



Ergänzende Erläuterungen der Verwaltung zur Niederschrift der gemeinsamen Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Wirtschaftsausschusses am 19.11.2013

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln

Beschlussvorlage Nr. 3750/2010

Die Vorlage Einzelhandels- und Zentrenkonzept (3750/2010) wurde auf der gemeinsamen Sondersitzung der Ausschüsse für Stadtentwicklung und Wirtschaft am 19.11.2013 nach ausführlicher Diskussion - insbesondere einiger Beschlussvorschläge der Verwaltung als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung – in die jeweilige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Wirtschaftsausschusses am 12.12.2013 vertagt.

Der Sonderausschuss hat die Verwaltung in diesem Zusammenhang um ergänzende Erläuterungen/Begründungen zu einzelnen, nachfolgend aufgeführten Beschlussvorschlägen der Vorlage, hier konkret (3750/2010 - Anlage 13.5 „Abschließenden Bewertung...“) gebeten.

1. Nahversorgungszentrum (NVZ) Raderberg, Brühler Straße

Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen vom 10.09.2012 (Auszug):

„Der Rat beschließt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Anlage 1 – Langfassung) als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB unter Berücksichtigung und Abwägung der Ergebnisse einer umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung **sowie der Erweiterung des Plangebietes gem. Anlagen 4.5 und 4.5a der Beschlussvorlage.** [...]“
(s. Anlage 4.5a, Karte 2.11 alternativ 2)

Beschlussvorschlag der Verwaltung

„Der Rat folgt dem ergänzten Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen.“

Ergänzende Erläuterung der Verwaltung:

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Stadtbezirk Rodenkirchen wurde sowohl auf der Bürgerversammlung am 22. September 2011 in Zollstock, als auch in drei schriftlichen Eingaben deutlich der Wunsch nach Verbesserung der Nahversorgung im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Raderberg, Brühler Straße geäußert (vgl. hierzu auch 3750/2010, Anlagen 4.2 und 4.3). Gefordert wurde auch in Hinblick auf die Bebauung des DuPont Geländes „Vorgebirgsgärten“ mit mehreren hundert Wohneinheiten vor allem ein Lebensmittel-Vollsortimenter, den es zur Zeit und mangels Potenzialflächen auch absehbar zukünftig im Nahversorgungszentrum Raderberg, Brühler Straße, nicht gibt bzw. geben wird. Die Verwaltung hat daraufhin vorgeschlagen, das vorgenannte NVZ um eine Potenzialfläche westlich des Wendehammers Raderberger Straße (u.a. ehemalige Druckerei Locher, s. Anlage 4.4a, Karte 2.11 alternativ) zu erweitern. Dieser Vorschlag war Bestandteil der Anlage 4.4 „Abschließende Bewertung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung im Stadtbezirk Rodenkirchen ...“

Die Bezirksvertretung Rodenkirchen hat auf diesen Vorschlag hin am 25.06.2012 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Bezirksvertretung Rodenkirchen vertagt die Vorlage mit der **Maßgabe** zu prüfen, ob die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Raderberg, Brühler Straße im Bereich Gürtel westlich bis zur jetzigen Planstraße erweitert werden kann.“

Hierzu hat die Verwaltung wie folgt Stellung genommen (vgl. a. 3750/2010, Anlage 4.5):

„Durch die vorgeschlagene Veränderung der Abgrenzung erweitert sich der zentrale Versorgungsbereich um ca. 200 m nach Westen. Dies schafft die Möglichkeit, westlich des Autohauses einen weiteren Lebensmittelmarkt, den zur Ergänzung des zurzeit eingeschränkten Angebotes wünschenswerten und von der Bevölkerung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und von der Bezirksvertretung vielfach geforderten Vollsortimenter, anzusiedeln. Aufgrund der relativ großen Distanz zum heutigen Einzelhandelsbestand ist hiermit aber die Gefahr verbunden, dass ein neuer Lebensmittelmarkt an dieser Stelle nicht maßgeblich zur Belebung des Einzelhandels im bisherigen Zentrum beiträgt, sondern diesen ggf. sogar durch Kaufkraftverlagerung schwächt. Die Verwaltung hat daher bislang lediglich eine Erweiterung der Zentrenabgrenzung um die Fläche westlich des Wendehammers Raderberger Straße (ehemals Locher Druck) vorgeschlagen, mit dem Ziel, einen räumlich kompakten, fußläufig erlebbaren zentralen Versorgungsbereich zu erhalten.

Allerdings haben zwischenzeitlich mit mehreren potenziellen Bertreibern geführte Gespräche bestätigt, dass dieser Erweiterungsbereich insbesondere hinsichtlich der Erschließung für einen größeren Lebensmittelmarkt (> 800m² VKF) problematisch zu entwickeln ist. Unter Berücksichtigung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung deutlich geäußerten Bedarfslage sowie der zurzeit schwachen Ausstattung des Zentrums, die sowohl hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche, als auch hinsichtlich der Betriebszahl Einzelhandel unterhalb der Orientierungswerte für ein Nahversorgungszentrums liegt, kann die Verwaltung **nach nochmaliger Abwägung** der vorgenannten Aspekte einer Erweiterung der Abgrenzung wie in *Karte 4.5a* dargestellt zustimmen um eine Ansiedlungsmöglichkeit für einen Lebensmittel-Vollversorger zu schaffen. Der Bedarfslage entsprechend empfiehlt die Verwaltung hier die Ansiedlung eines Vollsorbitimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m², da bei einem größeren Betrieb Auswirkungen auf das benachbarte Bezirksteilzentrum Zollstock, Höniger Weg, nicht ausgeschlossen werden können. Mittelfristig könnten im Rahmen der weiteren Zentrenentwicklung am Raderthalgürtel die Voraussetzungen zur beabsichtigten Erweiterung/Verlagerung des LIDL-Discounters sowie zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes geschaffen werden.“

Ergänzend zu dieser Stellungnahme weist die Verwaltung darauf hin, dass hier, da es sich um ein Nahversorgungszentrum handelt, ebenso zu beachten ist, dass gemäß Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK die Stellplatzzahl des ggf. zu errichtenden Lebensmittelmarktes auf max. 50 zu begrenzen ist. Der potenzielle Markt hätte ausreichend Kunden im fußläufigen Einzugsgebiet. Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung eine Anordnung der Stellplätze im vom Raderthalgürtel aus rückwärtigen Teil der Potenzialfläche, so dass diese nicht als „horizontale Werbetafel“ für den Durchgangsverkehr des Gürtels fungieren.

Die Bezirksvertretung Rodenkirchen hat am 10.09.2012 einstimmig beschlossen, dem Rat eine entsprechend der Anlage 4.5a, Karte 2.11 alternativ 2 geänderte Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Raderberg, Brühler Straße, zu empfehlen. (ausführlich s.o.)

2. Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters an der Kalk-Mülheimer Straße / Karlsruher Straße innerhalb des 700 m-Radius des Stadtteilzentrums (STZ) Buchforst

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

„Der Rat stimmt der Ansiedlung eines Discounters mit max. 799 m² Verkaufsfläche und max. 50 Pkw-Stellplätzen an der Kalk-Mülheimer Straße / Karlsruher Straße - außerhalb des STZ Buchforst und innerhalb dessen 700 m-Radius - grundsätzlich zu.“

Begründung: (vgl. auch 3750/2010, Anlage 10.3)

„Das Votum der Stadtteilkonferenz Buchforst [und weiterer Petenten] für eine Verbesserung der Angebotssituation im Stadtteil Buchforst ist subjektiv nachvollziehbar. Ein entsprechender Vorschlag fand bereits Niederschlag im **Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept**, Teilraum Nord, welches vom Rat der Stadt Köln am 05.05.2009 beschlossen wurde. Dort wird für den Stadtteil Buchforst empfohlen: „Kurz- bis mittelfristig Prüfung einer Einzelhandelsnutzung auf dem ehemaligen, jetzt mindergenutzten Tankstellengrundstück Karlsruher Straße (ca. 2.500 qm), Ecke Kalk-Mülheimer Straße, für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (bis 800 qm Verkaufsfläche)“.

Unter Würdigung dieser Aussage hat die Verwaltung, nach Voranfrage des potenziellen Betreibers, einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan (VEP) zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters **bis maximal 799 m² und mit nicht mehr als 50 Stellplätzen**, trotz der sensiblen Lage im 700 m Radius um das Stadtteilzentrum Buchforst vorgelegt. Dieser VEP wurde allerdings im März 2011 im Stadtentwicklungsausschuss mit dem Hinweis, die Planung sei mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht vereinbar, zurückgewiesen.

Gemäß Steuerungs- und Ansiedlungsschema des EHZK gilt innerhalb des 700 Meter Radius um einen zentralen Versorgungsbereich ein genereller Ausschluss nur für großflächige (ab 800m² VKF) Betriebe mit nahversorgungs-, bzw. zentrenrelevantem Kernsortiment.

Betriebe unterhalb dieser Größe sind innerhalb des 700 m Radius nicht generell ausgeschlossen. Es kann allerdings in der Regel davon ausgegangen werden, dass in direkter Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich kein Bedarf für zusätzliche Nahversorgungsangebote besteht. Entsprechende Ansiedlungen sind daher nur dann zu tolerieren, wenn a) ein Bedarf im Stadtteil besteht, der sowohl mangels aktuellem Angebot als auch mangels erforderlicher Potenzialflächen für eine Ansiedlung absehbar nicht im Zentralen Versorgungsbereich abgedeckt werden kann und wenn b) keine schädlichen Auswirkungen auf den ZVB zu erwarten sind.

Aus Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stellt sich die Nahversorgungssituation in Buchforst nur bedingt unvollständig dar (vgl. Teil B S. 890). So kann die Nahversorgung zwar hinsichtlich der quantitativen Aspekte (Verkaufsfläche/Einwohner) als unterdurchschnittlich bezeichnet werden. In qualitativer (Vollsortimenter, Discounter, Wochenmarkt sowie Lebensmittelfachgeschäfte sind vorhanden) wie auch in räumlicher (100 % der Stadtteilbewohner wohnen innerhalb des 700 m Radius um das Stadtteilzentrum Buchforst, Waldecker Straße) Hinsicht kann die Versorgung dagegen als gut bezeichnet werden. Dies spiegelt sich auch in der guten Zentralität des Einzelhandelsangebotes (kurzfristiger Bedarf = 64) im Stadtteilzentrum wider. Der Bedarf für einen zusätzlichen Lebensmittel-discounter im Stadtteil wird deshalb nur bedingt anerkannt.

In enger Auslegung der Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK wäre das Vorhaben daher grundsätzlich nicht zu empfehlen.

Aufgrund der Aussagen des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes, des planerischen Vorlaufs des Vorhabens (Vertrauensschutz) sowie unter Würdigung des eindeutigen Bürgervotums im Rahmen der Beteiligung zum EHZK, kann die Verwaltung im vorliegenden Fall ausnahmsweise der Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes - analog der Aussagen für Einzelstandorte in siedlungsräumlich integrierter Lage - bis maximal 799 m² Verkaufsfläche sowie mit maximal 50 Stellplätzen zustim-

men.

Eine Änderung des EHZK im Sinne einer expliziten Festschreibung des Standortes, z. B. durch Änderung der Zentrenabgrenzung, wird dagegen nicht befürwortet. In diesem Falle wäre nämlich die Feinsteuerung im Sinne der o. g. Größenbegrenzung der Ansiedlung in Hinblick auf Verkaufsfläche und Stellplatzzahl nicht mehr möglich und eine Gefährdung des bestehenden Stadtteilzentrums sehr wahrscheinlich.“

Die Bezirksvertretung Mülheim hat diese Stellungnahme der Verwaltung in der Sitzung am 08.07.2013 zur Kenntnis genommen und darüber hinaus einen ergänzten Beschluss gefasst (s. Anlage 10.5 und 13.4), der aber nicht explizit auf diesen Standort eingeht.

3. Stadtteilzentrum (STZ) Rath/Heumar, Rösrather Straße

Beschluss der Bezirksvertretung Kalk vom 11.09.2012 (Auszug), (s. Anlage 13.4, S. 24):

Die Bezirksvertretung Kalk empfiehlt dem Rat, folgenden geänderten bzw. ergänzten Beschluss zu fassen:

6.2 Stadtteilzentrum Rath/Heumar

- 6.2.1 Das Areal Rösrather Str. 467 (u. a. REWE-Markt) ist als Nahversorgungszentrum auszuweisen und damit in dieser Funktion zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung (vgl. auch 3750/2010, Anlage 5.3, S. 2):

„Ein „Einfangen“ des REWE-Supermarktes und des Discounters Aldi in das Stadtteilzentrum Rath/Heumar ist mit den gesamtstädtisch angewendeten Abgrenzungskriterien des EHZK (s. Langfassung Teil C, S. 1039 f.) nicht vereinbar. Der REWE-Markt liegt ca. 350 m westlich und der Aldi-Discounter ca. 550 m östlich außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. In dieser Entfernung tragen sie nicht zur Frequenz des Zentrums bei, sondern ziehen eher Frequenz aus diesem ab. Dazwischen befinden sich, neben der deutlich vorherrschenden Wohnnutzung, nur noch wenige vereinzelte Einzelhandelsbetriebe in Streulage. Auch werden hier keine Entwicklungspotenzialflächen gesehen. Beide Betriebe liegen am Rande der Wohnnutzung, haben dort allerdings Bestandsschutz, so dass sie auch weiterhin zur Nahversorgung der Bewohner beitragen können. **Die Verwaltung empfiehlt daher eine Beibehaltung der vorgeschlagenen Abgrenzung des ZVB Rath/Heumar, Rösrather Straße.**

Nachrichtlich ist zu ergänzen, dass im Rahmen der Öffentlichen Veranstaltung zum EHZK am 19.10.2011 seitens der Verwaltung ein Ortstermin im Geschäftszentrum Rath/Heumar angeboten wurde, der am 11.01.2012 im Bürgerzentrum Rath stattgefunden hat. Auf diesem Termin hat die Verwaltung Abgrenzung und zentrale Aussagen des EHZK für das Stadtteilzentrum Rath/Heumar fast 90 interessierten Bürgern und Vertretern der IG Rath/Heumar vorgestellt. **Die im Entwurf des EHZK vorgeschlagene Abgrenzung des Geschäftszentrums wurde im Rahmen dieses Ortstermins nicht kritisiert oder in Frage gestellt.“**

Beschlussvorschlag der Verwaltung (s. Anlage 13.4, S. 24):

„Die Verwaltung empfiehlt dem Beschluss der Bezirksvertretung Kalk zu Punkt 6.2.1 nicht zu folgen.“

4. Absolute Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (z.B. Möbelhäuser) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf 2.500 m² Verkaufsfläche

(in Anlehnung an „6 Grundsatz“ des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

In der gemeinsamen Sondersitzung wurde von Herrn RM Sterck und in weiteren Diskussionsbeiträgen, die Frage gestellt, warum die Verwaltung gegenüber der ursprünglichen Fassung des EHZK in der aktuellen Vorlage vorschlägt, die absolute Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (z.B. Möbel-, Bau- oder Gartenmärkte) von ursprünglich 800 m² VKF auf 2.500 m² VKF zu erhöhen. Aus Gründen des Zentrumschutzes wäre ein deutlich geringerer Wert angezeigt.

LEP NRW im Wortlaut:

„6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“

Anmerkung der Verwaltung:

Bei diesem Punkt ist zunächst zu beachten, dass neben dem hier zitierten Grundsatz 6 auch Ziel 5 zu berücksichtigen ist, das den Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente - für Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen - auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein „**Grundsatz**“ nach LEP bedeutet, dass ein solcher von den Gemeinden nicht zwingend zu befolgen ist, sondern im Rahmen einer Abwägung mit hinreichender Begründung auch „überwunden“ werden kann. Das heißt in diesem Fall, die 2.500 qm können sowohl nach oben, als auch nach unten geändert werden. Im „alten“ § 24a LEPro NRW war die absolute Obergrenze von max. 2.500 m² zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment für entsprechende Vorhaben als Ziel der Raumordnung formuliert und war daher von den Gemeinden zwingend einzuhalten. Die aus Sicht des OVG NRW und des BVerwG nicht hinreichende Begründung für diesen Wert, war einer der Gründe dafür, dass der § 24a LEPro NRW in Teilen wirkungslos wurde und neu geregelt werden musste.

Gemeinden können in ihren kommunalen Einzelhandelskonzepten und in daraus abzuleitenden Bebauungsplänen grundsätzlich strengere Regelungen aufstellen. Eine entsprechende städtebauliche Begründung muss aus der lokalen Situation abgeleitet werden.

Der Verwaltungsvorschlag orientiert sich an dem im LEP NRW genannten Schwellenwert von 2.500 m² VKF, dem eine gutachterliche Empfehlung (Junker und Kruse, 2011) zugrunde liegt. [Diese Empfehlung ist verbunden mit dem Hinweis, dass in Gemeinden > 80.000 EW nach entsprechender Abwägung eher eine höhere Verkaufsfläche und in kleineren Gemeinden eher eine deutlich geringere Verkaufsfläche vertretbar sein könnte.]

Eine Festsetzung einer absoluten Obergrenze deutlich unterhalb dieses Wertes, z.B. auf 800 m² VKF - wie im Entwurf des EHZK zuerst vorgeschlagen - steht der Stadt Köln grundsätzlich offen.

Eine Festsetzung deutlich unterhalb des im LEP genannten Schwellenwertes könnte jedoch möglicherweise zur Folge haben, dass Neuansiedlungen größerer Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte (> 8.000 m² VKF) zukünftig eher im Umland als in Köln stattfinden werden, sofern dort nicht auch die zentrenrelevanten Randsortimente auf 800 m² VKF begrenzt werden.

Auch liegt die Vermutung nahe, dass Bebauungspläne, die das Randsortiment auf max. 800 m² VKF begrenzen deutlich öfter zu Rechtsstreitigkeiten vor Gericht führen werden, als solche mit einer Begrenzung auf max. 2.500 m² VKF.

Darüber hinaus blieben in der Sondersitzung am 19.11.2013 aus zeitlichen Gründen einige Fragen bzw. Anregungen unbeantwortet/unkommentiert:

5. Aktivitäten der Stadt zur Entwicklung und Stärkung der Zentren, Vermeidung von Leerständen, Umnutzung von langfristigen Leerständen

Die Verwaltung hat vielfältige Initiativen zur Stärkung der Geschäftszentren ergriffen. So wurde beim Amt für Stadtentwicklung und Statistik auf Beschluss des Rates eine neue Stelle „Zentrenförderung und Initiativenmanagement“ eingerichtet, deren Inhaberin seit Januar 2011 örtliche Interessenvertretungen und Eigentümergemeinschaften berät. Dazu gehören auch Empfehlungen zum Branchenmix sowie Beratungen zur Nachnutzung von Leerständen. Ein wichtiger Schwerpunkt dieser Arbeit war in den vergangenen zwei Jahren beispielsweise die enge Begleitung und Unterstützung der Initiative „Immobilien- und Standortgemeinschaft Kalker Hauptstraße“ deren Protagonisten nach sehr knappem Scheitern des erforderlichen Quorums zur Einrichtung einer gesetzlichen ISG ihr Engagement mit Unterstützung der Verwaltung auf freiwilliger Basis fortsetzen. Seit 2012 existiert darüber hinaus ein Budget für eine Zuschussfinanzierung örtlicher Initiativen zur Stärkung der Kölner Geschäftszentren. Es ermöglicht privaten Initiativen eine Anschubfinanzierung bei der Realisierung strukturwirksamer Maßnahmen. Vorhaben, die der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechen sind in diesem Rahmen grundsätzlich zuschussfähig. Förderfähige Maßnahmen können beispielsweise der Sicherung der Nahversorgung in unterversorgten Bereichen oder der Stärkung eines Geschäftszentrums oder einer Nahversorgungslage dienen. Der maximale Zuschuss pro Antrag ist auf 2.499 Euro netto begrenzt. Der städtische Zuschuss kann bis zu 50 Prozent der Gesamtkosten der Maßnahme betragen, ein Eigenanteil der Antragstellerin oder des Antragstellers ist also erforderlich. Das Zentrenbudget wurde seit 2012 in insgesamt 7 Fällen in Anspruch genommen. Weitere Antragstellungen sind in Vorbereitung bzw. angekündigt.

Zur Frage nach den grundsätzlichen Umnutzungsmöglichkeiten von langfristigen Leerständen sei in diesem Zusammenhang beispielhaft auf die gemeinsame Initiative „Leerstand vermeiden - Wohnraum schaffen“ des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins und der Stadt Köln (Bauaufsichtsamt, Amt für Wohnungswesen) hingewiesen.

<http://www.stadt-koeln.de/buergerservice/themen/bauen/leerstand-vermeiden-wohnraum-schaffen/>

Ziel ist die Schaffung von zusätzlichem gefördertem Wohnraum. Angeboten wird eine umfangreiche Förderberatung. Bei Nutzungsänderungen einer Fläche unter 200 m² kann i.d.R. eine sog. 24-Stunden Baugenehmigung erteilt werden. Lt. Auskunft der Initiatoren besteht ein reges Interesse an der Initiative. Zentrale Versorgungsbereiche und gewerblich geprägte Gebiete sind explizit von der Initiative ausgeschlossen um einer Schwächung der Geschäftszentren keinen Vorschub zu leisten.

6. Bedeutung der Wochenmärkte im EHZK

Wochenmärkte stellen eine wichtige Ergänzung des stationären Handels dar. Dabei dienen sie nicht nur der Versorgung mit frischen Lebensmitteln und - je nach Standort - mit Bekleidung. Sie bieten auch eine schöne und gern angenommene Gelegenheit, soziale Kontakte zu pflegen. Im EHZK werden die Kölner Wochenmärkte in den Zentrenpässen benannt. Sofern ein Wochenmarkt innerhalb oder in der Nähe eines ZVB liegt, ist er auch mit einem eigenen Signet in der Karte, die die jeweilige Nutzungsstruktur darstellt, enthalten. Auch die Öko-Märkte werden eigens erwähnt. Die Markverwaltung war während der Erarbeitung des

EHZK in der Projektgruppe EHZK vertreten. Bei der Suche nach Lösungen zur Verbesserung der Nahversorgung in unterversorgten Bereichen (z.B. Siedlung Am Donewald und Stegerwaldsiedlung) war die Marktverwaltung eingebunden. Da über die i. d. R. nur ein- bis zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmärkte (Ausnahme Wilhelmplatz in Nippes) jedoch keine Umsatzzahlen vorliegen, konnten sie in die Berechnung der lokalen Zentralität (Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft in einem definierten Versorgungsgebiet) nicht eingehen.

Die Kölner Wochenmärkte sollen bei der Fortschreibung des EHZK wiederum berücksichtigt werden.

7. Auswirkungen des Online-Handels auf die Zentrenstruktur

Auch dem Online-Handel wird im EHZK ein kurzes Unterkapitel „E-Commerce als ein neuer Distributionsweg“ gewidmet (Langfassung Teil A, S. 40 f.). Im Rahmen der Fortschreibung wird dieser Aspekt weiter zu berücksichtigen sein, wobei es besonders schwierig sein dürfte, die konkreten Auswirkungen des Online-Handels auf bestimmte Geschäftszentren exakt zu ermitteln. Ebenso wenig lässt sich der Online-Handel räumlich steuern, da er von klassischen Einzugsbereichen komplett abgekoppelt ist. Aus Sicht der Verwaltung werden die Marktanteile, die der Online-Handel zurzeit und in den nächsten Jahren dem stationären Handel entziehen wird, das zentralörtliche System und dessen Schutzwürdigkeit als Garant einer verbrauchernahen Versorgung nicht grundsätzlich in Frage stellen. Im Rahmen der Fortschreibung wird es daher vor allem interessant werden, die Synergien die zwischen Online-Handel und stationärem Handel bereits existieren oder zukünftig möglich sind (z.B. Multichannel Strategien, gemeinsamer Bestellservice und zentrale Abholstationen in unterversorgten Bereichen z.B. in Kooperation mit örtlichen Seniorenetzwerken etc.) im Sinne der Zentrenstärkung und Sicherung der Nahversorgung auszuloten.

8. Berücksichtigung des demographischen Wandels

Allgemeine Aussagen zur „demographischen Entwicklung“ in Köln mit Hinweis auf die Bevölkerungsprognose finden sich in Teil A, S. 55. Ausführungen zu „Nahversorgung und Nahmobilität in Zeiten des demographischen Wandels - Handlungsbedarfe und Handlungsmöglichkeiten“ folgen auf S. 57 - 59. Dort werden Kleinflächenkonzepte und mobiler Handel genauso thematisiert wie besondere Anforderungen von „Alten und Hochbetagten“ an den Service, Barrierefreiheit und Nahmobilität. Handlungsempfehlungen unter dem Aspekt des demographischen Wandels finden sich auch in mehreren Zentrenpässen (z. B. NVZ Mülheim, Stegerwaldsiedlung).

Im Rahmen der Fortschreibung des EHZK wird die Verwaltung den Aspekten des demographischen Wandels bei der Analyse der Versorgungssituation und der Ableitung von Handlungsempfehlungen besondere Aufmerksamkeit widmen. Dem entsprechend empfiehlt die Verwaltung, dem Änderungsvorschlag 1 der Bezirksvertretung Lindenthal vom 31.01.2011 zu folgen „Vertreter/innen der Seniorengemeinschaft in die Projektgruppe Einzelhandel aufzunehmen“(vgl. Anlage 13.4, S. 6).