

## Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln

Fortschreibung  
wesentliche Kernaussagen



**Die Oberbürgermeisterin**

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Bearbeitung:  
Dr. Marc Höhmann  
Barbara Eicker  
Franka Klocke  
Jan Neumann

**Gutachter:**



Forschung / Beratung / Umsetzung

**GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Frankfurter Straße 249 b

51147 Köln

Bearbeitung:  
Birgitt Wachs  
Kirsten-Dorothee Riedel  
Dirk Riedel

unter Mitarbeit von:  
Stephan Eckert  
Volker Theil

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung, Aufgabenstellung und Ziele</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgewählte Ergebnisse zur Einzelhandelsstruktur in Köln</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Fortschreibung EHZK - wesentliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
3.1	Standortkonzept (Zentren- und Standortstruktur)	6
3.2	Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	7
3.3	Sortimentsliste	8
3.4	Steuerungs- und Ansiedlungsregelungen	10

## 1. Einleitung, Aufgabenstellung und Ziele

Ein engmaschiges, vielseitiges und leistungsfähiges Netz von Geschäftszentren sichert die Versorgung der Kölnerinnen und Kölner mit Waren und Dienstleistungen aller Bedarfsstufen und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Qualität der Kölner Veedel wie auch der Gesamtstadt Köln als Wohn- und Arbeitsort. Als wichtiger Wirtschafts- und Beschäftigungsfaktor trägt der Kölner Einzelhandel wesentlich zur Gesamtattraktivität der Stadt bei. Zudem bilden die Geschäftszentren in ihrer zentralen Lage Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation. Im Rahmen der hier vorgelegten Fortschreibung werden für Köln insgesamt 79 zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen (2013 waren es noch 81). Damit verfügt die Stadt Köln immer noch über eine hierarchisch und räumlich sehr gut ausgeprägte, im Wesentlichen historisch gewachsene Zentrenlandschaft. Zur Bündelung der Angebote des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels werden im Rahmen der Fortschreibung des Weiteren zehn Sonderstandorte ausgewiesen (2013: 11).

Am 17.12.2013 hat der Rat der Stadt Köln ein umfassendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen, das seitdem konsequent umgesetzt wird und Grundlage für die räumliche Steuerung, insbesondere des großflächigen Einzelhandels ist. Die hier vorgelegte Fortschreibung hat zum Ziel, die bisherigen räumlichen und inhaltlichen Festlegungen vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen einer wachsenden Stadt auf der einen und der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels auf der anderen Seite sowie auf der Basis aktueller Gesetzgebung und Rechtsprechung zu überprüfen und, wo erforderlich, anzupassen.

Ziele und Aufgaben der vorliegenden Fortschreibung des Konzeptes bleiben die Stützung und Stärkung des gewachsenen polyzentrischen Zentrumsystems, der Schutz und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und die Steuerung der Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

### Abbildung 1: EHZK - Aufgaben und Ziele

- Förderung der **Attraktivität der Kölner City** als Oberzentrum in der Region sowie als nationale und internationale Shoppingmetropole,
- Stützung und Stärkung des **gewachsenen polyzentrischen Zentrumsystems** in Köln,
- **Sicherung und Stärkung der Geschäftszentren** in ihrer Versorgungsfunktion sowie als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation innerhalb ihrer jeweiligen Versorgungsräume,
- **Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung** mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, auch unter Berücksichtigung der Wochenmärkte,
- Berücksichtigung von Sonderentwicklungen im Einzelhandel sowie der **Folgen des demografischen Wandels**, insbesondere von Köln als wachsender Stadt.

Mit seinen Aussagen zur generellen Steuerung des Einzelhandels sowie den einzelnen Standortlagen zeigt das EHZK einen klaren Entwicklungsrahmen auf und liefert allen Beteiligten – Verwaltung, Politik, Einzelhändlern, Investoren und Immobilieneigentümern eine verlässliche Planungs- und Handlungsgrundlage.

## 2. Ausgewählte Ergebnisse zur Einzelhandelsstruktur in Köln

Die vorliegende Fortschreibung fußt auf einer umfassenden Analyse des Kölner Einzelhandels. Hierzu wurde eine vollständige Erhebung des Einzelhandels und zentrenprägenden Komplementärnutzungen in allen Geschäftszentren, sonstigen Lagen und Sonderstandorten vorgenommen, die überwiegend im Jahr 2017 durchgeführt wurde. Alle Analysen, Standort- und Zentren-einstufungen sowie steuerungsrelevanten Aussagen und Handlungsempfehlungen wurden auf dieser Grundlage erarbeitet.

Zum Zeitpunkt der Erhebung gab es in Köln rund 6.500 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 1,52 Mio. m<sup>2</sup>. Somit ist in Köln – analog zu den Entwicklungen in Gesamtdeutschland – ein Rückgang der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und eine, allerdings nur sehr moderate (-1,8%) Verringerung der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, was insbesondere auf einzelne Betriebsinsolvenzen (v. a. Schlecker, Max Bahr / Praktiker und Strauss Innovation, die zusammen mit über 60.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Stadtgebiet vertreten waren) sowie die Marktanteilsgewinne des Internethandels zurückzuführen ist.

Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt in Köln bei 1,41 m<sup>2</sup>. Obwohl dies einen leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegenden Wert (1,51 m<sup>2</sup> VKF / EW) darstellt, belegt Köln unter den deutschen Millionenstädten somit den ersten Platz vor Hamburg mit 1,37 m<sup>2</sup> VK / EW (2016) sowie Berlin und München mit jeweils ca. 1,22 m<sup>2</sup> VK / EW (Berlin: 2016; München: 2012).

**Tabelle 1: Einzelhandelsbestand in der Stadt Köln**

Branche / Bedarfsbereich	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz p. a.	
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. €	in %
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>6.502</b>	<b>100,0</b>	<b>1.515.425</b>	<b>100,0</b>	<b>6.596,9</b>	<b>100,0</b>
<b>kurzfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>3.187</b>	<b>49,0</b>	<b>482.000</b>	<b>31,8</b>	<b>2.859,6</b>	<b>43,3</b>
Lebensmittel und Reformwaren	2.373	36,5	396.685	26,2	2.180,6	33,1
Gesundheits- / Körperpflegeartikel*	474	7,3	61.295	4,0	428,2	6,5
Blumen / Schreibwaren / Zeitungen	340	5,2	24.020	1,6	250,8	3,8
<b>mittelfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>1.296</b>	<b>19,9</b>	<b>340.045</b>	<b>22,4</b>	<b>1.507,9</b>	<b>22,9</b>
Bücher	95	1,5	17.270	1,1	120,2	1,8
Spielwaren / Hobbyartikel	99	1,5	23.960	1,6	119,9	1,8
Bekleidung / Wäsche	901	13,9	254.380	16,8	1.098,4	16,6
Schuhe / Lederwaren	201	3,1	44.435	2,9	169,5	2,6
<b>langfristiger Bedarf insgesamt</b>	<b>2.019</b>	<b>31,1</b>	<b>693.380</b>	<b>45,8</b>	<b>2.229,3</b>	<b>33,8</b>
Uhren / Schmuck	298	4,6	12.760	0,8	135,3	2,1
Elektrowaren	349	5,4	73.260	4,8	517,2	7,8
Foto / Optik	227	3,5	13.425	0,9	104,0	1,6
Sportartikel / Camping	190	2,9	58.055	3,8	244,8	3,7
Hausrat / Glas / Porzellan	256	3,9	67.115	4,4	199,2	3,0
Einrichtungsbedarf	496	7,6	279.230	18,4	593,1	9,0
bau- / gartenmarktspez. Sortimente	203	3,1	189.535	12,5	435,7	6,6

\* Gegenüber 2008 ohne die Umsatzanteile verschreibungspflichtiger Medikamente;  
Erhebung: GMA 2017 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die **flächenbezogene Umsatzleistung** liegt bei rd. 4.350 € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ist damit gegenüber 2008 um 8,5 % angestiegen. Dennoch wird auch deutlich, dass der stationäre Einzelhandel in diesem Zeitraum Umsatzanteile an das Internet verloren hat. Während die Gesamtkaufkraft in Köln seit 2008 um 13,8 % gestiegen ist, ist der Umsatz der Betriebe nur um knapp die Hälfte (+ 6,5 %) gewachsen. Die Differenz von ca. 7 %-Punkten entspricht in etwa dem Anteil, den der Internethandel im Vergleichszeitraum gewonnen hat. Hier ist besonders zu

erwähnen, dass Köln als Oberzentrum über besonders hohe Verkaufsflächenanteile in den Branchen verfügt, welche in den vergangenen Jahren massiv Marktanteile an den Onlinehandel verloren haben. Insofern konnten die Effekte durch den Onlinehandel – auch durch die konsequente Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – etwas abgemildert werden. Dennoch ist zu konstatieren, dass es keine „Köln-spezifische“ Entwicklung gab und Köln im bundesdeutschen Vergleich keine Sonderkonjunktur hatte.

Die Verkaufsflächenausstattung in Köln sollte daher mit Blick auf den nach wie vor dynamischen Internethandel zum Erhalt der städtebaulichen Qualitäten, aber auch im Sinne einer nachhaltigen und Ressourcen schonenden Gesamtentwicklung der Stadt Köln **allenfalls noch punktuell erhöht** werden. Dabei geht es um eine sinnvolle und nachhaltige Steuerung des Einzelhandels innerhalb und außerhalb der Geschäftszentren bzw. zentralen Versorgungsbereiche, welche eine maßvolle Ausrichtung und Ergänzung des jeweiligen Branchenmixes in den Stadtbezirken und seinen Geschäftszentren sowohl unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Ausstattung vor Ort auf der einen Seite als auch nachfrageorientierten Aspekten sowie Entwicklungspotenzialen und planerischen Zielsetzungen auf der anderen Seite vornimmt.

Bei der Betrachtung nach Lagen zeigt sich eine weitgehende – unter städtebaulichen Gesichtspunkten wünschenswerte – Orientierung von zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche, während die nicht zentrenrelevanten Kernsortimente, allen voran Einrichtungsbedarf und bau- / gartenmarktspezifische Sortimente auch – nicht zuletzt aufgrund des hohen induzierten Verkehrsaufkommens – an dezentralen Standorten vertreten sind. Hier kommt die Steuerungswirkung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Ausdruck. Nur noch vereinzelt sind unerwünschte Nutzungen, i. d. R. aufgrund alter Baurechte, gerade in die Sondergebiete eingedrungen.

Bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden erstmalig auch die insgesamt **66 Wochenmärkte** an 39 Standorten einer detaillierten Analyse unterzogen. Als „älteste Nahversorger“ blicken sie in Köln bereits auf eine lange Tradition zurück und spielen für die Frequenz ebenso wie bei der wahrgenommenen Attraktivität der Geschäftszentren sowie der Nahversorgung eine große Rolle. Auch räumlich sind die Kölner Wochenmärkte – welche in einem breiten Spektrum von großen „Vollsortimentsmärkten“ (ca. 70 Ständen) bis zu kleinen Nahversorgungsmärkten (ca. fünf Stände) aufgestellt sind – ausgewogen über das Kölner Stadtgebiet verteilt. Die Untersuchung zeigt dabei jedoch auch, dass die Bedingungen für mögliche Neuansiedlungen von Märkten an sehr spezifische Standortanforderungen geknüpft und damit begrenzt sind. Eine ausführliche Befassung mit den Kölner Wochenmärkten, inklusive dezidiertem Entwicklungsempfehlungen, enthält der als Anlage 4 beigefügte gutachterliche Endbericht zur Fortschreibung des EHZK. An dieser Stelle seien daher nur als generelle Handlungsstrategien genannt:

- **Konzentration auf wirtschaftlich funktionsfähige Märkte:** Hier ist für einzelne Märkte zu hinterfragen, ob diese weiter betrieben werden sollten, insbesondere solche, denen es kaum gelingt, eine stabile Stammkundschaft aufzubauen. Zuvor sollte geprüft werden, ob eine Neupositionierung (z. B. als Gastronomiemarkt) infrage kommt.
- **Schwerpunktsetzung / Positionierung:** Die Kölner Wochenmarkt-Landschaft weist – zumindest an den Standorten mit geringerem Kaufkraftpotenzial im direkten Standortumfeld – eine geringe Profilierung auf. Grundsätzlich sollten die Wochenmärkte in den kommenden Jahren eine Profilierung über regionale Produkte, Bioprodukte, Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit, auch durch Anbieten verpackungsfreier Ware in den gewünschten Mengen sowie eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität (z. B. durch Gastronomie) zur Stärkung der Funktion als sozialer Treffpunkt anstreben.
- **punktuell Verbesserungen funktionierender Märkte und ggf. Neuetablierungen:** Die Untersuchung der Kölner Wochenmärkte verdeutlicht, dass für viele Märkte kein unmittelbarer Handlungsdruck besteht. Viele Märkte sind funktionsfähig. Dennoch besteht für diese punktuell Verbesserungspotenzial. Aspekte wie Sauberkeit, Ausschilderung oder das Sicherheitsempfinden können und sollten verbessert werden, gerade vor dem Hintergrund, dass der Einkauf auf dem Wochenmarkt zunehmend als Erlebnis wahrgenommen werden möchte.

### 3. Fortschreibung EHZK - wesentliche Festsetzungen

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

- **Standortkonzept (Zentren- und Standortstruktur):** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt insbesondere die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Daneben werden weitere Standortkategorien (Nahversorgungslagen, Sonderstandorte) definiert und festgelegt, die bei der Planung für den Einzelhandel ebenfalls eine Rolle spielen (= Zentren- und Standortstruktur). Sie bilden die **räumliche Grundlage** der standort- und branchenspezifischen Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung.
- **Sortimentskonzept:** Die Kölner Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die zentren-, nahversorgungs- (stets auch immer zentren-) und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels. Sie bildet demnach die **sachliche Grundlage** der standort- und branchenspezifischen Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung.
- **Steuerungs- und Ansiedlungsregeln:** Sie definieren, wie Standort- und Sortimentskonzept zusammenwirken, um ihre steuernde Wirkung entfalten zu können.

#### 3.1 Standortkonzept (Zentren- und Standortstruktur)

Das Standortkonzept dient als Orientierungsrahmen und Entscheidungsgrundlage für die Zentren- und Standortentwicklung in der Stadt Köln. Ein wesentliches Augenmerk liegt dabei auf der Festlegung und Abgrenzung der **zentralen Versorgungsbereiche (ZVB)**. Diese wurden mithilfe eines **Kriterienkatalogs** (s. Anlage 4, Teil A) gegenüber 2013 überprüft, (ggf. neu) festgelegt und (ggf. neu) abgegrenzt, wo wesentliche Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche definiert werden.

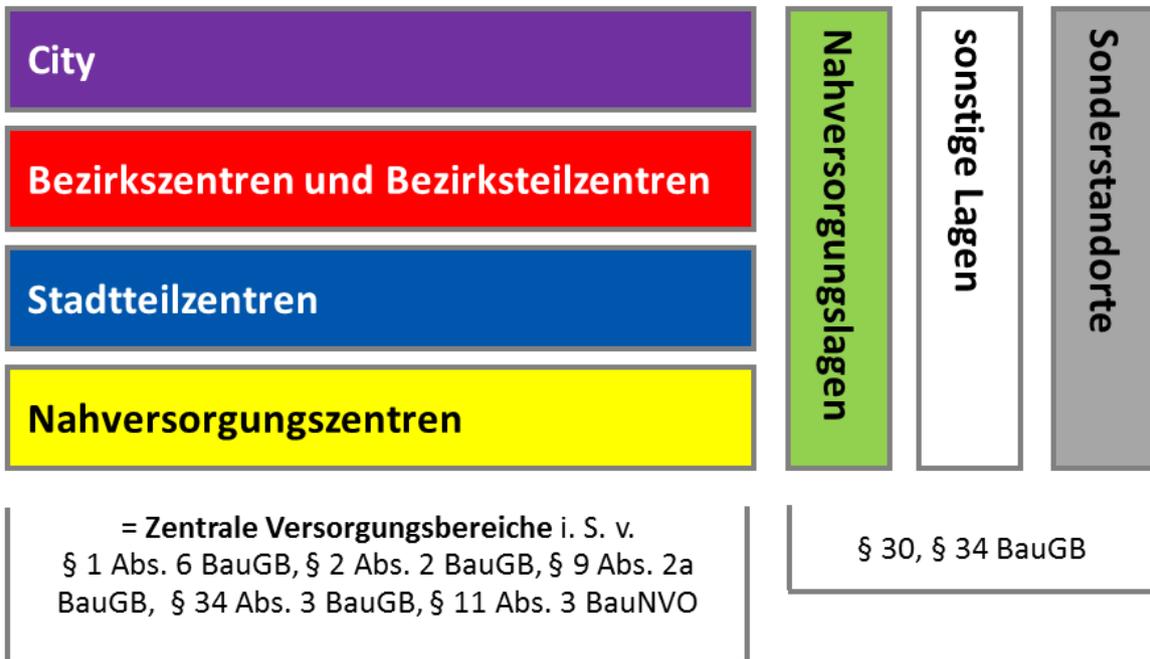
Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden darüber hinaus die im Konzept 2013 festgelegten Nahversorgungslagen und die Sonderstandorte überprüft und (ggf. neu) festgelegt bzw. abgegrenzt:

- **Nahversorgungslagen** besitzen aufgrund der integrierten Lage und der vorhandenen Nutzungen (häufig größerer Lebensmittelmarkt, kleinteiliger Einzelhandel, Komplementärnutzungen) eine Bedeutung für die wohnungsnah Nahversorgung. Trotz integrierter Lage und gewisser Zentrenansätze können diese jedoch nicht als vollwertige zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung definiert werden. Dennoch werden sie - in klar umrissenen Rahmen - als Positivräume für weitere, insbesondere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlungen betrachtet.
- Bei den **Sonderstandorten** handelt es sich um autokundenorientierte, städtebaulich nicht integrierte Standorte, die bereits wesentlich durch großflächigen Einzelhandel geprägt sind. Planerische Zielsetzung der Ausweisung ist es, hier den **großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** (insbesondere Möbelhäuser, Bau- und Gartenmärkte) zu konzentrieren. Weitere Bedingung hierfür ist die regionalplanerische Ausweisung als ASB (vgl. Abb. 2). Als „städtebauliches Erbe“ früherer Genehmigungspraxis finden sich in einigen Sonderstandorten jedoch auch noch großflächige Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (z. B. Lebensmittel, Bekleidung, Sportartikel, Elektrowaren). Diese gelten heute als gebietsfremd, sodass deren Neuansiedlung und Erweiterung planungsrechtlich konsequent auszuschließen sind.

Alle übrigen Bereiche des Stadtgebietes werden als **sonstige Lagen** bezeichnet. Hierbei wird im Steuerungskonzept (s. 3.3.) jedoch deutlich zwischen städtebaulich bzw. siedlungsräumlich integrierten und dezentralen, nicht integrierte Lagen (insbesondere Gewerbe- und Industriegebiete oder Grünbereiche) unterschieden.

**Abbildung 2: Zentren- und Standortstruktur Köln 2020**

**Standortbezeichnung**



GMA-Darstellung 2020

**3.2 Festlegung zentraler Versorgungsbereiche**

Die **zentralen Versorgungsbereiche** wurden aufbauend auf der Zentrenstruktur aus dem Jahr 2010 (Beschlussfassung 2013) sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation überprüft und ggf. neu definiert und abgegrenzt. Die Zentren-einteilung wurde im Wesentlichen anhand des Kriterienkatalogs (s. Anlage 4, Teil A) überprüft, der die aktuellen rechtlichen Anforderungen sowie die tatsächlichen Vor-Ort-Verhältnisse berücksichtigt. Gegenüber 2010 (Beschluss 2013) gab es insbesondere folgende Veränderungen in der Zuordnung einzelner Standortlagen:

**Tabelle 2: Veränderte Zentren-einstufungen gegenüber 2010**

Zentraler Versorgungsbereich EHZK 2013	Geänderte Einstufung 2020	Neuausweisung Fortschreibung 2020
Bezirkszentrum Mülheim, Wienerplatz	Bezirksteilzentrum	
Nahversorgungszentrum Ehrenfeld-Ost, Subbeldrather Straße	Stadtteilzentrum	
Nahversorgungszentrum Ehrenfeld-West, Venloer Straße	Stadtteilzentrum	
Stadtteilzentrum Dellbrück	Bezirksteilzentrum	
Nahversorgungszentrum Ossendorf	Nahversorgungslage	
Nahversorgungszentrum Neusser Str. / Friedrich-Karl-Straße	Betrachtung als städtebaulich integrierten Einzelstandort	
Nahversorgungszentrum Longerich, Longericher Hauptstraße	Nahversorgungslage Longerich, Grethenstraße	
Nahversorgungszentrum Blumenberg	Nahversorgungslage	
Nahversorgungszentrum Pesch	Betrachtung als städtebaulich integrierten Einzelstandort	
Nahversorgungszentrum Merkenich, Merkenicher Hauptstraße	Nahversorgungslage	
Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße	Nahversorgungslage	

Zentraler Versorgungsbereich EHZK 2013	Geänderte Einstufung 2020	Neuausweisung Fortschreibung 2020
Nahversorgungslage Junkersdorf, Kirchweg		Nahversorgungszentrum
-		Geplantes Stadtteilzentrum Deutz, Deutzer Hafen
-		Geplantes Nahversorgungszentrum Kreuzfeld
		Geplantes Nahversorgungszentrum Lind
-		Geplantes Nahversorgungszentrum Mülheim-Süd

### 3.3 Sortimentsliste

Die im Jahr 2010 erarbeitete Sortimentsliste für die Stadt Köln hat sich grundsätzlich bewährt. Auf der Grundlage der tatsächlichen Verteilung der Branchen und Sortimente im Stadtgebiet, der Einstufung im LEP NRW sowie der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Köln wird sie daher fortgeschrieben. Es erfolgte lediglich eine redaktionelle Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung (z. B. darf die Sortimentsbezeichnung „Geschenkartikel“ aufgrund der fehlenden Bestimmtheit nicht mehr verwendet werden).

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2020 werden folgende Sortimente als zentrenrelevant definiert.

#### Abbildung 3: Kölner Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)

##### zentrenrelevante Sortimente

1. Bücher und Antiquariate
2. Bekleidung aller Art (inkl. Karnevalsbekleidung, Kinder- und Babybekleidung, Sportbekleidung, Arbeitsbekleidung etc.), Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Wolle, Kurzwaren, Strickwaren, Handarbeiten, Stoffe
3. Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer), Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen, ohne Elektrogroßgeräte), Büromaschinen
4. Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper,
5. (Augen-)Optik, Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck, Foto, Spielwaren, Musikalien, Musikinstrumente,
6. Kunst, Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten (ohne Antikmöbel)
7. Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
8. Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwaren (z. B. Steppdecken), Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien
9. Baby- und Kinderartikel ohne Kinderwagen, Kindersitze
10. Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe), Sportartikel (ohne Großgeräte)
11. Fahrräder und Fahrradzubehör,
12. Tiere, Zoobedarf, Tierpflegemittel, Tiernahrung
13. Gebrauchtwaren der hier aufgeführten Sortimente

**nahversorgungsrelevante Sortimente (*gleichzeitig immer zentrenrelevant*)**

14. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
15. Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren, Apothekerwaren / pharmazeutische Artikel
16. (Schnitt-)Blumen
17. Papier / Bürobedarf / Schreibwaren inkl. Schulbedarf, Bastelartikel, Zeitungen / Zeitschriften

GMA-Empfehlungen 2020 auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2017, städtebaulicher Zielvorstellungen und Anlage 1 LEP NRW

### 3.4 Steuerungs- und Ansiedlungsregelungen

In der Zusammenschau von Zentren- und Standortstruktur sowie der Kölner Sortimentsliste ergeben sich klare Steuerungs- und Ansiedlungsregeln zur Zulässigkeit bzw. zur Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben (vgl. Abbildung 4). Sie folgen der Bundesgesetzgebung, dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), der aktuellen Rechtsprechung sowie den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Köln. Sie stellen sicher, dass Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion sowie der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen und die Dimensionierung eines Vorhabens einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuarbeitet. Dieser Nachweis ist im Zweifel durch den Antragsteller zu erbringen. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO gilt die sog. „Regelvermutung“, dass von Betrieben mit einer Verkaufsfläche unterhalb von 800 m<sup>2</sup> (kleinflächig bzw. nicht großflächig) i. d. R. keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### Abbildung 4: Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

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

Standort...		innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche				außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche <sup>1)</sup>			
		City	Bezirkszentren und Bezirksteilzentren	Stadtteilzentren	Nahversorgungszentren	Nahversorgungslagen	sonstige städtebaulich integrierte Lagen	städtebaulich nicht integrierte Lagen <sup>2)</sup>	
								Sonderstandorte	v. a. Gewerbe-/ Industriegebiete
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig	✓		✓	✓	(✓)	(✓)	✗	✗
	nicht großflächig	✓		✓	✓	✓	(✓)	○	○ <sup>3)</sup>
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig	✓		(✓)	○	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓		✓	✓	✓	(✓)	○	○
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig	✓		(✓)	○	○	○	ASB: ✓ GIB: ✗	ASB: ○ <sup>4)</sup> GIB: ✗
	nicht großflächig	✓		✓	✓	✓	✓	✓	○ <sup>4)</sup>

✓ Ansiedlung möglich; bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist eine Vereinbarkeit mit Ziel 6.5-3 LEP NRW (Beeinträchtigungsverbot) nachzuweisen

(✓) Einzelfallprüfung erforderlich

○ Ansiedlung nach LEP NRW grundsätzlich möglich, aber städtebaulich nicht erwünscht

✗ Ansiedlung nach LEP NRW nicht zulässig

1) Für alle Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gilt, dass dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten entgegenzuwirken ist (Ziel 6.5-8 LEP NRW). Zur Überplanung vorhandener Standorte ist zudem Ziel 6.5-7 LEP NRW anzuwenden.

2) Für alle Lagen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB) gilt, dass dem Entstehen neuer und der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken ist (Ziel 6.5-8 LEP NRW). Zur Überplanung vorhandener Standorte ist zudem Ziel 6.5-7 LEP NRW anzuwenden.

3) Ausnahme im Einzelfall an großen Arbeitsplatz- / Bürostandorten: kleine Lebensmittelgeschäfte, Kioske und Bäckereien zur Versorgung der Beschäftigten

4) Nur in ASB nach LEP NRW grundsätzlich möglich, aber städtebaulich nicht erwünscht; Ausnahme: Auto- / Motorradhandel sowie -zubehör unterhalb der Schwelle von § 11 Abs. 3 BauNVO, Baustoffhandel, Baumaschinen mit zentrenrelevanten Randsortimenten von max. 10 % der Verkaufsfläche.

ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich; GIB = Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich

GMA-Empfehlungen 2020

#### Steuerung des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

**City, Bezirkszentren, Bezirksteilzentren:** Für die zentralen Versorgungsbereiche City, Bezirkszentren und Bezirksteilzentren sollen weiterhin keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen gelten. Die City besitzt hierbei als Hauptzentrum eine gesamtstädtische sowie überörtliche Bedeutung, während die Bezirks- und Bezirksteilzentren als Hauptzentren eine Versorgungsfunktion (teilweise in Arbeitsteilung) für die jeweiligen Stadtbezirke übernehmen.

**Stadtteilzentren:** Für die Stadtteilzentren gibt es keine wesentlichen Änderungen bei den Regelungen. Der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen soll bei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Ergänzungen durch großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der City und Bezirks- bzw. Bezirksteilzentren (zentrenrelevante Sortimente) bzw. Sonderstandorte (nicht zentrenrelevante Sortimente) ebenfalls möglich sein.

**Nahversorgungszentren:** Ebenfalls keine wesentlichen Änderungen gibt es für Nahversorgungszentren. Der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen soll bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem oder nicht zentrenrelevantem Einzelhandel sollten hingegen ausgeschlossen werden.

### **Steuerungsempfehlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche**

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist zu unterscheiden zwischen **städtebaulich integrierten Lagen** und **städtebaulich nicht integrierten Lagen**. Zu den städtebaulich integrierten Lagen zählen **Nahversorgungslagen** und **sonstige städtebaulich integrierte Lagen**.

Den **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sind im Umkehrschluss alle sonstige Standorte zuzuordnen, wobei v. a. die definierten Sonderstandorte sowie Gewerbe- und Industriegebiete zu nennen sind.

In **städtebaulich integrierten Lagen** können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in klar definierten Einzelfällen unter strengen Regeln möglich sein (s. u.).

Für alle **städtebaulich nicht integrierte Lagen** gilt, dass dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) sowie mit zentrenrelevanten Sortimenten entgegenzuwirken ist. Neuansiedlungen und Erweiterungen von **Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und / oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** sind außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme besteht im Einzelfall an großen Arbeitsplatz- / Bürostandorten: dort können auch kleinere Lebensmittelgeschäfte, Kioske und Bäckereien zur Versorgung der Beschäftigten (sog. „Mittagspausenbedarf“) zulässig sein.

Im Übrigen sollen nicht großflächige Betriebe mit **nicht zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** auf die integrierten Lagen und die Sonderstandorte gelenkt werden, auch wenn diese gemäß EHZK nicht per se ausgeschlossen sind. In städtebaulich nicht integrierten Lagen außerhalb der Sonderstandorte soll künftig nur Auto- / Motorradhandel sowie -zubehör, Baustoffhandel, Baumaschinen mit zentrenrelevanten Randsortimenten von max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig sein. Der Rest ist auf die Sonderstandorte zu lenken, ebenso wie großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Dabei ist zu beachten, dass die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben aller Art in Sonderstandorten, die nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), sondern als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) ausgewiesen sind, gemäß LEP NRW nicht zulässig ist.

Nahversorgungs- und / oder zentrenrelevante **Randsortimente** sind bei Neuansiedlungen und Erweiterungen in **städtebaulich nicht integrieren Lagen** bis max. 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch – wie im bisherigen Konzept – absolut bis **max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** möglich.

### **3.4.1 Besondere Regelungen zur Steuerung großflächiger Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche**

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt (vgl. Kapitel 1.) sowie der Zielsetzung, die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung zu sichern und zu verbessern, bedarf es einer detaillierten Regelung zur Bewertung von großflächigen Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben mit

dem Kernsortiment Lebensmittel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Um eine möglichst fußläufige Nahversorgung sicherzustellen, werden Nahbereiche als Radien um die zentralen Versorgungsbereiche von 700 m angesetzt. Die 700 m-Radien der zentralen Versorgungsbereiche sind in den **Karten „Zentren- und Standortstruktur“** in den Bezirkskapiteln in Teil B dargestellt.

Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind nur dann zulässig, wenn neben den baurechtlichen und landesplanerischen Vorgaben die folgenden Prüfkriterien erfüllt werden (siehe auch **Prüfschema**, Abbildung 5):

### Stufe 1: Standortbewertung

- **Städtebaulich integrierter Standort** im direkten Siedlungszusammenhang eines bestehenden oder perspektivischen Wohnbereiches. Ein Anhaltspunkt ist, ob zu mindestens zwei Himmelsrichtungen eine Anbindung an Wohnbebauung vorliegt, wobei der Wohnbezug gewichtig sein soll und somit nicht nur eine einzelne Hausbebauung umfassen darf. Sofern kein städtebaulich integrierter Standort vorliegt, ist das Vorhaben nicht möglich. Des Weiteren ist eine Überbauung des Grundstücks mit Wohnen und oder sozialer Infrastruktur grundsätzlich Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht durch die Stadt.
- **Neuansiedlungs- oder Erweiterungsstandort innerhalb eines 700 m-Radius um einen zentralen Versorgungsbereich:**
  - **Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte** innerhalb eines 700 m-Radius können ausnahmsweise als möglich erachtet werden, wenn **besondere städtebauliche Gründe** dies rechtfertigen. Hierbei müssen grundsätzlich die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:
    1. Das Grundstück des Vorhabens wird mit Wohnen und ggf. sozialer Infrastruktur in Abhängigkeit von der zulässigen Bebauung (Geschossflächenzahl) optimal ausgenutzt. Anbieter, die dies derzeit nicht aufweisen, sollen auf ihrem Grundstück in Abhängigkeit von der zulässigen Bebauung (Geschossflächenzahl) Wohnen und ggf. soziale Infrastruktur schaffen. Für Anbieter auf bereits optimal ausgenutzten Grundstücken (bspw. ein Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Wohnhauses) bedarf es keiner weiteren Verbesserung.
    2. Die Kommune behält sich vor, von dem Vorhabenträger ein Verträglichkeitsgutachten zu fordern. Hiermit ist der Nachweis zu erbringen, dass die geplante Maßnahme keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslöst oder das Vorhaben eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweist und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorruft.
  - **Neuansiedlungen** innerhalb eines 700 m-Radius sind nur ausnahmsweise möglich, wenn zusätzlich zu den beiden zuvor genannten Voraussetzungen folgende dritte Voraussetzung erfüllt wird:
    3. Für die Unterbringung des Vorhabens im Rahmen der städtebaulichen Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 (s. 2.) besteht darüber hinaus nachweislich keine Entwicklungsfläche in dem oder den benachbarten zentralen Versorgungsbereich(en). Hierbei sind alle zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen, in dessen 700 m-Radius sich das Vorhaben befindet, sodass dieser Nachweis z. T. auch für mehrere zentrale Versorgungsbereiche erbracht werden muss. Dabei ist der Nachweis nach einer fehlenden Potenzialfläche in dem bzw. den benachbarten zentralen Versorgungsbereich(en) streng auszulegen.

## Stufe 2: Berechnung der standortangepassten Verkaufsfläche im Rahmen der Anwendung der städtebaulichen Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4

Einwohner in Nahbereich (i. d. R. 700 m Radius*)
<b>x</b> nahversorgungsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft (€ 2.672,00)
<b>x</b> stadtteilspezifischer Kaufkraftindex (Durchschnitt Stadt Köln = 108,5 → <b>x</b> 1,085)
<hr/>
<b>= nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Nahbereich</b>
<b>x</b> 35 %
÷ Flächenproduktivität (wenn bekannt: betreiberspezifisch oder € 4.400,00 / m <sup>2</sup> VKF für Vollsortimenter bzw. € 6.700,00 / m <sup>2</sup> VKF für Discounter)
<hr/>
<b>= am Standort zulässige Verkaufsfläche des Vorhabens in m<sup>2</sup></b>

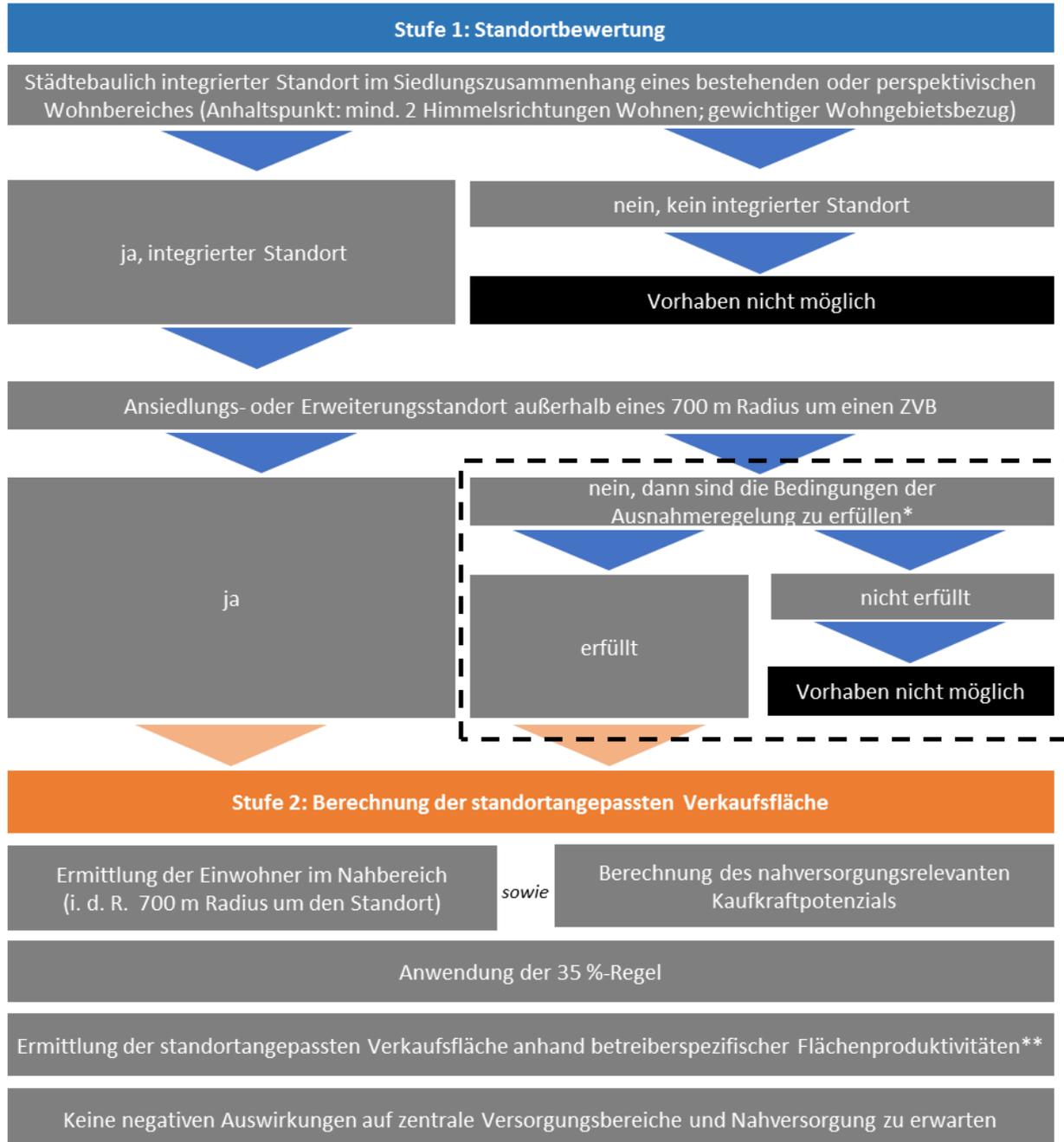
GMA-Darstellung 2020

Der positive Abschluss der Stufe 2 ist Voraussetzung dafür, dass im Weiteren geprüft werden kann, ob von dem geprüften Vorhaben Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind (Regelvermutung). Die Widerlegung der Regelvermutung ist über eine konkrete Einzelfallbetrachtung zu erbringen (Auswirkungsanalyse).

\* In begründeten Einzelfällen (z. B. sehr dünn besiedelte Stadtrandlagen) und grundsätzlich nur außerhalb der 700-m Radien um einen ZVB, kann der zugrunde gelegte Nahbereich auch ausnahmsweise vom 700 m Radius um das Vorhaben abweichen.

## Abbildung 5: Prüfschema zur Steuerung von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Ziel: Verbesserung der wohnortnahen Versorgung



### \* Ausnahmeregelung für (Neu-)Ansiedlungen und Erweiterungen im 700 m-Radius

1. Das Grundstück muss mit Wohnen und ggf. sozialer Infrastruktur in Abhängigkeit von der zulässigen Bebauung (Geschossflächenzahl) optimal ausgenutzt werden UND
2. Das Vorhaben löst keine städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO aus (UND)
3. Bei Neuansiedlungen zusätzlich: In den zentralen Versorgungsbereichen, in deren 700 m-Radius das Vorhaben liegt, ist nachweislich keine Potenzialfläche vorhanden (strenge Auslegung)

\*\* bei Angebotsplanungen sind sachverständig Flächenproduktivitäten des jeweiligen Betriebstyps zugrunde zu legen (Anhaltswerte: Supermarkt 4.400 € / m<sup>2</sup> VK; Discounter: 6.700 € / m<sup>2</sup> VK)