

Fortschreibung des EHZKs der Stadt Köln

1. Auflistung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Inhalt

1. Industrie- und Handelskammer zu Köln, 10.06.2021	2
2. Seniorenvertretung der Stadt Köln, Dr. Martin Theisohn, 02.06.2021	2
3. Stadt Frechen, 17.06.2021	8
4. Stadt Leverkusen, Amt für Stadtentwicklung und Statistik, 07.06.2021	10
5. Stadt Monheim am Rhein, Stadtplanungsamt, 17.05.2021	11

2. Zusammenfassung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Abwägung der Einwendungen

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
1. Industrie- und Handelskammer zu Köln, 10.06.2021		
<p>Die IHK Köln trägt die Ziele und Aufgaben des EHZKs mit. Ergänzend hierzu wird darauf hingewiesen, dass die Erhebungsgrundlage aus dem Jahr 2017 nach vier Jahren und den Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht mehr aktuell ist. Aus Sicht der IHK Köln besteht hier dringender Handlungsbedarf und es wird eine baldige Aktualisierung der Zahlen in einem vereinfachten Verfahren angeregt.</p>	<p>Es werden keine Anregungen bezüglich des EHZKs der Stadt Köln vorgebracht. Zur Erfassung der mittelfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie und den dadurch bedingten städtebaulich-funktionalen Folgen wird aus dem Rat eine Überprüfung des Einzelhandelsbesatzes im Kölner Stadtgebiet nach ca. einem Jahr vorgeschlagen. In Zusammenarbeit mit der KölnBusiness Wirtschaftsförderung wird bereits in diesem Jahr (2022) mit der Datenaktualisierung begonnen. Hierbei soll der Fokus insbesondere auf der Entwicklung der ausgewiesenen Geschäftszentren liegen. Neben einer Vollerhebung der Handelsbetriebe wird es eine systematische Leerstandserhebung geben.</p>	
2. Seniorenvertretung der Stadt Köln, Dr. Martin Theisohn, 02.06.2021		
<p>2.1 Die Seniorenvertretung unterstützt das EHZK, weist jedoch darauf hin, dass mit einem Einkommensdurchschnittswert von 2.640 € pro Person und Monat gerechnet wurde. Gemäß der Seniorenvertretung liegt die durchschnittliche Rente der älteren Generation unter 1.500 € je Monat und damit deutlich unterhalb des Durchschnittswertes.</p>	<p>Das Nachfragepotenzial für den Einzelhandel errechnet sich durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, d. h. sie stellt den Teil des verfügbaren Einkommens der Bevölkerung dar, der pro Jahr im Einzelhandel ausgegeben wird. Nach Berechnung der GMA liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Bundesdurchschnitt pro Kopf der Bevölkerung im Jahr 2017 bei ca. 5.570 € (vgl. Teil A – Grundlagen und Steuerungsregeln, S. 36). Dieser Durchschnittswert wird bei der Berechnung des Nachfragevolumens mit den klein-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>räumigen Kaufkraftindizes in den Bezirken und Stadtteilen gewichtet. Dementsprechend stellt die errechnete Kaufkraft im Einzelhandel im EHZK der Stadt Köln bereits eine Berücksichtigung der demografischen und wirtschaftlichen Faktoren innerhalb der Bezirke dar.</p>	
<p>2.2 Die Seniorenvertretung führt an, dass ein Radius von 700 m um die Zentren, in denen Ansiedlungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich nicht möglich sind, dazu führt, dass alle Personen einen weite- ren Weg für die Nahversorgung zurücklegen müs- sen. Dieser Radius ist für alte und meist gehbehin- derte und multimorbide Menschen zu groß und ist für Nutzer von Rollstuhl oder Rollator nicht zu bewäl- tigen. Nach Ansicht der Seniorenvertretung müsste deshalb die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in integrierten Lagen sehr großzügig gehandhabt wer- den und Ausnahmen müssen möglich sein. Darüber hinaus sieht die Seniorenvertretung durch z. B. die Förderung von CAP-Läden in den abgegrenzten Wohnbereichen die Möglichkeit, eine fußläufige Ver- sorgung v. a. für die ältere Generation sicherzustel- len.</p>	<p>Die langfristige Zielsetzung der Stadtentwicklung in Köln konzentriert sich nicht nur auf die Stüt- zung und Stärkung der gewachsenen polyzentri- schen Zentrensysteme in der Gesamtstadt, son- dern nennt als Zielsetzung auch die Sicherung und Verbesserung der Versorgung der wohnort- nahen Bevölkerung mit Waren und Dienstleistun- gen des täglichen Bedarfs (vgl. Teil A – Grundla- gen und Steuerungsregeln, S. 9). Vorrangiges Ziel ist dementsprechend die Lenkung von groß- flächigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten in die zentralen Versorgungsbereiche, um diese als Mittelpunkte des öffentlichen Le- bens, der Identifikation und der Kommunikation innerhalb ihrer jeweiligen Versorgungsräume zu stärken. Außerhalb der zentralen Versorgungsbe- reiche ist zu differenzieren zwischen städtebau- lich integrierten Lagen und städtebaulich nicht integrierten Lagen. Während in den städtebaulich nicht integrierten Lagen eine Ansiedlung mit nah- versorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht erwünscht ist, kann die Ansiedlung von nah- versorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen, der Eingabe entsprechend, grundsätzlich möglich sein. Dies betrifft v. a. die Ansiedlung von Einzelhandel un- terhalb der Schwelle der Großflächigkeit, sofern</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt (vgl. Teil A – Grundlagen und Steuerungsregeln, S. 68). Darüber hinaus beinhaltet das EHZK ein detailliertes internes Bewertungsschema für die Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Die Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten innerhalb eines 700 m-Radius um ein Zentrum ist möglich, wenn die Bedingungen der Ausnahmeregelung erfüllt sind. Dies beinhaltet folgende Vorgaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Vorhaben dient bei einer bestehenden Unterausstattung im zentralen Versorgungsbereich in Relation zur vorhandenen Versorgungsbedeutung der Verbesserung der verbrauchernahe Versorgung (und) 2. Die Kommune behält sich vor, von dem Vorhabenträger ein Gutachten zum Verträglichkeitsnachweis zu fordern (und) 3. Das Grundstück soll mit Wohnen und ggf. sozialer Infrastruktur in Abhängigkeit von der zulässigen Bebauung (Geschossflächenzahl) optimal ausgenutzt werden (und) 4. Bei Neuansiedlung zusätzlich: In den zentralen Versorgungsbereichen, in deren 700 m-Radius das Vorhaben liegt, ist nachweislich keine Potenzialfläche vorhanden. <p>Demnach wird deutlich, dass eine Ansiedlung von Lebensmittelmärkten auch innerhalb der 700 m-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>Radien sowohl im kleinflächigen als auch im großflächigen Bereich möglich ist.</p> <p>Darüber hinaus kann durch die Förderung von bspw. CAP-Läden eine Versorgung in Wohnbereichen ermöglicht werden, in denen derzeit kein Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Da es sich hierbei i. d. R. um kleinflächige Anbieter handelt, widerspricht eine Ansiedlung nicht den Zielen des EHZKs, sofern davon keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ausgeht.</p>	
<p>2.3 Die Seniorenvertretung vermisst bei den nahversorgungsrelevanten Dingen die Bankfilialen und die Postfilialen, da es sich hierbei um wichtige Dienstleister handelt. Darüber hinaus sollen Fahrräder, Elektrogeräte und Haushaltsgeräte auch in Sonderlagen angeboten werden können. Diese haben den Vorteil der Erreichbarkeit mit dem Auto und erleichtern so den Rücktransport.</p>	<p>Die langfristige Zielsetzung der Stadtentwicklung beinhaltet nicht nur die Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, sondern auch mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, sodass auch hier Dienstleistungen wie Bankfilialen oder Postfilialen grundsätzlich berücksichtigt werden. Bei dem vorliegenden Konzept handelt es sich jedoch um ein EHZK, in dem Steuerungsregelungen für den Einzelhandel festgeschrieben werden.</p> <p>Bezüglich der Steuerung des Einzelhandels ihrer Sortimentsausprägung ist zwischen sog. nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu differenzieren. Die Zuordnung der Sortimente wird in Kapitel 5.2.2 des Teils A – Grundlagen und Steuerungsregeln des EHZKs festgelegt. Bei der Zuordnung der Sortimente zu den zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird nicht nur die derzeitige räumliche Verteilung des Einzelhandels berücksichtigt, sondern auch landesplanerische und städtebauliche Zielsetzungen.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>Elektrogeräte, Medien, Elektro-Haushaltswaren und Büromaschinen werden den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, da dies sowohl den landesplanerischen als auch stadtentwicklungspolitischen Zielen entspricht und in der Stadt Köln auch eine dementsprechende räumliche Konzentration der Elektrogeräte auf zentrale Versorgungsbereiche festzuhalten ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Elektro-Haushaltswaren (Großgeräte) / „weiße Ware“ (sperrige Haus- und Küchengeräte, wie z. B. Herde, Öfen, Kühlschränke, Waschmaschinen) den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet sind. Bei Fahrrädern handelt es sich um ein Sortiment, das zwar eine gewisse Sperrigkeit aufweist, in der Stadt Köln jedoch auch stark in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden ist und den Einzelhandel und die Attraktivität der Zentren prägt. Aufgrund dessen wurden Fahrräder und Fahrradzubehör den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.</p>	
<p>2.4 Die Seniorenvertretung weist darauf hin, dass mit 39 Marktstellen und 86 Stadtteilen eine flächendeckende Versorgung mit Wochenmärkten nicht gegeben ist. Wünschenswert wäre, dass sich diese Märkte mehr zu Treffpunkten entwickeln, wenn auch ein geringes gastronomisches Angebot möglich wäre. Hier wäre zu prüfen, ob die Marktordnung dieses ermöglicht.</p>	<p>Im EHZK werden in Kapitel 4.3 Untersuchung der Kölner Wochenmärkte in Teil A – Grundlagen und Steuerungsregeln die insgesamt 66 Wochenmärkte an 39 verschiedenen Standorten in Köln hinsichtlich ihrer Ausstattung sowie Funktion untersucht. Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Mindestausstattung von fünf Marktständen des Grundbedarfs (Obst / Gemüse, Fleisch- / Wurstwaren, Backwaren, möglichst Feinkost, Fisch) und Gastronomieangebote notwendig ist, um einen Wochenmarkt dauerhaft stabil zu halten. Gerade ein Gastronomieangebot mit Sitzgelegenhei-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>ten trägt erheblich zur Treffpunktfunktion und Frequentierung kleinerer Stadtteilmärkte bei (vgl. S. 58). Für die einzelnen Wochenmärkte wurden detaillierte Vorschläge erarbeitet, wobei allgemein festzuhalten ist, dass z. T. eine weitere Profilierung der Märkte notwendig ist. Durch die Profilierung wäre es möglich, bestehende Anfragen aus dem Bereich Gastronomie zu befriedigen und bei bestimmten ausgewählten Wochenmärkten könnten diese Gastronomieangebote das Angebot ergänzen.</p>	
<p>2.5 Die Seniorenvertretung begrüßt, dass die Auswirkungen des Corona-Lockdowns auf die Einzelhandelsgeschäfte und ihre Entwicklung zeitnah untersucht und beurteilt werden soll. Sie weist darauf hin, dass zu befürchten ist, dass durch die Filialisierung der Geschäfte und den Onlinehandel weitere Maßnahmen notwendig sind, um ein Veröden der Zentren zu verhindern. Beispielhaft angeführt wird hier die gezielte Ansiedlung von kulturellen und gastronomischen Events sowie von Dienstleistungsangeboten (bspw. Ärzte).</p>	<p>Zur Erfassung der mittelfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie und den dadurch bedingten städtebaulich-funktionalen Folgen wird dem Rat eine Überprüfung des Einzelhandelsbesatzes im Kölner Stadtgebiet nach ca. einem Jahr vorgeschlagen. In Zusammenarbeit mit der KölnBusiness Wirtschaftsförderung wird bereits in diesem Jahr (2022) mit der Datenaktualisierung begonnen. Hierbei soll der Fokus insbesondere auf der Entwicklung der ausgewiesenen Geschäftszentren liegen. Neben einer Vollerhebung der Handelsbetriebe wird es eine systematische Leerstandserhebung geben.</p> <p>Zudem befinden sich die Bezirkszentren Porz, Kalk und Ehrenfeld seit letztem Jahr in einem Förderprogramm des Landes NRW zur Stärkung der Innenstädte/Zentren, das u.a. zum Ziel hat die Auswirkungen der Corona-Pandemie abzumildern.</p>	
<p>2.6 Darüber hinaus hält die Seniorenvertretung fest, dass sie keine Einladung in die Projektgruppe Einzelhandels-Zentren-Konzept erhalten haben und</p>	<p>Der Teilnehmerkreis der Projektgruppe wurde durch den Rat der Stadt Köln benannt, neben anderen gehört auch die Seniorenvertretung Köln</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>sich so nicht in die Diskussion einbringen konnten.</p>	<p>dazu. An der 1. Sitzung der Projektgruppe zur Fortschreibung des EHZK am 25.01.2018 hat eine Vertreterin der Seniorenvertretung teilgenommen. Zu der 2. Sitzung am 16.12.2019 wurde der Vorsitzende der Seniorenvertretung bzw. eine Vertretung eingeladen, der Einladung wurde allerdings nicht gefolgt.</p>	
<p>3. Stadt Frechen, 17.06.2021</p>		
<p>3.1 Die Stadt Frechen begrüßt grundsätzlich die Intention des EHZKs der Stadt Köln, neue Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten am Standort Marsdorf auszuschließen. Es wird vorgeschlagen, dass im vorliegenden EHZK klar formuliert wird, dass eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans 5843/03 angestrebt wird, wonach Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden, um eine verbindliche Verzahnung von Einzelhandelskonzept und Bauleitplanung zu gewährleisten. Der gültige Bebauungsplan setzt für mehrere Grundstücke Sondergebiete Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO fest, wobei keine absolute Festsetzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente erfolgt ist, sondern eine relative Festsetzung in Bezug zur gesamten Grundstücksfläche.</p>	<p>Der Sonderstandort Marsdorf besitzt einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Angeboten aus dem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bereich, sodass ein weiterer Ausbau dieser Angebote gemäß EHZK an diesem Standort mittels B-Plan-Festsetzung ausgeschlossen wurde (vgl. S. 256 EHZK Köln). Der Bebauungsplan sichert die Bestandsnutzung, lässt jedoch darüber hinaus keine zusätzlichen Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen zu. Ziel ist es, negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit bzw. die Entwicklungsmöglichkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden. Die Anregung ein Änderungsverfahren einzuleiten wird geprüft, dieses ist jedoch voraussichtlich mit einem erheblichen Aufwand verbunden.</p>	
<p>3.2 Die Stadt Frechen bittet die Stadt Köln darum, darzulegen, dass die jetzigen Festsetzungen der relativen Verkaufsflächen im Bebauungsplan 5843/03 keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment mehr eröffnen und damit voll-</p>	<p>Im Bebauungsplan werden folgende Inhalte festgesetzt (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan):</p> <p>„Um einer Schädigung des Einzelhandels in den integrierten Versorgungsbereichen zu begegnen, wird in den Sondergebieten die Größe der zuläs-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
umfänglich ausgeschöpft sind (Deckelung).	sigen Verkaufsflächen eingeschränkt. Für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe begrenzt der Bebauungsplan die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Fachmärkte auf den ermittelten Bestand und die zentrenrelevanten Randsortimente von nicht-zentrenrelevanten Fachmärkten auf 700 m ² je Betrieb. Ferner wird eine Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festgesetzt, die die vorhandenen Verkaufsflächen der nicht-zentrenrelevanten Fachmärkte berücksichtigt. [...] Mit den getroffenen Festsetzungen wird in Anlehnung an die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens, der bisher zulässigen ungehemmten Fortentwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe Einhalt geboten und die vorhandenen Verkaufsflächen auf den zum Zeitpunkt der Planaufstellung ermittelten Bestand festgesetzt.“	
3.3 Die Stadt Frechen empfiehlt, dass die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf 800 m ² Verkaufsfläche nicht nur für Neuansiedlungen gelten soll, sondern auch für die Bestandsbetriebe.	Die Bedenken der Stadt Frechen können nachvollzogen werden. Eine Klarstellung zur Beschränkung der Randsortimente bei Neuansiedlungen im Kapitel 5.3.3 wird vorgenommen, s. rechte Spalte. Eine generelle Beschränkung der Summe der zentrenrelevanten Randsortimente auf < 800 m ² Verkaufsfläche auch für bereits bestehende, genehmigte Betriebe ist jedoch nicht leistbar, da dies ggf. im Konflikt mit dem Bestandsschutz steht.	Der Absatz unter 5.3.3 wird wie folgt angepasst: „Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. In städtebaulich nicht integrieren Lagen ist um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, bei Ansiedlungen von Betrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in Sondergebieten eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
		der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m ² Verkaufsfläche zu empfehlen.“
3.4 Darüber hinaus wirbt die Stadt Frechen dafür, die geschaffenen interkommunalen Abstimmungsformate (INTAK und S.U.N.) wieder aufzunehmen bzw. weiterzuverfolgen, um zentrale interkommunale Fragestellungen zu erörtern, wozu die Entwicklung der regionalen Einzelhandelsstruktur unzweifelhaft zählt.	Die Stadt Köln befürwortet diesen Vorschlag und ist als Mitglied interkommunaler Austauschformate wie S.U.N und K&RN (rechtsrheinische Kooperation) an einem Austausch mit ihren Nachbarkommunen interessiert.	
4. Stadt Leverkusen, 07.06.2021		
Die Stadt Leverkusen weist darauf hin, dass bei Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in den Stadtteilen Dünnwald, Flittard und Stammheim Auswirkungen auf die Stadt Leverkusen zu betrachten sind. Darüber hinaus sind voraussichtlich keine weiteren Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Stadt Leverkusen aufgrund der insgesamt geringen räumlich-funktionalen Verflechtungen der sonstigen Stadtteile im Bereich Nahversorgung mit dem Stadtgebiet der Stadt Leverkusen zu erwarten.	Die Steuerungs- und Ansiedlungsregelungen des EHZKs stellen sicher, dass Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion sowie der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren muss. Bei Ansiedlung und Erweiterung von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind zudem die landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW) zu beachten, wodurch in diesen Fällen auch ggf. mögliche Auswirkungen gegenüber der Stadt Leverkusen berücksichtigt werden müssen.	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
5. Stadt Monheim am Rhein, 17.05.2021		
Es werden keine städtebaulichen Anregungen vorgebracht. Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	