

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan mit der Nummer 74490/07**  
**Arbeitstitel: Wasserwerkstraße in Köln-Dellbrück**

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

---

### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplanentwurf mit der Nummer 74490/07 wird zur Erhaltung und Entwicklung der beiden nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" und "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" gemäß § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Als Festsetzungsmöglichkeit ist lediglich vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans künftig nur bestimmte Arten der gemäß § 34 Absatz 1 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.

Im Plangebiet befindet sich neben einem großflächigen Heimwerkermarkt und einem Baustoff-Großhandel sowie einem Lebensmittel-Discounter auch im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung ein Fitness-Studio an der Wasserwerkstraße 6, dessen Eigentümer am 19.06.2019 den Nutzungsänderungsantrag in einen Drogeriemarkt von rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) beantragt hatte. Nach Zurückstellung des Antrages bis zum 19.09.2020 wurde der Antrag am 05.11.2019 vom Antragsteller zurückgezogen. Zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele, wurde eine Veränderungssperre durch den Rat am 18.06.2020 erlassen. Die öffentliche Bekanntgabe der Veränderungssperre erfolgte am 16.09.2020 im Amtsblatt und gilt bis 16.09.2022.

Der Rat der Stadt Köln hat am 17.12.2013 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) mit dem Ziel beschlossen, 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 zum Schutz der Zentren unbedingt zu vermeiden.

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

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist mit dem § 9 Absatz 2 a BauGB ein Planungsinstrument geschaffen. Der einfache Bebauungsplan Nummer 74490/07 dient nicht nur dem Schutz und der Erhaltung, sondern auch der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" sowie "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" und der Sicherung der Funktion des „Sonderstandorts Dellbrück“ aus dem EHZK.

Ziel des Bebauungsplanes ist durch planungsrechtliche Festsetzungen, den Neu- und Ausbau sowie die Erweiterung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auszuschließen.

## **2 Verfahren**

Am 19.09.2019 hat der Stadtentwicklungsausschuss den am 28.08.2019 im Wege der Dringlichkeit getroffenen Beschluss, einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB für den Bereich Wasserwerkstraße aufzustellen genehmigt. Ziel ist es, den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.09.2019 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält, wurde gemäß § 13 Absatz 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVPG NW) unterliegen, vorbereitet oder begründet. 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 Europäische 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 Absatz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB wurden in Anspruch genommen, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 1 BauGB verzichtet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte aufgrund der anhaltenden Auswirkungen der Corona Pandemie für einen verlängerten Zeitraum. Sie wurde in der Zeit vom 04.06.2020 bis 17.07.2020 einschließlich durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.05.2020 im Amtsblatt.

Die Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte parallel zur Offenlage des Bebauungsplanes. Die dabei eingegangenen Stellungnahmen ergaben, dass noch ein alter Aufstellungsbeschluss im Bereich des Plangebietes vorliegt.

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 11.03.1986 nach § 2 Absatz 1 BauGB einen Aufstellungsbeschluss (Arbeitstitel Heidestraße) für den gesamten Planbereich zwischen Heide Straße, Bergisch Gladbacher Straßen und der Wasserwerkstraße mit dem Ziel gefasst, ein Gewerbegebiet bei Ausschluss von Einzelhandel zu sichern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.1986 im Amtsblatt der Stadt Köln veröffentlicht.

Zwar konnte das Bebauungsplanverfahren für diesen großen Umgriff nie zu Ende geführt werden, doch hat sich die grundsätzliche Zielsetzung der Planung bis heute nicht verändert. Daher wurden die Ziele dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebietes, für den bebauten südlichen Teilbereich in der nun vorliegenden Planung übernommen. Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 74490/07 erfolgt die Aufhebung des größeren Aufstellungsbeschluss Heidestraße.

### **3 Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt für den Planbereich ein Gewerbegebiet (GE) dar.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Köln als Innenbereich dargestellt. Darüber hinaus enthält der Landschaftsplan keine Darstellungen für das Plangebiet.

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan, jedoch den bereits zuvor erwähnte Aufstellungsbeschluss vom 11.03.1986 mit dem Arbeitstitel Heidestraße.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 Absatz 1 BauGB zu beurteilen.

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Ziele, wurde eine Veränderungssperre durch den Rat am 18.06.2020 erlassen. Die öffentliche Bekanntgabe der Veränderungssperre erfolgte am 16.09.2020 im Amtsblatt und gilt bis 16.09.2022.

### **4 Planungsalternative**

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet und damit die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" und "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" sowie dem Sonderstandort Dellbrück.

Die Entwicklung verschiedener Planvarianten ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend. Aufgrund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplans, das EHZK umzusetzen, d.h. 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.

### **5 Beschreibung des Bebauungsplangebiets**

Das etwa 4,72 ha große Plangebiet liegt im Bezirk Mülheim im Stadtteil Dellbrück an der Grenze zum Stadtteil Holweide. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nummer 74490/07 umfasst den Bereich des Sonderstandorts Dellbrück und integriert die Bebauung westlich der Heidestraße. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Wasserwerkstraße im Westen, die Bergisch Gladbacher Straße im Süden, die Wohnbebauung an der Heidestraße im Osten und die eingezäunte Grünfläche des Wasserwerks im Norden.

Innerhalb dieses Gebietes befinden sich im nördlichen Planbereich ein Heimwerkermarkt und ein Baustoff-Großhandel mit einer Verkaufsfläche unter 10.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus befindet sich ein Lebensmittel-Discounter mit einem nahversorgungsrelevantem Sortiment, mit einer Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> und ein Fachmarkt für Auto/Motorradteile-Zubehör sowie eine Tankstelle und ein weiterer kleinflächiger Autofachhändler im Plangebiet.

In der direkten Umgebung befinden sich östlich an der Heidestraße, westlich an der Wasserwerkstraße sowie südlich entlang der Bergisch Gladbacher Straße mehrgeschossige Wohngebäude, die sich mehrheitlich an der Straßenflucht orientieren. Nördlich angrenzend befindet sich das umzäunte Gelände des Wasserwerkes. Im weiteren Straßenverlauf der Heidestraße befinden sich nordöstlich weitere Gewerbeunternehmen, wie ein Heizungs- und Klimatechnikbetrieb sowie mehrere Autohändler und Autowerkstätten.

Südlich entlang der Bergisch Gladbacher Straße haben einige Autohändler und Autoservicebetriebe ihren Standort. Überdies gibt es vereinzelte Gewerbeeinheiten (Küchenstudio und Fliesenzentrum). Im Westen beginnt das "Stadtteilzentrum Holweide" aus dem EHZZ mit weiteren Einzelhandelsangeboten.

## **6 Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne einzelhandelsrelevanten Planungen der Stadt Köln. Es 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 Lebensmittel-Discounter 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 Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sorgen dafür, dass die Zentren ihre Versorgungsfunktion erfüllen und darüber hinaus Mittelpunkt des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation sind.

### **Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße**

Das gewachsene „Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße“ liegt in zentraler Lage im Stadtteil Dellbrück. Der zentrale Versorgungsbereich verläuft entlang der Dellbrücker Hauptstraße und liegt zwischen der Ernastraße im Norden und dem Kreuzungsbereich Im Wieschen/Thurner Straße im Süden. Das Zentrum erstreckt sich über eine Länge von circa 900 m. Zusätzlich umfasst das Zentrum auch einen Ausläufer in Richtung Osten entlang der Bergisch Gladbacher Straße sowie im Bereich der Straße An der Kemperwiese. Die meisten Geschäfte befinden sich zwischen Bergisch Gladbacher Straße und der Stadtbahntrasse. Hier halten die Stadtbahnlinien 3 und 18. Darüber hinaus erschließen die Buslinien 154 und 436 (von S-Bahn-Linie 11 Dellbrück bis Bergisch Gladbach), sowie im Norden die S-Bahn-Linie 11 das Zentrum an mehreren Stellen.

Der zentrale Versorgungsbereich ist laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Stadtteilzentrum eingestuft. Entsprechend liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, wobei aber auch die Bereiche des mittel- und langfristigen Bedarfs eine gute Ausstattung aufweisen. Da die Orientierungswerte für die Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächen deutlich oberhalb der Grenze für die Einordnung als Stadtteilzentrum liegen, wird im

Rahmen aktuell in der politischen Beratung befindlichen Fortschreibung des EHZK empfohlen, den zentralen Versorgungsbereich künftig als Bezirksteilzentrum auszuweisen.

Laut letzter Erhebungen sind 52 % der Gesamtverkaufsfläche (rund 10.815 m<sup>2</sup>) dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen. Wesentliche Anbieter sind zwei Supermärkte, zwei Drogeriemärkte, eine Parfümerie, vier Apotheken und fünf Blumengeschäfte. Auf die Bereiche mittelfristiger und langfristiger Bedarf entfallen jeweils 19 % bzw. 29 % der oben genannten Gesamtverkaufsfläche. Die Abgrenzung des Zentrums wird insbesondere durch den Geschäftsbesatz entlang der Dellbrücker Hauptstraße bestimmt. Auf dem an der Straße An der Kemperwiese angeschlossenen Parkplatz findet einmal in der Woche der Wochenmarkt statt, der östliche Ausläufer entlang der Bergisch Gladbacher Straße wird ebenfalls durch Einzelhandel geprägt. Im nördlichen Stadtteilzentrumsbereich an der Kreuzung Ernastraße / Dellbrücker Hauptstraße gibt es ein Potenzialgrundstück für ggf. weitere Einzelhandelsansiedlung. Neben den klassischen Lebensmittelmärkten und Drogeriefachmärkten gibt es eine größere Zahl spezialisierter Lebensmittelfachgeschäfte mit Angeboten wie Obst und Gemüse, Kaffee, Wein, Naturkost, Feinkost und Käse, ergänzend dazu mehrere Betriebe des Ladenhandwerks wie Bäckereien und Metzgereien. Auch im mittelfristigen Bedarfsbereich ist ein umfassendes Angebot vorhanden. Hier sind verschiedene, zum Teil inhabergeführte Fachgeschäfte aus dem Bereich Bekleidung, Bücher und Spielwaren ansässig. Im langfristigen Bedarfsbereich ist neben dem Anbieter eines Zweirad-Center auf mehrere Fachanbieter aus dem Bereich Sportartikel, Optik und Akustik sowie Elektrowaren hinzuweisen. Die Anzahl der Betriebe und die Verkaufsfläche zeugen von einer hohen Ausstattung für ein Stadtteilzentrum. Die Entwicklung des Zentrums hat sich gegenüber der Erhebung 2006 im Rahmen des aktuell geltenden EHZK zuletzt noch stabil gezeigt. Dennoch hat sich zwischen den Erhebungszeiträumen 2006 und 2017 die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um 14 verringert. Im selben Zeitraum ist die Verkaufsfläche von 12.695 m<sup>2</sup> um 1.880 m<sup>2</sup> auf 10.815 m<sup>2</sup> gesunken.

Zusätzlich zu der rückläufigen Einzelhandelsentwicklung des „Stadtteilzentrums Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße“ besteht eine Konkurrenzsituation insbesondere im kurzfristigen Bedarfssegment durch Lebensmittel-Discounter im Bereich der Hatzfeldstraße sowie im „Sonderstandort Dellbrück“ an der Wasserwerkstraße. Deshalb wird im EHZK als Handlungsempfehlung die Sicherung der Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich durch den Erhalt der strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter genannt. Sie gelten als Magnetbetriebe zur Sicherung der Struktur des Stadtteilzentrums mit vorwiegend kleinteiligen Angeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, da diese wesentlich für die Attraktivität und Frequentierung des Zentrums beitragen. Eine Stärkung des Zentrums und der wohnortnahen Versorgung kann über die Entwicklung des Potenzialgrundstücks erfolgen. Weitere Ansiedlungen an Konkurrenzstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche müssen verhindert werden, um das Entwicklungsziel des EHZK zu erfüllen und einen weiteren Rückgang der Einzelhandelsangebote im „Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße“ zu vermeiden.

### **Stadtteilzentrum Holweide-Ost**

Das "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Holweide. Das gewachsene Geschäftszentrum erstreckt sich über rund 750 m entlang der stark befahrenen Ausfallstraße Bergisch Gladbacher Straße im Bereich zwischen Maria-Himmelfahrt-Straße und Schwabstraße. Das Zentrum ist stark geprägt durch die straßenbegleitende Lage der Wohn- und Geschäftshäuser. Auf der Nordseite der Bergisch Gladbacher Straße prägt geschlossene Bebauung der 1950er und 1960er Jahre, überwiegend viergeschossig mit vorherrschender Wohnnutzung in den Obergeschossen, das Straßenbild. Auf der Südseite ist die Bebauung eher heterogen und teilweise lückenhafte mit einer uneinheitlichen Straßenfront.

Der Zentrums-kern des "Stadtteilzentrums Holweide-Ost" mit dichtem Geschäftsbesatz liegt im Einmündungsbereich Rodfeldstraße / Rodstraße bis rund 200 m westlich davon. Der östliche Abschnitt ist weniger verdichtet. Hier befindet sich ein großflächiger Lebensmittel-Supermarkt mit rund 930 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Wesentliche weitere Anbieter im kurzfristigen Segment sind ein Lebensmittel-Discounter, ein Drogeriefachmarkt, ein Biofachmarkt sowie jeweils zwei Bäckereien, Blumenläden und Apotheken. Darüber hinaus gibt es weitere Fachgeschäfte mit Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Die Einstufung als Stadtteilzentrum mit Versorgungsfunktion für die Stadtviertel Holweide-Ost, Märchen-Siedlung, Schweinheim, Iddelsfeld, Büropark-Holweide, Ober-Iddelsfeld im östlichen Bereich des Stadtteils von Holweide (11.606 Einwohner) ist ein Sonderfall. Das Versorgungsgebiet ist zwar kleiner als der gesamte Stadtteil (Teilung mit Stadtteilzentrum Holweide-West), die Ausstattung bezüglich der Betriebsanzahl und der Einzelhandelsverkaufsfläche geht jedoch weit über die im EHZK formulierten Orientierungswerte für ein Stadtteilzentrum hinaus. Im Stadtteilzentrum vereinen 31 Einzelhandelsbetriebe eine Gesamtverkaufsfläche von rund 5.680 m<sup>2</sup> auf sich. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt dabei im kurzfristigen Bedarfsbereich (60 %). Im Vergleich zu anderen Stadtteilzentren verfügt der Standort in Holweide-Ost über eine überdurchschnittlich hohe Verkaufsfläche im langfristigen Bedarfsbereich (bedingt durch die Lage an Ausfallstraße). Darüber hinaus ergänzen ein großes und vielseitiges Angebot an Komplementärnutzungen den Einzelhandel. Die aktuellen Entwicklungen (2006-2017) zeigen im Zentrum einen Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um über 26 % (von 42 auf 31 Betriebe). Gleichzeitig kam es jedoch zu einer leichten Steigerung der Verkaufsfläche (rund 4 % der Gesamtverkaufsfläche). Dies ist insbesondere auf die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discounters an der Bergisch Gladbacher Straße zurückzuführen. Bei den ergänzenden Betrieben hat sich sowohl bei den Dienstleistungen als auch bei den Gastronomieeinrichtungen die Anzahl der Betriebe kaum verändert. Auch die Leerstandquote ist geringfügig von 4 % auf 5 % gestiegen.

Als Entwicklungsziel wird die Sicherung der Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich durch den Erhalt der strukturprägenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbieter sowie eine qualitative Verbesserung des Angebots durch ergänzende Fachgeschäfte, insbesondere im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (wie zum Beispiel Metzgerei, Obst und Gemüse, Feinkost) sowie die Ergänzung des Angebotes im mittelfristigen Bereich (wie zum Beispiel Bekleidung und Schuhe) empfohlen. Die Entwicklung durch Neuansiedlung kann nur gelingen, wenn gleichzeitig der Konkurrenzdruck durch Entwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verhindert wird.

### **Sonderstandort Dellbrück**

Der Sonderstandort Dellbrück befindet sich am westlichen Rand des gleichnamigen Stadtteils an der Stadtteilgrenze zu Holweide. Er wird begrenzt durch die Wasserwerkstraße im Westen, die Bergisch Gladbacher Straße im Süden, die Wohnbebauung an der Heidestraße im Osten und die Grünfläche im Norden. Dieser Standort ist Hauptbestandteil des Bebauungsplanes 74490/07 zum Schutze der Versorgungsfunktion der beiden Stadtteilzentren „Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße“ und „Holweide-Ost“ mit Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 2a BauGB. Maßgebliche Betriebe an diesem Sonderstandort sind ein großflächiger Heimwerkermarkt sowie ein Baustoff-Großhandel. Der angesiedelte großflächige Lebensmittel-Discounter stellt aufgrund seiner autokundenorientierten Lage bereits eine Konkurrenz für das nahe gelegene "Stadtteilzentrum Holweide-Ost", sowie für das östlich gelegene „Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße“ dar. Demnach sind weitere Ansiedlungen von Frequenzbringern, beispielsweise einem Drogeriewarenanbieter, zu vermeiden.

Nach aktuellsten Erhebungen im Rahmen der Fortschreibung des EHZK, entfallen 19 % der Gesamtverkaufsfläche von rund 6.910 m<sup>2</sup> auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, der alleine durch einen vorhandenen großflächigen Lebensmittel-Discounter mit rund

1.310 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche abgedeckt wird. Die übrigen 81 % der Verkaufsflächen am Sonderstandort Dellbrück entfallen zweckentsprechend auf den langfristigen Bedarfsbereich. Ein weiterer Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird an diesem Sonderstandort Dellbrück, den generellen Ansiedlungsregeln entsprechend, zukünftig planungsrechtlich mit Hilfe des Bebauungsplanes 74490/07 ausgeschlossen.

## **7 Begründung der Planinhalte**

Mit dem § 9 Absatz 2a BauGB 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 sind der Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sichergestellt. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

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. Neue Einzelhandelsstandorte außerhalb dieser Bereiche entfalten häufig durch Kaufkraftabflüsse schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie in der Regel über ein komfortableres Stellplatzangebot verfügen. Neustandorte für Einzelhandelsnutzung im Plangebiet sind hier zur Erhaltung und Entwicklung des "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße " und dem "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" sowie innerhalb des „Sonderstandort Dellbrück“ entgegen zu steuern. Discounter und Supermärkte sind wichtige Frequenzbringer insbesondere für kleinere Fachgeschäfte innerhalb der gewachsenen Geschäftszentren.

Die im Geltungsbereich angesiedelten großflächigen Betriebe wie der Baustoff-Großhandel oder der Lebensmittel-Discounter mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sowie der Heimwerkermarkt mit zentrenrelevanten Randsortiment sind über den passiven Bestandsschutz in Bezug auf das heutige Warensortiment und Verkaufsgröße weiterhin zulässig. Der passive Bestandsschutz wie für den Lebensmittel-Discounter beschränkt sich in seinem Umfang auf den Erhalt und Schutz der vorhandenen Betriebe. Verkaufsflächenerweiterungen im Bestand oder eine Neuerrichtung, im Sinne eines aktiven Bestandsschutzes, sind allerdings zukünftig planungsrechtlich ausgeschlossen um die Zielsetzungen des EHZK konsequent bauleitplanerisch umzusetzen.

Im Rahmen von Plänen nach § 9 Absatz 2a BauGB ist es nicht möglich, für die vorhandene großflächigen Betriebe eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs.10 BauNVO festzusetzen, da diese Festsetzung nicht besteht.

Auch können auf sonstiger Grundlage keine geringfügigen Erweiterungen zugelassen werden, da § 9 Abs. 2a BauGB die Festsetzungsmöglichkeiten darauf beschränkt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Regelung ist abschließend, sodass bei Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB die Möglichkeit besteht, Nutzungen zwar auszuschließen, aber keine Möglichkeit besteht gleichzeitig dem genehmigten und auf den passiven Bestandsschutz gesetzten Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu eröffnen.

Durch das Setzen der bestehenden Betriebe auf den Bestand, erfolgt ein erheblicher Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Grundstückseigentümer. Der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten kann sich für Betroffene wie eine Teilenteignung auswirken, sodass dem

Bestandsschutz eine den von Artikel 14 Abs.3 Grundgesetz (GG) erfassten fällen vergleichbares Gewicht zukommen kann.

Gleichwohl ist diese Festsetzung trotz dieses Eingriffs vorliegend gerechtfertigt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.

Die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße" und "Stadtteilzentrum Holweide-Ost" ist ein grundsätzlich tragfähiges städtebauliches Ziel, das die Begrenzung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters auf die bestehende Verkaufsfläche sowie die Verhinderung der Neuansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment rechtfertigt.

Dieser Bebauungsplan dient ebenfalls 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 Ziels, die oben genannten zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und weiterzuentwickeln, 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 in den Nahversorgungszentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang gibt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Ziel zu begrenzen, eventuelle Neuansiedlungen den Nahversorgungszentren zuzuführen, um hier die Attraktivität zu erhalten und zu steigern. Magnetbetriebe wie Lebensmittel- und Drogeriemärkte haben eine besonders wichtige zentrumbildende Funktion und sind Frequenzbringer für viele weitere Einzelhandels- sowie Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, soziale Einrichtungen etc.).

Über die beschriebene Festsetzung zum Nutzungsausschluss hinaus, beinhaltet der Bebauungsplan einen textlichen Hinweis in Kombination mit einer Kennzeichnung in der Planzeichnung zu Altablagerungen. Im Rahmen des unter Kapitel 2 erwähnten Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Heidestraße“ wurden die altablagerungsbedingten Besonderheiten einer ehemaligen Kiesgrube untersucht. Sie sind im Altlastenkataster der Stadt Köln aufgenommen worden. Die Erkenntnisse aus dem Abschlussbericht des Gutachters vom 12.10.2010 über die in der Grube abgelagerten Materialien und die vorherrschenden Belastungen wurden übernommen. Hierzu gehört auch der Hinweis auf notwendige Vorsorgemaßnahmen bei Eingriffen in den Boden im Zusammenhang von Bau- und Erschließungstätigkeiten.

## **8 Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes**

### **Ausschluss der Einzelhandelsnutzung als textliche Festsetzung**

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Nummer 74490/07 Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente des Einzelhandels in der Stadt Köln "Kölner Sortimentsliste" (Ratsbeschluss vom 17.12.2013) ausgeschlossen ist. Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen haben Bestandsschutz.

### **"Kölner Sortimentsliste" vom Rat der Stadt Köln beschlossen am 17.12.2013**

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem Angebotsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Die Nummerierung wurde auf der Grundlage der für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gewählten Systematik verfeinert. Sie basiert auf der "Klassifikation der Wirt-

schaftszweige" des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003. Hieraus resultieren geringfügige Änderungen gegenüber der vom Rat am 28.08.2008 beschlossenen Kölner Sortimentsliste.

Zentrenrelevante Sortimente und Sortimentsgruppen sind:

1. Bücher, Zeitschriften und Antiquariate (52.47.2),
2. Handarbeiten, Schneidereibedarf, Kurzwaren, Stoffe, Nähmaschinen (52.41.2), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1), Bekleidung Herren (52.42.2), Bekleidung Damen (52.42.3), Spezialbekleidung und Zubehör (z. B. Berufsbekleidung, Übergrößen, Karnevalsbekleidung, Hüte, Socken) (52.42.6), Schuhe (52.43.1), Leder- und Täschnerwaren, Pelze (52.43.2),
3. Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten ohne Elektrogroßgeräte, elektrotechnischen Erzeugnissen, Unterhaltungselektronik, Computerspiele etc.(52.45), Computer, Computerteile, Software und Büromaschinen (52.49.5), Kommunikationselektronik, Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (52.49.6),
4. Leuchten (52.44.2),
5. Augenoptiker, Hörakustik (52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (52.49.4), Schmuck, Uhren, Edelmetallwaren (52.48.5), Spielwaren (52.48.6), Musikinstrumente und Zubehör (auch Noten) (52.45.3),
6. Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen und kunstgewerbliche Erzeugnisse (52.48.21), Antiquitäten (52.50),
7. Haushaltswaren (Besteck, Töpfe, Glaswaren, Porzellan, Keramik) (52.44.3), Geschenkartikel (52.48.22), Briefmarken und Münzen (52.48.23),
8. Haushaltstextilien, Wäsche (z. B. Bettwäsche, Handtücher, Tischdecken, Bettdecken) (52.41.1), Heimtextilien, Raumausstatter (z. B. Gardinen, Polsterstoffe) (52.44.7),
9. Bekleidung Kinder und Säuglinge (52.42.4), Babymarkt (52.48.7),
10. Sport- und Campingartikel (auch Sportbekleidung und Sportschuhe sowie Angelartikel, Jagdartikel und Reitartikel ohne Sportgroßgeräte) (52.49.8), sonstiger Facheinzelhandel (z. B. Waffen, Erotikartikel) (52.49.92),
11. Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (52.49.7),
12. zoologischer Bedarf und lebende Tiere (52.49.2),
13. Gebrauchtwaren der hier aufgeführten Sortimente.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, die der Grundversorgung - insbesondere mit Lebensmitteln - dienen. Sie können auch zentrenrelevant sein.

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-) relevante Sortimente und Sortimentsgruppen sind:

14. Nahrungs- und Genussmittel  
Obst, Gemüse, Kartoffeln (52.21), Fleisch, Fleischwaren, Geflügel, Wild (52.22), Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse (52.23), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Getränkemärkte (52.25), Wein, Sekt, Spirituosen (52.25.1), Kaffee, Tee, sonstige Getränke (52.25.2), Tabakwaren (52.26), Reformwaren, Biowaren (52.27.1), sonstige Nahrungsmittel (52.27.5),
15. Gesundheits- und Körperpflegeartikel  
Pharmazeutische Artikel, Apotheken (52.31), medizinische und orthopädische Artikel (52.32), kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (52.33.1), Drogeriewaren (auch Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) (52.33.2),
16. Blumen, Kränze (52.49.11),
17. Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastelzubehör, Zeitungen (52.47.11).

Übrig bleiben demnach als nicht zentrenrelevante Sortimente:

1. Möbel (auch Teppiche, Teppichböden, Matratzen und Lattenroste) (52.44.1),
2. Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46),
3. Pflanzen- und Gartenbedarf (Gartencenter, Gärtnereien) (52.49.12),
4. Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (nur Elektrogroßgeräte / weiße Ware) (52.45 teilw.),
5. Sportartikel (nur Sportgroßgeräte wie Kanus, Ruder-, Motor- und Segelboote sowie Turngeräte wie Barren, Pferde, Böcke und Vergleichbares) (52.49.8 teilw.),
6. Auto- und Motorradhandel (50.1),
7. Auto- und Motorrad-Zubehör (50.4),
8. Gebrauchsgüter dieser Sortimente.

Die Regelwerke ("Kölner Sortimentsliste", beschlossen am 17.12.2013 und die "Klassifikation der Wirtschaftszweige" des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003), auf die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

#### **Hinweise:**

1. Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um ein ehemaliges Kiesgrubengelände, das im Wesentlichen mit Bodenaushub, Bauschuttanteilen und nachgeordneten Schlacken und Aschen sowie Materialien aus Straßendecken verfüllt wurde.
2. Folgende Belastungen sind festgestellt worden:
  - Lokal leicht erhöhte CO<sup>2</sup>-Gehalte. Sie stellen unter den gegebenen Nutzungsbedingungen jedoch keine Gefährdung für Schutzgüter dar
  - Oberflächennahe Punktbelastungen mit Schwermetallen, die an Schlacken und Aschen gebunden sind. Das Schadstoffpotential ist jedoch gering.
3. Aus Vorsorgegesichtspunkten sind folgende Verhaltensmaßnahmen zu beachten:
  - Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind nur in Verbindung mit der gutachterlichen Beurteilung eines anerkannten Sachverständigen möglich. Der Gutachter hat im Rahmen der Anträge geeignete Sicherheitsmaßnahmen nachzuweisen, um Gefährdungen für die Vorhaben sowie die vorgehene Nutzung der Grundstücke auszuschließen. Näheres regelt die jeweiligen Bauantragverfahren.
  - Bei tiefgründigen Ausschachtungen ist wegen möglicher CO<sup>2</sup>-Anreicherung und der dadurch bedingten Verdrängung von Sauerstoff auf eine ausreichende Belüftung zu achten.
  - Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Aushubmassen dürfen nicht ohne Untersuchung auf ihre Deponierbarkeit entsorgt werden.
  - Gärtnerische Nutzungen der Flächen sind ohne weiterführende Oberflächenuntersuchungen untersagt.