

**Schriftliche Anregungen und Bedenken aus der Bürgerschaft  
im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung  
und zugehörige Verwaltungsstellungennahmen**

Im Stadtbezirk Kalk hat am 19. Oktober 2011 eine Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts stattgefunden. Darüber hinaus konnten bis zum 02. November 2011 schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgegeben werden.

1. Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft im Namen der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH (Schreiben vom 02.11.2011)

Das Schreiben ist im Anhang dieser Anlage original (mit Schwärzung Personenbezogener Daten) wiedergegeben.

Nachfolgend die tabellarische Aufstellung der schriftlichen Anregungen und Bedenken sowie die zugehörige Verwaltungsstellungsnahme.

<b>Schriftliche Anregungen und Bedenken</b> (Zusammenfassungen – Originalschreiben im Anhang dieser Anlage)	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p><b>Schreiben Nr. 1</b> <i>Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft im Namen der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH</i> (Schreiben vom 02.11.2011)</p> <p><b>Stadtteil Neubrück</b></p> <p>Es wird auf die Absicht der Firma EDEKA hingewiesen, im Gewerbegebiet am südöstlichen Ortsrand des Stadtteils Neubrück einen modernen Vollsortimenter zu errichten, der einer gut erreichbaren Nahversorgung der Bürgerinnen und Bürger von Neubrück dienen solle.</p> <p>Dies wird damit begründet, dass derzeit als einziger Lebensmittelmarkt in Neubrück nur ein Discounter mit geringer Verkaufsfläche von ca. 660 m<sup>2</sup>, aber kein Vollsortimenter zur Verfügung steht. Dadurch sei die Nahversorgung qualitativ und quantitativ unzureichend. Stadteilbewohner seien darauf angewiesen, mit dem Fahrzeug Einkäufe vorzunehmen.</p> <p>Im fußläufigen Einzugsbereich des 700 m Radius um den geplanten Markt leben 4.500 Einwohner hier insbesondere in den Hochhausbereichen Neubrücks - Im 1000 m Radius würden sogar 8.500 Einwohner erreicht.</p> <p>Die Verfasser nehmen eine rechnerische Ableitung des Versorgungsgrades analog der Tragfähigkeitsberechnung gem. den „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“<sup>1</sup> der Bezirksregierung Köln vor (s. Originalschreiben im Anhang). Auf dieser Grundlage wird für Neubrück unter Einbeziehung des vorgesehenen Lebensmittel Vollsortimenters eine Zentralität (Verhältnis von Umsätzen zu sortimentspezifischer Kaufkraft) von 71 % erreicht. Diese mache die Notwendigkeit des Vollsortimentes deutlich. Dieser wäre für die Hälfte der Einwohner Neubrücks fußläufig erreichbar.</p> <p>Die Verfasser beantragen daher im Auftrag ihres Mandanten, das Grundstück Neubrücker Ring im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Teil des Nahversorgungszentrums darzu-</p>	<p><b>Der beabsichtigte Standort ist mit dem Steuerungsschema des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes nicht vereinbar und wird von der Verwaltung zum Schutz des vorhandenen Nahversorgungszentrums Neubrück unbedingt abgelehnt.</b> Der vorgeschlagene Standort (rein definitorisch im Stadtteil Rath) liegt im Gewerbegebiet Rösrather Straße / Neubrücker Ring und damit in nicht integrierter Lage. Dies wird allein schon dadurch deutlich, dass der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung jenseits der breiten Trasse des Neubrücker-Ringes etwa 150 m beträgt.</p> <p>Aus der von den Verfassern angestellten Tragfähigkeitsberechnung lässt sich auf eine Verkaufsfläche des geplanten Vollsortimenters von ca. 3.000 m<sup>2</sup> schätzen (erwarteter Umsatz = 12 Mio. € / angenommene Flächenproduktivität eines Vollsortimenters = 4.000,- € / m<sup>2</sup> VKF). Diese Verkaufsfläche übersteigt die gesamte Verkaufsfläche des vorhandenen Nahversorgungszentrums (ca. 1750 m<sup>2</sup>) um mehr als zwei Drittel. Allein anhand dieser Größenrelation lässt sich sicher vorhersagen, dass durch das Vorhaben eine gravierende Gefährdung des bestehenden Nahversorgungszentrums Neubrück gegeben ist. Sollte dort der vorhandene Lebensmittel Discounter aufgrund des geplanten Edeka Marktes schließen, wären mehr als 4.000 Bewohner im nördlichen Teil Neubrücks ohne fußläufige Nahversorgung. Die Folge wäre also nicht eine Verbesserung, sondern eine erhebliche Verschlechterung der räumlichen Versorgung für Neubrück.</p> <p>Auch die von den Verfassern eigentlich zum Beleg der Notwendigkeit angeführte Tragfähigkeitsberechnung analog den „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe“ der Bezirksregie-</p>

stellen, hilfsweise als ergänzenden Standort.

Man weist darauf hin, dass die im EHZK ausgewiesenen Standorte und die im Bestand zur Verfügung stehenden Flächen (*Erläuterung der Verwaltung: die Flächen innerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Neubrück, hier insbesondere am östlichen Rand des Zentrums, u. a. das Grundstück der Parkpalette Heinrich-Lersch-Straße*) schon in der Vergangenheit von Betreibern nicht angenommen worden wären. Man könne daher auch für die Zukunft davon ausgehen, dass es hier nicht zur Ansiedlung eines Vollsortimenters kommen wird, da die realisierbare Verkaufsfläche noch nicht einmal 800 m<sup>2</sup> betrage. Die Unattraktivität der zur Zeit vorhandenen Flächen werde damit belegt, dass der Betreiber Penny vor einiger Zeit seinen Standort in Neubrück geschlossen habe.

Ein fußläufig erreichbarer Nahversorger sei Wunsch der Bevölkerung und diene deren Wohle sowie auch der Verminderung von Verkehrsbewegungen.

rung Köln<sup>1</sup> lässt tatsächlich im Gegenteil auf die Schädlichkeit des Vorhabens schließen. Dort gilt als Faustregel, dass ein, nicht in ein Zentrum integrierter, einzelner Lebensmittelmarkt dann verträglich für benachbarte Zentren ist, wenn die zu erwartenden Umsätze des Vorhabens nicht mehr als 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich (700 m Radius) um das Vorhaben abschöpfen. Bei den rd. 4.500 Einwohnern im 700 Meter Radius beträgt die gesamte sortimentspezifische Kaufkraft ca. 11,1 Mio. €. 35 % davon sind rd. 3,9 Mio. €. Der vorgeschlagene Vollsortimenter übersteigt mit seinen erwarteten Umsätzen von 12 Mio. € allerdings nicht nur die gemäß Faustregel verträglichen 35 % sondern sogar die gesamte Sortimentspezifische Kaufkraft erheblich.

Es ist daher anzunehmen, dass das Vorhaben aufgrund seiner Größe und autokundenorientierten Lage ebenfalls Kaufkraft in nennenswertem Umfang aus den umliegenden Geschäftszentren Stadtteilzentrum Ostheim, Rösrather Straße und Rath/Heumar, Rösrather Straße abziehen wird. In diesem Sinne trägt es zur Schwächung des Zentrumsystems im südöstlichen Stadtbezirk bei und widerspricht damit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Dessen Ziel ist vielmehr die Stärkung und Ertüchtigung des vorhandenen Nahversorgungszentrums Neubrück, in dessen fußläufigen Einzugsbereich (700 m Radius) sämtliche 8 662 (Stand 2011) Einwohner wohnen. Gerade aufgrund dieser hohen Bewohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich sieht die Verwaltung die vorgeschlagenen Potenzialflächen an der Ostseite des Zentralen Versorgungsbereiches durchaus grundsätzlich für geeignet an, einen wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittel-Vollsortimenter als wichtige Ergänzung zum vorhandenen Branchenmix zu beherbergen.

## Anhang:

### Kopie des Originalschreibens

(Aus Datenschutzgründen wurden bei Einzel- bzw. Privatpersonen die Anschriften und Telefonnummern aus den Schreiben entfernt.)

---

<sup>1</sup> Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. § 11 (3) BauNVO - Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze – Fundort: [http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/organisation/abteilung03/dezernat\\_35/staedtebau/merkblatt\\_nahversorgung/index.html](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/organisation/abteilung03/dezernat_35/staedtebau/merkblatt_nahversorgung/index.html)