

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 67500/06

–Arbeitstitel: Nördlich Erlenhofstraße in Köln-Niehl– eingegangenen Stellungnahmen 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 sind vier Stellungnahmen eingegangen, wobei sich drei Stellungnahmen (I.d. Nr. 2-4) im Wesentlichen auf die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6650 Sd/03 (67500/03) beziehen. In der Session-Vorlage 3197/2016 wurden diese bereits behandelt. Der Vollständigkeit halber werden die Stellungnahmen auch in dieser Vorlage wiedergegeben.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und nummeriert. Daran anschließend werden der Inhalt der Stellungnahmen 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 der Absender 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 mit einer Verkaufsfläche von 1.286 m² zu ersetzen.</p> <p>Hintergrund der Erweiterungsabsichten für den seit 25 Jahren bestehenden Lebensmitteldiscounter sei die geplante zukunftssichernde und damit standortsichernde Gestaltung des Marktes.</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.</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 Nahversor-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Der vorhandene Lebensmitteldiscounter liege im 700 m Radius des Nahversorgungszentrums (NVZ) Alt Niehl, Sebastianstraße.</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 zentrale 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 25 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 abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Es werde angeregt zur Vermeidung von Abwägungsfehlern eine bestandsschützende Festsetzung mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten für den Lebensmitteldiscountmarkt im Plangebiet festzusetzen.</p>		<p>gung. Der 700 Meter Radius um die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), um den es hier geht, zeigt den Bereich 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) Alt-Niehl, Sebastianstraße erstreckt sich entlang der Sebastianstraße von der Stadtbahnhaltestelle bzw. der Überführung der Industriestraße im Süden über ca. 700 Meter bis auf Höhe der Einmündung der Hermesgasse in die Merkenicher Straße im Norden. Es handelt sich hierbei um ein kleines, aber funktionstüchtiges Nahversorgungszentrum und somit um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept.</p> <p>Dem Steuerungsschema des EHZK folgend soll im Plan-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>gebiet Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden</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 Alt-Niehl, Sebastianstraße 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 Bestandschutzes 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 weiterzuentwi-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>ckeln.</p> <p>Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Alt-Niehl, Sebastianstraße“ 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 Alt-Niehl, Sebastianstraße“ 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, "zentrumsbildende" 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 unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Ei-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			gentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.
2	<p>Es stelle sich die Frage, weshalb bestehendes Planungsrecht aufgehoben werden soll wenn der neue Bebauungsplan dieses Grundstück nicht mit einschließe.</p> <p>Es werden Einwände gegen die Aufhebung des bestehenden Planungsrechtes (GE) erhoben. Es sei zu befürchten, dass sich durch die Anwendung des § 34 BauGB (Hinweis Verwaltung: nach erfolgter Teilaufhebung) im Vergleich zum jetzigen Planungsrecht die bauliche Ausnutzung und hiermit verbundene wirtschaftliche Perspektiven schlechter gestellt würden.</p> <p>Der im Eigentum stehende Grundstückstreifen entlang der Bahn werde derzeit mit in die Überlegungen einer ganzheitlichen neuen Planung für eine Wohnbebauung einbezogen. Es werde eine Erklärung erwünscht, dass eine entsprechende Wohnnutzung auf dem Streifen möglich sei, zumindest sollte ausgeschlossen werden, dass eine minderwertige Ausweisung des Grundstücks (Grünfläche etc.) später einmal erfolge. Die gesamte Fläche längs des Bahndamms sei von zwei Stellen ab der Graditzer Straße befahrbar.</p> <p>Im Zuge der Änderungen solle gewährleistet bleiben, dass Bestandsschutz für die derzeitige Nutzung auf dem Pacht-Eigentumsgrundstück gelte und auch bestehende Sondergenehmigungen uneingeschränkt ihre Gültigkeit behalten. Seit 1996 liege auf den Flurstücken 3093 und 3072 eine unbefristete BImSchG-Genehmigung vor, „Anlage zur Lagerung und Behandlung von Autowracks, Nr.: 8.9, Spalte 2, 4. BImSchV“.</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt	<p>Der Planbereich der Teilaufhebung ist identisch mit dem Planbereich der Neuaufstellung. Die Flurstücke 3093 und 3072 sind von der Teilaufhebung nicht berührt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben weiterhin Bestand.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für das Betriebsgelände des Einwenders teilweise ein Gewerbegebiet (GE), ein Mischgebiet (MI) und für den südöstlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) fest. Für die Baugebiete (GE/MI) setzt er zwei Vollgeschosse, eine Geschossflächenzahl von 0,7 und offene Bauweise fest.</p> <p>Das Plangebiet selbst ist heute durch eine I- bis II-geschossige Bebauung geprägt. Westlich der Sebastianstraße bzw. südlich der Erlenhofstraße existiert eine Vielzahl von III-geschossigen Gebäuden. Durch die Anwendung des § 34 BauGB ist keine Verschlechterung der baulichen Ausnutzung erkennbar. Eine detaillierte Aussage hierzu kann jedoch nur immer in Verbindung mit einem konkreten Bauvorhaben getroffen werden.</p> <p>Die von dem Einwender angesprochene ganzheitliche Planung für eine Wohnbebauung wäre auf der Grundlage des Bebauungsplanes nicht möglich. Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden und im Mischgebiet müsste neben der Wohnnutzung auch ein Anteil an gewerblicher Nutzung realisiert werden.</p> <p>Eine Erklärung, ob eine Wohnnutzung auf dem im Eigentum befindlichen Grundstückstreifen entlang der Bahn möglich ist kann erst bei Vorliegen einer konkreten Pla-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>nung abgegeben werden.</p> <p>Mit der Teilaufhebung und der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Absatz 2 a 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 Teilaufhebung und der Bebauungsplanaufstellung ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.</p> <p>Aus der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6650 Sd/03 (67500/03) sind keine Entschädigungsansprüche zu erwarten. Der Bebauungsplan ist bereits seit 1969 rechtsverbindlich. Nach § 42 Absatz 2 BauGB ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird.</p> <p>Für die derzeitige Nutzung auf dem Pacht- und Eigentumsgrundstück besteht Bestandsschutz dieser gilt auch uneingeschränkt für die BImSchG-Genehmigung.</p>
3,4	<p>Als Eigentümer einer Vielzahl von betroffenen Grundstücken nehmen wir zu der Teilaufhebung sowie zu der Neuaufstellung wie folgt Stellung:</p> <p>Gemäß der Begründung solle die Teilaufhebung sowie die Neuaufstellung allein mit dem Ziel erfolgen Einzelhandelsnutzungen für zentrenrelevante Sortimente auszuschließen. Grundsätzlich stelle sich die Frage, ob dieses Ziel für die Teilaufhebung und die Neuaufstellung als ver-</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt	<p>Um eine weitere Entwicklung des Plangebietes mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu unterbinden, wird im Plangebiet der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 festgesetzt. Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Altniehl, Sebastianstraße, da davon auszugehen ist, dass</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>hältnismäßig anzusehen sei und nicht nachteilige Konsequenzen beinhalte. Der Einwand beziehe sich weniger auf das verfolgte Ziel, sondern vielmehr darauf, dass das geltende Planungsrecht (GE/MI) aufgehoben und zukünftig Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt würden. Es werde befürchtet, dass hierdurch Nachteile bezüglich einer baulichen Ausnutzung im Vergleich zum jetzigen Planungsrecht entstünden und hiermit verbundene wirtschaftliche Perspektiven schlechter gestellt würden.</p> <p>Es sei derzeit eine Neuordnung und ganzheitliche Entwicklung der im Eigentum befindlichen Grundstücke beabsichtigt. Vor diesem Hintergrund sollten wirtschaftliche Nachteile durch die Teilaufhebung und die Neuaufstellung ausgeschlossen werden.</p> <p>Es werde um eine Mitteilung gebeten, dass eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB nicht dazu führe, dass die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festlegungen (mit Ausnahme von Einzelhandelsnutzungen für zentrenrelevante Sortimente) verwehrt würden und eine Verschlechterung hinsichtlich der Genehmigung von Art und Maß der baulichen Nutzung zu erwarten sei.</p>		<p>durch den Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet dessen weitere Ansiedlung im Nahversorgungszentrum Alt-Niehl, Sebastianstraße zu verzeichnen sein wird.</p> <p>§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB hebt die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als eigenständigen Belang der Bauleitplanung hervor. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden sind von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Letztere bedarf angesichts der demografischen Entwicklung eines besonderen Schutzes, vor allem auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt für das Betriebsgelände des Einwenders teilweise ein Gewerbegebiet (GE), ein Mischgebiet (MI) und für den südöstlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) fest. Für die Baugebiete (GE/MI) setzt er zwei Vollgeschosse, eine Geschossflächenzahl von 0,7 und offene Bauweise fest.</p> <p>Das Plangebiet selbst ist heute durch eine I- bis II-geschossige Bebauung geprägt. Westlich der Sebastianstraße bzw. südlich der Erlenhofstraße existiert eine Vielzahl von III-geschossigen Gebäuden. Durch die Anwendung des § 34 BauGB ist keine Verschlechterung der baulichen Ausnutzung erkennbar. Eine detaillierte Aussage hierzu kann jedoch nur immer in Verbindung mit einem konkreten Bauvorhaben getroffen werden.</p> <p>Mit der Teilaufhebung und der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Absatz 2 a BauGB wird nur Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrele-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>vanten 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 Teilaufhebung und der Bebauungsplanaufstellung ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.</p> <p>Aus der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6650 Sd/03 (67500/03) sind keine Entschädigungsansprüche zu erwarten. Der Bebauungsplan ist bereits seit 1969 rechtsverbindlich. Nach § 42 Absatz 2 BauGB ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird.</p>