

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61

613 Dint KeSB

Vorlagen-Nummer

2909/2016

Freigabedatum

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren
Arbeitstitel: Carlebachstraße in Köln-Porz-Eil**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	15.09.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2016

Beschluss:

Zur Umsetzung des vom Rat am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) beschließt der Stadtentwicklungsausschuss, 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 zwischen dem nördlich gelegenen Bauhaus, begrenzt im Osten durch die Neue Eiler Straße, im Süden durch die Carlebachstraße und im Westen durch die angrenzende Grünfläche (Grundstücke Gemarkung Eil, Flur 16, Flurstücke 879 und 904) in Köln-Porz-Eil aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen.

Alternative:

Die vorliegende Bauvoranfrage zur Erhöhung der Verkaufsfläche eines Discounters von 799,92 m² auf 1 033,34 m² ist nach Vorliegen der weiteren rechtlichen Voraussetzungen positiv zu bescheiden.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Mit Beschluss vom 17.12.2013 hat der Rat der Stadt Köln ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Das Konzept dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor einem Kaufkraftabfluss durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen.

Konkret ist zu erwarten, dass von dem Vorhaben Auswirkungen auf die beiden fußläufig nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße und Nahversorgungszentrum Finkenberg zu erwarten sind.

Der Planstandort liegt fußläufig (rund 500 m) von den beiden vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen sowie rund 1,2 km vom Stadtteil Porz-Gremberghoven entfernt.

Die bestehenden Zentren können durch verstärkte Umsatzumverteilungen zugunsten von weiteren Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen am Planstandort spürbar beeinträchtigt und in ihrer Gesamtfunktionalität gestört werden. Beide Zentren verfügen derzeit über einen relativ schwachen Einzelhandelsbesatz und sind daher perspektivisch dringend zu stabilisieren beziehungsweise sogar auszubauen.

Für den Stadtteil Porz-Gremberghoven hat im Frühjahr 2016 ein Gutachterbüro im Auftrag der Stadt Köln eine Machbarkeitsstudie zur Herstellung eines standortangepassten, kleinflächigen Lebensmittelangebotes vorgelegt. Zurzeit führt die Stadt auf dieser Grundlage intensive Gespräche mit Grundstückseigentümern, potenziellen Marktbetreibern und der Bürgerschaft in Gremberghoven. Die Studie belegt unter anderem einen hohen Kaufkraftabfluss aus Gremberghoven in das Gewerbegebiet Eil (SB Warenhaus Real, Aldi und Lidl). Eine weitere Vergrößerung der Attraktivität dieser nicht integrierten Einkaufslagen konterkariert die städtischen Zielsetzungen einer Sicherung oder Wiederherstellung der Zentren und der wohnortintegrierten Nahversorgungsangebote.

Charakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Randlage zum Wohnbereich Eil. Es liegt überdies außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, aber innerhalb der jeweiligen 700 m-Einzugsbereiche beider Zentren, so dass im Falle einer Ergänzung beziehungsweise Erweiterung des bereits vorhandenen Einzelhandelsangebotes zusätzliche 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 zum Schutz der vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche zwingend zu vermeiden.

Charakterisierung des Zentralen Versorgungsbereichs "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße"

Das gewachsene Nahversorgungszentrum Eil ist zentral im Stadtteil Porz-Eil gelegen und erstreckt sich beidseits entlang der stark befahrenen Frankfurter Straße (B 8) über etwa 600 m zwischen den Einmündungen Bochumer Straße und Hirschgraben. Nutzungsschwerpunkte mit geschlossenem Geschäftsbesatz befinden sich im Teilbereich zwischen Bergerstraße und Leidenhausener Straße sowie in der einheitlich konzipierten Ladenzeile südlich der Kirche. Zugeordnetes Versorgungsgebiet sind die Stadtviertel Eil und Eil-Süd mit rund 9 000 Einwohnern, die zum überwiegenden Teil im fußläufigen Einzugsbereich des Zentrums (Fußweg von weniger als 700 m) wohnen. Im Stadtteil Porz-Eil ist in den Jahren bis 2025 mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen (siehe kleinräumige Bevölkerungsprognose für Köln). Der Einzelhandelsbesatz ist äußerst kleinteilig und durch Fachgeschäfte

geprägt. Die Verkaufsflächenausstattung entspricht dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum. Qualitativ verfügt das Zentrum über ein breit gefächertes Angebot von Bäckereien über Floristen bis hin zu Haushalts- und Elektrowaren. Jedoch fehlt ein leistungsfähiger Magnetbetrieb im Lebensmittelbereich. Ein sehr kleinflächiger Netto hat den Standort verlassen. Bei den Komplementärnutzungen liegt die Ausstattung deutlich über den Orientierungswerten, insbesondere bei Dienstleistungen (auch Fachärzte) und beim Gastgewerbe.

Durch das Fehlen eines leistungsstarken Magnetbetriebes, der die Funktion eines Frequenzbringers für den Facheinzelhandel übernehmen könnte, ist das Zentrum Eil besonders von der Kundentreue abhängig. Perspektivisch ist ein Ausbau des Angebotes vor allem quantitativ zwingend geboten und Ziel der städtischen Zentrenplanung. Ansiedlungsbegehren insbesondere von Vollsortimentern und Discountern sind konsequent auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken. 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.

Charakterisierung des Zentralen Versorgungsbereichs "Nahversorgungszentrum Finkenberg"

Bei diesem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um ein mit der Entwicklung des Stadtteils 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 rund 6 700 Einwohnern. Für die Jahre bis 2025 prognostiziert die kleinräumige Bevölkerungsprognose für Köln für den Stadtteil Finkenberg eine überdurchschnittliche Zunahme der Bevölkerung (das heißt mehr als 9,5 %). Aufgrund der kompakten Bebauung der Großwohnsiedlung ist der gesamte Stadtteil fußläufig, das heißt mit maximal 700 m Fußweg an das Zentrum angebunden.

Aufgrund von Kaufkraftverlusten in der Bevölkerung sowie insbesondere durch die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in nicht zentrenintegrierter Lage (vor Beschluss des EHZK) hat sich der Einzelhandelsbestand im Geschäftszentrum in den vergangenen Jahren verringert. Zum Zeitpunkt der Erhebung zum EHZK (2008) im zentralen Versorgungsbereich lag der Einzelhandel sowohl bezüglich der Anzahl der Betriebe als auch der Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) leicht über den Orientierungswerten für ein Nahversorgungszentrum. Die Ausstattung mit Komplementärnutzungen (hier insbesondere Dienstleistungen und Gastronomie) lag hingegen insgesamt unter den Orientierungswerten. Als Magnetbetrieb fungierte ein Plus-Discounter mit wenig wettbewerbsfähigem Marktauftritt (circa 600 m² VKF). Ergänzt wurde das Angebot im kurzfristigen Bedarf (unter anderem Bäcker, Obst- und Gemüseanbieter, Apotheke, Schreibwaren, Blumen) sowie durch einzelne Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Im Rahmen eines städtebaulichen Sanierungsgebietes ist ab 2010 eine umfangreiche bauliche Umgestaltung und damit Aufwertung des gesamten Zentrenbereiches erfolgt. Der Magnetbetrieb Plus, heute Netto, hat sich innerhalb des Zentrums auf die dafür vorgesehene Potenzialfläche verlagert und dabei die VKF deutlich erweitern können. An den ehemaligen Plus-Standort wechselte ein bereits im Nahversorgungszentrum vorhandener russischer Lebensmittelmarkt, der seine VKF dabei ebenfalls vergrößert hat.

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

Mit dem § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch 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 Baugesetzbuch kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch erfolgen.

Aus diesem Grund sind zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes sowohl die Teilaufhebung des Bebauungsplanes als auch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig. Hinsichtlich einer konsequenten Anwendung des Konzeptes soll neben großflächigem Einzelhandel auch zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Sortimentsliste der Stadt Köln generell ausgeschlossen werden. Perspektivisch wird hierdurch auch eine sonst mögliche künftige Einzelhandelsagglomeration verhindert. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Zentren- und Standortstruktur