

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	26.04.2018
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2018
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	07.05.2018

### **Bebauungsplan-Entwurf 66470/06**

#### **Arbeitstitel: Osterather Straße/Liebigstraße in Köln-Bilderstöckchen**

#### **hier: Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**

Es liegen seit dem 29.03.2016 zwei Anträge auf Vorbescheid von ALDI vor, Abriss der vorhandenen ALDI-Filiale an der Osterather Straße 26 und Neubau eines ALDI mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1 231,80 m<sup>2</sup> sowie Neubau eines Drogeriemarktes mit einer VKF von 698,25 m<sup>2</sup> vor. Auf dem gemeinsamen Parkplatz mit Zufahrten von der Osterather Straße und der Escher Straße sind 130 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

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

Die Zulässigkeit der beiden Vorhaben richtet sich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB, und auf dieser Grundlage müssten die beiden Voranfragen wohl positiv beschieden werden. Zum Schutz des benachbarten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB), Nahversorgungszentrum (NVZ) Nippes, Sechzigstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Grundstück liegt in nicht integrierter Lage, im Gewerbegebiet Bilderstöckchen und gleichzeitig im 700-Meter-Radius des NVZ Nippes, Sechzigstraße. Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) NRW – "Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 2" – ist großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Auch die in Ziel 2 dargestellte Ausnahmeregel für großflächige Nahversorger trifft hier nicht zu. Kleinflächige Nahversorger sind nach dem LEP NRW im Gewerbegebiet zwar möglich, jedoch nach dem Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung des EHZK nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen. Autokundenorientierte Standorte im Gewerbegebiet dienen nicht der wohnortnahen Versorgung. Hinzu kommt die Lage im 700-Meter-Radius des benachbarten NVZ. Der 700-Meter-Radius entspricht dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung. Ein tatsächlicher Bedarf für eine wohnortnahe Versorgung ist in dieser Lage folglich nicht abzuleiten. Darüber hinaus sind Nahversorger wie Discounter und Supermärkte, und genauso Drogeriemärkte, innerhalb der ZVB wichtige Frequenzbringer für den benachbarten Facheinzelhandel und unterstützen so die Vielfalt der Angebote in den Geschäftszentren. Dies ist auch deshalb wichtig, da nur ein vielfältiges Angebot dazu beiträgt, ein Geschäftszentrum in seiner Versorgungsfunktion sowie als Mittelpunkt des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation zu sichern und zu stärken. Eine weitere Ansiedlungsregel des EHZK besagt, dass bei der Beurteilung von kleinflächigen Ansiedlungsvorhaben in sonstigen Lagen, außerhalb der ZVB, die Summenwirkung mehrerer Vorhaben zu berücksichtigen ist. Einzelhandelsagglomerationen sind zu vermeiden.

Innerhalb des 700-Meter-Radius des NVZ befinden sich vier Discounter: westlich des ZVB der ALDI an der Osterather Straße mit 860 m<sup>2</sup> VKF, ein "Netto" an der Escher Straße mit 630 m<sup>2</sup> VKF, ein LIDL an der Hornstraße mit 950 m<sup>2</sup> VKF sowie südöstlich des ZVB ein "Netto" an der Merheimer Straße mit 750 m<sup>2</sup> VKF. Innerhalb des NVZ gibt es einen REWE mit 1 100 m<sup>2</sup> VKF, aber bisher keinen Drogeriemarkt. Die Genehmigung der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im 700-Meter-Radius würde eine künftige Ansiedlung im ZVB unmöglich machen. Eine Schwächung des NVZ durch Erweiterung der VKF beziehungsweise durch die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verhindert werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auch die in direkter Nachbarschaft zu dem ALDI an der Osterather Straße gelegenen Discounter "Netto" (Escher Straße) und LIDL (Hornstraße) mit einbezogen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält. Auch die Zusatzvoraussetzungen des § 13 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB sind erfüllt.

### Verfahrensablauf

Am 01.06.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss über eine Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2016 im Amtsblatt der Stadt Köln veröffentlicht.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 die Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2018.

### **Anlagen**

- 1      Übersichtsplan
- 2      Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB
- 3      Bebauungsplan-Entwurf

**Gez. BG Blome in Vertr. für BG Dez. VI**