

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2020
Bezirksvertretung 7 (Porz)	30.01.2020

Neue Mitte Porz, Belegung von Haus 1 mit einem Vollversorger

Die Bezirksvertretung Porz hat in Ihrer Sitzung am 10.12.2019 den folgenden Beschluss einstimmig gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt den bestehenden B-Plan für die Neue Mitte Porz dahingehend zu ändern, dass die Einzelhandelsfläche im Haus 1 nur für einen Vollversorger zur Verfügung steht.

Im Übrigen ist in den Häusern 2 und 3 hochwertiger Einzelhandel anzusiedeln.

In der nächsten BV-Sitzung sind der BV im nichtöffentlichen Teil die Unterlagen über die Verkaufsverhandlungen vorzulegen.

Mitteilungstext:

Die Innenstadt von Köln-Porz befindet sich in einer umfassenden Neustrukturierungsphase. Nach dem beständigen Bedeutungsverlust des Bezirkszentrums durch die Schließung des Kaufhauses Hertie ist nun im Zuge der Wiederbelebung der Innenstadt von Porz die Neuordnung des Stadtgrundrisses durch ein Ensemble aus drei neuen Wohn- und Geschäftshäusern vorgesehen. Auf der Grundlage einer städtebaulichen Konzeption (Inklusive einer umfänglichen Einzelhandelsuntersuchung), die der Rat in seiner Sitzung am 10.09.2015 beschlossen hat, wurde der inzwischen rechtskräftige Bebauungsplan „Revitalisierung Innenstadt Porz“ erarbeitet. Er bildet die planungsrechtliche Ausgangslage für die Erteilung der einzelnen Baugenehmigungen.

Seit Herbst 2017 kann die Baustellentätigkeit im Herzen von Porz beobachtet werden und die Gesichter der drei Gebäudekörper konkretisieren sich beständig.

Der Friedrich-Ebert-Platz befindet sich räumlich im Bezirkszentrum Porz, das gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine zentrale Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtbezirk wahrnehmen soll. Einzelhandel in ausreichender Vielfalt, Qualität und Quantität ist dort nicht nur explizit erwünscht, sondern für die Funktionswahrnehmung eines Bezirkszentrums unabdingbar. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend unterschiedliche Kerngebiete fest. In Kerngebieten ist u.a. die Unterbringung von Handelsbetrieben allgemein zulässig. Der Bebauungsplan schließt nur unerwünschte Nutzungen wie Vergnügungstätten und Sex-Shops aus. In der Begründung zum Bebauungsplan ist folgendes ausgeführt: „Die gut geeignete Einzelhandelslage wird neu definiert und im Nahversorgungsbereich gestärkt, damit der gesamte ortsansässige Einzelhandel profitiert. "Porzity" soll zukünftig im Bereich des täglichen Bedarfs wieder ein so ausreichendes Angebot bieten, dass die Anfahrt zu einem anderen Einkaufsort keinen Mehrwert bietet. Diese "Strahlkraft" soll durch die Ansiedlung eines Magnetanbieters im Lebensmittelbereich erreicht werden. Ein Supermarkt ist daher Ausgangspunkt für eine Wiederbelebung der Innenstadt von Porz, um das Versorgungsdefizit zu beheben. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Magnetbetrieb im Zentrum von Porz entspricht den Handlungsempfehlungen des Entwicklungskonzeptes Porz-Mitte sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK 2013). Die zentrale Nutzung eines nahversorgenden Vollsortimentes ist innerhalb des Baufeldes MK1 nördlich der Kirche St. Josef zusammen mit einer Wohnnutzung verortet.“

Auch in vorangegangenen verschiedenen Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde der erklärte Wille formuliert, das Zentrum u.a. durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers zu stärken.

Heute sind im Bezirkszentrum von Porz bereits drei modern aufgestellte Lebensmittel-Discounter vorhanden. Discounter zeichnen sich neben dem günstigen Warenpreisen v.a. dadurch aus, dass sie eine gegenüber Vollsortimentern deutlich geringere Sortimentstiefe haben (Aldi ca. 1500 Artikel, Lidl ca. 2000 Artikel, Norma und Netto ca. 4000 Artikel). Demgegenüber sind bereits bei einem REWE City rund 8.000 und bei einem großen Vollsortimenter ab ca. 1.500 m² Verkaufsfläche („Flagship“) bis zu 30.000 Artikel vorzufinden. Den Unterschied machen vor allem der höhere Anteil an Markenwaren sowie an frischen Produkten (Gemüse, Fleisch, Käse ggf. Fisch etc.) aus.

Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Discounters im Bereich der neuen Mitte Porz ergäbe angesichts der Tatsache, dass bereits drei Discounter im Bezirk vorhanden sind, keinerlei qualitative Verbesserung der Nahversorgung in Porz-Mitte und damit auch keinen Anreiz für zusätzliche Kunden, das Bezirkszentrum aufzusuchen.

Die notwendige Stärkung und Wiederbelebung des Porzer Zentrums durch Rückgewinnung verlorener Kunden kann nur durch qualitativ hochwertigen Einzelhandel erreicht werden, der auch eine deutliche Verbesserung der Angebotsvielfalt im Zentrum beinhaltet. Insofern schließt sich die Verwaltung der Auffassung der Bezirksvertretung Porz vollumfänglich an.

Planungsrechtlich können Einzelhandelsnutzungen nur in geringem Umfang reglementiert werden. So können unerwünschte Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Sex-Shops ausgeschlossen werden – dies hat bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan seinen Niederschlag gefunden. Des Weiteren können Lebensmitteldiscounter durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Weitere Reglementierungen, die unter den Begriff „höherwertig“ zu subsumieren wären, sind planungsrechtlich nicht möglich.

Die Verwaltung schlägt vor, zunächst auf die drei Bauherren zuzugehen und ihnen die gemeinsame Zielsetzung der Politik und der Verwaltung darzulegen. Sollte es nicht gelingen, die Bauherren zu den gewünschten Nutzungen der Einzelhandelsflächen zu bewegen, so wird die Verwaltung einen Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Revitalisierung Innenstadt Porz“ den politischen Gremien vorlegen. Ziel dieser Bebauungsplanänderung wäre der Ausschluss von Lebensmitteldiscountern.

Gez. Greitemann