Stellungnahme der Verwaltung zur Beschlussempfehlung der Bezirksvertretung Porz gemäß dem Änderungsantrag AN/2240/2022

Beschluss:

Die Bezirksvertretung Porz lehnt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in der vorgelegten Form ab.

Begründung:

Der Einzelhandel nicht nur in Köln unterliegt einem beständigen Wandel. Von daher ist es völlig unverständlich, dass hier mit Daten aus dem Jahre 2017 eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfolgen soll. Insbesondere in Porz haben sich in den letzten Jahren gravierende Veränderungen ergeben, die bisher keinen Niederschlag in der Vorlage gefunden haben. So ist die alte Hertie-Immobilie in Porz Mitte abgerissen und durch drei Neubauten einschließlich Einzelhandel ersetzt worden. Auf der Siegburger Straße in Poll sind ebenfalls noch Einzelhandelsobjekte im Plan enthalten, die inzwischen abgerissen worden sind und wo aktuell eine Neubautentwicklung stattfindet. In Langel ist ein Discounter in Planung, der sich ebenfalls im Konzept nicht wiederfindet. Und ein Nahversorgungszentrum auf dem ehemaligen Lager Lind ist nicht mehr in der Planung. Mit 5 Jahre alten Daten kann man kein aktuelles Einzelhandelskonzept erstellen.

Aber auch auf einen weiteren kritischen Punkt muss hingewiesen werden. Das Thema Nahversorgung spielt in dem Konzept gegenüber dem Schutz der Bezirkszentren eine viel zu untergeordnete Rolle. Zahlreiche Stadtteile in Porz sind aktuell ohne Nahversorgung und dürften diese nach den Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts auch nie bekommen. Dies ist falsch. Die Entwicklung von Nahversorgung auch außerhalb der bestehenden Bezirks- und Nahversorgungszentren ist gerade im Hinblick auf eine älter werdende Bevölkerung sinnvoll und notwendig. Daher dürfen die Produkte des täglichen Bedarfs nicht als zentrenrelevantes Sortiment definiert werden und die Ansiedlung außerhalb dieser Zentren behindern.

Aus Sicht der BV Porz ist daher vor einer Beschlussfassung eine Aktualisierung und grundsätzliche Überarbeitung notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist zutreffend, dass die im gutachterlichen Endbericht, insbesondere in den dazugehörigen Karten und Analysetexten dargestellten bzw. verwendeten Daten aus 2017 stammen. Grundsätzlich hat die Datenerhebung zweierlei Funktion: Einerseits eine analytische, um Kennziffern, wie z. B. die Zentralität für Gesamtstadt, Bezirke und Stadtteile zu ermitteln und vergleichbar zu machen. Andererseits eine steuernde, die zentrale Versorgungsbereiche auf der Grundlage des Besatzes städtebaulich identifiziert und begründet. Hierbei sind weniger die einzelnen Betriebe relevant, als vielmehr das Vorhandensein oder die grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit von zentralörtlichen Funktionen, etwa durch Ladenlokale oder Potenzialflächen. Die Datenerhebung als Basis für die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen und Festlegung der Sortimentsliste muss zu einem Stichtag bzw. in einem begrenzten Zeitraum erfolgen, um eine Vergleichbarkeit in den Bezirken herzustellen. Eine große Herausforderung stellt die dynamische Entwicklung des Handels dar. Trotz punktueller Veränderungen kann keine grundsätzliche Veränderung der zentralen Versorgungsbereiche oder Verschiebungen in den Sortimentsangeboten festgestellt werden, die eine Anpassung des Konzeptes erforderlich machen. Zur Bewertung neuer Anfragen zu konkreten Standorten werden im Übrigen grundsätzlich die dann aktuellen Daten herangezogen, so dass eine dynamische Betrachtung gewährleistet ist.

Die genannten Veränderungen wurden im aktuellen Konzept berücksichtigt. Dies betrifft zum einen die Planungen der Neuen Mitte Porz, die dazu beitragen, dass sich das Bezirkszentrum positiv entwickelt hat. Es wurden seitens der Verwaltung auf Basis der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des EHZK sogar umfangreiche Fördermittel eingeworben um den Handelsstandort weiter zu stärken und den Wandel positiv zu begleiten.

Weiterhin ist auch die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes auf der Siegburger Straße durch die Argumentation aus dem EHZK heraus unterstützt worden, so dass das Stadtteilzentrum gestärkt wird. Allerdings können einzelne Betriebe erst dann im Konzept dargestellt werden, wenn diese auch

tatsächlich vorhanden sind.

Bei der Umsetzung des EHZK, z. B. durch Aufstellung von Bebauungsplänen oder auch ggf. bei gerichtlichen Verhandlungen, werden stets aktuelle Daten erhoben und verwendet. Das EHZK liefert hierfür den konsistenten Begründungszusammenhang.

Die Planung eines neuen Nahversorgungszentrums in Lind musste aufgrund des nicht weiterverfolgten Wohnbauvorhabens zurückgenommen werden. Oberste Prämisse des fortgeschriebenen EHZK ist die wohnortnahe Versorgung der Kölner Bevölkerung.

Aktuell findet eine Neuerhebung der Handelslandschaft in Kooperation mit der KölnBusiness Wirtschaftsförderung statt, die alle neuen Ansiedlungen beinhaltet, so auch kürzlich errichtete Lebensmittelmärkte. Auch diese Ergebnisse werden zukünftig für weitere Detailbetrachtungen herangezogen.

Die Fortschreibung des EHZK dient dazu, die bindende Landesplanung auf die örtlichen Gegebenheiten zu übertragen. Dabei sind durch die Vorgaben des LEP NRW und Erläuterungen im Einzelhandelserlass NRW bestimmte Vorgaben zwingend umzusetzen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente, zu denen Produkte des täglichen Bedarfs zählen, sind eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. Diese Einordnung ist durch die Landesplanung vorgegeben und lässt keine individuelle Anpassung durch die Stadt Köln zu.

Das fortgeschriebene EHZK eröffnet im Vergleich zum bestehenden EHZK (Beschluss 2013) die Möglichkeit, auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgung in standortangepasstem Maße wohnortnah anzubieten. Die vormals sehr strenge Handhabung wurde durch die sogenannte „Ausnahmeregelung“ geöffnet, die es überall außerhalb der ZVB ermöglicht, bei ausreichender Kaufkraft im Einzugsgebiet auch großflächige Formate zur Nahversorgung anzusiedeln. Hierbei ist die optimale Ausnutzung der knappen Ressource Fläche und Beachtung von Klimaschutzzielen bindend, insbesondere durch die Überbauung der Lebensmittelmärkte mit Wohnen und sozialer Infrastruktur.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass bei gänzlicher Ablehnung der Fortschreibung des EHZK weiterhin das EHZK 2013 mit einer weitaus strengeren Steuerung gilt. Hierzu würde dann auch gehören, dass sowohl bei Neuerrichtung als auch bei Ausbau im Bestand Mischnutzungen durch komplementäre Wohnnutzungen nicht als positiver Aspekt bei einer Vorhabenbeurteilung berücksichtigt werden können.