

## **Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 75405/02, Arbeitstitel: Neue Eiler Straße/Carlebachstraße in Köln-Porz-Eil, im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen**

---

### **Allgemeines**

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 75405/02 hat in der Zeit vom 05.11. bis 04.12.2009 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Innerhalb der Auslegungsfrist wurden insgesamt vier Stellungnahmen (Anregungen) vorgetragen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine "Entschlüsselungstabelle" erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

### **1. Stellungnahme (Anregung):**

Die Stellungnahme wurde von einem Ehepaar aus dem Nahbereich des Plangebietes vorgebracht. Der Stellungnahme wurde eine Unterschriftenliste von 360 Bürgerinnen und Bürgern beigefügt, die die folgend aufgeführten Punkte unterstützen:

- 1.1 Es wird bemängelt, dass nicht die Möglichkeit einer Anhörung vor der Planung bestand. In dieser Anhörung hätte die Verwaltung entsprechende Anregungen erhalten, die allen Beteiligten zugute gekommen wären.
- 1.2 Da der Netto-Plus in Köln-Porz-Eil in seinem Bestand ungewiss ist, bleibt der ALDI als Nahversorger fußläufig erreichbar.
- 1.3 Es wird befürchtet, dass aufgrund der mangelnden Förderung für den Discounter ALDI diese Filiale geschlossen wird.
- 1.4 Weitere Wege für die älteren und zum Teil gehbehinderten Mitbürgerinnen und Mitbürger sind nicht akzeptabel.

- 1.5 Ein Ausweichen zum Nahbereichszentrum Finkenbergr wird aufgrund der Entfernung nicht angenommen.
- 1.6 Die Politik wird aufgefordert, im Sinne der Bürgerinnen und Bürger zu entscheiden und die Firma ALDI bei ihren Erweiterungsplänen wohlwollend zu unterstützen.

## **2. Stellungnahme (Anregung):**

Die Stellungnahme wurde von einem Anwohner aus der Nachbarschaft vorgebracht.

- 2.1 Die Erweiterungsplanung von ALDI wird unterstützt, da alle Voraussetzungen (Parkplätze und Parkmöglichkeiten) erfüllt sind. Andernfalls ist zu erwarten, dass die Firma ALDI den Standort verlegen könnte, was für die Porzer Bürgerinnen und Bürger hinsichtlich der Einkaufsmöglichkeiten katastrophal wäre, da fußläufig keine Einkaufsmöglichkeiten erreichbar sind.
- 2.2 Der vorhandene Netto-Plusmarkt hat keine Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort, im Übrigen sind keinerlei Parkmöglichkeiten gegeben.
- 2.3 Die Interessen der Porzer Bürgerinnen und Bürger sollten gewahrt bleiben.

## **3. Stellungnahme (Anregung):**

Die Stellungnahme wurde von einem Anwohner aus der Nachbarschaft vorgebracht.

- 3.1 Es macht Sinn den ALDI zu vergrößern und das freie Grundstück Richtung Bauhaus zu nutzen. Mit der Neuplanung wird die Lkw-Einfahrt verlegt, so dass die bisher problematische Einfahrt über die enge Carlebachstraße entfällt. Da der Aldi sowieso zu klein ist, werden mit der Neuplanung des Discounters und neuer Anlieferung zwei Probleme gelöst.

## **Abwägung zu den Stellungnahmen 1 bis 3:**

Mit dem neuen Planungsinstrument des § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Stadt die Möglichkeit, die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in einem Bebauungsplan festzusetzen. Das Baugesetzbuch sieht dafür ausdrücklich das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB vor. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 05.12.08 und 09.12.2008 im Stadtanzeiger bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf das Ziel der

Planung (Ausschluss von Einzelhandel) hingewiesen sowie über die Möglichkeit zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 16.12.08 bis 09.01.2009. Somit wurde die Öffentlichkeit im Vorfeld entsprechend dem Baugesetzbuch informiert.

Der Stadtverwaltung liegt eine Mail des Discounters Netto-Plus in Eil vor, dass die Bestandsfiliale trotz suboptimaler Größe und Infrastruktur weiter betrieben werden soll und im ersten Quartal 2010 in der Umstellung auf Netto mit dem passenden Kleinflächenkonzept umgestaltet wird.

Die Stadt Köln versucht intensiv die Nahbereichszentren zu schützen. In der letzten Zeit wurde dieser Schutz – und damit die Verhinderung der Discounter außerhalb der Versorgungsbereiche – auch durch verschiedene Gerichtsurteile gestützt. Damit wird es in Zukunft sehr schwer sein, dass sich Discounter außerhalb der Versorgungsbereiche ansiedeln.

Der vorhandene ALDI besitzt trotz des nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes in seiner heutigen Größe Bestandschutz, so dass dieser Markt auch weiterhin betrieben werden kann.

Den Anwohnerinnen und Anwohnern steht der neu eröffnete Discounter in Finkenberg, der bestehende Netto-Plus in Eil sowie der unter den Bestandschutz fallende ALDI als Einkaufsmöglichkeit zur Verfügung.

Lage, Funktion und die damit verbundene spezifische Schutzwürdigkeit der nachfolgend charakterisierten zentralen Versorgungsbereiche sind in der Zentrenkonzeption von 1992 sowie insbesondere im Nahversorgungskonzept von 2003 dargelegt bzw. daraus abgeleitet.

Die Zentrenkonzeption und das daraus abgeleitete Nahversorgungskonzept bilden als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne zentrenrelevanten Planungen der Stadt. Das Zentrenkonzept gliedert das polyzentrische Kölner Zentrensystem unter räumlich-funktionalen Kriterien in City, Bezirks-, Mittel- und Nahbereichszentren. 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 Sicherung und Stärkung der zentralen Konzentration von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben in Siedlungsschwerpunkten mit kurzen Einkaufswegen und guter ÖPNV-Anbindung sollen die Zentren neben ihrer Versorgungsfunktion aber auch Schwerpunkte des öffentlichen Lebens darstellen.

Als Fortschreibung der Zentrenkonzeption erarbeitet die Stadt aktuell ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept mit dessen Vorlage und Beschluss in 2010 gerechnet wird und in dessen Rahmen auch eine Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes erfolgt. Die für die Erstellung dieses Einzelhandelskonzeptes im Stadtbezirk Köln-Porz im April/Mai 2008 durchgeführten vollständigen Erhebungen des Einzelhandelsbestandes sowie die Analyse und Bewertung der Versorgungs- und Standortstruktur bestätigen die im Nahversorgungskonzept dargelegte räumlich funktionale Zentrenstruktur für die von der Planung betroffenen Teilgebiete des Bezirkes Köln-Porz, die Stadtteile Finkenberg und Eil und unterstreichen die Schutzwürdigkeit der beiden Geschäftszentren gegenüber nicht integrierten Einzelhandelsansiedlungen. Gemäß gegenwärtigem Bearbeitungsstand des Einzelhandelskonzeptes werden beide Zentren, in Anlehnung an § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW), zukünftig als "Nahversorgungszentren" eingestuft. Gemäß der Zentrenklassifizierung sind nahversorgungsrelevante Angebote (Lebensmittel sowie Gesundheit/Körperpflege) prägend für ein Nahbereichs- sowie zukünftig Nahversorgungszentrum. Ihr Vorhandensein in ausreichender Quantität und Qualität ist die Grundvoraussetzung für die Erfüllung der zentralörtlichen Funktion und damit besonders schutzwürdig, bzw. planerisch sicher zu stellen.

Im Rahmen des Bestandschutzes kann der Discounter seine bisherige Einfahrt nutzen. Die Verlegung der Lkw-Einfahrt steht aber im Zusammenhang mit der Erweiterung dieses nicht integrierten Standortes, so dass die Frage der Zufahrt nur im Kontext gesehen werden kann.

#### **Entscheidung durch den Rat**

Da die Zentrenkonzeption weiterhin gestützt werden soll, kann den Anregungen nicht gefolgt werden.

#### **4. Stellungnahme (Anregung):**

Die Firma ALDI wird von den Rechtsanwälten Lenz und Johlen vertreten, die für ihren Mandanten folgende Stellungnahme vorbringen:

- 4.1 Die Firma ALDI hat derzeit eine Verkaufsfläche von 620 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Einzugsgebietes um den ALDI-Markt, in einem Nahbereich von 700 m, leben ca. 8 800 Menschen; in einem Radius von 1 000 m ca. 16 936 Menschen.

Die Filiale entspricht hinsichtlich des baulichen Zustandes, also auch hinsichtlich der Verkaufsflächengröße nicht mehr dem Standard einer ALDI-Süd Filiale. Aus diesem Grund wurde eine Voranfrage gestellt, die 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zum Inhalt hatte.

- 4.2 Durch die Planung entsteht ein massiver Eingriff in die Eigentumsrechte des Vorhabenträgers. Ein derartiger Eingriff muss folglich planungsrechtlich in ausreichender Form gerechtfertigt sein. Da der vorhandene Betrieb eine städtebaulich gewünschte Versorgungsfunktion übernimmt wäre es abwägungsfehlerhaft, die Filiale auf Bestandschutz zu setzen.

Vielmehr ergibt sich aus der gutachterlichen Stellungnahme der futura consult Dr. Kummer, dass der nunmehr überplanten ALDI Filiale eine verbrauchernahe Versorgung im Sinne des Baugesetzbuches zukommt. Wie das Gutachten darlegt, werden die Teile der Wohngebiete, die zwischen den im Zentrenkonzept derzeit dargestellten zentralen Versorgungsbereichen liegen, versorgt. Die geplante Filiale kann mit der beantragten Verkaufsfläche ausschließlich von den im Nahbereich ansässigen Bewohnern tragfähig betrieben werden. Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB auf die zentralen Versorgungsbereiche sind nicht zu befürchten.

- 4.3 Es wäre abwägungsfehlerhaft, die Filiale auf den Bestandschutz zu setzen und dieser damit jegliche weitere Entwicklung – auf die eine Filiale in der heutigen Einzelhandelslandschaft zwingend angewiesen ist (Pfandrücknahmerräume, Backräume etc.) – zu versagen.

#### **Abwägung zur Stellungnahme 4:**

Mit dem neuen Planungsinstrument des § 9 Abs. 2a BauGB geht es genau darum, zentrale Versorgungsbereiche vor Fehlentwicklungen zu schützen.

Ein "Versorgungsbereich" bietet Nutzungen, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. "Zentral" sind Versorgungsbereiche, wenn die Gesamtheit der auf die Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in diesem Bereich auf Grund der verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen. Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsichtlich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken.

Lage, Funktion und die damit verbundene spezifische Schutzwürdigkeit der nachfolgend charakterisierten zentralen Versorgungsbereiche sind in der Zentrenkonzeption von 1992 sowie insbesondere im Nahversorgungskonzept von 2003 dargelegt bzw. daraus abgeleitet.

Die Zentrenkonzeption und das daraus abgeleitete Nahversorgungskonzept bilden als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne zentrenrelevanten Planungen der Stadt. Das Zentrenkonzept gliedert das polyzentrische Kölner Zentrensystem unter räumlich-funktionalen Kriterien in City, Bezirks-, Mittel- und Nahbereichszentren. 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 Sicherung und Stärkung der zentralen Konzentration von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben in Siedlungsschwerpunkten mit kurzen Einkaufswegen und guter ÖPNV-Anbindung sollen die Zentren neben ihrer Versorgungsfunktion aber auch Schwerpunkte des öffentlichen Lebens darstellen.

Als Fortschreibung der Zentrenkonzeption erarbeitet die Stadt aktuell ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept, mit dessen Vorlage und Beschluss in 2010 gerechnet wird und in dessen Rahmen auch eine Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes erfolgt. Die für die Erstellung dieses Einzelhandelskonzeptes im Stadtbezirk Köln-Porz im April/Mai 2008 durchgeführten vollständigen Erhebungen des Einzelhandelsbestandes sowie die Analyse und Bewertung der Versorgungs- und Standortstruktur bestätigen die im Nahversorgungskonzept dargelegte räumlich funktionale Zentrenstruktur für die von der Planung betroffenen Teilgebiete des Bezirkes Köln-Porz, die Stadtteile Finkenberg und Eil, und unterstreichen die Schutzwürdigkeit der beiden Geschäftszentren gegenüber nicht integrierten Einzelhandelsansiedlungen. Gemäß gegenwärtigem Bearbeitungsstand des Einzelhandelskonzeptes werden beide Zentren, in Anlehnung an § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro NRW), zukünftig als "Nahversorgungszentren" eingestuft. Gemäß der Zentrenklassifizierung sind nahversorgungsrelevante Angebote (Lebensmittel sowie Gesundheit/Körperpflege) prägend für ein Nahbereichs- sowie zukünftig Nahversorgungszentrum. Ihr Vorhandensein in ausreichender Quantität und Qualität ist die Grundvoraussetzung für die Erfüllung der zentralörtlichen Funktion und damit besonders schutzwürdig bzw. planerisch sicher zu stellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich lt. gesamtstädtischem Nahversorgungskonzept um einen Negativraum. Er befindet sich in randlicher Lage zum Wohnbereich Eil und kann damit als nicht städtebaulich integriert bezeichnet werden. Er liegt überdies außerhalb der ausgewiesenen Zentren oder Zentrenentwicklungsbereiche, aber innerhalb der jeweiligen 700 m Einzugsbereiche beider Zentren, so dass 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 Bestandschutz hinreichend Rechnung getragen. Perspektivisch ist jeglicher Ausbau des Einzelhandels am Standort zugunsten der vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche zwingend zu vermeiden.

Dank intensiver Bemühungen der Stadt hat im Nahbereichszentrum Finkenberg im Dezember 2009 ein Discounter eröffnet.

Laut einem Schreiben des Discounters Netto-Plus bleibt die Bestandsfiliale in Porz-Eil auf der Frankfurter Straße trotz suboptimaler Größe und Infrastruktur weiter bestehen. Diese Filiale soll in 2010 mit einem passenden Kleinflächenkonzept umgestaltet werden.

Im Rahmen des Bestandschutzes kann der vorhandene ALDI natürlich bestehen bleiben. Verbesserungen oder Anpassungen an den Stand der Technik sind im Rahmen einer Baugenehmigung auch möglich.

### **Entscheidung durch den Rat**

Da die Zentrenkonzeption weiterhin gestützt werden soll, kann den Anregungen nicht gefolgt werden.