

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch****zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 73400/02****Arbeitstitel: Kölner Straße in Köln-Porz-Ensen****(im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2a BauGB)**

---

**1. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der Planung ist der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides für einen Lebensmitteldiscounter (Verkaufsfläche 790 m<sup>2</sup>) an der Kölner Str. 35 - 47 in Köln-Porz-Ensen. Das Vorhaben widerspricht dem Nahversorgungskonzept der Stadt Köln. Am 14.02.2008 (Bekanntmachung am 27.02.2008) hat der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verhinderung des o. g. Discounters beschlossen. Der Beschluss einer Veränderungssperre wurde vom Rat der Stadt Köln am 29.05.2008 (Bekanntmachung am 02.07.2008) gefasst.

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche wurde mit dem § 9 Abs. 2a BauGB ein neues Planungsinstrument geschaffen. Mit dieser Vorschrift kann für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Mit dieser Neuregelung eines einfachen Bebauungsplanes zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll Planungsrecht geschaffen werden. Im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes kann somit ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt werden. Durch die Änderung des § 13 BauGB kann nun der einfache Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der einfache Bebauungsplan dient dem Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche.

**2. Erläuterungen zum Plangebiet**

Das Plangebiet wird geprägt durch die leer stehenden Gebäude (ehemalige Fabrik) der Kölner Str. 35 - 47 mit großen Parkflächen. Angrenzend befindet sich überwiegend eine aufgelockerte, durchgrünte Wohnnutzung. Im Westen (Bebauungsplan Nr. 73405/02) und Osten (Bebauungsplan Nr. 73409/03) des Planbereiches grenzen Bebauungspläne an, die "Allgemeines Wohngebiet" festsetzen. Die Grenzen des Plangebietes umfassen das Grundstück der Kölner Str. 35 - 47 sowie angrenzende Parzellen.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Beurteilungsgrundlage für den Planbereich ist der § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbaufläche dar, der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

### **4. Begründung der Planinhalte**

Zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Nahbereichszentrum Westhoven/Ensen" und "Bezirkszentrum Porz" soll im Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente des Einzelhandels in der Stadt Köln "Neue Kölner Sortimentsliste" (Ratsbeschluss vom 28.08.2008) ausgeschlossen werden.

Lage, Funktion und die damit verbundene spezifische Schutzwürdigkeit der nachfolgend charakterisierten zentralen Versorgungsbereiche sind in der Zentrenkonzeption von 1992 sowie im Nahversorgungskonzept von 2003 dargelegt bzw. daraus abgeleitet.

Die Zentrenkonzeption und das daraus abgeleitete Nahversorgungskonzept bilden als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne zentrenrelevanten Planungen der Stadt. Das Zentrenkonzept gliedert das polyzentrische Kölner Zentrensystem unter räumlich-funktionalen Kriterien in City, Bezirks-, Mittel- und Nahbereichszentren. Mit der Differenzierung der Zentren nach Größe, Funktion und Versorgungsgrad sowie der Unterscheidung der Versorgungsbereiche nach Angebot und Vielfalt als Bereiche für die tägliche, periodische und a-periodische Versorgung der Bevölkerung wird der Aufgabe Rechnung getragen, eine ausreichende, umfassende und bedarfsorientierte Versorgung orientiert an den Siedlungsschwerpunkten sicherzustellen. Durch die Sicherung und Stärkung der zentralen Konzentration von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben in Siedlungsschwerpunkten mit kurzen Einkaufswegen und guter ÖPNV-Anbindung sollen die Zentren neben ihrer Versorgungsfunktion aber auch Schwerpunkte des öffentlichen Lebens darstellen.

Als Fortschreibung der Zentrenkonzeption erarbeitet die Stadt aktuell ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept. Mit Vorlage des Einzelhandelskonzeptes wird 2010 gerechnet. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes. Für das Bezirkszentrum Porz ist darüber hinaus das städtebauliche Entwicklungskonzept Porz-Mitte in Bearbeitung, in dessen Rahmen im Sommer 2007 umfangreiche Analysen über den Bestand, die Entwicklungsperspektive und die Entwicklungspotenziale des Einzelhandels im Bezirkszentrum erfolgten.

#### **4.1 Charakterisierung des zentralen Versorgungsbereichs "Nahbereichszentrum Westhoven/Ensen"**

Bei diesem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um ein gewachsenes Nahbereichszentrum in integrierter Lage. Durch die zentrale Lage im Siedlungsschwerpunkt der beiden Stadtteile Porz-Westhoven und Porz-Ensen können fast alle Ortsteile beider Stadtteile in einem fußläufigen Radius von 700 m versorgt werden. Lediglich der äußerste Osten von Ensen (Ensen-Ost) liegt mit max. 1 400 m Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich außerhalb dieses Radius, ist aber ausreichend durch das Angebot eines Discounters der Kette LIDL in nicht integrierter Lage an der Kölner Straße - nahe des Plangebietes - versorgt.

Der Versorgungsbereich Westhoven/Ensen erstreckt sich über ca. 300 m entlang der Gilgaustraße (Ensen) zwischen Kölner Straße (Stadtbahnhaltestelle Linie 7) und Marktplatz (zurzeit ohne Wochenmarkt). Der dichteste Geschäftsbesatz findet sich im nördlichen sowie im mittleren Abschnitt des Zentrums mit jeweils einem größeren Lebensmittel-Anbieter (Discounter "Penny" und Supermarkt "Edeka") als Magnetbetriebe und wichtige Kundenfrequenzbringer. Daneben findet sich (mit leicht abnehmender Tendenz) Lebensmittel-Facheinzelhandel sowie ein kleines Komplementärangebot im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs (insgesamt ca. 970 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was etwa einem Drittel der gesamten Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches entspricht).

Gemäß der Zentrenklassifizierung sind nahversorgungsrelevante Angebote (Lebensmittel sowie Gesundheit/Körperpflege) prägend für ein Nahbereichszentrum. Ihr Vorhandensein in ausreichender Quantität und Qualität ist die Grundvoraussetzung für die Erfüllung der zentralörtlichen Funktion und damit besonders schutzwürdig. Durch das Vorhandensein der zwei "systemverschiedenen" Lebensmittel-Vollversorger Edeka und Penny-Markt sowie von komplementärem Lebensmittel- und Drogeriefacheinzelhandel ist die Funktionalität des Zentrums zurzeit gewährleistet. Allerdings müssen die Standortrahmenbedingungen dieser beiden Betriebe als schwierig eingeschätzt werden, da sowohl die Verkaufsflächenausstattung als auch die Stellplatzkapazitäten im marktüblichen Vergleich gering sind und innerhalb der engen baulichen Strukturen nur eingeschränktes Erweiterungspotenzial gegeben ist.

Umso mehr ist dafür Sorge zu tragen, dass das Zentrum nicht durch die Ansiedlung von konkurrierendem Einzelhandel in nicht zentrenintegrierter Lage in seiner Gesamtfunktionalität beeinträchtigt wird. Die Aufgabe eines der o. g. "Magnetbetriebe" aufgrund von Umsatzumverteilungen im engeren Einzugsbereich würde mit großer Wahrscheinlichkeit

gravierende schädliche Auswirkungen auf das Zentrum haben, da durch den deutlichen Wegfall von Kundenfrequenz weitere Geschäftsaufgaben unausweichlich wären.

Eine von der Stadt Köln in Auftrag gegebene Auswirkungsanalyse des Gutachters GMA Köln von Juli 2008 kommt zu dem klaren Ergebnis, dass z. B. durch die Ansiedlung eines branchentypischen Lebensmitteldiscountmarktes im Plangebiet für das Nahbereichszentrum Westhoven/Ensen deutlich spürbare Wettbewerbswirkungen ausgelöst würden, von denen insbesondere der hier ansässige Lebensmitteldiscountmarkt Penny betroffen sein wird. Eine Bestandsgefährdung ist durch die zu erwartenden 37 % bis 38 % Umsatzumverteilung sehr wahrscheinlich, und auch für den ansässigen Edeka Lebensmittel-Supermarkt ist mit Beeinträchtigungen in einer Größenordnung von 10 % bis 11 % Umverteilung zu rechnen.

Im Falle der Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes ist ebenfalls von deutlichen Wettbewerbswirkungen für das Nahbereichszentrum auszugehen. In diesem Falle wäre aufgrund des systemgleichen Wettbewerbes vor allem der Edeka-Markt in einer Größenordnung von etwa 30 % Umsatzumverteilung betroffen; aber auch der Penny-Markt würde mit Umverteilungen von 12 % bis 13 % konfrontiert.

#### **4.2 Charakterisierung des Bezirkszentrums Porz**

Das Bezirkszentrum Porz umfasst den kompakten, vor allem in den 1970er und 1980er Jahren geplanten Zentrumsbereich ("Porzity") zwischen Rheinufer und Stadtbahntrasse mit den historisch gewachsenen Geschäftsstraßenabschnitten der Bahnhofstraße, der Hauptstraße und der Mühlenstraße. In der räumlich-funktionalen Ordnung des Kölner Stadtgebietes mit einer polyzentrischen Hierarchie stellt der Porzer Innenstadtbereich ein Bezirkszentrum dar (entsprechend weitgehende bezirkliche Versorgungserfordernisse). Um eine Versorgung aller Bevölkerungsgruppen sicherzustellen, sollen nach der Kölner Zentrenkonzeption Einzelhandel und private und öffentliche Dienstleistungen sich in diesen Zentren konzentrieren. Einzelhandelsansiedlungen außerhalb dieser Zentren, in sog. nicht integrierten Lagen (wie z. B. der von der Stadt Porz 1968 zugelassene Standort großflächigen Einzelhandels an der Rudolf-Diesel-Straße in Porz-Eil), sollen - weil diese die Zentren schwächen - unterbunden werden. Der neueste Ausbau des Bezirkszentrums 2003 im westlichen Bereich Hermannstraße umfasst das Einkaufszentrum "CityCenter Porz" mit rd. 8 000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das von großflächigen Betrieben, insbesondere von einem Elektronik-Fachmarkt (Saturn) als Magnetbetrieb geprägt ist. Der Kernbereich des Bezirkszentrums umfasst den autofreien Teil der Bahnhofstraße, den Friedrich-Ebert-Platz, auf dem Dienstag und Samstag der Porzer Wochenmarkt stattfindet, sowie den zentralen Fußgängerbereich Hermannstraße und Josefstraße mit dem Hertie-Warenhaus und dem CityCenter. Ausläufer des Zentrums finden sich im südlichen und nördlichen Verlauf der

Hauptstraße, im nördlichen Bereich der Mühlenstraße sowie im östlichen Bereich der Bahnhofstraße, wobei hier jeweils die Geschäftsdichte deutlich abnimmt und eine Häufung von Leerständen auffallend ist. Da die hohe Zahl der Leerstände in den randlichen Zentrenbereichen (2007 bis zu 40 Ladenlokale) sowie auch damit verbundene Angebots- und Funktionsdefizite durchaus den Charakter einer Vorschädigung aufweisen, verfolgt das gegenwärtig in der politischen Beratung befindliche städtebauliche "Entwicklungskonzept Porz-Mitte" für die Entwicklung des Bezirkszentrums folgende Planungsziele:

- Erhaltung und Stärkung des gewachsenen Bezirkszentrums Porz in der historischen Ortsmitte;
- Verbesserung der Attraktivität und Funktionalität des Zentrums durch Erweiterung und Ergänzung des Angebotes in qualitativer und quantitativer Hinsicht;
- Verbesserung des Erscheinungsbildes und der Ausstattung der Straßen und Plätze im Bezirkszentrum für eine gute Nutzbarkeit mit erhöhter Aufenthaltsqualität;
- Erweiterung des Angebotes in der Außengastronomie;
- Sicherung der guten Erreichbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr und den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr einschließlich Erhalt eines optimierten Stellplatzangebotes;
- Verhinderung sog. nicht integrierter Einzelhandelsstandorte.

Der nördliche Rand des zentralen Versorgungsbereiches "Bezirkszentrum Porz" ist vom Plangebiet etwa 1 200 m entfernt. Eine Ansiedlung von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet würde der erforderlichen und angestrebten Stärkung des Bezirkszentrums entgegen wirken und ist daher ebenfalls aus diesem Grund auszuschließen.

### **4.3 Charakterisierung des Plangebietes (Ensen-Ost)**

Legt man um die beiden zu schützenden oben beschriebenen zentralen Versorgungsbereiche jeweils 700 m-Radien für die fußläufige Erreichbarkeit an, so bleibt zwischen diesen beiden Kreisen ein "Restversorgungsraum" bestehen, in dem (2007) 2 141 Einwohner leben (vgl. Anlage 2). Damit stellt dieser Bereich einen typischen "Zentrenzwischenraum" dar. Zentrenzwischenräume sind nach dem vorliegenden Nahversorgungskonzept nicht integrierte Bereiche, in denen nur kleine, der Versorgung der Wohngebiete dienende Läden zur unmittelbaren täglichen Versorgung der Wohngebiete zugelassen werden können. Das Gebiet wird jedoch bereits durch einen modernen Lebensmittel-Discountmarkt (LIDL) mit etwa 960 m<sup>2</sup> VK, nur ca. 300 m von Plangebiet entfernt, versorgt, so dass gravierende Versorgungsdefizite für die unmittelbar angrenzende Wohnbevölkerung nicht gegeben sind. Stattdessen muss davon ausgegangen werden, dass weitere Ansiedlungen von Einzelhandel im Plangebiet potenziell Agglomerationswirkungen mit dem bereits bestehenden Discounter entfalten können. Dies würde zu einer Verstärkung

der schädlichen Auswirkungen auf das Nahbereichszentrum Westhoven/Ensen und des Bezirkszentrums Porz führen und ist deshalb planungsrechtlich auszuschließen.

## **5. Ausschluss des Einzelhandels als textliche Festsetzung**

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente des Einzelhandels in der Stadt Köln "Neue Kölner Sortimentsliste" (Ratsbeschluss vom 28.08.2008) ausgeschlossen wird.