

Begründung zur Veränderungssperre:

Von-Hünefeld-Straße in Köln-Ossendorf, 2. Änderung

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat am 15.09.2016 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 6250/03 gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB für das Gebiet zwischen Von-Hünefeld-Straße, Alte Escher Straße, Butzweilerstraße, Nordgrenze der Flurstücke 1393 und 1403, Nordwestgrenze der Flurstücke 990, 1513, 1502, 1510, Nordwest- und Südwestgrenze des Flurstückes 1429, Westgrenze des Flurstückes 1545, Südostgrenze des Flurstückes 519, alle Flur 8 der Gemarkung Longerich, und Mathias-Brüggen-Straße in Köln-Ossendorf – Arbeitstitel: Von-Hünefeld-Straße in Köln-Ossendorf, 2. Änderung – einzuleiten mit dem Ziel, auch in der schraffierten Fläche nordöstlich der Kreuzung Mathias-Brüggen-Straße/Von-Hünefeld-Straße Einzelhandel auszuschließen.

Es liegt eine Anfrage auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 750 m² für die Mathias-Brüggen-Straße 112 in Köln-Ossendorf vor. Das beantragte Vorhaben liegt in einer nicht integrierten Lage im Gewerbegebiet Ossendorf. Der rechtsgültige Bebauungsplan 6250/03, 1. Änderung vom 05.07.2006, lässt Einzelhandel am beantragten Standort ausnahmsweise zu.

Mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Zurückstellung des Antrages erfolgt.

Der Standort widerspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln (EHZK), da nach dem Steuerungsschema kleinflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten - hier Drogeriemarkt - in Gewerbe- und Industriegebieten nicht erwünscht ist und planungsrechtlich auszuschließen ist.

Das am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossene EHZK der Stadt Köln verfolgt im Kern zwei Zielrichtungen. Auf der einen Seite soll das gewachsene polyzentrische Zentrensystem gestützt und gestärkt und die kleinen und großen Haupt- und Nebenzentren in ihrer Versorgungsfunktion sowie als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation gesichert und gestärkt werden. Auf der anderen Seite gilt es, die wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs insbesondere auch für nicht motorisierte Kölnerinnen und Kölner zu sichern. Das heißt, im Mittelpunkt aller Bemühungen und somit auch der Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK steht die Versorgung der Wohnbevölkerung. Dem entsprechend ist nach dem Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, wozu ein Drogeriemarkt zählt, egal ob groß- oder kleinflächig, in allen zentralen Versorgungsbereichen (ZVB), in den Nahversorgungslagen (NVL) sowie in siedlungsräumlich integrierter Lage möglich und erwünscht, wenn auch z.T. eine Einzelfallprüfung erforderlich ist. Im Gegenzug sind Nahversorger auszuschließen, wenn es sich um die Randlage eines Wohnbereiches, einen Sonderstandort oder ein Gewerbe- und Industriegebiet handelt, wie im vorliegenden Fall. Wie im Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung dargestellt, ist großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Gewerbe- und Industriegebieten schon nach Ziel 2 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) „Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ nicht zulässig. Kleinflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist dort nach dem LEP NRW zwar möglich, aber nach dem EHZK Köln dort nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 6250/03, mit dem Ziel Einzelhandelsbetriebe im gesamten Geltungsbereich auszuschließen, entspricht somit voll und ganz der Umsetzung des EHZK Köln.

Weiterhin kommt hinzu, dass die Errichtung eines Drogeriemarktes neben dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter (Aldi) zu einer Einzelhandelsagglomeration führen würde. Damit widerspricht das Vorhaben auch Ziel 8 des LEP NRW, wonach die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der

Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken haben.

Durch die Umsetzung der Steuerungs- und Ansiedlungsregeln werden in diesem konkreten Fall die benachbarten ZVB NVZ Bocklemünd/Mengenich, Görlinger Zentrum, das NVZ Ossendorf, das NVZ Alt-Longerich, Longericher Hauptstr. sowie das NVZ Longerich, Gartenstadt-Nord, Longericher Str. geschützt. Es handelt sich dabei nach dem Kriterienkatalog zur Definition der Zentrenstruktur um z.T. kleine aber voll funktionsfähige ZVB. Zu bedenken ist darüber hinaus, dass Discounter auch deshalb Standorte in Gewerbegebieten bevorzugen, weil sie dort i.d.R. mit weit über den eigentlichen Bedarf dimensionierten Kundenparkplätzen autokundenorientierte Standorte besetzen, wohl wissend, dass Nahversorger innerhalb gewachsener Strukturen in ZVB, bezüglich der Parkplätze, deutlich schlechtere Standortrahmenbedingungen haben. Der vorhandene Discounter Aldi verfügt über 107 Kundenparkplätze. Auch das widerspricht den Ansiedlungsregeln des EHZK, wonach Nahversorger außerhalb ZVB, wenn ihr Standort in ein Wohngebiet integriert liegt, nicht mehr als 50 Kundenparkplätze anbieten sollen.

Aus den vorgenannten Gründen und um die Fläche des Gewerbegebietes als Standort für produzierende und artverwandte Betriebe zu sichern, soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass Einzelhandelsbetriebe im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig sind.

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