

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 71470/09 –Arbeitstitel: Ackerstraße in Köln-Buchheim– eingegangenen Stellungnahmen

Allgemeines

Der Bebauungsplan-Entwurf 71470/09 hat in der Zeit vom 10.03. bis 11.04.2011 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Innerhalb der Auslegungsfrist wurde eine Stellungnahme (Anregung) vorgetragen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine "Entschlüsselungstabelle" erstellt, die zugeordnet den Namen und die Adresse enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

1. Stellungnahme (Anregung)

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein seit einigen Jahren befindlicher Discounter. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll im Plangebiet Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Der Antragsteller bittet, diese Festsetzung für den Standort des Discounters herauszunehmen.

Der Antragsteller stellt fest, dass dieser Standort für alle Seiten der in der näheren Umgebung befindlichen Wohnbebauung eine nicht unerhebliche Nahversorgungsfunktion übernimmt. Es handelt sich nicht um einen nicht integrierten Standort in Gewerbegebieten etc., sondern um einen integrierten Standort mitten in einem Wohngebiet.

- 1.2 Des Weiteren wird der Discounter mit der Festsetzung auf den Bestandsschutz gesetzt. Da die Filiale erst im Jahr 2002 errichte wurde, wäre mit der Festsetzung des Bebauungsplanes jedwede weitere Entwicklung im Bereich des Einzelhandels ausgeschlossen. Der Verlauf der letzten Jahre zeigt, dass die Errichtung von Pfandräumen, Backvorbereitungsräume etc. für den Fortbestand einer Einzelhandelsfiliale unerlässlich ist.

Gerade vor diesem Hintergrund und der Nahversorgungsfunktion ist es unverhältnismäßig, die Filiale auf den Bestandschutz zu setzen.

Abwägung zur Stellungnahme 1:

Zu 1.1

Der Standort eines Lebensmitteldiscounters richtet sich nicht nach der Nähe zur Wohnbebauung, um als integriert zu gelten. Vielmehr geht es mit dem Planungsinstrument des § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch (BauGB) darum, zentrale Versorgungsbereiche vor Fehlentwicklungen zu schützen.

Ein "Versorgungsbereich" bietet Nutzungen, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde - gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. "Zentral" sind Versorgungsbereiche, wenn die Gesamtheit der auf die Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in diesem Bereich aufgrund der verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit ei-

nem bestimmten Einzugsbereich hat. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen. Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsichtlich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken.

Zum Schutz und zur Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche "Nahbereichszentrum Buchheim" und "Bezirkszentrum Mülheim" ist im Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten oder mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß neuer Kölner Sortimentsliste vom 28.08.2008 auszuschließen. Der Planstandort liegt circa 500 m (Buchheim) beziehungsweise 700 m (Mülheim) von den vorgenannten Zentren entfernt. Insbesondere das Nahbereichszentrum Buchheim kann durch die, mit einer Erweiterung des Lebensmitteldiscounters verbundenen, verstärkten Umsatzumverteilungen spürbar beeinträchtigt werden, so dass es seiner Funktion nicht mehr gerecht werden kann. Das Zentrum verfügt derzeit nur noch über einen relativ schwachen Einzelhandelbesatz und ist daher dringend zu stabilisieren und perspektivisch auszubauen. Auch das Stadtbezirkszentrum Mülheim weist in seinem östlichen Abschnitt im Sortimentsbereich Lebensmittel einige strukturelle Schwächen bezüglich der Verkaufsflächen und der Parkierungsmöglichkeiten der zentrenintegrierten Anbieter auf, die einen Schutz rechtfertigen.

Zu 1.2

Die Entwicklungsperspektiven sowie die städtebauliche Zielsetzung des Schutzes des Bezirkszentrum Frankfurter Straße und des Nahbereichszentrums Buchheim lassen keinen Spielraum für die geforderten Erweiterungsmöglichkeiten oder bauliche Umstrukturierungen zu.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Einzelhandelsbetriebe genießen passiven Bestandsschutz, da den Betrieben keine Erweiterungsmöglichkeiten aus den oben genannten Gründen gegeben werden können. Somit sind sie im Wesentlichen auf ihre derzeitige Verkaufsfläche begrenzt, müssen aber aus Gründen des Bestandsschutzes geduldet werden.

Durch die Überplanung gilt für die Betriebe kein erweiterter Bestandsschutz, der sich auch nicht aus dem Eigentumsrecht (Artikel 14 Grundgesetz) herleiten lässt.

Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme kann nicht berücksichtigt werden.