



**Geschäftsführung
Stadtentwicklungsausschuss**

Frau Michels

Telefon: (0221) 221 - 23148

Fax : (0221) 221 - 24447

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

Datum: 26.11.2013

Auszug

**aus dem Entwurf der Niederschrift der 1. gemeinsame
Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses (43. Sitzung
insgesamt) und des Wirtschaftsausschusses (30. Sitzung
insgesamt) vom 19.11.2013**

öffentlich

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

Beigeordneter Höing erläutert den geplanten Ablauf der Sondersitzung. Er stellt Herrn Viering vor (Abteilungsleiter Stadtentwicklung/Stadtplanung/Bauordnung, Land Bremen) sowie die Gutachter, Frau Wachs (GMA) und Herrn Dr. Haensch (CIMA). Vorgesehen sei, dass Herr Viering einen kurzen Erfahrungsbericht zur Steuerung des Einzelhandels in Bremen hält und danach Herr Dr. Höhmann (Amt für Stadtentwicklung und Statistik) zum heute vorliegenden Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) und zu den wichtigsten Ergebnissen aus der erfolgten Öffentlichkeitsbeteiligung konkret Stellung nimmt. Doch zunächst bittet er Frau Kröger (Amtsleiterin des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik) um kurze Einführung in die Thematik.

Frau Kröger kommt dem nach. Sie beschreibt kurz die Inhalte des Konzeptes. Ziel sei, mit Hilfe der darin enthaltenen Steuerungselemente rund 80 Prozent der Ansiedlungswünsche unkompliziert abwickeln zu können.

Anschließend hält Herr Viering seinen Vortrag und zeigt mit Hilfe einer Powerpoint-Präsentation Beispiele aus Bremen.

Dann geht Herr Dr. Höhmann zunächst auf die gesamtstädtischen Anregungen und Einwendungen und die erforderlichen Ergänzungen/Änderungen des EHZK aufgrund der Neuerungen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (LEP NRW) ein.

RM Sterck geht auf Grundsatz 6 – Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente und die entsprechende Beschlussempfehlung der Verwaltung ein. Demnach solle die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente von bisher 800 qm auf 2.500 qm erhöht werden. Diese enorme Aufweitung sei für ihn nicht nachvollziehbar, denn gerade von solchen Betrieben gehe seines Erachtens eine zentrenschädigende Wirkung aus. Warum hat man hier keine moderatere Verkaufsflächenerhöhung von beispielsweise 1.200 qm angesetzt?

Herr Dr. Höhmann erläutert, diese Thematik sei intensiv mit der Bezirksregierung diskutiert worden. Insbesondere wegen bereits angesiedelter Betriebe, wie Möbelhäuser, etc. mit einer deutlich höheren Verkaufsfläche der Randsortimente gebe es rechtliche Bedenken, wenn die zulässige Verkaufsfläche niedriger angesetzt würde. Zudem seien zwar 10 Sonderstandorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen worden, jedoch müsse man auch sehen, dass gar nicht so viel Fläche zur Verfügung stehe und deswegen keine neuen größeren Ansiedlungen zu erwarten seien.

Vorsitzender Klipper kann die im EHZK formulierte Sorge vor Einzelhandelsagglomerationen (und das dem entsprechende Ziel 8 des LEP) nicht nachvollziehen, denn hierdurch entstehe seines Erachtens keine Konkurrenzsituation.

Herr Dr. Höhmann erklärt, Sinn dieser Regelung sei, Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten nicht noch weiter zu stärken, um die Kaufkraft vornehmlich in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

RM Moritz knüpft an die Ausführungen des Herrn Sterck an. Tatsache sei doch, dass die meisten Sonderstandorte aus heutiger Sicht so nicht mehr beschlossen werden würden. Stattdessen werde versucht, dieser negativen Entwicklung entgegen zu wirken. Sie möchte von der Verwaltung wissen, warum dennoch in jüngster Zeit Verkaufsflächen von Randsortimenten über 800 qm genehmigt worden seien und ob diese Betriebe Bestandsschutz genießen. Ferner verhalte es sich so, dass der LEP keine konkrete Größe der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente vorschreibe. Deshalb müsse es rechtlich möglich sein, geringere Verkaufsflächen festzusetzen, sofern man dafür ein schlüssiges Konzept vorweisen könne.

SE Götz wendet in Bezug auf die Aussage, der LEP habe die Verkaufsflächengrößen nicht explizit festgeschrieben, ein, dass dort unter Punkt 6 als Grundsatz aufgeführt sei, dass die Verkaufsfläche bei zentrenrelevanten Randsortimenten nicht mehr als 2.500 qm betragen solle. Insofern sehe er den von Frau Moritz geäußerten Spielraum nicht.

Herr Dr. Höhmann erläutert, hier handele es sich um einen formulierten Grundsatz und nicht um ein Ziel. Ein Grundsatz habe weniger Bedeutung als ein Ziel, welches zwingend zu beachten sei. Ein Grundsatz verlange nach einem Abwägungstatbestand. Das heißt, die Gemeinde müsse lediglich gute Gründe vorweisen, wenn sie von diesem Grundsatz abweichen wolle. In die Beschlussvorschläge des EHZK sei dieser Grundsatz jetzt als Ziel aufgenommen worden.

SE Frenzel hakt konkret nach, ob der Rat zum Schutz der Zentren die geringere Verkaufsfläche von 800 qm festlegen könne.

Herr Dr. Höhmann bejaht die Frage. Dies müsse dann im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden.

Vorsitzender Klipper bezweifelt aufgrund der vergangenen Entwicklung, dass dies real umsetzbar wäre und nennt als Beispiel die großen Teppichhäuser.

SE Frenzel wendet ein, Teppiche seien seines Wissens nach nicht in der zentrenrelevanten Sortimentsliste enthalten, was von Herrn Dr. Höhmann bestätigt wird. Daraufhin beantragt SE Frenzel, dass die Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf 800 qm zur Abstimmung gestellt wird.

Vorsitzender Klipper schlägt vor, zunächst die Diskussion zu Ende zu führen und fragt an, ob zu diesem Komplex weitere Nachfragen bestehen. Da dies nicht der Fall ist, bittet er Herrn Dr. Höhmann nunmehr auf die Beschlüsse in den Bezirksvertretungen einzugehen.

Herr Dr. Höhmann kommt dieser Bitte nach. Nach seinen Ausführungen zu den Bezirksvertretungen Innenstadt und Rodenkirchen wird er von RM Moritz unterbrochen.

RM Moritz sagt voraus, dass wenn alle Änderungen aus der Bezirksvertretung in solcher Tiefe vorgestellt und diskutiert würden, die Sondersitzung bis Mitternacht dauere. Insbesondere der Einzelhandelsstandort am Raderthalgürtel sei äußerst strittig und die Verwaltung möge hier nicht den Eindruck erwecken, als habe sie hier einen großen Konsens mit der Bezirkspolitik erzielt. Sie schlägt vor, die strittigen Punkte zu benennen und getrennt von der Vorlage in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungs-, bzw. Wirtschaftsausschusses zu beschließen.

RM Sterck entgegnet, die Sondersitzung sei das richtige Gremium, auch über diese –zu Recht angemerkten- strittigen Themen zu diskutieren und anschließend darüber zu befinden. Eigens zu diesem Zweck sei die Sitzung einberufen worden und man möge heute zu einer Entscheidung kommen.

RM Moritz will sich diesem Druck nicht fügen. Die Unterlagen seien den Ausschussmitgliedern erst vor 10 Tagen zugegangen und angesichts der komplexen Thematik fordere sie mehr Zeit um zu einer Entscheidung zu gelangen, zumal die Vorlage auch schon zwei Jahre in den Bezirksvertretungen beraten worden sei.

Vorsitzender Klipper schlägt vor, Herrn Dr. Höhmann zunächst seinen Vortrag fortführen zu lassen und die Vorlage anschließend ohne Votum in eine weitere Sondersitzung zu verweisen. Denn seiner Ansicht nach werde es der Sache nicht gerecht, ein solch wichtiges Konzept heute mit knapper Mehrheit zu beschließen. Er wünsche sich einen breiten Konsens.

Herr Dr. Höhmann berichtet weiter über die Beratungen in den Bezirksvertretungen Lindenthal bis Mülheim.

RM Moritz führt aus, ihres Erachtens nach gebe es zwei äußerst strittige Punkte; zum einen den Standort am Raderthalgürtel und zum anderen den an der Karlsruher Straße. In dem einen Fall solle das Geschäftszentrum erweitert werden, was weitere Ansiedlungen künftig zuließe und in dem anderen Fall wolle man ausnahmsweise die Ansiedlung eines kleineren Betriebes außerhalb des Zentrums erlauben. In beiden Fällen sehe sie nicht den „Versorgungsnotstand“, welcher solche Einzelfallentscheidungen rechtfertigen würde. Zudem sei die Waldecker Straße mit öffentlichen Mitteln aufgewertet worden.

SE Frenzel spricht zunächst ein Lob an die Verwaltung aus für ein solide erarbeitetes Konzept. Dennoch seien einige Inhalte auch für ihn unverständlich. So gebe er drei ähnlich gelagerte Vorschläge aus den Bezirksvertretungen, über welche die Verwaltung jeweils einen anderen Beschlussvorschlag formuliert habe. Hierbei handele es sich um den von Frau Moritz angesprochenen Fall am Raderthalgürtel sowie um Buchforst und um Rath/Heumar.

Herr Dr. Höhmann erläutert, der in Rede stehende Markt in Rath/Heumarkt existiere bereits und jetzt gehe es lediglich darum, ihn zu sichern, indem man ihn zum Zentrum erkläre. Anschließend zeigt er die derzeitigen Situationen der angesprochenen Einzelfälle mit Hilfe von Planunterlagen an der Powerpoint-Präsentation.

Frau Kröger führt zur Karlsruher Straße in Buchforst ergänzend aus, dass dieser Standort auf das Rechtsrheinische Entwicklungskonzept zurückzuführen sei, welches vor dem EHZK erstellt worden sei. Damals habe es die im EHZK enthaltenen Ansiedlungsregeln noch nicht gegeben und man habe einen Bedarf für einen Vollversorger gesehen. Daran hätten sich die Investoren orientiert und sie sei der Auffassung, dass ihnen nunmehr ein gewisser Vertrauensschutz zustehe. Es bleibe der Politik überlassen, dieser Argumentation zu folgen oder anders zu entscheiden.

RM Houben möchte nach der überwiegend planungsrechtlichen Diskussion aus wirtschaftspolitischer Sicht Stellung nehmen. Und zwar interessiere ihn, welche Strategie die Verwaltung für Geschäftszentren habe, die bereits kränkeln oder sich in diese Richtung entwickeln. Hierfür gebe es viele Beispiele, so auch in Alt-Niehl. Mit „Zug um Zug“ sei hier eine gute Lösung gefunden worden. Er wolle wissen, ob es eine Art „Tasc-Force“ gebe, die in solchen Fällen zeitnah eingreife. Ferner bittet er um Auskunft, ob es Überlegungen gebe, wie langfristig leer stehende, kleinere Geschäfte umgenutzt werden könnten, beispielsweise zum Zwecke der Wohnnutzung. Gibt es Möglichkeiten auf die Eigentümer einzuwirken, dass solche Leerstände nicht in Internet-Cafés oder Spielhallen umgewandelt werden?

SE Dr. Soénus begrüßt im Namen der Industrie- und Handelskammer ausdrücklich das vorliegende EHZK und bittet um eine heutige Beschlussfassung. Eine weitere Verzögerung wäre kontraproduktiv, denn die Unternehmen bräuchten Planungssicherheit. Dann möge man besser einzelne, kritische Punkte herausnehmen und diese separat behandeln. Zum Thema „Datenbasis“ halte er eine Frist von 5 bis 7 Jahren für zu lang; allenfalls 4 Jahre seien akzeptabel. Und was das Thema Stellplätze und die Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel angehe, sei er der Auffassung, dass man sich hier nicht ohne Not beschränken sollte, zumal die Landesbauordnung, bzw. der LEP dies auch nicht verlange. Stattdessen möge man sich die Freiheit lassen, im Einzelfall zu entscheiden. Gleichzeitig wolle er aber auch klar zum Ausdruck bringen, dass es bisher kaum Dissens zu der bisher verfolgten Praxis gebe.

Vorsitzender Klipper nimmt von Seiten der CDU-Fraktion zu der Vorlage Stellung und orientiert sich dabei am Beschlusstext der Ratsvorlage. Punkt 1 des Beschlussvorschlages basiere auf einem im Jahre 2005 gefassten Beschluss. Zwischenzeitlich habe sich diese Stadt extrem verändert und für die kommenden Jahre sei ein erheblicher Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Insofern bedürfe das EHZK einer permanenten Revision. Punkt 2 des Beschlussvorschlages findet seine volle Zustimmung. Er habe die Bitte, die politischen Gremien laufend über die im Konsultationskreis ausgesprochenen Empfehlungen zu unterrichten. Punkt 3 des Beschlussvorschlages finde ebenfalls seine Zustimmung. Und zu Punkt 4 sei bereits einiges gesagt worden. Allerdings gebe es in Köln Stadtteile, die bereits extrem negative Tendenzen aufweisen, so dass er nicht sehen könne, was der Schutz noch bewirken könnte. Da fehle es an innovativen Ideen. Ferner finde das veränderte Einkaufsverhalten aufgrund des steigenden Konsums im Internet und damit einhergehend die weniger große Bedeutung des Einzelhandels zu wenig Beachtung in diesem Konzept. Hier werde sich auch die Logistik neu aufstellen. Abschließend wolle er noch auf die Randlagen ein-

gehen; trotz zunehmender Wohnbebauung fehle es oftmals an der notwendigen Nahversorgung. Seines Erachtens müssten hier größere Anstrengungen unternommen werden um die Versorgung vor Ort, insbesondere auch für ältere Menschen, zu sichern.

SE Beste ist der Auffassung, aus Gründen der Ausgewogenheit sollten im Konsultationskreis auch die Interessen der Bürger und Verbraucher vertreten sein. So könne er sich beispielsweise eine Mitwirkung der Verbraucherzentrale gut vorstellen. Was die Nahversorgung angehe, so fehle ihm eine Aussage zu den Wochenmärkten. Deren Bedeutung sei nicht unerheblich. Die Märkte stellten eine wichtige Ergänzung des Einzelhandelsangebotes dar.

SE Frenzel geht noch einmal auf das Verfahren ein. Da sich heute zwei sachkundige Ausschüsse mit der Thematik befasst hätten, solle am Ende auch ein Votum stehen. Die strittigen Standorte sollten dabei ausgenommen werden und in Form einer separaten Beschlussvorlage zur nächsten Sitzung des Wirtschafts- und des Stadtentwicklungsausschusses eingebracht werden. Auch beantrage er erneut eine Abstimmung über die Begrenzung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente auf 800 qm.

Vorsitzender Klipper schlägt aus Vereinfachungsgründen vor, die gesamte Vorlage in den jeweiligen Ausschüssen zur Abstimmung zu bringen. Denn schließlich müsse auch in der heutigen Sondersitzung eine separate Beschlussfassung des Wirtschafts- und Stadtentwicklungsausschusses erfolgen.

RM Moritz fasst zusammen, derzeit bestehe lediglich ein Dissens zum Raderthalgürtel. Die soeben von Herrn Frenzel formulierte Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 qm erscheine ihr hingegen zustimmungsfähig. Zu allen anderen teils strittigen Themen würden seitens der Verwaltung noch Einzelvorlagen eingebracht. Somit sollte die Vorlage heute beschlossen werden mit Ausnahme des Standortes Raderthalgürtel.

RM Houben unterstützt den Vorschlag von Frau Moritz. Eine Vertagung oder Verweigerung ohne Votum sei in der Öffentlichkeit nicht mehr zu vermitteln. Vorsitzender Klipper versteht die Eile nicht. Er wolle sich erst noch mal in der Fraktion beraten. Eine Beschlussfassung im Rat am 17.12.13 sei seiner Ansicht nach nicht gefährdet. Zu den Sitzungen des Wirtschafts- und des Stadtentwicklungsausschusses am 12.12.13 möge man nicht die gleiche Diskussion wie heute führen, sondern sich lediglich auf die strittigen Punkte konzentrieren.

SE Frenzel ist gegen den von Herrn Klipper formulierten Verfahrensvorschlag. Sofern die CDU heute keine Entscheidung treffen wolle, möge sie offen Beratungsbedarf geltend machen. Ansonsten bestehe er auf einer Abstimmung.

Daraufhin macht Vorsitzender Klipper offiziell Beratungsbedarf für die CDU-Fraktion geltend und beantragt die Vertagung der Vorlage in die Sitzungen des Wirtschafts- und des Stadtentwicklungsausschusses am 12.12.13. Er fragt zunächst die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses und danach die Mitglieder des Wirtschaftsausschusses, ob sie damit einverstanden sind. Dies wird von beiden Ausschüssen einstimmig bejaht.