

Beantwortung von Fragen aus dem WiA vom 24.01.2019 zur Vorlage 3860/2018

1. Wie viele Standorte sind von der geplanten Ausnahmeregelung vom EHZK betroffen und welches Potential an zusätzlichem Wohnraum ergibt sich daraus?

Antwort der Verwaltung:

Insgesamt liegen 48 Lebensmittelgeschäfte (Vollversorger und Discounter ab 400 m² Verkaufsfläche, VKF) in den derzeit gültigen 700-m-Radien um die Kölner Zentralen Versorgungsbereiche. Zur Beurteilung der Potenziale müssen jedoch alle Standorte im Einzelfall betrachtet werden sowie im Vorfeld die generelle Bereitschaft der Marktbetreiber und Grundstückseigentümer ermittelt werden. Dies kann nach Beschlussfassung systematisch erfolgen.

2. Was ist der Zusammenhang zwischen der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und einer Vergrößerung der Verkaufsfläche?

Antwort der Verwaltung:

Da der Raum im Stadtgebiet sehr knapp ist, müssen die Flächen zunehmend optimal ausgenutzt werden. Aufgrund des gleichzeitigen Bevölkerungswachstums ist es sinnvoll, Wohnen und Versorgung weiterhin nah zusammenzubringen. Ein wichtiges Ziel des EHZK ist die Gewährleistung einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung. Durch zusätzliche Wohneinheiten werden zwei Vorteile geschaffen: es entsteht dringend benötigter Wohnraum auf bisher nicht optimal ausgenutzten Flächen. Gleichzeitig tragen neue Bewohner auch zu einer Vergrößerung der Kaufkraft für die bestehenden Märkte bei.

3. Wie ist die Berechnungsmethode in der Anlage 2 erdacht worden und wie sind die sich daraus ergebenden Effekte?

Antwort der Verwaltung:

Das Prüfschema zur Steuerung von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurde zur Sicherung der standortangepassten und gesamtstädtisch verträglichen Erweiterung von Lebensmittelmärkten festgelegt. Zusammen mit dem Steuerungsschema und der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist es das Kernstück des EHZK. Die Berechnungsgrundlage (35%-Regel) orientiert sich dabei an der Empfehlung des Einzelhandelserlasses NRW und wird auch von der Bezirksregierung Köln zur Beurteilung der Auswirkungen von Einzelstandorten auf zentrale Versorgungsbereiche angewendet. Bei einer (rechnerischen) Abschöpfung von max. 35 % der Kaufkraft im Nahbereich wird i.d.R. von einer Verträglichkeit ausgegangen. In kritischen Fällen (z. B. bereits vorgeschädigtes Zentrum im Einzugsbereich des Vorhabens) kann darüber hinaus eine Einzelfallprüfung über ein Gutachten verlangt werden.

4. Was geschieht, wenn im gleichen Bereich ein zweites Unternehmen von dieser Ausnahmeregelung profitieren möchte?

Antwort der Verwaltung:

Für alle Unternehmen gelten dieselben Bedingungen. Die Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche wird grundsätzlich für jedes Vorhaben über die 35 %-Regel gesteuert.

5. Wie viele Erweiterungen werden aktuell geprüft? Wie viele haben Aussicht auf eine solche Erweiterung? Wie viele Märkte wären genehmigungstechnisch und bautechnisch überbaubar?

Antwort der Verwaltung:

Derzeit werden noch keine Erweiterungen nach diesen neuen Regelungen geprüft, da bisher die Ansiedlung und Erweiterung von bestehenden Unternehmen in die Großflächigkeit (ab 800 m² VKF) im 700-m-Radius ausgeschlossen war. Es gibt jedoch häufiger Anfragen von Betreibern der Bestandsmärkte, ob eine Vergrößerung der Verkaufsfläche möglich ist. Diese wurden aufgrund der zurzeit gültigen bisherigen Steuerungs- und Ansiedlungen bisher nicht weiterverfolgt.

Die genaue Anzahl der potenziellen Erweiterungen ist derzeit noch nicht darstellbar, da die Machbarkeit und Genehmigungsfähigkeit von vielen Faktoren, nicht zuletzt der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen und der Investitionsbereitschaft des Grundstückseigentümers und Marktbetreibers abhängig ist.

6. Was passiert, wenn der Ausschuss die Vorlage in die nächste Sitzung schiebt?

Antwort der Verwaltung:

Es entsteht kein absehbarer Schaden, wenn die Vorlage in die nächste Sitzung geschoben wird.

7. Kann die Fortschreibung des EHZK weiterhin im Sommer erwartet werden?

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung erwartet den Entwurf der Fortschreibung EHZK des Gutachters in der zweiten Jahreshälfte 2019. Die Vorlage wird dann alsbald möglich nach verwaltungsinterner Abstimmung in die Gremien eingebracht.

8. Es wird um eine praktische Erläuterung der vorgelegten Ausnahmeregelung am Beispiel Rhöndorfer Straße gebeten.

Antwort der Verwaltung:

Das Beispiel Rhöndorfer Straße erfüllt nicht die Kriterien zur Erweiterungsmöglichkeit im 700-m-Radius, da die Märkte in nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet liegen. Die Verwaltung wird konkrete Beispiele benennen, sobald eine entsprechende Eigentümeransprache stattgefunden hat.

9. Was ist die Notwendigkeit für die Ausnahmeregelung?

Antwort der Verwaltung:

Durch die Ausnahmeregelung wird ein Anreiz geschaffen, Handelsstandorte als Flächenpotenziale für zusätzlichen Wohnungsbau zu mobilisieren, ohne damit den Zentrumschutz zu gefährden (s. auch Antwort zu Frage 2). Nach der bisherigen Regelung war die Verkaufsfläche im 700-m-Radius um bestehende zentrale Versorgungsbereiche grundsätzlich auf maximal 799 m² begrenzt. Mit der Ausnahmeregelung dürfen bestehende Lebensmittelmärkte auch standortangepasst in die Großflächigkeit (über 799 m² VKF) erweitern.

10. Werden mit dieser Ausnahmeregelung Sortimentserweiterungen ermöglicht?

Antwort der Verwaltung:

Die Regel gilt grundsätzlich nur für Lebensmittelmärkte. Auch bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche sind die Vorgaben der Kölner Sortimentsliste weiterhin zu beachten. Somit ist eine Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie auch der zentrenrelevanten Sortimente im Rahmen des Randsortiments (i.d.R. 10 %) möglich.