

## Anlage 5

Aufhebung des Bebauungsplans Nummer 75389/03 -Teilaufhebung - Satzungsbeschluss

Arbeitstitel: Kaiserstraße in Köln-Porz-Urbach

2479/2021

**hier: Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der Bezirksvertretung 7 (Porz) am 27.01.2022-**

Die Bezirksvertretung Porz hat den Beschlussvorschlag der Verwaltung als TOP 7.1 in der Sitzung am 27.01.2022 **mehrheitlich abgelehnt**.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die beiden Vorlagen entlang der Kaiserstraße zur Aufhebung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans (2479/2021) und die parallele Neuaufstellung des Bebauungsplans (2478/2021) stehen in einem direkten inhaltlichen Zusammenhang. Beide Beschlussvorlagen dienen der Umsetzung des vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK).

Das EHZK definiert sogenannte zentrale Versorgungsbereiche. Dies sind „räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“. Insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente sollen in diesen definierten Bereichen konzentriert werden, um mitunter einen Beitrag für lebendige und vitale Stadtteil- und Bezirkszentren zu leisten. Welche Sortimente als zentrenrelevant definiert werden, regelt ebenfalls das EHZK über die sogenannte Sortimentsliste. Großflächige Einzelhandelsentwicklungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen möglichst verhindert werden, da dies zu negativen Auswirkungen auf benachbarte Stadtteil- und Bezirkszentren führt. Das EHZK der Stadt Köln entwickelt selbst keine unmittelbare Bindungswirkung. Es ist zwingend erforderlich die im EHZK dargestellten Ziele über die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) abzusichern. Erst durch diese Implementierung und verbindliche Festsetzungen in Bebauungsplänen kann die gewünschte Steuerungs- und Bindungsfunktion erreicht werden.

Das Planungsgebiet an der Kaiserstraße liegt außerhalb der im EHZK definierten zentralen Versorgungsbereiche. Daher dienen beide Vorlagen (2479/2022 und 2478/2022) der Erhaltung und Entwicklung der beiden nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche "Bezirkszentrum Porz" und "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße". Insbesondere der angestoßene Revitalisierungsprozess in der Neuen Mitte Porz soll nicht durch ausbreitende Einzelhandelsentwicklungen an autoaffinen Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche konterkariert werden. Entsprechend werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente ausgeschlossen.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die beiden im Bestand ansässigen Discounter passiven Bestandsschutz genießen. Dieser Bestandsschutz kann und soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt werden. Ziel ist es ausschließlich eine Entwicklung zu verhindern, in der sich zukünftig ein nahversorgungsrelevanter Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches stetig vergrößert und damit manifestiert. Diese planerischen Zielabsichten bestehen seit geraumer Zeit. Bereits heute im Bestand existiert seit dem Jahr 2006 der rechtskräftige Bebauungsplan 75389/03, welcher großflächigen Einzelhandel an dem Standort ausschließt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird jedoch erforderlich, da die Befürchtung besteht, dass aufgrund geänderter Rechtsprechung der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan unwirksam sein könnte. Vollkom-

men unabhängig dieser juristischen Beurteilung sind jedoch die Planungsziele für den Standort seit dem Jahr 2006 vollkommen unverändert. Nach wie vor dient der Bebauungsplan dem Schutz und der Entwicklung der beiden nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche "Bezirkszentrum Porz" und "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße" und damit der konsequenten Umsetzung des vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.