Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes 75391/04;

Arbeitstitel: Kaiserstraße 95-99 in Köln-Porz 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 75391/04 wird zur Erhaltung und Entwicklung der beiden nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße" und "Bezirkszentrum Porz" gemäß § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt. 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 ist 1,2 ha groß, befindet sich nahe dem S-Bahnhof Porz und umfasst zwei Lebensmittel-Discounter. Er grenzt nördlich an die Kaiserstraße, östlich liegt eine private Grünfläche (Gemarkung Urbach, Flur 13, Flurstück 495 und 524), südlich und westlich grenzen mehrere Gewerbliche Nutzungen an, welche im Bebauungsplan mit der Nummer 75389/03 als GE (Gewerbegebiet) und als GI (Industriegebiet) festgesetzt sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, aber innerhalb der jeweiligen 700 m-Einzugsbereiche beider oben genannter Zentren, so dass im Falle einer Ergänzung beziehungsweise einer Erweiterung des bereits vorhandenen Einzelhandelsangebotes zusätzliche Umsatzumverteilungen in hohem Maße zu erwarten sind. Der im Plangebiet bereits bestehende nahversorgungsrelevanter Einzelhandel für die angrenzenden Wohnbereiche genießt nur Bestandsschutz. Perspektivisch ist jeglicher Ausbau des Einzelhandels am Standort zum Schutz der vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche zwingend zu vermeiden.

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 (rund 600 bis 800 m) nahgelegenen zentralen Versorgungsbereiche, "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße / Frankfurter Straße" und "Bezirkszentrum Porz" zu erwarten sind.

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 dringend zu stabilisieren und 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.

Ein Discounter hat am 06.08.2018 beim Verwaltungsgericht Köln gegen eine Ablehnung einer Bauvoranfrage Klage eingereicht. Zuvor hatte die Verwaltung die Bauvoranfrage bezüg-

lich der Erweiterung der Verkaufsfläche abgelehnt, da der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Nummer 75389/03 großflächigen Einzelhandel im Plangebiet ausschließt. Auf Grund einer sich nach Beschluss des vorstehenden Bebauungsplanes geänderten Rechtsprechung, besteht die Befürchtung, dass der Bebauungsplan 75389/03 vom Verwaltungsgericht (VG) Köln für inzident unwirksam angesehen und die Entscheidung zu Gunsten der Klägerin ausgehen könnte. Anschließend müsste vermutlich die Bauvoranfrage zur Erweiterung der Verkaufsfläche positiv beschieden werden. Auch wenn die Klägerin ihre Bauvoranfrage zwischenzeitlich gegenüber der Verwaltung zurückgenommen hat, besteht weiterhin die Befürchtung, dass zukünftige Bauvoranfragen bzw. Bauanträge nicht rechtssicher auf Grund des vorstehenden Bebauungsplanes beschieden werden können. Um dies zu verhindern und die Umsetzung der Planungsabsicht des Bebauungsplanes zu gewährleisten, muss einerseits eine Teilaufhebung im Normalverfahren und andererseits ein neuer Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen und bekannt gemacht werden.

Die ursprüngliche Bauvoranfrage widerspricht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. 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 sich negative Auswirkungen wie beispielsweise Kaufkraftabfluss auf die beiden fußläufig nahgelegenen zentralen Versorgungsbereiche, "Bezirkszentrum Porz" und "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße" ergeben.

Ziel des Bebauungsplan-Entwurfes ist es, im Geltungsbereich Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten generell auszuschließen, um zu vermeiden, dass hier eine weitere Einzelhandelsagglomeration im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich entsteht (s. LEP NRW Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen). Die bestehenden Einzelhandelsansiedlungen 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 Planungsinstrument geschaffen, das nicht nur dem Schutz und der Erhaltung, sondern auch der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dient. Die Versorgungsbereiche sind hier das "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße / Frankfurter Straße" und das "Bezirkszentrum Porz", welche vorliegend sowohl geschützt, als auch entwickelt werden sollen.

2 Verfahren

Am 07.05.2020 hat der Stadtentwicklungsausschuss den am 20.04.2020 im Wege der Dringlichkeit getroffenen Beschluss, einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB für den Bereich Kaiserstraße 95-99 in Köln-Porz-Porz aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen, genehmigt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2020 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 Bundesimmissionsschutzgesetzt (BImSchG) zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB wie oben beschrieben 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 ein Bebauungsplan mit der Nummer 75389/03. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der parallel verlaufenden Teilaufhebung 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 Urbach, Kaiserstraße / Frankfurter Straße" und "Bezirkszentrum Porzt" 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

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.

7 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 Bedarfsbereich, 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 m² 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 Drogerie-

markt, 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 Schwanebitzer 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 Zentrengefüge. 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 Haltstelle 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 einheitlich 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 m² 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) insb. im Bereich der Bahnhofstraße zu konstatieren. Die aktuellen Entwicklungen (2008 – 2016) zeigen einen deutlichen Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um rd. 25 % (von 105 auf 79). Der deutliche Rückgang der Betriebszahl führte gleichzeitig zu einer signifikanten Verkaufsflächenabnahme um rd. 44 % (von 21.510 m² auf 11.975 m²) 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.

8 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 sind zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowohl die Teilaufhebung des Bebauungsplans 75389/03 Arbeitstitel: Kaiserstraße in Köln-Porz als auch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig.

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 EHZK bildet als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne einzelhandelsrelevanten Planungen der Stadt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHKZ) 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 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 darstellen.

Der im Geltungsbereich liegende Lidl wird durch den Bebauungsplan als Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche, die bereits heute oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt, über den passiven Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert. Hiermit wird dem Interesse des Discounters an einem Erhalt des Baurechts im Umfang des genehmigten Bestandes Rechnung getragen.

Der Schutz und Erhalt der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Urbach, Kaiserstraße/ Frankfurter Straße" und "Bezirkszentrum Porz" ist ein grundsätzlich tragfähiges städ-

tebauliches 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, "zentrumsbildende" 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 die beiden vorhandenen Discounter auf den genehmigten Bestand begrenzt und geschützt werden, bedeutet dies bezogen auf das gesamte Plangebiet, dass abgesehen von Einzelhandelsnutzungen bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte breite 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.

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. Kioske sind von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen und weiterhin zulässig.

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.

Der Bebauungsplan-Entwurf 75391/04 wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich ausgelegt.

Köln, den

Beigeordneter