

Schriftliche Anregungen und Bedenken im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und zugehörige Verwaltungsstellungennahmen

Am 04.09.2012 hat im Historischen Rathaus der Stadt Köln eine gesamtstädtische Fachveranstaltung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Köln stattgefunden. Darüber hinaus konnten bis zum 18. September 2012 schriftliche Stellungnahmen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgegeben werden.

1. Arno Gatz Kanus-Kajaks (Schreiben vom 11.03.2012)
2. Konrad Hochhausen, Rechtsanwalt / Deiters Festartikel GmbH (Mail vom 23.05.2012 und Anlage: BBE Handelsberatung GmbH „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Fachmarktes für Karnevalsbedarf in Frechen, Dr.-Gottfried-Cremer-Allee“)
3. Orth & Pilatzki GbR (Schreiben vom 03.08.2012 und Anlage: „Übersicht der Artikelgruppen des Karnevalssortiments“)
4. Industrie- und Handelskammer zu Köln (Schreiben vom 03.09.2012)
(Stellungnahme wurde zeitgleich als Pressemitteilung veröffentlicht.)
5. terrana Bauprojekt GmbH (Mail vom 05.09.2012)
6. REWE Markt GmbH (Schreiben vom 14.09.2012 und Anlagen: Standort-Briefe vom 21.06.2012)
7. Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG (Schreiben vom 18.09.2012)
8. Konrad Hochhausen, Rechtsanwalt / Deiters Festartikel GmbH (Mail vom 18.09.2012)

Die Schreiben sind im Anhang dieser Anlage im Original (mit Schwärzung personenbezogener Daten) wiedergegeben.

Nachfolgend die tabellarische Aufstellung der schriftlichen Anregungen und Bedenken sowie die zugehörigen Verwaltungsstellungennahmen.

Schriftliche Anregungen und Bedenken (Zusammenfassungen – Originalschreiben im Anhang dieser Anlage)	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Schreiben Nr. 1 <i>Arno Gatz Kanus-Kajaks</i> (Schreiben vom 11.03.2012)</p> <p>Der Verfasser legt Widerspruch gegen die räumliche Zuordnung des Betriebes zum Sonderstandort Dellbrück und der damit verbundenen Einschränkungen des aktuellen Geschäftsbetriebes und der zukünftigen Entwicklung ein.</p> <p>Des Weiteren kritisiert der Verfasser die Zuordnung des Kernsortimentes (Kanus, Kajaks) in der Kölner Sortimentsliste („Sportartikel“) und legt ausführlich dar, dass er die diesbezügliche Einordnung der Fa. Gatz als „zentrenrelevant“ für falsch hält. Er führt u. a. folgende Argumente an: Kanus, Kajaks, Kanu- und Outdoorzubehör werden vor Ort nicht nur verkauft, sondern auch hergestellt. Der Betrieb wurde nur deshalb der generellen Kategorie „Sportartikel“ zugeordnet, weil es keine eigene Kategorie Bootsbau und -handel gebe. Kanus werden ausschließlich mit dem KFZ transportiert [Ergänzung der Verwaltung: Was einem Merkmal für nicht zentrenrelevante Sortimente entspricht].</p> <p>Der Verfasser befürchtet, dass, falls es bei einer Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten bleibt, zukünftige Entwicklungen (z. B. Verkaufsflächenerweiterung, Neubau) am Sonderstandort Dellbrück unter Berücksichtigung der im EHZK erarbeiteten Steuerungs- und Ansiedlungsregeln nicht möglich sein werden.</p>	<p><u>Stellungnahme für die Sitzung der BV Mülheim am 08.07.2013 (entspricht Anlage, 10.3, Schreiben Nr. 10, Seite 12):</u></p> <p>Dem Widerspruch des Verfassers bezüglich der räumlichen Zuordnung des Betriebes zum Sonderstandort Dellbrück kann seitens der Verwaltung nicht gefolgt werden. Der Betrieb, auf der Rückseite der Wohnbebauung an der Heidestraße gelegen, ist räumlich und bezüglich der Nutzung eindeutig dem Sonderstandort Dellbrück zuzuordnen.</p> <p>In Bezug auf die Einordnung des Kernsortimentes des Anbieters in die Sortimentsliste der Stadt Köln bestätigt die Verwaltung die Aussagen des Verfassers. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Kernsortiment Kanus / Kajaks um solche Artikel handelt, die der Gruppe der Sport- und Campingartikel zugeordnet werden. Allerdings ist aus Sicht der Verwaltung in diesem speziellen Fall eine qualitative Beurteilung des Sortimentes durchzuführen. Eine Vergleichbarkeit des Kernsortimentes mit klassischen Sport- und Campingartikeln ist u. a. aufgrund der Größe der Waren nicht gegeben. Vielmehr sind diese als Sport- bzw. Campinggroßgeräte zu bezeichnen womit auch ein Bezug zur Dimensionierung dieser Artikel hergestellt wird. Unter Berücksichtigung des Sortimentscharakters, der geringen funktionalen Verbindung mit den sonstigen Innenstadtnutzungen und der generellen Markt- und Standortentwicklung in diesen Branchen können sie somit als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.</p> <p>Dementsprechend wird seitens der Verwaltung eine Konkretisierung der Sortimentsliste mit dem Zusatz Sport- und Campinggroßgeräte als nicht zentrenrelevantes Sortiment geprüft und ggf. den Fachausschüssen und dem Rat im Rahmen der abschließenden Beratungen zum EHZK als Beschlussvorschlag vorgelegt.</p>

	<p>Für den Fall einer entsprechenden Konkretisierung der Sortimentliste im o. g. Sinne sind im Falle einer Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes der Firma Gatz dennoch die im Rahmen des EHZK verfassten Steuerungsregelungen, insbesondere zur Verkaufsflächenbegrenzung zentrenrelevanter Randsortimente (Teil A, S. 77) zu beachten.</p> <p><u>Abschließende Stellungnahme für die Fachausschüsse und den Rat:</u></p> <p>Die Verwaltung folgt den Einwänden des Verfassers und empfiehlt, die Sortimentliste dahingehend zu differenzieren, dass aus der zentrenrelevanten Sortimentsgruppe „Sport- und Campingartikel“ das Teilsortiment „Sportgroßgeräte“ wie Kanus, Ruder-, Motor- und Segelboote sowie Turngeräte wie Barren, Pferde, Böcke und Vergleichbares herausgenommen und als nicht zentrenrelevant eingestuft wird. Dabei bleibt die Verkaufsflächenbegrenzung zentrenrelevanter Randsortimente grundsätzlich bestehen (Teil A, S. 77).</p>
<p>Schreiben Nr. 2 <i>Konrad Hochhausen Rechtsanwalt</i> <i>(Mail vom 23.05.2012)</i></p> <p>Der Verfasser weist darauf hin, dass im Entwurf des EHZK 2010 „Karnevalsbekleidung“ als zentrenrelevantes Sortiment aufgeführt ist. Eine Begründung hierfür werde im Rahmen des EHZK jedoch nicht gegeben, obwohl das Sortiment in der Sortimentliste 2008 nicht gesondert als zentrenrelevant aufgeführt ist. Auch werde diese Änderung nicht - wie andere Änderungen im Vergleich zur Liste 2008 - erläutert.</p> <p>Im Anhang der E-Mail übersendet er die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Fachmarktes für Karnevalsbedarf in Frechen, Dr.-Gottfried-Cremer-Allee“ der BBE Handelsberatung vom August 2011. Dort wird das Sortiment „Karnevalsbedarf“ als nicht zentrenrelevant klassifiziert. Er bittet die Auswirkungsanalyse noch in die Überlegungen für die abschließende Beratung des EHZK aufzunehmen. Als Argumente führt er an:</p> <ul style="list-style-type: none">- Eine Einordnung in eine Untergruppe des Begriffs „Bekleidung“ sei zwar formal denkbar, sachlich jedoch unangemessen.- Auch sei die extreme Saisonabhängigkeit zu berücksichtigen.	<p>Karnevalsbedarf - also Karnevalsbekleidung und Zubehör - war und ist auch nach der Kölner Sortimentliste von 2008 zentrenrelevant. Eine Änderung hat nicht stattgefunden. Deshalb gibt es im EHZK hierzu auch keinen Kommentar.</p> <p>Die Zuordnung der Sortimente bzgl. ihrer Zentrenrelevanz orientiert sich an der aktuellen räumlichen Verteilung. Darüber hinaus sind zentrenrelevante Sortimente i. d. R. kleinteilig und können mühelos ohne Pkw transportiert werden (s.a. Teil A, Seite 67 f).</p> <p>Karnevalsbekleidung wurde und wird weiterhin, wie Kleidung allgemein, als zentrenrelevant eingestuft. Zudem ist auch sämtliches Karnevalszubehör wie Schminke, Modeschmuck, Stoffe, Dekorationsartikel etc. unstrittig zentrenrelevant.</p> <p>Die spezifische Kölner Situation stellt sich wie folgt dar: Zwei großflächige Betriebe mit Karnevalsbedarf befinden sich in den Sonder-</p>

In der Frechener Auswirkungsanalyse wird weiterhin dargelegt, das Sortiment Karnevalsbedarf sei in keinem gewachsenen Versorgungsbereich, weder innerhalb von Frechen, noch in den Nachbarkommunen als funktional prägende Angebotsstruktur vorhanden. Es stehe somit mit den dort vorgehaltenen Angeboten nicht im Wettbewerb und sei vor diesem Hintergrund als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Der Verkaufsflächenanteil der Karnevalsartikel in der Kölner City im Vergleich zur Gesamt-

standorten Marsdorf und Godorf, ein weiterer kleinflächiger Betrieb im Sonderstandort Bonner Wall. Dies wird seitens der Verwaltung jedoch nicht begrüßt. Deshalb ist es Teil der Planungsaussagen zu den Sonderstandorten, den Bestand an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten an diesen Standorten langfristig zu reduzieren, bzw. auf eine Verlagerung dieser Betriebe in zentrale Versorgungsbereiche hinzuwirken.

Bei Betrachtung des Gesamtbestandes der **kleineren** Karnevalsfachgeschäfte in Köln, die ganzjährig geführt werden, ist festzustellen, dass alle Standorte wohnortnah liegen; davon rund die Hälfte innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Die meisten Betriebe liegen erwartungsgemäß in der Innenstadt.

Hinzu kommen in allen Stadtbezirken und vielen Stadtteilen zahlreiche Angebote auf Sonderflächen zur Karnevalszeit: in Warenhäusern (Karstadt, Kaufhof), Spielwarengeschäften, Stoffabteilungen, Drogeriemärkten etc. **innerhalb** der Geschäftszentren.

Dort trägt das Angebot von Karnevalsartikeln zur Branchenvielfalt bei. Dabei ist es unerheblich, dass in einigen Geschäften das Sortiment lediglich temporär angeboten wird. Die bestehenden Verbundwirkungen, d.h. die Kopplung des Einkaufs von Karnevalsartikeln mit anderen Sortimenten bzw. Dienstleistungen sind bedeutsam für die Attraktivität und Belegung eines Zentrums als Ganzes, auch wenn diese zum Teil nur für einen begrenzten Zeitraum im Jahr auftreten.

Karnevalsbekleidung und -zubehör ist daher aus der - hier maßgeblichen - spezifischen Situation in Köln heraus eindeutig zentrenrelevant und wird dem entsprechend in der Kölner Sortimentsliste auch so klassifiziert.

Der Umkehrschluss dieser Ausführungen, ein Sortiment könne nur zentrenrelevant sein, wenn es in den Geschäftszentren eine funktional prägende Angebotsstruktur aufweise wird zurückgewiesen. Dann müssten ja regelmäßig auch Spielzeuggeschäfte und andere Angebote die zahlen- oder flächenmäßig gering sind, schon deshalb ihre Zentrenrelevanz verlieren. Darüber hinaus ist es undenkbar, in der karnevalistisch geprägten Großstadt Köln auf das Sortiment Karnevalsbedarf innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder der Veedel

verkaufsfläche im Kölner Hauptzentrum mache lediglich einen sehr geringen Teil aus.

Darüber hinaus wird dem im Rahmen der Auswirkungsanalyse untersuchten Planvorhaben in der Stadt Frechen eine atypische Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO konstatiert.

Die Verfasser argumentieren, dass es sich um ein schmales, ausschließlich auf Karnevalsartikel beschränktes Warensortiment handelt. Darüber hinaus verweisen sie auf die fehlende Zentrenrelevanz dieses Sortiments in der Stadt Frechen, die hohe Saisonalität der Nachfrage und der sich daraus ergebenden großen Flächenbedarfe.

verzichten zu wollen, oder den Verlust billiger in Kauf zu nehmen, indem nur noch auf großflächige Angebote an autokundenorientierten Standorten gesetzt würde.

Diese angebliche „Atypik“ des Sortiments Karnevalsartikel kann nicht nachvollzogen werden. Sie liegt nur dann vor, wenn es sich entweder um ein Spezialsortiment innerhalb einer ansonsten zentrenrelevanten Sortimentsgruppe handelt, das sich durch einen kleinen spezialisierten Kundenstamm auszeichnet. Oder es handelt sich um ein Spezialsortiment, das aufgrund seiner Größe oder Sperrigkeit eine überdurchschnittlich große Verkaufs- bzw. Präsentationsfläche benötigt, die innerhalb der Zentren i.d.R. nicht unbegrenzt zur Verfügung steht. Beide Aspekte werden im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Karnevalsartikel werden im Rheinland innerhalb der „5. Jahreszeit“ von nahezu jedem Bewohner nachgefragt. Die Tatsache, dass es sich hier um Saisonartikel handelt, spielt keine Rolle. Auch Spielwarenläden erwirtschaften einen Großteil ihres Umsatzes in der Vorweihnachtszeit, ohne dass es sich hier um ein atypisches Sortiment handelt. Auch von einem besonderen Platzbedarf oder einer Sperrigkeit der Karnevalsartikel kann nicht gesprochen werden. Die Kriterien für eine Zentrenrelevanz sind wie folgt erfüllt:

- Anziehung vieler Besucher der Innenstadt sowie der Nebenzentren
- Geringer Flächenanspruch (im Hinblick auf den tatsächlichen Platzbedarf der einzelnen Produkte)
- Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen der Innenstadt sowie der Nebenzentren
- Möglichkeit des Transports ohne PKW

Um sicher zu stellen, dass Karnevalsbekleidung und -zubehör auch künftig feste Bestandteile des Angebotes in den Kölner Geschäftszentren bleiben, und nicht ausschließlich an autokundenorientierten Standorten in der Peripherie angeboten werden, empfiehlt die Verwaltung, die Einstufung als „zentrenrelevante“ Sortimente nach der Kölner Sortimentsliste beizubehalten.

Schreiben Nr. 3

Orth & Pilatzki GbR

(Schreiben vom 03.08.2012)

Der Verfasser äußert in seinem Schreiben Kritik an der Zuordnung von „Karnevalsbekleidung“ zu den zentrenrelevanten Sortimenten.

Er vertritt die Ansicht, dass ein modernes, ganzjährig geöffnetes Karnevalsfachgeschäft heutzutage ca. 800 m² Verkaufsfläche benötigt, damit er als Vollsortimenter wahrgenommen wird und sich wirtschaftlich erfolgreich am Markt bewähren kann. Das Warenangebot in der Kölner Innenstadt und den Stadtteilzentren werde bis auf wenige Ausnahmen auf so genannten Aktions- bzw. Sonderflächen von 50 - 400 m² verkauft. Diese Flächen werden ausschließlich von Anfang Januar bis Karnevalssamstag betrieben.

Außerdem verweist er darauf, dass sich die großen Flächen der Karnevalsvollsortimenter alle in „Sonder- bzw. Gewerbegebieten“ befinden und dort über eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen verfügen. Dort seien die Mieten bzw. die Immobilienpreise entsprechend günstig und der Betrieb eines ganzjährig geöffneten Karnevalsfachgeschäftes sei dort wirtschaftlich. Zweigniederlassungen in der Innenstadt könnten so subventioniert werden.

Der Verfasser führt weiterhin aus, dass infolge der Zuordnung der Karnevalsbekleidung zu den zentrenrelevanten Sortimenten und des neuen Steuerungssystems Karnevalsvollsortimenter zukünftig aus dem Kölner Stadtgebiet ausgeschlossen werden. In der Innenstadt bzw. den Stadtteilzentren gebe es keine Verkaufsflächen in entsprechender Größe zu einer wirtschaftlich vertretbaren Miete.

Das führe zudem zu einer Wettbewerbsverzerrung, da alte Geschäfte in den Gewerbegebieten Bestandsschutz haben und sich neue Geschäfte in der teuren Innenstadt ansiedeln müssen.

Stellungnahme für die Sitzung der BV Innenstadt am 11.07.2013 (entspricht Anlage 12.2, Schreiben Nr. 1):

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass für den Handel mit Karnevalsartikeln keine allgemeingültigen Anforderungen an Größe und Ausstattung eines „sog. Vollsorbitmenters“ bestehen. Der Begriff Vollsorbitmenter ist in diesem Zusammenhang unüblich. Es handelt sich hier um den Wunsch nach einer Mindestverkaufsfläche von 800 m² aus Sicht des Unternehmers.

Es ist richtig, dass es zwei Wettbewerber mit großen Verkaufsflächen an Sonderstandorten gibt. Der eine liegt im Sonderstandort Marsdorf, der andere im Sonderstandort Godorf. Dies wird seitens der Verwaltung jedoch nicht begrüßt. Deshalb ist es Teil der Planungsaussagen zu den Sonderstandorten, den Bestand an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten an diesen Standorten langfristig zu reduzieren, bzw. auf eine Verlagerung dieser Betriebe in zentrale Versorgungsbereiche hinzuwirken.

Bei Betrachtung des Gesamtbestandes der kleineren Karnevalsfachgeschäfte in Köln, die ganzjährig geführt werden, ist festzustellen, dass alle Standorte wohnortnah liegen; davon rund die Hälfte innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Die meisten Betriebe liegen erwartungsgemäß in der Innenstadt.

Hinzu kommen in allen Stadtbezirken und vielen Stadtteilen zahlreiche Angebote auf Sonderflächen zur Karnevalszeit: in Warenhäusern, Spielwarengeschäften, Stoffabteilungen, Drogeriemärkten etc. **innerhalb** der Geschäftszentren.

Karnevalskleidung und -zubehör ist daher aus der - hier maßgeblichen - spezifischen Situation in Köln heraus eindeutig zentrenrelevant und wird dem entsprechend auch so klassifiziert.

Innerhalb der Geschäftszentren trägt das Angebot von Karnevalsartikeln zur Branchenviel-

Darüber hinaus stellt er eine, seiner Meinung nach falsche, Verwendung der Begriffe Sortiment und Sortimentsliste fest. Darüber hinaus stelle Karnevalsbekleidung in Wahrheit eine bestimmte Warenart mit mehr als 350 Artikelgruppen dar.

Abschließend gibt der Verfasser an, dass er seinen Betrieb am Standort Bonner Wall 112 ansiedeln und damit wachsen möchte (570 m² VKF). Zusätzlich plant er am selben Standort eine Erweiterung des Lagers für den Internetversand. Er habe in den letzten vier Jahren in der Südstadt nach einem geeigneten Ladenlokal gesucht und nichts Passendes gefunden. In drei von den vier Jahren habe er dort jeweils von Anfang Januar bis Aschermittwoch Karnevalsgeschäfte betrieben.

Der Verkauf von Karnevalsartikeln am von ihm bevorzugten Standort Bonner Wall sei jedoch nach EHZK nicht erwünscht.

falt bei. Dabei ist es unerheblich, dass in einigen Geschäften das Sortiment lediglich temporär angeboten wird. Die bestehenden Verbundwirkungen, d.h. die Kopplung des Einkaufs von Karnevalsartikeln mit anderen Sortimenten bzw. Dienstleistungen sind bedeutsam für die Attraktivität und Belebung eines Zentrums als ganzes, auch wenn diese zum Teil nur für einen begrenzten Zeitraum im Jahr auftreten.

Es ist richtig, dass bestehende Geschäfte Bestandsschutz genießen. Das gilt jedoch für alle Standorte, nicht ausschließlich für die Gewerbegebiete bzw. hier für die Sonderstandorte. Außerdem sind die Rahmenbedingungen für Neuansiedlungen für alle Wettbewerber gleich. Jeder Wettbewerber hat die Möglichkeit geeignete Flächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausfindig zu machen und zu belegen.

Karnevalsbekleidung wurde und wird weiterhin, wie Kleidung allgemein, als zentrenrelevant eingestuft. Zudem ist auch sämtliches Karnevalszubehör wie Schminke, Modeschmuck, Stoffe, Dekorationsartikel etc. unstrittig zentrenrelevant.

Die Aussagen des Verfassers sind zutreffend. Den Steuerungs- und Ansiedlungsregeln entsprechend ist in Sonderstandorten (Teil A, S. 73) - und so auch hier im Sonderstandort Bonner Wall (s. Karte 1.2) - die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig. Die Ansiedlung von nicht großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht erwünscht und daher planungsrechtlich auszuschließen.

Dennoch ist die Ansiedlung des Betriebes am Bonner Wall 112 bereits im Oktober 2012 erfolgt. Dies war möglich, weil es dort keinen Bebauungsplan gibt, der zentrenrelevante Sortimente ausschließt und aufgrund des Bestandsschutzes. Vorher war an diesem Standort bereits Einzelhandel mit ebenfalls zentrenrelevanten Sortimenten ansässig.

Um sicher zu stellen, dass Karnevalsbekleidung und -zubehör auch künftig feste Bestandteile des Angebotes in den Kölner

	<p>Geschäftszentren bleiben, und nicht ausschließlich an autokundenorientierten Standorten in der Peripherie angeboten werden, wird an der Einstufung als „zentrenrelevante“ Sortimente nach der Kölner Sortimentsliste festgehalten.</p> <p><u>Abschließende Stellungnahme für die Fachausschüsse und den Rat:</u></p> <p>Der zuvor ausgeführten Argumentation folgend empfiehlt die Verwaltung, dass Karnevalsbekleidung und -zubehör auch künftig „zentrenrelevante“ Sortimente nach der Kölner Sortimentsliste bleiben.</p>
<p>Schreiben Nr. 4 <i>Industrie und Handelskammer zu Köln</i> <i>(Schreiben vom 03.09.2012)</i></p> <p>Die IHK aktualisiert mit diesem Schreiben ihre Stellungnahme vom 9. September 2010 aus gegebenem Anlass: Änderung der Rechtslage</p> <p>1. Zunächst wird festgestellt, dass die Datenbasis des EHZK veraltet ist. Die empirischen Erhebungen seien aus den Jahren 2006, 2007 und im günstigsten Fall aus 2008. Dementsprechend spiegele die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche die Realität in den Zentren zum Teil nicht mehr wider. Die IHK verweist in diesem Zusammenhang auf die zwischenzeitlich erfolgten Schließungen einiger Magnetbetriebe in den Stadtteilen (z. B. der Hertie-Kaufhäuser in Porz und Chorweiler, der Schlecker-Filialen in vielen Stadtteilen sowie der Kaufhof-Filiale in Köln Kalk). Diese Entwicklungen könnten gemeinsam mit Neueröffnungen von Einzelhandelsbetrieben (z. B. IKEA und Homepark, Bauhaus, Music Store, REWE am Odemshof) und Projektentwicklungen im Wohnungsmarkt einen Strukturwandel im Geschäftszentrum auslösen. Die IHK spricht sich für eine schnellstmögliche Aktualisierung der Datenbasis sowie eine Überprüfung der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche aus.</p>	<p>Die Datenbasis des EHZK wurde ganz überwiegend im Sommer 2008 erfasst (Stadtbezirke 1 – 8). Lediglich im Pretest-Stadtbezirk Mülheim wurde der Bestand bereits im Sommer 2006 erhoben (Teil C, S. 1.019). Die Fortschreibung des EHZK inkl. einer vollständigen Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten soll in einem Zeitraum von 5 - 7 Jahren erfolgen. Gravierende Veränderungen im Einzelhandelsbestand, welche die vorgenommenen Zentrenabgrenzungen in Frage gestellt hätten, wären in den Beratungen der Bezirksvertretungen berücksichtigt und der jeweiligen BV als Alternative zum Beschluss vorgelegt worden. Die wenigen von einigen Bezirksvertretungen beschlossenen Veränderungen der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gehen auf Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zurück. Diesen lag in keinem Fall eine gravierende Nutzungsänderung oder gar ein Leerstand zugrunde. Auch haben zwischenzeitlich erfolgte Veränderungen der Angebotsstruktur bisher in keinem Fall dazu geführt, dass eine vorgenommene hierarchische Zuordnung eines zentralen Versorgungsbereiches hätte in Frage gestellt werden müssen.</p> <p>Lediglich die Nahversorgungslage (NVL) Mülheim, Böckingstraße, soll wegen einer solchen Nutzungsänderung nicht mehr als NVL, sondern nur noch als „ehemaliges Zentrum“ ausgewiesen werden (s. Anlage 13.4 unter Beschluss der BV Mülheim).</p>

2. Die IHK weist darauf hin, dass die gesetzlichen Regelungen, auf denen das EHZK fußt, teilweise überholt seien. Zum einen trat am 31.12.2011 das Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro NRW) außer Kraft, an dessen Aussagen sich der Entwurf des EHZK „selbstverpflichtend“ orientiert. Zum anderen sei der Entwurf des „LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ am 17. April 2012 vom Landeskabinett gebilligt worden. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung seien bereits jetzt als „sonstige Erfordernisse“ zu beachten. Mit Blick darauf sei das EHZK nach Auffassung der IHK in einigen Punkten überreguliert.

2.1 Nach dem Entwurf des EHZK sollen bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten die zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal auf 800 m² VKF begrenzt werden. Wenn nachgewiesen werden kann, dass nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind, können im Einzelfall auch 10 % bzw. maximal 2.500 m² VKF zugelassen werden. Im Entwurf des LEP NRW sei die Maximalbegrenzung von 2.500 m² VKF nur noch als Grundsatz der Raumordnung formuliert. Dementsprechend empfiehlt die IHK, die Regelung an die geltende Gesetzeslage anzupassen.

2.2 Der LEP NRW lässt unter Ziel 2 ausnahmsweise Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) zu, wenn nachweislich eine integrierte Lage in den ZVB nicht möglich ist und die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitpla-

Nur der Vollständigkeit halber sei hier erwähnt, dass auf einige der von der IHK angeführten zwischenzeitlich erfolgten Schließungen und Eröffnungen von Einzelhandelsbetrieben sehr wohl im EHZK hingewiesen wird - wenn auch nur nachrichtlich - z.T. sogar mit Nennung der m² VKF.

Das Erfordernis der Fortschreibung im Anschluss an den Ratsbeschluss wird bestätigt. Sie ist bereits unter Punkt 4. Teil des Beschlussvorschlags.

Es ist richtig, dass sich der Entwurf des EHZK selbstverpflichtend an den Aussagen des §24a LEPro orientiert. Dies gilt dementsprechend auch für das Steuerungsschema. Da der LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - am 13. Juli 2013 in Kraft getreten ist, besteht natürlich das Erfordernis, das EHZK entsprechend anzupassen.

Da die Kernaussagen des LEP NRW jedoch in weiten Teilen mit den Aussagen des LEPro NRW vergleichbar sind, wird das EHZK hierdurch keinesfalls grundsätzlich infrage gestellt. **Ob und wenn ja, welche konkreten Änderungen sich hieraus für das EHZK ergeben ist in Anlage 13.3 für jedes Ziel und jeden Grundsatz einzeln dargestellt.**

Die Verwaltung empfiehlt, den im Grundsatz 6 des LEP NRW dargestellte Schwellenwert von 2.500 m² für zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in die Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK zu übernehmen (s. Anlage 13.3.).

Im EHZK ist genau diese Möglichkeit explizit enthalten. Im Rahmen der Steuerung von Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird in Kap. 4.3 (S. 72 und S. 75-78) dargestellt, dass vor dem Hintergrund der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein

nung erfordert und ZVB nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Mit Blick auf die Sicherung der Grundversorgung in Wohngebieten ist es nach Ansicht der IHK richtig, Nahversorger auch außerhalb ZVB anzusiedeln, wenn der Schutz ZVB gewährleistet ist. Aus Sicht der IHK trüge dies zu einer Lösung der Versorgungsprobleme in den unterversorgten Kölner Stadtteilen bei.

Eine von der Stadt Köln während der Veranstaltung der IHK zur „Nahversorgung rechts und links des Rheins“ am 26. Juni 2012 dargelegte Verschlechterung der Nahversorgungssituation in einigen Kölner Stadtteilen zeige, dass die Steuerungsregeln zur Nahversorgung im EHZK nicht zielführend seien.

Die IHK kritisiert, dass sich die Stadt Köln bei der Suche nach Lösungen auf alternative Kleinflächenkonzepte konzentriere. In aller Regel seien für einen nachhaltig tragfähigen

können. Hierbei handelt es sich konkret um die Anwendung der 35 %-Regel, die jedoch nach EHZK nur **außerhalb** der 700 m-Radien um die ZVB angewandt wird. (**35 %-Regel** heißt, die Größe der VKF wird so dimensioniert, dass max. 35 % der Kaufkraft im Nahbereich (700 m-Radius) der Neuansiedlung gebunden werden.) Dabei geht das EHZK davon aus, dass Standorte **innerhalb** der 700 m-Radien entbehrlich sind, weil dort wegen der räumlichen Nähe zum Zentrum - und damit zur vorhandenen Nahversorgung - kein weiterer Bedarf vorhanden ist.

Zur Begründung der Notwendigkeit eines Nahversorgungsstandortes **außerhalb** eines ZVB zieht das EHZK dieselben Kriterien heran, die in Ziel 2 des LEP NRW aufgeführt sind:

- Eine Lage / ein Standort ist im zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich.
- Die Bauleitplanung / der Standort außerhalb dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung.
- Zentrale Versorgungsbereiche werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zu letzterem trägt insbesondere die 35 %-Regel bei. Hier gibt es im EHZK jedoch wieder eine kleine Differenzierung: **Innerhalb** der 700 m-Radien sollen - nur in begründeten Ausnahmefällen und wenn die drei zuvor genannten Kriterien erfüllt sind - grundsätzlich nur kleinflächige Nahversorger (unter 800 m² VKF) zugelassen werden.

Diese Schlussfolgerung wird nicht geteilt. Die Steuerungsregeln lenken Neuansiedlungen in die zentralen Versorgungsbereiche und sind daher zielführend. Allerdings kann das EHZK nicht betriebsinterne Planungen und Einschätzungen der Wirtschaftlichkeit eines Standortes durch die Nahversorgungsunternehmen aushebeln. Wenn ein Standort aus Unternehmenssicht nicht profitabel ist, wird er geschlossen, egal ob die Nahversorgung der Bevölkerung dadurch entfällt oder nicht. Dies ist in Alt-Niehl und in Vogelsang der Fall gewesen. Da bleiben als Zwischenlösung nur der rollende Supermarkt und danach ein alternatives Kleinflächenkonzept.

Betrieb derartiger Märkte ein kontinuierlich hohes ehrenamtliches, genossenschaftliches und kommunales Engagement notwendig. Diese Märkte seien sehr wettbewerbsanfällig. Sie leisten aus Sicht der IHK einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Grundversorgung, einen Ersatz leistungsfähiger, gewerblicher Anbieter im Umfeld, stellten diese jedoch nicht dar.

3. Aus Sicht der IHK muss geprüft werden, ob die im Rahmen des EHZK erarbeitete Regelung zur Begrenzung der Kundenparkplätze von Nahversorgungsbetrieben - auf 50 und bei Agglomerationen auf 45 Stellplätze pro Unternehmen (S. 73) - nicht mit den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß 51.11 VV BauO NRW kollidiert. Sie befürchtet, dass die im EHZK dargestellte Regelung grundsätzlich wünschenswerte und genehmigungsfähige Ansiedlungsvorhaben gefährden könnte. Sie weist darauf hin, dass die Ausweisung von zu wenigen Stellplätzen zu einem Parkplatzdruck in den umliegenden Wohngebieten führen kann. Aus diesem Grund spricht sich die IHK dafür aus, die Richtzahlen der BauO NRW im EHZK anzuwenden.

Die hier benannten leistungsfähigen, gewerblichen Anbieter realisieren i. d. R. nur Standorte mit einer entsprechenden Einwohnertragfähigkeit. Zur Sicherung eines feinmaschigen Versorgungsnetzes sind die alternativen Kleinflächenkonzepte als Ergänzung der kommerziellen Betriebe daher ohne Alternative.

Die im EHZK enthaltene „Deckelung“ der Stellplätze von Nahversorgungsbetrieben gilt nur für Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen sowie in Wohngebiete integrierte Einzelstandorte. In der City sowie den Bezirks-, Bezirksteil- und Stadtteilzentren greift diese Regel nicht.

Die Richtzahlen nach § 51 BauO NRW sehen für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² einen Stellplatz je 10 - 30 m² Verkaufsnutzfläche vor. Das bedeutet, dass selbst Betriebe mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1.500 m² und einer Deckelung auf 50 Stellplätze mit dieser Anzahl noch innerhalb der möglichen Bandbreite der BauO NRW von 50 - 150 Stellplätzen liegen. **Insofern bewegt sich die Deckelung innerhalb der Vorgaben der BauO NRW.**

Eine mögliche VKF von bis zu 1.500 m² bietet ausreichende Möglichkeiten für Ansiedlungsvorhaben von Lebensmitteldiscountmärkten und Lebensmittelvollsortimentern in ausgewiesenen Nahversorgungszentren. Außerdem stellt das Instrumentarium einer Deckelung der Stellplätze einen sinnvollen Beitrag zur möglichen Entwicklung von Grundstücksgrößen geringer Ausdehnung, v. a. in den kleineren Geschäftszentren dar. Hinzu kommt der Aspekt, dass Nahversorgungsbetriebe in den hier beschriebenen Lagen in erster Linie der Versorgung der lokalen Bevölkerung dienen sollen. Da sind überdimensionierte Parkplätze wie sie an autokundenorientierten Standorten zu finden sind weder erwünscht noch notwendig. Nahversorgung findet in integrierten Lagen auch zu Fuß und mit dem Fahrrad statt.

Die Befürchtung, dass eine solche Deckelung der Stellplätze zu einem verstärkten Parkplatzdruck in den umliegenden Wohngebieten führen könnte, wird nicht geteilt. Die Stadt Dortmund praktiziert diese Regelung bereits seit mehreren Jahren erfolgreich. Dort ist es bislang nicht zu einer Erhöhung des Parkplatzdrucks im Umfeld der Märkte gekommen.

4. Die IHK bemängelt, dass die im EHZK dargestellten 700 m-Radien in ihrer Funktion als Schutzraum um zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen sowie um Betriebe ab 400 m² Verkaufsfläche in den textlichen Aussagen (S. 77) keine ausreichende Begründung erfahren haben. Aus ihrer Sicht könne diese Regelung zu nicht beabsichtigtem Konkurrenzschutz führen. Außerdem könne die rein schematische Anwendung eines 700 m-Schutzraumes dazu führen, sinnvolle Ansiedlungsvorhaben erst gar nicht einer Detailprüfung zu unterziehen.

Der im Dortmunder Masterplan enthaltenen und dort konsequent praktizierten Begrenzung der Stellplätze auf 50 - bei Nahversorgern in Nahversorgungszentren und an integrierten Einzelstandorten - liegt eine empirische Untersuchung des Bestandes zugrunde. Diese kommt im Ergebnis zu einer Auslastung von 25 % bis max. 50 % der vorhandenen Stellplätze. Die Regel hat sich in der Praxis bewährt und bisher in allen Gerichtsverfahren bestanden.

Stichproben bezüglich der Auslastung der Parkplätze von Nahversorgern - in den von der „Deckelung“ betroffenen Lagen - auf Kölner Stadtgebiet, haben das Dortmunder Ergebnis bestätigt.

Die Verwaltung empfiehlt die Beibehaltung der Regelung zur Begrenzung der Stellplätze von Nahversorgungsbetrieben wie im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes dargestellt.

Bei den 700 m-Radien im EHZK handelt es sich nicht um Bereiche, in denen Neuansiedlungen oder Erweiterungsvorhaben grundsätzlich auszuschließen sind. Vielmehr handelt es sich dabei um Bereiche, in denen im Falle eines Ansiedlungsvorhabens aufgrund der Überschneidung der Nahbereiche mit bestehenden Anbietern schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche möglich sind.

Dabei wurde so vorgegangen, dass 700 m-Radien bei den zentralen Versorgungsbereichen generell um das gesamte Zentrum und bei den Nahversorgungslagen und Einzelstandorten von Nahversorgern 700 m-Radien nur um Märkte mit einer Mindestverkaufsfläche ab 400 m² abgetragen wurden (S. 77). Das bedeutet zunächst einmal, dass für diese Bereiche aktuell ein Angebot der Nahversorgung besteht, oder anders herum gesagt, dass innerhalb des Radius kein Bedarf für eine Neuansiedlung besteht.

Innerhalb der 700 m-Radien um einen zentralen Versorgungsbereich oder eine Nahversorgungslage werden lt. Steuerungsschema nur **großflächige** Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen (S. 77, 1. Stufe - Prüfung und Bewertung des Standorts).

Außerhalb der 700 m-Radien greift die 35 %-

5. Die IHK führt aus, dass die im EHZK vorgenommenen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen und der ausgewiesenen Sonderstandorte kaum Entwicklungsmöglichkeiten zulassen. Die Abgrenzungskriterien sollten dahingehend verändert werden, dass realistische Erweiterungs- und Potenzialflächen einbezogen werden. Die Arrondierung von mehreren Grundstücken - um die Ansiedlung eines Unternehmens zu ermöglichen - sei meist schon aufgrund der vorhandenen Eigentümerstrukturen nicht erfolgreich. Zwar unterstütze die IHK den zentralen Ansatz, dass Ansiedlungen und Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion und der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen. Sie weist jedoch gleichzeitig darauf hin, dass ansässige Unternehmen Entwicklungsräume benötigen, innerhalb wie außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ein EHZK müsse auch ein gewisses Maß an Angebotsqualität sichern, bloßer Bestandsschutz könne nicht die Lösung sein.

6. Die IHK weist nochmals darauf hin, dass die Steuerungsinstrumente des EHZK flexibel angewendet werden müssen, um auf die ständigen Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen reagieren zu können. Die Konzentration des Handels auf Zentren sei grundsätz-

Regel.

→ siehe oben unter 2.2

(Dort wird auch Bezug genommen auf Ziel 2 des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - vom 13. Juli 2013).

Die Verwaltung empfiehlt die Beibehaltung der zuvor dargestellten Ansiedlungsregeln des EHZK für Nahversorger außerhalb der ZVB und Nahversorgungslagen.

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) orientiert sich an den vorhandenen Nutzungen, insbesondere den Einzelhandelsbetrieben, aber auch den Komplementärnutzungen und schließt mögliche Potenzialflächen mit ein. Sie ist nach gesamtstädtisch einheitlichen Kriterien und überwiegend parzellenscharf erfolgt (Teil C, S. 1.039 ff.). Letzteres entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers. Dabei liegen Potenzialflächen - wegen ihrer erwünschten Kundenfrequenzwirkung - „idealerweise im Kern des Zentrums und nur in Einzelfällen am Ende.“

Bei der Abgrenzung der ZVB wurden selbstverständlich Erweiterungs- und Potenzialflächen einbezogen. Das geht aber nur dort, wo sie erkennbar vorhanden sind oder absehbar realistisch erscheinen. Das sind z.B. heute noch gewerblich genutzte Flächen, die vielleicht früher oder später aufgegeben werden und dann für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen könnten. Es ergibt aber keinen Sinn und ist städtebaulich nicht begründbar, am Ende eines ZVB zahlreiche reine Wohngebäude einzubeziehen, in der Hoffnung, dass sich dort perspektivisch eine Nutzungsänderung ergeben könnte.

Es ist nachvollziehbar problematisch, wenn einem innerhalb eines ZVB ansässigen Betrieb Entwicklungsspielraum am vorhandenen Standort fehlt. Dann sind kreative Lösungen gefragt.

Die räumliche Abgrenzung der ZVB ist der Kern eines jeden EHZK. Die notwendige Überprüfung und ggf. Anpassung wird im Zuge der Fortschreibung erfolgen.

→ siehe oben unter 5.

Die Empfehlung zur Einrichtung eines Konsultationskreises hat die IHK bereits zusammen mit den übrigen Mitgliedern der Projektgruppe Einzelhandelskonzept mit

lich städtebaulich begründet und sinnvoll, eine zu enge Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche könne jedoch schädlich sein und künftige Entwicklungsmöglichkeiten des Handels beschränken. Die IHK empfiehlt die Einrichtung eines Konsultationskreises.

7. Die IHK spricht sich für eine Anpassung des Einzelhandelskonzeptes in einem regelmäßigen Turnus aus. Dies sei unter Berücksichtigung der sich ständig verändernden Gegebenheiten erforderlich. Es wird daher nochmals angeregt, mit dem Beschluss des EHZK auch die Einrichtung eines Konsultationskreises sowie einen Zeitplan für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu verabschieden. Die Verfasser regen einen Fortschreibungsturnus von bis zu vier Jahren an. Eine zügige Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Köln wird auch vor dem Hintergrund des langjährigen Erarbeitungsprozesses von 2005 bis 2012 empfohlen.

Schreiben Nr. 5

terrana Bauprojekt GmbH
(Mail vom 05.09.2012)

Die Verfasser nehmen zunächst Bezug auf eine Anregung der Firma REWE während der gesamtstädtischen Fachveranstaltung und teilen deren Kritik an der Beschränkung der Stellplätze auf i.d.R. max. 50 bei der zukünftigen Ansiedlung von Lebensmittelmärkten. Sie geben zu Bedenken, dass eine solche Regelung ohne einen konkreten Bezug zur jeweiligen örtlichen Situation nicht praktikabel für zukünftige Ansiedlungsvorhaben sei.

Hier müsse im Einzelfall, ggf. unter Beteiligung des Konsultationskreises, eine Abweichung unkompliziert möglich sein.

der Vorlage des Entwurfs des EHZK 2010 ausgesprochen (Teil A, S. 15).

Sie ist bereits unter Punkt 2. Teil des Beschlussvorschlags. Dort wird zur Unterstützung der Umsetzung des EHZK explizit die Einrichtung eines Konsultationskreises unter Beteiligung der Interessenvertretungen des Einzelhandels vorgeschlagen.

Das Erfordernis der Fortschreibung im Anschluss an den Ratsbeschluss wird bestätigt. Sie ist bereits unter Punkt 4. Teil des Beschlussvorschlags.

→ siehe oben unter 1. und 6.

Die Aktualisierung des Datenbestandes soll in einem Turnus von etwa 5 - 7 Jahren erfolgen.

Der Erarbeitungsprozess des EHZK Köln dauerte von 2006 (Einrichtung der Projektgruppe) bis 2010 (Vorlage der Entwurfsfassung). Seitdem befindet es sich in der Öffentlichkeitsbeteiligung und in der politischen Beratung.

Die im EHZK enthaltene „Deckelung“ der Stellplätze von Nahversorgungsbetrieben gilt nur für Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen sowie in Wohngebiete integrierte Einzelstandorte. Das Instrumentarium einer Deckelung der Stellplätze leistet dort einen sinnvollen Beitrag zur möglichen Entwicklung von Grundstücksgrößen geringer Ausdehnung, v. a. in den kleineren Geschäftszentren. Hinzu kommt der Aspekt, dass Nahversorgungsbetriebe in den hier beschriebenen Lagen in erster Linie der Versorgung der lokalen Bevölkerung dienen sollen. Da sind überdimensionierte Parkplätze wie sie an autokundenorientierten Standorten zu finden sind weder erwünscht noch notwendig. Nahversorgung findet in integrierten Lagen auch zu Fuß und mit dem Fahrrad statt.

Die Verfasser stellen die Frage, wie ein „Tot-schützen“ bestehender, jedoch nicht mehr zukunftsfähiger Versorgungseinrichtungen trotz oder wegen des neuen Konzeptes verhindert werden soll. Es bestehe die Gefahr unversorgter Stadtteile sofern nicht frühzeitig Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgung des täglichen Bedarfs ergriffen werden, wie das Beispiel Rath zeige.

Die Verfasser weisen auf die im Allgemeinen langen Genehmigungsverfahren für Neuansiedlungen hin und stellen die Frage, ob im Rahmen des EHZK ein Ansatz zur Beschleunigung solcher Planverfahren enthalten ist.

Der im Dortmunder Masterplan enthaltenen und dort konsequent praktizierten Begrenzung der Stellplätze auf 50 - bei Nahversorgern in Nahversorgungszentren und an integrierten Einzelstandorten - liegt eine empirische Untersuchung des Bestandes zugrunde. Diese kommt im Ergebnis zu einer Auslastung von 25 % bis max. 50 % der vorhandenen Stellplätze. Die Regel hat sich in der Praxis bewährt und bisher in allen Gerichtsverfahren bestanden.

Stichproben bezüglich der Auslastung der Parkplätze von Nahversorgern - in den von der „Deckelung“ betroffenen Lagen - auf Kölner Stadtgebiet, haben das Dortmunder Ergebnis bestätigt.

→ siehe auch Stellungnahme zu Schreiben Nr. 4 unter 3.

Die Verwaltung empfiehlt die Beibehaltung der Regelung zur Begrenzung der Stellplätze von Nahversorgungsbetrieben wie im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes dargestellt.

Das EHZK ist kein Schutzkonzept, sondern ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept. Kern des Konzeptes sind die Zentren- und Standortstruktur sowie die Steuerungs- und Ansiedlungsregeln. Das Steuerungsschema wird stadtweit einheitlich und transparent angewandt.

Das EHZK kann einen Entwicklungsrahmen vorgeben, aber nicht die Marktgesetze aushebeln. Das hier zitierte STZ Rath/Heumar, das nun den letzten Vollversorger, der noch innerhalb des ZVB vorhanden war, verloren hat, wurde nicht durch das EHZK „tot geschützt“. Es handelt sich um die negative Folge einer Fehlentwicklung, die vor dem EHZK eingesetzt hat. Ein Vollversorger und ein Discounter konnten sich außerhalb des ZVB, aber innerhalb des 700 m-Radius auf dort vorhandenen größeren Grundstücken - als innerhalb des Zentrums vorhanden waren - ansiedeln. Der Konkurrenz durch diese „flächenmäßig begünstigten“ Standorte außerhalb, war der im Zentrum ansässige kleine Lebensmittelmarkt auf Dauer nicht gewachsen.

Das EHZK trägt durch die klaren Steuerungs- und Ansiedlungsregeln und hier insbesondere durch die übersichtliche tabellarische Darstellung des Steuerungsschemas (S. 75) zu einer Beschleunigung der Entscheidungsfindung

<p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass zur Lösung vieler Probleme im Umgang mit dem EHZK ein reger Kontakt der Verwaltung zur Bürgerschaft sowie zu Fachleuten (z. B. im Konsultationskreis) erforderlich sei.</p>	<p>bei. Bei komplexeren Entscheidungen wird auch der Konsultationskreis zur Beschleunigung beitragen. Auf das eigentliche Genehmigungsverfahren bei der Bauaufsicht und die gesetzlich vorgegebenen Fristen kann das EHZK jedoch keinen Einfluss nehmen.</p> <p>Die Empfehlung zur Einrichtung eines Konsultationskreises ist bereits unter Punkt 2. Teil des Beschlussvorschlags.</p>
<p>Schreiben Nr. 6 <i>REWE Markt GmbH</i> <i>(Schreiben vom 14.09.2012)</i></p> <p>Die Verfasser bringen einleitend zum Ausdruck, dass sie die Erarbeitung des EHZK grundsätzlich begrüßen.</p> <p>Sie verweisen auf mehrere konkrete Standorte im Stadtgebiet für welche sie Vorschläge zur Verbesserung der Versorgung durch Ansiedlung von Lebensmittelmärkten bzw. einer Änderung der Abgrenzungen einzelner zentraler Versorgungsbereiche vorschlagen. Diese Vorschläge sind in Form von „Standortcheckbriefen“ bereits zur Vorabprüfung an die zuständigen Bezirksbürgermeister gegangen. Sie sind diesem Schreiben nochmals beigelegt.</p> <p>Die Verfasser halten den im Rahmen der Steuerungs- und Ansiedlungsregelungen des EHZK - nach Dortmunder Vorbild - erarbeiteten Vorschlag, die Parkplatzanzahl bei Neuan siedlungen von Lebensmittelmärkten auf max. 50 zu begrenzen, für gefährlich bzw. für kontraproduktiv.</p> <p>Die Verfasser vermuten, dass mit dieser Begrenzung die Verkaufsfläche ebenfalls auf 800 m² beschränkt werden soll. Das sei eine indirekte und versteckte Überregulierung von Flächen der Nahversorgungsbetriebe, die aber auch über 800 m² möglich sein sollten, um leistungsfähige und moderne Vollsortimenter mit z.B. 1.200 m² aufstellen zu können. Sie führen das Beispiel Odemshof an, wo man ihnen von ursprünglich gewünschten 120 Stellplätzen nur 85 zugestanden habe. Sie beklagen darüber hinaus, dass der Edeka-Markt im nur 1 km entfernten Widdersdorf noch im Jahre 2007 ganze 409 Stellplätze genehmigt bekam.</p>	<p>Die standortbezogenen Anregungen (insgesamt 8 Standort-Briefe) wurden bereits im Rahmen der schriftlichen Stellungnahmen in den jeweiligen Stadtbezirken gewürdigt. Diese Standort-Briefe, die zugehörigen Verwaltungsstimmungen sowie die Beschlüsse der jeweils zuständigen Bezirksvertretung sind in Anlage 13.2b zusammengestellt.</p> <p>→ siehe Stellungnahme zu Schreiben Nr. 4 unter 3. und Schreiben Nr. 5</p> <p>Der Vorwurf der Überregulierung wird zurückgewiesen.</p> <p>Mit der vorgesehenen Deckelung der Kundenparkplätze ist keine Beschränkung der Verkaufsfläche verbunden.</p> <p>Wie in der Stellungnahme zu Schreiben Nr. 4 unter 3. bereits ausgeführt, bewegen sich die max. 50 möglichen Stellplätze selbst bei einem Betrieb mit 1.500 m² Verkaufsfläche noch innerhalb der möglichen Bandbreite der Richtzahlenliste der BauO NRW von 50 - 150 Stellplätzen.</p> <p>Es ist des Weiteren zu beachten, dass diese Regel nur für den kleinsten aller ZVB - das Nahversorgungszentrum - gilt. Das angesprochene Beispiel Odemshof geht, ebenso wie die Planung für Widdersdorf, im Ursprung auf</p>

Kollegen von REWE-Dortmund hätten unter den dortigen Bedingungen gravierende Schwierigkeiten bei der Neuansiedlung von Vollversorgern. Das Argument, dass Supermarkt-Parkplätze außer an Ostern und Weihnachten den Rest des Jahres halb leer stehen, gelte nicht für Köln. Hier seien an den REWE-Standorten an fast allen Wochentagen sämtliche Parkplätze belegt. Kunden, die keinen freien Parkplatz vorfinden, führen dann meist zum Discount-Wettbewerb, der grundsätzlich 100-150 Parkplätze für seine Kunden vorhält. Dadurch würden die bestehenden Lebensmittel-Discounter gefördert und die neuen Vollversorger geschwächt. Die Qualität der Nahversorgung werde sich so verschlechtern. Rewe bittet darum, diese Regulierungsmaßnahme wieder aus dem Konzept zu streichen.

die Zeit vor dem EHZK zurück, sodass die Regelungen des EHZK zu den Stellplätzen bei beiden genannten Projekten noch nicht einheitlich greifen konnten.

Der im Dortmunder Masterplan enthaltenen und dort konsequent praktizierten Begrenzung der Stellplätze auf 50 - bei Nahversorgern in Nahversorgungszentren und an integrierten Einzelstandorten - liegt eine empirische Untersuchung des Bestandes zugrunde. Diese kommt im Ergebnis zu einer Auslastung von 25 % bis max. 50 % der vorhandenen Stellplätze. Die Regel hat sich in der Praxis bewährt und bisher in allen Gerichtsverfahren bestanden.

Stichproben bezüglich der Auslastung der Parkplätze von Nahversorgern - in den von der „Deckelung“ betroffenen Lagen - auf Kölner Stadtgebiet, haben das Dortmunder Ergebnis bestätigt.

Es ist richtig, dass bereits bestehende Discounter in Gewerbegebieten häufig überdimensionierte Parkplätze für ihre Kunden vorhalten. Diese Alt-Standorte haben diesbezüglich sicherlich einen Wettbewerbsvorteil. Aber Neuansiedlungen von Nahversorgern in Gewerbegebieten soll es künftig nicht mehr geben; das gilt gleichermaßen für Vollversorger und Discounter. Unter diesem Aspekt haben die Vollversorger mit ihren vorhandenen Standorten innerhalb der Geschäftszentren vermutlich künftig den Wettbewerbsvorteil. Hinzu kommt der Aspekt, dass Nahversorgung in den hier betroffenen Lagen in erster Linie der Versorgung der lokalen Bevölkerung dient und folglich auch zu Fuß und mit dem Fahrrad stattfindet.

Die Verwaltung empfiehlt die Beibehaltung der Regelung zur Begrenzung der Stellplätze von Nahversorgungsbetrieben wie im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes dargestellt.

Schreiben Nr. 7

*Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG
(Schreiben vom 18.09.2012)*

Die Verfasser nehmen zu mehreren Punkten Stellung und beantragen gleichzeitig, das EHZK in diesen Punkten zu überarbeiten.

Aktualisierung der Datenbasis

Die Datenbasis des EHZK weise erheblichen Aktualisierungsbedarf auf. Die aus den vorlie-

Die Fortschreibung des EHZK inkl. einer vollständigen Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten soll in einem Zeitraum von 5 -

genden Daten abgeleitete Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche stimme zum Teil nicht mit der Realität überein. Die aus Sicht der Verfasser daraus fehlerhaft entwickelten „Schutzzone von 700 m“ um die zentralen Versorgungsbereiche, verhindern die Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe.

Verträglichkeit mit Entwurf LEP/ Steuerungsschema

Der Entwurf des LEP NRW sehe bei großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor, diese auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu ermöglichen, wenn nachweislich eine integrierte Lage innerhalb des ZVB nicht möglich ist, gleichzeitig die Nahversorgungssituation dies erfordert sowie keine schädigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

In Teil A des EHZK werde unter 2.2.1 die Nahversorgungssituation in den Kölner Zentren und unter 3.1.4 das Konsumverhalten der Kunden in Bezug auf die Nahversorgung analysiert.

Sowohl die Nachfrage- wie auch die Angebotsseite verlangten eine deutliche Vergrößerung der Verkaufsflächen über die 800 m² hinaus. Das Angebot von frischen Backwaren, großzügigen Obst- und Gemüseangeboten, Frischfleisch sowie Molkerei und Bioprodukten bedinge eine ausreichende Verkaufsfläche. Auch großzügige Gangbreiten, eine ausreichende Kassenanzahl und genügend große Packzonen führten zu einer betriebswirtschaftlich notwendigen Erhöhung der VKF.

Das Steuerungsschema des EHZK missachte diese „selbsterarbeiteten“ Notwendigkeiten für die Nahversorgung vollkommen. Bei Betrachtung fast aller ZVB lasse sich feststellen, dass

7 Jahren erfolgen. Gravierende Veränderungen im Einzelhandelsbestand, welche die vorgenommenen Zentrenabgrenzungen in Frage gestellt hätten, wären in den Beratungen der Bezirksvertretungen berücksichtigt und der jeweiligen BV als Alternative zum Beschluss vorgelegt worden. Die wenigen von einigen Bezirksvertretungen beschlossenen Veränderungen der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gehen auf Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zurück. Diesen lag in keinem Fall eine gravierende Nutzungsänderung zugrunde.

→ siehe auch Stellungnahme zu Schreiben Nr. 4 unter 1.

Das Erfordernis der Fortschreibung im Anschluss an den Ratsbeschluss wird bestätigt. Sie ist bereits unter Punkt 4. Teil des Beschlussvorschlags.

Im EHZK ist genau diese Möglichkeit explizit enthalten. Im Rahmen der Steuerung von Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird in Kap. 4.3 (S. 72 und S. 75-78) dargestellt, dass vor dem Hintergrund der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein können. Hierbei handelt es sich konkret um die Anwendung der 35 %-Regel, die jedoch nach EHZK nur **außerhalb** der 700 m-Radius um die ZVB angewandt wird. (**35 %-Regel** heißt, die Größe der VKF wird so dimensioniert, dass max. 35 % der Kaufkraft im Nahbereich (700 m-Radius) der Neuansiedlung gebunden werden.) Dabei geht das EHZK davon aus, dass Standorte **innerhalb** der 700 m-Radius entbehrlich sind, weil dort wegen der räumlichen Nähe zum Zentrum - und damit zur vorhandenen Nahversorgung - schlichtweg kein weiterer Bedarf vorhanden ist. Zur Begründung der Notwendigkeit eines Nahversorgungsstandortes **außerhalb** eines ZVB zieht das EHZK dieselben Kriterien heran, die in Ziel 2 des LEP NRW aufgeführt sind:

- Eine Lage / ein Standort ist im zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich.
- Die Bauleitplanung / der Standort außerhalb

kein einziger die notwendigen Flächen für die Ansiedlung eines modernen, großflächigen Einzelhandelsbetriebes vorsieht. Dadurch könne das Ziel der Stärkung der Nahversorgung nicht erreicht werden. Es werde nur der Schutz der vorhandenen Betriebe sichergestellt.

Der Gesetzgeber habe diesen Missstand erkannt und habe - durch Zulassung von Betrieben unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der ZVB - im neuen LEP Lösungen aufgezeigt. Diese fehlten im EHZK zum größten Teil.

700 m-Radius-Schutzzone um ZVB

Im EHZK werde im Steuerungsschema festgesetzt, dass Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben nur innerhalb von ZVB oder ab einem Abstand von 700 m um die ZVB möglich sein sollen. Dies führe in der Realität dazu, dass - bei Anwendung der „700 m Ansiedlungsverbotzone“ - kein einziger wohnortnaher Standort zur Neuansiedlung eines Lebensmittelbetriebes ausgewiesen werde.

Dies führe an zahlreichen Stellen im Stadtgebiet dazu, dass gewachsene Betriebe, die integriert in Wohnlagen vorhanden sind, sich nicht den Bedürfnissen der Kunden anpassen können. Auch Neuansiedlungen, die der Stärkung der wohnortnahen Versorgung dienen würden, würden durch den pauschalisierte 700 m-Schutzradius verhindert.

Bemessung der Parkplatzanlagen

Die Begrenzung der Parkplätze auf pauschal 50 Stellplätze sei willkürlich und schade der Ansiedlung von neuen Betrieben. Für den Betrieb von Lebensmittelgeschäften sei eine

dient der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung.

- Zentrale Versorgungsbereiche werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zuletzt trägt insbesondere die 35 %-Regel bei. Hier gibt es im EHZK jedoch wieder eine kleine Differenzierung: **Innerhalb** der 700 m-Radius sollen - nur in begründeten Ausnahmefällen und wenn die drei zuvor genannten Kriterien erfüllt sind - grundsätzlich nur kleinflächige Nahversorger (unter 800 m² VKF) zugelassen werden.

Dem Wunsch nach größeren Verkaufsflächen - auch bei Lebensmittel-Discountern - steht das EHZK grundsätzlich nicht entgegen. Die Herausforderung besteht für alle Wettbewerber darin, geeignete Grundstücke zu finden, die - was ihre Lage betrifft - dem Steuerungsschema entsprechen.

→ siehe auch Stellungnahme zu Schreiben Nr. 4 unter 2.2

Der für das EHZK gewählte 700 m-Radius entspricht den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses NRW und dient zunächst als Analyseraster für die räumliche Versorgung in Köln.

Großflächige Betriebe sollen einen räumlichen Mindestabstand von ca. 700 m vom ZVB einhalten. Dabei handelt es sich jedoch nicht - wie von den Verfassern dargestellt -, um ein grundsätzlich geltendes Ausschlusskriterium. Vielmehr handelt es sich dabei um Bereiche, in denen im Falle eines Ansiedlungsvorhabens aufgrund der Überschneidung der Nahbereiche mit bestehenden Anbietern schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche möglich sind. Dementsprechend sind Vorhaben in diesem Bereich besonders sorgfältig zu prüfen.

→ siehe auch Stellungnahme zu Schreiben Nr. 4 unter 2.2 und unter 4.

Die Verwaltung empfiehlt die Beibehaltung der zuvor dargestellten Ansiedlungsregeln des EHZK für Nahversorger außerhalb der ZVB und Nahversorgungslagen.

→ siehe Stellungnahmen zu Schreiben Nr. 4 unter 3. sowie Schreiben Nr. 5 und 6

Hier sei nochmals darauf hingewiesen, dass

deutlich höhere Stellplatzzahl notwendig. Die Mobilität der Bevölkerung werde immer größer, auch bei älteren Bürgern. Der Einkauf finde - auch bei vorhandener Wohnortnähe des Nahversorgungsbetriebs - in erster Linie mit dem Auto statt. Auch wegen des heutzutage üblichen Vorratskaufs werde in aller Regel der PKW zum Abtransport eingesetzt.

Abschließend warnen die Verfasser davor die Steuerung des Lebensmitteleinzelhandels einzig auf Fußläufigkeit auszulegen. Das werde dem Konsumverhalten von fast 2/3 der Kölner Bürger nicht gerecht.

die Begrenzung der Parkplätze von Nahversorgungsbetrieben nur für den kleinsten aller ZVB nach Zentrenhierarchie - nämlich das Nahversorgungszentrum - sowie Nahversorgungslagen und einzelne in Wohngebiete integrierte Nahversorgungsbetriebe gilt. Alle übrigen ZVB wie Stadtteilzentren, Bezirksteil- und Bezirkszentren sowie die City sind von dieser Regel gar nicht betroffen. Darüber hinaus besteht für alle bereits vorhandenen Betriebe mit größeren Parkplätzen Bestandsschutz.

Schreiben Nr. 8

*Konrad Hochhausen Rechtsanwalt
(Mail vom 18.09.2012)*

Der Verfasser weist zunächst darauf hin, dass er nachstehend eine weitere Stellungnahme für die Fa. Deiters Festartikel GmbH abgibt, als Ergänzung zu seiner Mail vom 23.05.2012 in der er auch die BBE-Auswirkungsanalyse übermittelt hat. Im Rahmen dieser Analyse wird das Sortiment „Karnevalsbedarf“ als nicht zentrenrelevant eingestuft.

In der gesamtstädtischen Fachveranstaltung am 04.09.2012 habe er die Frage aufgeworfen aufgrund welcher Kriterien Karnevalsbekleidung in der neuen Kölner Sortimentsliste als zentrenrelevant aufgeführt wird. Es sei dazu erklärt worden, Karnevalsbekleidung sei bereits in der vom Rat 2008 beschlossenen Sortimentsliste zentrenrelevant gewesen.

Er drückt sein Befremden darüber aus, dass in der Sortimentsliste von 2008 Karnevalsbekleidung nicht - wie in der neuen Sortimentsliste - eigens benannt, sondern dem Begriff Bekleidung zugeordnet worden ist. Vom bloßen Wortlaut sei das nachzuvollziehen, dies berücksichtige jedoch nicht, dass Karnevalsbekleidung ausschließlich in einem bestimmten Zeitraum und zu einem eng umgrenzten Zweck verwendet wird.

Hinzu komme noch, dass unter den Oberbegriff „Karnevalsartikel“ nicht nur Kleidung, sondern auch Zubehör falle, das mit „Bekleidung“ nichts zu tun habe.

Er bittet um Klarstellung, dass Karnevalsartikel entgegen dem aktuell vorliegenden Entwurf definitiv nicht zentrenrelevant sind.

→ siehe Stellungnahme zu Schreiben Nr. 2

→ siehe Stellungnahme zu Schreiben Nr. 2

Um sicher zu stellen, dass Karnevalsbekleidung und -zubehör auch künftig feste Bestandteile des Angebotes in den Kölner Geschäftszentren bleiben, und nicht ausschließlich an autokundenorientierten Standorten in der Peripherie angeboten werden, empfiehlt die Verwaltung, die Einstufung als „zentrenrelevante“ Sortimente nach der Kölner Sortimentsliste beizubehalten.

Anhang:

Kopien der Originalschreiben

(Aus Datenschutzgründen wurden bei Einzel- bzw. Privatpersonen die Anschriften und Telefonnummern aus den Schreiben entfernt.)