

Übersicht zur Vereinbarkeit des EHZK mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (LEP NRW) - erforderliche Anpassungen des EHZK

<p>Ziele und Grundsätze (LEP NRW in Kraft getreten am 13.07.2013)</p>	<p>Inhalte Entwurf EHZK (bisher Selbstverpflichtung nach den Vorgaben des § 24 a LEPro zu verfahren) erforderliche Anpassungen</p>
<p>1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen</p> <p>Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.</p>	<p>Diese Voraussetzung ist im Entwurf des EHZK nicht explizit enthalten.</p> <p>Es gibt dort jedoch den Hinweis, dass zentrale Versorgungsbereiche in „städtebaulich integrierter Lage innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs gemäß Regionalplan“ liegen müssen (Teil A, S. 64 oben und Teil C, S. 1.041).</p> <p>Ziel 1 ist daher im Wortlaut in das EHZK aufzunehmen. Dies soll bereits in der Vorbemerkung der Steuerungs- und Ansiedlungsregeln (Teil A, Kapitel 4.3, S. 71) erfolgen.</p>
<p>2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen</p> <p>Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. <p>Zentrenrelevant sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Sortimente gemäß Anlage 1 und - weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste). 	<p>Den Kernaussagen und Anforderungen gemäß Ziel 2 wird im EHZK aktuell bereits in wesentlichen Teilen entsprochen. Die Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des Entwurfs des EHZK postulieren allerdings im Sinne des ehemaligen LEPro NRW die Unzulässigkeit von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb der Nahversorgungszentren (Teil A, S. 71/72).</p> <p>Nach den Aussagen des LEP NRW sind Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in bestehenden und in geplanten zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Dies gilt unabhängig von der hierarchischen Einstufung des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches. Dementsprechend sind großflächige Ansiedlungsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten jetzt auch innerhalb der Nahversorgungszentren zulässig.</p> <p>Die grundsätzliche Ansiedlungsmöglichkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment innerhalb zentraler Versorgungsbereiche - also auch innerhalb eines Nahversorgungszentrums - ist in die Steuerungs-</p>

<p>Ziele und Grundsätze (LEP NRW in Kraft getreten am 13.07.2013)</p>	<p>Inhalte Entwurf EHZK (bisher Selbstverpflichtung nach den Vorgaben des § 24 a LEPro zu verfahren) erforderliche Anpassungen</p>
<p>Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Bau-nutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:</p> <ul style="list-style-type: none">- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist <p>und</p> <ul style="list-style-type: none">- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient <p>und</p> <ul style="list-style-type: none">- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	<p>und Ansiedlungsregeln des EHZK (Teil A, Kapitel 4.3, S. 71/72 und das Steuerungsschema S. 75) aufzunehmen.</p> <p>Diese Möglichkeit ist im Hinblick auf die Sicherung der Nahversorgung bereits im Entwurf des EHZK enthalten. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche schränkt das EHZK diese (Ausnahme) Möglichkeit in zwei Punkten ein:</p> <ul style="list-style-type: none">- Innerhalb der 700 m-Radien um einen ZVB oder eine Nahversorgungslage mit einem Lebensmittelbetrieb (Supermarkt oder Discounter) ab 400 m² VKF, wird aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der dort vorhandenen Nahversorgungsangebote - zunächst grundsätzlich - kein Bedarf für eine Neuansiedlung gesehen. Die Ansiedlung ist damit nicht zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung (=Ausnahmevoraussetzung) erforderlich, da diese bereits besteht. Sollte dennoch im Einzelfall ein Bedarf begründet werden können, so sollen innerhalb des vorgenannten 700 m-Radius nur Nahversorger unter 800 m² VKF zugelassen werden.- Außerhalb des 700 m-Radius sind großflächige Nahversorger zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung gemäß EHZK entsprechend Ziel 2 grundsätzlich möglich, jedoch wird hier die 35 %-Regel angewandt. D. h. die Größe der VKF des Vorhabens wird so dimensioniert, dass max. 35 % der Kaufkraft im Nahbereich (700 m-Radius) der Neuansiedlung gebunden werden (Teil A, S. 72 und S. 75-78). <p>Die Steuerungs-, und Ansiedlungsregeln des EHZK für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb ZVB sollen nicht geändert werden.</p>

<p>Ziele und Grundsätze (LEP NRW in Kraft getreten am 13.07.2013)</p>	<p>Inhalte Entwurf EHZK (bisher Selbstverpflichtung nach den Vorgaben des § 24 a LEPro zu verfahren) erforderliche Anpassungen</p>
<p>3 Ziel Beeinträchtungsverbot</p> <p>Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Als Grundsatz des im Rahmen des EHZK entwickelten Steuerungsschemas zur Einzelhandelsentwicklung ist bereits formuliert, dass Ansiedlungen / Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion und der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen (Teil A, S. 75).</p> <p>Der Entwurf des EHZK entspricht damit bereits Ziel 3 des LEP NRW.</p>
<p>4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche</p> <p>Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.</p>	<p>Der Entwurf des EHZK enthält umfangreiche und ausreichende Aussagen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an Sonderstandorten (Teil A, S.73 sowie in den Bezirkskapiteln).</p> <p>Der Grundsatz 4 des LEP NRW ist in einer Großstadt wie Köln mit mehr als 1.000.000 Einwohnern aufgrund der jeweils enormen sortimentspezifischen Kaufkraft nicht relevant und bedarf daher keiner expliziten Erwähnung im EHZK.</p> <p>Er ist - wie in den Erläuterungen des LEP NRW dargestellt - der Heterogenität der nordrhein-westfälischen Städte geschuldet und bezieht sich insbesondere auf kleinere Gemeinden.</p>
<p>5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente</p> <p>Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.</p>	<p>Ziel 5 des LEP NRW ist bereits im Entwurf des EHZK enthalten (Teil A, S. 77).</p>

Ziele und Grundsätze (LEP NRW in Kraft getreten am 13.07.2013)	Inhalte Entwurf EHZK (bisher Selbstverpflichtung nach den Vorgaben des § 24 a LEPro zu verfahren) erforderliche Anpassungen
<p>6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente</p> <p>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.</p>	<p>Lt. EHZK (Entwurf) ist dieses Randsortiment sogar i. d. R. auf maximal 800 m² zu begrenzen, damit geht das EHZK weit über Grundsatz 6 hinaus (Teil A, S. 77). Nur „wenn nachgewiesen werden kann, dass nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind“, werden dort im Einzelfall auch max. 2.500 m² zugestanden (Teil A, S.77).</p> <p>Zum Schutz der vielfältigen Zentrenlandschaft Kölns schlägt die Verwaltung vor, den im Grundsatz 6 benannten Umfang von max. 2.500 m² VKF für zentrenrelevante Randsortimente selbstbindend als absolute Obergrenze festzusetzen. Das EHZK ist entsprechend zu ändern (Teil A, Kapitel 4.3, S. 77).</p>
<p>7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten</p> <p>Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.</p> <p>Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden</p>	<p>Die Steuerungs- und Ansiedlungsregeln des EHZK setzen sich mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben an vorhandenen Standorten dahingehend auseinander, dass bestehende Betriebe im Rahmen ihrer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Bestandsschutz genießen (Teil A, S. 72 und 73). Insofern entspricht das EHZK Ziel 7.</p> <p>Die weiteren Ausführungen des Ziels 7 zur Begrenzung auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen und der mögliche Ersatz zentrenrelevanter Sortimente durch nicht zentrenrelevante Sortimente sollen neu in das EHZK (Teil A, S. 72 und 73) aufgenommen werden. Die Kernaussagen der Steuerungs- und Ansiedlungsregeln werden hiervon nicht betroffen.</p> <p>„Ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen“ sind lt. EHZK im Rahmen von Einzelfallbetrachtungen zu prüfen (Teil A, S. 73). Auch diesbezüglich entspricht das EHZK</p>

<p>Ziele und Grundsätze (LEP NRW in Kraft getreten am 13.07.2013)</p>	<p>Inhalte Entwurf EHZK (bisher Selbstverpflichtung nach den Vorgaben des § 24 a LEPro zu verfahren) erforderliche Anpassungen</p>
<p>erfolgt.</p>	<p>Ziel 7.</p>
<p>8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen</p> <p>Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.</p>	<p>Eine Aussage zum Umgang mit Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche ist nicht explizit im EHZK (Entwurf) enthalten. Das EHZK enthält jedoch im Zusammenhang mit den Ausführungen zur Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb ZVB einen Hinweis darauf, dass bezüglich der möglichen negativen Auswirkungen auf ZVB „eine mögliche Summenwirkung mehrerer Vorhaben zu berücksichtigen ist.“ Insofern ist der Grundgedanke des Ziels 8 im EHZK enthalten (Teil A, S. 72).</p> <p>Die genaue Ausformulierung des Ziels 8 ist im EHZK zu ergänzen. Dabei sollte auch folgender Passus aus der zugehörigen Erläuterung ergänzt werden: „Ziel 8 kann dabei - als Auferlegen eines bestimmten Handelns - nicht weiter gehen als Ziel 2 oder 5. Es liegt daher im planerischen Ermessen einer Gemeinde, Einzelhandelsagglomerationen im Sinne von Ziel 8 mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten oder zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unter den in Ziel 2 bzw. 5 genannten Voraussetzungen nicht entgegenzuwirken.“</p>
<p>9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte</p> <p>Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.</p>	<p>Grundsatz 9 ist für das EHZK nicht relevant, da die Stadt Köln nicht Teil einer Region mit einem regionalen Einzelhandelskonzept ist. Ein solches ist absehbar auch nicht beabsichtigt.</p> <p>Im Hinblick auf Grundsatz 9 ist daher keine Ergänzung des EHZK notwendig.</p>

<p>Ziele und Grundsätze (LEP NRW in Kraft getreten am 13.07.2013)</p>	<p>Inhalte Entwurf EHZK (bisher Selbstverpflichtung nach den Vorgaben des § 24 a LEPro zu verfahren) erforderliche Anpassungen</p>
<p>10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung</p> <p>Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1, 7 und 8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4, 5 und 6 zu entsprechen.</p>	<p>Ziel 10 stellt lediglich klar, dass die Ziele und Grundsätze auch für entsprechende VEP gelten.</p> <p>Hierzu ist keine Ergänzung des EHZK notwendig.</p>
<p>Anlage 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Papier/Bürobedarf/Schreibwaren - Bücher - Bekleidung, Wäsche - Schuhe, Lederwaren - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik - Spielwaren - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte) - Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten) - Uhren, Schmuck <p>und</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant) - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant) 	<p>Die zentrenrelevanten Sortimente gemäß Anlage 1 sind auch nach der Kölner Sortimentsliste zentrenrelevant. Die Kölner Liste enthält darüber hinaus weitere als zentrenrelevant festgelegte Sortimente z.B. Fahrräder und Leuchten (ortstypische Sortimentsliste, Teil A, S. 69/70). Diese Möglichkeit wird den Gemeinden gemäß LEP explizit eröffnet (s. Ziel 2, S. 2).</p> <p>Obwohl eine Anpassung der Kölner Sortimentsliste aufgrund des LEP nicht erforderlich scheint, wird dennoch empfohlen, die Kölner Sortimentsliste zur Klarstellung um einige Begrifflichkeiten zu ergänzen, die zwar dort bereits aufgeführten Begriffen ähnlich sind oder unter dort bereits aufgeführte Begriffe subsumiert werden können, aber nicht explizit genannt sind. Dazu gehören konkret folgende Waren/Begriffe: Wäsche (bisher „Bekleidung, Haushalts- und Heimtextilien“), pharmazeutische Artikel (bisher „Apotheken“), Keramik (bisher „Haushaltswaren (Besteck, Töpfe, Glaswaren, Porzellan“), Sportschuhe (bisher „Schuhe“). Angelartikel, Jagdartikel und Reitartikel werden unter „Sportartikel“ eingefügt. Sie bleiben zentrenrelevant. Campingartikel, Fahrräder und Zubehör sowie Leuchten sind und bleiben nach der Kölner</p>

<p>Ziele und Grundsätze (LEP NRW in Kraft getreten am 13.07.2013)</p>	<p>Inhalte Entwurf EHZK (bisher Selbstverpflichtung nach den Vorgaben des § 24 a LEPro zu verfahren) erforderliche Anpassungen</p>
	<p>Liste zentrenrelevant. Ergänzt werden weiterhin Kommunikationselektronik (bisher „Telekommunikationsendgeräte“ und „Mobiltelefone“), Genussmittel (bisher „Nahrungsmittel, Getränke, Süß- und Tabakwaren“) sowie Gesundheitsartikel (bisher „Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel“).</p> <p>Die Kölner Sortimentsliste soll - zur Klarstellung im Sinne einer späteren Rechtsicherheit - wie zuvor aufgeführt, an Anlage 1 (des Ziels 2) angepasst werden.</p> <p>Dies führt jedoch ausdrücklich <u>nicht</u> zu einer inhaltlichen Änderung der dort als zentrenrelevant eingestuft Sortimente.</p>