

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes 74490/07;**

### **Arbeitstitel: Wasserwerkstraße in Köln-Dellbrück im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2a BauGB.**

---

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplanentwurf mit der Nummer 74490/07 wird zur Erhaltung und Entwicklung der beiden nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" und "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" gemäß § 9 Absatz 2a BauGB auf-gestellt. Demnach ist als Festsetzungsmöglichkeit lediglich vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans künftig nur bestimmte Arten der gemäß § 34 Absatz 1 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zuzulassen, nicht zuzulassen oder ausnahmsweise zuzulassen. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gemäß BauGB oder Baunutzungsverordnung (BauNVO) kommen bei der Anwendung des § 9 Absatz 2a BauGB nicht in Betracht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst den Sonderstandort Dellbrück aus dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept (EHZK), welches vom Rat am 17.12.2013 beschlossen wurde, sowie die angrenzende Bebauung auf der westlichen Seite der Heidestraße (Vgl. Anlage 1 und 2).

Der Sonderstandort befindet sich am westlichen Rand des gleichnamigen Stadtteils an der Stadtteilgrenze zu Holweide. Er liegt zwischen den zentralen Versorgungsbereichen "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" und "Stadtteilzentrum Holweide-Ost". Er wird begrenzt durch die Wasserwerkstraße im Westen, die Bergisch Gladbacher Straße im Süden, die Wohnbebauung an der Heidestraße im Osten und durch die eingezäunte Grünfläche des Wasserwerks im Norden. Das Gebiet hat folgende Einzelhandelsstandorte: zwei Baummärkte (Obi und Mobau Selbach) mit einer Verkaufsfläche unter 10.000 m<sup>2</sup>, einen Discounter (Lidl) mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> und einen Fachmarkt für Auto/Motorradteile-Zubehör (Bosch Car Service) sowie eine Tankstelle (Aral) und einen weiteren kleinflächiger Autofachhändler (Autohandel Köln).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst abweichend von der Abgrenzung des Sonderstandorts Dellbrück aus dem EHZK, ebenfalls die Bebauung westlich der Heidestraße. In der Straße befindet sich ein Fliesenfachgeschäft. Die weiteren Gebäude sind geprägt von Wohnnutzung. Dieser Bereich wird integriert, um einerseits den Bestand des Fachgeschäfts zu sichern und andererseits die nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" und "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" zu schützen, zu erhalten sowie zu stärken. Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Ausschluss von Einzelhandel, kann zukünftig der Kaufkraftabzug in den oben genannten zentralen Versorgungsbereichen verhindert werden. Weiterhin sind Nutzungsänderungen im Einzelhandel ausgeschlossen.

Am 19.06.2019 ging der Antrag des Eigentümers der Liegenschaft an der Wasserwerkstraße 6, die derzeit von einem Fitnesscenter genutzt wird, bei der Verwaltung zur Nutzungsänderung für eine Ansiedelung eines Drogeriemarktes ein. Das Vorhaben widerspricht den Zielsetzungen des EHZKs, da die Ansiedelung eines Drogeriemarktes mit nahversorgendem Kernsortiment das "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" und das

"Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" schwächen und Kaufkraft abziehen würde.

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist durch planungsrechtliche Festsetzungen, die weitere Ansiedelung von Einzelhändlern mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Sonderstandort Dellbrück, sowie an der angrenzenden Bebauung in der Heidestraße auszuschließen.

Weiterhin widerspricht der Nutzungsänderungsantrag dem Ziel 6.5-2 "Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen" des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalens (LEP NRW, Vgl. S. 55 ff.).

Aus den zuvor genannten Gründen sind jeglicher Neu- und Ausbau sowie Erweiterungen des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet zu vermeiden.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am 11.09.2019, konnte die Entscheidung über den Antrag auf Nutzungsänderung am 19.09.2019 für ein Jahr zurückgestellt werden.

Nach derzeitiger Sachlage musste auf Grund des geplanten Standortes des Drogeriemarktes, er liegt in direkter Nachbarschaft eines großflächigen Discounters, der Antrag nach Ablauf der Zurückstellung am 19.09.2020 in der Beurteilung nach § 34 Absatz 1 BauGB genehmigt werden.

Im Geltungsbereich wird Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten generell ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass hier eine weitere Einzelhandelsagglomeration im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich entsteht (s. LEP NRW Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen). Der bestehende Sonderstandort Dellbrück und die bestehende Nutzung in der Heidestraße haben Bestandsschutz.

§ 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. Sie dienen der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Letztere bedarf angesichts der demografischen Entwicklung, vor allem auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen, und dem Klimaschutz eines besonderen Schutzes.

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche wurde mit dem § 9 Absatz 2a BauGB (2007) ein neues Planungsinstrument geschaffen. Der einfache Bebauungsplan dient nicht nur dem Schutz und der Erhaltung, sondern auch der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" und "Stadtteilzentrum Holweide-Ost".

## **2 Verfahren**

Am 19.09.2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss den am 28.08.2019 im Wege der Dringlichkeit getroffenen Beschluss, einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB für den Bereich Wasserwerkstraße aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen, genehmigt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2019 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält, kann gemäß § 13 Absatz 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung

einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen, vorbereitet oder begründet. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgütern – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Dabei werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

### **3 Planungsrechtlichen Situation**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich ein Gewerbegebiet (GE) dar. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 Absatz 1 BauGB zu beurteilen.

### **4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB.**

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne einzelhandelsrelevanten Planungen der Stadt. Es gliedert das polyzentrische Kölner Zentrensystem unter räumlich-funktionalen Kriterien in City, Bezirks- sowie 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 Lebensmittel-Discounter und Supermärkte, die ihren Standort innerhalb der Geschäftszentren haben, die wichtige Funktion als Frequenzbringer für den benachbarten Facheinzelhandel. 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 sind.

### **5 Planungsalternativen**

Einziges Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" und "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" durch Steuerung der derzeitigen Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet.

Die Entwicklung verschiedener Planvarianten ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend. Aufgrund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplans, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Erhalt und zur Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen, ergeben sich keine sinnvollen alternativen Planungsvarianten.

## **6 Beschreibung des Bebauungsplangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich des Sonderstandorts Dellbrück, dieser wird begrenzt durch die Wasserwerkstraße im Westen, die Bergisch Gladbacher Straße im Süden, die Wohnbebauung an der Heidestraße im Osten und die eingezäunte Grünfläche des Wasserwerks im Norden. Das Gebiet besteht aus einem Möbelfachmarkt (Obi) mit einer Verkaufsfläche unter 10.000 m<sup>2</sup>, einem Discounter (Lidl) mit nahversorgungs-relevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> und einem Fachmarkt für Auto/Motorradteile-Zubehör (Bosch Car Service) sowie einer Tankstelle (Aral) und einem weiteren kleinflächigen Autofachhändler (Autohandel Köln).

Am 14.02.2020 wurde der Bestand der Einzelhändler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen einer Ortsbegehung aktualisiert und dokumentiert. Die entstandene Gebietskartierung bezüglich des Einzelhandels liegt bei der Offenlage aus.

In der direkten Umgebung befinden sich östlich an der Heidestraße, westlich an der Wasserwerkstraße sowie südlich entlang der Bergisch Gladbacher Straße Gebäude mit Nutzung Wohnen, die sich mehrheitlich an der Straßenflucht orientieren. Nördlich befindet sich das umzäunte Gelände des Wasserwerkes. Die Wasserwerkstraße teilt die zwei Gebiete des Werkes. Im Bebauungsplanentwurf sind diese Gebiete als Wald gekennzeichnet.

Nördlich des Plangebiets entlang der Heidestraße befinden sich weitere Gewerbeunternehmen beispielsweise ein Heizungs- und Klimatechnikbetrieb sowie mehrere Autohändler- und -werkstätten.

Auch im Süden entlang der Bergisch Gladbacher Straße haben einige Autohändler und -servicebetriebe ihren Standort. Überdies gibt es weitere vereinzelt Gewerbeeinheiten (Küchenstudio und Fliesenzentrum). Weiter westlich entlang der Bergisch Gladbacher Straße beginnt das "Stadtteilzentrum Holweide" aus dem EHZK mit weiteren Einzelhandelsangeboten.

Das Plangebiet befindet sich indes an der Stadtteilgrenze von Dellbrück und Holweide. Es liegt überdies außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, aber innerhalb der jeweiligen 700 m-Radien beider Zentren, so dass im Falle einer Erweiterung der bereits vorhandenen Verkaufsfläche sowie einer Neuansiedlung zusätzliche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Die Nahversorgung der plangebietsumgebenden Wohnbereiche kann durch das "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" und das "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" gewährleistet werden. Ziel ist es, die Nahversorgungsfunktion der vorhergenannten zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, zu erhalten und weiterzuentwickeln.

## **7 Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche**

### **7.1 Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße**

Das gewachsene Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße liegt in zentraler Lage im Stadtteil Dellbrück. Der zentrale Versorgungsbereich verläuft entlang der Dellbrücker Hauptstraße und liegt zwischen der Ernastraße im Norden und dem Kreuzungsbereich Im Wieschen/Thurner Straße im Süden. Das Zentrum erstreckt sich über eine Länge von circa 900 m. Zusätzlich umfasst das Zentrum auch einen Ausläufer in Richtung Osten entlang der Bergisch Gladbacher Straße sowie im Bereich der Straße An der Kemperwiese. Die meisten Geschäfte befinden sich zwischen Bergisch Gladbacher Straße und der Stadtbahntrasse. Hier halten die Stadtbahnlinien 3 und 18. Darüber hinaus erschließen die Buslinien der KVB, Linie 154 und Linie 436 (von S-Bahn-Linie 11 Dellbrück bis Bergisch Gladbach), sowie im Norden die S-Bahn-Linie 11 das Zentrum an mehreren Stellen.

Der zentrale Versorgungsbereich wird laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Ratsbeschluss 2013) als Stadtteilzentrum eingestuft. Entsprechend liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, wobei aber auch die Bereiche des mittel- und 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 sind 52 % der Gesamtverkaufsfläche dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen. Wesentliche Anbieter sind zwei Supermärkte (beide Rewe), zwei Drogeriemärkte (DM und Rossmann), eine Parfümerie, vier Apotheken und fünf Blumengeschäfte. Auf die Bereiche mittelfristiger und langfristiger Bedarf entfallen jeweils 19 % bzw. 29 %. Die Abgrenzung des Zentrums wird insbesondere durch den Geschäftsbesatz entlang der Dellbrücker Hauptstraße bestimmt. Im Bereich "An der Kemperwiese" findet der Wochenmarkt statt, der östliche Ausläufer entlang der Bergisch Gladbacher Straße wird ebenfalls durch Einzelhandel geprägt (u. a. Supermarkt Rewe). Im nördlichen Zentrumsbereich im Kreuzungsbereich "Ernastraße / Dellbrücker Hauptstraße" gibt es eine Potenzialfläche für weitere Einzelhandelsansiedlung. Neben den klassischen Lebensmittelmärkten und Drogeriefachmärkten gibt es eine größere Zahl spezialisierter Lebensmittelfachgeschäfte mit Angeboten wie Obst und Gemüse, Kaffee, Wein, Naturkost, Feinkost und Käse, ergänzend dazu mehrere Betriebe des Ladenhandwerks wie Bäckereien und Metzgereien. Zusätzlich findet an Donnerstagen ein Wochenmarkt an der Kemperwiese statt. Auch im mittelfristigen Bedarfsbereich ist ein umfassendes Angebot vorhanden. Neben den Filialisten NKD und Ernsting's Family sind hier verschiedene inhabergeführte Fachgeschäfte aus dem Bereich Bekleidung, Bücher und Spielwaren ansässig. Im langfristigen Bedarfsbereich ist neben dem Anbieter Zweirad-Center Prumbaum auf mehrere Fachanbieter aus dem Bereich Sportartikel, Optik und Akustik sowie Elektrowaren hinzuweisen. Die Anzahl der Betriebe und die Verkaufsfläche zeugen von einer hohen Ausstattung für ein Stadtteilzentrum. Die Entwicklung des Zentrums hat sich zuletzt noch stabil gezeigt (Vergleich EHJK 2013). Dennoch hat sich zwischen den Erhebungszeiträumen 2006 und 2016 die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um 14 verringert. Im selben Zeitraum hat die Verkaufsfläche um 1.880 m<sup>2</sup> abgenommen.

Zusätzlich zu der rückläufigen Einzelhandelsentwicklung des Stadtteilzentrums Dellbrück besteht eine Konkurrenzsituation insbesondere im kurzfristigen Bedarfssegment im Bereich der Hatfeldstraße (Rewe und Aldi) sowie durch den Lebensmitteldiscounter Lidl im Sonderstandort Dellbrück. Deshalb wird im EHJK als Handlungsempfehlung die Sicherung der Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich durch den Erhalt der strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter genannt. Sie sind die Magnetbetriebe zur Sicherung der Struktur des Stadtteilzentrums mit vor allem kleinteiligen Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, da diese wesentlich für die Attraktivität und Frequentierung

des Zentrums beitragen. Eine Stärkung des Zentrums und der wohnortnahen Versorgung kann über die Entwicklung der Potenzialfläche erfolgen. Weitere Ansiedlungen an Konkurrenzstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche müssen verhindert werden, um das Entwicklungsziel zu erfüllen und einen weiteren Rückgang der Einzelhandelsangebote im Stadtteil-zentrum Dellbrück zu vermeiden.

## 7.2 Stadtteilzentrum Holweide-Ost

Das "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Holweide. Das gewachsene Geschäftszentrum erstreckt sich über rund 750 m entlang der stark befahrenen Ausfallstraße Bergisch Gladbacher Straße im Bereich zwischen "Maria-Himmelfahrt-Str." und "Schwabstraße". Das Zentrum ist stark geprägt durch die straßenbegleitende Lage. Auf der Nordseite prägt geschlossene Bebauung der 1950er und 1960er Jahre, überwiegend viergeschossig mit vorherrschender Wohnnutzung in den Obergeschossen, das Straßenbild. Auf der Südseite ist die Bebauung eher heterogen und teilweise lückenhafte mit einer uneinheitlichen Straßenfront.

Der Zentrumskern mit dichtem Geschäftsbesatz liegt im Einmündungsbereich Rodfeld- / Rodstraße bis rund 200 m westlich davon. Der östliche Abschnitt ist weniger verdichtet. Hier befindet sich jedoch der großflächige Magnetbetrieb Rewe mit rund 930 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Wesentliche Anbieter im kurzfristigen Segment sind zwei Lebensmittelmärkte (Rewe und Aldi), eine Drogeriefachmarkt (Rossmann), ein Biofachmarkt (Denn's) sowie jeweils zwei Bäckereien, Blumenläden und Apotheken. Darüber hinaus gibt es weitere Fachgeschäfte mit Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Die Einstufung als Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Stadtviertel Holweide-Ost, Märchen-Siedlung, Schweinheim, Iddelsfeld, Büropark-Holweide, Ober-Iddelsfeld im östlichen Stadtteil von Holweide (11.606 EW) ist ein Sonderfall. Das Versorgungsgebiet ist zwar kleiner als der gesamte Stadtteil (Teilung mit Stadtteilzentrum Holweide-West), die Ausstattung bezüglich der Betriebsanzahl und der Einzelhandelsverkaufsfläche geht jedoch weit über die Orientierungswerte für ein Stadtteilzentrum hinaus. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich (60 %). Im Vergleich zu anderen Stadtteilzentren verfügt der Standort in Holweide-Ost über eine überdurchschnittlich hohe Verkaufsfläche im langfristigen Bedarfsbereich (bedingt durch die Lage an Ausfallstraße). Darüber hinaus ergänzen ein großes und vielseitiges Angebot an Komplementärnutzungen den Einzelhandel. Die aktuellen Entwicklungen (2006 – 2016) zeigen im Zentrum einen Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um über 26 % (von 42 auf 31). Gleichzeitig kam es jedoch zu einer leichten Steigerung der Verkaufsfläche (rund 4 %). Dies ist insbesondere auf die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters Aldi zurückzuführen. Bei den ergänzenden Betrieben hat sich sowohl bei den Dienstleistungen als auch bei den Gastronomieeinrichtungen die Anzahl der Betriebe kaum verändert. Auch die Leerstandsquote ist geringfügig von 4 % auf 5 % gestiegen.

Als Entwicklungsziel wird die Sicherung der Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich durch den Erhalt der strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter sowie eine qualitative Verbesserung des Angebots durch ergänzende Fachgeschäfte, insbesondere im Bereich des kurzfristigen Bedarfes (bspw. Metzgerei, Obst und Gemüse, Feinkost) sowie die Ergänzung des Angebotes im mittelfristigen Bereich (bspw. Bekleidung und Schuhe) empfohlen. Die Entwicklung durch Neuansiedlung kann nur gelingen, wenn gleichzeitig der Konkurrenzdruck durch Entwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verhindert wird.

### **7.3 Sonderstandort Dellbrück**

Der Sonderstandort Dellbrück befindet sich am westlichen Rand des gleichnamigen Stadtteils an der Stadtteilgrenze zu Holweide. Er wird begrenzt durch die Wasserwerkstraße im Westen, die Bergisch Gladbacher Straße im Süden, die Wohnbebauung an der Heidestraße im Osten und die Grünfläche im Norden. Dieser Standort ist Hauptbestandteil des Bebauungsplanentwurfs zum Schutze der Versorgungsfunktion der Stadtteilzentren Dellbrück und Holweide-Ost mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Maßgebliche Betriebe an diesem Sonderstandort sind ein OBI Heimwerkermarkt sowie ein Baustoff-Großhandel. Der angesiedelte großflächige LIDL Lebensmittel-Discounter stellt aufgrund seiner autokundenorientierten Lage bereits eine Konkurrenz für das nahe gelegene "Stadtteilzentrum Holweide-Ost", sowie für das östlich gelegene Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße, dar. Demnach sind weitere Ansiedlungen von Frequenzbringern, beispielsweise einem Drogeriewarenanbieter, zu vermeiden.

Nach aktuellsten Erhebungen im Rahmen der Fortschreibung des EHZK (Stand 2016), entfallen 19 % auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, der alleine durch den LIDL-Markt mit einer Verkaufsfläche von derzeit rund 1.310 m<sup>2</sup> abgedeckt wird. Die übrigen 81 % der Verkaufsflächen am Sonderstandort Dellbrück entfallen zweckentsprechend auf den langfristigen Bedarfsbereich. Ein weiterer Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente muss an diesem Sonderstandort, den generellen Ansiedlungsregeln entsprechend, zukünftig planungsrechtlich mit Hilfe eines Bebauungsplanes ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 4 "Zentrenstruktur und Steuerungssystem Köln").

## **8 Begründung der Planinhalte**

Um eine weitere Entwicklung im Plangebiet durch die Erweiterung des vorhandenen Discounters oder die Neuansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu unterbinden, wird die Absicht verfolgt, im Plangebiet Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 vollständig auszuschließen. Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung und Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" und "Stadtteilzentrum Holweide-Ost".

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Verhinderung der Neuansiedlung von weiterem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel und ohne die Verhinderung einer potenziellen Erweiterung einer Verkaufsfläche im Plangebiet die Aussicht auf die Ansiedlung von entsprechenden Angeboten in den angrenzenden Stadtteilzentren deutlich verringert wird.

Der im Geltungsbereich liegende Lidl wird durch den Bebauungsplan als Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche, die bereits heute oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (nach § 11 Abs. 3 BauNVO) liegt, über den passiven Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert. Hier-mit wird dem Interesse des Discounters an einem Erhalt des Baurechts im Umfang des genehmigten Bestandes Rechnung getragen.

Die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" und "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" ist ein grundsätzlich tragfähiges städtebauliches Ziel, das die Begrenzung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters auf die bestehende Verkaufsfläche sowie die Verhinderung der Neuansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels rechtfertigt. Im Rahmen der Abwägung wird daher den öffentlichen Belangen zur Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Vorrang vor den privaten Eigentümerinteressen und dessen Erweiterungs- und ggf. Neuansiedlungsbegehren gegeben.

Dieser Bebauungsplan dient ebenfalls 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 Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" und "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" zu stärken 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 Nahversorgungszentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang gibt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Ziel zu begrenzen, eventuelle Neuansiedlungen den Nahversorgungszentren 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.).

## **9 Textliche Festsetzung**

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten des Einzelhandels in der Stadt Köln "Kölner Sortimentsliste" (Ratsbeschluss vom 17.12.2013) ausgeschlossen ist. Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen haben Bestandsschutz.

Die "Kölner Sortimentsliste", (Ratsbeschluss vom 17.12.2013) und die "Klassifikation der Wirtschaftszweige" (Ausgabe 2003), auf die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### **"Kölner Sortimentsliste" vom Rat der Stadt Köln beschlossen am 17.12.2013**

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem Angebotsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Die Nummerierung wurde auf der Grundlage der für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gewählten Systematik verfeinert. Sie basiert auf der "Klassifikation der Wirtschaftszweige" des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003. Hieraus resultieren geringfügige Änderungen gegenüber der vom Rat am 28.08.2008 beschlossenen Kölner Sortimentsliste.

Zentrenrelevante Sortimente und Sortimentsgruppen sind:

1. Bücher, Zeitschriften und Antiquariate (52.47.2),
2. Handarbeiten, Schneidereibedarf, Kurzwaren, Stoffe, Nähmaschinen (52.41.2), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1), Bekleidung Herren (52.42.2), Bekleidung Damen (52.42.3), Spezialbekleidung und Zubehör (z. B. Berufsbekleidung, Übergrößen, Karnevalsbekleidung, Hüte, Socken) (52.42.6), Schuhe (52.43.1), Leder- und Täschnerwaren, Pelze (52.43.2),
3. Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten ohne elektrogroßgerätelektrotechnischen Erzeugnissen, Unterhaltungselektronik, Computerspiele etc. (52.45), Computer, Computer-teile, Software und Büromaschinen (52.49.5), Kommunikationselektronik, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (52.49.6),



4. Leuchten (52.44.2),
5. Augenoptiker, Hörakustik (52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (52.49.4), Schmuck, Uhren, Edelmetallwaren (52.48.5), Spielwaren (52.48.6), Musikinstrumente und Zubehör (auch Noten) (52.45.3),
6. Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen und kunstgewerbliche Erzeugnisse (52.48.21),  
Antiquitäten (52.50),
7. Haushaltswaren (Besteck, Töpfe, Glaswaren, Porzellan, Keramik) (52.44.3), Geschenkartikel (52.48.22), Briefmarken und Münzen (52.48.23),
8. Haushaltstextilien, Wäsche (z. B. Bettwäsche, Handtücher, Tischdecken, Bettdecken) (52.41.1), Heimtextilien, Raumausstatter (z. B. Gardinen, Polsterstoffe) (52.44.7),
9. Bekleidung Kinder und Säuglinge (52.42.4), Babymarkt (52.48.7),
10. Sport- und Campingartikel (auch Sportbekleidung und Sportschuhe sowie Angelartikel, Jagdartikel und Reitartikel ohne Sportgroßgeräte) (52.49.8), sonstiger Facheinzelhandel  
(z. B. Waffen, Erotikartikel) (52.49.92),
11. Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (52.49.7),
12. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (52.49.2),
13. Gebrauchtwaren der hier aufgeführten Sortimente.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, die der Grundversorgung - insbesondere mit Lebensmitteln - dienen. Sie können auch zentrenrelevant sein.

#### Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimente und

##### Sortimentsgruppen sind:

14. Nahrungs- und Genussmittel Obst, Gemüse, Kartoffeln (52.21), Fleisch, Fleischwaren, Geflügel, Wild (52.22), Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse (52.23), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Getränkemärkte (52.25), Wein, Sekt, Spirituosen (52.25.1), Kaffee, Tee, sonstige Getränke (52.25.2), Tabakwaren (52.26), Reformwaren,  
Biowaren (52.27.1), sonstige Nahrungsmittel (52.27.5),
15. Gesundheits- und Körperpflegeartikel Pharmazeutische Artikel, Apotheken (52.31), medizinische und orthopädische Artikel (52.32), kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (52.33.1), Drogeriewaren (auch Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) (52.33.2),
16. Blumen, Kränze (52.49.11),
17. Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastelzubehör, Zeitungen (52.47.11).

##### Übrig bleiben demnach als nicht zentrenrelevante Sortimente:

1. Möbel (auch Teppiche, Teppichböden, Matratzen und Lattenroste) (52.44.1),

2. Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46),
  3. Pflanzen- und Gartenbedarf (Gartencenter, Gärtnereien) (52.49.12),
  4. Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (nur Elektrogroßgeräte/weiße Ware) (52.45 teilw.),
  5. Sportartikel (nur Sportgroßgeräte wie Kanus, Ruder-, Motor- und Segelboote sowie Turngeräte wie Barren, Pferde, Böcke und Vergleichbares) (52.49.8 teilw.),
  6. Auto- und Motorradhandel (50.1),
  7. Auto- und Motorrad-Zubehör (50.4),
  8. Gebrauchtwaren dieser Sortimente.
- 
10. Auswirkungen der Planung

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 Bebauungsplanaufstellung ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.