

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan mit der Nummer 7340/02

Arbeitstitel: Kölner Straße / Hauptstraße in Köln-Porz und Köln-Porz-Ensen

(im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2 a BauGB)

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan mit der Nummer 7340/02 ist zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und "Bezirkzentrum Porz" gemäß § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt. Als Festsetzungsmöglichkeit ist lediglich vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes künftig nur bestimmte Arten der gemäß § 34 Absatz 1 und Absatz 2 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.

Im Plangebiet befindet sich neben einer Kindertageseinrichtung und der Wohnbebauung auch ein Lebensmittel-Discounter an der Kölner Straße 8, der am 11.06.2018 die Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) von rund 793 m² VKF auf rund 959 m² VKF durch eine Lagerauflösung beantragt hatte. Nach Zurückstellung des Antrages bis zum 05.02.2020 wurde mit Erlass einer Veränderungssperre durch den Rat am 12.12.2019, das Vorhaben am 02.02.2020 abgelehnt. Die öffentliche Bekanntgabe der Veränderungssperre erfolgte am 29.01.2020 im Amtsblatt.

Der Rat der Stadt Köln hat am 17.12.2013 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) mit dem Ziel beschlossen, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, zu stärken und weiter zu entwickeln. Standorte, wie hier an der Kölner Straße, entfalten kritische Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie Kaufkraft von diesen abziehen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist hier aus Gründen des Zentrumschutzes unbedingt zu vermeiden.

Eine Ablehnung des Vorhabens aufgrund von § 34 Abs. 1 BauGB ist nach Einschätzung der Verwaltung nicht möglich, da in näherer Umgebung mit einem großflächigen Autohandelsbetrieb bereits ein Vorbild für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb existiert. Auch die Ablehnung nach § 34 Abs. 3 BauGB (schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) ist nicht möglich.

Um weitere Ansiedlungen im Bebauungsplan von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu unterbinden und den bestehenden Lebensmittel-Discounter zu sichern, ist der Bebauungsplan in Planbereiche eingeteilt. Im Planbereich 1 ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in jeglicher Form ausgeschlossen. Im Planbereich 2 ist großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als eigenständiger Belang der Bauleitplanung geregelt. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden sind zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung von hoher städtebaulicher Bedeutung. Letztere bedarf angesichts der demografischen Entwicklung eines besonderen Schutzes, vor allem auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen.

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist mit dem § 9 Absatz 2 a BauGB ein Planungsinstrument geschaffen. Der einfache Bebauungsplan Nummer 7340/02 dient nicht nur dem Schutz und der Erhaltung, sondern auch der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und "Bezirkszentrum Porz".

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält zum "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" die Aussage: "Eine Reihe von Lebensmittelmärkten in den Zentren (vor allem Poll, Westhoven/Ensen, Eil, Urbach) sind beispielsweise hinsichtlich Flächengröße, Erreichbarkeit, Parkierung strukturell benachteiligt. Eine weitere Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auf diese Zentren durch Ansiedlung neuer Märkte außerhalb ist unbedingt zu vermeiden." Dem "Bezirkszentrum Porz" ist nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine "relativ geringe Versorgungsfunktion" zugeschrieben. Gleichzeitig ist der Ausbau der Versorgung im Bezirkszentrum empfohlen, sodass Ansiedlungen oder Erweiterungen im Bestand außerhalb des Bezirkszentrums an dezentralen Standorten die Möglichkeiten zum Ausbau der Versorgungsfunktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs deutlich limitieren.

2 Verfahren

Am 15.11.2018 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, für den Bereich Kölner Straße / Hauptstraße in Köln-Porz und Köln-Porz-Ensen einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen mit dem Ziel, die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit des benachbarten Stadtteilzentrums " Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und des "Bezirkszentrums Porz" zu schützen und weiterzuentwickeln. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich eine Erweiterung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Discounters in die Großflächigkeit auszuschließen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2018 im Amtsblatt veröffentlicht.

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält, wurde gemäß § 13 Absatz 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt. Durch den Bebauungsplan ist 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 NRW) unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB genannten Schutzgüter vorhanden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

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

Die Verfahrenserleichterung des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB wurden 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 wurde abgesehen. Der § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 1 BauGB verzichtet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde aufgrund der anhaltenden Auswirkungen der Corona Pandemie in der Zeit vom 04.06.2020 bis 17.07.2020 einschließlich durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.05.2020 im Amtsblatt.

Die Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte parallel zur Offenlage des Bebauungsplanes.

3 Planungsalternativen

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet und damit die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und "Bezirkszentrum Porz". Alternative Regelungen zur künftigen Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen können daher nicht getroffen werden.

Die Entwicklung verschiedener Planvarianten ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend. Aufgrund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, 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.

4 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 7340/02 umfasst die Grenzen vom Urbacher Weg 41 bis 43 im Norden (Gemarkung Ensen, Flur 6, Flurstück 195), entlang des Urbacher Wegs nach Osten, zuzüglich der Grundstücke Urbacher Weg 35, Kölner Straße 16 und 14 (Gemarkung Ensen, Flur 6, Flurstück 260), bis zur östlichen Grenze des Grundstücks Urbacher Weg 33 (Gemarkung Ensen, Flur 6, Flurstück 148) sowie entlang der Grundstücksgrenze nach Süden folgend des Grundstücks Kölner Straße 8 (Gemarkung Ensen, Flur 6, Flurstück 261).

Innerhalb dieses Bereichs befinden sich im nördlichen Planbereich ein acht-geschossiges Wohngebäude und angrenzend vier-geschossige Wohnbebauung. Im südöstlichen Plangebiet liegt die Kindertageseinrichtung Urbacher Weg 33 und im südwestlichen Plangebiet ein Lebensmittel-Discounter.

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein großflächiges Autohaus. Südwestlich des Plangebietes ist ein Plastik verarbeitender Gewerbebetrieb angesiedelt. Im Südosten, angrenzend zum Bebauungsplan liegt das Gelände des Krankenhauses Porz am Rhein, Urbacher Weg 19. Die weitere nähere Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt.

5 Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne einzelhandelsrelevanten Planungen der Stadt Köln. Es gliedert das polyzentrische Kölner Zentrensystem unter räumlich-funktionalen Kriterien in City, Bezirks- bzw. Bezirksteilzentren, Stadtteilzentren 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 Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sorgen dafür, dass die Zentren ihre Versorgungsfunktion erfüllen und darüber hinaus Mittelpunkt des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation sind.

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 ist im Westen durch den Verlauf des Rheins als natürliche Begrenzung sowie in östlicher Richtung durch die Stadtbahnhaltestelle der 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 öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch den Busbahnhof mit insgesamt fünf Buslinien sowie der Haltestelle der 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-Platzes tragen zusätzlich zu einer negativen städtebaulich-funktionalen Entwicklung des Zentrums bei. Gleichzeitig ist im Kontext der Umsetzung des seit 2019 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nummer 74393/04 mit dem Arbeitstitel Revitalisierung Innenstadt Porz, auf die integrierte Entwicklung "Porz-Mitte" mit der städtebaulichen und funktionalen Umstrukturierung durch den Abbruch der ehemaligen Hertie Immobilie im Bereich Friedrich-Ebert-Platz sowie der perspektivischen Neustrukturierung des Stadtortbereiches 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 ist ein großflächiger Bekleidungsfachmarkt sowie ein großflächiger Elektrofachmarkt im City-Center verortet. Im kurzfristigen Bedarfsbereich tragen im zentralen Versorgungsbereich zwei kleinflächige Lebensmittel-Discounter sowie ein Drogeriemarkt zur Nahversorgung bei. Daneben ist 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 ist überwiegend durch die beiden dargestellten Magnetbetriebe im City-Center Porz abgedeckt. Insbesondere in den innerstädtischen Leitsortimenten tragen zahlreiche kleinteilig strukturierte Betriebe zur Angebotsvielfalt im Bezirkszentrum bei.

Der zentrale Versorgungsbereich ist laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Bezirkszentrum eingestuft, sodass dem zentralen Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk Porz zugewiesen ist.

Im Bezirkszentrum Porz sind nach letzten 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 (Stichtag Erhebung 2016: 11 %, 20 Leerstände) insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße zu konstatieren. Die Entwicklungen (2008 – 2016) zeigen einen deutlichen Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um rund 25 % von 105 auf 79 Einzelhandelsbetriebe. Der deutliche Rückgang der Betriebszahl führte gleichzeitig zu einer signifikanten Verkaufsflächenabnahme um rund 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 20 registrierten Leerständen im Rahmen der letzten Datenerhebungen hat sich auch die Leerstandssituation im Zentrum sowohl absolut als auch relativ betrachtet negativ verstärkt.

Als Entwicklungsziele sind u. a. der Erhalt der strukturprägenden Anbieter und des Angebots im Zentrenkern sowie die qualitative und quantitative Verbesserung des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich formuliert worden. Gleichzeitig ist 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.

Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße

Das gewachsene Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße ist im westlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Ensen verortet. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Nutzungen entlang eines Abschnittes der Gilgaustraße ab der Hohe Straße bis hin zum Kreuzungsbereich Gilgaustraße / Kölner Straße. Die Nord-Süd-Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches umfasst dabei rund 280 m.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist durch den straßenbegleitenden Nutzungsbesatz entlang der Gilgaustraße maßgeblich bestimmt. Der nordöstliche Bereich des Zentrums, ausgehend von der Einmündung der Siegstraße, weist einen deutlichen Modernisierungsbedarf auf, sodass in diesem Standortbereich eine Neustrukturierung wünschenswert ist. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Zentrums über den ÖPNV ist durch die Stadtbahnhaltestelle der Linie 7 Ensen-Gilgaustraße am nördlichen Randbereich des Zentrums sichergestellt. Im Verlauf der Gilgaustraße ist eine überwiegend aufgelockerte Bebauungsstruktur vorherrschend, wobei im Kreuzungsbereich mit der Kölner Straße ein deutliches Modernisierungserfordernis in der Bausubstanz zu konstatieren ist. Allgemein weist das Stadtteilzentrum jedoch eine ansprechende Aufenthaltsqualität, insbesondere im Bereich des Marktplatzes auf, welche im nördlichen Verlauf des Zentrums aufgrund der dortigen verkehrlichen Belastung und der Bebauungsstruktur abnimmt.

Die höchste Nutzungsdichte innerhalb des Zentrums ist ausgehend vom Marktplatz im nördlichen Verlauf der Gilgaustraße bis zum Kreuzungsbereich mit der querenden Kölner Straße festzustellen. Als Magnetbetriebe sind im zentralen Versorgungsbereich ein Blumen- und Pflanzenfachmarkt sowie ein Sportfachmarkt verortet. Im kurzfristigen Bedarfsbereich trägt ein großflächiger Supermarkt mit angeschlossenem Getränkemarkt maßgeblich zur

Nahversorgung bei. Daneben ist das Nahversorgungsangebot im Stadtteilzentrum durch vier spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte sowie Geschäfte des Lebensmittelhandwerks arrondiert. Des Weiteren ist im kurzfristigen Bedarfsbereich auf eine Apotheke sowie eine Lotto-Aannahmestelle mit einem entsprechenden Nebensortiment an Zeitschriften sowie Papier- und Schreibwaren hinzuweisen. Das Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich ist überwiegend durch kleinteilig strukturierte, inhabergeführte Fachgeschäfte, insbesondere mit dem Hauptsortiment Damenbekleidung, geprägt. Das Angebot im langfristigen Bedarfsbereich ist durch die beiden dargestellten Magnetbetriebe im Stadtteilzentrum vornehmlich bestimmt.

Der zentrale Versorgungsbereich ist laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Stadtteilzentrum ausgewiesen. Das Stadtteilzentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für die beiden Stadteile Westhoven und Ensen. Dementsprechend liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, wobei auch die Ausstattung im langfristigen Bedarfsbereich aufgrund der Verortung der Magnetbetriebe im Zentrum vergleichsweise hoch ist. Während die Gesamtverkaufsfläche leicht oberhalb des Orientierungswertes für ein Stadtteilzentrum liegt, ist die Anzahl an Betrieben im Stadtteilzentrum unterhalb des festgelegten Orientierungswertes einzustufen. Laut letzter Erhebungen vereinen 18 Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von 2.820 m² im Stadtteilzentrum auf sich. Dabei entfallen 52 % der Gesamtverkaufsfläche auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Auf die Bereiche des mittel- und langfristigen Bedarfs entfallen 2 % bzw. 46 % der Gesamtverkaufsfläche. Die Leerstandsquote ist als durchschnittlich einzustufen ((Stichtag Erhebung 2016: 5 % - 2 Leerstände). Die Entwicklungen (2008 – 2016) zeigen im Wesentlichen eine Stagnation der Entwicklung der Verkaufsfläche und Betriebsanzahl. Gleichzeitig ist nach der Schließung eines Lebensmittel-Discounters, nur noch ein großflächiger, frequenzerzeugender Nahversorger im Stadtteilzentrum verortet. Die intensive Wettbewerbssituation im kurzfristigen Bedarfsbereich mit den nicht integrierten Lebensmittel-Discountern an der Kölner Straße sowie an der Stollwerckstraße in räumlicher Nähe, erschweren zusätzlich das formulierte Entwicklungsziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Sicherung der Versorgungsfunktion sowie die gleichzeitige Angebotsergänzung im Lebensmittel-Discountsegment im Stadtteilzentrum. Die Erreichung dieser Zielstellungen ist durch die Steuerung der weiteren Entwicklungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu regeln.

6 Darstellung der planungsrechtlichen Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt für den überwiegenden Planbereich Wohnbaufläche dar. Für das Grundstück der Kindertageseinrichtung (Gemarkung Ensen, Flur 6 Flurstück 134) Urbacher Weg 33, ist Sonderbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Köln als Innenbereich dargestellt. Darüber hinaus enthält der Landschaftsplan keine Darstellungen für das Plangebiet. Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 Absatz 1 BauGB zu beurteilen.

7 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 sind der Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sichergestellt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Erklärtes Ziel des vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken. Standorte, wie der im Plangebiet gelegene Lebensmittel-Discounter, entfalten häufig durch Kaufkraftabflüsse schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie in der Regel über ein komfortableres Stellplatzangebot verfügen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist hier zur Erhaltung und Entwicklung des "Stadtteilzentrums Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und dem "Bezirkzentrum Porz" entgegen zu steuern. Lebensmittel-Discounter sind wichtige Frequenzbringer insbesondere für kleinere Fachgeschäfte innerhalb der gewachsenen Geschäftszentren.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegende Lebensmittel-Discounter liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb der besonders sensiblen 700 Meter Radien um die benachbarten Zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und "Bezirkszentrum Porz". Nach dem Steuerungsschema des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind Lebensmittelmärkte in nicht integrierten Lagen nicht grundsätzlich auszuschließen, sondern nach einem Prüfschema zu beurteilen, welches sich unter der Voraussetzung einer städtebaulichen und siedlungsräumlichen integrierten Lage des Marktes vor allem an der zu versorgenden Bevölkerung im Nahbereich (700 m Radius) des Standortes orientiert. Ein vergleichbares Prüfverfahren, das sich an der Kaufkraft von 35% der im Nahbereich lebenden Bevölkerung orientiert, wird auch von der Bezirksregierung Köln zur Ermittlung einer städtebaulichen Typik von Lebensmittelmärkten angewendet. Im vorliegenden Fall ergibt diese Prüfung eine maximale Verkaufsfläche von rund 500 m². Vor diesem Hintergrund widerspricht großflächiger Einzelhandel an dieser Stelle sowohl dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt als auch den Zielen der Bezirksregierung Köln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterteilt zwei Planbereiche. Innerhalb des Planbereich 1 befinden sich vier- und achtgeschossige Wohngebäude sowie eine Kindertageseinrichtung am Urbacher Weg 33. Um eine weitere Entwicklung, besonders die Ausweitung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu unterbinden, ist der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 im Planbereich 1 ausgeschlossen.

Im Planbereich 2 befinden sich ein Lebensmittel-Discounter und dessen Parkplatzfläche. Hier ist festgesetzt, dass einer Großflächigkeit der Verkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ausgeschlossen ist. Der Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt, ist über den passiven Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert. Die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche ist ein grundsätzlich tragfähiges städtebauliches Ziel, das die Begrenzung des vorhandenen Lebensmittel-Discounters auf die Kleinflächigkeit rechtfertigt. Der passive Bestandsschutz beschränkt sich in seinem Umfang auf den Erhalt und Schutz der bereits vorhandenen Betriebe. Hierdurch werden Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand, im

Sinne eines aktiven Bestandsschutzes, zukünftig planungsrechtlich ausgeschlossen. Überdies ist die Wiedererrichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Planbereich 2 zulässig.

Der Bebauungsplan dient neben dem Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und "Bezirkszentrum Porz" 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 Zieles, 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 im Stadtteilzentrum bisher nicht oder nur in geringem Umfang gibt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen dem Stadtteilzentrum zuzuführen, um hier die Attraktivität zu erhalten und zu steigern.

8 Textliche Festsetzungen

Ausschluss der Einzelhandelsnutzung als textliche Festsetzung

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Planbereich 1 Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in jeglicher Form und im Planbereich 2 großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen ist. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ergeben sich aus der "Kölner Sortimentsliste" (Ratsbeschluss vom 17.12.2013).

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 Einzelhandels Sortimenten 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, August 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 Elektrogroßgeräte, elektrotechnischen Erzeugnissen, Unterhaltungselektronik, Computerspiele etc. (52.45), Computer, Computerteile, 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.