



**Geschäftsführung
Stadtentwicklungsausschuss**

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 23148

Fax : (0221) 221 - 24447

E-Mail: marianne.michels@stadt-koeln.de

Datum: 14.12.2013

**Auszug
aus dem Entwurf der Niederschrift der 44. Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses vom 12.12.2013**

öffentlich

**6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln
3750/2010**

Vorsitzender Klipper macht die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses auf den zur Sitzung verteilten Änderungsantrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aufmerksam.

SE Frenzel erläutert im Folgenden den gemeinsamen Änderungsantrag zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK). Eine ausführliche Diskussion zu dieser Thematik sei bereits in der gemeinsamen Sondersitzung mit dem Wirtschaftsausschuss am 19.11.13 geführt worden. Dabei sei deutlich geworden, dass die überwiegende Mehrheit ein solches Konzept begrüße. Gemeinsames Ziel sei es, die wohnortnahe Versorgung zu sichern. Seinen ausdrücklichen Dank spreche er in diesem Zusammenhang an Herrn Sterck aus, der sich in der Sondersitzung klar für eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 800 qm ausgesprochen habe. Er biete ihm gerne an, den Absender des Änderungsantrages um die FDP-Fraktion zu erweitern. Ferner werde im Änderungsantrag gefordert, dem Wunsch der Bezirksvertretung Rodenkirchen auf Erweiterung des Nahversorgungszentrums Raderberg, Brühler Straße, nicht zuzustimmen. Er bittet die Verwaltung um Prüfung, ob im Antrag die richtigen Anlagen-Nummern angegeben worden sind, da die Vorlage diesbezüglich verwirrend sei. Es gehe darum, am Raderthalgürtel einen Einzelhandel bis 800 qm zuzulassen, jedoch nicht darüber hinaus. Ferner bittet er die Verwaltung um Bestätigung der Maßgabe zu Punkt 2 des Änderungsantrages. Punkt 3 des Antrages sei Ausfluss eines Beschlusses der Bezirksvertretung Nippes zu TOP 7.2 (Session-Nr. 1102/2013). Die antragstellenden Fraktionen folgen hier der Auffassung der Bezirksvertretung.

RM Moritz legt aufgrund ihrer Ausführungen in der Sondersitzung Wert darauf deutlich zu machen, dass sie sie das EHZK insgesamt sehr begrüße. Es diene als Legitimationsbasis für künftige Planvorhaben. Mit Hilfe des EHZK könne man transparent darlegen, auf welcher Grundlage unerwünschte Ansiedlungen verhindert werden können. Ein wenig störe sie jedoch die mangelnde Stringenz. Hier nenne sie als Beispiel den anvisierten Vollsortimenter auf der Karlsruher Straße. Die Entfernung zur Waldecker Straße betrage wesentlich weniger als 700 m. Sie fürchte, dass dieses Vorhaben dem Nahversorgungszentrum Waldecker Straße schaden werde. Sie könne dies nur deshalb vertreten, weil hierdurch ein anderer nicht integrierter Standort aufgegeben werde und die Bilanz daher neutral ausfalle.

RM Sterck verdeutlicht, auch die FDP-Fraktion habe zur Sondersitzung bereits ihre grundsätzliche Zustimmung zu diesem durchaus lenkenden Eingriff des EHZK signalisiert, denn es diene klar dem Schutz der Einkaufslagen in den Bezirkszentren. Er dankt der Verwaltung für die seines Erachtens beachtliche Leistung. Dem von der SPD und Grüne eingebrachten Änderungsantrag schließe er sich gerne an, weil er - wie bereits öfters kundgetan - die gleiche Position vertrete. Ein großer Vollsortimenter mit entsprechenden Parkmöglichkeiten am Raderthalgürtel berge die Gefahr, dass er nicht mehr ausschließlich der Versorgung der umliegenden Bevölkerung diene, sondern aufgrund seiner Lage auch für weiter entfernte Wohngebiete attraktiv wäre. Daher finde er es richtig, hier eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 qm vorzunehmen. In Bezug auf Bilderstöckchen, so freue er sich, dass es inzwischen in diesem Ausschuss ein Umdenken gebe. Denn zuvor seien gegen die Stimmen seiner Fraktion Einzelhandelsstandorte nördlich der Longericher Straße genehmigt worden, weswegen der Supermarkt an der Vogesenstraße habe schließen müssen. Am wichtigsten erachte er aber die gewollte Begrenzung der Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Randsortimente auf 800 qm. Ansonsten würde es erhebliche Erweiterungen u.a. bei den Möbelhäusern geben, die beispielsweise ihre Deko-Artikel derart aufstocken, dass kleinere Geschäfte in den Bezirkszentren in ihrer Existenz gefährdet würden.

SE Dr. Soénius gibt in Bezug auf Punkt 1 des Änderungsantrages zu bedenken, dass das Unternehmen auch wirtschaftlich handeln müsse. Es nütze niemanden, durch weitere Restriktionen einen Leerstand zu produzieren. Insofern bedürften solche Forderungen einer gründlichen Abwägung. Und wenn man eine grundsätzliche Beschränkung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf 800 qm festsetzen wolle –was er richtig findet-, so müsse seines Erachtens vorher eindeutig geklärt sein, dass dies auch rechtmäßig zulässig sei. Denn sollte aufgrund einer Klage gerichtlich festgestellt werden, dass die „Kölner Regelung“ unzulässig sei, gäbe es überhaupt keine Begrenzungen, noch nicht einmal die im LEP empfohlene Höchstgrenze von 2.500 qm. Die dann wahrscheinlich stattfindende Entwicklung wäre fatal.

Vorsitzender Klipper bestreitet ebenso wenig wie seine Vorredner die Notwendigkeit eines EHZK, jedoch habe er die Sorge, dass das Konzept nicht flexibel genug auf besondere Gegebenheiten eingehe, sondern zu restriktiv sei. Die zugrunde gelegten Daten seien veraltet und zwischenzeitlich hätten sich die Zentren zum Teil verschoben. Beispielhaft nenne er da die Situation am Raderthalgürtel, an welchem sich ursprünglich diverse Autohändler angesiedelt hätten, heute aber eine völlig neue Situation entstanden sei. Seine Fraktion habe darum gekämpft, überhaupt einen Nahversorger dort zu ermöglichen. Auch sei es nicht richtig, die Brühler Straße als Geschäftszentrum zu betiteln, da dort kaum noch attraktive Einkaufsmöglichkeiten vorhanden seien. Auf solche Veränderungen reagiere das EHZK seiner Ansicht nach

nicht adäquat. Auch die Ideologie, keinesfalls Parkplätze vor den Geschäften zuzulassen, könne er nicht nachvollziehen. Viel wichtiger sei doch, die Nahversorgung zu sichern, bzw. überhaupt zu ermöglichen. Auch gebe er zu bedenken, dass es aufgrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses in Köln und der fehlenden Flächen notwendig werde, auf nicht integrierte Autostandorte auszuweichen. Ferner halte er es für eine Illusion, mit einer Begrenzung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente auf 800 qm ungewollte Entwicklungen verhindern zu können. Auch müsse man sehen, dass zunächst einmal eine enorme Verkaufsfläche existieren müsse, um die 10-prozentige Erhöhung der Verkaufsfläche der im LEP vorgesehenen qm-Zahl auf 2.500 überhaupt erzielen zu können. Die CDU werde zwar dem Konzept insgesamt zustimmen, dem Änderungsantrag jedoch nicht. Anmerken wolle er abschließend, dass das EHZK keine Lösung für die Stadtteile enthalte, die derzeit über keine ausreichende Nahversorgung verfügten, wie beispielsweise Vogelsang oder Weiß. Er werde die zugesagte kurzzeitige Evaluierung aufmerksam verfolgen und sei gespannt, wie die Verwaltung darauf- und auf sich ändernde Entwicklungen reagiere.

RM Wolter gibt für die Fraktion pro Köln bekannt, dass sie sich bei der Vorlage der Stimme enthalten werde und den heute eingebrachten Änderungsantrag ablehne. Zwar halte auch sie ein EHZK für sinnvoll und wichtig, allerdings hege sie zu bestimmten Maßnahmen gewisse Zweifel. So könne sie die Auffassung der Bezirksvertretung Chorweiler sehr gut nachvollziehen, die gesagt hätten, dass ein solches Konzept auf Teile ihres Bezirks aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur nicht anwendbar sei. Die Begrenzung des Einzelhandels am Radertalgürtel auf 800 qm halte sie auch für falsch, weil es sich ihrer Meinung nach um einen integrierten Standort handele. Zudem mangle es auch ihr an der Flexibilität und sie kritisiere die veralteten Daten. Hier nenne sie als Beispiel die Rhöndorfer Straße. Aufgrund der Wohnbautätigkeit der letzten Jahre könne man auch hier heute von einem integrierten Standort reden.

Frau Kröger (Amtsleiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik) geht nachfolgend auf die geäußerte Kritik zu den angeblich „veralteten Daten“ ein. Die Daten habe man zunächst einmal ausschließlich zur Abgrenzung der Zentren verwendet. Die Verwaltung wisse um die Veränderungen, beispielsweise durch die Errichtung neuer Wohnbaugebiete, weswegen alle 5 bis 7 Jahre eine Fortschreibung erfolge. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Konzeptes und der Dynamik des Einzelhandels könne man nicht erwarten, dass die zugrunde liegenden Daten stets aktuell seien. Ferner sei zu beobachten, dass sich der Handel bereits stark dem EHZK angepasst habe. Als Beispiel nenne sie hier die zunehmende Zahl sogenannter „City-Märkte“. Ihr sei wichtig, dass das Konzept lebt und laufend einer kritischen Betrachtung unterzogen werde. Sie behaupte nicht, dass damit alle Missstände beseitigt werden können, jedoch sei es ein wichtiges Instrument zu einer wohnortnahen Versorgung, insbesondere für die ältere Bevölkerung, beizutragen.

Herr Dr. Höhmann (Amt für Stadtentwicklung und Statistik) geht im Folgenden auf die einzelnen Fragestellungen ein. Bei der Verlagerung des Supermarktes an der Kalk-Mülheimer-Straße/Karlsruher Straße handele es sich tatsächlich um die beabsichtigte Verlagerung eines Lidl-Discounters von einem nicht integrierten Standort an der Kalk-Mülheimer Straße in Kalk. Allerdings sei nicht gänzlich auszuschließen, dass ein anderer Lebensmittelmarkt, der den Bestandsschutz vor Ort ausnutze, sich an dem aufgegebenen Standort ansiedle. Dies halte er aufgrund der ungünstigen Lage und der niedrigen Verkaufsfläche von 600 qm jedoch für eher unwahrscheinlich. Bezüglich der Abgrenzung des NVZ Raderberg (Punkt 1 des Änderungsantrages) fragt

er nach, ob im Antrag eine Rückkehr zur Abgrenzung aus dem ursprünglichen Entwurf (2010) gewünscht sei, also ohne das Locher-Grundstück, sondern nur bis zum Wendehammer Raderberger Straße, oder ob der erste Alternativvorschlag der Verwaltung (gem. Anlage 13.8a, Karte 2.11 alternativ) gewünscht werde.

Die Antragsteller führen aus, dass die Abgrenzung gemäß Anlage 13.8a, Karte 2.11 alternativ 2, abgelehnt- und die Abgrenzung gemäß Anlage 13.8a, Karte 2.11 alternativ (inklusive Locher Grundstück) gewünscht werde.

Vorsitzender Klipper gibt zu bedenken, dass dann eine in Aussicht stehende Expansion des ansässigen Autohändlers verhindert werde. Dies halte er für eine klare Fehlentscheidung.

RM Moritz erläutert nachfolgend noch einmal detailliert die Gründe, warum eine Erweiterung des Einzelhandelsstandortes am Raderthalgürtel nicht zielführend sei.

SE Frenzel bittet die Verwaltung um Bestätigung seiner Auffassung, dass Unternehmen an Standorten, die nicht im EHZK erfasst sind, weiterhin die Möglichkeit einer Modernisierung hätten. Bezüglich der Stadtteile ohne eine ausreichende Nahversorgung mögen Gespräche mit der Wirtschaftsförderung aufgenommen werden, um in Ortslagen, in denen sich ein Einzelhandel aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht lohne, Beschäftigungsprojekte o. ä. zu initiieren.

Auf Wunsch des Vorsitzenden Klipper nimmt Herr Dr. Höhmann nachfolgend Stellung zur Rechtssicherheit zu Punkt 4 des Änderungsantrages. Wie bereits in der Sondersitzung ausgeführt, sei eine Begrenzung der Verkaufsflächen zentrenrelevanter Randsortimente auf 800 qm rechtlich möglich. Dies sei bereits mit der Bezirksregierung abgestimmt. Zur Durchsetzung bedürfe es eines Bebauungsplans. Darin müsse eine belastbare städtebauliche Begründung für eine solche Begrenzung aufgenommen werden, die auf den Einzelfall abstelle. Ein bloßer Verweis auf das EHZK reiche als Begründung nicht aus. Zur Aussage des Herrn Frenzel zur Möglichkeit der Modernisierung von Unternehmen, die nicht dem EHZK unterliegen, verhalte es sich in der Tat so, dass von der Bauaufsicht genehmigte Vorhaben im Rahmen der vorliegenden Baugenehmigung Bestandsschutz genießen, der in der Regel auch aus betrieblichen Gründen erforderliche Modernisierungen ermögliche.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt Vorsitzender Klipper zunächst den Änderungsantrag zur Abstimmung:

Beschluss: *(Änderungsantrag der SPD-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Fraktion)*

Der Ausschuss stimmt dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der vorliegenden Form mit folgenden Änderungen zu:

1. NVZ Raderberg, Brühler Straße
wird der Erweiterung gem. Anlagen 4.5. und 4.5 a nicht zugestimmt.
2. Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters an der Kalk-Mülheimer Straße/
Karlsruher Straße
wird dem Beschlussvorschlag der Verwaltung gefolgt, mit der Maßgabe, dass es sich um die Verlagerung des jetzigen südlich an der Stadtautobahn gelegenen Marktes handelt.

3. der Ausweitung des NVL Bilderstöckchen, Schiefersburger Weg Ost auf das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs wird nicht zugestimmt.
4. Verkaufsflächen zentrenrelevanter Randsortimente (LEP 6):
„Die absolute Obergrenze wird auf 800 qm VKF festgesetzt“
Dies ist bei der Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich zugestimmt gegen CDU-Fraktion.

Anschließend stellt Vorsitzender Klipper die so geänderte Beschlussvorlage der Verwaltung zur Abstimmung:

*Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Rat den **wie folgt geänderten Beschluss** zu beschließen:*

Beschluss:

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.

Dabei sind nachfolgende Änderungen zu berücksichtigen:

5. **NVZ Raderberg, Brühler Straße**
wird der Erweiterung gem. Anlagen 4.5 und 4.5a nicht zugestimmt.

- 6. Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters an der Kalk-Mülheimer Straße/ Karlsruher Straße**
wird dem Beschlussvorschlag der Verwaltung gefolgt, mit der Maßgabe, dass es sich um die Verlagerung des jetzigen südlich an der Stadtautobahn gelegenen Marktes handelt.
- 7. der Ausweitung des NVL Bilderstöckchen, Schiefersburger Weg Ost auf das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs wird nicht zugestimmt.**
- 8. Verkaufsflächen zentrenrelevanter Randsortimente (LEP 6):**
„Die absolute Obergrenze wird auf 800 qm VKF festgesetzt“
Dies ist bei der Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt bei Enthaltung der Fraktion pro Köln.