



Abschließende Bewertung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung im Stadtbezirk Mülheim durch die Verwaltung, Stellungnahme zu weiteren Prüfaufträgen der Bezirksvertretung an die Verwaltung sowie ergänzender Beschlussvorschlag

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln

Beschlussvorlage Nr. 3750/2010

Im Stadtbezirk Mülheim hat am 27.02.2012 im Stadtteil Mülheim und am 29.02.2012 im Stadtteil Dellbrück je eine Abendveranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stattgefunden. Darüber hinaus konnten bis zum 14. März 2012 schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abgegeben werden.

Die mündlichen und schriftlichen Fragen, Anregungen und Einwendungen der Bürgerinnen und Bürger wurden von der Verwaltung, wie in den Anlagen 10.1 bis 10.3 dargestellt, beantwortet bzw. geprüft und abgewogen. Als Resultat der Beteiligung wird von der Verwaltung eine Änderung der Abgrenzung des Stadtteilzentrums Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße vorgeschlagen (s. unten ergänzender Beschlussvorschlag). Außerdem wird die Verwaltung auf Grund einer Eingabe zum Sonderstandort Dellbrück eine Differenzierung der Warengruppe Sportartikel bzgl. der Zentrenrelevanz einzelner Warengruppen (z. B. Kanus, Boote) prüfen und eine entsprechende Empfehlung für die abschließende Beratung des EHZK in den Fachausschüssen und im Rat formulieren.

Des Weiteren hat die Bezirksvertretung Mülheim die Verwaltung am 31.01.2011 beauftragt, im Rahmen der abschließenden Beratung des EHZK in der Bezirksvertretung Mülheim explizit die Situation im Bereich der Leuchterstraße (Stadtteilzentrum Dünnwald, Berliner Straße) sowie den Beschluss der Bezirksvertretung Mülheim vom 02.02.2009 zu berücksichtigen. Dieser Beschluss fordert für das Gebiet zwischen Düsseldorfer Straße, der Rheinuferpromenade und der Wiesdorfer Straße die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, das dort bestehende Gewerbe zu erhalten, Räume für einen weiteren Vollsortiment Supermarkt vorzuhalten sowie die Errichtung von hochwertigem Wohnungsbau zu ermöglichen.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Situation Leuchterstraße: Anlass des Prüfauftrages ist der Vorschlag mehrerer Projektentwickler, im Landschaftsschutzgebiet südlich des Stadtteilzentrums Dünnwald, Berliner Straße, zwischen Bahntrasse und Berliner Straße (B 51) einen großflächigen (deutlich über 800 m² VK) Lebensmittel-Vollsortimenter anzusiedeln. Hierzu müsste die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches um etwa 150 m nach Süden verschoben werden. Anlass der Planungen war u. a. der Wunsch des ansässigen Kaiser's Lebensmittelmarktes an der Ecke Berliner Straße, Leuchterstraße, die Verkaufsfläche von heute rund 700 m² deutlich zu erweitern. Aber auch andere Wettbewerber im Lebensmittel-Vollsortiment sind an dem Standort interessiert.

Eine entsprechende Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches ist aus Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes jedoch unbedingt abzulehnen.

Das Stadtteilzentrum Dünnwald, Berliner Straße, weist bereits in der vorgeschlagenen Abgrenzung mit ca. 800 m eine für ein Stadtteilzentrum überdurchschnittliche Längserstreckung auf. Schon jetzt ist der bestehende Kaiser's Markt in äußerster Randlage des Zentrums lediglich an suboptimaler Position, um als Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich fungieren zu können. Diese Funktion kann er, mit gewissen Einschränkungen, jedoch dadurch erfüllen, dass die Orientierung des Marktes (Eingangssituation, Stellplätze) zwar randlich zur

Leuchterstraße aber noch auf das Zentrum hin gerichtet ist. Dies bedeutet, dass eine Koppelung des Besuches des Marktes mit dem Besuch anderer Angebote im zentralen Versorgungsbereich fußläufig möglich ist.

Im Falle der Erweiterung des ZVB zur Ansiedlung eines neuen, großflächigen Lebensmittelmarktes südlich des jetzigen Zentrums, wäre nicht nur die Erreichbarkeit der übrigen, insbesondere kleineren Fachgeschäfte im Zentrenkern (Im Bereich der Einmündung Prämonstratenserstraße) fußläufig kaum noch gegeben. Es bestünde darüber hinaus auch die Gefahr eines Leerstandes Ecke Leuchterstraße/Berliner Straße und ggf. des nachfolgenden Wegfallens von Verkaufsfläche zwischen dem jetzigen Zentrum und dem neuen Standort. Hierdurch würde eine bipolare Struktur zu Lasten des bestehenden Zentrums entstehen.

Die Verwaltung sieht darüber hinaus aufgrund der aktuellen Ausstattung des Zentrums mit zwei Lebensmittel-Discountern (Lidl und Aldi, der absehbar seine Verkaufsfläche am jetzigen Standort erweitern wird) und einem Lebensmittel-Vollsortimenter (Kaiser's) auch im Vergleich zu den anderen Stadtteilzentren des Bezirks und des übrigen Stadtgebietes keinen akuten Bedarf für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt im Stadtteilzentrum Dünnwald. Eine angestrebte Erweiterung des Kaiser's sollte aus den genannten Gründen am vorhandenen Standort, z. B. im Bereich der Parkplatzfläche erfolgen.

Im Übrigen ist anzumerken, dass die gewünschte Erweiterungsfläche im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Situation Mülheim Nord (Düsseldorfer Straße / Wiesdorfer Straße):

Hierzu wurde auch im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (vgl. Anlage 10.3, Stellungnahmen der Verwaltung zu Scheiben Nr. 4 und Nr. 8) Stellung genommen.

Der Antrag der Bezirksvertretung, einen Bebauungsplan zu erstellen, der bestehendes Gewerbe sichert, einen Standort für einen einzelnen Lebensmittel-Vollversorger festsetzt und darüber hinaus die Ansiedlung von Wohnbebauung ermöglicht, ist mit den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK (Teil A, S. 71 ff.) nicht vereinbar. Demnach gelten als **generelle Ausschlussflächen für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten:**

- Randlagen von Wohnbereichen
- Sonderstandorte
- Gewerbe- und Industriegebiete

als siedlungsräumlich nicht integrierte / nicht verbrauchernahe Standorte.

Bei dem betreffenden Gebiet handelt es sich um eine Fläche in einer heterogenen Nachbarschaft mit einer deutlichen Zonierung von Gewerbe (nördlich Am Faulbach und östlich Düsseldorfer Straße) und verdichtetem Wohnen (westlich GAG-Siedlung Stammheim-Süd, Türkstraße; Rheinrefugium südlich Am Faulbach).

Im Falle einer tatsächlichen Ergänzung durch Wohnungsbau, z. B. durch Realisierung der Wohnnutzung gemäß der im Verfahren befindlichen 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer 70493/03 –Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim, 2. Änderung–, wird die Prüfung eines Einzelstandortes gemäß Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung (Teil A, S. 77f.) unter Zugrundelegung der 35%-Regel eingeleitet. Voraussetzung hierfür ist die Positionierung des Handelsstandortes in der Nähe der ergänzenden Wohnbebauung sowie eine Begrenzung der Stellplätze auf max. 50.

Im vorliegenden Fall ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass sich im betreffenden Bereich mit dem Lidl-Discounter (Düsseldorfer Straße 177) bereits ein Lebensmittelmarkt befindet. Die Zulassung eines weiteren Lebensmittel-Marktes in direkter Nachbarschaft würde zu einer Summenwirkung führen, die eine deutliche Verschärfung der Konkurrenzsituation zu den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere des Nahversorgungszentrums Stammheim, darstellt. Gemäß EHZK (Teil A, hier insbesondere S. 72) sind diese Summenwir-

kungen explizit zu beachten bzw. zu vermeiden.

Zusammenfassend kommt die Verwaltung zu der Bewertung, dass die planungsrechtliche Festsetzung eines zusätzlichen Einzelhandelsstandortes für einen Lebensmittel-Vollsortimenter im Bereich zwischen Wiesdorfer Straße und Am Faulbach aufgrund der gegenwärtigen städtebaulichen Situation (städtebaulich nicht integrierte Gewerbegebietslage) sowie der zu erwartenden Summenwirkungen mit dem bereits existierenden Lidl-Discounter nicht mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar ist.

Sollte zukünftig eine Neuordnung der städtebaulichen Situation im Planungsbereich in Richtung Wohngebiet erfolgen, kann die Prüfung eines wohngebietsintegrierten Einzelstandortes nach Steuerungsschema des EHZK vorgenommen werden, wobei die Summenwirkungen mit dem bestehenden Lebensmittel-Discounter zu berücksichtigen sind. Nach Prüfschema zulässige Einzelstandorte erfordern keine explizite Aufnahme in das EHZK.

Abschließend empfiehlt die Verwaltung, die im Entwurf des EHZK ausgewiesene Nahversorgungslage Böckingstraße nicht mehr als solche auszuweisen. Da das größte Ladenlokal (ehemals Hit Markt) inzwischen durch ein Fitness Studio belegt ist, kann dieser Bereich mangels alternativer Potenzialflächen absehbar seine Nahversorgungsfunktion nicht mehr erfüllen. Damit entfällt auch der 700-m-Radius (Ausschlussbereich für Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten) um diesen Standort.

Im Gesamtergebnis der Bewertungen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept, der ergänzenden Prüfaufträge an die Verwaltung sowie vor dem Hintergrund der Entwicklung im Bereich Böckingstraße schlägt die Verwaltung der Bezirksvertretung Mülheim gegenüber der ursprünglichen Verwaltungsvorlage folgende Beschlussfassung vor:

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Mülheim nimmt die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit geänderter Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße“ (s. Anlage 10.4a: Karte 9.13 alternativ) zu beschließen.

Des Weiteren nimmt die Bezirksvertretung Mülheim den Vorschlag der Verwaltung zur Kenntnis, die Nahversorgungslage Böckingstraße nicht mehr als NVL sondern nur noch als „ehemaliges Zentrum“ auszuweisen, da diese ihre Nahversorgungsfunktion durch anderweitige Belegung des größten Ladenlokals absehbar nicht mehr erfüllen kann. Entsprechend entfällt der 700-m-(Schutz-)Radius um diesen Standort. Der Zentrenpass für die Nahversorgungslage ist entsprechend zu ändern.

Die Prüfung eines Einzelstandortes an der Düsseldorfer Straße/Am Faulbach soll in Abhängigkeit der Entwicklung von weiterem Wohnungsbau in der Nähe des Standortes erfolgen.

Alternative: Die Bezirksvertretung Mülheim verzichtet auf die entsprechenden Empfehlungen an den Rat.

Im Übrigen empfiehlt die Bezirksvertretung Mülheim die Beibehaltung der Festlegung, der hierarchischen Einordnung und der Abgrenzungen der Zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Mülheim gemäß Vorlage 3750/2010 (Langfassung, Teil B Kapitel 9).

Anlage: 10.4a: Karte 9.13 alternativ