

Die Oberbürgermeisterin

Freigabedatum

Dezernat, Dienststelle
VI/61
613 Dint KeSB (DE-StEA)

05.08.2015

Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigung

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Entscheidung durch die Oberbürgermeisterin und den Ausschussvorsitzenden bzw. ein Mitglied des Ausschusses gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 GO NRW und Genehmigung gemäß § 60 Absatz 2 Satz 2 GO NRW

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Arbeitstitel: Humboldtstraße in Köln-Porz-Finkenber

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2016

Begründung der Dringlichkeit:

Anlass der Dringlichkeitsentscheidung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist der Antrag auf Vorbescheid der Unternehmensgruppe Penny Markt GmbH, Discounter-Vertriebslinie für Lebensmittel der Kölner Rewe Group, zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit den üblichen Food- und Non-Food-Artikeln mit einer Verkaufsfläche von 799 m² und 61 Pkw-Stellplätzen (Eingang 22.06.2016).

Der Antrag widerspricht den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK).

Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) müsste der Vorbescheid positiv beschieden werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss kann eine Zurückstellung der Anträge erfolgen.

Die Zurückstellung der Voranfrage ist an enge zeitliche Fristen gebunden und muss bis zum 22.09.2016 erfolgen. Voraussetzung für eine Zurückstellung ist die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Köln. Da, bedingt durch die Sommerpause, die Bezirksvertretung Porz und der Stadtentwicklungsausschuss nicht tagen, ist zur Einhaltung der Fristen die Einholung einer Dringlichkeitsentscheidung erforderlich.

Beschluss:

Nachdem die Dringlichkeitsentscheidung durch die Bezirksvertretung gemäß § 36 Absatz 5 Satz 2 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) entschieden und genehmigt wurde, wird gemäß § 60 Absatz 2 Satz 1 GO NRW entschieden und gemäß § 60 Absatz 2 Satz 2 GO NRW genehmigt:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB (Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) für das Gebiet zwischen der Humboldtstraße oberhalb des Parkhauses (Flurstück 731) in südlicher Richtung bis zur Ecke Theodor-Heuss-Straße 134 bis 136, hier entlang in östlicher Richtung bis Theodor-Heuss-Straße 59, dann entlang der südwestlich verlaufenden Grundstücksgrenze (Flurstücke 910 und 127) in nordwestlicher Richtung zurück bis zur Ecke des Parkhauses, dann in westliche Richtung entlang der Flurstücksgrenze 731 bis zur Humboldtstraße in Köln-Porz-Finkenber –Arbeitstitel: Humboldtstraße in Köln-Porz-Finkenber– aufzustellen mit dem Ziel, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 auszuschließen. Das Plangebiet ist circa 47 600 m² groß.

Alternative: keine

Datum	Abstimmungsergebnis	Unterschrift	Unterschrift
05.08.2016		gez. Reker	gez. Sterck

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Seit dem 22.06.2016 ist der Antrag auf Vorbescheid der Unternehmensgruppe Penny Markt GmbH, Discounter-Vertriebslinie für Lebensmittel der Kölner Rewe Group, zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit den üblichen Food- und Non-Food-Artikeln mit einer Verkaufsfläche von 799 m² und 61 Pkw-Stellplätzen eingegangen.

Der Konsultationskreis Einzelhandel Köln (KEK) hat sich am 11.07.2016 dafür ausgesprochen, zur Umsetzung der Ansiedlungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einen Bebauungsplan aufzustellen, der einen Nahversorger an dieser Stelle ausschließt. Darüber hinaus sollte er gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden.

Der gewünschte Vorhabenstandort liegt im 700-Meter-Radius des Nahversorgungszentrums (NVZ) Finkenberg. Nach dem Steuerungsschema des vom Rat der Stadt Köln am 17.12. 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln (EHZK) sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der 700-Meter-Radien um einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) generell auszuschließen. Gleiches gilt auch für knapp kleinflächige Nahversorger, wie es hier der Fall ist, innerhalb dieser 700-Meter-Radien. Dabei entspricht der 700-Meter-Radius dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung, das heißt in diesem Bereich um einen ZVB ist zum einen kein Bedarf für zusätzliche Nahversorgungsangebote vorhanden, weil die Bewohner ihre Bedarfe fußläufig innerhalb des Zentrums decken können. Zum anderen übernehmen Lebensmittel-Discounter und Supermärkte, die ihren Standort innerhalb der Geschäftszentren haben, die wichtige Funktion als Frequenzbringer für den benachbarten Facheinzelhandel. Ein vielfältiges Angebot, fußläufige Erreichbarkeit und eine gute ÖPNV-Anbindung sorgen dafür, dass die Zentren ihre Versorgungsfunktion erfüllen und darüber hinaus Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation sind. Der gewünschte Vorhabenstandort liegt zudem in einem Gewerbegebiet. Dort ist die Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgers nach LEP NRW zwar möglich, aber nach den Ansiedlungsregeln des EHZK nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen. Bei diesem Standort, außerhalb des ZVB, handelt es sich folglich eher um einen autokundenorientierten Standort, zumal die angrenzende Theodor-Heuss-Straße und auch die Humboldtstraße für Fußgänger eine Barriere darstellen. Nicht zuletzt aus diesem Grund ist das NVZ durch eine Fußgängerbrücke mit dem nördlich angrenzenden Kirchengelände verbunden. Das Vorhandensein dieser Fußgängerbrücke ist auch ein Grund, die östlich der Kirchen gelegene Potenzialfläche mit in die Abgrenzung des ZVB einzubeziehen. Dort könnte sich, den Handlungsempfehlungen für das NVZ Finkenberg entsprechend, ein Lebensmittelvollsortimenter ansiedeln. Diese Potenzialfläche wurde auch deshalb ausgewählt, da es sich hier nach Regionalplan um einen "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) handelt, was eine wichtige Voraussetzung sowohl für die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgers ist, als auch Voraussetzung für die Einbeziehung in einen ZVB. Der vom Antragsteller gewünschte Vorhabenstandort ist dagegen im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Eine Einbeziehung in den ZVB ist aus diesem Grund ausgeschlossen. Das heißt eine Erweiterung des ZVB um das Vorhabengrundstück ist weder möglich, noch entspricht dies den Zielen und Steuerungsregeln des EHZK.

Beschreibung des NVZ Finkenberg:

Das NVZ Finkenberg ist dem Kriterienkatalog zur Definition der Zentrenstruktur entsprechend, ein kleines aber funktionstüchtiges Nahversorgungszentrum und somit ein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Dem Zentrentyp entsprechend liegt der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote deutlich beim kurzfristigen Bedarf. Die bereits in den Handlungsempfehlungen enthaltene Verlagerung des vorhandenen Plus-Marktes (heute Netto) aus dem südlichen Teil des NVZ in einen Neubau auf der Potenzialfläche südlich der Theodor-Heuss-Straße ist erfolgt, ebenso die städtebauliche Aufwertung des Fußgängerbereiches im Rahmen der Sanierung Finkenberg. In den ehemaligen Netto-Standort konnte ein bereits vorhandener russischer Lebensmittelmarkt verlagern und dabei seine Verkaufsfläche vergrößern.

Neben ergänzenden Nahversorgungsangeboten sind auch Komplementärnutzungen wie Dienstleistungen, Gastgewerbe und soziale Infrastruktur, vorhanden. Im zugeordneten Versorgungsgebiet leben circa 6 900 Einwohner.

Die Ansiedlung eines zweiten Discounters an dem gewünschten Vorhabenstandort würde das Nahversorgungszentrum schwächen, weil der Standort außerhalb des ZVB keine Funktion als Frequenzbringer für den Facheinzelhandel innerhalb des NVZ erfüllen kann, sie keine qualitative Verbesserung der Versorgungssituation darstellt und diese Ansiedlung die dringend benötigte und bereits in den Handlungsempfehlungen enthaltene Ansiedlung eines bisher fehlenden Vollversorgers erschweren würde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB geplant sind. Auch die Zusatzvoraussetzungen des § 13 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB sind erfüllt.

2 Anlagen