirks Porz verhindern.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, soll das Sondergebiet (S1 und S2) zwischen der Rudolf-Diesel-Straße und der Frankfurter Straße, westlich des Autokinos gemäß den ursprünglichen Planungszielen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nummer 7441/02 auf Grundlage des am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) modifiziert und weiterentwickelt werden, um insbesondere das Bezirkszentrum Porz als Hauptzentrum sowie die angrenzenden Nahversorgungszentren zu sichern und zu stärken. Die Änderung des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel, das Sondergebiet (S1 und S2) so zu gestalten, dass die Entwicklung des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels im Sonderstandort Eil, was die Größe der Gesamtverkaufsfläche und das Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten betrifft, dass benachbarte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Versorgungsfunktion und ihrer Funktionsfähigkeit nicht weiter beeinträchtigt werden. Dies kann im Ergebnis zu einer Reduzierung der zukünftig im Sonderstandort Eil zulässigen Verkaufsfläche führen.

Eine Veränderung der Baugebietskategorie im Bebauungsplan 7441/02 ist nicht beabsichtigt. Daher ist eine Anpassung der Baufläche im Flächennutzungsplan nicht erforderlich, da der Änderungsbereich bereits als Sondergebiet dargestellt ist.

Anlagen

- 0 Begründung der Dringlichkeit
- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7441/02 Gewerbegebiet Eil
- 2 verkleinerter Bebauungsplan 7441/02 Gewerbegebiet Eil
- 3 textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 7441/02 Gewerbegebiet Eil
- 4 Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung der Innenstadt Köln-Porz, Variante B1
- 5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln, Sonderstandort Eil