



Niederschrift  
über die Öffentlichkeitsbeteiligung am  
**Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln**  
Beschlussvorlage Nr. 3750/2010  
**im Stadtbezirk Innenstadt**

Montag, den 11. Juni 2012 von 19:00 Uhr bis 21:00 Uhr

Veranstaltungsort:

Ratssaal Spanischer Bau, Rathausplatz

Teilnehmer:

ca. 47 Bürgerinnen und Bürger

Vorsitz:

Herr Andreas Hupke, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Innenstadt

Verwaltung:

Herr W. Stüttem, Herr Dr. M. Höhmann, Frau B. Eicker, Frau F. Klocke - Amt für  
Stadtentwicklung und Statistik

Gutachter:

Herr Dr. W. Haensch - CIMA Beratung + Management GmbH

## **1. Begrüßung und Vorstellung des Konzepts**

### **Einführung Herr Hupke**

Herr Hupke, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Innenstadt, begrüßt die zur Öffentlichkeitsbeteiligung am 'Einzelhandels- und Zentrenkonzept' (EHZK) für den Stadtbezirk Innenstadt erschienenen Bürgerinnen und Bürger und stellt die Teilnehmer auf dem Podium vor.

Er teilt den Ablauf der Veranstaltung mit und führt aus, dass die Verwaltung zu Beginn den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und der Gutachter, Herr Dr. Haensch, spezielle Ergebnisse für den Stadtbezirk Innenstadt vorstellen und erläutern werden. Anschließend können die Bürgerinnen und Bürger nachfragen und ihre eigenen Anregungen und Bedenken, Kritiken und Planungsvorstellungen einbringen. Hierzu bittet Herr Hupke 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 25. Juni 2012 beim Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Innenstadt, Herrn Andreas Hupke, Bezirksratshaus, Laurenzplatz 1-3, 50667 Köln, eingereicht werden. Zur Erstellung der Niederschrift erfolgt zusätzlich eine Tonaufzeichnung der Veranstaltung.

Die Ergebnisse der Veranstaltung im Stadtbezirk Innenstadt sowie die schriftlichen Stellungnahmen werden in die weitere politische Beratung der Bezirksvertretung Innenstadt eingehen.

### **Einführung Herr Stüttem**

Herr Stüttem gibt einen Überblick über den Prozess der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts: 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 erläutert die Grundlagen des EHZK anhand einer PowerPoint-Präsentation. Er stellt das Zentren- und Standortkonzept vor und geht insbesondere auf die Zentrenhierarchie, die Sortimentsliste sowie das Steuerungsschema ein. Herr Hupke dankt Herrn Dr. Höhmann für den Vortrag und fordert die Teilnehmer auf, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben.

## **2. Diskussion und Erörterung allgemeiner Teil**

### 1. N.N. - Bürobedarf Hensel

N.N. berichtet, dass sein Betrieb durch die Projektentwicklung ‚Westgate‘ über drei Jahre lang in der Erreichbarkeit eingeschränkt war. N.N. bemängelt das Baustellenmanagement der Stadt Köln und gibt an, dass N.N. durch die Baumaßnahmen 30% Umsatzeinbuße hatte. N.N. habe den Eindruck gehabt, das sei allen egal gewesen. So könne der Einzelhandel nicht überleben. N.N. fragt, was die Verwaltung unternehmen wird, um die Erreichbarkeit der Innenstadt zu verbessern?

### Stellungnahme der Verwaltung und des Bezirksbürgermeisters

Herr Dr. Höhmann antwortet, dass das EHZK keine Handlungsempfehlungen für eine bessere Erreichbarkeit der Innenstadt enthält. Ganz klar ist die Erreichbarkeit eine wichtige Voraussetzung für den Handel und deswegen wurde bei der Abgrenzung und Darstellung der Geschäftszentren der ÖPNV mit einbezogen. Die Erreichbarkeit durch den ÖPNV sei in der Innenstadt auch in allen Bereichen gegeben. Konkrete Maßnahmen zum Thema Verkehr sind nicht Bestandteil des EHZK.

Herr Hupke bestätigt, dass die Aspekte der PKW-Erreichbarkeit während der Baumaßnahme auch in der Bezirksvertretung (BV) diskutiert worden sind. Dann hat die BV jedoch beschlossen, dass die Straße gesperrt bleibt. Er geht auf die Problematik ein, dass Einzelhändler gerne mehr Parkplätze für ihre Geschäfte fordern sich aber gleichzeitig von Baustellen gestört fühlen. Hier stelle sich die Frage, wie die Interessen zusammenkommen können. Er betont die Wichtigkeit einer guten Erreichbarkeit der Geschäftszentren für alle Verkehrsteilnehmer, egal ob Radfahrer, Fußgänger, Nutzer des ÖPNV oder Autofahrer. Er stellt heraus, dass die Innenstadt bezüglich der Erreichbarkeit deutliche Vorteile im Vergleich zu anderen Stadtbezirken hat. Er plädiert für ein gutes Miteinander aller Verkehrsteilnehmer.

## 2. N.N. - Bewohnerin aus Rath / Heumar

N.N. stellt folgende drei Fragen: „Seit wann besteht das vorgestellte Konzept in dieser Form? Gilt dieses Konzept auch in angepasster Form für Kalk? Wo kann man das Konzept nachlesen?“

### Stellungnahme der Verwaltung

Herr Dr. Höhmann erläutert, dass es das Konzept in dieser Form (Verwaltungsvorlage) seit November 2010 gibt und es bereits im Oktober 2011 in Kalk im Rahmen einer Bürgerbeteiligung vorgestellt wurde. Es wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2012 in der Bezirksvertretung Kalk beraten. Das gesamte Konzept sowie die Ausführungen zu Kalk können auf der Homepage der Stadt Köln nachgelesen und heruntergeladen werden. Er weist darauf hin, dass die Internet-Adresse auch in dem vorne ausliegenden Flyer für die Innenstadt abgedruckt ist.

## 3. Herr Hupke - Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Innenstadt

Herr Hupke verweist auf einen Artikel in der FAZ, der das so genannte „Muffin-Prinzip“ beschreibt, welches für die Zukunft prognostiziert, dass der Ansiedlungsdruck auf die Innenstädte aufgrund von steigenden Mobilitätskosten weiter wachsen wird. Er fragt Herrn Dr. Höhmann, ob er diesen Trend auch sieht und wie er die Prognose einschätzt, dass sich zukünftig auch große Märkte - weg von der grünen Wiese - wieder in die Innenstadt verlagern werden.

### Stellungnahme der Verwaltung

Herr Dr. Höhmann bestätigt, dass sich die Wiederentdeckung der Innenstadt abzeichnet. Ein Beispiel dafür, dass auch größere Märkte wieder in die Innenstadt ziehen, sei die Ansiedlung des Globetrotter, der mit seiner Erlebniswelt dort eine besonders große Kundenbindung erreiche. Möbelhäuser stellen einen Sonderfall dar, so Herr Dr. Höhmann. Diese siedeln sich mit meist 40.- 50.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vornehmlich auf der grünen oder grauen Wiese an. Das Konzept sieht hierfür die Sonderstandorte vor. Er stellt heraus, dass mit dem EHZK der autoorientierte Einkauf nicht unterbunden, sondern die Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer, motorisiert und nicht motorisiert, gesichert werden soll. Der Zentrenschutz sei deshalb so wichtig, da nur ein engmaschiges Zentrennetz eine gute fußläufige Erreichbarkeit ermöglicht, während Standorte auf der grünen Wiese meist nur für Autofahrer gut erreichbar sind.

## **Vortrag Herr Dr. Haensch**

Herr Dr. Haensch, Gutachter des Büros CIMA Beratung + Management GmbH, erläutert die Rolle der Kölner City als Einkaufsstandort. In seinem Vortrag geht er zunächst auf die räumliche Abgrenzung der City sowie deren Funktion als Handelsstandort ein. Im weiteren Verlauf stellt er anhand zweier City-Einkaufslagen (Schildergasse und Hohenstaufenring / Kaiser-Wilhelm-Ring) die Idee der Weiterentwicklung über individuelle Lagenprofile vor. Abschließend gibt er Empfehlungen zur Profilierung der Shoppingmetropole Köln.

Herr Hupke dankt Herrn Dr. Haensch für den Vortrag und fordert die Teilnehmer auf, Fragen zu stellen und Anregungen einzubringen.

## **3. Diskussion und Erörterung zum Bereich City**

### 4. N.N. - Center Managerin Neumarkt Galerie

N.N. möchte wissen, welcher Filialisierungsgrad für die City ermittelt wurde und welcher Wert generell als gesund betrachtet werden kann.

### Stellungnahme des Gutachters und des Bezirksbürgermeisters

Herr Dr. Haensch erklärt, dass dieser Wert für jede Lage einzeln betrachtet werden müsse. Der Filialisierungsgrad nimmt in Köln ausgehend von der City, und hier vor allem von der Schildergasse und Hohe Straße, nach außen hin ab. Ein hoher Filialisierungsgrad, wie im Bereich Schildergasse und Hohe Straße, mit rund 90% sollte nicht negativ beurteilt werden. Die Filialisten werden vom Kunden in solchen Lagen erwartet. Somit ist auch zu erklären, dass die 1a-Lagen der Städte immer die höchste Filialisierungsquote aufweisen. Wichtig ist jedoch, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Filialisten und inhabergeführtem Einzelhandel besteht. Der Mix ist wichtig. Für Köln ist das solange in Ordnung, wie sich inhabergeführter Einzelhandel in den übrigen Lagen findet und solange der Handel dynamisch ist, sodass neue Quartiere wie das Belgische Viertel entstehen können.

Herr Hupke ergänzt die Aussage von Herrn Dr. Haensch und betont ebenfalls die Wichtigkeit eines gesunden Verhältnisses beider Betriebsformen. Schildergasse und Hohe Straße sind aus seiner Sicht eher das Ziel von Besuchern, die von außerhalb kommen. Er selber sieht sich in der Verantwortung bewusst den inhabergeführten Einzelhandel in anderen Straßen zu unterstützen. Er stellt die Vielfalt der kleinen Geschäfte im Belgischen Viertel heraus. Eine gegensätzliche Entwicklung ist derzeit auf der Ehrenstraße zu beobachten. Hier lassen sich vermehrt Filialisten nieder, welche die gestiegenen Mieten bezahlen können. Er sagt, dass für den Erhalt des inhabergeführten Einzelhandels ein jeder Verantwortung trägt und hier in erster Linie die Eigentümer gefragt sind, da sie über den Mieter ihrer Immobilie und damit auch über die Nutzung entscheiden. Er berichtet von der Veranstaltung Le Bloc im Belgischen Viertel und lobt diese als ein gelungenes Beispiel für gemeinschaftliches Marketing. Er plädiert dafür solche Aktivitäten unbedingt zu unterstützen und zu erhalten.

### 5. N.N.

N.N. möchte wissen welche Rolle Kioske und Wochenmärkte im Konzept spielen, da diese für viele Menschen eine wichtige Versorgungsmöglichkeit darstellen.

### Stellungnahme des Gutachters

Herr Dr. Haensch antwortet, dass den Kiosken bei der Konzepterstellung keine herausragende Bedeutung beigemessen worden sei. In der City, an Verkehrsknotenpunkten, stellen sie jedoch eine Möglichkeit der schnellen Versorgung dar.

Wochenmärkte seien ein interessantes Thema. Köln hat nicht den einen großen Wochenmarkt wie andere Städte. Sie sind in fast allen Veedeln zu finden und übernehmen dort eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung. Wochenmärkte spielen in Köln für die City keine Rolle als Frequenzbringer.

### 6. N.N.

N.N. merkt an, dass N.N. neben dem Hinweis auf den Masterplan den Aspekt der kulturpolitischen Entwicklungen nicht vernachlässigt sehen möchte, da dieser, N.N.s Meinung nach, vor allem auf den Ringen eine wichtige Rolle spielt. Hier befindet sich die hochwertige „Möbelmeile“ in unmittelbarer Nähe zur „Partymeile“ der Ringe. Hier hat sich, so N.N., eine gewisse Subkultur gebildet, welche Ausdruck in Form der zunehmenden Spielhallen findet und sich auch durch ein gesteigertes Aggressivitätsverhalten auszeichnet. Dies hat wiederum Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität und damit auch auf das Entwicklungspotenzial des Einzelhandels. N.N.s Meinung nach sollte man hier vorausschauend denken und die Frage stellen, wie sich zwei so unterschiedliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft beeinflussen.

Die Entwicklungen der Ehrenstraße sieht N.N. nicht so kritisch, da sich N.N.s Meinung nach Szenen immer neue Orte suchen. In urbanen Strukturen sei das ein ganz natürlicher Prozess, der auch in anderen Städten zu beobachten sei.

Die Lage des innovativen Belgischen Viertels und des Georgsviertels, dem N.N. auch

ein großes Entwicklungspotenzial zutraut - außerhalb des Zentralen Versorgungsbe-  
reichs City - könnte N.N.s Meinung nach für die Entwicklung dieser Gebiete nachteilig  
sein. N.N. stellt die Frage, ob die City in ihrer Abgrenzung zukünftig noch wachsen und  
solche Grenzbereiche einbeziehen kann?

#### Stellungnahme des Gutachters und der Verwaltung

Herr Dr. Haensch erklärt, dass sich die City zukünftig sicherlich erweitern kann, da sich  
die Einzelhandelsstrukturen ständig verändern. Das Belgische Viertel zeigte bei der  
Bestandserhebung vor vier Jahren noch keine so deutlichen Entwicklungstendenzen  
und ist deswegen nicht in die Abgrenzung einbezogen worden.

Was die Ringe betrifft, galt es zunächst die Frage nach der Bedeutung des Handels für  
die Ringe zu klären. Die Ringe bilden keine durchgängige Einkaufsmeile. In zwei  
räumlich getrennten Bereichen, Hohenstaufenring und Kaiser-Wilhelm-Ring, hat der  
Handel eine Funktion. Die übrigen Teile der Ringe, beispielsweise Hohenzollernring  
und Friesenplatz zeichnen sich durch ihre starke Freizeitnutzung aus. Sollte sich das  
Image dieser Bereiche zukünftig verschlechtern, hätte dies sicherlich auch negative  
Auswirkungen auf die vom Handel geprägten Abschnitte der Ringe.

Herr Dr. Höhmann erläutert die Bedeutung der Abgrenzung des zentralen Versor-  
gungsbereichs City, in Form der blauen Linie. Jenseits dieser Linie hat die Stadt Köln  
gute Möglichkeiten großflächigen Einzelhandel auszuschließen. Am Rand der City, da  
wo der Handel noch nicht die prägende Nutzung ist, siedeln sich gerne kleine Start-  
Up-Unternehmen an. Würden diese Bereiche in die City einbezogen, gebe es pla-  
nungsrechtlich kaum Möglichkeiten, dort die Ansiedlung von großflächigen Unterneh-  
men und Filialisten zu verhindern.

#### 7. N.N.

N.N. vermisst das Wort „Kinder“ in beiden Vorträgen und fragt sich, ob irgendjemand  
darüber nachgedacht hat, wie so ein Konzept das Einkaufen mit Kindern weniger  
stressig oder angenehmer machen kann? Zumindest dürfe dieses Thema in einer Ein-  
kaufsstadt wie Köln mit oberzentralem Versorgungsangebot nicht völlig vergessen  
werden.

#### Stellungnahme des Gutachters

Herr Dr. Haensch antwortet, dass Kinderbetreuung ein wichtiges Thema für das City-  
Marketing ist. Dieses dürfe sich nicht auf Anzeigen und Bringservice beschränken.  
Neben dem Marketing seien auch städtebauliche Aspekte zu betrachten. Da sei aus  
seiner Sicht aber eher der Masterplan gefordert.

#### 8. N.N. - Einzelhändler aus der Hahnenstraße

N.N. fragt nach N.N.s persönlichem Nutzen durch dieses Konzept, da N.N. Entwick-  
lungen auf der Hohe Straße oder Schildergasse nicht betreffen. N.N. gehört zu den  
„Spezialisten“ an der Hahnenstraße. Ein wichtiges Thema aus N.N.s Sicht sind Le-  
bensmittel, der tägliche Bedarf, Feinkost. N.N. weist auf die Messe eat & style hin, die  
Menschen aus dem Ruhrgebiet angezogen habe, oder Kunden, die über den Verlust  
eines Metzgers oder Bäckers klagen. Doch für N.N. bleibt die Frage: Was bringt N.N.  
dieser Plan?

N.N. ergänzt, darüber hinaus interessieren N.N. praktikable Dinge für kleine Händler:  
Welche Genehmigungen N.N. für eine geplante Außengastronomie braucht und wel-  
che Kosten dafür anfallen. Aber auch Informationen über die Anbringung eines Schil-  
des an ein denkmalgeschütztes Gebäude oder das Aufstellen eines Fahrradständers  
vor N.N.s Geschäft.

#### Stellungnahme des Gutachters und des Bezirksbürgermeisters

Herr Dr. Haensch betont, dass alle 11 Lagen innerhalb der City mit gleich großem Auf-  
wand und in gleicher Aussagentiefe bearbeitet worden sind. Das EHZK gibt Hand-

lungsempfehlungen für Akteure wie Einzelhändler und Eigentümer. Darüber hinaus gibt es eine Orientierung, welche Bedeutung die Lage innerhalb der City hat. Er ergänzt jedoch, das seien nur Empfehlungen, deren Umsetzung er von außen nicht steuern könne.

Herr Hupke führt aus, dass man sich seitens der Politik Gedanken macht, welche Entwicklungen befürwortet werden und welche Möglichkeiten es gibt um diese zu verwirklichen. Es gelte zu entscheiden, ob man eine homogene Stadt, welche durch Filialisten geprägt ist, oder eine heterogene Stadt mit einem Mix verschiedener Unternehmensformen wünscht. Das dürfe man nicht dem Markt überlassen. Aus seiner Sicht stehe das Konzept für einen Interessenausgleich.

#### 9. Herr Jörg Hamel - EHDV

Herr Hamel sagt, was hier seitens des Händlers vorgetragen wurde, das sind alles praktische Probleme, das tägliche operative Geschäft. Das ist ihm auch aus eigener Anschauung von Auseinandersetzungen mit der Verwaltung über Themen wie Gestaltungssatzung, Gebührenordnung, Aufsteller auf dem Gehweg, Baustellen etc. bekannt. Dafür hat er Verständnis, auch die kleinen Probleme müssen gelöst werden. Hier gehe es aber um ein großes Konzept, um Entwicklungsmöglichkeiten und um Abgrenzungen die sagen, wo Einzelhandel stattfinden soll und wo nicht. Le Bloc zeige, dass Einzelhandel sehr dynamisch sein könne. Das EHZK sei der Überbau, aber darunter seien Entwicklungen möglich.

#### 10. N.N.

N.N. kommt auf das von Herrn Dr. Haensch vorgestellte Thema „Einkaufen im Schatten des Doms“ zurück. N.N. möchte wissen, ob Pläne für eine künftige Nutzung des leer stehenden ehemaligen WDR-Gebäudes an der Großen Budengasse in der Nähe des Senatshotels bekannt sind?

#### Antwort des Bezirksbürgermeisters

Herr Hupke sichert 10. N.N. zu, dass er dies recherchieren werde und er diesbezüglich gerne für Transparenz sorgen will. Er bittet 10. N.N., ihm hierzu eine E-Mail zu schicken.

#### 11. N.N.

N.N. spricht noch einmal die Abgrenzung der City vor dem Hintergrund der Diskussionen über das Wohnen in der Innenstadt an. N.N. sieht eine künftige Expansion der City gefährdet, wenn die Grenzen um die City zu eng gezogen werden und einige Politiker auf die Idee kommen könnten, rund herum alles zu Wohngebieten zu erklären. N.N. kritisiert, dass es in Köln generell für kleinere Einzelhändler und Gewerbetreibende deutlich schwieriger sei, eine Konzession zu bekommen, als für größere Vorhaben. Der Freizeitbereich müsse in der Innenstadt mitgedacht werden. Belgisches Viertel und Ehrenstraße hätten sich auch deshalb so entwickelt, weil es dort Gastronomie gibt, von der die Menschen auch abends angezogen werden. N.N. sieht die Gefahr, dass, durch den räumlichen Ausschluss aus der City, die davon betroffenen Gebiete in den nächsten 10 Jahren eine negative Entwicklung erfahren und bittet darum, dies noch einmal zu überdenken.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Herr Dr. Höhmann erläutert, dass die Frage der Zulässigkeit in den einzelnen Bereichen außerhalb der City nicht nur durch das Konzept, sondern auch durch das geltende örtliche Planungsrecht bestimmt wird. Er weist noch einmal darauf hin, dass sich die räumliche Abgrenzung der City am Bestand orientiert und dass beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzepte auch fortgeschrieben werden müssen.

Nachdem auf konkrete Nachfrage von Herrn Hupke keine Vertreter aus den übrigen Geschäftszentren des Stadtbezirks Innenstadt anwesend sind und es auch keine weiteren Fragen oder Klärungsbedarf gibt, beschließt der Bezirksbürgermeister auf den dritten Teil des Vortrags - die Vorstellung der übrigen zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt - zu verzichten. Herr Hupke bedankt sich bei den Anwesenden und schließt die Sitzung.

genehmigt:

erstellt:

gez. Andreas Hupke  
Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Innenstadt

gez. Franka Klocke  
Amt für Stadtentwicklung und Statistik