



Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln

Beschlussvorlage Nr. 3750/2010

im Stadtbezirk Kalk

Stellungnahme der Verwaltung zu den Änderungsvorschlägen der SPD- und CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Kalk

In Ihrer 14. Sitzung vom 20.01.2011 hat die Bezirksvertretung Kalk die Verwaltung beauftragt, im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung die nachfolgend aufgeführten Änderungsvorschläge zu berücksichtigen und ebenfalls den Bürgerinnen und Bürgern vorzustellen. Die Vorschläge wurden im Vortrag der Verwaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 19.10.2011 den Bürgern vorgetragen, jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und zu Diskussion gestellt. Nachfolgend werden die Änderungsvorschläge sowie die jeweilige Stellungnahme der Verwaltung vollständig wiedergegeben.

Änderungsvorschlag der SPD-Fraktion:

Stadtteilzentrum Merheim

Der ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich ist nach Norden hin entsprechend der Festsetzung aus dem Jahr 1992 um das Areal an der heutigen Buswendeschleife (Ortsmittelpunkt Merheim) zu erweitern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Bereich der heutigen Buswendeschleife gibt es zurzeit ein städtebauliches Planungskonzept, Arbeitstitel: Kieskaulerweg in Köln-Merheim, zu dem bereits eine Bürgeranhörung stattgefunden hat. Geplant sind ca. 80 Wohnungen. Darüber hinaus soll es zur gewünschten Belegung des „Ortsmittelpunktes“ ein Ärztehaus, zwei bis drei kleine Ladenlokale für gebietsbezogenen Einzelhandel (z. B. Bäckerei) und ein Bistro o. ä. geben. Insgesamt ist eine Verkaufsfläche von etwa 200 m² bis max. 300 m² vorgesehen. Diese Größenordnung ist wegen der Kleinteiligkeit der Nutzungen auch innerhalb des 700 Meter-Radius des Stadtteilzentrums Merheim, Olpener Straße, möglich, ohne dass hierfür eine Änderung der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches erforderlich wäre. Eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs um diese Fläche würde hier grundsätzlich auch die Möglichkeit für großflächigen Einzelhandel schaffen, für den jedoch aufgrund der guten Ausstattung des Stadtteilzentrums insbesondere im Lebensmittelbereich (Kaufland, Kaiser's ALDI und Lidl) weder Bedarf noch Tragfähigkeit gesehen werden. **Die Verwaltung empfiehlt daher eine Beibehaltung der vorgeschlagenen Abgrenzung für den ZVB Merheim – Olpener Straße.**

Änderungsvorschläge der CDU-Fraktion:

1. Bezirkszentrum Kalk, Kalker Hauptstraße

1. Vorschlag: Einbeziehung des Huwald Hamacher Geländes in der Form, dass die Trennlinie entlang der Bebauung der Rolshover Straße bis zur Dillenburger Straße erweitert wird (mit einer Tiefe von rund 15 Metern in das Grundstück hinein). Hierdurch ergeben sich mehr Variationsmöglichkeiten bei der Bebauung des Huwald Hamacher Geländes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Einbeziehung des Huwald Hamacher Geländes in den Zentralen Versorgungsbereich wird nicht befürwortet. Vielmehr sollten alle Bemühungen darauf gerichtet sein eine Verdichtung der Einzelhandelsnutzung sowie die Vermeidung von Leerständen innerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzung des Bezirkszentrums Kalk zu erreichen. Dies ist insbesondere im östlichen Teil der Kalker Hauptstraße dringend geboten sowie am Standort Kaufhof, der Ende Juni 2012 freigesetzt wurde.

2. Vorschlag: Verlängerung der Einzelhandelszone entlang der Trimbornstraße von der Kalker Post aus bis zum Nahversorgungszentrum Humboldt/Gremberg. Hierdurch entsteht ein geschlossener Einzelhandelsraum.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Trimbornstraße wurde nicht in die Abgrenzung einbezogen, da in dem Abschnitt zwischen Kalker Post und Bahndamm zur Zeit nur ein sehr schwacher Einzelhandelsbesatz (Getränke und Lebensmittel auf kleinster Fläche) vorhanden ist. Eine Ertüchtigungsmöglichkeit des Bezirkszentrums bezüglich Branchenmix und/oder Verkaufsflächengröße wird hier aufgrund der Struktur der Bebauung nicht gesehen. Die vorhandenen Betriebe haben jedoch Bestandschutz. Eine potenzielle Nachnutzung durch Einzelhandel bei Nutzerwechsel ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Ladenlokale auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereich unbedenklich, Dienstleistungen und gastronomische Betriebe unterliegen ohnehin nicht dem Steuerungsschema des EHZK. **Die Verwaltung empfiehlt daher eine Beibehaltung der vorgeschlagenen Abgrenzung des ZVB Bezirkszentrum Kalk, Kalker Hauptstraße.**

2. Stadtteilzentrum Rath/Heumar, Rösrather Straße

1. **Vorschlag:** Erweiterung der bisher bereits bestehenden Einzelhandelszone auf den Bereich vom REWE-Supermarkt (Rösrather Straße 569) entlang der Rösrather Straße bis zur Kreuzung Rösrather Straße/Rather Mausepfad unter Einbeziehung des vorhandenen ALDI-Marktes. Durch diese Erweiterung wird der tatsächlichen Einzelhandelsstruktur im Ort Rechnung getragen, die in der entsprechenden Konzeptvorlage lobend erwähnt wird. Durch diese Maßnahme könnte zudem auch den Interessen der Anwohnerinnen und Anwohner in den Randbereichen des Ortsteils Rath/Heumar nach Sicherung der Nahversorgung Rechnung getragen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein „Einfangen“ des REWE-Supermarktes und des Discounters Aldi in das Stadtteilzentrum Rath/Heumar ist mit den gesamtstädtisch angewendeten Abgrenzungskriterien des EHZK (s. Langfassung Teil C, S. 1039 f.) nicht vereinbar. Der REWE-Markt liegt ca. 350 m westlich und der Aldi-Discounter ca. 550 m östlich außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. In dieser Entfernung tragen sie nicht zur Frequenz des Zentrums bei, sondern ziehen eher Frequenz aus diesem ab. Dazwischen befinden sich, neben der deutlich vorherrschenden Wohnnutzung, nur noch wenige vereinzelte Einzelhandelsbetriebe in Streulage. Auch werden hier keine Entwicklungspotenzialflächen gesehen. Beide Betriebe liegen am Rande der Wohnnutzung, haben dort allerdings Bestandschutz, so dass sie auch weiterhin zur Nahversorgung der Bewohner beitragen können. **Die Verwaltung empfiehlt daher eine Beibehaltung der vorgeschlagenen Abgrenzung des ZVB Rath/Heumar, Rösrather Straße.**

Nachrichtlich ist zu ergänzen, dass im Rahmen der Öffentlichen Veranstaltung zum EHZK am 19.10.2011 Seitens der Verwaltung ein Ortstermin im Geschäftszentrum Rath/Heumar angeboten wurde, der am 11.01.2012 im Bürgerzentrum Rath stattgefunden hat. Auf diesem Termin hat die Verwaltung Abgrenzung und zentrale Aussagen des EHZK für das Stadtteilzentrum Rath/Heumar fast 90 interessierten Bürgern und Vertretern der IG Rath / Heumar vorgestellt. **Die im Entwurf des EHZK vorgeschlagene Abgrenzung des Geschäftszentrums wurde im Rahmen dieses Ortstermins nicht kritisiert oder in Frage gestellt.**

2. **Vorschlag:** Der in den Handlungsempfehlungen enthaltene Punkt „Ansiedlung eines zweiten Lebensmittelmarktes“ ist ersatzlos zu streichen. Die in Rede stehende Potentialfläche in

diesem Gebiet ist zum einen zu klein für eine sinnvolle Ansiedlung eines Supermarktes oder Discounters, wie u. a. die gescheiterte Etablierung einer NORMA-Filiale vor Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft gezeigt hat. Zum anderen würde die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle zu akuten Verkehrsproblemen im Kreuzungsbereich Rösrather Straße/Karl-Schüßler-Straße führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die beabsichtigte Schließung des REWE Marktes Rösrather Straße 569 im November 2012 empfiehlt die Verwaltung die Handlungsempfehlung wie folgt zu korrigieren. **„Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich auf geeigneter Potenzialfläche.“** Die Karl-Schüßler-Straße ist hier nur als eine mögliche Potenzialfläche benannt. Wenn sich eine Ansiedlungsmöglichkeit an anderer Stelle ergibt, so ist dies ebenfalls zu begrüßen. Bei jeder Baugenehmigung eines Lebensmittelmarktes wird sowohl die Verträglichkeit der Verkehrsbelastung durch die Anlieferung, als auch die durch Kundenverkehre geprüft.

3. Vorschlag: Die Formulierung des Punktes „maßgebliche lokale Akteure wie die IG...“ ist wie folgt zu ändern: „Bei Umgestaltungen oder Planänderungen ist die Interessengemeinschaft Rath/Heumar vorab zu informieren, um die örtlichen Belange bestmöglich aufgreifen zu können“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Formulierung der Verwaltung steht nicht im Widerspruch zum o. g. Vorschlag, stellt aber weiteren lokalen Akteuren eine potenzielle Mitwirkung in Aussicht. Sie sollte deshalb beibehalten werden.

3. Stadtteilzentrum Ostheim, Rösrather Straße/Frankfurter Straße

Für den Stadtteil Ostheim ist folgende Ergänzung bei den Handlungsempfehlungen zu berücksichtigen: „Bei der Realisierung des Bauvorhabens Waldbadviertel ist auf eine ausreichende Ausweisung von Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung zu achten“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben Waldbadviertel liegt innerhalb des 700 m Radius des Stadtteilzentrums Ostheim. Die künftigen Bewohner können das STZ Ostheim also fußläufig gut erreichen. In den Handlungsempfehlungen für das Stadtteilzentrum Ostheim steht ausdrücklich: „Sicherung und Ergänzung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums und damit auch des REWE als Magnetbetrieb des westlichen Zentrenpols (z.B. durch Verkaufsflächenerweiterung)“. Die Neuan siedlung eines Supermarktes oder eines Discounters innerhalb des 700 m Radius ist aus Gründen des Zentrumschutzes daher nicht zu empfehlen und widerspricht den Ansiedlungsregeln des EHJK. Kleinteiligere Einzelhandelsangebote zur Gebietsversorgung sind laut vorge sehenem Entwurf des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich, müssen aber hinsichtlich ihrer Dimensionierung sorgfältig in Bezug auf mögliche schädliche Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Ostheim, Frankfurter Straße abgewogen werden.

4. Stadtteilzentrum Merheim, Olpener Straße

Vorschlag: Die ausgewiesenen Flächen sind um das Areal an der heutigen Buswendeschleife (Ortsmittelpunkt Merheim) zu erweitern.

Stellungnahme der Verwaltung:

s. o. Stellungnahme zum Antrag der SPD

5. Stadtteilzentrum Brück, Olpener Straße

1. Vorschlag: Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereiches an der Olpener Straße in östlicher Richtung bis Overather Straße

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs bis an die Overather Straße ist mit den gesamtstädtisch angewendeten Abgrenzungskriterien des EHZK (s. Langfassung Teil C, S. 1039 f.) nicht vereinbar. Das Zentrum wurde gegenüber der Zentrenkonzeption von 1992 aufgrund deutlich auslaufender Zentrumsnutzungen verkürzt. Zum Zeitpunkt der Erhebung befanden sich hier bei überwiegender Wohnnutzung auch im Erdgeschoss nur noch wenige Dienstleistungen und lediglich zwei kleinflächige Einzelhandelsbetriebe. Ebenso weist der Bereich keine nennenswerten Potenzialflächen zur Ergänzung des Einzelhandelsangebotes auf. Die bestehenden Betriebe haben jedoch auch außerhalb der Abgrenzung des ZVB weiterhin Bestandschutz, aufgrund der Kleinteiligkeit der Nutzung bestehen auch gegenüber einem eventuellen Nutzerwechsel keine Bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt daher eine Beibehaltung der vorgeschlagenen Abgrenzung des ZVB Brück, Olpener Straße.

2. Vorschlag: In den Handlungsempfehlungen ist der Satz: „wenn möglich Mobilisierung einer Potentialfläche an der Olpener Straße, westlich der Hovenstraße“ ersatzlos zu streichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Formulierung ist durch „wenn möglich“ bewusst offen gehalten und nicht verbindlich formuliert. Deshalb gibt es aus Sicht der Verwaltung keine Notwendigkeit, diese Handlungsempfehlung zu streichen.

6. Stadtteilzentrum Neubrück

Das Zentrum ist für die im nördlichen Siedlungsbereich lebenden Menschen mit Mobilitätseinschränkungen nicht selbständig erreichbar. Daher soll die Möglichkeit der Ansiedlung eines Vollversorgers in diesem Bereich ausdrücklich offen gehalten werden. Dies entspricht auch der ursprünglichen Siedlungsplanung, die ein weiteres Zentrum um den Bereich des früheren Lebensmittelmarktes (EDEKA) in der Andreas-Hermes-Straße vorsah.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Standort des früheren EDEKA-Marktes liegt innerhalb des 700 m Radius des Nahversorgungszentrums Neubrück. Aus Gründen des Zentrumschutzes darf gemäß Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK hier kein Supermarkt oder Discounter angesiedelt werden. Aus Sicht der Verwaltung gilt die erste Priorität des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Stadtteil Neubrück daher unbedingt der Ertüchtigung des Nahversorgungszentrums Neubrück, im Idealfall durch Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, da hier nur noch ein Lebensmittel-Discounter ansässig ist. Das bestehende Ladenlokal des ehemaligen Edeka Marktes Holz an der Andreas-Hermes-Straße könnte aus Sicht der Verwaltung aber durchaus ergänzend durch ein geeignetes ggf. alternatives Lebensmittel-Kleinflächenkonzept belegt werden.