

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

612 schw ma

Freigabedatum 25.10.2016

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss gemäß § 38 Absatz 13 der Geschäftsordnung des Rates bezüglich der Bitte der Bezirksvertretung Nippes zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, dem Discounter in der Osterather Straße 26 seine Ausbauplanen zu ermöglichen unter der Voraussetzung, dass die Möglichkeit geschaffen wird, auf den Geschäftsgebäuden Wohnraum zu errichten.**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2016

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, dem Vorschlag der Bezirksvertretung Nippes nicht zu folgen und beauftragt die Verwaltung, den bestehenden Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans zum Ausschluss von Einzelhandel in nicht integrierter Lage –Arbeitstitel: Osterather Straße/Liebigstraße in Köln-Bilderstöckchen– weiterzuverfolgen.

### Alternative: keine

### Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

#### Problemstellung

Die Einzelhandelsstruktur in Bilderstöckchen setzt sich zurzeit ausschließlich aus Discountmärkten, welche nicht über ein Vollsortiment verfügen, zusammen. Die Betreiber des bestehenden Discounters in der Osterather Straße 26 beabsichtigen einen Abriss und Neubau sowie die Errichtung eines zusätzlichen Drogeriemarktes. Da sich das Grundstück im 700 Meter Radius um das bestehende Nahversorgungszentrum Sechzigstraße in Nippes befindet, hat die Stadt im Zuge einer Dringlichkeitsentscheidung die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels beschlossen – Arbeitstitel: "Osterather Straße/Liebigstraße in Köln-Bilderstöckchen".

Aufgrund der Tatsache, dass es bisher nicht gelungen ist, im zentralen Nahversorgungsbereich Bilderstöckchens den dringend gewünschten Vollsortimenter anzusiedeln, begrüßt die Bezirksvertretung Nippes die Errichtung eines Drogeriemarktes auch in nicht integrierter Lage. Aus diesem Grund hat die Bezirksvertretung in ihrer Sitzung am 23.06.2016 folgenden Beschluss gefasst:

1. "Die Bezirksvertretung Nippes bittet den Stadtentwicklungsausschuss, einen Bebauungsplan aufzustellen, der dem Discounter seine Ausbauvorhaben ermöglicht unter der Voraussetzung, dass die Möglichkeit geschaffen wird, auf den Geschäftsgebäuden Wohnraum zu errichten."
2. "Die Bezirksvertretung Nippes bittet die Verwaltung, das Einzelhandelskonzept so abzuändern, dass Entfernungen und Erreichbarkeit nicht nur in Radien errechnet werden, sondern in tatsächlicher fußläufiger Zeit. Hierdurch wird im aktuellen Fall der Konflikt mit dem Einzelhandelskonzept aufgehoben."

#### Stellungnahme der Verwaltung:

##### Erläuterung der Ziele und Ansiedlungsregeln des EHZK

Der Vorhabenstandort (Abriss, Neubau und Erweiterung des Aldi sowie Neubau eines Drogeriemarktes an der Osterather Straße) liegt in nicht integrierter Lage, in gewerblich geprägtem Umfeld in Bilderstöckchen und gleichzeitig im 700 Meter Radius des Nahversorgungszentrums (NVZ) Nippes, Sechzigstr. Nach dem LEP NRW (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 2) ist großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Auch die in Ziel 2 dargestellte Ausnahmeregel für großflächige Nahversorger trifft hier nicht zu. Nach dem vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossenen Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus den 700 Meter Radien zentraler Versorgungsbereiche generell planungsrechtlich auszuschließen.

Dabei entspricht der 700 Meter Radius dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung. Ein tatsächlicher Bedarf für eine wohnortnahe Versorgung in dieser Lage ist folglich nicht abzuleiten. Darüber hinaus sind Nahversorger wie Discounter oder Supermärkte und auch Drogeriemärkte innerhalb der ZVB wichtige Frequenzbringer für den benachbarten Facheinzelhandel und unterstützen so die Vielfalt der Angebote in den Geschäftszentren. Dies ist auch deshalb wichtig, da nur ein vielfältiges Angebot dazu beiträgt, ein Geschäftszentrum in seiner Versorgungsfunktion sowie als Mittelpunkt des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation zu sichern und zu stärken. Darüber hinaus hat das EHZK - dem LEP NRW Ziel 8 Einzelhandelsagglomerationen entsprechend - zum Ziel, dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb ZVB entgegenzuwirken. Hinzu kommt, dass autokundenorientierte Standorte im Gewerbegebiet nicht der wohnortnahen Versorgung dienen.

Innerhalb des 700 Meter Radius des NVZ Nippes, Sechzigstraße befinden sich vier Discounter: westlich des ZVB der Aldi an der Osterather Str., ein Netto an der Escher Str. und ein Lidl an der Hornstr. sowie südöstlich des ZVB ein Netto an der Merheimer Str. Von einer schlechten Nahversorgung in diesem Teil von Nippes und Bilderstöckchen kann folglich keine Rede sein. Innerhalb des NVZ existiert ein Rewe mit 1 100 m<sup>2</sup> VKF aber bisher kein Drogeriemarkt. Die Genehmigung der Ansiedlung eines Drogeriemarktes außerhalb, im 700 Meter Radius, würde eine künftige Ansiedlung im ZVB unmöglich machen. Eine Schwächung des NVZ durch Erweiterung der VKF der umliegenden Discounter oder sogar durch die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes außerhalb des ZVB soll verhindert werden.

**zu 1.**

Das EHZK enthält keine Aussagen zum Wohnungsbau. In eine Wohnbebauung integrierte Nahversorger (Supermärkte, Discounter oder auch Drogeriemärkte) sind grundsätzlich zu begrüßen. Jedoch sollten der Standort und die Größe der jeweiligen Verkaufsfläche den Zielen und Ansiedlungsregeln des EHZK entsprechen.

**zu 2.**

Die Vergabe für die Fortschreibung des EHZK steht kurz bevor. Dabei wird nicht nur eine vollständige Aktualisierung der Datenbasis erfolgen, sondern es werden auch und vor allem die räumlichen Festlegungen und die Steuerungsregeln überprüft. Diese Regeln gelten einheitlich für alle Kölner Stadtbezirke. Deshalb sollen und müssen die Ergebnisse der Fortschreibung abgewartet und wiederum vom Rat der Stadt Köln beschlossen werden. Eine Vorab-Ausnahmeregelung für ein konkretes Vorhaben ist nicht möglich.

Aus den oben genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, dem Wunsch der Bezirksvertretung Nippes nicht zu folgen.

**Anlage**