

Tabellarische Darstellung und Bewertung des Abwägungsmaterials im Bebauungsplanverfahren

Darstellung und Bewertung der zum [vorhabenbezogenen] Bebauungsplan Nr. 70465/01 Arbeitstitel: – Kalk-Mülheimer-Straße in Köln-Buchforst– eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen eines Aushangs im Bürgeramt vom 09.06.2016 bis einschließlich zum 08.07.2016 durchgeführt. Es ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit am 08.07.2016 eingegangen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Die geplante Ansiedlung eines Discounters am westlichen Randbereich des Stadtteils an der Kalk-Mülheimer Straße. stellt nicht nur eine massive Konkurrenz für viele Gewerbetreibende im unmittelbar benachbarten Stadtteilzentrum Buchforst dar, vor allem widerspricht sie in vielerlei Hinsicht den städtebaulichen Zielsetzungen und diesbezüglichen politischen Beschlüssen der Stadt Köln.</p> <p>Das von der Politik im Dezember 2013 politisch beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert als wichtigste städtebauliche Zielsetzungen die Sicherung und Stärkung der gewachsenen Kölner Zentren und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung (S. 61). Laut Konzept sollen Lebensmittelmärkte demnach vor allem innerhalb der Zentren ansässig und außerhalb der Zentren als Nahversorgungsstandorte nur unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen möglich sein (S. 71 ff).</p> <p>Der hier geplante Markt liegt eindeutig nicht im Buchforster Zentrum (Einzelhandelskonzept, S. 921) und weist keinen Bezug zu den historisch gewachsenen Geschäftslagen auf. Auch eine Verbesserung der Nahversorgung im</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die vorliegende Planung greift politische Beschlüsse der Stadt Köln auf und setzt die Zielsetzungen der Stadt Köln konsequent um.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Ansiedlung des geplanten Lidl-Marktes unterliegt strengen Auflagen, wie der Aufgabe des Altstandortes. Die Umsetzung dieser Voraussetzungen ist im vorliegenden Fall somit gegeben.</p> <p>Das Plangebiet liegt ca. 200 m westlich des im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln (2003) ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Buchforst. Mit seinem Ratsbeschluss</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Stadtteil ist durch die Planung nicht zu erwarten, denn der Naheinzugsbereich des Standorts ist nahezu identisch mit dem des Buchforster Stadtteilzentrums. Zudem liegt der Standort lediglich in Randlage zu den Wohnsiedlungsgebieten des Stadtteils und bietet nur wenigen Bewohnern eine bessere Erreichbarkeit von Lebensmittelangeboten.</p> <p>Folgerichtig wird dieser Standort im Einzelhandelskonzept nicht als ergänzende Nahversorgungslage oder anders gearteter Nahversorgungsstandort qualifiziert. Entsprechend irritierend ist die im Rahmen des Ratsbeschlusses zum Einzelhandelskonzept im Dezember 2013 ergänzte Ausnahme, an genau diesem Standort die Ansiedlung eines Marktes bis 799 qm Verkaufsfläche als Verlagerung dennoch zuzulassen. Zunächst ist festzuhalten, dass diese Ausnahme völlig willkürlich und widersprüchlich zum Konzept erscheint und eine städtebauliche Begründung dazu fehlt. Vor allem jedoch erscheint sehr zweifelhaft, ob die dazu genannten Ausnahmekriterien eingehalten werden:</p> <ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="152 989 920 1157">1. Kann man rund 1,5 Jahre nach der Schließung des alten Lidl-Standortes südlich der Stadtautobahn noch von einer Verlagerung sprechen? Wie ist sichergestellt, dass der alte Standort langfristig nicht erneut durch Lebensmittelhandel nachgenutzt werden kann?<li data-bbox="152 1228 920 1425">2. Vor allem jedoch wird hier entgegen der geltenden Beschlüsse ein großflächiger Markt mit deutlich mehr als 799 qm Verkaufsfläche geplant (üblicherweise beträgt die Verkaufsfläche von Neubauten im Hause Lidl 1200 qm Verkaufsfläche)! Zwar sehen die aktuellen Festsetzungen des Planes genau diese maximale Verkaufsfläche vor,	<p data-bbox="952 351 1155 375">Kenntnisnahme</p> <p data-bbox="952 1029 1155 1053">Kenntnisnahme</p> <p data-bbox="952 1236 1155 1260">Kenntnisnahme</p>	<p data-bbox="1191 279 1975 550">vom 17.12.2013 hat der Rat der Stadt Köln das Nahversorgungskonzept mit der Ergänzung beschlossen, dass an dem Standort Karlsruher Straße / Kalk-Mülheimer Straße ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m² angesiedelt wird. Voraussetzung für diese Ansiedlung sollte die Aufgabe des bisherigen Standortes südlich der Autobahn sein. Dieser wurde inzwischen bereits aufgegeben.</p> <p data-bbox="1191 582 1975 718">Der Beschluss wurde im Dezember 2013 mit der Maßgabe beschlossen, dass der vorhandene Standort aufgegeben wird. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt diesen Beschluss um.</p> <p data-bbox="1191 957 1975 1157">Der bisherige Standort wurde aufgrund der Zusage, einen neuen Standort am Stadteingang Buchforst zu genehmigen bereits aufgegeben, aufgrund von Planungsschwierigkeiten (Bodenbeschaffenheit, Erfordernis Wettbewerb hat sich die Umsetzung verzögert. Die Zusage muss dennoch eingehalten werden.</p> <p data-bbox="1191 1197 1975 1396">Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein konkretes Vorhaben mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 799 m² ermöglicht. Der Bebauungsplan folgt somit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Köln. Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist planungsrechtlich nicht zulässig.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>aus den dem Planentwurf beiliegenden Grundrissen ist jedoch eindeutig zu erkennen, dass hier mittelfristig deutlich mehr Verkaufsfläche vorgesehen ist: Dies ergibt sich nicht nur aus dem völlig unausgewogenen Verhältnis der Verkaufsfläche zur gesamten Größe / Nutzfläche des Marktes sondern vor allem aus dem geplanten, unmittelbar hinter dem Verkaufsraum liegenden sogenannten Non-Food-Lager. Dieses ist für einen normalen Discountmarkt absolut überdimensioniert. Offensichtlich handelt es sich hierbei um bereits heute eingeplante Erweiterungsfläche. Zur visuellen Verdeutlichung lege ich diesem Schreiben die Kopie eines typischen Grundrisses für moderne Neuplanungen von Lidl-Märkten bei, das aktuellen Broschüren des Unternehmens entnommen ist.</p> <p>Wer kontrolliert nach der Bauabnahme noch, ob die Position der Rückwand bzw. die Größe des Verkaufsraumes eingehalten wird? Wer garantiert, dass nicht schon bald der Antrag auf Erweiterung der Verkaufsfläche eingereicht wird?</p> <p>Erst bei Lebensmittelmärkten mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche wird die Untersuchung möglicher schädlicher Auswirkungen auf benachbarte Zentren rechtlich erforderlich. Auch im vorliegenden Fall hat eine solche Untersuchung nicht stattgefunden. Es ist zu erwarten, dass bei der (eingeplanten) Erweiterung dann nur noch der Verkaufsfächenzuwachs und nicht der gesamte Discounter bezüglich seiner Auswirkungen auf die bestehenden Buchforster Geschäftslagen betrachtet wird – was natürlich mit deutlich geringeren Negativeffekten verbunden wäre. Die tatsächlichen Auswirkungen, die durch den Markt zu erwarten sind, werden dadurch verschleiert. Mit</p>		<p>Grund für das Verhältnis der Verkaufsfläche zur gesamten Größe / Nutzfläche des Marktes resultiert aus den vergrößerten Lagerflächen, der Anlieferzone, dem Pfandlager sowie die zusätzliche Backstation bei dem neu konzipierten Markt. Die Backstation ist nicht vom Kunden zugänglich, somit zählt diese Fläche nicht zu der Verkaufsfläche. Jedoch steigt durch den Bereich der Öfen, den Lager- sowie Arbeitsbereichen für die Mitarbeiter die Geschossfläche des Marktes.</p> <p>Die größere Non-Food-Lagerhaltung ist am Standort aus logistischen Gründen erforderlich. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist aufgrund des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zulässig.</p> <p>Durch Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag wird dafür Sorge getragen, dass kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entsteht.</p> <p>Eine etwaige Verkaufsfächenerweiterung, z.B. durch Umnutzung von Lagerflächen in Verkaufsfläche, wäre baugenehmigungspflichtig; ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung für eine Erweiterung des Marktes in die Großflächigkeit besteht nicht. Denn eine solche wäre aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich unzulässig.</p> <p>Eine Erweiterung in die Großflächigkeit ist nicht vorgesehen und ist nach dem vorliegenden Bebauungsplan unzulässig.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>dieser „Salami-Taktik“ werden Politik und Öffentlichkeit an der Nase herumgeführt.</p> <p>In dem Zusammenhang möchte ich betonen, dass Verkaufsfläche, und die damit einhergehende Sortimentsbreite und -tiefe, ein wesentliches Instrument zur Abgrenzung eines Vollsortimenters im Vergleich zu einem Discounter darstellt.</p> <p>3. Die Beschränkung auf maximal 50 Stellplätze wird in der Planskizze zwar formal eingehalten, jedoch mit annähernd quadratischen Stellplatzeinheiten. Auch hier wird offensichtlich bereits großzügiger geplant, als es zulässig ist.</p> <p>Wenn einem Wettbewerber nun zu wesentlich günstigeren Rahmenbedingungen die Ansiedlung an einem PKW-Standort am Rand des Stadtteils ermöglicht wird, wird der etablierte Handel in zentralen Geschäftslagen zugunsten von Neuinvestoren bewusst gefährdet. Genau dieser unfaire Wettbewerb, der seit Jahren zu Leerständen und sogenannten „Trading-Down-Effekten“ im Zentrum führt soll allen politischen Bekenntnissen zufolge doch eigentlich verhindert werden.</p> <p>Ich wünsche mir von den politischen Vertretern und der Stadtverwaltung, dass sie sich den politischen Zielsetzungen und Beschlüssen verbunden fühlen und sich für den Erhalt gewachsener Geschäftslagen in den Zentren und der dort vorhandenen Arbeitsplätze einsetzen. Der suk-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall wird ein Lidl-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² geplant.</p> <p>Es sind maximal 50 Stellplätze inkl. der Stellplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen geplant. Im Plangebiet sind familienfreundliche geräumige Stellplätze eingeplant. Die Anzahl der Stellplätze wird gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan auf maximal 50 begrenzt. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln benannter Standort mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² umgesetzt. Der Standort ersetzt einen ehemaligen Standort, der außerhalb dieses Bereiches lag, somit ist die Kongruenz zu den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln gemäß der Verträglichkeitsanalyse vollumfänglich gegeben. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum sowie Trading-Down-Effekte sind aufgrund des vorliegenden Vorhabens nicht zu erwarten.</p> <p>Die politischen Zielsetzungen und Beschlüsse werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Eine Gefährdung der gewachsenen Geschäftslagen in den Zentren und der dort vorhandenen Arbeitsplätze wird nicht erwartet.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>zessiven Ansiedlung eines großflächigen Marktes am Standort muss entschlossen entgegengetreten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konsequenz wäre eine Absage an die gesamte Planung, die aus einer willkürlichen und städtebaulich unbegründeten Ausnahme heraus eingeleitet wurde. Der vorgesehene Discounter kann in keiner Weise zu einer städtebaulichen Verbesserung im Zentrum oder zur Versorgungssituation im Stadtteil beitragen. - Mindestens jedoch ist eine langfristige Festsetzung der Stellplatzzahl und der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 799 qm erforderlich, um der offensichtlich geplanten Salami-Taktik frühzeitig entgegenzuwirken – möglicherweise auch durch einen deutlich kleiner dimensionierten Baukörper. - Ausschluss einer Nachnutzung des Alt-Standortes von Lidl durch Lebensmitteleinzelhandel durch entsprechende baurechtliche Überplanung. 	<p style="text-align: center;">nein</p> <p style="text-align: center;">ja</p> <p style="text-align: center;">nein</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung entspricht nicht der politischen Beschlusslage und wird daher nicht berücksichtigt. Der geplante Lebensmitteldiscountmarkt wird zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil beitragen.</p> <p>Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die zulässige Verkaufsfläche auf 799 m² und die Stellplatzanzahl auf 50 begrenzt.</p> <p>Eine Überplanung des Altstandorts ist aktuell nicht beabsichtigt, ist aber grundsätzlich möglich, sobald sich ein Planungsbedürfnis ergibt. Ungeachtet dessen ist eine Nachnutzung durch einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb unwahrscheinlich aufgrund der ungünstigen Lage und der geringen Verkaufsfläche von nur 600 m². Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Entscheidung durch den Rat
Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht statt gegeben.