

## **Stellungnahme aus der Offenlage zur rückwirkenden Infraktsetzung**

---

"Wir bitten, diese Festsetzung dergestalt zu ändern, dass der vorhandene und genehmigte Einzelhandelsbestand berücksichtigt wird. Bereits im Bestand würde für das Grundstück unserer Mandantin die in den Festsetzungen vorgesehene Obergrenze deutlich überschritten. Auch bitten wir, gewisse Erweiterungsmöglichkeiten (ca. 20 % des vorhandenen Bestandes) zu berücksichtigen."

### **Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der Standort des Discountmarktes liegt außerhalb des Bezirkszentrums Rodenkirchen und außerhalb des Zentrenergänzungsraumes gemäß Nahversorgungskonzept und somit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Zentrale Versorgungsbereiche definieren sich in Anlehnung an die gemäß § 24 Landesentwicklungsprogramm im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsschwerpunkte der zugeordneten Bereiche und das daraus entwickelte Zentrenkonzept der Stadt Köln. Das Nahversorgungskonzept konkretisiert die Aussagen des Zentrenkonzeptes und verdeutlicht die Ziele der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung und der funktionsgerechten Einbindung in das städtebauliche Ordnungssystem (City, Bezirkszentren, Mittelbereichszentren, Nahbereichszentren). Mit der Differenzierung der Zentren nach Größe, Funktion und Versorgungsgrad sowie der Unterscheidung der Versorgungsbereiche nach Angebot und Vielfalt als Bereiche für die periodische/tägliche und aperiodische Versorgung der Bevölkerung besteht die Aufgabe, eine ausreichende, umfassende und bedarfsorientierte Versorgung in zentralen Lagen sicherzustellen. Mit dem Nahversorgungskonzept soll zukunftsorientiert die ausreichende wohnungsnah, zentrenkonzentrierte Versorgung der Bevölkerung gesichert und verbessert werden. Dezentrale Entwicklungen und Streulagen mit Kaufkraftumlenkungen/-abflüssen an wenige, autoorientierte Randlagenstandorte sind dabei zu vermeiden. Es soll sichergestellt werden, dass durch die regionale und überregionale Steuerung von Einzelhandelsbetrieben nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht oder gar vernichtet wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten.

Durch die periphere Lage, durch eine gute autoorientierte Anbindung, durch eine hohe Anzahl von Stellplätzen und die Magnetfunktion, die unbestritten ein Discounter ausübt, werden gerade hier Standortvorteile genutzt, die im Zentrum nicht zu erreichen sind. Die überregionale Wirkung und Anziehungskraft, bedingt durch die als Haupterschließungsstraße mit Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz fungierende Godorfer Hauptstraße, wirkt auch auf andere Stadtteile und andere kleine Zentren zusätzlich.

Bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt handelt es sich heute schon um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat. Selbst wenn der zugrunde liegende Maßstab von 700 m<sup>2</sup> (entsprechend einer Verkaufsflächenzahl [VFZ] 0,058) nicht als starres Instrument benutzt werden kann, ist der Schwellenwert zur Großflächigkeit deutlich überschritten. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten.

Die Entwicklung zu größeren Verkaufsflächen bei Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, die unbedenklich der ortsnahen Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, wird zugleich durch eine andere Tatsache begleitet: Den Vollsortimentern mit 7 500 bis 11 500 Artikeln stehen Discounter gegenüber, die ihr Angebot auf 1 000 bis 1 400 Artikel beschränken und damit leichter mit Verkaufsflächen zurechtkommen und unter der Schwelle von 700 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> bleiben können. Dieser Typus des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes, der auf die Versorgung eines Gebietes zielt, ist nicht mehr allein mit Hilfe des Kriteriums der Großflächigkeit vom Typus des Betriebes zu unterscheiden, der auf einen größeren Einzugsbereich abzielt.