

**Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
zum Bebauungsplan Nr. 75405/02;  
Arbeitstitel: Neue Eiler Straße/Carlebachstraße in in Köln-Porz-Eil  
(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 die Erweiterung des Discounters Ecke Neue Eiler Straße/Carlebachstraße in Köln-Porz-Eil.

Die Bauvoranfrage sieht die Neuerrichtung des Einzelhandelsbetriebes mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1 556 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor. Geplant ist der Abriss des bestehenden Marktes mit ca. 620 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

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. Der einfache Bebauungsplan dient dem Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

Das Plangebiet wird geprägt durch eine im Süden angrenzende Wohnbebauung. Im Westen und Osten grenzen unter anderem eine Grünfläche sowie Wohnhäuser an. Im Norden beginnt ein größeres Gewerbegebiet. Dieses Gewerbegebiet ist in dem Bebauungsplan Nr. 75409/02 planungsrechtlich gesichert.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Beurteilungsgrundlage für den Planbereich ist der § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbaufläche dar, der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen. Im angrenzend planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet ist der Einzelhandel ausgeschlossen. Hier sind ausnahmsweise Gartencenter, Baumärkte und Kfz-Zubehörhandel zulässig.

### **4. Begründung der Planinhalte**

Zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Nahbereichzentrum Finkenberg" und "Nahbereichzentrum Eil" ist im Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß neuer Kölner Sortimentsliste vom 28.08.2008 grundsätzlich auszuschließen.

Der zurzeit ansässige Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 620 m<sup>2</sup> besitzt aber Bestandschutz.

Der Planstandort liegt fußläufig (ca. 500 m) von beiden Zentren entfernt. Sie können durch verstärkte Umsatzumverteilungen spürbar beeinträchtigt und in ihrer Gesamtfunktionalität gestört werden. Beide Zentren verfügen derzeit über einen relativ schwachen Einzelhandelbesatz und sind daher perspektivisch dringend zu stabilisieren bzw. auszubauen.

Lage, Funktion und die damit verbundene spezifische Schutzwürdigkeit der nachfolgend charakterisierten zentralen Versorgungsbereiche sind in der Zentrenkonzeption von 1992 sowie insbesondere 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 aperiodische 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 dessen Vorlage und Beschluss in 2010 gerechnet wird und in dessen Rahmen auch eine Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes erfolgt. Die für die Erstellung dieses Einzelhandelskonzeptes im Stadtbezirk Köln-Porz im April/Mai 2008 durchgeführten vollständigen Erhebungen des Einzelhandelsbestandes sowie die Analyse und Bewertung der Versorgungs- und Standortstruktur bestätigen die im Nahversorgungskonzept dargelegte räumlich funktionale Zentrenstruktur für die von der Planung betroffenen Teilgebiete des Bezirkes Köln-Porz, die Stadtteile Finkenbergring und Eil, und unterstreichen die Schutzwürdigkeit der beiden, nachfolgend näher beschriebenen, Geschäftszentren gegenüber nicht integrierten Einzelhandelsansiedlungen. Gemäß gegenwärtigem Bearbeitungsstand des Einzelhandelskonzeptes werden beide Zentren, in Anlehnung an § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW), zukünftig als "Nahversorgungszentren" eingestuft. Gemäß der Zentrenklassifizierung sind nahversorgungsrelevante Angebote (Lebensmittel sowie Gesundheit/Körperpflege) prägend für ein Nahbereichs- sowie zukünftig Nahversorgungszentrum. Ihr Vorhandensein in ausreichender Quantität und Qualität ist die Grundvoraussetzung für die Erfüllung der zentralörtlichen Funktion und damit besonders schutzwürdig, bzw. planerisch sicher zu stellen.

#### **4.1 Charakterisierung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich zum Wohnbereich Eil. Bei dem Plangebiet handelt es sich lt. gesamtstädtischem Nahversorgungskonzept um einen Negativraum und kann damit als nicht städtebaulich integriert bezeichnet werden. Er liegt überdies außerhalb der ausgewiesenen Zentren oder Zentrenentwicklungsbereiche, aber innerhalb der jeweiligen 700 m Einzugsbereiche beider Zentren, so dass Umsatzumverteilungen in hohem Maße zu erwarten sind. Der Tatsache, dass sich im Plangebiet bereits nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit einer gewissen Versorgungsbedeutung für die angrenzenden Wohnbereiche befindet, wird durch den Bestandsschutz hinreichend Rechnung getragen. Perspektivisch ist jeglicher Ausbau des Einzelhandels am Standort zugunsten der vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche zwingend zu vermeiden.

## **4.2 Charakterisierung des Zentralen Versorgungsbereichs "Nahbereichs- (versorgung-)Zentrum Finkenberg"**

Bei diesem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um ein mit der Entwicklung des Ortsteils (Köln-Porz-Finkenberg) in den 1960/70er Jahren geplantes Nahversorgungszentrum in zentraler und integrierter Lage im nordöstlichen Bereich des Stadtteils. Zugeordnetes Versorgungsgebiet ist der gesamte Stadtteil Finkenberg mit rd. 6 500 Einwohnern. Aufgrund der kompakten Bebauung der Großwohnsiedlung ist der gesamte Stadtteil fußläufig, d. h. mit max. 700 m Fußweg an das Zentrum angebunden.

Aufgrund von Kaufkraftverlusten bei der Bevölkerung sowie insbesondere durch die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in nicht zentrenintegrierter Lage (vor Beschluss des Nahversorgungskonzeptes) hat sich der Einzelhandelsbestand wie auch der Besatz mit Gastronomie und Dienstleistungen im Geschäftszentrum in den vergangenen Jahren erheblich verringert, so dass sich zum Zeitpunkt der Erhebung 2008 im Zentrum nur noch 13 Geschäfte mit insgesamt ca. 1 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und deutlichem Angebotschwerpunkt (ca. 85 %) im kurzfristigen Bedarfsbereich befanden. Als einziger Magnetbetrieb fungierte ein Plus-Discounter mit wenig wettbewerbsfähigem Marktauftritt (ca. 600 m<sup>2</sup> VKF), der inzwischen geschlossen ist. Ergänzt wurde das Angebot durch einzelne Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie rund 15 Betriebe der Gastronomie, Dienstleistungen (u. a. Sparkasse, Facharzt, Friseur) und der sozialen Infrastruktur (Schule, Kirche). Zur ganzheitlichen Stabilisierung des Stadtteils Finkenberg kommt dem Nahversorgungszentrum aber eine zentrale Bedeutung zu. Im Rahmen eines städtebaulichen Sanierungsgebietes ist daher ab 2010 eine umfangreiche bauliche Umgestaltung des gesamten Zentrenbereiches vorgesehen. Bereits jetzt werden in diesem Zusammenhang Potenzialflächen für die Erweiterung und Revitalisierung des Zentrums mobilisiert. Inzwischen sind wieder Zugänge im Einzelhandelsbereich (T€di, KIK) im Zentrum zu verzeichnen. Darüber hinaus ist mit dem Neubau und damit verbunden mit der deutlichen Vergrößerung des Magnetbetriebes Plus innerhalb des Zentrums inzwischen begonnen worden. Der neue Discounter eröffnete im Dezember 2009.

Diese positiven Tendenzen können jedoch nur durch einen konsequenten Ausschluss von Einzelhandel in nicht integrierter Lage weiterentwickelt werden.

#### **4.3 Charakterisierung des Zentralen Versorgungsbereichs "Nahbereichs-(versorgungs-)Zentrum Eil"**

Das gewachsene Nahbereichszentrum Eil ist zentral im Stadtteil Eil gelegen und erstreckt sich beidseits entlang der stark befahrenen Frankfurter Straße (B 8) über etwa 350 m zwischen den Einmündungen Bergerstraße und Hirschgraben. Zugeordnetes Versorgungsgebiet ist der Stadtteil Eil mit ca. 8 800 Einwohnern, die zum überwiegenden Teil im fußläufigen Einzugsbereich des Zentrums (> 700 m) wohnen. Bei sehr vielseitigem Angebot, auch im Bereich der Dienstleistungen (34 Betriebe), der Gastronomie (10 Betriebe) und der sozialen Infrastruktur, ist der Einzelhandelsbesatz äußerst kleinteilig und durch Fachgeschäfte geprägt; das Zentrum verfügt (Stand 2008) über 24 Geschäfte mit jedoch insgesamt lediglich ca. 1 300 m<sup>2</sup> VKF. Dies liegt insbesondere am Fehlen eines leistungsfähigen Magnetbetriebes im Lebensmittelbereich. Diese Funktion erfüllt zurzeit lediglich unzureichend ein kleiner Discounter (ca. 250 m<sup>2</sup> VKF). Dieser Discounter möchte aber trotz suboptimaler Größe und Infrastruktur im Rahmen der laufenden Umstellung auf Netto mit einem passenden Kleinflächen-Konzept seinen Laden umgestalten. Qualitativ verfügt das Zentrum hingegen über eine gute Ausstattung z. B. durch Betriebe des Ladenhandwerks (Bäcker, Metzger), einen Weinladen und einen Obst- und Gemüseanbieter.

Durch das Fehlen eines leistungsstarken Magnetbetriebes ist das Zentrum Eil besonders vom Funktionieren des Branchenmixes und der Kundentreue abhängig. Perspektivisch ist ein Ausbau des Angebotes vor allem quantitativ zwingend geboten und Ziel der städtischen Zentrenplanung. Ansiedlungsbegehren sollen konsequent auf den zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden. Wegen der beengten räumlichen Situation sind vorhandene Potenzialflächen im nördlichen Zentrenbereich jedoch realistisch erst mittelfristig zu mobilisieren. Bis dahin ist zum Schutz des kleinteiligen Bestandes ein konsequenter Ausschluss konkurrierenden, nicht zentrenintegrierten Einzelhandels im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches zwingend notwendig.

#### **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) (Anlage) ausgeschlossen wird. Dies dient der Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungszentren Finkenbergring und Eil und somit der Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Köln.