

**Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 6848 Sa/03 (68489/03);  
Arbeitstitel: BarbarasträÙe in Köln-Riehl/-Niehl, 1. Änderung**

---

Der Bebauungsplan ist seit dem 04.09.1972 rechtskräftig. Er beinhaltet neben den Grundstücken des Bundesverwaltungsamtes (Kerngebiet –MK-) sowie des Blumenmarktes (Sondergebiet –SO-) insbesondere ein Gewerbegebiet (GE), in dem sich vermehrt Einzelhandel ansiedelt. Da dieses Gewerbegebiet seinerzeit noch auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 festgesetzt wurde, sind dort auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen, zulässig.

Um die GE-Flächen den typisch gewerblichen Nutzungen - produzierende und artverwandte Nutzungen - vorzubehalten und zugleich die Ziele des Kölner Nahversorgungskonzeptes zu stützen bzw. die dort definierten Nahbereichszentren zu stärken, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Ziel der Planänderung ist der Ausschluss von Einzelhandel innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes. Verkaufsflächen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, und diesen baulich untergeordnet sind, bleiben vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen, um den Betrieben eine wirtschaftliche Betriebsführung zu ermöglichen.

Da diese Zielsetzung die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich soll grundsätzlich nur noch weiteren Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Im Sinne des Gewerbegesamtplans Köln und der darin dokumentierten erforderlichen Flächenbedarfsdeckung für Köln, sind hier für die nordwestlichen Stadtteile Flächenpotenziale vorwiegend für Gewerbegebiete vorzuhalten, die aufgrund ihrer Produktion und Verarbeitung im Zusammenhang mit einem gewissen Störgrad auf diese Nutzungsfestsetzungen angewiesen sind. Die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Gewerbegebiete im nordwestlichen Teil von Köln sind großenteils belegt und weisen nur noch lückenhafte Potenziale auf. Vorwiegend im Gewerbegebiet Ossendorf und an der Venloer Straße sind nach neuester Erhebung (Stand 2008) Flächenpotenziale vorhanden und auch verfügbar. Die gewerbliche Entwicklung erfordert jedoch gerade an verkehrlich gut angebundenen Standorten ausreichende Flächenpotenziale. Diese Flächenpotenziale würden durch die Ansiedlung flächenintensiver Einzelhandelsbetriebe verlorengehen.

Zwischen den beiden gewachsenen Geschäftszentren Mittelbereichszentrum Niehl, Niehler Straße/Friedrich-Karl-StraÙe und dem Nahbereichszentrum Riehl, Stammheimer Straße haben sich an der BarbarasträÙe im Laufe der Jahre einige klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt.

Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten widerspricht der Zielsetzung des vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Nahversorgungskonzeptes sowie des in der Erarbeitung befindlichen Einzelhandelskonzeptes. Eine weitere dezentrale Einzelhandels-Entwicklung muss daher vermieden werden.

Die fünf bereits vorhandenen, aber das bestehende Gewerbegebiet nicht prägenden Einzelhandelsbetriebe, werden planungsrechtlich gesichert. Entsprechend § 1 Abs. 10 BauNVO bleiben in dem Gewerbegebiet die nachfolgend aufgeführten genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetriebe auch weiterhin zulässig.

Es handelt sich hierbei um folgende Einzelhandelsbetriebe:

- Norma Lebensmittel-Discounter mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Trink & Spare Getränkefachmarkt mit 840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Schlecker Drogeriemarkt mit 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Zoo & Co. Welke Zoofachmarkt mit 3.310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und
- Euro Restposten mit 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Sie dürfen ihre Verkaufsfläche, sofern sie noch nicht die Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) erreicht haben, um bis zu maximal zehn Prozent der genehmigten Verkaufsfläche erweitern. Eine Sortimentsänderung ist ausgeschlossen. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.

Eine Überplanung und eine Beschränkung auf den eigentumsrechtlich geschützten und genehmigten Bestand sind nicht erforderlich. Die Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit ihren genehmigten Warensortimenten ist auch im Sinne des Zentrumschutzes vertretbar, da die Sicherung der vorhandenen Betriebe keine nennenswerten Beeinträchtigungen des funktionierenden benachbarten Mittelbereichs- sowie Nahbereichszentrums erwarten lassen. Unter diesen Umständen wäre eine Überplanung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Abwägung mit den Interessen der Betriebsinhaber an der Sicherung und Weiterführung ihrer Einzelhandelsbetriebe kaum zu begründen. Dies gilt insbesondere auch unter dem Aspekt, dass die nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesicherten Einzelhandelsbetriebe genehmigt, errichtet und in Betrieb genommen wurden, ohne dass die Stadt Köln hiergegen mit planerischen Mitteln eingeschritten wäre. Sofern die gesicherten Einzelhandelsnutzungen aufgegeben werden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den für das Gewerbegebiet geltenden Festsetzungen, so dass von diesem Zeitpunkt an Einzelhandelsnutzungen auf den Grundstücken ausgeschlossen sind.

Des Weiteren soll das Gewerbegebiet auf die BauNVO 1990 umgestellt werden.

Zudem soll die festgesetzte Verkehrsfläche nördlich des Mischgebietes (MI) geändert und entsprechend ihrem tatsächlichen Ausbau festgesetzt werden.