

**Dringlichkeitsentscheidung und Genehmigung**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Entscheidung durch den Bezirksbürgermeister und ein Mitglied der Bezirksvertretung gemäß § 36 Absatz 5, Satz 2 GO NRW und Genehmigung durch die Bezirksvertretung.

**Betreff**

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren**  
**Arbeitstitel: Kaiserstraße Nummer 95-99 in Köln-Porz-Urbach**

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	07.05.2020

**Begründung der Dringlichkeit:**

Die Firma Lidl hat am 06.08.2018 beim Verwaltungsgericht Köln gegen eine Ablehnung einer Bauvoranfrage Klage eingereicht. Zuvor hatte die Verwaltung die Bauvoranfrage bezüglich der Erweiterung der Verkaufsfläche abgelehnt, da der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Nummer 75389/03 großflächigen Einzelhandel im Plangebiet ausschließt. Nach fachjuristischer Prüfung geht die Verwaltung davon aus, dass der Bebauungsplan 75389/03 rechtsunwirksam ist und das Urteil, voraussichtlich im September/Oktober 2020, zu Gunsten der Klägerin (Lidl) verkündet wird. Anschließend müsste die Bauvoranfrage zur Erweiterung der Verkaufsfläche positiv beschieden werden. Um dies zu verhindern, muss bis Urteilsverkündung einerseits eine Teilaufhebung im Normalverfahren und andererseits ein neuer Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen und bekannt gemacht werden.

Die ursprüngliche Bauvoranfrage widerspricht zusätzlich den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Das Konzept dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche vor einem Kaufkraftabfluss durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen. Konkret ist zu erwarten, dass von dem Vorhaben Auswirkungen auf die beiden fußläufig nahgelegenen zentralen Versorgungsbereiche, "Bezirkszentrum Porz" und "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße" zu erwarten sind.

Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes ist es, großflächige Einzelhandelsnutzungen für zentrenrelevante Kernsortimente auszuschließen. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz.

Die aktuellen Sitzungstermine der entscheidenden Gremien (BV Porz 07.05.2020, Stadtentwicklungsausschuss 07.05.2020) sind zeitlich zu spät. Die Satzungsbeschlüsse und die Bekanntmachungen der parallel laufenden Verfahren der Teilaufhebung und der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes müssen vor der Urteilsverkündung erfolgen. Ohne die rechtskräftigen Pläne, müsste die Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters nach der Urteilsverkündung positiv beschieden werden.

**Beschluss:**

Gemäß § 36 Absatz 5 Satz 2 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) entschieden und genehmigt durch die Bezirksvertretung, dass dem Stadtentwicklungsausschuss empfohlen wird, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2a BauGB einen Bebauungsplan für den Bereich südlich angrenzend an die Kaiserstraße auf der Höhe der Hausnummern 95

bis 99, begrenzt im Osten durch eine angrenzende Grünfläche (Gemarkung Urbach, Flur 13, Flurstück 496), im Süden und Westen begrenzt durch das Gewerbe- und Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Nummer 75389/03, aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Umsetzung des vom Rat am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) festzusetzen.

Datum	Abstimmungsergebnis	Unterschrift	Unterschrift
<u>17.04.2020</u>	<u>Zustimmung</u>	<u>gez. van Benthem</u> Bezirksbürgermeister	<u>gez. Redlin</u> Fraktion Die Grünen (BV 7)

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Mit Beschluss vom 17.12.2013 hat der Rat der Stadt Köln ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Das Konzept dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor einem Kaufkraftabfluss durch dezentrale Einzelhandelsansiedlungen.

Konkret ist zu erwarten, dass von dem Vorhaben Auswirkungen auf die beiden fußläufig nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche, "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße / Frankfurter Straße" und "Bezirkszentrum Porz" zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt fußläufig (rund 600 bis 800 m) von den beiden vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen entfernt.

Die bestehenden Zentren können durch verstärkte Umsatzumverteilungen zugunsten von weiteren Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen am Plangebiet spürbar beeinträchtigt und in ihrer Gesamtfunktionalität gestört werden. Beide Zentren, vorwiegend das "Bezirkszentrum Porz" verfügen derzeit über einen relativ schwachen Einzelhandelsbesatz und sind daher perspektivisch dringend zu stabilisieren beziehungsweise auszubauen.

Eine weitere Vergrößerung der Verkaufsfläche und damit der Attraktivität dieser nicht integrierten Einkaufslagen konterkariert die städtischen Zielsetzungen einer Sicherung oder Wiederherstellung der Zentren und der wohnortintegrierten Nahversorgungsangebote.

### Charakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nahe dem S-Bahnhof Porz und südlich und westlich von der Wohnbebauung der Kaiserstraße. Es liegt überdies außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, aber innerhalb der jeweiligen 700 m-Einzugsbereiche beider genannter Zentren, so dass im Falle einer Ergänzung beziehungsweise Erweiterung des bereits vorhandenen Einzelhandelsangebotes zusätzliche Umsatzumverteilungen in hohem Maße zu erwarten sind. Der Tatsache, dass sich im Plangebiet bereits nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit einer gewissen Versorgungsbedeutung für die angrenzenden Wohnbereiche befindet, wird durch den Bestandsschutz hinreichend Rechnung getragen. Perspektivisch ist jeglicher Ausbau des Einzelhandels am Standort zum Schutz der vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche zwingend zu vermeiden.

### Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche

#### "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße"

Das gewachsene Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße ist siedlungsräumlich zentral im Stadtteil Urbach integriert. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang eines Teilstücks der Kaiserstraße zwischen den Kreuzungsbereichen mit der Frankfurter Straße als östliche Begrenzung sowie bis zur nördlich abgehenden Egmontstraße im Westen. Die räumliche Ausdehnung des Zentrums beträgt dabei circa 500 m. Darüber hinaus umfasst das Stadtteilzentrum auch den an den Kreuzungsbereich mit der Frankfurter Straße östlich angrenzenden Nutzungsbesatz an der Waldstraße sowie die unmittelbar nördlich sowie südlich anschließenden Lagebereiche der Frankfurter Straße. Die höchste Einzelhandelsdichte ist straßenbegleitend entlang der Kaiserstraße, insbesondere im Teilabschnitt zwischen Elsdorfer Straße und Frankfurter Straße sowie im Kreuzungsbereich zur Frankfurter Straße festzustellen. Die verkehrliche Erschließung des Zentrums wird über zwei im zentralen Versorgungsbereich verortete Bushaltestellen gewährleistet. Hier verkehren mit regelmäßiger Taktung mehrere Buslinien der KVB (Linie 151, 152, 160, 161 und 166). Gleichzeitig besteht für den motorisierten Individualverkehr straßenbegleitende Stellplatzmöglichkeiten sowie auf der Parkanlage am Schwanebitzer Hof und im Bereich des HIT-Supermarktes in westlicher Randlage des Zentrums.

Der zentrale Versorgungsbereich wird laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ratsbeschluss 2013) als Stadtteilzentrum eingestuft. Entsprechend liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Be-

darfsbereich, wobei aber auch die Bereiche des mittel- und besonders des langfristigen Bedarfs eine gute Ausstattung aufweisen. Die Orientierungswerte für die Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächen liegen deutlich oberhalb der Grenze für die Einordnung als Stadtteilzentrum. Laut aktuellsten Erhebungen von 2016 vereinen 31 Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von 4.715 m<sup>2</sup> im Stadtteilzentrum auf sich. Dabei sind 68 % der Gesamtverkaufsfläche dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen. Als strukturprägende Betriebe sind hier ein HIT Verbrauchermarkt, ein Penny Discounter, ein "dm-Drogeriemarkt", zwei Apotheken sowie verschiedene weitere arrondierende Einzelhandelsnutzungen (u. a. drei Blumenfachgeschäfte und vier Bäckereien) zu nennen. Auf die Bereiche des mittel- und langfristigen Bedarfs entfallen je 10 % bzw. 22 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtteilzentrums. Die Abgrenzung des Zentrums wird in wesentlichen Teilen durch den straßenbegleitenden Geschäftsbesatz entlang der Kaiserstraße sowie den Teilabschnitten der Frankfurter Straße bestimmt. Im Bereich Am Schwanebiter Hof findet jeden Freitag der Wochenmarkt statt. Im nordöstlichen Zentrumsbereich sowie in östlicher Randlage sind Potenzialflächen für weitere Einzelhandelsansiedlungen zum Erhalt und Stärkung des Stadtteilzentrums vorhanden. Neben dem umfassenden Angebot an Waren des kurzfristigen Bedarfs im zentralen Versorgungsbereich wird das Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich neben verschiedenen kleinteilig strukturierten Fachgeschäften insb. durch einen KiK Bekleidungsmarkt funktional ergänzt. Die Anzahl der Betriebe und die Verkaufsfläche zeugen von einer leistungsstarken Ausstattung mit Blick auf die Funktionszuweisung als Stadtteilzentrum im gesamtstädtischen Zentrengewebe. Seit 2008 ist eine konstant bleibende Entwicklung der Gesamtverkaufsfläche festzustellen. Gleichwohl ist ein Rückgang mehrerer, zumeist inhabergeführter Fachgeschäfte sowie weiteren Komplementärnutzungen zu konstatieren. Insgesamt hat sich die Zahl der im zentralen Versorgungsbereich verorteten Nutzungen von 111 um 17 Betriebe (davon 9 Einzelhandelsbetriebe) auf 94 Nutzungen (davon 31 Einzelhandelsbetriebe) auch aufgrund einer leicht veränderten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, verringert.

Die rückläufige Einzelhandelsentwicklung des Stadtteilzentrums Urbach wird durch eine Konkurrenzsituation insbesondere im kurzfristigen Bedarfssegment durch die beiden städtebaulich nicht integrierten Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl im westlichen Straßenverlauf der Kaiserstraße sowie dem vorgehaltenen Nahversorgungsangebot am Sonderstandort Eil, begleitet. Dabei muss insbesondere die räumliche Nähe von rd. 500 m des Konkurrenzstandortes der Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl zum zentralen Versorgungsbereich kritisch hervorgehoben werden. Aufgrund dieser räumlichen Nähe überschneiden sich die 700 m Nahbereichsradien der Lebensmitteldiscounter sowie den Lebensmittelmärkten im zentralen Versorgungsbereich in beträchtlichem Maß. Im EHZK wird als Entwicklungsziel die Sicherung der Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich durch den Erhalt und Ausbau der strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter formuliert. Eine weitere Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der wohnortnahen Versorgung kann dabei über die Entwicklung der Potenzialflächen erfolgen. Weitere Ansiedlungen oder Ausweitungen des bestehenden Angebots an Konkurrenzstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche müssen verhindert werden, um das Entwicklungsziel zu erfüllen und um einen weiteren Rückgang der Einzelhandelsangebote im Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße zu vermeiden.

#### "Bezirkszentrum Porz"

Das Bezirkszentrum Porz ist in zentraler Lage im Ortskern des Stadtteils Porz zwischen der Rheinpromenade im Westen und der Stadtbahnhaltestelle Porz-Markt im Osten verortet. Das Bezirkszentrum weist eine kompakte städtebauliche Struktur auf und umfasst im Wesentlichen den geschlossenen Fußgängerbereich aus westlicher Bahnhofstraße, südliche Josefstraße, Friedrich-Ebert-Platz sowie Wilhelm- und Hermannstraße.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird im Westen durch den Verlauf des Rheins als natürliche Begrenzung sowie in östlicher Richtung durch die Stadtbahnhaltestelle der KVB Linie 7 und der angeschlossenen Bahntrasse in Nord-Süd Ausdehnung bestimmt. Im Norden begrenzt der ausdünnende Einzelhandelsbesatz nördlich der Karlstraße den zentralen Versorgungsbereich sowie südlich die abnehmende Nutzungsdichte südlich der Ernst-Mühlendyck-Straße. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Zentrums über den ÖPNV ist durch den Busbahnhof mit insgesamt fünf Buslinien sowie der Haltestelle der KVB Stadtbahnlinie 7 sichergestellt. Das Zentrum weist eine eher heterogen geprägte städtebauliche Gestalt mit Baustilen unterschiedlichen Baualters auf. Gleichzeitig sind die Pflasterung des Straßenraums und das Stadtmobiliar in den Hauptfrequenzlagen des Zentrums ein-

heitlich ausgestaltet. Gleichwohl sind insbesondere in den Randlagen zunehmend Trading-Down-Tendenzen durch Mindernutzungen und einen Anstieg der Leerstände zu konstatieren. Die gestalterischen Defizite in Bezug auf städtebauliche Qualitäten im Bereich des zentral integrierten Friedrich-Ebert-Platz tragen zusätzlich zu einer negativen städtebaulich-funktionalen Entwicklung des Zentrums bei. Gleichzeitig ist auf die integrierte Entwicklung "Porz-Mitte" mit der städtebaulichen und funktionalen Umstrukturierung der ehemaligen Hertie Immobilie hinzuweisen.

Die höchste Nutzungsdichte innerhalb des Fußgängerbereichs ist entlang der Bahnhofstraße sowie in der Josefstraße und in dem integrierten Einkaufszentrum City-Center Porz festzustellen. Als Magnetbetriebe im Zentrum sind ein C&A Bekleidungsfachmarkt sowie ein Saturn Elektrofachmarkt im City-Center verortet. Im kurzfristigen Bedarfsbereich tragen im zentralen Versorgungsbereich mit Netto und Norma zwei kleinflächige Lebensmitteldiscounter sowie ein dm Drogeriemarkt zur Nahversorgung bei. Daneben wird das Nahversorgungsangebot im Bezirkszentrum durch 16 spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte sowie Geschäfte des Lebensmittelhandwerks funktional arrondiert. Im weiteren kurzfristigen Bedarfsbereich sind im Zentrum darüber hinaus verschiedene Drogerie- und Kosmetikfachgeschäfte, drei Apotheken sowie ein Blumenfachgeschäft verortet. Das im Bezirkszentrum vorgehaltene Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wird überwiegend durch die beiden dargestellten Magnetbetriebe im City-Center Porz abgedeckt. Insbesondere in den innerstädtischen Leitsortimenten tragen Filialisten wie z. B. Kodi und Takko sowie zahlreiche kleinteilig strukturierte Betriebe zur Angebotsvielfalt im Bezirkszentrum bei.

Der zentrale Versorgungsbereich wird laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ratsbeschluss 2013) als Bezirkszentrum eingestuft, sodass dem zentralen Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk Porz zugewiesen wird. Im Bezirkszentrum Porz sind nach aktuellsten Erhebungen 79 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.975 m<sup>2</sup> verortet. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt mit rd. 49 % im langfristigen Bedarfsbereich. Der niedrige Verkaufsflächenanteil von rd. 20 % im mittelfristigen Bedarfsbereich lässt die Angebotsdefizite im Bezirkszentrum offensichtlich werden. Mit Blick auf die Anzahl der Betriebe sowie der Gesamtverkaufsfläche liegt das Bezirkszentrum Porz unterhalb des Orientierungswertes für ein Bezirkszentrum. Zusätzlich ist im Zentrum eine überdurchschnittliche Leerstandsquote (11 %, 20 Leerstände) insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße zu konstatieren. Die Entwicklungen in den Jahren 2008 bis 2016 zeigen einen deutlichen Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um rund 25 % (von 105 auf 79) auf. Der deutliche Rückgang der Betriebszahl führte gleichzeitig zu einer signifikanten Verkaufsflächenabnahme um rd. 44 % (von 21.510 m<sup>2</sup> auf 11.975 m<sup>2</sup>) im Zentrum. Herauszustellen ist in diesem Kontext insbesondere die Schließung von Hertie als einstiger Kristallisationspunkt in zentral integrierter Lage im Bezirkszentrum. Mit aktuell 20 Leerständen hat sich auch die Leerstandssituation im Zentrum sowohl absolut als auch relativ betrachtet negativ verstärkt.

Als Entwicklungsziele werden u.a. der Erhalt der strukturprägenden Anbieter und des Angebots im Zentrenkern sowie die qualitative und quantitative Verbesserung des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich formuliert. Gleichzeitig wird aktuell die Entwicklung und Umstrukturierung des Hertie Areals durch Zuführung einer Nachnutzung mit Magnetfunktion umgesetzt. Die Entwicklung durch Neuansiedlung kann nur gelingen, wenn gleichzeitig der Konkurrenzdruck durch Entwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verhindert wird.

### **Begründung der Planinhalte**

Mit dem § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch ist die Möglichkeit gegeben, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte Nutzungsarten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Auf diese Weise kann der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Aus diesem Grund ist zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Aufstellung eines Bebauungsplans und parallel eine Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplan 75389/03 not-

wendig.

Um eine weitere Entwicklung im Plangebiet durch die Erweiterung der beiden vorhandenen Discounter oder die Neuansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden, wird die Absicht verfolgt, den großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im gesamten Planbereich vollständig auszuschließen. Diese Festsetzungen dienen zum einen dem Schutz der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße" und "Bezirkszentrum Porz" und eröffnen zum anderen zusätzlich die Möglichkeit zur Stärkung und Fortentwicklung der beiden zentralen Versorgungsbereiche. Es ist davon auszugehen, dass ohne Verhinderung der Erweiterung der Verkaufsfläche des Lidl-Marktes und ohne Verhinderung der Neuansiedlung von weiterem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Plangebiet die Aussicht auf die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in den angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen deutlich verringert wird.

Das EHJK bildet als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne einzelhandelsrelevanten Planungen der Stadt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHJK) gliedert das polyzentrische Kölner Zentrensystem unter räumlich-funktionalen Kriterien in City, Bezirks- und Bezirksteilzentren, Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Mit der Differenzierung der Zentren nach Größe, Funktion und Versorgungsgrad sowie der Unterscheidung der Versorgungsbereiche nach Angebot und Vielfalt als Bereiche für die tägliche, periodische und aperiodische Versorgung der Bevölkerung wird der Aufgabe Rechnung getragen, eine ausreichende, umfassende und bedarfsorientierte Versorgung, orientiert an den Siedlungsschwerpunkten, sicherzustellen. Durch die Konzentration von Einzelhandel und Komplementärnutzungen (wie Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen) auf die zentralen Versorgungsbereiche werden diese gesichert und gestärkt. Dabei übernehmen Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, die ihren Standort innerhalb der Geschäftszentren haben, die wichtige Funktion als Frequenzbringer für den benachbarten Fach-einzelhandel. Ein vielfältiges Angebot, fußläufige Erreichbarkeit und eine gute ÖPNV-Anbindung sorgen dafür, dass die Zentren ihre Versorgungsfunktion erfüllen und darüber hinaus Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation darstellen.

Der Schutz und Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße" und "Bezirkszentrum Porz" ist ein grundsätzlich tragfähiges städtebauliches Ziel, das die Begrenzung der vorhandenen Lebensmitteldiscounter auf die bestehende Verkaufsfläche sowie die Verhinderung weiterer Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben rechtfertigt. Im Rahmen der Abwägung wird daher den öffentlichen Belangen zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche Vorrang vor den privaten Eigentümerinteressen und dessen Erweiterungs- und ggf. Neuansiedlungsbegehren gegeben.

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 Ziels, die zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße" und "Bezirkszentrum Porz" zu schützen und weiterzuentwickeln, 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, "zentrumbildende" Nutzungsarten, die es in den zentralen Versorgungsbereichen bisher nicht oder nur in geringem Umfang gibt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Ziel zu begrenzen, eventuelle Neuansiedlungen den zentralen Versorgungsbereichen zuzuführen, um hier die Attraktivität zu erhalten und zu steigern. Magnetbetriebe wie Lebensmittel- und Drogeriemärkte haben eine besonders wichtige zentrumsbildende Funktion und sind Frequenzbringer für viele weitere Einzelhandels- sowie Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, soziale Einrichtungen etc.).

Da gemäß § 9 Absatz 2a BauGB lediglich großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen werden soll, bedeutet dies, dass das gesamte breite sonstige Spektrum zulässiger Nutzungen weiterhin in dem zuvor gegebenen Umfang nach § 34 Abs. 1 BauGB erhalten bleibt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.

Mit dem § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch ist die Möglichkeit gegeben, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte Nutzungsarten zulässig oder nicht zulässig sind. Auf diese Weise kann der Schutz zentraler Versorgungsbereiche sichergestellt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch erfolgen.

Aus diesem Grund sind zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes sowohl die Teilaufhebung des Bebauungsplanes als auch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes notwendig. Hinsichtlich einer konsequenten Anwendung des Konzeptes soll neben großflächigem Einzelhandel auch zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Sortimentsliste der Stadt Köln generell ausgeschlossen werden. Perspektivisch wird hierdurch auch eine sonst mögliche künftige Einzelhandelsagglomeration verhindert. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz.

## **Anlagen**

- 1 Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf
- 2 Zentren- und Standortstruktur
- 3 rechtskräftiger Bebauungsplan und Plangebiet