

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 7549/02 –Arbeitstitel: Hatzfeldstraße in Köln-Dellbrück– im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

Allgemeines

Der Bebauungsplan-Entwurf 7549/02 hat in der Zeit vom 20.06. bis 19.07.2013 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Innerhalb der Auslegungsfrist wurden insgesamt zwei Stellungnahmen (Anregungen) vorgetragen.

1. Stellungnahme

Die (Nummer 1) stellt fest, dass die Grundstücke an der Dellbrücker Hauptstraße klein parzelliert sind, so dass ein großflächiger Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfes keine Chance zur Neuansiedlung hätte.

Aus diesem Grund wertet die (Nummer 1) den Standort an der Hatzfeldstraße in seiner jetzigen Form als Ergänzungsstandort. Die (Nummer 1) sieht die angesiedelten Unternehmen in der Hatzfeldstraße als sinnvolle Ergänzung zum Stadtteilzentrum Dellbrücker Hauptstraße an, kann aber den Ausschluss von Neuansiedlungen nachvollziehen. Für die vorhandenen Unternehmen wird aber eine über den Bestandschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeit gefordert.

Die Problematik einer schematischen Abgrenzung des 700 m Schutzraumes wurde schon in der Stellungnahme von 2012 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept als diskussionswürdig hervorgehoben.

Abwägung zu der Stellungnahme Nummer 1.:

Der Forderung der (Nummer 1), den vorhandenen Unternehmen eine über den Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen, kann nicht gefolgt werden. Würde dies geschehen, dann würden sich die Unternehmen auf lange Sicht am Standort einrichten, ohne jegliches Erfordernis, sich aktiv um einen neuen Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - ZVB- zu bemühen. Das käme einer "Erweiterung und Verfestigung der bestehenden Einzelhandelsagglomeration" gleich. Dieser Verfestigung soll der Bebauungsplan jedoch entgegenwirken.

Da der Schutz der ZVB das Kernanliegen aller Einzelhandelskonzepte ist, hat die Landesregierung den Kommunen mit dem neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, mit **Ziel 8 Einzelhandelsagglomerationen** das entsprechende Instrument an die Hand gegeben.

Natürlich ist es schwieriger, einen Standort innerhalb eines ZVB zu entwickeln als in einem Gewerbegebiet oder auf der grünen Wiese. Das ist aber machbar, da die Unternehmen im Plangebiet aufgrund des Bestandsschutzes ja nicht von heute auf morgen tatsächlich gefährdet sind. Sie kennen aber jetzt die Rahmenbedingungen, dass, wer auf lange Sicht seinen Standort im Stadtteil behaupten will, aktiv einen entsprechenden Standort suchen und entwickeln muss. Innerhalb des Stadtteilzentrums gibt es drei Potenzialflächen, die bewusst mit in die Abgrenzung des ZVB einbezogen wurden und die entwickelt werden könnten. Das sind der Parkplatz an der Dellbrücker Hauptstraße Ecke Idastraße, das ehemalige Betriebsgelände der Firma Stollenwerk & Cie. an der Dellbrücker Hauptstraße Ecke Ernastraße und der Bereich des nordöstlichen Ausläufers an der Bergisch Gladbacher Straße. Hier reicht es sicher nicht abzuwarten. Interessenten müssten aktiv auf die Eigentümer zugehen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

2. Stellungnahme

Als Eigentümerin einer Vielzahl von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hatzfeldstraße wird durch (Nummer 2) Folgendes angemerkt:

Die Grundstücke wurden in den 80er Jahren erworben. In der damaligen Abstimmung mit der Stadt Köln konnte der Bereich neu entwickelt werden, ohne einen Bebauungsplan aufzustellen. Es wurde damals per Baulast vereinbart, dass der Einzelhandel nur begrenzt zugelassen wird, damit kein zweites Zentrum entstehen kann.

Es wird hervorgehoben, dass die positive Entwicklung für den Stadtteil Dellbrück unter anderem auf die Bebauung dieser alten Industriebrache zurückzuführen ist. Die Revitalisierung des Geländes mit der Bebauung von Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, Büro- und Praxisflächen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern umfasst den prägenden Teil des Plangebietes.

Unter Bezug auf die vorgenannte Aufwertung des "Radiumgeländes" und die Aufwertung des Stadtteils Dellbrück werden folgende Einwendungen erhoben:

Es wird angeregt, die Grundstücke, auf denen bereits Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, aus der Planung herauszunehmen, da bei Rechtskraft des Bebauungsplanes bauliche Änderungen oder auch nur geringfügige Erweiterungen nicht mehr genehmigungsfähig sind. Im Bereich des Einzelhandels sind diese jedoch erforderlich, um die im Wettbewerb notwendigen Anpassungen vornehmen zu können. Das gilt insbesondere für einen bundesweit tätigen Einzelhandelsbetrieb, der die erforderlichen Standards vornehmen muss. Zu nennen sind da in den letzten Jahren Anbauten für Pfandrücknahme oder Backvorbereitungsräume. Das Planungsziel des Bebauungsplanes rechtfertigt einen derart großen Eingriff in den Bestand nicht.

Durch die geltende Baulast könnte die Verkaufsfläche ohnehin nicht erweitert werden, sehr wohl wären Erweiterungen und Umbauten möglich. Ebenso könnten die Filialen bei Beschädigung durch zum Beispiel Feuer wieder aufgebaut werden. Der Bebauungsplan führt zum Verlust des Bestandschutzes.

Wenn in der Vergangenheit bekannt gewesen wäre, dass die damals abgestimmte Bebauung für die Zukunft erheblich eingeschränkt wird, wären die Nutzungen damals nicht durchgeführt worden.

Abwägung zu der Stellungnahme 2.:

In den 1980er Jahren hatte die Sicherung des Einzelhandels nicht die Priorität wie in der heutigen Zeit.

Da es entsprechend § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Eine Baulast erfüllt nicht die besondere Berücksichtigung des § 1 Absatz 4 BauGB (Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung). Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche werden mit den folgenden aufgeführten Gründen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes besonders berücksichtigt.

Deutlich außerhalb des Stadtteilzentrums, circa 300 m südlich gelegen, befinden sich die Grundstücke der Eigentümerin mit einer Nahversorgungsagglomeration (Aldi, Rewe). Die fußläufigen Einzugsbereiche beider Einkaufsbereiche überschneiden sich. Die Fachmarkttagglomeration verfügt über zahlreiche Stellplätze.

Eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern ist hier zur Erhaltung und Entwicklung des –ZVB– unbedingt zu vermeiden. Lebensmittelmärkte sind wichtige Frequenzbringer insbesondere für kleinere Fachgeschäfte innerhalb der gewachsenen Geschäftszentren. Erklärtes Ziel des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken. Standorte, wie der im Plangebiet gelegene, entfalten durch die Kaufkraftabflüsse schädliche Auswirkungen auf den –ZVB–. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zusätzlich deutlich innerhalb des 700 Meter-Radius und damit im fußläufigen Einzugsbereich des –ZVB– genau dort, wo weder qualitativ noch bezüglich der Erreichbarkeit ein Versorgungsdefizit vorhanden ist. Damit stellt er einen direkten Konkurrenzstandort für systemgleiche Wettbewerber (zum Beispiel Lebensmittel- sowie Drogeriemärkte) innerhalb des Stadtteilzentrums dar, die als Frequenzbringer für die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereiches wichtig sind.

Um eine weitere Entwicklung des Plangebiets mit zentrenrelevantem Einzelhandel zu unterbinden, wird die Absicht verfolgt, im Plangebiet den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 28.08.2008 festzusetzen. Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung des benachbarten zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße, da davon auszugehen ist, dass durch den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet dessen weitere Ansiedlung im Stadtteilzentrum Dellbrück, insbesondere auf den im Zentrenkonzept genannten Potentialflächen, zu verzeichnen sein wird.

Der im Geltungsbereich liegende Einzelhandel - wie zum Beispiel ALDI und REWE - genießt lediglich 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 aufgrund des Bestandschutzes geduldet werden. Durch die Überplanung gilt für diese Betriebe kein erweiterter Bestandsschutz, der sich auch nicht aus dem Eigentumsrecht (Artikel 14 Grundgesetz) herleiten lässt.

Da innerhalb der Abgrenzung des Stadtteilzentrums Dellbrück Potentialflächen gegeben sind, ist es immer möglich den Standort Hatzfeldstraße aufzugeben, um das Stadtteilzentrum zu stärken. Die Firma REWE verfügt zudem bereits über zwei Standorte im Stadtteilzentrum Dellbrück, auf der Bergisch Gladbacher Straße 1007 und der Dellbrücker Hauptstraße 92.

Darüber hinaus würde die in der Stellungnahme angeregte Herausnahme der bestehenden Einzelhandelsbetriebe aus dem Plangebiet dem Planungsziel zur Erhaltung und Entwicklung des –ZVB– zuwider laufen, bei möglichen Geschäftsaufgaben an diesem Standort keine neuen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzulassen. Diese zu unterbinden, ist der Anlass und das konkrete Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes in der gewählten Plangebietsabgrenzung.

Die Stärkung des –ZVB– ist deshalb ein grundsätzlich tragfähiges städtebauliches Ziel, das den Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel rechtfertigt.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.