

## Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 66509/09

### –Arbeitstitel: Neusser Straße 774 in Köln-Weidenpesch– eingegangenen Stellungnahme aus der Offenlage

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 29.06.2016 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 7. Juli bis zum 8. August 2016 einschließlich durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage ist eine Stellungnahme eingegangen.

Nachfolgend wird die fristgerecht eingegangene Stellungnahme dokumentiert und nummeriert. Daran anschließend wird der Inhalt der Stellungnahme sowie die Entscheidung durch den Rat dargestellt.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird Name und Adresse des Absenders der Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1	<p>Der im Plangebiet vorhandene großflächige Lebensmittel-discounter beabsichtige den bestehenden Markt abzureißen und durch einen zeitgemäßen Neubau zu ersetzen. Geplant sei perspektivisch eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Eine Bauvoranfrage für den Abriss des Bestandsmarktes und den Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.190 m<sup>2</sup> sei Gegenstand des Berufungsverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht Münster.</p> <p>Hintergrund der Erweiterungsabsichten für den seit 15 Jahren bestehenden Lebensmitteldiscounter sei die geplante zukunftsichernde und damit standortsichernde Gestaltung des Marktes (breitere Gänge, niedrigere Regale etc.).</p> <p>Durch die geplanten Maßnahmen würde das deutschlandweit einheitliche Sortiment ausdrücklich nicht erweitert. Mit einem linearen Anstieg des Gesamtumsatzes sei nicht zu rechnen. Ohne die Anpassung des Marktes an die aktuellen Anforderungen im Lebensmittelhandel sei</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt	<p>Das der Planung zugrunde liegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) ist plausibel und das Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung ist schlüssig, denn die dort formulierten Regeln dienen dem Ziel auf der einen Seite die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und auf der anderen Seite eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung zu ermöglichen.</p> <p>Nahversorger sollen sich bevorzugt <u>innerhalb</u> der zentralen Versorgungsbereiche ansiedeln, da sie dort die wichtige Funktion der Frequenzbringer für den benachbarten Facheinzelhandel übernehmen und so zu einem vielfältigen Angebot beitragen. Auf diese Weise werden die zentralen Versorgungsbereiche nicht nur in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt, sondern auch in ihrer Funktion als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation.</p> <p>Dabei entspricht der 700 Meter Radius generell dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung. Der 700 Meter Radius um die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), um den es hier geht, zeigt den Be-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>der Standort allerdings gefährdet.</p> <p>Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan schließe Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Kölner Sortimentsliste“ vollständig aus.</p> <p>In der Entwurfsbegründung werde hierzu ausgeführt, eine planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Marktes oder gar eine Erweiterung im Rahmen eines Neubaus werde den Steuerungsregeln des durch den Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung vom 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes entsprechend strikt abgelehnt. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter liege im 700 m Radius des Nahversorgungszentrums (NVZ) Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße.</p> <p>Schon das der Planung zugrunde liegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sei nicht plausibel. Denn es sei nicht nachvollziehbar, dass in einem 700 m Radius rund um die zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel strikt ausgeschlossen werden solle. Vielmehr könne die fußläufige Nahversorgung nur dann flächendeckend sichergestellt werden, wenn auch innerhalb der 700 m Radien auf Grundlage einer Einzelfallbetrachtung nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zugelassen und zukunftsfähige Erweiterungen ermöglicht würden.</p> <p>Der Einzelhandelsstandort im Plangebiet sei seit über 15 Jahren am Markt etabliert und stelle einen für den Kunden wichtigen Nahversorgungsstandort dar.</p> <p>Der vorgesehene Einzelhandelsausschluss berücksichtige nicht die Eigentümer- und Betreiberinteressen. Durch die Überplanung solle der Einzelhandel an dem Standort planungsrechtlich ausgeschlossen werden; dies sei abwä-</p>		<p>reich an, der durch die Angebote des ZVB abgedeckt und damit bereits versorgt ist.</p> <p>Im Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 wird unter 2.8 Nahversorgung der „Nahbereich“ wie folgt beschrieben: „Dabei kann der Nahbereich aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs – v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – i.d.R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 – 1.000 m.“ Auch die Bezirksregierung Köln geht in ihren „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze“ davon aus: „Als Einzugsbereich für die Nahversorgung gilt ein Radius von 700 m um den Standort. In begründeten Fällen kann der Nahversorgungsbereich auch größer angenommen werden (insbesondere in ländlichen Gebieten).“</p> <p>Das hier zu schützende Nahversorgungszentrum (NVZ) Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße liegt im nördlichen Bereich des Stadtteiles Weidenpesch. Es erstreckt sich entlang der Neusser Straße (Länge circa 200 m) mit Ausläufer in die Kapuzinerstraße (Ladenzeile). Es handelt es sich hierbei um ein mittelgroßes Nahversorgungszentrum und somit um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept.</p> <p>Dem Steuerungsschema des EHZK folgend soll im Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>gungsfehlerhaft.</p> <p>Es werde angeregt zur Vermeidung von Abwägungsfehlern eine bestandsschützende Festsetzung mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten für den Lebensmitteldiscountmarkt im Plangebiet festzusetzen.</p>		<p>Eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters im Rahmen eines Neubaus auf die gewünschte Verkaufsfläche wird den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechend hier strikt abgelehnt. Die Erweiterung würde den kleinflächigen Nahversorger innerhalb des NVZ und damit die Stabilität des gesamten NVZ ernsthaft gefährden.</p> <p>Eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern außerhalb des NVZ ist hier zur Erhaltung und Entwicklung des NVZ Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße zu vermeiden.</p> <p>Der im Geltungsbereich liegende Discounter genießt passiven Bestandsschutz. Dem Betrieb kann aus den oben genannten Gründen keine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden. Somit ist er auf seine derzeitige Verkaufsfläche begrenzt, muss aber aufgrund des Bestandsschutzes geduldet werden. Durch die Überplanung gilt für diesen Betrieb kein erweiterter Bestandsschutz, der sich auch nicht aus dem Eigentumsrecht (Artikel 14 Grundgesetz) herleiten lässt.</p> <p>Eine planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes durch Zulassung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels ausschließlich auf dem derzeit mit dieser Nutzung belegten Grundstück würde dem Planungsziel zuwiderlaufen, bei möglicher Geschäftsaufgabe im Plangebiet keine neuen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzulassen, um das Nahversorgungszentrum Alt-Niehl, Sebastianstraße zu stärken und weiterzuentwickeln.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße“ ist deshalb ein grundsätzlich tragfähiges städtebauliches Ziel, das den Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel rechtfertigt. Im Rahmen der Abwägung wird daher den öffentlichen Belangen Vorrang vor den privaten Eigentümerinteressen des überplanten Betriebes und dem Neuansiedlungsbegehren gegeben.</p> <p>Dieser Bebauungsplan dient auch dazu, die städtebaulichen Ziele für die Zukunft zu fassen und aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen Status quo hinzuwirken. Insofern ist die Stadt zur Erreichung ihres Zieles, den zentralen Versorgungsbereich, nämlich das „Nahversorgungszentrum Weidenpesch, Neusser Straße / Kapuzinerstraße " zu stärken, nicht darauf beschränkt, nur solche Nutzungsarten in nicht zentralen Lagen zu unterbinden, die in den Zentren bereits in nennenswertem Umfang anzutreffen sind. Es ist gewollt, "zentrumstbildende" Nutzungsarten, die es im Nahversorgungszentrum bisher nicht oder nur in geringem Umfang gibt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen dem Nahversorgungszentrum zuzuführen, um hier die Attraktivität zu erhalten und zu steigern.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Absatz 2a BauGB wird nur Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, so dass bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen nach § 34 BauGB erhalten bleibt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung der Bebauungsaufstellung ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhält-</p>

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Entscheidung durch den Rat</b>	<b>Begründung</b>
			nismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.