

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan 71470/09

Arbeitstitel: Ackerstraße in Köln-Buchheim

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

Im Bereich der Ackerstraße 92 - 94 in Köln-Buchheim besteht der Lebensmitteldiscounter ALDI mit einer Verkaufsfläche von circa 839 m². Am 30.07.2009 hat ALDI einen Bauantrag zur Erweiterung des Geschäftshauses auf 1 095,21 m² Verkaufsfläche gestellt.

Am 08.10.2009 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB beschlossen.

Der Standort des bestehenden Lebensmitteldiscounters widerspricht in seiner heutigen Lage an der Ackerstraße den Zielsetzungen des Nahversorgungskonzeptes Köln.

Konkret ist durch die Erweiterung der Verkaufsfläche zusätzlich zur schon bestehenden Großflächigkeit zu erwarten, dass von dem Vorhaben spürbare Umsatzverteilungen ausgehen auf die nahegelegenen Versorgungsbereiche, vor allem auf das Nahbereichszentrum Buchheim, die die Funktionalität dieser Zentren gefährden.

Zum Schutz und zur Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche "Nahbereichszentrum Buchheim" und "Bezirkszentrum Mülheim" ist im Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten oder mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß neuer Kölner Sortimentsliste vom 28.08.2008 auszuschließen. Der Planstandort liegt circa 500 m (Buchheim) beziehungsweise 700 m (Mülheim) von den vorgenannten Zentren entfernt. Insbesondere das Nahbereichszentrum Buchheim kann durch die, mit einer Erweiterung des Lebensmitteldiscounters verbundenen, verstärkten Umsatzumverteilungen spürbar beeinträchtigt werden, so dass es seiner Funktion nicht mehr gerecht werden kann. Das Zentrum verfügt derzeit nur noch über einen relativ schwachen Einzelhandelbesatz und ist daher dringend zu stabilisieren und perspektivisch auszubauen. Auch das Stadtbezirkszentrum Mülheim weist in seinem östlichen Abschnitt im Sortimentsbereich Lebensmittel einige strukturelle Schwächen bezüglich der Verkaufsflächen und der Parkierungsmöglichkeiten der zentrenintegrierten Anbieter auf, die einen Schutz rechtfertigen.

Lage, Funktion und die damit verbundene spezifische Schutzwürdigkeit des nachfolgend charakterisierten zentralen Versorgungsbereichs Buchheim sind in der Zentrenkonzeption von 1992 sowie insbesondere im Nahversorgungskonzept von 2003 (beschlossen vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.06.2003) dargelegt beziehungsweise daraus abgeleitet. Sie werden auch durch das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Verwaltungsentwurf 2010) bestätigt.

Die vorgenannten Konzepte 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 Siedlungs-

schwerpunkten mit kurzen Einkaufswegen und guter ÖPNV-Anbindung sollen die Zentren neben ihrer Versorgungsfunktion aber auch Schwerpunkte des öffentlichen Lebens darstellen.

Als Fortschreibung der Zentrenkonzeption hat die Stadt aktuell ein gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, das unlängst zur Beratung vorgelegt wurde und mit dessen Beschluss in 2011 gerechnet wird. Dieses Konzept wird dann das Nahversorgungskonzept integrieren. Die für die Erstellung dieses Einzelhandelskonzeptes im Stadtbezirk Mülheim im Sommer 2006 durchgeführte vollständige Erhebung 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 Mülheim und unterstreichen die Schutzwürdigkeit der Geschäftszentren gegenüber nicht integrierten Einzelhandelsansiedlungen. In Anlehnung an § 24a LEPro NRW wird der zentrale Versorgungsbereich Buchheim zukünftig als "Nahversorgungszentrum" eingestuft. Gemäß dieser Zentrenklassifizierung sind nahversorgungsrelevante Angebote (Lebensmittel sowie Gesundheit/Körperpflege) prägend. Ihr Vorhandensein in ausreichender Quantität und Qualität ist die Grundvoraussetzung für die Erfüllung der zentralörtlichen Funktion und damit besonders schutzwürdig, beziehungsweise planerisch sicherzustellen.

Charakterisierung des zentralen Versorgungsbereichs "Nahbereichs-/Nahversorgungszentrum Buchheim"

Bei dem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um ein gewachsenes Geschäftszentrum in zentraler Lage im Stadtteil entlang der Frankfurter - beziehungsweise der Alte Wipperfürther Straße. Seit 1984 ist ein anhaltender Rückgang im Einzelhandelsbesatz zu verzeichnen, und auch die Vielfalt des Angebotes hat deutlich abgenommen. Von ehemals fünf Textil-/Modegeschäften 1984 existierte zum Erhebungszeitpunkt 2006 nur noch ein einziger Betrieb. Ursachen hierfür liegen in der Nähe (circa 400 m) des Bezirkszentrums Mülheim (inklusive des SB-Warenhauses Kaufland) sowie vor allem in der Konkurrenz durch die verkaufsflächenstarken Streulagen Bergisch Gladbacher Straße (LIDL, Getränkemarkt) und dem Planstandort Ackerstraße (ALDI, Getränkemarkt, Bäckerei) begründet.

Innerhalb der ursprünglich sehr langgestreckten (circa 650 m) Zentrenabgrenzung der Zentrenkonzeption von 1992 hat sich so ein inzwischen stark aufgelockerter Versorgungsbereich mit drei "Kernen" höherer Geschäftskonzentration im Kreuzungsbereich Frankfurter Straße/Guillaumestraße/Alte Wipperfürther Straße, im südlichen Bereich der Alte Wipperfürther Straße sowie im Einmündungsbereich Alte Wipperfürther Straße/Herler Straße, entwickelt, der nicht mehr als funktionsräumliche Einheit betrachtet werden kann. Insbesondere zwischen dem nordöstlichen Zentrenausläufer (Herler Straße) und dem südwestlichen Bereich (erweiterter Einmündungsbereich Alte Wipperfürther Straße/Frankfurter Straße) sind aufgrund fehlenden Einzelhandelsbesatzes kaum noch Austauschbeziehungen festzustellen.

Aus diesem Grund sieht das neu erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine deutliche Verkürzung der Zentrenabgrenzung im Norden und eine Arrondierung des Geschäftsbesatzes im südlichen Bereich zwischen der Einmündung Malteserstraße im Osten, der Eisenbahnunterführung im Westen sowie der Straßenbahntrasse im Süden, wo Potenzialflächen für eine Zentrenweiterung vorhanden sind, vor. Innerhalb dieser verkleinerten Abgrenzung weist das Zentrum noch siebzehn Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1 050 m² auf. Damit liegt er nur noch knapp über dem Orientierungswert für einen zentralen Versorgungsbereich. Mit 81 % der Verkaufsfläche liegt der deutliche Schwerpunkt im Bereich der Nahversorgung. Zurzeit einziger Magnetbetrieb des Zentrums ist ein Plus-Lebensmittel-Discounter mit rund 500 m² VKF. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch neun weitere Fachgeschäfte im kurzfristigen Bedarfssegment und sieben kleinere Fachgeschäfte des aperiodischen Bedarfs. Trotz dieser geringen und daher dringend ergänzungsbedürftigen Einzelhandelsausstattung wird die zentralörtliche Bedeutung des Versorgungsbereichs durch ein mit insgesamt 39 Betrieben breites Spektrum an Komplementärnutzungen wie Fachärzten, Sparkasse, konsumnahen Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen und Gastronomie unterstrichen. Neben der fußläufigen Erreichbarkeit (700 m-Radius) für über 8 000

Einwohner des Stadtteils Buchheim verfügt das Zentrum darüber hinaus über einen Anschluss an das städtische Straßenbahn- und Busnetz.

Ziel der städtischen Planung im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgungsfunktion im Nahbereichs- (zukünftig Nahversorgungs-) zentrum Buchheim. Aufgrund der bereits erfolgten Funktionsbeeinträchtigungen und Vorschädigungen des Zentrums kann dies nur durch den konsequenten Ausschluss weiterer konkurrierender Vorhaben in nicht zentrenintegrierter Lage sichergestellt werden.

Charakterisierung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich laut gesamtstädtischem Nahversorgungskonzept um einen Negativraum. Er befindet sich in randlicher Lage zum Wohnbereich Buchheim 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.

Auch wenn in der Nähe des Discounters ein SB-Warenhaus (Vollsortimenter -Kaufland-) liegt, kann dieser zur Betrachtung und Beurteilung nicht herangezogen werden, da als prägende Zäsur die Bahnanlage zwischen den zwei Märkten liegt. Diese Bahntrasse teilt deutlich (ohne direkte Zugangsmöglichkeiten) die Ackerstraße vom Bezirkszentrum Frankfurter Straße. Der Vollsortimenter ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dem Bezirkszentrum Frankfurter Straße im Randbereich noch zugeordnet, da sich das Bezirkszentrum entlang der Frankfurter Straße bis zum Bahnhof Mülheim erstreckt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Einhandelsläden (ALDI sowie ein Angel-fachmarkt) genießen passiven Bestandsschutz, da den Betrieben keine Erweiterungsmöglichkeiten aus den oben genannten Gründen gegeben werden können. Somit sind sie im Wesentlichen auf ihre derzeitige Verkaufsfläche begrenzt, müssen aber aus Gründen des Bestandsschutzes geduldet werden. Durch die Überplanung gilt für die Betriebe kein erweiterter Bestandsschutz, der sich auch nicht aus dem Eigentumsrecht (Artikel 14 Grundgesetz) herleiten lässt.

Planungsrechtliche Beurteilung für das Grundstück Ackerstraße 92 - 94 ist nach § 34 BauGB in Verbindung mit dem Fluchtlinienplan 71479/02, der Fluchtlinien und eine Vorgartenfläche festsetzt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 wurde die Möglichkeit durch den neu geschaffenen § 9 Absatz 2a BauGB gegeben, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungs-plan festzusetzen, dass nur bestimmte Nutzungsarten zulässig oder nicht zulässig sind oder aus-nahmsweise zugelassen werden können. Auf diese Weise kann der Schutz zentraler Versor-gungsbereiche durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sichergestellt werden, der kein Bau-gebiet ausweist, sondern nur Festsetzungen zum Ausschluss beziehungsweise zur Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsnutzungen vorsieht. Grundlage für derartige Festsetzungen ist ein in sich schlüssiges und widerspruchsfreies Gesamtkonzept zur Ordnung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet, hier das Nahversorgungskonzept der Stadt Köln sowie auch das neu erstellte Kölner Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Ausschluss des Einzelhandels als textliche Festsetzung

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente des Einzelhandels in der Stadt Köln "Neue Kölner Sortimentsliste" (Ratsbeschluss vom 28.08.2008) ausgeschlossen sind. Dies dient der Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion des Bezirkszentrums Mülheim und insbesondere des Nahversorgungszentrums Buchheim und somit der Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Köln.