Schreiben 1

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

Herrn Bezirksbürgermeister
Markus Thiele
Bezirksrathaus
Kalker Hauptstraße 247-273
51103 Köln

vorab per Telefax: [redacted]

Köln, den 02.11.2011
Unser Zeichen: 02418/08 10/I

Sekretariat: [redacted]

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln
hier: Stadtbezirk Kalk

Sehr geehrter Herr Bezirksbürgermeister Thiele,

unter Bezugnahme auf unsere Unterredung in Ihrem Hause vom 10.10.2011 sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.10.2011 machen wir im Namen der Firma EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, Chemnitzer Straße 24, 47441 Moers, folgende

Anregungen

zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln bezüglich des Stadtbezirks Kalk geltend:

[redacted]

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau u. Architektenrecht
M AnwaltMediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
D Magister der Verwaltungswissenschaften
(DHV Speyer)
F Maitrise en droit (Université Paris X)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen
Kaygasse 5
D 50676 Köln

Tel. +49 221 973002-0
Fax +49 221 973002-22
www.lenz-johlen.de

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Köln, AG Essen PR 1775
Ust.ID.-Nr. DE 122725191

Sparkasse KölnBonn
Kto.-Nr. 14002018
BLZ 370 501 98

Commerzbank AG
Kto.-Nr. 1515600
BLZ 370 400 44

1.

Die Firma EDEKA beabsichtigt die Errichtung eines Vollsortimenters auf dem Grundstück Gemarkung Rath, Flur 76, Flurstücke 1742, 1725, 1615, 1616, 1617, 1618 und 1251, Neubrücker Ring in Köln-Neubrück. Dieser Vollsortimenter soll einer modernen und gut erreichbaren Nahversorgung der Bürgerinnen und Bürger von Neubrück dienen.

2.

Der Stadtteil Neubrück verfügt mit seinen ca. 9.000 Einwohnern lediglich über den Netto-Discounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 660 qm. Damit ist eine deutliche Unterversorgung gegeben, nicht nur bezüglich der Größe der Verkaufsfläche sondern auch bezüglich der Tatsache, dass kein Vollsortimenter ein Angebot in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stellen kann. Gerade die hochwertige Frischeabteilung wie Obst und Gemüse, Fleisch, Wurst, Käse, Fisch- und Molkereiprodukte machen den erheblichen Unterschied zum Discounter mit seinen nur ca. 1.000 bis 2.000 Artikeln deutlich. Ein Vollsortimenter (wie z.B. EDEKA) verfügt in der geplanten Größe über ca. 45.000 Artikel. Die Neubrücker Bürger und Bürgerinnen sind somit darauf angewiesen, mit dem Fahrzeug Einkäufe vorzunehmen.

3.

Der geplante Standort hingegen erreicht in **fußläufiger Nähe** ca. 4.500 Einwohner. Bei dem fußläufigen Radius wird üblicherweise von einer Entfernung von 700 m ausgegangen. Insbesondere die Hochhausbereiche in Neubrück werden somit von diesem fußläufigen Radius erfasst. Im 1.000 m-Radius werden ca. 8.500 Einwohner erreicht. Analog der Tragfähigkeitsberechnung gem. den „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung“ der Bezirksregierung Köln ergibt sich für die Einwohner im Stadtteil Neubrück mit den amtlich gezählten 8.655 Einwohnern bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner für die Nahversorgung mit 2.300,00 € und einer GFK-Kaufkraft-Kennziffer von 108,1 sowie einer vorgegebenen Abschöpfungsquote von 35 % eine sortimentsspezifische Kaufkraft von etwas über 7,5 Mio. €. Angesichts des Discounters mit einem Umsatz von wahrscheinlich 3,3 Mio. € sowie des geplanten Vollsortimenters mit ca. 12 Mio. € ergibt sich lediglich eine Zentralität von nur 71 %. Dies macht deutlich, dass eine Nahversorgung mittels eines Vollsortimenters dringend geboten ist.

Die fußläufige Lage für die Hälfte der Einwohner im Stadtteil Neubrück gewährleistet eine günstige Erreichbarkeit. Als Alternativen für einen Einkauf bei einem Vollsortimenter ergeben sich nur weiter entfernte Standorte. Diese ergeben sich aus der Übersicht über die vorhandenen Nahversorgungsstandorte in der **Anlage.**

4.
Es wir daher **beantragt,**

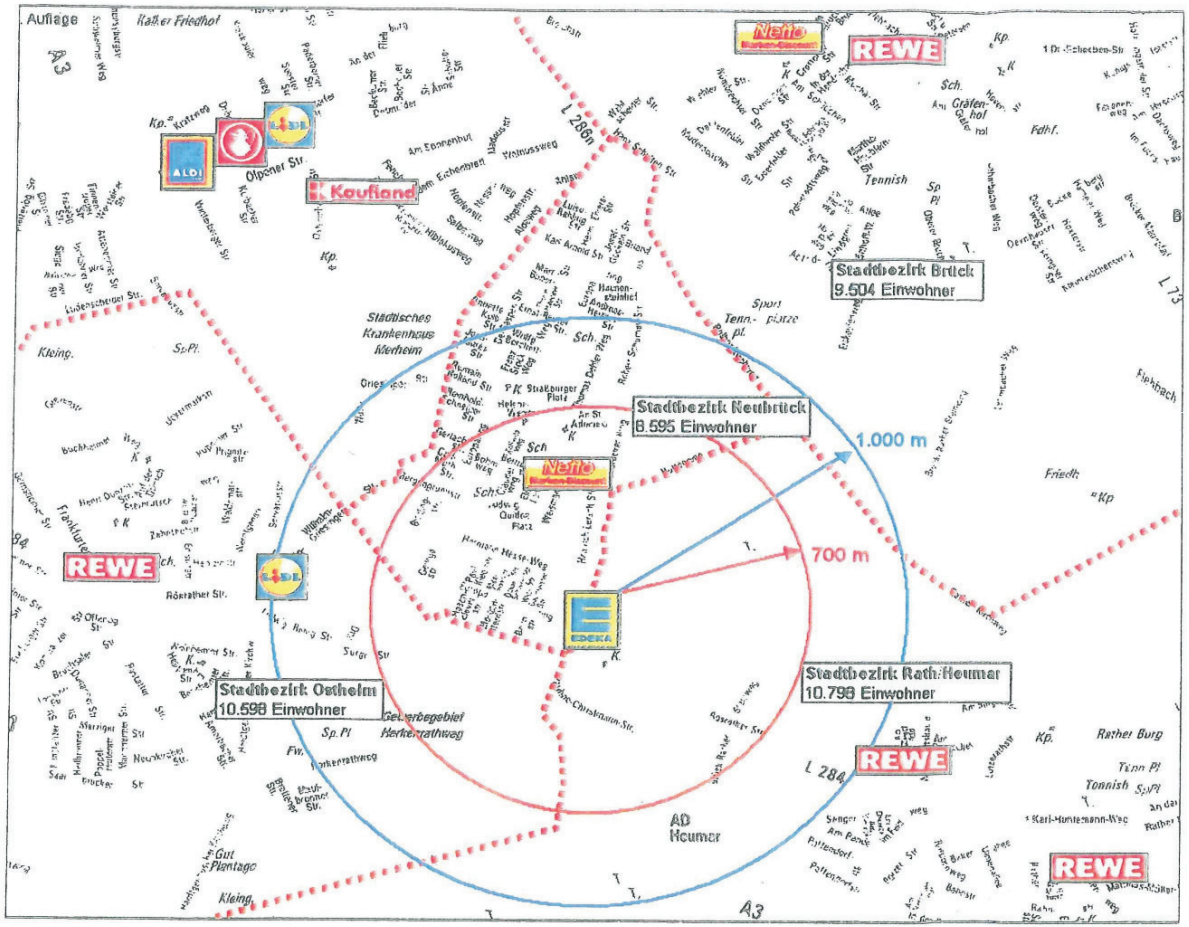
> das Grundstück Neubrücker Ring im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln als Teil des Nahversorgungszentrums darzustellen, hilfsweise als ergänzenden Standort.

Die im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausgewiesenen Standorte für eine Verbesserung der Nahversorgung wurden in der Vergangenheit aus guten Gründen von Betreibern nicht angenommen, da die dort zur Verfügung stehenden Flächen deutlich zu klein dimensioniert sind. Diese Unattraktivität hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass ein Betreiber wie z.B. Penny den Standort geschlossen haben. Es ist auch für die Zukunft nicht davon auszugehen, dass auf einer Fläche, die noch nicht einmal die Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche erreicht, andere Anbieter bereit sein werden, einen Vollsortimenter zu platzieren.

Die Bürgerinnen und Bürger von Neubrück haben den Wunsch, auf einen Vollsortimenter zugreifen zu können, der für über die Hälfte der Bevölkerung fußläufig erreichbar ist. Daher bitten wir, undogmatisch und aufgrund realistischer Einschätzung dem oben formulierten Antrag zum Wohle der Bevölkerung und zwecks Verminderung von Verkehrsbewegungen zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Rechtsanwalt



Ein moderner EDEKA-Verbrauchermarktes dieser Größenordnung kann aufgrund seiner Attraktivität und Verkaufsflächengröße kein reiner Nahversorgungsmarkt sein, dazu ist der qualitative Abstand zu den Wettbewerbsflächen auch in umliegenden Stadtteilen zu groß.
Das Nahversorgungszentrum in Neubrück ist im Bereich Lebensmittel zurzeit deutlich unterversorgt, die definitorische Zentralität von 15 % drückt dies aus. Ein zusätzlicher kleiner Nahversorger würde diese Unterversorgung auch nicht vollständig auflösen.
Die volle definitorische Auslastung des geplanten Verbrauchermarktes würde zu einer theoretischen Abschöpfung von 56 % im Stadtteil Neubrück führen, wobei theoretisch 91% des Zielumsatzes im Nahbereich (700m-Radius) als Potenzialumsatz zur Verfügung stehen würde. Diese Abschöpfung liegt zwar über der vorgegebenen (aber diskutierbaren) Abschöpfungsquote von 35 %, vor dem Hintergrund des quantitativ schlechten Einzelhandelsbesatzes aber durchaus im Rahmen.