

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) - Fortschreibung
hier: Ausnahmeregelung für Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in städtebaulich
integrierter Lage**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	24.01.2019
Stadtentwicklungsausschuss	07.02.2019
Rat	14.02.2019

Beschluss:

Der Rat beschließt im Vorgriff auf die Fortschreibung des EHZK die Ausnahmeregelung für Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in städtebaulich integrierter Lage im 700 m-Radius um bestehende zentrale Versorgungsbereiche zur Sicherung der Nahversorgung in der wachsenden Stadt sowie zur flächensparenden Gewinnung zusätzlichen Wohnraums.

Alternative:

Der Rat verzichtet auf den Beschluss der Ausnahmeregelung im Vorgriff auf den Gesamtbeschluss zur Fortschreibung des EHZK.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Köln wurde am 17.12.2013 vom Rat beschlossen (3750/2010). Aktuell wird die Fortschreibung des EHZK von der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Büro Köln, in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung erarbeitet. Mit der Fortschreibung wird auf die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel, aber auch auf den zunehmenden Versorgungsbedarf einer wachsenden Stadt reagiert. Das EHZK stellt im Kern den gesamtstädtischen Rahmen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels dar. Gleichzeitig soll die wohnortnahe Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (insbesondere Lebensmittel und Drogeriewaren) möglichst flächendeckend gesichert werden. Die gewachsenen Geschäftszentren (zentrale Versorgungsbereiche, im folgenden ZVB) sollen als prägende Orte des urbanen Lebens erhalten und gestärkt werden. Derzeit werden die erhobenen Einzelhandelsdaten ausgewertet und die neun Bezirkskapitel einschließlich der Zentrenpässe erstellt sowie Handlungsempfehlungen abgeleitet. Der Zeitplan sieht die Vorlage des Entwurfs für die zweite Jahreshälfte 2019 vor.

Köln ist eine wachsende Stadt. In den vergangenen 10 Jahren ist die Bevölkerung um rund 60.000 Personen auf rund 1.085.000 Einwohner gewachsen (Stand 31.12.2017). Mit der zunehmenden Einwohnerzahl wachsen auch die Bedarfe nicht zuletzt an Wohnraum, Mobilität und Versorgung. Der Zuwachs an Einwohnerinnen und Einwohnern im Stadtgebiet ist eine Chance. Die Erhöhung der Kaufkraft kommt anteilig dem stationären Einzelhandel zu Gute. Neben der Entwicklung größerer Wohnbaugebiete erfolgt eine stetige kleinteilige Innenentwicklung in bestehenden Wohngebieten. Es bedarf daher einer darauf abgestimmten, jeweils standortangepassten Entwicklung der Nahversorgung. Durch die sehr dichte Zentrenstruktur im Kernstadtgebiet sind faktisch nur wenige Flächen außerhalb der 700 m-Radien um die zentralen Versorgungsbereiche für mögliche Erweiterungen der Nahversorgung vorhanden.

Bisher wurden in diesen 700 m-Radien um die zentralen Versorgungsbereiche Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte in die Großflächigkeit (ab 800 m² Verkaufsfläche) abgelehnt. Dadurch sollten die Geschäftszentren geschützt werden.

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und damit verbundener wachsender Kaufkraft wird jetzt in städtebaulich integrierter Lage, außerhalb der ZVB auch innerhalb der 700 m-Radien, die Chance eröffnet, das Lebensmittelangebot auszubauen, ohne die Geschäftszentren zu gefährden.

Der Rat hat am 20.03.2018 auf Antrag den Beschluss „Parkplätze und Supermärkte mit Wohnungen überdachen!“ (AN/0441/2018) gefasst. Er hat hierin die Verwaltung unter anderem beauftragt: *„die integrierte Nutzung von Einzelhandel plus Wohnen in ihre Planungen aufzunehmen. [...] Die zu entwickelnden Instrumente und Anreize müssen den Vorgaben des EHZK entsprechen.“*

Für bestehende Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierter Lage, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, jedoch innerhalb dessen 700 m-Radius, soll unter klar definierten Bedingungen zukünftig ausnahmsweise eine **Erweiterung** auch über die Schwelle der Großflächigkeit (ab 800 m² Verkaufsfläche) möglich sein (s. Anlage 1 „Steuerungsschema“, Anlage 2 „Prüfschema“ jeweils gestrichelte Markierung und Anlage 3 „Rechenweg zur Ermittlung der maximal zulässigen Verkaufsfläche“). Die Kennziffern zur Ermittlung der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft sowie die durchschnittliche Flächenproduktivität für Vollsortimenter und Discounter wurden aktualisiert.

Es müssen folgende drei Bedingungen kumulativ erfüllt sein:

1. Das Grundstück muss mit Wohnen und ggf. sozialer Infrastruktur in Abhängigkeit von der zulässigen Bebauung (Geschossflächenzahl) optimal ausgenutzt werden. D.h. eine Erweiterung der VKF ist nur dann möglich, wenn gleichzeitig Wohnungen und ggf. soziale Infrastruktur (z. B. eine Kindertagesstätte) erstmalig neu am Standort gebaut werden. Sind Wohnungen und ggf. soziale Infrastruktur entsprechend der zulässigen Bebauung (optimal ausgenutzte Geschossflächenzahl) am Standort bereits vorhanden (bspw. ein Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Wohnhauses), gilt diese Bedingung als bereits erfüllt.

2. Die geplante Gesamtverkaufsfläche des zu erweiternden Lebensmittelmarktes darf nach dessen Erweiterung nicht größer sein als die Gesamtverkaufsfläche der bestehenden Lebensmittelmärkte (ab 400 m² Verkaufsfläche) im benachbarten ZVB. Sollte das Vorhaben innerhalb des 700 m-Radius mehrerer ZVB liegen, ist der am geringsten ausgestattete ZVB als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Hiermit wird sichergestellt, dass die Lebensmittelmärkte in den ZVB als wesentliche Frequenzbringer für die Zentren erhalten bleiben und somit die zentralen Versorgungsbereiche insgesamt geschützt und auch weiterentwickelt werden können.
3. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die geplante Erweiterung keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslöst (= Nachweis der städtebaulichen Atypik).

Im Anschluss an die Standortbewertung (Stufe 1) erfolgt die Berechnung der standortangepassten maximalen Verkaufsfläche (Stufe 2) nach der 35%-Regel (s. Anlage 3, gleichzeitig Nachweis der städtebaulichen Atypik).

Diese Ausnahmeregelung gilt nur für **Erweiterungen** von bestehenden Lebensmittelmärkten innerhalb des 700 m-Radius um einen zentralen Versorgungsbereich.

An allen übrigen Standorten „in städtebaulich integrierter Lage“ außerhalb der 700 m-Radius ist eine Überbauung von Lebensmittelmärkten mit Wohnungen und ggf. sozialer Infrastruktur ebenfalls erwünscht. Hier gelten weiterhin die Vorgaben des bereits beschlossenen Steuerungsschemas. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche sowie die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sind dort unter Einhaltung der 35%-Regel möglich.

Anlagen:

Anlage 1: Steuerungsschema

Anlage 2: Prüfschema

Anlage 3: Rechenweg zur Ermittlung der maximal zulässigen Verkaufsfläche