

## **Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 70380/02 –Arbeitstitel: Industriestraße 131 in Köln-Rodenkirchen– eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage**

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 20.02.2019 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 01.03. bis zum 01.04.2019 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte 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 eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Entscheidung durch den Rat</b>	<b>Begründung</b>
<b>1</b>	Die IHK Köln begrüßt den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Planbereich. Der Bebauungsplan-Entwurf diene der Umsetzung der Ziele des EHZK Köln und damit dem Schutz der vorhandenen Zentren sowie des Gewerbegebietes als Standort für produzierendes Gewerbe.	Kenntnisnahme	entfällt
<b>2</b>	Die Einwenderin wendet sich gegen den geplanten Einzelhandelsausschluss mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und führt hierzu folgendes aus:  Der geplante Einzelhandelsausschluss mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sei – zumindest im Hinblick auf die beantragten Bauvorhaben (insbesondere Lebensmitteldiscountmarkt und Drogeriemarkt) – abwägungsfehlerhaft bzw. der diesbezügliche Ausschluss nicht von § 9 Abs. 2a BauGB gedeckt.  Die geplanten Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten stünden nicht in Konkurrenz zu Einzelhandelsbetrieben in einem zentralen Versorgungsbereich. Relevant können insoweit nur der zentrale Versorgungsbereich „Rodenkirchen“	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt	Mit Wirkung vom 01.01.2007 ist § 9 (2a) BauGB neu in das BauGB eingefügt worden. Zielsetzung ist die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Dabei ist – gem. §9 (2a) Satz 2 BauGB insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept – hier das am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010 (EHZK) – zu berücksichtigen. Die im EHZK formulierten Steuerungsregelungen dienen dem Ziel auf der einen Seite die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) zu schützen und weiterzuentwickeln und auf der anderen Seite eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung zu ermöglichen. Gemäß des EHZK liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70380/02 unweit der ZVB, Bezirksteilzentrum

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>und der zentrale Versorgungsbereich „Sürth“ sein.</p> <p>Eine negative Betroffenheit des zentralen Versorgungsbereiches „Rodenkirchen“ könne ausgeschlossen werden, da in dem Bereich kein Leerstand zu verzeichnen sei und sich zahlreiche Lebensmittelvollsortimenter, -discounter sowie Drogeriemärkte befänden, so dass es bei Realisierung des Vorhabens nicht zu Betriebseinstellungen mit den vorgenannten Sortimenten und damit zur unzureichenden Wahrnehmung des Versorgungsauftrages kommen könne.</p> <p>Ebenso sei zu berücksichtigen, dass es sich um zwei selbstständige Bereiche handele. Hierfür spräche allein die Tatsache, dass die Einwenderin im zentralen Versorgungsbereich „Rodenkirchen“ nunmehr eine Filiale errichtet habe und gleichwohl parallel die Errichtung einer weiteren Filiale im Plangebiet beabsichtige.</p> <p>Im zentralen Versorgungsbereich „Sürth“ gäbe es keinen direkten Konkurrenzbetrieb. Der dort benannte Vollsortimenter gehöre nicht zum zentralen Versorgungsbereich, da dieser in deutlicher Entfernung zu den anderen Einzelhandelbetrieben des zentralen Versorgungsbereiches läge.</p> <p>Es wird angeregt, von der Planung oder zumindest von den Festsetzungen zum Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente Abstand zu nehmen.</p>		<p>(BTZ) Rodenkirchen, Hauptstraße sowie Nahversorgungszentrum (NVZ) Sürth in nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet Rodenkirchen und gleichzeitig im 700-Meter-Radius des geplanten Nahversorgungszentrums (NVZ) Michaelshoven.</p> <p>Für das Grundstück Industriestraße 131 liegen derzeit drei Bauvoranfragen der Einwenderin für den Neubau eines Discountermarktes mit einer Verkaufsfläche von 799m<sup>2</sup>, den Neubau eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 799m<sup>2</sup> sowie den Neubau eines Fachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 360 m<sup>2</sup> und einem gemeinsamen Parkplatz mit insgesamt 109 PKW-Stellplätzen vor.</p> <p>Die vorliegenden drei Bauvoranfragen widersprechen den Steuerungsregeln des EHZK. Eine Ansiedlung von Nahversorgern außerhalb des NVZ Sürth, des BTZ Rodenkirchen, Hauptstraße und des geplante NVZ Michaelshoven sind zur Erhaltung und Entwicklung der ZVB nach dem EHZK zu vermeiden, da solche Einzelhandelsagglomerationen häufig durch Kaufkraftabflüsse schädliche Auswirkungen auf benachbarte ZVB entfalten.</p> <p>Die Aussagen zum ZVB Rodenkirchen sind nicht korrekt. Leerstände in der Maternusstraße und der Hauptstraße wurden bisher im Rahmen von Fluktuation zwar i.d.R wieder belegt, jedoch vermehrt nicht durch Einzelhandel, sondern durch Dienstleistungen. Der Leerstand im Sommershof hingegen ist mit aktuell fünf leerstehenden, zuvor durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Flächen, durchaus nennenswert. Im BTZ gibt es einen Lebensmittelvollversorger (SB-Warenhaus) und einen sehr kleinflächigen Lebensmitteldiscounter sowie zwei Drogeriemärkte. Auch das BTZ Rodenkirchen muss somit vor einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion und der Funktionsfähigkeit geschützt werden.</p> <p>Das NVZ Sürth ist, einschließlich des Vollsortimenters und der</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>benachbarten Potenzialfläche am Sürther Bahnhof ein voll funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich. Das wurde auch vom Verwaltungsgericht nicht infrage gestellt.</p> <p>Die beantragten Neubauvorhaben liegen zusätzlich innerhalb des 700 Meter Radius des geplanten NVZ Michaelshoven und damit im fußläufigen Einzugsbereich – genau dort, wo in naher Zukunft <u>kein</u> Versorgungsdefizit vorhanden ist. Damit stellt die beantragte Einzelhandelsagglomeration eine direkte Konkurrenz für Wettbewerber (z. B. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte oder auch Fachmärkte) insbesondere im NVZ Sürth und im geplanten NVZ Michaelshoven dar, die als Frequenzbringer für die Gesamtfunktionalität der zentralen Versorgungsbereiche wichtig sind. Der Ausschluss „zentrumbildende“ Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70380/02 dient somit dem Ziel eventuelle Neuansiedlungen den ZVB zuzuführen, um deren Attraktivität zu erhalten und zu steigern – so würde das geplante Vorhaben die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im geplanten NVZ Michaelshoven bzw. die Wiederansiedelung im NVZ Sürth deutlich erschweren oder gar unmöglich machen.</p>