



Niederschrift
über die Öffentlichkeitsbeteiligung am
Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln

Beschlussvorlage Nr. 3750/2010

im Stadtbezirk Rodenkirchen

Donnerstag, den 22. September 2011 von 19:30 Uhr bis 21:00 Uhr

Veranstaltungsort:

Bürgerhaus Zollstock, Rosenzweigweg 3 in Köln-Zollstock

Teilnehmer:

ca. 30 Bürgerinnen und Bürger

Vorsitz:

Frau M. Roß-Belkner, 1. stellvertretende Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks Rodenkirchen

Verwaltung:

Herr W. Stüttem, Herr Dr. M. Höhmann, Frau B. Eicker, Frau L. von Wahl - Amt für Stadtentwicklung und Statistik

1. Begrüßung und Vorstellung des Konzepts

Einführung Frau Roß-Belkner

Frau Roß-Belkner, 1. stellvertretende Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Rodenkirchen, begrüßt die zur Öffentlichkeitsbeteiligung am 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept' (EHZK) für die Stadtteile nördlich des Militärrings erschienenen Bürgerinnen und Bürger und stellt die Teilnehmer auf dem Podium vor.

Sie teilt den Ablauf der Veranstaltung mit und führt aus, dass die Verwaltung zu Beginn den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie spezielle Ergebnisse für den Stadtbezirk Rodenkirchen vorstellen und erläutern wird. Anschließend können die Bürgerinnen und Bürger nachfragen und ihre eigenen Anregungen und Bedenken, Kritiken und Planungsvorstellungen einbringen. Hierzu bittet Frau Roß-Belkner von den ausgelegten Wortmeldezetteln Gebrauch zu machen, dort Name / Funktion und Thema zu notieren und diese dann nach vorne zu geben, um Fragen bündeln zu können und die Niederschrift zu erleichtern.

Schriftliche Stellungnahmen können darüber hinaus noch bis zum 6. Oktober 2011 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Rodenkirchen, Herrn Eberhard Petschel,

Hauptstraße 85, 50996 Köln, eingereicht werden. Zur Erstellung der Niederschrift erfolgt zusätzlich eine Tonaufzeichnung der Veranstaltung.

Die Ergebnisse der beiden Veranstaltungen im Stadtbezirk Rodenkirchen sowie die schriftlichen Stellungnahmen werden in die weitere politische Beratung der Bezirksvertretung Rodenkirchen eingehen.

Einführung Herr Stüttem

Herr Stüttem gibt einen Überblick über den Prozess der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes: Auftrag, Ziele, beteiligte Akteure, Vorgehensweise sowie das politische Beratungsverfahren. Nach Durchführung der Bürgerbeteiligung in allen neun Stadtbezirken und Beratung in allen Bezirksvertretungen wird die abschließende Beratung in einer gemeinsamen Sitzung des Wirtschaftsausschusses und des Stadtentwicklungsausschusses stattfinden. Das Konzept wird durch den Rat der Stadt Köln beschlossen und ist dann behördenverbindlich.

Vortrag Herr Dr. Höhmann

Herr Dr. Höhmann stellt das EHZK anhand einer PowerPoint-Präsentation vor. Dabei geht er auf Besonderheiten des Stadtbezirks Rodenkirchen ein und erläutert insbesondere die Planungsaussagen und Handlungsempfehlungen für die Stadtteile nördlich des Militärrings.

Frau Roß-Belkner dankt Herrn Dr. Höhmann für den Vortrag und fordert die Teilnehmer auf, Fragen zu stellen und Anregungen mitzuteilen. Sie betont, dass Einzelhandel außerhalb der Zentren Bestandsschutz hat. Ist das EHZK beschlossen, werden Neuansiedlungen auf der Grundlage der diesbezüglichen Regeln des EZHK geprüft.

2. Diskussion und Erörterung zum Bezirkszentrum Rodenkirchen (Zollstock)

1. N. N. – wohnhaft in Raderthal

N. N. merkt an, dass Köln-Raderthal im EHZK „überhaupt nicht vorkommt“. Sie stellt die Frage, wie Raderthal belebt werden kann. Als Entwicklungsflächen schlägt sie das ehemalige Spieß-Hecker-Gelände vor, Flächen in der englischen Siedlung Richtung Bonner Straße oder Flächen in der Nähe der Deutschen Welle. N. N. möchte wissen, wie die Stadt Köln die „Rollenden Einkaufswagen“ fördert. Sie selbst habe in der Schulze-Delitzsch-Straße einen Rollenden Lebensmittelladen in Eigeninitiative organisiert.

Antwort der Verwaltung:

Herr Dr. Höhmann bestätigt, dass Raderthal kein eigenes Geschäftszentrum hat. Ursache hierfür könnte sein, dass es früher durch Raderberg oder Marienburg mit versorgt wurde. Herr Dr. Höhmann führt aus, dass das Problem bekannt ist und auch schon in der Bezirksvertretung diskutiert wurde. Für das Gelände der ehemaligen Polizeireiterstaffel an der Bonner Straße / Gaedestraße gibt es einen Bebauungsplan der Einzelhandel zulässt. Dieser Standort liegt allerdings in Marienburg und nicht in Raderthal. Das sei der Verwaltung bewusst, jedoch sei die Fläche möglicherweise auch für Menschen aus Raderthal erreichbar. Aufgrund der gewachsenen Strukturen habe man hier keinen Anknüpfungspunkt für ein Zentrum gesehen.

Die Verwaltung plant weiterhin, einen Bereich an der Brühler Straße in Raderberg zu ertüchtigen. Dazu liegen bereits Anträge aus der Bezirksvertretung Rodenkirchen vor. Es gibt Vorschläge am Raderthalgürtel einen Vollversorger anzusiedeln. Dieser Vollversorger sollte möglichst nah am NVZ Raderberg, Brühler Straße, liegen, damit dieses gestärkt wird.

Herr Dr. Höhmann erklärt, dass es auch möglich sein könnte, das vorhandene Geschäftszentrum an der Brühler Straße zu erweitern, so dass eine Fläche für einen Voll-

versorger innerhalb des Zentrums geschaffen werden könnte. Er ist der Meinung, dass, wenn man einen Radius um die beiden Einzelstandorte ziehe, ein Großteil von Raderthal in fußläufiger Entfernung liege.

N. N. wirft ein, dass hierfür 1,2 km zu Fuß gegangen werden müsse. Eine solche Strecke sei für ältere Menschen zu beschwerlich. Dorthin gebe es auch keine Busverbindung bzw. sei die KVB-Anbindung in dem Bereich insgesamt sehr schlecht.

Herr Dr. Höhmann verspricht, die Anregung mitzunehmen und noch einmal darüber nachzudenken, wie der südliche Teil von Raderthal mit Einzelhandel versorgt werden kann, ggf. durch ein Kleinflächenkonzept. Er weist noch einmal darauf hin, dass die Stadt zwar die Planung erstellt, aber ob und wer sich letztlich an einem Standort ansiedelt, die Unternehmen im Sinne der Rentabilität natürlich selber bestimmen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es wichtig, dass sich die Größe der Verkaufsfläche an der vorhandenen Wohnbevölkerung orientiert. Häufig gibt es jedoch Anfragen von Einzelhandelsunternehmen für Verkaufsflächen von 3.000 qm in Gebieten mit geringer Bevölkerungszahl im Einzugsbereich. Bei Genehmigung eines solchen Vorhabens würde dann Kaufkraft aus benachbarten Zentren dorthin abgezogen. Genau das will das EHZK aber künftig verhindern.

2. N. N. – wohnhaft in Zollstock

N. N. thematisiert, dass die Daten nicht aktuell sind. So sei der Aldi und auch der toom-Markt südlich des Zollstockgürtels nicht im Plan verzeichnet. Er geht auf die Ausführung von Herrn Dr. Höhmann ein, dass es in Zollstock – auf dem Höninger Weg – zu wenig Geschäfte des mittelfristigen Bedarfs gibt. Als Erklärung führt er aus, dass die vorhandene kleinteilige Ladenstruktur für den mittelfristigen Bedarf nicht gut geeignet sei. Um die Ansiedlung für diesen Bedarf möglich zu machen, schlägt N. N. vor, das Gebiet des BTZ auf dem Gottesweg Richtung Klettenberg zu erweitern, da dort bereits auf der rechten Seite Gebäude mit Parkplätzen bestehen, die es Anbietern des mittel- oder auch des langfristigen Bedarfs erlauben, Flächen zu nutzen.

Er regt an, die Zollstock-Arkaden ebenfalls als BTZ auszuweisen. Gerade für die Zollstock-Arkaden wäre es schädlich, wenn dort mittel- und langfristiger Bedarf ausgeschlossen würde, weil diese sowieso Probleme haben, Mieter zu finden. Dort gab es ein Küchenstudio, das ist jetzt raus, nach den vorgesehenen Festsetzungen dürfe das nicht wieder hinein. Das fände er sehr schädlich für die Zollstock-Arkaden.

Er weist darauf hin, dass an der Ecke Vorgebirgstraße, wo im Plan noch die Turnhalle eingezeichnet ist, mittlerweile ein großes Wohngebäude steht. Er erwähnt in diesem Zusammenhang auch noch einmal den neuen Wohnungsbau in den „Vorgebirgsgärten“.

Er hebt hervor, dass schon Parkplätze in der Tiefgarage unter den Zollstock-Arkaden vorhanden sind.

Antwort der Verwaltung:

Herr Dr. Höhmann bedankt sich für die sehr differenzierten Anmerkungen. Er erläutert, dass die Zollstock-Arkaden nicht dem BTZ zugeordnet, sondern als eigenständiges Nahversorgungszentrum abgegrenzt worden sind. Er bestätigt, dass bei dieser Einordnung „großflächige“, zentrenrelevante Sortimente nach Steuerungsschema hier nicht zulässig sind. Er sagt zu, aufgrund dieser Kritik noch einmal die Einordnungsmöglichkeit, die Klassifizierung, der Zollstock-Arkaden in Richtung Stadteilzentrum zu prüfen. (vgl. hierzu Anlage 4.4, Zusammenfassende Bewertung).

Zur vorgeschlagenen Erweiterung am Gottesweg in Richtung Klettenberg merkt Herr Dr. Höhmann an, dass durch die gewählte Abgrenzung eine gewisse Kompaktheit geschaffen werde. Werde die Distanz zu groß, dann sei die fußläufige Erreichbarkeit

nicht mehr gegeben. Auch habe man ein Potential zur Erweiterung an dieser Stelle nicht gesehen.

Stattdessen wurde eine Potentialfläche am Höninger Weg, an der zentralen Achse des Zentrums, einbezogen. Das ist die Fläche, wo derzeit der Autohandel ist. Hier sieht die Verwaltung eine Möglichkeit das Zentrum zu stärken.

Herr Dr. Höhmann bestätigt, dass die Daten nicht mehr ganz aktuell sind, dass aber aus Gründen der Vergleichbarkeit ein einheitlicher Stand für alle Stadtbezirke erforderlich ist. Zum Aldi, der nicht im Plan verzeichnet ist, sagt er, dass dieser außerhalb des Zentrums liegt und auch nicht hineingekommen wäre. Aldi hat diesen Standort vor dem Verwaltungsgericht erstritten, gegen die Stadt Köln.

Der toom-Markt ist nicht im Plan enthalten, weil dort nur nahversorgungsrelevante Betriebe dargestellt sind. Er ist aber erhoben und berücksichtigt worden. Neue Einzelhandelsstandorte sind aber z.T. textlich in den Zentrenpässen enthalten. Eine einheitliche Aktualisierung für alle Stadtbezirke ist nicht fortlaufend möglich. Diese erfolgt im Rahmen der vorgesehenen Fortschreibung des Konzeptes.

Da, wo sich durch eine Neuansiedlung gravierende Änderungen für die Abgrenzung ergeben, werden die Grenzen auch angepasst.

3. N. N., Architekt

N. N. hat bereits Montag an der Veranstaltung in Rodenkirchen teilgenommen. Jetzt erkundigt er sich, welche Visionen / städtebaulichen Planungen, es für das Großmarktgelände gibt und ob es dort Veränderungssperren gibt oder damit zu rechnen sei.

Er fügt hinzu, dass er sich eine so sorgfältige und gute Bearbeitung wie beim EHZK auch für das Wohnbaukonzept wünscht, welches zwischenzeitlich zum Erliegen gekommen sei. Da Köln bekanntermaßen als Zuzugsmetropole gelte, müsse es doch auch andere Flächen als Widdersdorf und das Sürther Feld geben, wo man als Architekt bauen könne, für Bedürftige.

Zum Schluss fragt er, ob man sich die Karten auch jetzt schon aus dem Internet herunterladen kann?

Antwort der Verwaltung:

Herr Dr. Höhmann weist darauf hin, dass der Link zum EHZK auf den Einladungsflyern steht, die ausliegen.

Herr Stüttem erläutert die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Großmarkt. Zurzeit wird das Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) erarbeitet. Mit dem ESIE wird ein Nutzungs- und Verkehrskonzept erstellt, das auch die Weiterführung des Grüngürtels in Richtung Rhein beinhaltet. Hier soll auch Raum für die Durchführung einer Bundesgartenschau 2025 geschaffen werden. Voraussetzung für die Realisierung ist die Verlagerung des Großmarktes nach Marsdorf 2020. Die ESIE - Beschlussvorlage soll der BV im Dezember 2011 vorgelegt werden.

Der Wohnungsgesamtplan wird derzeit fortgeschrieben als Stadtentwicklungskonzept Wohnen. Der erste Teil, die Analyse, wurde bereits im Wohnungsbauforum behandelt und dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt. Es wird auch Handlungsempfehlungen und ein Wohnungsbauprogramm, das Flächen ausweist, geben.

4. N. N., Vermieterin

N. N. möchte von der Verwaltung wissen, inwiefern sich diese bei der Neubelegung eines Ladenlokals einbringt.

Antwort der Verwaltung:

Herr Dr. Höhmann erklärt, dass es erst einmal davon abhängt, ob das Ladenlokal innerhalb eines Zentrums oder außerhalb liegt. Liegt es innerhalb des Zentrums mischt

sich die Verwaltung nicht in die Vermietung ein. Die derzeitige Nutzung genießt Bestandsschutz. Bei einer Änderung muss sowieso eine Nutzungsänderung beantragt werden.

Handelt es sich um Einzelhandel außerhalb eines Geschäftszentrums, so hängt eine Genehmigung vor allem von der Größe ab. Einzelhandel mit 100 qm Verkaufsfläche ist eher unbedenklich. Handelt es sich jedoch um einen großen Magnetbetrieb, so geht es insbesondere darum zu beachten, dass dieser benachbarten Geschäftszentren nicht schadet.

5. N. N., Bezirksvertretung

N. N. entschuldigt sich, dass er Fragen stellt, obwohl er in der Bezirksvertretung ist. Er fragt, was mit den Kiosken ist, die über den ganzen Stadtteil verteilt sind? Sind die erfasst? Dürfen die bleiben? Wenn einer aufgibt, darf dann ein Nachfolger rein?

Antwort der Verwaltung:

Frau Eicker macht deutlich, dass Kioske, die ja sehr klein sind, i.d.R. überall zulässig sind. Alle Kioske, die es gibt, haben Bestandsschutz und daran soll sich auch nichts ändern. Lediglich in reinen Wohngebieten, wo sowieso kein Einzelhandel zulässig ist, trifft das auch auf Kioske zu.

6. N. N. – wohnhaft in Zollstock

N. N. möchte wissen, inwiefern es durch eine Erweiterung des BTZ Höninger Weg zu einer Konkurrenzsituation mit den Zollstock-Arkaden kommen kann, da diese jetzt schon mit Leerstand zu kämpfen haben. Er fragt weiter, ob es Möglichkeiten gibt, die Arkaden zu stärken.

Antwort der Verwaltung:

Die Arkaden sind als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und genießen damit besonderen Zentrumschutz. Herr Dr. Höhmann betont – wie bei der Anregung N. N., dass die Verwaltung diesen Fall noch einmal gesondert überdenken wird. Zur Stärkung der Arkaden kann die Verwaltung selber nicht so viel beitragen, da dies primär in der Hand des Eigentümers liegt. Es können aber Gespräche mit dem Betreiber aufgenommen werden. Die räumliche Lage der Arkaden ist ja an sich gut.

Frau Eicker ergänzt, dass die Arkaden ja zurzeit grundlegend renoviert werden und auch ein neues Logo entwickelt wurde. Es ist zu erwarten, dass nach Abschluss der Bauarbeiten Besserung eintritt. Sie plädiert dafür, nun erst einmal abzuwarten, ob die bauliche Umgestaltung seine Wirkung erzielt.

7. N. N. – wohnhaft in Zollstock

N. N. wohnt am Höninger Platz / Südfriedhof. Sie sieht dort keinen braunen Bereich. (Anm. der Verwaltung: liegt außerhalb des 700 m Radius). Sie fragt: Wo sollen die Leute einkaufen, die am Höninger Platz wohnen? Dort seien auch viele Altenwohnungen. „Warum fällt das ganz raus?“

Antwort der Verwaltung:

Herr Dr. Höhman erklärt, dass dort kein Zentrum ausgewiesen wurde, weil es keine Ansatzpunkte gegeben habe. Zentren wurden vor allem da ausgewiesen, wo sich schon Einzelhandel befindet. Es wird hier auch keine Potentialfläche gesehen. Er meint, dass man über ein alternatives Konzept nachdenken könne. Aber auch dafür braucht man eine Fläche. Er räumt ein, dass der Discounter Penny vermutlich zu Fuß nur beschwerlich zu erreichen ist.

8. N. N. – wohnhaft in Zollstock

N. N. fragt, welche Planungen es am Raderthalgürtel / Schwimmbad gibt. Welche Gewerbeflächen sind im Neubaugebiet geplant?

Des Weiteren möchte er wissen, wie das Gebiet westlich des Höninger Weges zwischen Gottesweg und Höninger Weg, Weg B bereinigt werden soll. „Was ist dort geplant?“

Antwort der Verwaltung:

Herr Dr. Höhmann erläutert, dass östlich des Schwimmbades Wohnbebauung vorgesehen ist. Eine Fläche für einen kleinflächigen Vollversorger ist angedacht. Den gängigen Filialisten ist eine solche Fläche jedoch zu klein.

Möglicherweise gibt es aber eine Potenzialfläche für einen Vollsormenter in direkter Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum Raderberg. Das Stadtplanungsamt führt dazu Gespräche. Herr Dr. Höhmann hofft, dass damit in absehbarer Zeit in guter fußläufiger Entfernung zu den Vorgebirgsgärten, die Versorgung verbessert werden kann. Die Frage zum Höninger Weg kann von den Vertretern des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik nicht beantwortet werden. Bekannt ist nur, dass das Stadtplanungsamt für diesen Bereich einen Bebauungsplan erarbeitet.

9. N. N.

N. N. fragt, auf welcher Grundlage die Bevölkerungsentwicklung für Zollstock prognostiziert wurde und wie sicher diese Daten sind?

Antwort der Verwaltung

Herr Stüttem antwortet, dass die Stadt Köln über eine kleinräumige Bevölkerungsprognose verfügt, die nach den gängigen statistischen Methoden erarbeitet worden ist. Hierbei wurden auch Wohnungsbaupotenziale berücksichtigt. So wachse Köln vorerst, bleibe aber ab 2020/2025 stabil.

10. N. N.

N. N. stellt eine Zusatzfrage zum Höninger Weg, Weg B. Er möchte wissen, ob dort nur ein Wohngebiet ausgewiesen werden soll? Er findet die vorhandene Mischung gar nicht schlecht. Er fragt sich, wo die kleinen Gewerbebetriebe andernfalls bleiben sollen.

Antwort der Verwaltung:

Herr Dr. Höhmann stellt noch einmal klar, dass diese Fragen heute nicht beantwortet werden können, da leider kein Vertreter des Stadtplanungsamtes anwesend ist.

Frau Roß-Belkner bedankt sich bei allen Anwesenden und beendet die Veranstaltung.

genehmigt:

erstellt:

gez. Monika Roß-Belkner

gez. Lisa von Wahl / Barbara Eicker

1. stellvertretende Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Rodenkirchen

Amt für Stadtentwicklung und Statistik