

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren  
Arbeitstitel: Hatzfeldstraße in Köln-Dellbrück**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	07.05.2012
Stadtentwicklungsausschuss	14.05.2012

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2a BauGB einen Bebauungsplan für den Bereich westlich der Mielenforster Straße zwischen Hatzfeldstraße und Flurstück Nr. 2658, südlich der Hatzfeldstraße bis zur südlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 2654 – 2658, 2435, 2436, 2438, 2431, 2371 – 2373, 2223, 2154 sowie 2156, nördlich der Hatzfeldstraße unter Einbezug der Flurstücke Nr. 2283 – 2294, 2316 – 2318, 2531, 2532, 1949, 2018 – 2021, 1994 – 1997, 1715 sowie 2375 – 2380, beiderseits der Radiumstraße und östlich des Grafenmühlweg zwischen Hatzfeldstraße und Flurstück Nr. 2156 –Arbeitstitel: "Hatzfeldstraße" in Köln-Dellbrück– aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		_____€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		_____€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):**      **ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_€

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_€

c) bilanzielle Abschreibungen \_\_\_\_\_€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):**      **ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Erträge \_\_\_\_\_€

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten \_\_\_\_\_€

**Einsparungen:**      **ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Personalaufwendungen \_\_\_\_\_€

b) Sachaufwendungen etc. \_\_\_\_\_€

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

---

**Begründung:**

Das Plangebiet befindet sich circa 300 Meter südlich des im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts definierten Stadtteilzentrums Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße als zentraler Versorgungsbereich des Stadtteils Dellbrück. Im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln von 2003 ist das Stadtteilzentrum als Mittelbereichszentrum in einer annähernd identischen Abgrenzung definiert.

Im Plangebiet befindet sich mit einem Vollversorger, einem Discounter sowie einem Getränkehandel eine Nahversorgungsagglomeration, die deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt. Eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern ist hier aus Gründen des Zentrumschutzes unbedingt zu vermeiden. Nahversorger sind wichtige Frequenzbringer insbesondere für kleinere Fachgeschäfte innerhalb der gewachsenen Geschäftszentren. Erklärtes Ziel des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken. Standorte wie südlich der Hatzfeldstraße entfalten schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie in der Regel autokundenorientiert sind. Dieser hier liegt zusätzlich innerhalb des 700 Meter Radius, das heißt im fußläufigen Einzugsbereich des Stadtteilzentrums, also genau dort, wo kein Versorgungsdefizit vorhanden ist und stellt damit einen direkten Konkurrenten für die Nahversorger innerhalb des Stadtteilzentrums dar, weil die für das Zentrum relevanten Sortimente an diesem dezentralen Standort angeboten werden.

Zwischenzeitlich wurde eine Bauvoranfrage für ein Grundstück innerhalb des Plangebiets eingereicht, die die Zulässigkeit eines Drogeriemarktes mit darauf aufgesatteltem Wohnungsbau abfragt. Die Fläche ist derzeit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen, wonach ein Bauvorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen muss. Eine Anwendung des § 34 Absatz 3 Baugesetzbuch, wonach von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen, verbietet sich angesichts der bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe.

Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Stadtteilzentrums bereits ein Drogeriemarkt derselben

Kette mit geringerer Verkaufsfläche existiert, liegt zusätzlich zur Zentrenschädlichkeit die Vermutung nahe, dass, bei Genehmigung eines größeren Standorts, der innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs bestehende Standort geschlossen werden könnte. Damit wäre eine unmittelbare Schädigung des Zentrums verbunden.

Um eine weitere Entwicklung des Plangebiets mit zentrengefährdendem Einzelhandel zu unterbinden, wird deshalb die Absicht verfolgt, im Plangebiet den Ausschluss von Einzelhandel festzusetzen. Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen genießen Bestandsschutz; eine weitere Entwicklung der Betriebe oder eine Umnutzung durch andere Einzelhändler sind jedoch ausgeschlossen.

Innerhalb der Abgrenzung des Stadtteilzentrums Dellbrück existieren, insbesondere nördlich der Bergisch Gladbacher Straße, Potenzialflächen für die Ansiedlung oder Umsiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Die Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts umfassen die "Absicherung des Kernbereichs durch einen weiteren Magnetbetrieb (zum Beispiel Öko-Supermarkt)" und die "Stärkung des schwächeren nördlichen Abschnitts (zwischen S-Bahn und Bergisch Gladbacher Straße) durch einen Lebensmittelmagnetbetrieb." Damit ist für die Einzelhandelsbetriebe an der Hatzfeldstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs die Möglichkeit einer Entwicklung durch Verlagerung gegeben, die das Stadtteilzentrum mittelbar durch Entfall eines schädigenden dezentralen Standortes und unmittelbar durch die Ansiedlung von Magnetbetrieben an entscheidender Stelle stärken kann.

Mit dem § 9 Absatz 2a BauGB ist die Möglichkeit gegeben, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte Nutzungsarten zulässig oder nicht zulässig sind. Auf diese Weise kann der Schutz zentraler Versorgungsbereiche sichergestellt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Wegen der zeitlichen Bindungen aufgrund der Fristen im Verfahren zur Bescheidung der Bauvoranfrage wird auf die Erstberatung verzichtet, um auf der Grundlage der öffentlichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses die Bauvoranfrage fristgerecht zurückstellen zu können.

## **Anlagen**

Übersichtskarte