

## **Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67420/08 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;**

**Arbeitstitel: KVB-Gelände/Koblenzer Straße in Köln-Bayenthal, 1. Änderung**

---

### **1. Anlass und Ziel der Änderung**

Bei der Verwaltung ist am 10.04.2008 ein Antrag zur Erweiterung eines ansässigen Lebensmittel-Discounters eingegangen, welcher die Erweiterung der Verkaufsfläche von zurzeit 585 m<sup>2</sup> auf 916 m<sup>2</sup> vorsieht und damit die Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> überschreitet. Der seit dem 14.05.2001 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 67420/08 schließt, mit Ausnahme eines zu der Zeit bereits bestehenden großflächigen Lebensmittelmarktes, die Anlage weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe jedoch aus.

Zwischenzeitlich wurde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes das Nahversorgungskonzept Köln am 30.06.2003 beschlossen. Dieses weist den Bereich als integriertes Mittelbereichszentrum aus und befürwortet damit die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Durch eine textliche Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sollen nunmehr die geänderten Ziele aus dem Nahversorgungskonzept planungsrechtlich umgesetzt werden, so dass der Erweiterung bestehender sowie der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe in diesem integrierten Standort bauplanungsrechtlich zugestimmt werden kann.

Weil durch die beabsichtigte Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für diese Bebauungsplan-Änderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt und entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ferner wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst eine dreieckige Fläche innerhalb der Straßenmitten der Bonner Straße, Koblenzer Straße und Schönhauser Straße in Köln-Bayenthal. Es hat eine Größe von ca. 7,3 ha.

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt im nördlichen und südwestlichen Bereich Kerngebiet (MK), im mittleren und östlichen Bereich allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Erholungsanlage/Ballspielplatz– fest.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes, auf dem ehemaligen KVB-Betriebshof eine Raum schließende Wohnbebauung zu errichten, um der starken Nachfrage an weiterem Wohnraum gerecht zu werden und das innerstädtische Wohnen zu fördern, sowie die nördlich an der neuen Wohnbebauung geplante öffentliche Grünfläche, sind zwischenzeitlich realisiert und umgesetzt worden.

### **3. Begründung der Planinhalte**

Das Kerngebiet (MK) im Sinne des § 7 BauNVO umfasst den Bereich entlang der Bonner Straße einschließlich der Eckbereiche Schönhauser - und Koblenzer Straße. Nach den Nutzungsüberlegungen bzw. unter Berücksichtigung der Bedarfs- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Zielsetzung – Stärkung des Bereichs in seiner Funktion als Mittelbereichszentrum – ergibt sich diese Art der baulichen Nutzung.

Ein wichtiger Faktor für die Leistungsfähigkeit dieses Zentrenentwicklungsbereiches ist neben einem ausreichenden vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot und der Aufenthaltsqualität, auch für die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder zu Fuß für eine möglichst große Bevölkerungszahl, gerade für Einkäufe des täglichen Bedarfs, von großer Bedeutung. Darüber hinaus ist die Sicherung und weitere Entwicklung attraktiver und funktionsfähiger städtebaulich integrierter Standorte von zentraler Bedeutung.

Seit dem 14.05.2001 gilt für das Gebiet der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 67420/08, der unter Punkt Nr. 3 in seinen textlichen Festsetzungen folgende Einschränkung trifft:

"Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO ist aus der allgemein zulässigen Nutzungsart der Einzelhandelsbetriebe die Anlage großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO - mit Ausnahme des bestehenden Lebensmittelmarktes Bonner Str. 211 und der nördlich anschließenden zweigeschossigen Baufläche - ausgeschlossen."

Die beabsichtigte Umnutzung leer stehender Ladenräume und die damit verbundene Nutzungserweiterung hin zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb kann somit nicht genehmigt werden, obwohl das zwischenzeitlich beschlossene Nahversorgungskonzept an diesem Standort die Ansiedlung solcher Betriebe ausdrücklich befürwortet.

Um diesen Konflikt zwischen der Festsetzung des Bebauungsplanes auf der einen Seite und den Zielsetzungen des Nahversorgungskonzeptes auf der anderen Seite zu bereinigen, ist die Änderung der o. g. textlichen Festsetzung erforderlich. Dementsprechend wird die textliche Festsetzung Nr. 3 dahingehend geändert, dass künftig für das festgesetzte Kerngebiet entlang der Bonner Straße (MK 2) und Schönhauser Straße (MK 3) Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sein werden.

Die Ziele der Zentrenstärkung und Sicherung der wohnungsnahen Versorgung im vorgenannten Sinne sind aber nur erreichbar, wenn gleichzeitig größere Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Entwicklungs- und Expansionsgebiete konsequent abgelehnt werden. Betroffen hiervon ist das nördlich festgesetzte Kerngebiet im Eckbereich Bonner Straße/Koblenzer Straße (MK 1). Dieser Bereich ist nach dem vorliegenden Nahversorgungskonzept nicht integriert, da es in einem Zentrenzwischenraum liegt. Daraus ergibt sich, dass die neue textliche Festsetzung Nr. 3 im v. g. MK 1 weiterhin die Anlage großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausschließt und wie folgt lautet:

"Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO ist aus der allgemein zulässigen Nutzungsart der Einzelhandelsbetriebe die Anlage großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO - mit Ausnahme der festgesetzten MK 2- und MK 3-Baugebiete - ausgeschlossen."