

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Heilung einiger Fehler, die das OVG Münster in seinem [Urteil vom 05.09.2017, Az.: 7 A 1667/16](#), inzident festgestellt hat, soll der Bebauungsplan nunmehr im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes – Sicherung des gewerblichen Charakters des Gewerbegebiets und planungsrechtliche Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) – während der inzidenten Unwirksamkeit hat der Rat der Stadt Köln mit der Vorlage [1738/2019](#) am 09.07.2019 bei Stimmenthaltung der AfD-Fraktion einstimmig die *Satzung über eine Veränderungssperre für einen Teilbereich der Ortslage in Köln-Pesch; Arbeitstitel: Donatusstraße in Köln-Pesch* beschlossen. In der Vorberatung in der Bezirksvertretung 6 wurde der Beschluss dem Rat der Stadt Köln einstimmig empfohlen.

Mit der Vorlage [1080/2021](#) hat der Rat der Stadt Köln am 24.06.2021 die Verlängerung der Veränderungssperre einstimmig um ein Jahr beschlossen. In der Vorberatung hat die Bezirksvertretung 6 dem Rat den Beschluss einstimmig bei Enthaltung der AfD empfohlen.

Die Verwaltung empfiehlt zur nachhaltigen Sicherung der Planungsziele den Satzungsbeschluss zum genannten Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausdrücklich:

Der Bebauungsplan ist zur Umsetzung des EHZK zwingend erforderlich. Zwar ist die Versorgungssituation im Stadtbezirk Chorweiler, gemessen an der Zentralität bzw. Verkaufsfläche je Einwohner*in im Vergleich zu den anderen Stadtbezirken unterdurchschnittlich, aber dieser Missstand lässt sich nicht durch eine potenzielle Erweiterung der Verkaufsfläche in nicht integrierter Lage beheben. Die Ansiedlung oder Erweiterung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten verletzt einen wesentlichen Grundsatz des EHZK sowie auch das Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Die Kommunen sind verpflichtet, dies durch ihre Bauleitplanung zu verhindern. Trotz der Überplanung besteht weiterhin Bestandsschutz für die beiden im Plangebiet vorhandenen Discounter (Aldi und Lidl) und können somit weiterhin ihren Beitrag zur Versorgung in Pesch und Esch leisten. Beide Discounter sind auch bereits großflächig und damit als zeitgemäß aufgestellt und wettbewerbsfähig zu bezeichnen. Die Kölner Erfahrung aus nunmehr 12 Jahren der „Überplanung“ bestehender Lebensmittel-Standorte in nicht integrierter Lage zeigt noch kein einziges Beispiel einer Betriebsaufgabe aufgrund der Überplanung. Mit dem Bebauungsplan wird jedoch verhindert, dass sich diese Betriebe erweitern oder neue Nahversorger (Lebensmittel- oder Drogeriemärkte) hinzukommen. Damit bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche oder Einzelstandorte in städtebaulich integrierter Lage gewahrt. Dies gilt insbesondere auch für den bestehenden Edeka Markt in integrierter Lage in der Nahversorgungslage Pesch, der andernfalls sehr wahrscheinlich ebenfalls in das Gewerbegebiet Pesch verlagern würde.

Außerdem hätte der Nicht-Beschluss der Vorlage zur Folge, dass das EHZK in Gänze aufgeweicht wird und ein Präzedenzfall für vergleichbare Konstellationen an anderer Stelle geschaffen würde. In der Folge sieht die Verwaltung die Gefahr, dass nach Ablauf der Veränderungssperre Anfang Oktober dort eine städtebaulich nicht erwünschte Entwicklung einsetzt und sich die vorhandenen Discounter weiter vergrößern dürfen und werden.