

Begründung zur Veränderungssperre: Industriestraße 131 in Köln-Rodenkirchen

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 06.06.2016 im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB für das Gebiet südlich der Grünfläche des Reitsportvereins Rodenkirchen e. V., westlich der parallel zur Bahntrasse der KVB-Linie 16 verlaufenden städtischen Grünfläche und sowohl nördlich als auch östlich der Industriestraße –Arbeitstitel: Industriestraße 131 in Köln-Rodenkirchen– aufzustellen mit dem Ziel, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 auszuschließen.

Seit dem 07.04.2016 sind drei Anträge auf Vorbescheid der Unternehmensgruppe ALDI für das Grundstück an der Industriestraße 131 in Köln-Rodenkirchen und zwar für den Neubau einer ALDI-Filiale mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 799 m² (Eingang: 07.04.2016), für die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer VKF von 799 m² (Eingang: 13.04.2016) sowie für den Neubau eines Fachmarktes mit einer VKF von 360 m² (Eingang: 21.04.2016) eingegangen. Auf dem gemeinsamen Parkplatz mit Zufahrt von der Industriestraße sind 109 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Die Zulässigkeit der drei Vorhaben richtet sich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 Absatz 2 BauGB - faktisches Gewerbegebiet - und auf dieser Grundlage müssten alle drei Voranfragen voraussichtlich positiv beschieden werden. Zum Schutz der in unweiter Entfernung liegenden zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), Bezirksteilzentrum Rodenkirchen sowie Nahversorgungszentrum (NVZ) Sürth und des in unmittelbarer Nähe geplanten NVZ Michaelshoven hat der StEA am 06.06.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss ist die Zurückstellung der Anträge erfolgt.

Die drei Anträge widersprechen den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK).

Gemäß des EHZK liegt der Vorhabenstandort in nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet Rodenkirchen und gleichzeitig im 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven. Kleinflächige Nahversorger sind nach dem Landesentwicklungsplan NRW im Gewerbegebiet zwar möglich, jedoch nach dem Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung des EHZK aus städtebaulichen Gründen bedenklich und planungsrechtlich auszuschließen. Autokundenorientierte Standorte im Gewerbegebiet dienen nicht der wohnortnahen Versorgung und stehen somit einer fußläufigen Erreichbarkeit entgegen. Hinzu kommt die Lage im 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven. Der 700-Meter-Radius entspricht dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung. Die von der Unternehmensgruppe ALDI vorgesehene Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher Nähe zum geplanten NVZ würde dessen Realisierung erschweren oder gar unmöglich machen. Der Standort des geplanten NVZ wurde bewusst in die Nachbarschaft der bereits realisierten Wohnbebauung gelegt und befindet sich darüber hinaus, zwischen der Diakonie Michaelshoven und dem Neubaugebiet Sürther Feld, in einer siedlungsräumlich integrierten Lage. Der 700-Meter-Radius des geplanten NVZ wird das Neubaugebiet vollkommen abdecken, wodurch die fußläufige Nahversorgung der bereits vorhandenen als auch künftigen Bewohner gesichert ist. Dies ist auch der Grund, weshalb kein Bedarf an der geplanten Einzelhandelsagglomeration der Unternehmensgruppe ALDI im Gewerbegebiet Rodenkirchen abzuleiten ist.

Innerhalb des 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven befindet sich bereits ein Supermarkt der Unternehmensgruppe REWE mit 780 m² VKF, jedoch bisher kein Drogeriemarkt. Die Genehmigung der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im 700-Meter-Radius des geplanten NVZ würde eine künftige Ansiedlung im NVZ erschweren oder gar unmöglich machen. Außerhalb des 700-Meter-Radius des geplanten NVZ, in südwestlicher Richtung, ist zudem der Discounter LIDL mit einer VKF von 799 m² ansässig. Des Weiteren grenzt der Discounter ALDI, mit einer VKF von 710 m², in südöstlicher Richtung an den 700-Meter-Radius des geplanten NVZ an. Eine Schwächung des geplanten NVZ und der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche durch die Neuansiedlung eines Discounters, Fachmarktes sowie Drogeriemarktes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verhindert werden.

Da der Abschluss des Verfahrens nicht innerhalb der Jahresfrist der Zurückstellung gesichert ist, muss eine Veränderungssperre erlassen werden.