



# Stadtentwicklung Köln

Einzelhandels- und  
Zentrenkonzept (Entwurf)  
Kurzfassung

**Inhalt**

<b>1. Ausgangslage und Zielsetzung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Ausgesuchte Ergebnisse zur Einzelhandelsstruktur in Köln</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Aufbau des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Grundlagen der Steuerung</b> .....	<b>8</b>
4.1. Standortkonzept.....	8
4.2. Sortimentsliste .....	10
4.3. Steuerungs- und Ansiedlungsregeln.....	11

**Anlagen**

<b>Karte 1.1 Stadtbezirk Innenstadt – Zentren und Standortstruktur</b> .....	<b>15</b>
<b>Karte 2.1 Stadtbezirk Innenstadt – Zentren und Standortstruktur</b> .....	<b>16</b>
<b>Karte 3.1 Stadtbezirk Innenstadt – Zentren und Standortstruktur</b> .....	<b>17</b>
<b>Karte 4.1 Stadtbezirk Innenstadt – Zentren und Standortstruktur</b> .....	<b>18</b>
<b>Karte 5.1 Stadtbezirk Innenstadt – Zentren und Standortstruktur</b> .....	<b>19</b>
<b>Karte 6.1 Stadtbezirk Innenstadt – Zentren und Standortstruktur</b> .....	<b>20</b>
<b>Karte 7.1 Stadtbezirk Innenstadt – Zentren und Standortstruktur</b> .....	<b>21</b>
<b>Karte 8.1 Stadtbezirk Innenstadt – Zentren und Standortstruktur</b> .....	<b>22</b>
<b>Karte 9.1 Stadtbezirk Innenstadt – Zentren und Standortstruktur</b> .....	<b>23</b>
<b>Übersicht 4: Kriterienkatalog zur Definition der Zentrenstruktur</b> .....	<b>24</b>
<b>Beispiel Zentrenpass: Stadtteilzentrum Mülheim, Berliner Straße</b> .....	<b>25</b>

## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Vielfalt und Qualität des Kölner Einzelhandels sind nicht nur ein bedeutender Wirtschafts- und Beschäftigungsfaktor, sie tragen auch wesentlich zur Attraktivität der Stadt bei; sei es als Wohnort, Unternehmensstandort oder Tourismusziel. Ein feinmaschiges und leistungsfähiges Netz von großen und kleineren Geschäftszentren - von der City über die Bezirks- und Stadtteilzentren bis hin zu den Nahversorgungszentren - sichert die wohnungsnahе Versorgung der Kölnerinnen und Kölner mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs und leistet damit einen unersetzlichen Beitrag zur Qualität der Kölner Veedel als Wohnort. Mit ihrer zentralen und zusammenhängenden Lage in den Stadtteilen bilden die Geschäftszentren Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation.

Mit insgesamt 80 **zentralen Versorgungsbereichen** - so lautet die Bezeichnung eines Geschäftszentrums das bestimmte Kriterien erfüllt nach BauGB und Einzelhandelserlass NRW - verfügt Köln, im Gegensatz zu zahlreichen anderen Groß- und Mittelstädten, noch über eine ausgesprochen vielseitige, größtenteils historisch gewachsene Zentrenlandschaft. Maßgeblich dazu beigetragen haben die **Kölner Zentrenkonzeption 1992** sowie das **Nahversorgungskonzept 2003**.

Der anhaltende Entwicklungstrend im Einzelhandel, mit der starken und weiterhin zunehmenden Tendenz zu Betrieben mit immer größeren Verkaufsflächen und höheren Parkplatzzahlen an autokundenorientierten Standorten fernab der Wohnbereiche, setzt aber auch Kölns Zentrenlandschaft erheblich unter Druck. Gerade mit dem Verlust der Lebensmittel-Magnetbetriebe, als wichtigste Frequenzbringer in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren, ist die Funktionsfähigkeit zahlreicher Geschäftszentren Kölns ernsthaft beeinträchtigt oder gefährdet.

Die Erstellung eines neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Köln wurde vom Wirtschaftsausschuss am 09.05.2005 beauftragt. Als **Entwicklungs- und Steuerungskonzept** geht das nun vorgelegte Konzept deutlich über die Aussagen der Zentrenkonzeption von 1992 und des Nahversorgungskonzeptes von 2003 hinaus und ist insofern mehr als deren Fortschreibung. Es zeigt einen klaren Entwicklungsrahmen für die zukünftige Entwicklung der Geschäftszentren auf und liefert damit eine verlässliche Planungs- und Handlungsgrundlage für Verwaltung, Politik, Einzelhändler, Investoren und Immobilieneigentümer.

Generelle Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind:

- die Attraktivität der Kölner City als Oberzentrum der Region sowie als nationale und internationale Shoppingmetropole zu fördern,
- das gewachsene polyzentrische Zentrensystem zu stützen und zu stärken,
- die kleinen und großen Haupt- und Nebenzentren in ihrer Versorgungsfunktion sowie als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation zu sichern und zu stärken,
- die wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs insbesondere auch für nicht motorisierte Kölnerinnen und Kölner zu sichern,
- die Ansiedlung insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu steuern,
- Sonderentwicklungen im Einzelhandel sowie die Folgen des demographischen Wandels zu berücksichtigen.

Es gilt also, das Kölner Zentrensystem als Garant einer qualitativ, quantitativ und räumlich ausgewogenen, an den Siedlungs- und Bevölkerungsschwerpunkten orientierten Versorgung auch für die Zukunft zu sichern.

## 2. Ausgesuchte Ergebnisse zur Einzelhandelstruktur in Köln

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt eine vollständige Erhebung des Einzelhandels und der zentrenorientierten Komplementärnutzungen in allen Geschäftszentren, sonstigen Lagen und Sonderstandorten (insgesamt über 25.000 Betriebe) zugrunde, die überwiegend im Frühjahr und Sommer 2008 durchgeführt wurde. Alle Analysen, Zentrenkategorisierungen, steuerungsrelevanten Aussagen und Handlungsempfehlungen wurden auf dieser Grundlage erarbeitet.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen verfügte Köln über rund 7.600 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von fast 1.55 Mio. m<sup>2</sup>. Dies entspricht hinsichtlich der Verkaufsfläche ziemlich genau dem Einzelhandelsbestand der Stadt München (2004) und liegt deutlich über den Werten von Düsseldorf (ca. 0,834 Mio. m<sup>2</sup>, 2004), Frankfurt (ca. 0,934 Mio. m<sup>2</sup>, 2002) oder Bremen (0,863 Mio. m<sup>2</sup>, 2006). Die Strukturen des Einzelhandels sind in Tabelle 1 und Abbildung 1 dargestellt.

Die Verkaufsflächenausstattung für den Einzelhandel liegt mit ca. 1,55 m<sup>2</sup> VKF / EW leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (1,5 m<sup>2</sup> VKF / EW). Dies ist insgesamt ein zufriedenstellender Wert, der im Hinblick auf den Erhalt städtebaulicher Qualitäten, aber auch im Sinne einer nachhaltigen und Ressourcen schonenden Gesamtentwicklung der Stadt allenfalls moderat vergrößert werden sollte.

**Tabelle 1: Einzelhandelsbestand in Köln**

Daten Branche / Bedarfsbereich	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz p.a.	
	abs.	In %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>7.559</b>	<b>100,0</b>	<b>1.544.565</b>	<b>100,0</b>	<b>6.195,5</b>	<b>100,0</b>
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>3.584</b>	<b>47,4</b>	<b>477.470</b>	<b>30,9</b>	<b>2.891,6</b>	<b>46,7</b>
Lebensmittel und Reformwaren	2.486	32,9	382.535	24,8	2.090,6	33,7
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	569	7,5	69.180	4,5	670,9	10,8
Blumen / Schreibwaren / Zeitungen	529	7,0	25.755	1,7	130,0	2,1
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>1.625</b>	<b>21,5</b>	<b>372.675</b>	<b>24,1</b>	<b>1.471,6</b>	<b>23,8</b>
Bücher	249	3,3	28.715	1,9	150,0	2,4
Spielwaren / Hobbyartikel	148	2,0	25.285	1,6	105,9	1,7
Bekleidung / Wäsche	1.009	13,3	272.385	17,6	1.053,6	17,0
Schuhe / Lederwaren	219	2,9	46.290	3,0	162,1	2,6
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>2.350</b>	<b>31,1</b>	<b>694.420</b>	<b>45,0</b>	<b>1.832,3</b>	<b>29,6</b>
Uhren / Schmuck	318	4,2	11.235	0,7	108,5	1,8
Elektrowaren	448	5,9	81.570	5,3	465,9	7,5
Foto / Optik	231	3,1	14.590	0,9	114,1	1,8
Sportartikel / Camping	158	2,1	51.795	3,4	161,4	2,6
Hausrat / Glas / Porzellan	301	4,0	54.170	3,5	152,9	2,5
Einrichtungsbedarf	599	7,9	276.035	17,9	488,5	7,9
Bau- / gartenmarktspez. Sortimente	295	3,9	205.025	13,3	341,0	5,5
Darstellung: GMA 2010 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)						

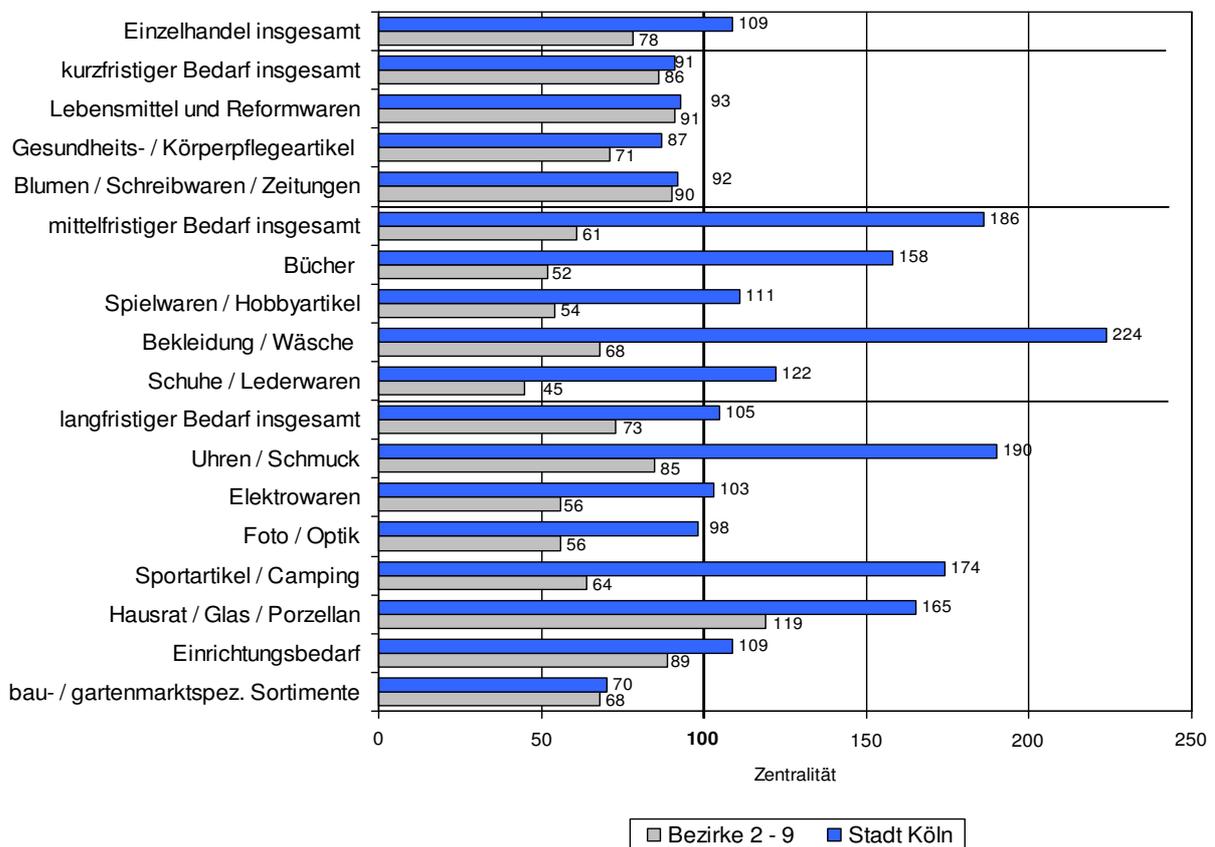
Die Betrachtung des kurzfristigen Bedarfsbereichs zeigt die große Bedeutung der nahversorgungsrelevanten Angebote für den Einzelhandelsstandort Köln: Fast die Hälfte aller Betriebe und des Gesamtumsatzes sowie knapp ein Drittel der Verkaufsfläche sind diesem Bedarfsbereich zuzuordnen. Dabei entfallen auf die Branche „Lebensmittel und Reformwaren“ die größten Einzelanteile am gesamten Einzelhandelsangebot in der Stadt Köln. Trotz dieser Bedeu-

tung zeigt der Zentralitätswert unter 100 (93) des stationären Einzelhandels (d. h. ohne Wochenmärkte und mobile Verkaufsstände) moderaten Ausbaubedarf für diesen Bereich.

Der mittelfristige Bedarf stellt mit rd. einem Fünftel aller Betriebe den kleinsten Betriebsanteil. Dies ist v. a. mit der Vielzahl mittel- und großflächiger Angebote bei der Branche Bekleidung/Wäsche begründet. In dieser Branche liegt auch der eindeutige Angebotsschwerpunkt der mittelfristigen Bedarfsstufe. Die große Bedeutung dieser Branche wird insbesondere durch die hohe Flächenausstattung (ca. 270 m<sup>2</sup> / 1.000 EW) und Zentralität (ca. 224) dokumentiert. Dem Bekleidungsbereich als Leitbranche jeder Innenstadt kommt damit auch in Köln die größte überörtliche Ausstrahlung aller Branchen zu.

Mit rd. 45 % nehmen die Branchen des langfristigen Bedarfs den im Verhältnis zum kurz- und mittelfristigen Bedarf größten Verkaufsflächenanteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot ein, was durch die in weiten Teilen großflächigen Strukturen in den Branchen Einrichtungsbedarf und bau- / gartenmarktspezifische Sortimente hervorgerufen wird. Durch die mittlerweile erfolgte Eröffnung des IKEA Einrichtungshauses (inkl. des Homeparks) und des Bauhaus Bau- und Gartenmarktes in Kalk ist davon auszugehen, dass sich die Zentralitätskennziffer der langfristigen Bedarfsstufe (105) deutlich erhöht hat.

**Abbildung 1: Einzelhandelszentralität<sup>1</sup> in Köln**



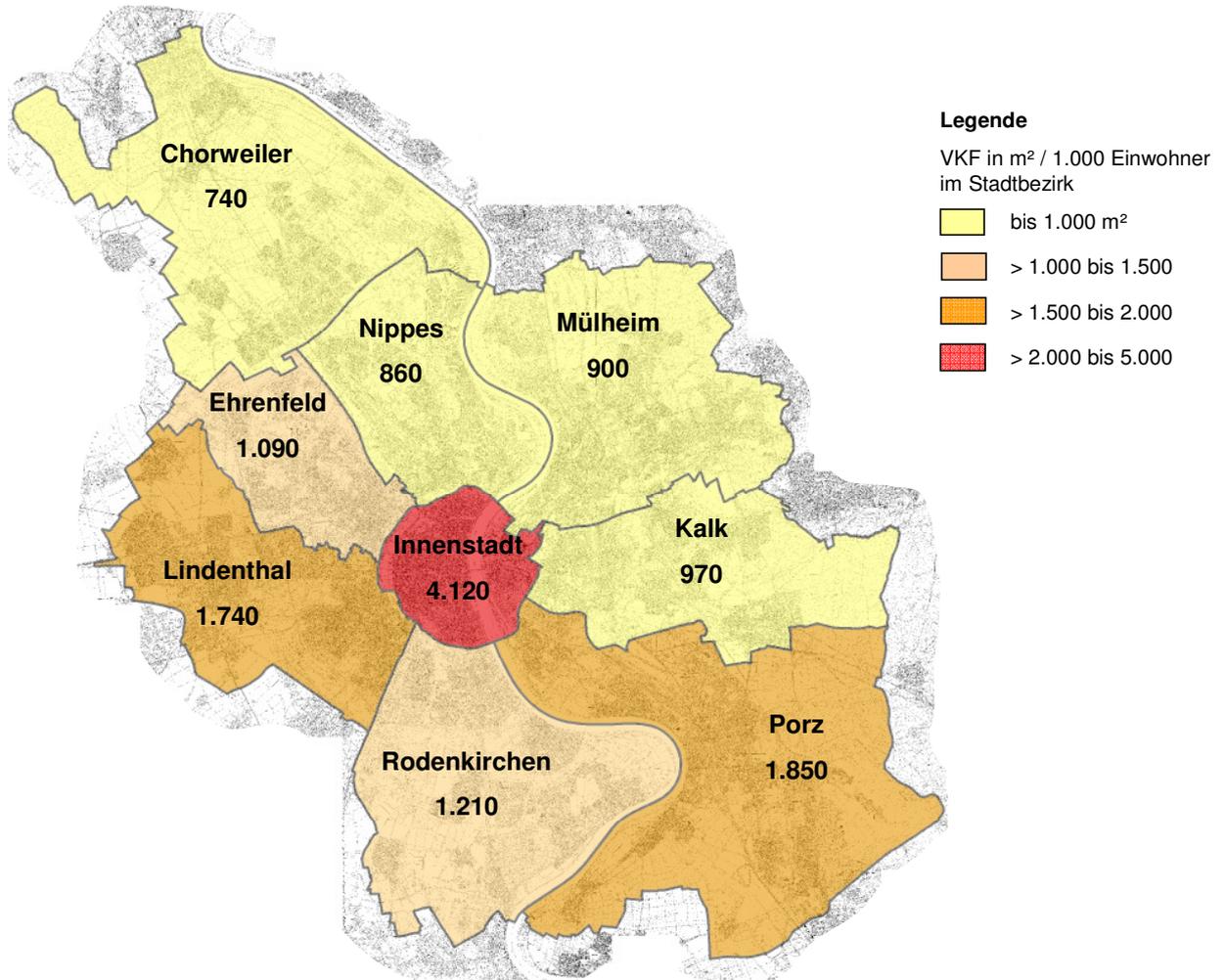
Darstellung GMA 2010

<sup>1</sup> Die Einzelhandelszentralität bezeichnet das Verhältnis von Umsatz in einem Gebiet zur dort vorhandenen Kaufkraft. Zentralitäten über 100 bedeuten Kaufkraftzuflüsse, unter 100 dagegen Kaufkraftabflüsse.

## Stadtbezirke

Die Verkaufsflächenausstattung je 1.000 Einwohner zeigt deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtbezirken. Der Stadtbezirk Innenstadt mit der Geschäftscity weist mit deutlichem Abstand die größte relative Verkaufsflächenausstattung auf. Es folgen die Bezirke Porz (u. a. großflächige Angebote in den Sonderstandorten Eil, Poll, Lind) und Lindenthal (v. a. großflächige Angebote im Sonderstandort Marsdorf). Die geringste Ausstattung besitzen die Stadtbezirke Nippes und insbesondere Chorweiler.

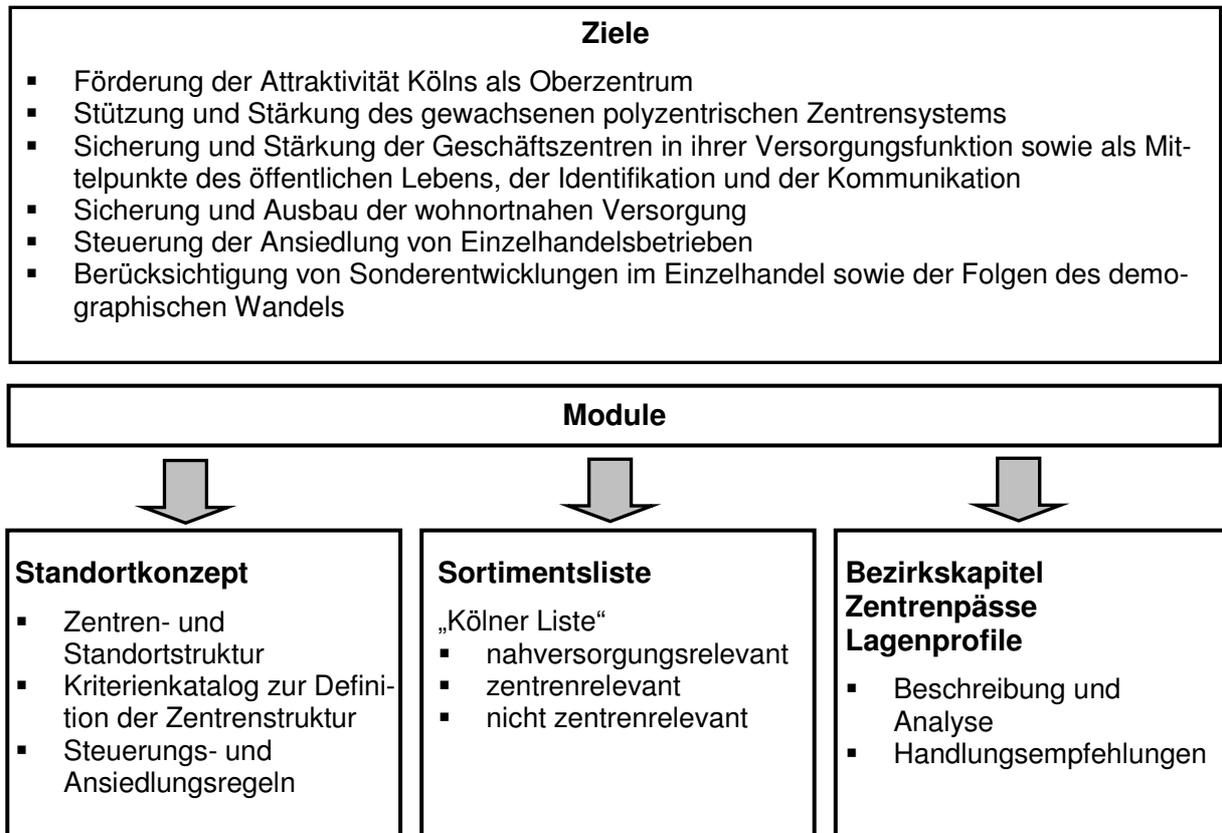
**Karte 1: Verkaufsflächenausstattung nach Stadtbezirken**



Darstellung GMA 2010

### 3. Aufbau des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Abbildung 2: Ziele und Aufbau des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes



Die steuerungsrelevanten Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umfassen folgende Module:

- Standortkonzept: Hier erfolgt die Festlegung der Zentren- und Standortstruktur (s. Kapitel 4) sowie die Begründung der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Köln gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO unter Berücksichtigung des § 24 a LEPro. Auf dieser Basis werden Steuerungs- und Ansiedlungsregeln zur effektiven und standortbezogenen Steuerung des Einzelhandels formuliert.
- Sortimentsliste: Die Kölner Sortimentsliste definiert stadtspezifisch, d. h. auf der Grundlage der tatsächlichen Prägung der Zentren, die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente.

Diese beiden Module sind die wesentlichen beschlussrelevanten Bestandteile des **Teils A: „Grundlagen und Steuerungssystem“** des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes und werden nachfolgend (Kap. 4) näher erläutert.

**Teil B: „Einzelhandels und Zentrenkonzept nach Stadtbezirken“**, enthält fundierte Analysen, Beschreibungen und Bewertungen der Ausstattung und Versorgungssituation in jedem der 9 Kölner Stadtbezirke (Bezirkskapitel) unter besonderer Würdigung der Kölner City. Kernstück des Teils B sind insgesamt 80 Zentrenpässe, in denen jeder einzelne zentrale Versorgungsbereich Kölns nicht nur exakt, d.h. parzellenorientiert, wie es der Gesetzgeber fordert, abgegrenzt, sondern auch beschrieben, analysiert und bewertet wird. Die Zentrenpässe enthalten Handlungsempfehlungen zur Stärkung und funktionsgerechten Weiterentwicklung jedes der 80 Kölner Zentren. Aufgrund des Umfangs liegt der Kurzfassung als Beispiel nun ein Zentrenpass, der des Stadtteilzentrums Mülheim, Berliner Straße, als Anlage bei.

## 4. Grundlagen der Steuerung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird als städtebauliches Entwicklungskonzept vom Rat beschlossen und ist damit bei der Aufstellung sowohl der vorbereitenden als auch der verbindlichen Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Es dient der Einzelhandelssteuerung und ist somit **Grundlage für die Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben**. Es formuliert Standortprioritäten für Einzelhandelsansiedlungen zur Entwicklung der Zentren und definiert Ausschlussflächen für Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

### 4.1 Standortkonzept

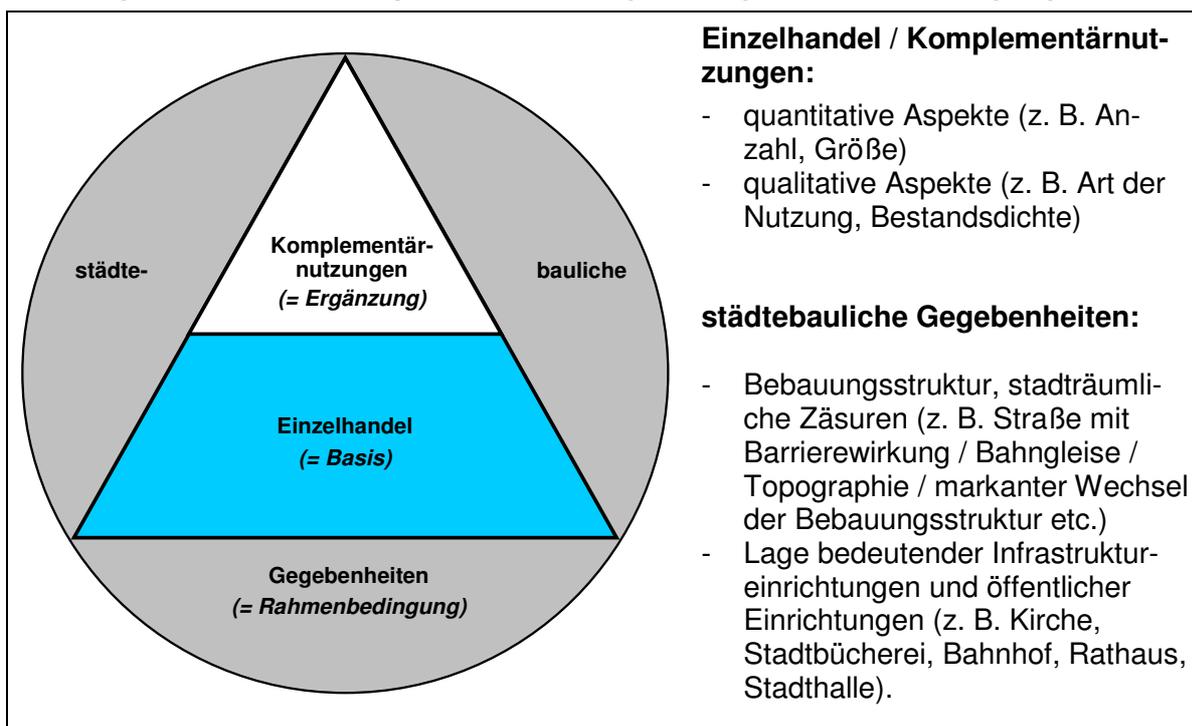
Das Standortkonzept dient als Orientierungsrahmen und Entscheidungsgrundlage für die kommunale Zentren- und Standortentwicklung. Ein wesentliches Augenmerk liegt dabei auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), da von diesen in der Regel spürbare Auswirkungen auf die bestehende Kaufkraftorientierung der Bevölkerung zu erwarten sind.

### Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche dienen laut Gesetzgeber der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen. Es handelt sich dabei um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt) sowie um Nebenzentren (Stadtteil- und Nahversorgungszentren). Das Angebotspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtbezirk, Stadtteil, Wohnumfeld).

Laut § 24a LEPro NRW legen die Gemeinden zentrale Versorgungsbereiche fest. Die Abgrenzung ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten. Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, soziale Infrastruktur) ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (siehe Abbildung 3).

### Abbildung 3: Wesentliche Aspekte bei der Begrenzung zentraler Versorgungsbereiche

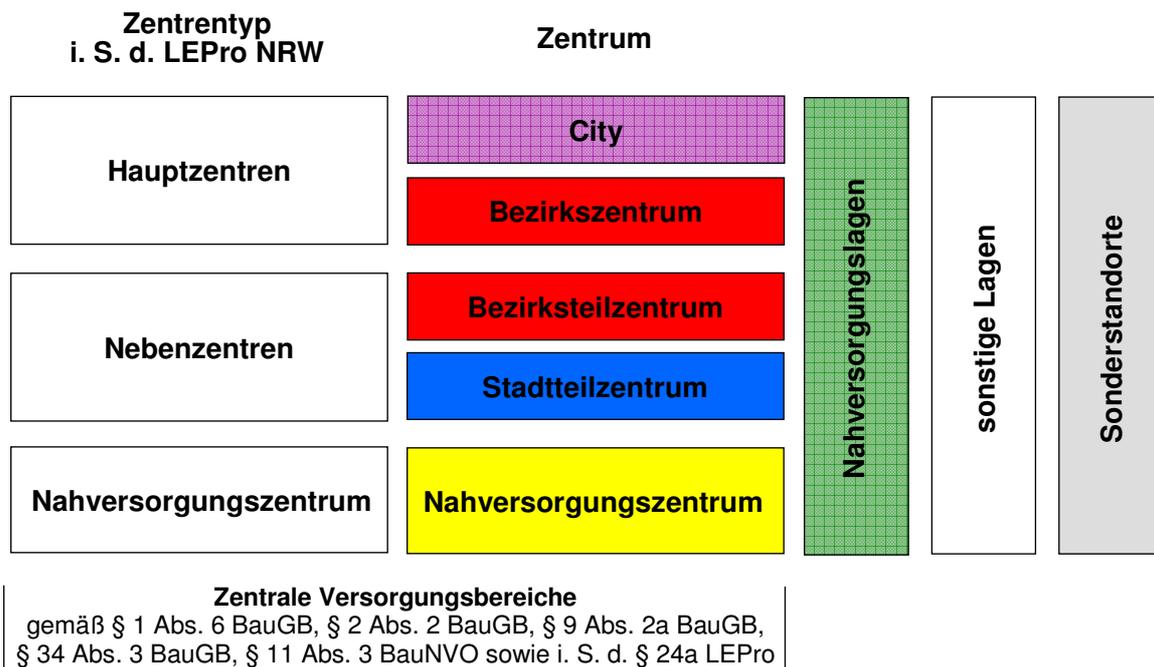


Darstellung: GMA 2010

## Zentren- und Standortstruktur

Die zentralen Versorgungsbereiche Kölns wurden in Anlehnung an die Zentrenstruktur aus dem Zentrenkonzept 1992 auf der Grundlage der aktuellen Erhebungen sowie der zu beachtenden rechtlichen Anforderungen bezüglich Ausstattung und Versorgungsfunktion definiert und räumlich abgegrenzt. Hieraus ergibt sich ein fünfstufiges Zentrensystem, das mit den Zentrenstypen i. S. d. LEPro NRW korrespondiert (s. Abbildung 4). Wichtigste analytische Vorarbeit ist die Erarbeitung eines „**Kriterienkatalogs zur Definition der Zentrenstruktur**“ (s. Anlage). Er ist konkret abgeleitet aus der aktuellen Ausstattung der Kölner Zentren und legt für die einzelnen Zentrenstypen, Sortimenten und ergänzenden Komplementärnutzungen jeweils Orientierungswerte zur Ausstattung fest, die auch als planerische Zielgrößen für die Zentrenentwicklung dienen.

**Abbildung 4: Zentren- und Standortstruktur Köln 2010**



Darstellung: GMA 2010

Neben den Zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Gesetzgebers wurden für Köln zusätzlich Nahversorgungslagen definiert. Diese können aufgrund des geringen Besatzes bzw. der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten nicht als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der rechtlichen Anforderungen gewertet werden. Gleichzeitig besitzen sie jedoch aufgrund der integrierten Lage und der vorhandenen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, kleinteiliger Einzelhandel, Komplementärnutzungen) eine Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung. Außerdem weisen sie infolge der räumlichen Konzentration der Nutzungen einen gewissen Zentrumscharakter auf und sind daher ebenfalls bei Standortplanungen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus finden sich Einzelhandelsbetriebe an sonstigen Lagen im Stadtgebiet (Streulagen). Hierzu zählen sowohl siedlungsräumlich integrierte Lagen als auch dezentrale, nicht integrierte Standorte (z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten). Da es sich v. a. um Solitärstandorte handelt, sind diese weder als Zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungslagen noch als Sonderstandorte einzustufen.

Bei den Sonderstandorten des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels handelt es sich i. d. R. um autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die ursprünglich primär für Gewerbebetriebe vorgesehen waren. Tatsächlich weisen sie jedoch auf der einen Seite einen Besatz mit überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors auf (z. B. Möbelhäuser, Baumärkte), auf der anderen Seite sind hier häufig zusätzlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu finden. Dies sind in erster Linie größere

Lebensmittelmärkte, aber auch Fachmärkte mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Schuhe, Bekleidung, Elektrowaren). Aufgrund der nicht integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums sowie fehlender Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren.

## 4. 2 Sortimentsliste

Die Zentren- und Standortstruktur stellt die räumliche Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Köln dar – sie legt fest, **wo** Einzelhandel angesiedelt und entwickelt werden soll.

Die **Kölner Sortimentsliste** ist hierzu das branchenbezogene Gegenstück. Sie legt fest, **was** bzw. **welche Form** von Einzelhandel zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche vorrangig innerhalb dieser angesiedelt werden muss. Die Differenzierung der Sortimente ist erforderlich, da nicht jede Form und jedes Angebot des Einzelhandels sich gleichermaßen stark auf die Geschäftszentren auswirkt (s. u.).

Konkret ist die Sortimentsliste v. a. bei differenzierenden Festsetzungen für großflächigen Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup> VKF) und als Begründung für die Zulässigkeit, den Ausschluss bzw. die Beschränkung von Sortimenten in Bebauungsplänen heranzuziehen. Sie legt fest, welche Einzelhandelssortimente heute prägend für zentrale Versorgungsbereiche sind bzw. diesen zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen:

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind i. d. R. kleinteilig und können ohne Pkw transportiert werden. Zentrenrelevante Leitsortimente sind beispielsweise Bücher, Bekleidung, Computer oder Uhren.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung (v. a. Lebensmittel, Lebensmittelhandwerk, Drogeriewaren, Apotheke, Schnittblumen, Schreibwaren). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals in der Woche) nachgefragt werden. In Folge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten befinden. Nahversorgungsrelevante Sortimente können auch zentrenrelevant sein; insbesondere besitzen sie für Stadtteil- und Nahversorgungszentren Zentrenrelevanz.
- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt hingegen auch an Standorten außerhalb der Zentren keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar. Nicht zentrenrelevante Sortimente beinhalten überwiegend große Produkte (z. B. Möbel) und werden i. d. R. mit dem Pkw transportiert.

Der Rat der Stadt Köln hat parallel zur Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes in Reaktion auf den § 24 a LEPro im August 2008 bereits eine Sortimentsliste beschlossen, in der zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente festgelegt sind. Auf der Grundlage der durchgeführten Bestandserfassungen des Einzelhandels und der aktuellen Verteilung des Einzelhandelsbestandes innerhalb der Geschäftszentren ergeben sich im Vergleich zu der im August 2008 vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Sortimentsliste folgende (geringfügige) Änderungen:

- Einstufung von Blumen sowie Schreib-, Papierwaren und Zeitungen als nahversorgungsrelevant (bisherige Einstufung: zentrenrelevant):  
Diese Sortimente werden i. d. R. periodisch nachgefragt und gehören neben Lebensmitteln und Drogeriewaren zu den wesentlichen Sortimenten in den Nahversorgungszentren. Daher sollen diese Sortimente als nahversorgungsrelevant festgelegt werden.
- Einstufung von Haushaltswaren als zentrenrelevant (bisherige Einstufung: nahversorgungsrelevant):  
Dieses Sortiment ist in den Nahversorgungszentren aktuell nur in Ausnahmefällen sowie auf deutlich untergeordneter Fläche vorhanden und bildet hier allenfalls ein ergänzendes Angebot. In Zentren höherer Stufe (z. B. Bezirkszentren, City) sind Haushaltswaren dagegen regelmäßig vertreten, so dass die Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten abzuleiten ist.

Die Sortimentsliste wird damit an die lokale Situation angepasst (= stadtspezifisch) und entspricht den aktuellen gesetzlichen Vorgaben.

### 4.3. Steuerungs- und Ansiedlungsregeln

Aus der Synthese von Zentren- und Standortstruktur und der Kölner Sortimentsliste ergeben sich klare Steuerungs- und Ansiedlungsregeln zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsvorhaben (Übersicht 1). Diese Regeln folgen gemäß § 24a LEPro NRW dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion und der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren muss.

**City, Bezirkszentren, Bezirksteilzentren:** Zum Erhalt der Versorgungsfunktion und zum Ausbau der Attraktivität sollen in der City, den Bezirkszentren und den Bezirksteilzentren keine generellen Restriktionen für Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen bestehen. Das bedeutet, dass dort sowohl Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig sind. Die City besitzt als Hauptzentrum eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsbedeutung. Die Bezirkszentren nehmen als Hauptzentren eine Versorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtbezirk ein. In einigen Stadtbezirken wurden anstelle eines Bezirkszentrums mehrere Bezirksteilzentren ausgewiesen (Innenstadt, Rodenkirchen und Lindenthal); diese übernehmen als Nebenzentren jeweils die Versorgung für einen zugeordneten Teilbereich eines Stadtbezirks. In der Summe versorgen sie zusammen den gesamten Stadtbezirk (Ausnahme Stadtbezirk Innenstadt).

#### Übersicht 1: Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

**Grundsatz:** Ansiedlungen / Erweiterungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion und der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen. Die Dimensionierung des Vorhabens muss sich am Versorgungsgebiet orientieren.

Zentrentyp i.S.d. LEPro NRW		Zentrale Versorgungsbereiche					außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche			
		Hauptzentren		Nebenzentren		Nahversorgungs-zentren	sonstige Lagen			Sonderstandorte
Ansiedlung / Erweiterung in ... mit...		City	Bezirks-zentren	Bezirks-teil-zentren	Stadtteil-zentren	Nahversorgungs-zentren	Nahversorgungs-lagen	siedlungs-räumlich integriert	Gewerbe- / Industrie-gebiete	
nahversorgungs-relevanten Kernsortimenten	großflächig	✓	✓	✓	✓	(✓)	(✓)	(✓)	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	✓	(✓)	○	○
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig	✓	✓	✓	(✓)	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	(✓)	(✓)	○	○
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig	✓	✓	✓	(✓)	○	○	○	○	(✓)
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)

✓ Ansiedlung möglich

○ Ansiedlung nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen

(✓) Einzelfallprüfung erforderlich

⚡ Ansiedlung nicht zulässig i.S.d. LEPro NRW

Darstellung GMA 2010

**Stadtteilzentren:** Die Stadtteilzentren (Nebenzentren) haben ihren Schwerpunkt bei Angeboten des kurzfristigen Bedarfs und sind damit im Wesentlichen auf die Versorgung eines oder (selten) mehrerer Stadtteile ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund sollen hier Ansiedlungen bzw. Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten uneingeschränkt möglich sein. Als ergänzende Angebote werden auch nicht großflächige Betriebe (< 800 m<sup>2</sup> VKF) mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten generell zugelassen. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier zwar grundsätzlich möglich, soll jedoch – der Versorgungsfunktion der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche entsprechend – unter städtebaulichen Gesichtspunkten

auf die City, die Bezirkszentren und die Bezirksteilzentren bzw. auf die Sonderstandorte (hier nur nicht zentrenrelevante Sortimente) gelenkt werden. Derartige Vorhaben in Stadtteilzentren müssen daher im Einzelfall auf Basis der konkreten Planung (Ansiedlung bzw. Erweiterung), der Dimension, des Sortiments und der Vor-Ort-Situation (im jeweiligen Zentrum und im Umfeld) geprüft und bewertet werden.

**Nahversorgungszentren:** Die Nahversorgungszentren besitzen eine Versorgungsfunktion für das jeweilige Umfeld (Stadtviertel, Stadtteil); ihr Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf Güter des kurzfristigen Bedarfs. Ansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten außer auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche auf diese Zentren gelenkt und konzentriert werden. Gemäß Einzelhandelserlass NRW können Betriebe der Nahversorgung die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu untersuchen. Darüber hinaus sind Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit als Angebotsergänzung möglich. Eine Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ist i. S. d. LEPro NRW in Nahversorgungszentren hingegen nicht zulässig. Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind hier zwar grundsätzlich zulässig, ihre Ansiedlung ist jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen. Betriebe unter der Grenze zur Großflächigkeit mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind als Angebotsergänzung möglich.

#### **Steuerung von Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:**

**Nahversorgungslagen:** Die Nahversorgungslagen dienen der Sicherung und dem Ausbau der wohnortnahen Versorgung, weshalb nicht großflächige nahversorgungsrelevante Betriebe hier unbeschränkt zulässig sind. Auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können hier möglich sein, sofern im Rahmen einer Einzelfallprüfung negative Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Ansiedlungen von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind in Nahversorgungslagen nicht zulässig i. S. d. LEPro NRW. Dagegen können nicht großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Angebotsergänzungen möglich sein, sofern dadurch keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Insbesondere ist hierbei eine mögliche Summenwirkung mehrerer benachbarter Vorhaben zu berücksichtigen. Ansiedlungen von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind in Nahversorgungslagen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen.

**Sonstige Lagen:** Vor dem Hintergrund der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung können großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zulässig sein, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Hierfür ist die Durchführung einer Einzelfallprüfung erforderlich (s. u.). Die Ansiedlung von nicht großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist grundsätzlich ebenfalls möglich, wobei auch von derartigen Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden dürfen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere eine mögliche Summenwirkung mehrerer Vorhaben zu berücksichtigen. Großflächige Ansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in sonstigen Lagen i. S. d. LEPro NRW nicht zulässig. Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind in die City, die Bezirks(teil)zentren und auf die Sonderstandorte zu lenken und sind daher in sonstigen Lagen nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen. Vor diesem Hintergrund ist ggf. eine Überplanung bestehender oder neuer Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, zu prüfen.

**Gewerbe- und Industriegebiete** sollen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Daher sowie im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes werden hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen.

**Sonderstandorte:** Die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll vor dem Hintergrund der Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen auf diese Standorte konzentriert werden. Sie darf jedoch nicht zu einer grundsätzlichen Verdrängung dort vorhandener klassischer Gewerbebetriebe führen. Deshalb ist hier immer – auch unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts – eine Einzelfallprüfung erforderlich. Dabei ist abzuwägen, welcher Nutzung im konkreten Fall Vorrang einzuräumen ist. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind i. S. d. LEPro NRW hier nicht zulässig. Die Ansiedlung von nicht großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht erwünscht und ist daher planungsrechtlich auszuschließen.

Die Regeln gelten für Neuansiedlungen und Erweiterungen / Änderungen bestehender Einzelhandelsbetriebe. Ihre Anwendung ist jeweils vor dem Hintergrund der örtlichen planungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen. Für Ausschlussflächen mit erkennbarem Ansiedlungsdruck (z. B. manche Gewerbegebiete) ist möglichst präventiv Planungsrecht zu schaffen.

Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Ob diesen Betrieben darüber hinaus eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden kann, ohne dass hierdurch negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden, ist im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen zu prüfen. Langfristig sollen insbesondere nahversorgungsrelevante, aber auch zentrenrelevante Sortimente sowohl aus den Sonderstandorten, als auch aus Gewerbe- und Industriegebieten in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

### **Bemessung der Kundenparkplätze von Nahversorgungsbetrieben**

Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen sowie einzelne – in Wohngebiete integrierte – Nahversorgungsbetriebe sollen der Versorgung der lokalen Bevölkerung dienen. Deshalb sollen der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe, hier insbesondere Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, an den zuvor genannten Standorten, i. d. R. nicht mehr als 50 Kundenparkplätze anbieten. Bei direkter Nachbarschaft von zumindest zwei Betrieben, ist die Zahl auf 45 Stellplätze pro Betrieb zu begrenzen. Eine Begrenzung der Anzahl der Stellplätze pro Betrieb wird wieder zu einer stärkeren Kopplung von Lebensmittelmärkten an die Geschäftszentren beitragen, weil dadurch auch mittlere Grundstücksgrößen gerade in kleineren, gewachsenen Geschäftszentren für Betreiber wieder interessant werden.

### **Steuerung großflächiger nahversorgungsrelevanter Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche**

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Waren des kurzfristigen Bedarfs, sind detaillierte Regelungen zur Bewertung von großflächigen Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche notwendig. Sie werden dann zugelassen, wenn in einem zweistufigen Prüfverfahren die nachfolgenden Prüfkriterien erfüllt werden (=Positivliste).

#### **1. Stufe – Prüfung und Bewertung des Standortes**

- Standort **außerhalb eines Radius von ca. 700 m** um einen zentralen Versorgungsbereich oder eine Nahversorgungslage (= Nahbereich)
- Standort **in städtebaulich integrierter Lage**, d. h. im Siedlungszusammenhang eines Wohnbereichs

#### **2. Stufe – Berechnung der standortangepassten Verkaufsfläche**

- Ermittlung des nahversorgungsrelevanten **Kaufkraftpotenzials** der Einwohner im 700 m-Radius um den vorgesehenen Standort
- Ermittlung der **zulässigen Verkaufsfläche**  
Die am Standort zulässige Verkaufsfläche wird aus dem Verhältnis der branchen- / betriebstypenspezifischen **Kaufkraftabschöpfung** und des o. g. **Kaufkraftpotenzials** der

Einwohner ermittelt. Als Obergrenze gilt, dass der projektierte Betrieb nicht mehr als 35% des Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Nahbereich abschöpfen darf<sup>1</sup>.

Bei positivem Abschluss beider Stufen ist davon auszugehen, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Eine Widerlegung dieser Vermutungsregel ist über eine konkrete Einzelfallbetrachtung möglich.

In städtebaulich nicht integrierte und nicht verbrauchernahen Standorten werden großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten generell ausgeschlossen (= Ausschlussflächen). Dies sind:

- Standorte in Randlagen von Wohnbereichen
- Sonderstandorte
- Gewerbe- und Industriegebiete

---

<sup>1</sup> vgl. auch Einzelhandelserlass NRW in Bezug auf die Expertengruppe „Strukturwandel in Einzelhandel“