

**Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigung**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Entscheidung durch die Oberbürgermeisterin und den Ausschussvorsitzenden bzw. ein Mitglied des Ausschusses gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 GO NRW und Genehmigung gemäß § 60 Absatz 2 Satz 2 GO NRW

**Betreff**

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes**

**Arbeitstitel: Osterather Straße/Liebigstraße in Köln-Bilderstöckchen**

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	23.06.2016

**Begründung der Dringlichkeit:**

Es liegen seit dem 29.03.2016 zwei Anträge auf Vorbescheid für den Abriss der vorhandenen ALDI-Filiale an der Osterather Straße 26 und Neubau eines ALDI mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1 231,80 m<sup>2</sup> sowie dem Neubau eines Drogeriemarktes mit einer VKF von 698,25 m<sup>2</sup> vor. Beide Anträge widersprechen den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan; auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) müssten die beiden Voranfragen positiv beschieden werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss kann eine Zurückstellung der Anträge erfolgen.

Am 28.04.2016 ist die Beschlussvorlage zu oben angegebenem Betreff sowohl im Stadtentwicklungsausschuss (StEA) als auch in der Bezirksvertretung Nippes (BV 5) beraten worden. Der StEA hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (siehe Anlage 3), die BV 5 jedoch abgelehnt (siehe Anlage 4), so dass die Beschlussvorlage dem StEA nochmals mit dem negativen Votum der BV 5 vorgelegt werden müsste.

Die Zurückstellung der Voranfragen muss bis zum 29.06.2016 erfolgt sein. Voraussetzung für eine Zurückstellung ist die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt. Da es im Mai keinen Sitzungstermin gibt, ist zur Einhaltung der Fristen die Einholung eines Dringlichkeitsbeschlusses erforderlich.

**Beschluss:**

Gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) entschieden und gemäß § 60 Absatz 2 Satz 2 GO NRW genehmigt:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB für das Gebiet Julio-Goslar-Straße, Osterather Straße, Liebigstraße, Hornstraße, Lämmerstraße, Grundstücke Escher Straße 88, 90 und Grundstücke Geldernstraße 20, 22 und Escher Straße in Köln-Bilderstöckchen –Arbeitstitel: Osterather Straße/Liebigstraße in Köln-Bilderstöckchen– aufzustellen mit dem Ziel, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 auszuschließen.

Datum	Abstimmungsergebnis	Unterschrift	Unterschrift
01.06.2016		Gez. i.V. Kahlen	Gez. Gordes

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	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:**

Es liegen seit dem 29.03.2016 zwei Anträge auf Vorbescheid von ALDI vor, Abriss der vorhandenen ALDI-Filiale an der Osterather Straße 26 und Neubau eines ALDI mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1 231,80 m<sup>2</sup> sowie Neubau eines Drogeriemarktes mit einer VKF von 698,25 m<sup>2</sup> vor. Auf dem gemeinsamen Parkplatz mit Zufahrten von der Osterather Straße und der Escher Straße sind 130 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Beide Anträge widersprechen den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK).

Die Zulässigkeit der beiden Vorhaben richtet sich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB, und auf dieser Grundlage müssten die beiden Voranfragen wohl positiv beschieden werden. Zum Schutz des benachbarten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB), Nahversorgungszentrum (NVZ) Nippes, Sechzigstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss kann eine Zurückstellung der Anträge erfolgen.

Das Grundstück liegt in nicht integrierter Lage, im Gewerbegebiet Bilderstöckchen und gleichzeitig im 700-Meter-Radius des NVZ Nippes, Sechzigstraße. Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) NRW -"Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 2" - ist großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Auch die in Ziel 2 dargestellte Ausnahmeregel für großflächige Nahversorger trifft hier nicht zu. Kleinflächige Nahversorger sind nach dem LEP NRW im Gewerbegebiet zwar möglich, jedoch nach dem Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung des EHZK nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen. Auto-kundenorientierte Standorte im Gewerbegebiet dienen nicht der wohnortnahen Versorgung. Hinzu kommt die Lage im 700-Meter-Radius des benachbarten NVZ. Der 700-Meter-Radius entspricht dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung. Ein tatsächlicher Bedarf für eine wohnortnahe Versorgung ist in dieser Lage folglich nicht abzuleiten. Darüber hinaus sind Nahversorger wie

Discounter und Supermärkte, und genauso Drogeriemärkte, innerhalb der ZVB wichtige Frequenzbringer für den benachbarten Facheinzelhandel und unterstützen so die Vielfalt der Angebote in den Geschäftszentren. Dies ist auch deshalb wichtig, da nur ein vielfältiges Angebot dazu beiträgt, ein Geschäftszentrum in seiner Versorgungsfunktion sowie als Mittelpunkt des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation zu sichern und zu stärken. Eine weitere Ansiedlungsregel des EHZK besagt, dass bei der Beurteilung von kleinflächigen Ansiedlungsvorhaben in sonstigen Lagen, außerhalb der ZVB, die Summenwirkung mehrerer Vorhaben zu berücksichtigen ist. Einzelhandelsagglomerationen sind zu vermeiden.

Innerhalb des 700-Meter-Radius des NVZ befinden sich vier Discounter: westlich des ZVB der ALDI an der Osterather Straße mit 860 m<sup>2</sup> VKF, ein "Netto" an der Escher Straße mit 630 m<sup>2</sup> VKF, ein LIDL an der Hornstraße mit 950 m<sup>2</sup> VKF sowie südöstlich des ZVB ein "Netto" an der Merheimer Straße mit 750 m<sup>2</sup> VKF. Innerhalb des NVZ gibt es einen REWE mit 1 100 m<sup>2</sup> VKF, aber bisher keinen Drogeriemarkt. Die Genehmigung der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im 700-Meter-Radius würde eine künftige Ansiedlung im ZVB unmöglich machen. Eine Schwächung des NVZ durch Erweiterung der VKF beziehungsweise durch die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verhindert werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auch die in direkter Nachbarschaft zu dem ALDI an der Osterather Straße gelegenen Discounter "Netto" (Escher Straße) und LIDL (Hornstraße) mit einbezogen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält. Auch die Zusatzvoraussetzungen des § 13 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB sind erfüllt.

#### **4 Anlagen**