

Begründung zur Veränderungssperre: Osterather Straße/Liebigstraße in Köln-Bilderstöckchen

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 01.06.2016 im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB für das Gebiet Julio-Goslar-Straße, Osterather Straße, Liebigstraße, Hornstraße, Lämmerstraße, Grundstücke Escher Straße 88, 90 und Grundstücke Geldernstraße 20, 22 und Escher Straße in Köln-Bilderstöckchen –Arbeitstitel: Osterather Straße/Liebigstraße in Köln-Bilderstöckchen– aufzustellen mit dem Ziel, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 auszuschließen.

Es liegen seit dem 29.03.2016 zwei Anträge auf Vorbescheid von ALDI vor, Abriss der vorhandenen ALDI-Filiale an der Osterather Straße 26 und Neubau eines ALDI mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1 231,80 m² sowie Neubau eines Drogeriemarktes mit einer VKF von 698,25 m² vor. Auf dem gemeinsamen Parkplatz mit Zufahrten von der Osterather Straße und der Escher Straße sind 130 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Die Zulässigkeit der beiden Vorhaben richtet sich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Straßengeviert Kaiserswerther Straße/Escher Straße/Lämmerstraße/Osterather Straße nach § 34 Absatz 2 BauGB -allgemeines Wohngebiet- und für den übrigen Planbereich nach § 34 Absatz 1 BauGB. Auf dieser Grundlage müssten die beiden Voranfragen wohl positiv beschieden werden. Zum Schutz des benachbarten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB), Nahversorgungszentrum (NVZ) Nippes, Sechzigstraße hat der StEA am 01.06.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss ist die Zurückstellung der Anträge erfolgt.

Beide Anträge widersprechen den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK).

Das Grundstück liegt in nicht integrierter Lage, im Gewerbegebiet Bilderstöckchen und gleichzeitig im 700-Meter-Radius des Nahversorgungszentrums (NVZ) Nippes, Sechzigstraße.

Nach dem Landesentwicklungsplan (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. Kleinflächige Nahversorger sind nach dem LEP NRW im Gewerbegebiet zwar möglich, jedoch nach dem Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung des EHZK nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen. Autokundenorientierte Standorte im Gewerbegebiet dienen nicht der wohnortnahen Versorgung. Hinzu kommt die Lage im 700-Meter-Radius des benachbarten NVZ. Der 700-Meter-Radius entspricht dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung. Ein tatsächlicher Bedarf für eine wohnortnahe Versorgung ist in dieser Lage folglich nicht abzuleiten. Darüber hinaus sind Nahversorger wie Discounter und Supermärkte, und genauso 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. Eine weitere Ansiedlungsregel des EHZK besagt, dass bei der Beurteilung von kleinflächigen Ansiedlungsvorhaben in sonstigen Lagen, außerhalb der ZVB, die Summenwirkung mehrerer Vorhaben zu berücksichtigen ist. Einzelhandelsagglomerationen sind zu vermeiden.

Innerhalb des 700-Meter-Radius des NVZ befinden sich vier Discounter: westlich des ZVB der ALDI an der Osterather Straße mit 860 m² VKF, ein NETTO an der Escher Straße mit 630 m² VKF, ein LIDL an der Hornstraße mit 950 m² VKF sowie südöstlich des ZVB ein NETTO an der Merheimer Straße mit 750 m² VKF. Innerhalb des NVZ gibt es einen REWE mit 1 100 m² VKF, aber bisher keinen Drogeriemarkt. Die Genehmigung der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im 700-Meter-Radius würde eine künftige Ansiedlung im ZVB unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Eine Schwächung des NVZ durch Erweiterung der VKF beziehungsweise durch die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verhindert werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auch die in direkter Nachbarschaft zu dem ALDI an der Osterather Straße gelegenen Discounter NETTO (Escher Straße) und LIDL (Hornstraße) mit einbezogen.

Da der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht innerhalb der Jahresfrist der Zurückstellung gesichert ist, muss eine Veränderungssperre erlassen werden.