

Mitteilung

öffentlicher Teil

| Gremium | Datum |
|-------------------------------|------------|
| Bezirksvertretung 9 (Mülheim) | 30.11.2015 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 03.12.2015 |
| Wirtschaftsausschuss | 14.01.2016 |

Umsetzung Einzelhandels- und Zentrenkonzept Oberverwaltungsgericht bestätigt Bebauungsplan zum Zentrenschutz

Am 30.10.2015 hat das OVG Münster ein sehr klares und wichtiges Urteil zugunsten des Zentrenschutzes in der Stadt Köln gefällt.

In dem Berufungsverfahren ging es um die beantragte Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters in nicht integrierter Lage in Köln Buchheim, Ackerstraße, um rund 255 m² Verkaufsfläche, von 840 m² auf 1095 m². Ziel der Stadt war dagegen der Schutz des durch Geschäftsaufgaben und Trading Down bereits erheblich vorgeschädigten benachbarten Nahversorgungszentrums Buchheim sowie des Bezirkszentrums Mülheim (s. Anlage).

Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Köln - mit explizitem Bezug auf das **Nahversorgungskonzept** von 2003 sowie insbesondere das damals in der politischen Beratung befindliche **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** (EHZK, Entwurf 2010) – am 14.07.2011 den Bebauungsplan Nr. 71470/09 „Ackerstraße in Köln-Buchheim“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB beschlossen.

Nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen [hier Einzelhandelsbetriebe] zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen [hier Nahversorgungskonzept bzw. EHZK], das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde enthält (§ 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB).

Nach der auf § 9 Abs. 2a BauGB gestützten textlichen Festsetzung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Neue Kölner Sortimentsliste“ (Ratsbeschluss vom 28.08.2008) ausgeschlossen.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde der Bauantrag auf Erweiterung des Discounters abgelehnt, woraufhin die Vorhabenträgerin Klage gegen die Stadt Köln erhoben hatte. Unter anderem wurde in der Klagebegründung ausgeführt, dass die Belange des Betreibers (wirtschaftliche Entwick-

lungsfähigkeit) nicht hinreichend abgewogen worden wäre, dass die Erweiterung keine schädlichen

Auswirkungen auf das benachbarte Nahversorgungszentrum Buchheim habe und dass generell bezweifelt werden müsse, ob es sich bei diesem Nahversorgungszentrum überhaupt um einen zentralen Versorgungsbereich (Geschäftszentrum) handele. In erster Instanz, vor dem Verwaltungsgericht Köln, konnte die Klägerin zunächst obsiegen.

Im Berufungsverfahren vor dem OVG Münster wurde das Urteil nun vollständig revidiert.

Sehr deutlich stellt das Gericht in der Urteilsbegründung die Angemessenheit und nachvollziehbare Begründung des Plangebers hinsichtlich städtebaulicher Rechtfertigung (Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche abgeleitet aus Nahversorgungs- und Einzelhandels- und Zentrenkonzept) und angemessener Abwägung heraus. In der Urteilsbegründung wird hierzu ausgeführt: *„Das gefundene Abwägungsergebnis, dass der Bestandgarantie des Eigentums gewichtige städtebauliche Gründe entgegenstehen, die es rechtfertigen, den bestehenden []-Markt der Klägerin auf den passiven Bestandsschutz zu setzen, stellt keine Fehlgewichtung dar. Es lag – jedenfalls im Hinblick auf die nachvollziehbar aufgezeigte Gefährdung des „Nahbereichszentrums Buchheim“ im planerischen Gestaltungsspielraum der Beklagten, dem Nahversorgungskonzept 2003 folgend jegliche Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Einzelhandels zugunsten der zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche (komplett) auszuschließen“.*

Für die Verwaltung stellt dieses auffallend klar und umfangreich begründete Urteil eine wichtige Bestätigung der bisherigen Beschlüsse zur konsequenten Umsetzung des Zentrumschutzes im Sinne des EHZK dar, die vermutlich auch für andere Kommunen Vorbildwirkung haben wird. Gleichzeitig erhöht das Urteil die Sicherheit im Gebrauch des Planungsinstruments des § 9 Abs. 2a BauGB für zukünftige Fälle erheblich.

Im konkreten Fall ist der vorhandene Markt durch den sogenannten „passiven Bestandsschutz“ in seiner jetzigen Form gesichert, so dass keine Beeinträchtigung der gegenwärtigen Versorgungsfunktion absehbar ist. Zukünftig vorgesehene Erweiterungen des Angebotes im Bereich der Nahversorgung können aber konsequent auf die Potenzialflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

gez. Höing