

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln
Beschlussorgan

Rat

| Beratungsfolge Gremium | Abstimmungsergebnis | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------|--------------------------|----------------------------|
| | Datum/ Top | zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr. | abge- lehnt | zu- rück- ge- stellt | verwiesen in | ein- stim- mig | mehr- heitlich gegen |
| Stadtentwicklungsausschuss | 18.11.2010 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Wirtschaftsausschuss | 22.11.2010 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Bezirksvertretung 5 (Nippes) | 02.12.2010 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Bezirksvertretung 8 (Kalk) | 02.12.2010 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Bezirksvertretung 3 (Lindenthal) | 06.12.2010 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld) | 06.12.2010 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Bezirksvertretung 9 (Mülheim) | 06.12.2010 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Bezirksvertretung 7 (Porz) | 07.12.2010 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Bezirksvertretung 1 (Innenstadt) | 09.12.2010 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen) | 13.12.2010 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Bezirksvertretung 6 (Chorweiler) | 16.12.2010 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Wirtschaftsausschuss | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Stadtentwicklungsausschuss | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| Rat | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

1. Der Rat beschließt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Anlage 1 - Langfassung) als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB unter Berücksichtigung und Abwägung der Ergebnisse einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung. Beschlossen werden hiermit insbesondere die Zentren- und Standortstruktur, die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche, die Steuerungs- und Ansiedlungsregeln sowie die Modifikation der Kölner Sortimentsliste.

Der Rat folgt damit auch den Empfehlungen der Projektgruppe Einzelhandelskonzept.

2. Zur Unterstützung der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt der Rat die Verwaltung, einen Konsultationskreis unter Beteiligung der Interessenvertretungen des Einzelhandels einzurichten. Die Verwaltung wird beauftragt hierzu ein Konzept zu erarbeiten und dem Rat zum Beschluss vorzulegen.
3. Der Rat nimmt die im Teil B des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes enthaltenen Handlungsempfehlungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die dargestellten Änderungen zu prüfen. Bei positivem Prüfergebnis erfolgt die Umsetzung im Rahmen der vorhandenen finanziellen und personellen Möglichkeiten. Zur konkreten Ausgestaltung, zur Finanzierung und zur zeitlichen Umsetzung von Einzelprojekten sind von den jeweils zuständigen Gremien Beschlüsse im Rahmen von Einzelvorlagen erforderlich.
4. Der Rat beauftragt die Verwaltung, ein Konzept für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erarbeiten und zum Beschluss vorzulegen.

Alternative: Keine

Den heutigen rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechend ist ein umfassender Schutz sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche ohne ein nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept / Einzelhandelskonzept nicht durchsetzbar.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

| | | | | |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ € | Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ % | <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ € | Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ € |
| Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____ | | Einsparungen (Euro) _____ | | |

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Mit Beschluss des Wirtschaftsausschusses vom 09.05.2005 wurde die Verwaltung beauftragt, gemeinsam mit den Interessenvertretungen des Einzelhandels ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Köln zu erstellen.

Am 11.05.2006 fand die konstituierende Sitzung der **Projektgruppe Einzelhandelskonzept** statt. Ihr gehören die Industrie- und Handelskammer zu Köln, die Handwerkskammer zu Köln, der Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren-Köln e.V., der Deutsche Gewerkschaftsbund Region Köln-Leverkusen-Erft-Berg, City-Marketing Köln e.V., die Interessengemeinschaft Köln VorOrt und die Fachämter der Stadtverwaltung (Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadtplanungsamt, Amt für Straßen und Verkehrstechnik, Amt für Wirtschaftsförderung sowie die Marktverwaltung) an. 2008 kam die Bezirksregierung Köln hinzu. Die Projektgruppe hat die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes seither in insgesamt sechs Arbeitssitzungen kontinuierlich und konstruktiv begleitet. Alle wesentlichen Ziel- und Planungsaussagen sowie Handlungsempfehlungen des vorliegenden Konzeptes trägt die Projektgruppe in breitem Konsens.

Weit über zwei Millionen Menschen leben im direkten Einzugsbereich des Oberzentrums Köln. Die Anziehungskraft der Kölner City als „Shopping Metropole“ wirkt bis ins benachbarte Ausland. Kölns City genießt international den Ruf als Premierenort für Konzeptinnovationen des Handels. Die Vielfalt und Qualität des Kölner Einzelhandels ist aber nicht nur ein gewichtiger Wirtschafts- und Beschäftigungsfaktor, sie trägt wesentlich zur Gesamtattraktivität der Stadt bei; sei es als Wohnort, Unternehmensstandort oder Tourismusziel. Ein engmaschiges, vielseitiges und leistungsfähiges Netz von Geschäftszentren sichert die Versorgung der Kölnerinnen und Kölner mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Qualität der Kölner Veedel als Wohnort. Mit der meist zentralen und zusammenhängenden Lage in den Stadtteilen bilden die Geschäftszentren Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation.

Mit insgesamt 80 zentralen Versorgungsbereichen verfügt Köln noch über eine sehr gut ausgeprägte, größtenteils historisch gewachsene Zentrenlandschaft. Mit der umfassenden **Zentrenkonzeption 1992** hat das damalige Amt für Stadtentwicklungsplanung Pionierarbeit geleistet, die bundesweit Beachtung fand. Sie bildet seitdem als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle zentrenrelevanten Planungen der Stadt. 2003 wurde als wichtiger Baustein in Ergänzung zur Zentrenkonzeption das **Nahversorgungskonzept Köln** vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen.

Die Erstellung eines aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Köln ist jedoch vor dem Hintergrund der bundesweit zu beobachtenden Entwicklungstrends im Einzelhandel und der geänderten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich geworden. Auch im Kölner Stadtgebiet sind aktuell und waren in der jüngeren Vergangenheit folgende Entwicklungstrends zu beobachten:

- fortwährender Ansiedlungsdruck großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf nicht integrierte Standorte,
- unzureichende Nahversorgung in einigen Stadtquartieren,
- zunehmende „Trading Down“-Prozesse und Ladenleerstände in einigen Bezirks- und Stadtteilzentren,
- Rückgang des Facheinzelhandels und verstärktes Auftreten discountorientierter Filialisten,
- steigende Filialisierung und Uniformität des Angebots.

Eine weitere wesentliche Herausforderung für Einzelhandel und Stadtentwicklungsplanung in Köln ist der demographische Wandel. Er führt, bei moderatem Wachstum der gesamtstädtischen Bevölkerung bis 2025, zu einer Verstärkung der räumlichen Gegensätze innerhalb Kölns. Das Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden, „jüngeren“ und „älteren“ Stadtteilen stellt hier jeweils sehr spezifische Herausforderungen an die Qualität der Versorgung.

Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind daher:

- die Attraktivität der Kölner City als Oberzentrum der Region sowie als nationale und internationale Shoppingmetropole zu fördern,
- das gewachsene polyzentrische Zentrensystem zu stützen und zu stärken,
- die kleinen und großen Haupt- und Nebenzentren in ihrer Versorgungsfunktion sowie als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation zu sichern und zu stärken,
- die wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs insbesondere auch für nicht motorisierte Kölnerinnen und Kölner zu sichern
- Sonderentwicklungen im Einzelhandel frühzeitig zu erkennen und in das Zentrensystem zu integrieren.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept geht als **Entwicklungs- und Steuerungskonzept** über die Aussagen der Zentrenkonzeption von 1992 und des Nahversorgungskonzeptes von 2003 hinaus und ist insofern mehr als deren Fortschreibung. Es zeigt einen klaren Entwicklungsrahmen auf und liefert eine verlässliche Planungs- und Handlungsgrundlage für Verwaltung, Politik, Einzelhändler, Investoren und Immobilieneigentümer.

Hierzu beinhaltet es insbesondere folgende Kernaussagen:

- Steuerungsschema und Ansiedlungsregeln zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung (Teil A, S. 71 ff.),
- Abgrenzung der Geschäftszentren als zentrale Versorgungsbereiche (Teil B, S. 79 ff.),
- Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche in ein hierarchisches System unter Berücksichtigung von Angebot, Flächenausstattung, Entwicklungspotenzial und Versorgungsgebiet (Teil A, S. 66 ff.; Teil B, Zentrenpässe; Teil C, S. 1.041),
- Modifikation der Kölner Sortimentsliste, vom Rat beschlossen am 28. August 2008 (Teil A, S. 67 ff.),
- Darstellung der Zentren- und Standortstruktur in jedem Stadtbezirk (Teil B, S. 79 ff.),
- Beschreibung und Analyse aller 80 Geschäftszentren sowie Nahversorgungslagen und ehemaligen Zentren in einheitlichen Zentrenpässen mit konkreten Handlungsempfehlungen zu deren Sicherung und Stärkung (Teil B, S. 79 ff.),

- Analyse der Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich mit Benennung von Defiziträumen und Handlungsmöglichkeiten (Teil B, S. 79 ff.).

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt eine vollständige Erhebung der Einzelhandelsbetriebe und der zentrenorientierten Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, soziale Infrastruktur etc.) in allen Geschäftszentren, sonstigen Lagen und Sonderstandorten (insgesamt weit über 20.000 Betriebe) zugrunde. Alle Analysen, Zentrenkategorisierungen, steuerungsrelevanten Aussagen und Handlungsempfehlungen wurden auf dieser fundierten Grundlage erarbeitet. Aufgrund der Größe des Kölner Stadtgebietes mit neun Stadtbezirken und der Vielzahl der Kölner Geschäftszentren wurde das Konzept in mehreren Stufen erarbeitet.

Zunächst hat das Amt für Stadtentwicklung und Statistik im einwohnerstärksten Kölner Stadtbezirk Mülheim einen „Pre-Test“ durchgeführt. Dabei wurde die Erhebungssystematik entwickelt und dem Praxistest unterzogen. Die Erhebungen im Stadtbezirk Mülheim wurden überwiegend im Sommer 2006 durchgeführt. Der ausführliche Bericht zum Pre-Test Mülheim wurde dem Stadtentwicklungsausschuss, dem Wirtschaftsausschuss sowie der Bezirksvertretung Mülheim im Sommer 2008 als erstes Modul des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen einer Mitteilung vorgestellt.

Im März 2008 wurden parallel zwei externe Gutachterbüros mit der Bearbeitung des Kölner Einzelhandelskonzeptes für die übrigen acht Stadtbezirke beauftragt. Die CIMA Beratung + Management GmbH, Büro Köln, hat den Stadtbezirk Innenstadt inklusive der Kölner City bearbeitet, die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, die Stadtbezirke 2 – 8. Das Gutachten zum Einzelhandelskonzept Köln, Stadtbezirk Innenstadt (Auszug), der CIMA wurde im Spätsommer 2009 dem Wirtschaftsausschuss sowie dem Stadtentwicklungsausschuss als zweites Modul des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen einer Mitteilung präsentiert.

Das nun vorliegende vollständige Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat die Verwaltung in enger Zusammenarbeit mit den beiden Gutachterbüros CIMA bzw. GMA erarbeitet. Die Projektgruppe Einzelhandelskonzept hat die Erarbeitung in allen Phasen begleitet. Die Ergebnisse werden von allen Beteiligten getragen.

Darüber hinaus wurde eine Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange sowie sämtlicher Umlandgemeinden Kölns durchgeführt, deren Ergebnisse in Anlage 3 dargestellt sind.

Zur Unterstützung der Verwaltung bei der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nach erfolgtem Beschluss empfiehlt die Verwaltung, der Anregung der Projektgruppe Einzelhandelskonzept folgend, die Einrichtung eines Konsultationskreises (s. Beschlussvorschlag). Der Konsultationskreis soll, orientiert an den Mitgliedern der Projektgruppe Einzelhandelskonzept, aus den Interessenvertretungen des Einzelhandels sowie Vertretern der Fachämter besetzt werden und im Konsensprinzip auf der Grundlage der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Empfehlungen zu bedeutsamen oder umstrittenen Einzelhandelsvorhaben in Köln aussprechen. Über entsprechende Konsultationskreise verfügen u. a. mehrere Kommunen im Ruhrgebiet; eine Vorreiterrolle hat die Stadt Dortmund inne. Konsultationskreise haben sich dort als außerordentlich effektives Instrument der Transparenz und Konsensfindung bei der Ansiedlung von Unternehmen des Einzelhandels etabliert. Die Planungshoheit der Gemeinde wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Entwicklung, der wirksame Schutz sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung sind ohne den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB durch den Rat nicht konsequent durchsetzbar. Dies wird durch die aktuelle Rechtsprechung bestätigt. Nach Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept ist dieses behördenverbindlich bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowie im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Als Instrument zur Durchsetzung der Ziele des Zentrumschutzes und der Zentrenentwicklung werden im Einzelfall weiterhin Bebauungspläne erforderlich sein. Diese können mit Verweis auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dann aber überwiegend im vereinfachten Verfahren gemäß § 9 Abs. 2a BauGB erstellt werden:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.[...]“

Damit das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch zukünftig eine planungsrechtlich belastbare Grundlage darstellt, ist eine regelmäßige Fortschreibung inklusive der Aktualisierung des Datenbestandes in etwa 5 bis 7 jährigem Turnus erforderlich. Dies ermöglicht insbesondere, auf Änderungen der Standortanforderungen und des Standortgefüges im Einzelhandel, wie auch der Siedlungsentwicklung oder der Bevölkerungsverteilung flexibel reagieren zu können. Aufgrund der Vorarbeiten wird diese Fortschreibung einen deutlich geringeren Aufwand erfordern, als das hiermit vorgelegte Erstkonzept. Die Verwaltung wird ein geeignetes Fortschreibungskonzept erarbeiten und dem Rat zum Beschluss vorlegen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, Wirksamkeit und Praktikabilität des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Rahmen eines Monitorings der erteilten Baugenehmigungen systematisch zu kontrollieren.

- Anlage 1: Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf) – Vollständige Fassung (wird mit separater Post versendet)
- Anlage 2: Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf) – Kurzfassung
2 a - 2 l Pläne
- Anlage 3: Ergebnis der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und der Umlandgemeinden