

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Entwurf 7340/02

Arbeitstitel: Kölner Straße / Hauptstraße in Köln-Porz-Ensen

(im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2 a BauGB)

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dort im Planbereich 2 befindet sich der Discounter LIDL. Im Planbereich 1 des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich eine Kita und vier Wohnbauten (vier- und achtgeschossig).

Beantragt ist die Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) des bestehenden LIDL-Marktes an der Kölner Straße 8 in Porz-Ensen von rd. 793 m² VKF auf rund 959 m² durch eine Lagerauflösung.

Erklärtes Ziel des vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, zu stärken und weiter zu entwickeln. Standorte, wie hier an der Kölner Straße, entfalten kritische Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie Kaufkraft von diesen abziehen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist hier aus Gründen des Zentrumschutzes unbedingt zu vermeiden.

Der LIDL-Markt liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und außerhalb der besonders sensiblen 700 Meter Radien, um die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum (STZ) Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" im Norden und "Bezirkszentrum (BZ) Porz" im Süden. Der Standort des LIDL-Marktes ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben.

Es besteht dringender Handlungsbedarf, da am 11.06.2018 die Firma LIDL eine Voranfrage zur Klärung des Planungsrechtes (Bebauungsgenehmigung) für die Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 959 m² gestellt hat.

Eine Ablehnung des Vorhabens aufgrund von § 34 Abs. 1 BauGB ist nach Einschätzung der Verwaltung nicht aussichtsreich, da in näherer Umgebung mit einem großflächigen Autohandelsbetrieb bereits ein Vorbild für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb existiert. Auch die Ablehnung nach § 34 Abs. 3 BauGB (schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) ist nach bisherigen Erfahrungen der Stadt Köln wenig aussichtsreich.

Der Bebauungsplan mit der Nummer 7340/02 wird zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und „Bezirkszentrum Porz“ gemäß § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt. Als Festsetzungsmöglichkeit ist lediglich vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes künftig nur

bestimmte Arten der gemäß § 34 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zuzulassen, nicht zuzulassen oder ausnahmsweise zuzulassen. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gemäß BauGB oder Baunutzungsverordnung (BauNVO) kommen bei der Anwendung des § 9 Absatz 2a BauGB nicht in Betracht.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält zum STZ Westhoven/Ensen, Gilgaustraße folgende Aussage (s. S. 719): "Eine Reihe von Lebensmittelmärkten in den Zentren (v.a. Poll, Westhoven/Ensen, Eil, Urbach) sind beispielsweise hinsichtlich Flächengröße, Erreichbarkeit, Parkierung strukturell benachteiligt. Eine weitere Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auf diese Zentren durch Ansiedlung neuer Märkte außerhalb ist unbedingt zu vermeiden." Da ein 2008 im STZ vorhandener Discounter zwischenzeitlich geschlossen hat, ist es nun, zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) erforderlich, jede weitere Beeinträchtigung und somit jede Erweiterung der VKF eines Lebensmittelmarktes außerhalb des ZVB insbesondere in die Großflächigkeit zu verhindern.

Um eine weitere Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu unterbinden, wird im Planbereich 1 Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen. Lediglich im Planbereich 2 auf dem Grundstück des vorhandenen Discounters bleibt großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen.

§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB hebt die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als eigenständigen Belang der Bauleitplanung hervor. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden sind von hoher städtebaulicher Bedeutung und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Letztere bedarf angesichts der demografischen Entwicklung eines besonderen Schutzes, vor allem auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen.

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche wurde mit dem § 9 Absatz 2 a BauGB (2007) ein neues Planungsinstrument geschaffen. Der einfache Bebauungsplan dient nicht nur dem Schutz und der Erhaltung, sondern auch der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und „Bezirkszentrum Porz“.

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält, kann gemäß § 13 Absatz 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet, und es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB genannten Schutzgüter vorhanden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 Bundesimmissionsschutzgesetz-BImSchG- zu beachten sind.

Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Eine Umweltprüfung und eine zusammenfassende Erklärung sind nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Am 15.11.2018 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, für den Bereich Kölner Straße / Hauptstraße in Köln-Porz-Ensen einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen mit dem Ziel, die Versorgungsfunktion und die Funktionsfähigkeit des benachbarten Stadtteilzentrums „Westhoven/Ensen, Gilgaustraße“ und des „Bezirkszentrums Porz“ zu schützen und weiterzuentwickeln. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich eine Erweiterung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Discounters in die Großflächigkeit auszuschließen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2018 im Amtsblatt veröffentlicht.

2 Planungsalternativen

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und „Bezirkszentrum Porz“ durch die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet. Dazu werden im Plangebiet Regelungen zur künftigen Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen getroffen.

Die Entwicklung verschiedener Planvarianten ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend. Aufgrund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Erhalt und zur Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen, ergeben sich keine sinnvollen alternativen Planungsvarianten.

3 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Nummer 7340/02 umfasst das Grundstück der gewerblichen Nutzung LIDL, Kölner Straße 8, sowie eine Kita und die Wohngebäude in unmittelbarer Nähe. Gemäß des Vorschlags der BV Porz vom 13.11.2018 wurde der Geltungsbereich im Laufe des Verfahrens verkleinert und schließt nun das Krankenhaus Porz am Rhein, die Krankenpflegeschule Porz und das weitere gesamte Krankenhausareal aus.

Die Grenzen des verkleinerten Geltungsbereichs verlaufen vom Urbacher Weg 41 bis 43 im Norden (Gemarkung Ensen, Flur 6, Flurstück 195), entlang des Urbacher Wegs nach Osten, zuzüglich der Grundstücke Urbacher Weg 35, Kölner Straße 16 und 14 (Gemarkung Ensen, Flur 6, Flurstück 260), bis zur östlichen Grenze des Grundstücks Urbacher Weg 33 (Gemarkung Ensen, Flur 6, Flurstück 148) sowie entlang der Grundstücksgrenze nach Süden folgend des Grundstücks Kölner Straße 8 (Gemarkung Ensen, Flur 6, Flurstück 261).

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein großflächiges Autohaus. Südwestlich des Plangebietes ist ein Plastik verarbeitender Gewerbebetrieb angesiedelt.

Im Südosten, angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Gelände des Krankenhauses Porz. Die nähere Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans teilt sich in Planbereich 1 und 2 auf. Der Planbereich 1 bezieht sich auf die Bestandsbauten der Kita und der sieben- und viergeschossigen Wohnbebauung. Im Planbereich 2 befinden sich der LIDL-Discounter und dessen Parkplatzfläche.

4 Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche

Bezirkszentrum Porz

Der zentrale Versorgungsbereich im Bezirk Porz ist ein Zentrum eines gewachsenen Stadtteils in integrierter Lage. Das Bezirkszentrum Porz liegt zwischen der Rheinpromenade im Westen und der Stadtbahntrasse im Osten bzw. Friedrichstraße im Südosten und übernimmt grundsätzliche Versorgungsfunktionen für den gesamten Bezirk. Im Kern befindet sich ein kompaktes Zentrum mit geschlossenem Fußgängerbereich (Bahnhofsstraße und Josefstraße als Haupteinkaufslagen) und gutem Anschluss an den ÖPNV. Das Zentrum prägen eine heterogene Bausubstanz und Baustile mit einer leicht überdurchschnittlichen Leerstandsquote von 6 % im Bereich der Gewerbeimmobilien.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst knapp die Hälfte der Verkaufsfläche (ca. 48 %) im gesamten Bezirk. Ungefähr 47 % der Verkaufsfläche entfallen auf die weiteren sechs Stadtteilzentren. Die zwei Nahversorgungszentren haben mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 5 – 6 % quantitativ nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung (vgl. S. 704, Tabelle 7.7).

Im Bezirkszentrum Porz sind 107 Betriebe (33,4% der Gesamtanzahl der Betriebe im Stadtbezirk Porz) mit einer Verkaufsfläche von 23.000 m² ansässig. 44 Betriebe handeln dabei mit Sortimenten im Bereich des kurzfristigen Bedarfs: Einzelhändler mit Angeboten für Lebensmittel und Reformwaren (28 Standorte), mit Gesundheits- und Körperpflegeartikeln (11 Standorte) und mit Blumen, Schreibwaren und Zeitungen (fünf Standorte). Die weitere Nutzungsstruktur umfasst 25 Betriebe im Bereich des mittelfristigen Bedarfs davon 19 Standorte in der Bekleidungsbranche, drei im Bedarfsbereich Schuhe/Lederwaren, zwei handeln mit Büchern und einer im Bereich Spielwaren. Im Bereich des langfristigen Bedarfs sind 38 Betriebe angesiedelt. Größter Teil sind hier Betriebe mit Bedarfsbereich Elektrowaren (11 Standorte mit 3875 m² VKF). Weitere Betriebe sind in den Branchen Foto/Optik (neun Standorte), Uhren/Schmuck (sechs Standorte), Hausrat/Glas/Porzellan (sechs Standorte) und Weitere tätig.

Strukturprägende Betriebe und Kundenmagnete sind Norma, City Schuh und der Porzer Sportladen bei einer VKF von 400 bis 800 m². Plus und DM ergänzen das Angebot in den Bereichen 800 bis unter 1500m². Ein REWE-Markt liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe und Kundenmagnete sind Hertie und das City Center Porz mit den Betrieben C&A und Saturn.

Der Einzelhandel und die Komplementärnutzungen im BZ Porz beinhalten insgesamt 119 Betriebe für Dienstleistungen, 107 Betrieb des Einzelhandels (siehe oben), 35 Betriebe des Gastgewerbes und sechs Betriebe der Sozialen Infrastruktur. Der Leerstand beträgt 15 Ladeneinheiten (Vgl. S. 7230, EHZK Köln). Die Ausstattung insgesamt ist dem Orientierungswert eines Bezirkszentrums entsprechend, jedoch mit 35 Betrieben des Gastgewerbes deutlich über dem Orientierungswert für ein Bezirkszentrum.

Die generelle Versorgung im Stadtteil Porz ist quantitativ und räumlich gut, jedoch ist das BZ Porz qualitativ unausgewogen und hat eine relativ geringe Versorgungsfunktion. Hier soll ein Ausbau der Versorgung langfristig die Bedarfe sichern. Insgesamt hat das Bezirkszentrum Porz ein umfassendes Angebot aller Bereiche, allerdings weisen einige Standorte zum Teil qualitative Defizite auf (u.a. Spielhallen, Wettbüros, Imbissstuben).

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass das Bezirkszentrum nicht durch die Ansiedlung sowie die Erweiterung von Verkaufsflächen von konkurrierendem Einzelhandel in nicht integrierter Lage in seiner Gesamtfunktionalität weiter beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplanentwurf die Erweiterung der Verkaufsfläche des LIDLs, welcher in Planbereich 2 und in nicht zentren integrierter Lage (Kölner Straße / Hauptstraße) liegt, verhindern. Damit soll die Steigerung und die Verbesserung der Attraktivität und der Wettbewerbsposition gegenüber dem Bezirkszentrum Porz und dem Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen verhindert werden.

Stadtteilzentrums Westhoven/Ensen, Gilgastraße

Bei diesem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um ein gewachsenes Stadtteilzentrum in integrierter Lage. Durch die zentrale Lage im Siedlungsschwerpunkt der beiden Stadtteile Porz-Westhoven und Porz-Ensen können fast alle Ortsteile beider Stadtteile in einem fußläufigen Radius von 700 m versorgt werden. Lediglich der äußerste

Osten von Ensen (Ensen-Ost) liegt mit rund 1.400 m Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich außerhalb dieses Radius.

Das Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen erstreckt sich über rund 300 m entlang der verkehrsarmen, von der Kölner Straße abzweigenden Gilgaustraße mit kurzen Ausläufern im Süden in den Einbahnstraßen Hohe Straße / Gartenstraße sowie im Norden im Kreuzungsbereich Gilgaustraße / Kölner Straße (hier Einbezug der nördlichen Straßenseite Kölner Straße aufgrund des öffentlichen Parkplatzes und der Stadtbahnhaltestelle). Der Schwerpunkt des Geschäftsbesatzes liegt nördlich des Marktplatzes zwischen Elsterweg und einer Ladenzeile an der Ecke Gilgaustraße / Kölner Straße am nördlichen Ende des Zentrums.

Magnetbetrieb und wichtiger Kundenfrequenzbringer ist der Lebensmittelanbieter EDEKA in der Mitte des Geschäftszentrums. Ein weiterer zentraler Betrieb im Lebensmittelsektor war der Penny, welcher ebenfalls als Magnetbetrieb eingestuft worden war (S. 758, EHZK). Bereits 2008 erfolgte die Schließung des Penny Marktes und damit einhergehend wurde der Versorgungsbereich bzw. das Stadtteilzentrum „Westhoven/Ensen – Gilgaustraße“ geschwächt. Eine zukünftige Ansiedlung eines Kundenfrequenzbringers im Lebensmittelsektor wird als wünschenswert beurteilt.

Die weitere Nutzungsstruktur, unterteilt in kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf, verteilt sich auf den zentralen Versorgungsbereich wie folgt. Über zwei Drittel der gesamten VKF (63% mit 1995 m² und 12 Einzelhändlerstandorte) sind im Lebensmittelsektor und im sonstigen kurzfristigen Bedarf (beispielsweise Apotheke, Kiosk, Schreibwaren) angesiedelt. Angebotsdefizite liegen hier bei Drogeriewaren und Blumen. Zusätzlich besteht Konkurrenz im kurzfristigen Bedarf durch die in nicht integrierter Lage liegenden Märkte ALDI (Stollwerckstraße) und LIDL (Kölner Straße). Letzterer hat eine Nutzungsänderung von einem Lager in eine Verkaufsfläche beantragt und ist daher Grund dieses Verfahrens, da die Vergrößerung der VKF zu einem Kaufkraftabzug in den zentralen Versorgungsbereichen „STZ Westhoven/Ensen, Gilgaustraße“ und „BZ Porz“ führt. Diese zentralen Versorgungsbereiche sollen geschützt werden in dem planungsrechtlich gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB eine Vergrößerung der VKF verhindert wird.

Im mittelfristigen Bedarf ist ein Defizit festzustellen, da nur ein Einzelhandelsstandort (Bekleidung) im zentralen Versorgungsbereich ansässig ist.

Der langfristige Bedarf ist im Stadtteilzentrum durchschnittlich gut vertreten. Hier sind mehrere Fachgeschäfte ansässig wie beispielsweise in den Bedarfsbereichen Uhren/Schmuck, Optiker, Fahrräder, Pflanzen und Geschenkartikel.

Insgesamt sind im Stadtteilzentrum 37 Komplementärnutzungen ansässig. Der Schwerpunkt liegt im „BZ Porz“ bei den medizinischen Dienstleistungen. Defizite finden sich im Gastgewerbe und in den weiteren Dienstleistungsangeboten.

Insgesamt sind 19 Einzelhändlerstandorte, 32 Dienstleistungsbetriebe und 4 Gastgewerbe im EHZK aufgelistet und als kleinteiliger Geschäftsbesatz (nur ein Betrieb über 800m² VKF) (Vgl. S761 ff.; EHZK) beschrieben.

Gemäß der Kölner Zentrenklassifizierung sind nahversorgungsrelevante Angebote (Lebensmittel sowie Gesundheit/Körperpflege) für ein Stadtteilzentrum prägend. Ihr Vorhandensein in ausreichender Quantität und Qualität ist die Grundvoraussetzung für die Erfüllung der Versorgungsfunktion und damit besonders schutzwürdig.

Durch den Lebensmittel-Vollversorger Edeka ist die Grundversorgung des Zentrums zurzeit gewährleistet. Standortrahmenbedingungen im Geschäftszentrum müssen derzeit als schwierig eingeschätzt werden, da innerhalb der engen baulichen Strukturen nur ein eingeschränktes Erweiterungspotenzial gegeben ist. Im Zentrum gibt es auf den Grundstücken Ecke Gilgaustraße / Kölner Straße im nordwestlichen Bereich eine Potenzialfläche zur Ansiedlung eines weiteren Frequenzbringers.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass das Zentrum nicht durch die Ansiedlung bzw. Erweiterung von konkurrierendem Einzelhandel in nicht integrierter Lage in seiner Gesamtfunktionalität weiter beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund ist durch den Bebauungsplan zwingend zu vermeiden, dass der im Planbereich 2 bereits existierende LIDL Markt seine Verkaufsfläche erweitert und damit seine Attraktivität und Wettbewerbsposition gegenüber dem „STZ Westhoven/Ensen – Gilgaustraße“ weiter erhöht.

5 Darstellung der planungsrechtlichen Situation

Ziel ist es zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nach den Steuerungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln im Planbereich 2 nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit zuzulassen und im Planbereich 1 vollständig auszuschließen. Als geeignetes Instrument dient ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2a BauGB. Anwendungsvoraussetzung ist, dass es sich bei dem Plangebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB handelt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens soll die städtebauliche Ordnung des Plangebietes auf Grundlage von § 34 Abs.1 BauGB in Verbindung mit dem einfachen Bebauungsplan 7340/02 Arbeitstitel: Kölner Straße / Hauptstraße in Köln-Porz-Ensen erfolgen.

6 Begründung der Planinhalte

Mit dem § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch ist die Möglichkeit gegeben, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte Nutzungsarten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Auf diese Weise kann der Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sichergestellt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Deutlich außerhalb des „Stadtteilzentrums Westhoven/Ensen, Gilgaustraße“, circa 1.100 m südlich gelegen, befindet sich im Plangebiet an der Kölner Straße 8 der LIDL Lebensmitteldiscounter.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist hier zur Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums Westhoven/Ensen, Gilgaustraße unbedingt zu vermeiden. Lebensmittel-Discounter sind wichtige Frequenzbringer insbesondere für kleinere Fachgeschäfte innerhalb der gewachsenen Geschäftszentren. Erklärtes Ziel des vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken. Standorte, wie der im Plangebiet gelegene Discounter, entfalten häufig durch Kaufkraftabflüsse schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie in der Regel über ein komfortableres Stellplatzangebot verfügen.

Der LIDL-Markt liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb der besonders sensiblen 700 Meter Radien um die benachbarten Zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und "Bezirkszentrum Porz" und ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Laut Steuerungsschema des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind Lebensmittelmärkte in nicht integrierten Lagen nicht grundsätzlich auszuschließen, sondern nach einem Prüfschema zu beurteilen, welches sich unter der Voraussetzung einer städtebaulichen und siedlungsräumlichen integrierten Lage des Marktes vor allem an der zu versorgenden Bevölkerung im Nahbereich (700 m Radius) des Standortes orientiert. Ein vergleichbares

Prüfverfahren, das sich an der Kaufkraft von 35% der im Nahbereich lebenden Bevölkerung orientiert, wird auch von der Bezirksregierung Köln zur Ermittlung einer städtebaulichen Typik von Lebensmittelmärkten angewendet. Im vorliegenden Fall ergibt diese Prüfung eine maximale Verkaufsfläche von rund 500 m². Vor diesem Hintergrund widerspricht der Antragsgegenstand des Vorbescheides sowohl dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, als auch dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW (Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen).

Um eine weitere Entwicklung, besonders die Ausweitung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu unterbinden, wird der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 im Planbereich 1 festgesetzt. Im Planbereich 2 wird festgesetzt, dass die Großflächigkeit des vorhandenen Discounters mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und zentrenrelevantem Randsortiment ausgeschlossen wird.

Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung und Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und „Bezirkszentrum Porz“. Es ist davon auszugehen, dass durch den Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet sowie die Verhinderung einer Erweiterung des Discounters in die Großflächigkeit, zum einen eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion und der Funktionsfähigkeit des benachbarten ZVBs vermieden wird und zum anderen die Möglichkeit der Wiederansiedlung eines Discounters und Kundenfrequenzbringers im „Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen – Gilgaustraße“ gewahrt bleibt.

Das EHVK bildet als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne einzelhandelsrelevanten Planungen der Stadt Köln. Das EHVK gliedert das polyzentrische Kölner Zentrensystem unter räumlich-funktionalen Kriterien in City, Bezirks- bzw. Bezirksteilzentren, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren. Mit der Differenzierung der Zentren nach Größe, Funktion und Versorgungsgrad sowie der Unterscheidung der Versorgungsbereiche nach Angebot und Vielfalt als Bereiche für die tägliche, periodische und aperiodische Versorgung der Bevölkerung wird der Aufgabe Rechnung getragen, eine ausreichende, umfassende und bedarfsorientierte Versorgung orientiert an den Siedlungsschwerpunkten sicherzustellen. Durch die Konzentration von Einzelhandel und Komplementärnutzungen (wie Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen) auf die zentralen Versorgungsbereiche werden diese gesichert und gestärkt. Dabei übernehmen Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, die ihren Standort innerhalb der Geschäftszentren haben, die wichtige Funktion als Frequenzbringer für den benachbarten Facheinzelhandel. Ein vielfältiges Angebot, fußläufige Erreichbarkeit und eine gute ÖPNV-Anbindung sorgen dafür, dass die Zentren ihre Versorgungsfunktion erfüllen und darüber hinaus Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation sind.

Der im Geltungsbereich liegende Discounter wird durch den B-Plan als nicht großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment festgesetzt.

Die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und „Bezirkszentrum Porz“ ist ein grundsätzlich tragfähiges städtebauliches Ziel, dass den Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet sowie die Begrenzung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters bis zur Großflächigkeit rechtfertigt.

Dieser Bebauungsplan dient auch dazu, die städtebaulichen Ziele für die Zukunft zu fassen und aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen Status quo hinzuwirken. Insofern ist die Stadt zur Erreichung ihres Zieles, die zentralen Versorgungsbereiche, nämlich das "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen, Gilgaustraße" und das „Bezirkszentrum Porz“ zu

stärken, nicht darauf beschränkt, nur solche Nutzungsarten in nicht zentralen Lagen zu unterbinden, die in den Zentren bereits in nennenswertem Umfang anzutreffen sind. Es ist gewollt, "zentrumbildende" Nutzungsarten, die es im Stadtteilzentrum bisher nicht oder nur in geringem Umfang gibt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen dem Stadtteilzentrum zuzuführen, um hier die Attraktivität zu erhalten und zu steigern.

Da gemäß § 9 Absatz 2a BauGB im Planbereich 1 jeglicher Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment ausgeschlossen und im Planbereich 2 die Erweiterung hinzu einer Großflächigkeit der Verkaufsfläche mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ausgeschlossen wird, bedeutet dies, bezogen auf den gesamten Planbereich, dass bei Neubauten der Nutzungsänderungen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen weiterhin in dem zuvor gegebenen Umfang nach § 34 Abs. 1 BauGB erhalten bleibt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.

Der Bebauungsplan-Entwurf 7340/02 wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich ausgelegt.

Köln, den

Beigeordneter