

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Satzung über eine Veränderungssperre für einen Teilbereich der Ortslage in Köln-Porz - Ensen
Arbeitstitel: Kölner Straße / Hauptstraße

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	31.10.2019
Bezirksvertretung 7 (Porz)	05.11.2019
Rat	07.11.2019

Beschluss:

Der Rat beschließt die Satzung über eine Veränderungssperre für einen Teilbereich der Ortslage in Köln-Porz - Ensen –Arbeitstitel: Kölner Straße / Hauptstraße– für das Gebiet zwischen dem Urbacher Weg 41 bis 43 im Norden (Flurstück 195), entlang des Urbacher Wegs nach Osten, zuzüglich der Grundstücke Urbacher Weg 35, Kölner Straße 16 und 14 (Flurstück 260), bis zur östlichen Grenze des Grundstücks Urbacher Weg 33 (Flurstück 148) sowie entlang der Grundstücksgrenze nach Süden folgend des Grundstücks Kölner Straße 8 (Flurstück 261), Flur 6, Gemarkung Ensen. 3) in der zu diesem Beschluss als Anlage beigefügten, paraphierten Fassung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung

Problemstellung

Verhinderung einer städtebaulichen Fehlentwicklung.

Begründung

Am 11.06.2018 stellte das Unternehmen LIDL eine Bauvoranfrage zur Klärung des Planungsrechtes (Baugenehmigung) für die Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) des bestehenden LIDL-Marktes an der Kölner Straße 8 in Porz-Ensen von rund 793 m² VKF auf rund 959 m² durch eine Lagerauflösung.

Diese Erweiterung der Verkaufsfläche ist aus Gründen des Zentrumschutzes unbedingt zu vermeiden. Das erklärte Ziel des vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) ist, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, zu stärken und weiter zu entwickeln. Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, wie hier an der Kölner Straße, entfalten kritische Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie Kaufkraft von diesen abziehen.

Aus diesem Grund hat der Stadtentwicklungsausschuss am 15.11.2018 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich Kölner Straße / Hauptstraße in Köln-Porz-Ensen im vereinfachten Verfahren gemäß § 9 Absatz 2a BauGB aufzustellen. Durch diesen Bebauungsplan (BP Nr. 7340/02 Arbeitstitel „Kölner Straße/Hauptstraße in Porz-Ensen“) können die zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen – Gilgaustraße" und das „Bezirkszentrum Porz“ erhalten und weiter entwickelt werden. Als Festsetzung ist vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes künftig nur bestimmte Arten der gemäß § 34 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zuzulassen, nicht zuzulassen oder ausnahmsweise zuzulassen. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gemäß BauGB oder Baunutzungsverordnung (BauNVO) kommen bei der Anwendung des § 9 Absatz 2a BauGB nicht in Betracht. Darüber hinaus ist es möglich, kleinflächigen Einzelhandel festzusetzen bzw. großflächigen Einzelhandel auszuschließen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.12.2018 im Amtsblatt.

Ziel der Planung ist es, auch die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit der benachbarten Stadtteilzentren („Bezirkszentrum Porz“ im Süden und „Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße“ im Norden) dauerhaft zu schützen. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich eine Erweiterung des im Geltungs- und Planungsbereich des Bebauungsplanentwurfes existierenden Discounters (LIDL) in die Großflächigkeit auszuschließen (d.h. maximal eine VKF von 799 m²).

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, erfolgte die Zurückstellung des Antrags auf Klärung des Planungsrechtes, nachdem die Beantwortung der Voranfrage durch fehlende Unterlagen seitens des Antragsstellers aufgeschoben worden war. Die Zurückstellung wurde im Februar 2019 bekannt gemacht und ist gültig bis zum 05. Februar 2020.

Aktuell kann eine Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vor dem 05. Februar 2020 im Amtsblatt aufgrund des Verfahrensstandes (vor Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB) nicht sicher gewährleistet werden. Da der Abschluss des Verfahrens nicht innerhalb der Jahresfrist der Zurückstellung gesichert ist, muss eine Veränderungssperre zur Erreichung der Planungsziele erlassen werden. Andernfalls müsste die Bauaufsicht die Voranfrage mit Ablauf der Zurückstellungsfrist von einem Jahr im Februar 2020 positiv bescheiden.

Auswirkungen

In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen.
- b) erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2 Anlagen