

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 7549/02

Arbeitstitel: Hatzfeldstraße in Köln-Dellbrück

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	02.12.2013
Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2013
Rat	17.12.2013

Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf 7549/02 für den Bereich westlich der Mielenforster Straße zwischen Hatzfeldstraße und Flurstück 2658, südlich der Hatzfeldstraße bis zur südlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 2654 bis 2658, 2435, 2436, 2438, 2431, 2371 bis 2373, 2223, 2154 sowie 2156, nördlich der Hatzfeldstraße unter Einbezug der Flurstücke 2283 bis 2294, 2316 bis 2318, 2531, 2532, 1949, 2018 bis 2021, 1994 bis 1997, 1715 sowie 2375 bis 2380, beiderseits der Radiumstraße und östlich des Grafenmühlweg zwischen Hatzfeldstraße und Flurstück 2156 —Arbeitstitel: Hatzfeldstraße in Köln-Dellbrück— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 2;
- den Bebauungsplan 7549/02 nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung

Das Plangebiet befindet sich circa 300 Meter südlich des im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts definierten Stadtteilzentrums Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße als zentraler Versorgungsbereich des Stadtteils Dellbrück. Im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln von 2003 ist das Stadtteilzentrum als Mittelbereichszentrum in einer annähernd identischen Abgrenzung definiert.

Im Plangebiet befindet sich mit einem Vollversorger, einem Discounter sowie einem Getränkehandel eine Nahversorgungsagglomeration, die deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt. Eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern ist hier aus Gründen des Zentrenschutzes unbedingt zu vermeiden. Nahversorger 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 südlich der Hatzfeldstraße entfalten schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie in der Regel autokundenorientiert sind. Dieser hier liegt zusätzlich innerhalb des 700 Meter Radius, das heißt im fußläufigen Einzugsbereich des Stadtteilzentrums, also genau dort, wo kein Versorgungsdefizit vorhanden ist und stellt damit einen direkten Konkurrenten für die Nahversorger innerhalb des Stadtteilzentrums dar, weil die für das Zentrum relevanten Sortimente an diesem dezentralen Standort angeboten werden.

Das Stadtteilzentrum Dellbrück ist grundsätzlich gut aufgestellt und hat Entwicklungspotenzial zu einem Bezirksteilzentrum –BTZ–. Die Anzahl der Betriebe und die m² Verkaufsfläche –VKF– entsprechen sogar den Orientierungswerten für ein BTZ. Dennoch ist es wichtig und richtig dafür Sorge zu tragen, dass dies auch so bleibt. Sozusagen das Rückgrat eines jeden Zentrums - egal welcher Stufe innerhalb der Zentrenhierarchie - sind die Frequenzbringer. Das sind im Kern die Nahversorger, die die Grundversorgung der Bevölkerung sichern: Vollversorger, Discounter und Drogeriemärkte. Sie tragen wesentlich dazu bei, die Geschäftszentren regelmäßig/täglich - weil sie Waren des täglichen Bedarfs anbieten - mit Kunden zu füllen, die dann auch im benachbarten Facheinzelhandel, Ladenhandwerk etc. einkaufen, die darüber hinaus gastronomische Angebote und die angebotenen Dienstleistungen nutzen. Dieses Zusammenspiel sorgt für lebendige Zentren mit einem vielfältigen Angebot.

Diese Funktion des Frequenzbringers können die oben genannten Nahversorger aber nur erbringen, wenn sie innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche –ZVB– liegen. Die Betriebe an der Hatzfeldstraße/Radiumstraße können dies nicht. Sie sind Teil einer abseits gelegenen Nahversorgungsagglomeration. Eine solche Agglomeration dient ohne Zweifel auch der Nahversorgung, aber sie beeinträchtigt und schwächt die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche. 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:

"Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. Dabei sind **Ziele** der Raumordnung **zu beachten**. Das heißt, es handelt sich um Festlegungen, die eine strikte Bindung auslösen und nicht durch Abwägung überwindbar sind. Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen; insofern besteht für die kommunale Bauleitplanung eine Handlungspflicht zur Umsetzung der Ziele der Raumordnung."

Mit dem § 9 Absatz 2a BauGB 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. Auf diese Weise kann der Schutz zentraler Versorgungsbereiche sichergestellt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Der Bebauungsplan-Entwurf hat in der Zeit vom 20.06. bis 19.07.2013 offen gelegen. Es wurden zwei Anregungen abgegeben.

Vorberatungen

Aufstellungsbeschluss:

Bezirksvertretung Mülheim	07.05.2012	TOP 10.2.9	mehrheitlich bei Enthaltung CDU-Fraktion und gegen Frau Wolter (pro Köln)
Stadtentwicklungsausschuss	14.05.2013	TOP 10.6	einstimmig

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Darstellung der Anregungen
- 3 Satzungsbegründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
- 4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7549/02