

Teil A
Grundlagen und Steuerungsregeln

[redaktionelle Anmerkung: hier nur Kapitel 5, Anhang 6.2 und 6.4 in überarbeiteter Form]

Inhaltsverzeichnis		Seite
5	Zentrenstruktur und Steuerungssystem Köln	3
5.1	Standortkonzept	3
5.1.1	Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche	3
5.1.2	Zentren- und Standortstruktur Köln	4
5.2	Sortimentsliste	6
5.2.1	Verteilung der Branchen und Sortimente in der Stadt Köln	6
5.2.2	Kölner Sortimentsliste	7
5.3	Steuerungs- und Ansiedlungsregelungen	9
5.3.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	9
5.3.2	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	10
5.3.2.1	Städtebaulich integrierte Lagen	10
5.3.2.2	<i>Städtebaulich nicht integrierte Lagen</i>	12
5.3.3	<i>Sonstige Steuerungsempfehlungen</i>	14
6	Anhang	18
6.1	Methodik	18
6.2	Glossar	19
6.3	Kriterienkatalog zur Definition der Zentrenstruktur	25
6.4	<i>Internes Bewertungsschema im Rahmen der Steuerung von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche</i>	26

5 Zentrenstruktur und Steuerungssystem Köln

5.1 Standortkonzept

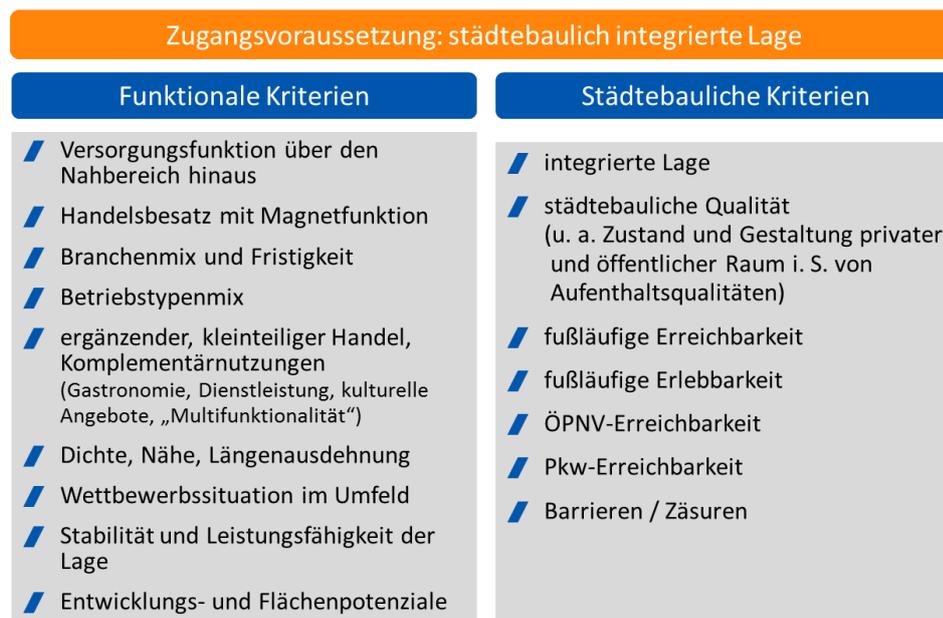
5.1.1 Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung richtet sich nach den Ausführungen in Kapitel 3.3 und basiert auf der aktuellen Situation (faktische Prägung). Sie ist weitestgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wurde von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Grundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken. Zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist die räumliche Konzentration von Versorgungseinrichtungen maßgeblich. Außer dem Einzelhandel sind hier auch Komplementärnutzungen (Dienstleister, Ärzte, Banken, Post, Gastronomie, Freizeit- und Kultureinrichtungen etc.) zu betrachten.

Ausgehend von den dargelegten rechtlichen Anforderungen zur Identifizierung und Festlegung zentraler Versorgungsbereiche sind folgende Kriterien bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen:

- städtebaulich integrierte Lage
- räumlich abgrenzbarer Bereich
- zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht (= Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus)
- Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische Angebote und ggf. Kultur und Freizeit)
- sofern notwendig: die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Flächenpotenziale für Neuansiedlungen oder Verlagerungen bestehender Anbieter zur Stärkung des Zentrums).

Abbildung 1: Kriterien zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche



Während die in Abbildung 12 aufgeführten Kriterien Integration und zentrale Versorgungsfunktion (= „funktionales Gewicht“, „über den Nahbereich hinaus“) als unverrückbare „**Muss-Kriterien**“ gelten, handelt es sich bei anderen Kriterien (bspw. Vorhandensein von Entwicklungs- und Potenzialflächen, Anteil der Komplementärnutzungen) um ergänzende Voraussetzungen, die grundsätzlich abgewogen werden können. Die zur Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen in Köln zugrunde gelegten Kriterien sind im Detail der nachfolgenden Abbildung 13 zu entnehmen.

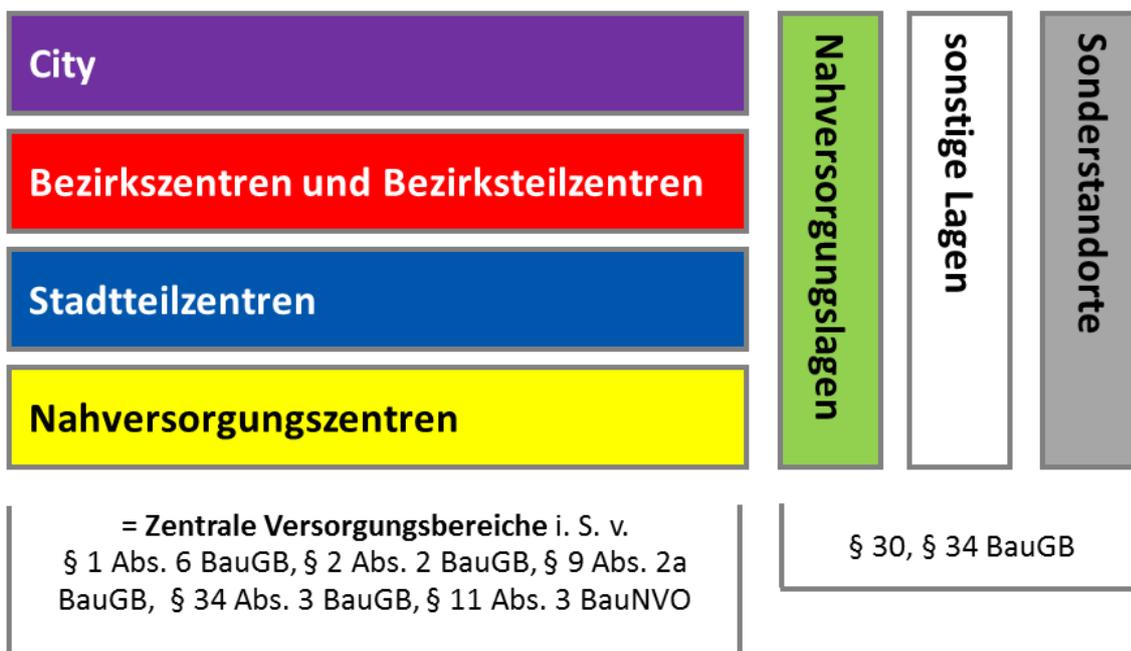
Darüber hinaus ist auf den Kriterienkatalog im Anhang unter Kapitel 6.3 zu verweisen, wo wesentliche Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche definiert werden.

5.1.2 Zentren- und Standortstruktur Köln

Unter Berücksichtigung der Kriterien wurde folgende Zentren- und Standortstruktur entwickelt (vgl. Abbildung 12):

Abbildung 2: Zentren- und Standortstruktur Köln 2020

Standortbezeichnung



GMA-Darstellung 2020

- Die **zentralen Versorgungsbereiche** wurden aufbauend auf der Zentrenstruktur aus dem Jahr 2010 sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation definiert und abgegrenzt. Sie werden anhand einer vierstufigen Zentrenstruktur kategorisiert (vgl. Abbildung 13). Die Zentren-einteilung wurde im Wesentlichen anhand des Kriterienkatalogs (siehe Anhang: Teil A, Kapitel 6.3) vorgenommen. Dieser berücksichtigt die aktuellen rechtlichen Anforderungen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen und der Rechtsprechung, sowie die tatsächlichen Vor-Ort-Verhältnisse. Er wurde bereits 2010 entwickelt und nunmehr fortgeschrieben.¹ Dieser

¹ Zur Einordnung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der einzelnen Lagen in die Zentren- und Standortstruktur siehe Kapitel 6.3 im Anhang von Teil A (Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche und Kriterienkatalog).

Kriterienkatalog wurde in enger Zusammenarbeit zwischen der GMA und dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik erarbeitet.

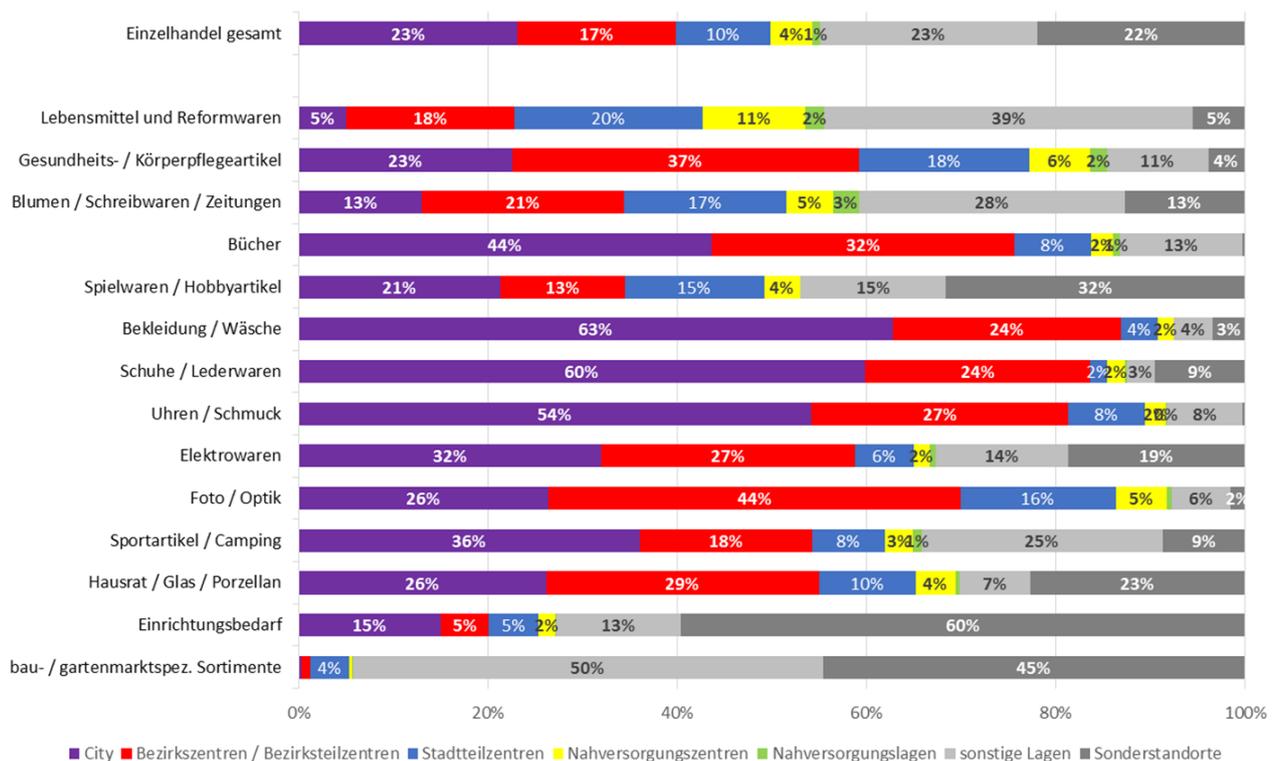
- Darüber hinaus werden neben den zentralen Versorgungsbereichen sogenannte **Nahversorgungslagen** definiert. Diese können aufgrund des geringen Besatzes bzw. der *aktuell nicht erkennbaren* Entwicklungsmöglichkeiten nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden. Sie weisen einen gewichtigen Bezug zu Wohngebieten auf und dienen i. d. R. der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung der dort lebenden Einwohner, z. T. haben sie auch eine Versorgungsfunktion für einen weiter gefassten Versorgungsraum. Damit bilden sie aufgrund ihrer integrierten Lage und der vorhandenen Nutzungen (meistens Lebensmittelmarkt, kleinteiliger Einzelhandel, Komplementärnutzung) eine Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung. Außerdem weisen sie infolge der räumlichen Konzentration dieser Nutzungen Zentrumsansätze auf und sind daher bei Standortplanungen ebenfalls zu berücksichtigen. Aufgrund der geringen Ausstattung und fehlenden Versorgung dieser Standorte über ihren unmittelbaren Nahbereich hinaus, können diese jedoch *derzeit* nicht als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden. *Bei Entwicklung einer Potenzialfläche ist zu prüfen, ob sich eine Nahversorgungslage zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln kann.*
- Ebenfalls nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden sogenannte **Sonderstandorte**. Dabei handelt es sich i. d. R. um autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die ursprünglich primär für Gewerbebetriebe vorgesehen waren und sich aufgrund ihrer verkehrlichen Lagegunst zu Standorten des Lebensmitteleinzelhandels oder des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels herausgebildet haben. Daneben weisen diese Standorte häufig auch einen Besatz mit überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsegments auf (z. B. Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren). Mit Ausnahme von Systemgastronomie und Anbietern im Vorkassenbereich von größeren Lebensmittelmärkten (z. B. Bäckereien) sind hier kaum ergänzende Nutzungen ansässig. Aufgrund der nicht integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums sowie fehlender Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Durch die Vorprägung mit Einzelhandel aller Art sowie das weitere Einsickern von zentren- und / oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die häufig verkehrliche Leistungsfähigkeit setzen diese Standorte die gewachsenen Zentren unter Druck. Andererseits können sie als sogenannte Sonderstandorte mit Sortimenten, die ausschließlich mit dem Pkw eingekauft werden können (z. B. Baustoffe, Möbel) und damit nicht zentrenschädlich sind, die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur ergänzen und so eine gelungene Arbeitsteilung zwischen zentralen Versorgungsbereichen auf der einen Seite und dezentralen Standorten auf der anderen Seite fördern.
- Neben den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen bestehen auch Einzelhandelsbetriebe an **sonstigen Lagen** im Stadtgebiet in sogenannten Streulagen. Da es sich v. a. um Solitärstandorte handelt, sind diese weder als zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungslagen noch als Sonderstandorte einzustufen. Hierzu zählen sowohl städtebaulich integrierte als auch dezentrale, nicht integrierte Standorte (z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten). Während in städtebaulich integrierten Lagen nicht großflächiger Einzelhandel aller Art und im Einzelfall auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sein können, ist in den dezentralen, nicht integrierten Standorten Einzelhandel mit wenigen Ausnahmen (Ausnahmen v. a. für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten) Einzelhandel zum Schutz der Zentren auszuschließen.

5.2 Sortimentsliste

5.2.1 Verteilung der Branchen und Sortimente in der Stadt Köln

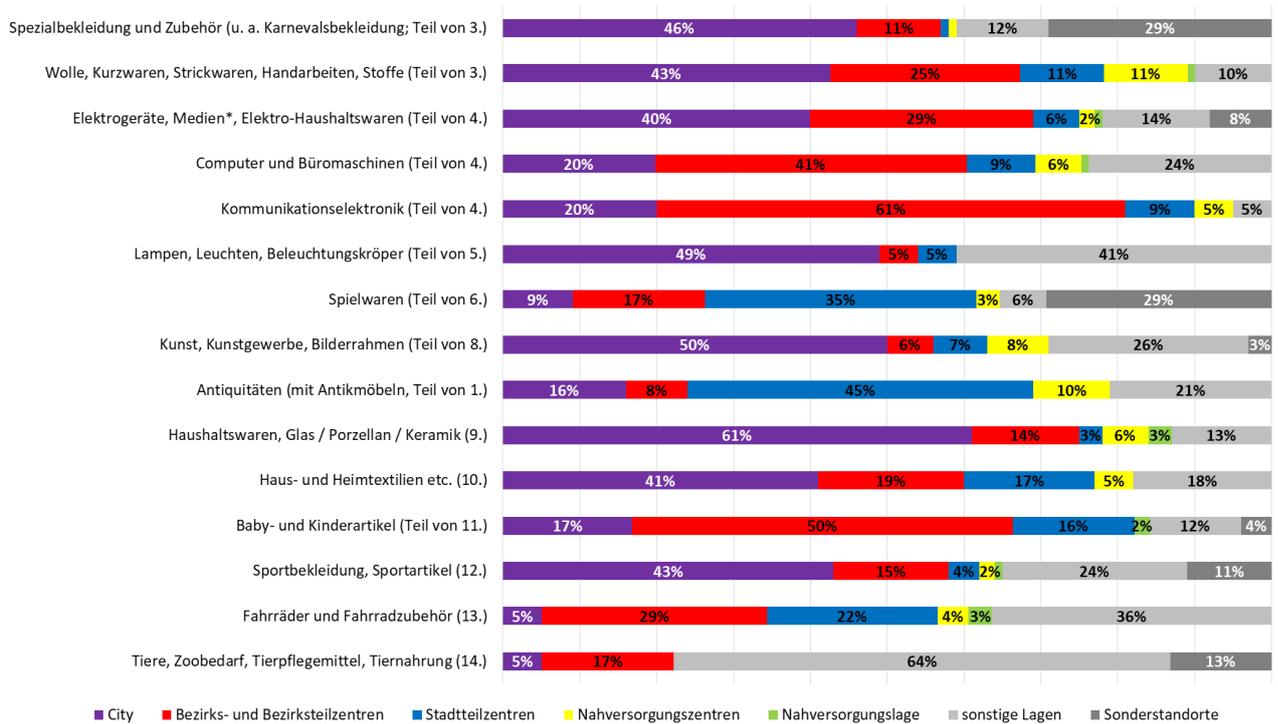
Die Sortimentsliste für die Stadt Köln wird auf Grundlage der Ausführungen in Kapitel 3.3 abgeleitet bzw. fortgeschrieben. Neben der Charakteristik des Sortiments sind die tatsächliche Verteilung der Branchen und Sortimente in der Stadt Köln, die Einstufung im LEP NRW sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen zu berücksichtigen. Während einige Sortimente wie etwa Bekleidung klar zentrenrelevant sind, ergeben sich in anderen Sortimenten Abwägungsmöglichkeiten. Daher wird im Folgenden zunächst die tatsächliche Verteilung nach Lagen über alle Branchen hinweg (Abbildung 14) und des Weiteren auch die tatsächliche Verteilung nach Lagen in ausgewählten Sortimenten dargestellt (Abbildung 15):

Abbildung 3: Verteilung der Warengruppen in der Stadt Köln nach Branchen und Lagekategorien



Erhebung: GMA 2017 und -Darstellung 2020

Abbildung 4: Verteilung der Warengruppen in der Stadt Köln in ausgewählten Sortimenten nach Lagekategorien



* nur Unterhaltungselektronik, ohne Kommunikationselektronik, Computer
Erhebung: GMA 2017 und -Darstellung 2020

5.2.2 Kölner Sortimentsliste

Die nachfolgende Übersicht stellt die Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Köln dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Köln orientiert, sondern auch landesplanerische und städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Demgegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Kölner Sortimentsliste herausgenommen werden.

Die Sortimentsliste der Stadt Köln aus dem Jahr 2010 hat sich grundlegend bewährt. Insbesondere wurden damit Trends im Einzelhandel abgemildert, die sich ansonsten sehr viel gravierender auf die Vielfalt und Lebendigkeit in den einzelnen Kölner Geschäftszentren ausgewirkt hätten. Sie wird daher hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotssituation in Köln, der Anlage 1 des Landesentwicklungsplans NRW, zwischenzeitlich erfolgter Rechtsprechungen sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen überprüft und fortgeschrieben (vgl. Tabelle 13):

Tabelle 1: Kölner Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)

<p>zentrenrelevante Sortimente</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bücher und Antiquariate 2. <i>Papier / Bürobedarf / Schreibwaren inkl. Schulbedarf, Bastelartikel</i> 3. Bekleidung aller Art (inkl. Karnevalsbekleidung, Kinder- und Babybekleidung, Sportbekleidung, Arbeitsbekleidung etc.), Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Wolle, Kurzwaren, Strickwaren, Handarbeiten, Stoffe 4. Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer), Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen, ohne Elektrogroßgeräte), Büromaschinen 5. Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper, 6. (Augen-)Optik, Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck, Foto, Spielwaren, Musikalien, Musikinstrumente, 7. <i>medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren, pharmazeutische Artikel</i> 8. Kunst, Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten (ohne Antikmöbel) 9. Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik 10. Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwaren (z. B. Steppdecken), Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien 11. Baby- und Kinderartikel ohne Kinderwagen, Kindersitze 12. Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe), Sportartikel (ohne Großgeräte) 13. Fahrräder und Fahrradzubehör, 14. Tiere, Zoobedarf, Tierpflegemittel, Tiernahrung 15. Gebrauchtwaren der hier aufgeführten Sortimente
<p>nahversorgungsrelevante Sortimente (<i>gleichzeitig immer zentrenrelevant</i>)</p> <ol style="list-style-type: none"> 16. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren 17. Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren 18. (Schnitt-)Blumen 19. Zeitungen / Zeitschriften

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

Übrig bleiben demnach als nicht zentrenrelevante Sortimente:

20. Möbel, Kücheneinrichtung, Büromöbel, Antikmöbel, Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge, Matratzen
21. Bau- und Heimwerker-, Gartenbedarf, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Zäune, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf, Baustoffe, Badeinrichtungen und -ausstattung, Fliesen, Sanitär, Holz / Naturhölzer, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, etc.
22. Zimmer-, Beet-, Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege- und Düngemittel, Erde, Torf, Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik / Pflanzengefäße, Gartenhäuser, Rasenmäher,

23. Elektro-Haushaltswaren (nur Großgeräte) / „weiße Ware“ (sperrige Haus- und Küchengeräte wie z. B. Herde, Öfen, Kühlschränke, Waschmaschinen)
24. Sportgroßgeräte (ohne Fahrräder und Fahrradzubehör), Campingartikel, Boote und Zubehör
25. Kfz-Handel, Motorräder, Campingfahrzeuge, Reifenhandel
26. Kfz- / Motorradzubehör
27. Kinderwagen, Kindersitze
28. Landmaschinen, Maschinen, Werkzeuge (großvolumig), Mineralölerzeugnisse, Brennstoffe, Antennen, Satellitenanlagen

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

5.3 Steuerungs- und Ansiedlungsregelungen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept übernimmt die strategische und konzeptionelle Steuerung des Einzelhandels, die durch die Bauleitplanung umgesetzt wird. Die tatsächliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben bestimmt sich nach dem örtlichen Baurecht. Die Steuerungsregelungen wurden in enger Zusammenarbeit zwischen der GMA, dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik und der Bezirksregierung Köln erarbeitet und mit der begleitenden Projektgruppe diskutiert und abgestimmt.

Die Anwendung der Steuerungs- und Ansiedlungsregelungen soll sicher stellen, dass Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion sowie der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientiert. Dieser Nachweis ist im Zweifel durch den Antragsteller beizubringen. Bei der Ansiedlung¹ und Erweiterung von Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind zudem die landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW) zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Köln branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

5.3.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

City, Bezirkszentren, Bezirksteilzentren: Für die zentralen Versorgungsbereiche City, Bezirkszentren und Bezirksteilzentren werden auf Ebene des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen benannt. Das heißt, dass sowohl großflächige² Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger

¹ inkl. Nutzungsänderungen.

² großflächiger Einzelhandel wird gerichtlich definiert ab 800 m² Verkaufsfläche.

Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier zulässig. Die City besitzt hierbei als Hauptzentrum eine gesamtstädtische und überörtliche Bedeutung, während die Bezirkszentren als Hauptzentren eine Versorgungsfunktion für die jeweiligen Stadtbezirke übernehmen. In den Stadtbezirken Innenstadt, Rodenkirchen, Lindenthal und Mülheim wurden anstelle eines Bezirkszentrums aufgrund der gewachsenen Einzelhandelsstruktur mehrere Bezirksteilzentren ausgewiesen. Diese fungieren ebenfalls als Hauptzentren und versorgen jeweils einen Teilbereich des entsprechenden Stadtbezirks.

Stadtteilzentren: Die Stadtteilzentren weisen ihren Schwerpunkt im Bereich des kurzfristigen Bedarfs auf und übernehmen die Versorgung eines bzw. in einzelnen Fällen mehrerer Stadtteile. Innerhalb der Stadtteilzentren soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Eine Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Angebotes in den Stadtteilzentren soll v. a. durch die Ansiedlung bzw. Erweiterung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen unter Berücksichtigung der Vorrangstellung bevorzugt in die City und Bezirks- bzw. Bezirksteilzentren gelenkt werden. Aufgrund dessen sollen derartige Vorhaben in Stadtteilzentren nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen konkreten Planung, der Dimensionierung, des Sortiments und der Vor-Ort-Situation zulässig sein. Dies ist auch bei Ansiedlungen / Erweiterungen von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu berücksichtigen. Aufgrund der baulichen Strukturen und der begrenzt vorhandenen Potenzialflächen sind diese aus städtebaulicher Sicht in den Stadtteilzentren nur im Einzelfall unter Abwägung aller Sachverhalte zu empfehlen. Betriebe unterhalb der Grenze der Großflächigkeit mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind als Angebotsergänzung möglich.

Nahversorgungszentren: Innerhalb der Nahversorgungszentren soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln bzw. weiterzuentwickeln sind. Für großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel wird unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der übergeordneten Zentren in den Nahversorgungszentren empfohlen, diese planungsrechtlich auszuschließen. Auch die Realisierung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird aus städtebaulichen Gründen in Nahversorgungszentren nicht empfohlen. Betriebe unterhalb der Großflächigkeit sind im Sinne einer Angebotsergänzung für den entsprechenden Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums sowohl im zentrenrelevanten als auch im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich.

5.3.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist zu unterscheiden zwischen städtebaulich integrierten Lagen und städtebaulich nicht integrierten Lagen.

5.3.2.1 Städtebaulich integrierte Lagen

Zu den städtebaulich integrierten Lagen zählen Nahversorgungslagen und sonstigen 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 anzusprechen sind.

Nahversorgungslagen: Die Nahversorgungslagen dienen der Sicherung und dem Ausbau der wohnortnahen Versorgung, sodass nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten hier zulässig sind. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können hier zulässig sein, *sofern sie mit einer standortangepassten Verkaufsfläche der verbrauchernahen Versorgung dienen. Weitergehende Aspekte sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung¹ nachzuweisen.* Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in den Nahversorgungslagen nicht zulässig, während nicht großflächige Betriebe als Angebotsergänzung möglich sein können, wenngleich diese in erster Linie auf zentrale Versorgungsbereiche gelenkt werden sollen. Ansiedlungen von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind in Nahversorgungslagen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht.

Sonstige städtebaulich integrierte Lagen: Bei den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich oder keiner Nahversorgungslage zuzuordnen sind, jedoch als wohnungsnahen Lagen im Siedlungszusammenhang eines bestehenden oder perspektivischen Wohnbereiches gelten. Ein Anhaltspunkt ist, dass der Standort in mindestens zwei Himmelsrichtungen einen wesentlichen Wohngebietsbezug aufweist². *Grundsätzlich kann die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit hier möglich sein, sofern keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen³ Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemärkten oder Textilfachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.⁴* Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können hier zulässig sein, sofern sie mit einer standortangepassten Verkaufsfläche der verbrauchernahen Versorgung dienen. Weitergehende Aspekte sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachzuweisen⁵. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu ver-

¹ Im Rahmen der Einzelfallprüfung ist zunächst zu klären, ob sich die Nahversorgungslage infolge des Vorhabens zu einem Nahversorgungszentrum und damit zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt. Ist dies nicht der Fall, muss geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine Widerlegbarkeit der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gegeben sind und die Vermutungsregel widerlegt werden kann. Dann würde es sich nicht um ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO halten. Der Standort müsste dann als städtebaulich atypisch zu bewerten sein. An diesen Nachweis sind hohe Anforderungen zu stellen. Kann der Nachweis nicht geführt werden und handelt es sich insofern um ein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist zu prüfen, ob die landesplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt sind (vgl. Ziffer 6.5-2 Satz 3 LEP NRW).

² Der Wohnbezug soll gewichtig sein und somit nicht nur eine Häuserreihe umfassen.

³ nicht großflächig, d. h. kleiner 800 m² VK, aber größer als ca. 400 m² VK.

⁴ In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² Verkaufsfläche zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

⁵ Zu prüfen ist, ob die landesplanerischen Voraussetzungen für die planerische Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt sind (vgl. Ziffer 6.5-2 Satz 3 LEP NRW).

hindern, wird empfohlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, zu überplanen und Einzelhandel auszuschließen. Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind gemäß Ziel 6.5.-2 LEP NRW ausgeschlossen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen nach Möglichkeit auf die Sonderstandorte gelenkt werden.

5.3.2.2 Städtebaulich nicht integrierte Lagen

Zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen zählen neben den Sonderstandorten v. a. Gewerbe- und Industriegebiete, aber auch alle anderen Lagen, die nicht wohnortnah im Siedlungszusammenhang eines bestehenden oder perspektivischen Wohnbereiches liegen.

Sonderstandorte: Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, soll an den ausgewiesenen Sonderstandorten zukünftig – auch gemäß Ziel 6.5.-2 des LEP NRW – die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich ausgeschlossen werden, sofern dies nicht bereits erfolgt ist. Auch 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. An diesen Standorten sind Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu konzentrieren, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten darf zudem nicht zu einer grundsätzlichen Verdrängung dort vorhandener klassischer Gewerbebetriebe führen. In Sonderstandorten, die nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), sondern als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) ausgewiesen sind, ist die Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben *im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO* durch den LEP NRW *nicht zulässig* (vgl. Ausführungen in Kapitel 3.2).

Sonstige städtebaulich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- / Industriegebiete): Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig sein. Ausnahmsweise kann jedoch an großen Arbeitsplatz- / Bürostandorten zur Deckung des Mittagsbedarfs eine Bäckerei mit Café oder ein Convenience-Store¹ oder ein Kiosk zulässig sein. *Die oben genannten Betriebe können im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.* In den sonstigen Gewerbe- und Industriegebieten ist ein genereller Einzelhandelsabschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) im Rahmen der Bauleitplanung zu empfehlen, um bedarfsgerecht Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe bereit zu stellen. Damit sollen Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die nach LEP NRW in den im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegenden Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich zulässig sein können, sollen nach Mög-

¹ Gemäß EHI, Handelsdaten 2021 ist ein Convenience Store ein Einzelhandelsgeschäft, das auf geringer Verkaufsfläche ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet und sich durch seine bequeme Erreichbarkeit auszeichnet.

lichkeit auf die Sonderstandorte gelenkt werden. Ausnahmen stellen Auto- / Motorradhandel sowie -zubehör, Baustoffhandel sowie Handel mit Baumaschinen mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis max. 10 % der Verkaufsfläche dar.

5.3.3 Sonstige Steuerungsempfehlungen

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass bestehende Betriebe **Bestandsschutz** genießen, wobei außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Regelungen des Ziels 6.5-7 LEP NRW zu beachten sind. Im Einzelfall (per Gutachten) kann untersucht werden, ob diesen Betrieben darüber hinaus eine gewisse Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden kann, ohne dass damit negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgung der Bevölkerung einhergehen. In städtebaulich nicht integrierten Lagen sollte daher möglichst präventiv zum Schutz eines zentralen Versorgungsbereiches ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden, sofern ein benachbarter zentraler Versorgungsbereich in seiner Versorgungsfunktion oder Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus ist – auch gemäß Ziel 6.5-8 des LEP NRW – dem Entstehen neuer oder der Verfestigung und Erweiterung bestehender **Einzelhandelsagglomerationen** außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Außerdem soll dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegengewirkt werden. Eine Einzelhandelsagglomeration kann dann vorliegen, wenn mehrere selbstständige, auch für sich jeweils nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert vorkommen und von ihnen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen (können).

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. *In städtebaulich nicht integrieren Lagen* ist, um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, bei Ansiedlungen von *Betrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in Sondergebieten* eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente¹ auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² Verkaufsfläche zu empfehlen. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist durch eine Verträglichkeitsprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Köln führen.

¹ Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

Abbildung 5: 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... Ansiedlung / Erweiterung mit...		innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche				außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ¹⁾			
		City	Bezirkszentren und Bezirks-teilzentren	Stadtteil-zentren	Nahver-sorgungs-zentren	Nahversor-gungslagen	sonstige städtebaulich integrierte Lagen	städtebaulich nicht integrierte Lagen ²⁾	
								Sonder-standorte	v. a. Gewerbe-/ Industrie-gebiete
nahversorgungs-relevantem Kernsortiment	großflächig	✓		✓	✓	(✓)	(✓)	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓		✓	✓	✓	(✓)	○	○ ³⁾
zentren-relevantem Kernsortiment	großflächig	✓		(✓)	○	⚡	⚡	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓		✓	✓	(✓)	(✓)	○	○
nicht zentren-relevantem Kernsortiment	großflächig	✓		(✓)	○	○	○	ASB: ✓ GIB: ⚡	ASB: ○ ⁴⁾ GIB: ⚡
	nicht großflächig	✓		✓	✓	✓	✓	✓	○ ⁴⁾

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

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2020 (Überarbeitung Entwurf Fortschreibung 2022)

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

ASB = Allgemeiner Siedlungsbereich; GIB = Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich

GMA-Empfehlungen 2020

In Ergänzung zum Steuerungsschema ist die **Steuerung großflächiger Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt (vgl. Kapitel 1) zu konkretisieren. Die Stadt Köln bewertet die Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mithilfe des im Anhang in Kapitel 6.4 dargestellten **internen Bewertungsschemas** hinsichtlich ihres konkreten Standortes und der Dimensionierung. Das Vorhaben ist dann zulässig, wenn nach Prüfung der baurechtlichen und landesplanerischen Vorgaben auch die Kriterien des Bewertungsschemas erfüllt werden.

Ein wesentliches Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Sicherung und Stärkung der Geschäftszentren (= zentrale Versorgungsbereiche) in ihrer Versorgungsfunktion, sodass großflächige Vorhaben mit dem Kernsortiment Lebensmittel in erster Linie auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden sollten. Außerhalb des Nahbereichs von zentralen Versorgungsbereichen ist hingegen in städtebaulich integrierten Lagen die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten grundsätzlich auch möglich. Diese Regelung dient dem Ziel der Sicherung und des Ausbaus der wohnortnahen Versorgung, da hierdurch eine bessere fußläufige Abdeckung innerhalb des Siedlungsgebietes erreicht werden kann. Als Nahbereich um die zentralen Versorgungsbereiche wird ein Radius von 700 m angesetzt, der i. d. R. dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung entspricht (= Nahbereich eines zentralen Versorgungsbereiches). Die 700 m-Radius der zentralen Versorgungsbereiche sind in den **Karten „Zentren- und Standortstruktur“** in den Bezirkskapiteln in Teil B dargestellt.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der starken Zuwanderung und des prognostizierten Wachstums bis 2025 die Bevölkerungszahl in der Stadt Köln um rd. 6,5 % ansteigen wird.¹ Neben größeren Wohnbaupotenzialgebieten erfolgt eine stetige Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten. Aufgrund der steigenden Einwohnerzahl bedarf es ebenfalls einer darauf abgestimmten, jeweils standortangepassten Entwicklung der Nahversorgung. Infolge der sehr dichten Zentrenstruktur innerhalb des Militärrings (linksrheinisch) bzw. innerhalb des von den Autobahnen A3 und A4 umfassten Bereichs bis einschließlich des Stadtteils Mülheim im Norden (rechtsrheinisch) sind faktisch nur wenige Flächen außerhalb des 700 m-Radius um die zentralen Versorgungsbereiche vorhanden. Aufgrund der hohen Einwohnerdichte (in dem zuvor genannten Bereich zwischen 1.135 EW / km² in Longerich und 11.994 EW / km² im Stadtteil Nippes, durchschnittlich 4.809 EW / km²) können die Zentren jedoch die wohnortnahe Versorgung z. T. nicht alleine übernehmen, sodass ein Ausbau des Versorgungsnetzes punktuell sinnvoll ist. Um sowohl dem Ziel der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung als auch dem Ziel der Sicherung und Stärkung der Geschäftszentren (= zentrale Versorgungsbereiche) nachzukommen, wurden daher Ausnahmen (vgl. Anhang 6.4) formuliert.

¹ aus Basis der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Stadt Köln, Variante 1.

6 Anhang

6.1 Methodik

6.2 Glossar

Betriebstyp

Im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung wurde eine Einstufung des Einzelhandels nach Betriebstypen vorgenommen. In der nachfolgenden Übersicht sind die wesentlichen Betriebstypen des Einzelhandels – wie sie im Rahmen dieser Untersuchung verwendet wurden – aufgeführt.

Übersicht 1: Betriebstypensystematik

Abkürzung	Bezeichnung	Definition
SM	Supermarkt	Einzelhandelsbetrieb (Verkaufsfläche ab 400 qm bis unter 1.500 qm), der Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren (Obst, Gemüse, Fleisch, Fisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbietet, z. B. EDEKA, REWE, Kaiser's, Vierlinden Bio-Supermarkt, basic Bio-Supermarkt.
VM	Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verkaufsfläche ab 1.500 qm bis unter 3.000 qm), der ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet (häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik). Standort in der Regel autokundenorientiert, in Alleinlage oder in Einzelhandelszentren, z. B. Hit.
Fortsetzung nächste Seite		

Fortsetzung von vorheriger Seite		
SB	SB-Warenhaus	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verkaufsfläche ab 3.000 qm), der ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet (häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik). Standort in der Regel autokundenorientiert, in Alleinlage oder in Einzelhandelszentren, z. B. Kaufland, real
DIS	Discounter	Einzelhandelsbetrieb mit schmalen, auf raschen Umschlag ausgerichteten Sortiment zu niedrigen Preisen, einfacher Warenpräsentation und Ladenausstattung, so gut wie keine Beratung oder Kundendienstleistungen; bei Nahrungs- und Genussmitteln (z. B. ALDI, PLUS, LIDL, PENNY) und SB-Backshops (z. B. Billy Back), im Non-Food-Bereich (z. B. KODI, ZEEMAN)
FG	Fachgeschäft	Einzelhandelsbetrieb, der ein branchenspezifisches (z. B. Metzgerei, Spielwarengeschäft) oder bedarfsgruppenorientiertes (z. B. Babymarkt) Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten bei einer mittleren bis gehobenen Preisklasse mit ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Kundendienst) anbietet; mittlere bis hohe Beratungsintensität, gute bis hohe Beratungskompetenz.
FM	Fachmarkt	Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z. B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (z. B. Sport-, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel- und Haushaltswaren für designorientierte Kunden) bei niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbietet, in der Regel autokundenorientiert, z. B. OBI, Media Markt, Dingers.
KH	Kaufhaus	Ein größerer Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen, davon wenigstens aus einer Branche in tiefer Gliederung, anbietet (häufig Textilien, Bekleidung), keine Lebensmittel, z. B. C&A, Peek & Cloppenburg.
WH	Warenhaus	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der in der Regel auf mehreren Etagen breite und überwiegend tiefe Sortimente mehrerer Branchen anbietet. Das Warensortiment umfasst überwiegend Güter der Bereiche Bekleidung, Heimtextilien, Sport, Hausrat, Einrichtung, Kosmetik, Drogeriewaren, Schmuck, Unterhaltung sowie auch Lebensmittel. Die Verkaufsmethode reicht von Bedienung bis zur Selbstbedienung. Eine Verkaufsfläche von in der Regel ab 3.000 qm ist erforderlich, z. B. KARSTADT, KAUFHOF.
PB	Preisbrecher	Preisbrecher sind „Ein-Euro-Shops“ und ähnliche „Billiganbieter“ (z. B. Inferno, T€Di); hierzu gehören keine Discounter (s. o.).
Darstellung: GMA 2020; in Anlehnung an IfH, Katalog E, Köln, 2008		

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Gegenüber Lebensmitteldiscountern verfügen Supermärkte daher um mindestens die fünffache Artikelanzahl, somit handelt es sich bei Supermärkten und großen Supermärkten um Lebensmittelvollsortimenter. Lebensmitteldiscountmärkte können aufgrund der geringen Artikelanzahl nicht als Lebensmittelvollsortimenter (=Lebensmittelsupermärkte) eingestuft werden.

Branche

Zur Systematik der Einzelhandelsbranchen siehe Kapitel 6.1 Methodik.

Einwohnerzahlen

Alle Einwohnerzahlen sowie die Einwohnerprognose basieren auf Angaben der Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Haupt- und Nebenwohnsitze, Stand: 31.12.2007, 31.12.2016, 31.12.2025). Gleiches gilt für die Angaben zur Einwohnerdichte (Einwohner / km², Stand: 31.12.2016).

Einzelhandel

Einzelhandel im funktionellen Sinne liegt vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten (Handelswaren) von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Einzelhandel im institutionellen Sinne, auch als Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandelsbetrieb oder Einzelhandlung bezeichnet, umfasst jene Institutionen, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzurechnen ist. In der amtlichen Statistik wird ein Unternehmen oder ein Betrieb dann dem Einzelhandel zugeordnet, wenn aus der Einzelhandelstätigkeit eine größere Wertschöpfung resultiert als aus einer zweiten oder aus mehreren sonstigen Tätigkeiten.¹

Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft stellt den Teil des verfügbaren Einkommens der Bevölkerung dar, der pro Jahr im Einzelhandel ausgegeben wird.

Die Kaufkraft der Einwohner eines Raumes (z. B. Stadtbezirk, Versorgungsgebiet) berechnet sich durch Multiplikation der Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) mit der durchschnittlichen Pro-Kopf-Kaufkraft (je Einwohner und Jahr in €), gewichtet mit dem sog. regionalen Kaufkraftindex (siehe unten):

$\text{Kaufkraft in €} = \text{Einwohner} \times \text{Pro-Kopf-Kaufkraft in €} \times \text{Kaufkraftindex}$

Für die einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft pro Einwohner und Jahr wurden die Angaben der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH herangezogen. Danach beträgt im Jahr 2018 die Pro-Kopf-Kaufkraft im Bundesdurchschnitt 5.570 €.

Kaufkraftindex

Die GfK Nürnberg errechnet die regionalen Kaufkraftindizes auf der Grundlage der Steuerstatistik. Werte über 100 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin. Für die vorliegende Untersuchung wurde der GfK-Kaufkraftindex für die Gesamtstadt Köln herangezogen. Die Ermittlung der Kaufkraftindizes auf Stadtbezirks- bzw. Stadtteilebene erfolgte auf Basis des gesamtstädtischen Index und der GfK-Pro-Kopf-Ausgaben für die Bezirke bzw. Stadtteile.

¹ Quelle: IfH, Katalog E, Köln, 2006.

Komplementärnutzungen

Als Komplementärnutzungen werden alle gewerblichen Nutzungen bezeichnet, die nicht dem Einzelhandel (s. o.) zuzuordnen sind sowie kulturelle Einrichtungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Zur Systematik der Komplementärnutzungen siehe Kapitel 6.1 Methodik.

Leerstandsquote

Zur Ermittlung der Leerstandsquote eines Zentrums wird die Anzahl der Leerstände im Zentrum ins Verhältnis gesetzt zur Gesamtzahl der grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen in Frage kommenden Ladenlokale im Erdgeschoss (d. h. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Leerstände). Nicht berücksichtigt wird hierbei die soziale Infrastruktur (z. B. Kindergärten, Kirchen), da deren Gebäude / Räumlichkeiten i. d. R. nicht für gewerbliche Nutzungen (z. B. Einzelhandel, Dienstleistungen) geeignet sind, sowie Großhandels- oder Kfz-Betriebe.

$$\text{Leerstandsquote in \%} = \frac{\sum \text{Leerstände im Erdgeschoss} \times 100}{\sum \text{Erdgeschossnutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Großhandel) + Leerstände}}$$

Nahbereich (700 m-Radius)

Der 700 m-Radius wurde 2010 in Anlehnung an die Ausführungen des Einzelhandelserlasses NRW eingeführt und angesetzt; er hat sich grundsätzlich bewährt und entspricht etwa dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung. Dabei wird unterschieden zwischen einem 700 m-Radius um einen zentralen Versorgungsbereich und einem 700 m-Radius um einen Lebensmittelbetrieb (ab 400 m² VKF).

Es ist anzumerken, dass es sich bei dem 700 m-Radius um eine theoretische Darstellung handelt; mögliche Umfeldfaktoren, die sich ggf. auf die Ausdehnung des Nahbereichs auswirken können (z. B. Barrierewirkung einer Bahnlinie, Wettbewerbssituation) wurden dabei nicht berücksichtigt.

Umsatz

Die Einschätzung der im Einzelhandel getätigten Umsätze erfolgte auf einzelbetrieblicher Ebene. Dabei wurden branchen-, betriebstypen- bzw. betriebsarttypische Flächenproduktivitäten (Umsatz je m² Verkaufsfläche und Jahr) angesetzt und auf die örtliche Situation (z. B. Flächengröße, Standortumfeld) angepasst.

Bei Mehrbranchenunternehmen (z. B. SB-Warenhaus, Warenhaus, Bau- und Gartenmarkt, Möbelhaus) fand eine nach Teilsortimenten differenzierte Umsatzschätzung dieser Betriebe statt.

Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Mit der Novellierung des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen werden auch die Aufstellflächen für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes mit zur Verkaufsfläche gezählt (vgl. hierzu Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen vom 22.09.2008, Kapitel 2.4). Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.

Bei Mehrbranchenunternehmen (SB-Warenhaus, Warenhaus, Bau- und Gartenmarkt, Möbelhaus) wurde in den Stadtbezirken 2 – 9 die Verkaufsfläche nach Teilsortimenten aufgeteilt, für alle anderen Betriebe erfolgte eine Verkaufsflächenzuordnung zum Hauptsortiment.

Versorgungsgebiet

Das Versorgungsgebiet umfasst den Raum, für den ein zentraler Versorgungsbereich i. W. Versorgungsfunktion besitzt, d. h. aus dem die Kunden / Bewohner überwiegend auf das Zentrum orientiert sind. Die Abgrenzung des Versorgungsgebietes erfolgte vor dem Hintergrund der aktuellen Ausstattung des Zentrums, der Einstufung in der Zentrenhierarchie sowie im Hinblick auf die Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umfeld. Das Versorgungsgebiet stellt damit den zugewiesenen Einzugsbereich eines Zentrums dar und unterscheidet sich somit vom 700 m-Radius. Die Versorgungsgebiete von Zentren gleicher Hierarchiestufe überschneiden sich nicht, wohingegen Zentren höherer Hierarchiestufe (z. B. Bezirkszentrum, Bezirksteilzentrum) die Versorgungsgebiete von Zentren niedrigerer Hierarchie (z. B. Stadtteilzentren) überlagern können.

In den Stadtbezirken Ehrenfeld und Mülheim gibt es bei den Versorgungsgebieten eine Besonderheit. Dort sind z. T. innerhalb eines Stadtteils zwei oder mehrere Stadtteilzentren ausgewiesen. Normalerweise versorgt ein Stadtteilzentrum den gesamten Stadtteil. Hier ist es so, dass mehrere Stadtteilzentren in Funktionsteilung das Versorgungsgebiet des Stadtteils bedienen. Dabei hat jedes Stadtteilzentrum sein fest zugeordnetes eigenes Versorgungsgebiet.

Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation)

Die Zentralität stellt eine Kennziffer zur Bewertung der Versorgungsbedeutung von Einzelhandelsstandorten dar. Dabei wird der am Standort getätigte Einzelhandelsumsatz ins Verhältnis gesetzt zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Wohnbevölkerung in einem abgegrenzten Raum (z. B. Stadt, Stadtbezirk, Versorgungsgebiet).

$$\text{Zentralität} = \frac{\text{Einzelhandelsumsatz am Standort}}{\text{einzelhandelsrelevante Kaufkraft}} \times 100$$

Werte über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft im Bezirk vorhanden ist, d. h., der lokale Einzelhandel bindet die Kaufkraft der Wohnbevölkerung im hohen Maße und generiert Zuflüsse aus dem Umland bzw.

den anderen Kölner Stadtbezirken. Werte unter 100 weisen entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss hin.

6.3 Kriterienkatalog zur Definition der Zentrenstruktur

6.4 Internes Bewertungsschema im Rahmen der Steuerung von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt (vgl. Kapitel 1.) und dem Ziel der Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung bedarf es einer detaillierten Regelung zur Bewertung von großflächigen Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben mit dem Kernsortiment Lebensmittel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. *Im Rahmen einer internen Bewertung wird die Stadt Köln großflächigen Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben nach folgenden Kriterien bewerten (siehe auch **Bewertungsschema**, Abbildung 16):*

Stufe 1: Standortbewertung

Im Rahmen der Standortbewertung werden sowohl der Mikrostandort selbst sowie die räumliche Lage zu zentralen Versorgungsbereichen bewertet. Folgende Kriterien sind in Stufe 1 zu berücksichtigen:

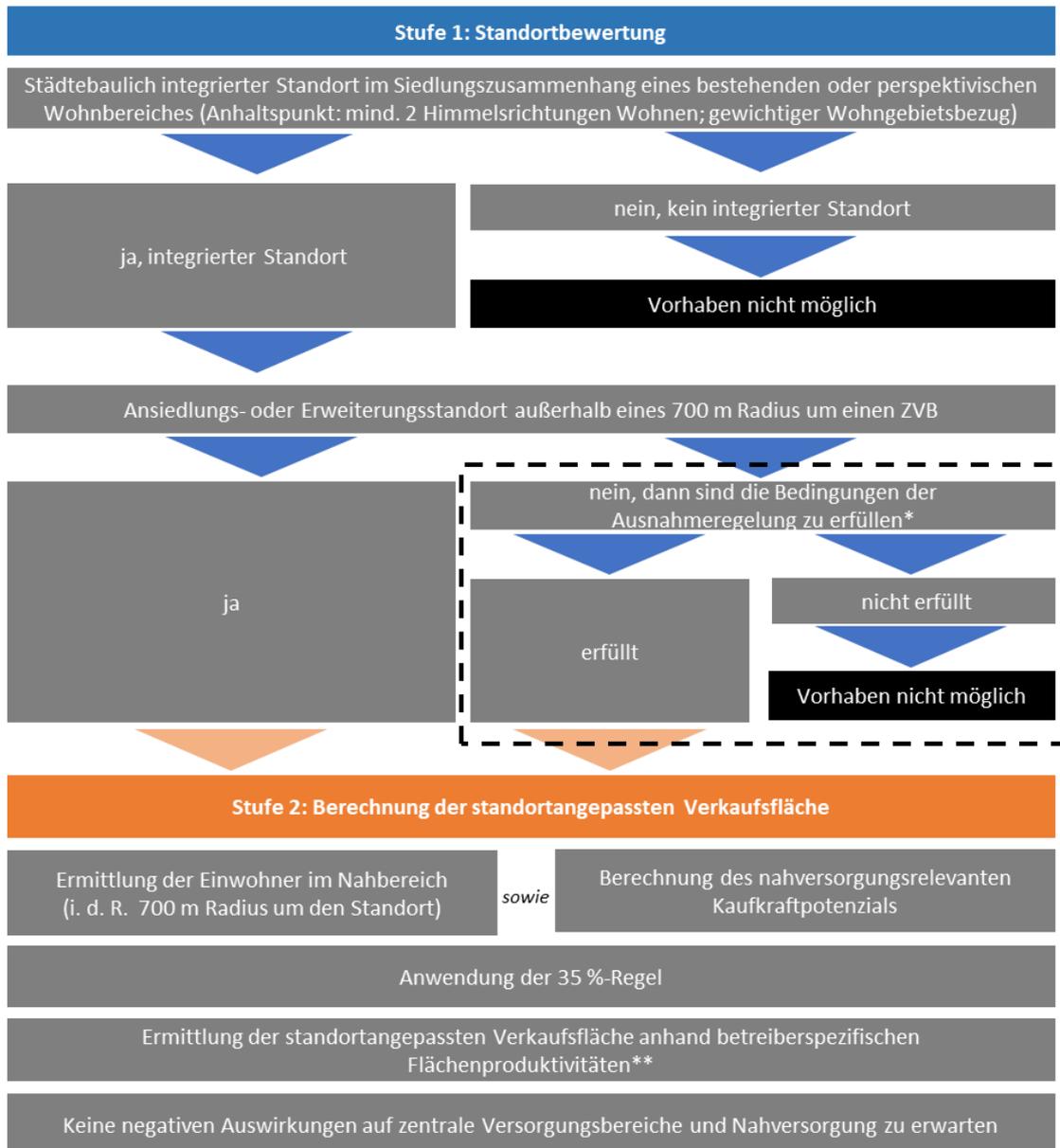
- **Städtebaulich integrierter Standort** im direkten Siedlungszusammenhang eines bestehenden oder perspektivischen Wohnbereiches. Ein Anhaltspunkt ist, ob zu mindestens zwei Himmelsrichtungen eine Anbindung an Wohnbebauung vorliegt, wobei der Wohnbezug gewichtig sein soll und somit nicht nur eine einzelne Hausbebauung umfassen darf. Diese Regelung geht einher mit dem Ziel „Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Versorgung“. Sofern kein städtebaulich integrierter Standort vorliegt, ist das Vorhaben nicht möglich.
- **Erweiterungs- oder Neuansiedlungsstandort außerhalb eines 700 m-Radius um einen zentralen Versorgungsbereich:** Ein wesentliches Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Sicherung und Stärkung der Geschäftszentren (= zentrale Versorgungsbereiche) in ihrer Versorgungsfunktion, sodass großflächige Vorhaben mit dem Kernsortiment Lebensmittel in erster Linie auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden sollten. Außerhalb des Nahbereichs von zentralen Versorgungsbereichen ist hingegen in städtebaulich integrierten Lagen die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten grundsätzlich auch möglich. Sofern das Vorhaben demnach außerhalb eines 700 m-Radius liegt, ist mit der Bewertungsstufe 2 fortzuführen.
- **Erweiterungs- oder Neuansiedlungsstandort innerhalb eines 700 m-Radius um einen zentralen Versorgungsbereich:** Sofern sich ein Vorhaben innerhalb des 700 m-Radius eines zentralen Versorgungsbereiches befindet, kann *unter Berücksichtigung der Ausführungen in Kapitel 5.3.3 zur Steuerung großflächiger Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche* als Ausnahme dennoch eine Erweiterung oder Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes möglich sein, sofern folgende **Ausnahmeregelungen** erfüllt werden:
 - **Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte** innerhalb eines 700 m-Radius um zentrale Versorgungsbereiche können ausnahmsweise als möglich erachtet werden, wenn **besondere städtebauliche Gründe** dies rechtfertigen. Hierbei müssen grundsätzlich die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

1. *Das Vorhaben dient bei einer bestehenden Unterausstattung im zentralen Versorgungsbereich in Relation zur vorhandenen Versorgungsbedeutung¹ der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung.*
 2. *Die Kommune behält sich vor, von dem Vorhabenträger ein Gutachten zum Verträglichkeitsnachweis zu fordern.*
 3. Das Grundstück des Vorhabens soll mit Wohnen und ggf. sozialer Infrastruktur in Abhängigkeit von der zulässigen Bebauung (Geschossflächenzahl) optimal ausgenutzt werden. 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.
- **Neuansiedlungen** innerhalb eines 700 m-Radius sind ausnahmsweise möglich, wenn zusätzlich zu den zuvor genannten Voraussetzungen folgende vierte Voraussetzung erfüllt wird:
4. Für die Unterbringung des Vorhabens besteht 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. Der Verweis auf die Unmöglichkeit der Unterbringung einer geplanten Verkaufsfläche, die sich im mittleren und oberen Bereich der heute üblicherweise für den entsprechenden Betriebstyp realisierten Größen bewegt ist ebenso wenig geeignet wie der Verweis auf den Nichtzugriff auf die entsprechenden Eigentumsrechte oder die benötigte (große) Pkw-Stellplatzanlage.

¹ *Einordnung der Unterausstattung und der Versorgungsfunktion ist auf Basis der Empfehlungen zur Nahversorgung je Bezirk und den Zentrenpässen vorzunehmen. Veränderung im Nachgang der Erhebung für das Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind zu berücksichtigen.*

Abbildung 6: **Bewertungsschema 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 Vorhaben dient bei einer bestehenden Unterausstattung im zentralen Versorgungsbereich in Relation zur vorhandenen Versorgungsbedeutung der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung UND
2. Die Kommune behält sich vor, von dem Vorhabenträger ein Gutachten zum Verträglichkeitsnachweis zu fordern UND
3. Das Grundstück soll mit Wohnen und ggf. sozialer Infrastruktur in Abhängigkeit von der zulässigen Bebauung (Geschossflächenzahl) optimal ausgenutzt werden UND
4. Bei Neuansiedlungen zusätzlich: In den zentralen Versorgungsbereichen, in deren 700 m-Radius das Vorhaben liegt, ist nachweislich keine Potenzialfläche vorhanden.

** Erweiterungen: Flächenproduktivität des jeweiligen Betreibers

Bei positivem Abschluss der Stufe 1 ist die Stufe 2 des *Bewertungsverfahrens* durchzuführen:

Stufe 2: Berechnung der standortangepassten Verkaufsfläche (vgl. Abbildung 18)

- Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Nahbereich:** Liegt der Planstandort des Vorhabens innerhalb eines 700 m-Radius' um einen zentralen Versorgungsbereich, beträgt der Nahbereich für das Vorhaben ebenfalls einen 700 m-Radius um den vorgesehenen Standort. Zur Vereinfachung des Verfahrens wird der 700 m-Radius schematisch angesetzt. Außerhalb der 700 m-Radius um einen zentralen Versorgungsbereich kann der Radius für ein Vorhaben in Abhängigkeit von den siedlungsräumlichen Gegebenheiten, der verkehrlichen Beziehungen und der Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen und anderen Lebensmittelmarktstandorten individuell abgegrenzt werden. Für den jeweiligen Nahbereich sind das Einwohnerpotenzial und das vorhandene Kaufkraftpotenzial abzuleiten. Hierbei können auch geplante Wohngebiete berücksichtigt werden, die Planungen hinreichend konkret sind. Die nahversorgungsrelevante Kaufkraft errechnet sich aus dem Einwohnerpotenzial, der nahversorgungsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft (€ 2.672,00) und dem lokalen Kaufkraftindex. Für den Kaufkraftindex ist der jeweilig kleinräumlich verfügbare Kaufkraftindex (i. d. R. Stadtteilebene) heranzuziehen. **Insgesamt gilt, dass ein geplanter Einzelhandelsbetrieb maximal 35 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Nahbereich des Standortes abschöpfen darf.** Bei einer Erweiterung ist der Gesamtbetrieb zugrunde zu legen.
- Ermittlung der standortangepassten Verkaufsfläche (VKF):** Die am Standort zulässige Verkaufsfläche wird mittels der betriebstypenspezifischen **Flächenproduktivität** (Umsatz je m² VKF), welche in Bezug zur Kaufkraft (i. d. R. 35 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Nahbereich) gesetzt wird, ermittelt. Anhaltspunkte für die betreiberspezifische Flächenproduktivität liefern Branchenberichte (z. B. Hahn Retail Real Estate Report). Steht der konkrete Betreiber nicht fest, ist für einen Lebensmittelvollsortimenter von einer Flächenleistung von 4.400 € / m² VKF auszugehen (sowohl Neuansiedlungen als auch Erweiterungen), wobei die Anforderungen an eine Worst Case-Betrachtung erfüllt werden müssen. Die Flächenleistungen der Lebensmitteldiscounter schwanken je Anbieter stark, sodass – sollte ein konkreter Betreiber feststehen – betreiberspezifische Flächenleistungen heranzuziehen sind¹. Sofern kein spezifischer Betreiber feststeht, ist für Discounter eine Flächenleistung von rd. 6.700 € / m² zugrunde zu legen, wobei die Anforderungen an eine Worst Case-Betrachtung erfüllt werden müssen.

¹ Für die betreiberspezifischen Flächenleistungen sind jeweils die aktuellsten Werte zu verwenden, z. B. mit Hilfe von Branchenreports. Empfohlen wird der Hahn Retail Real Estate Report, der jährlich kostenlos erscheint und über die Homepage der Hahn AG abrufbar ist.

Abbildung 7: Rechenweg zur Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche

Einwohner in Nahbereich
x nahversorgungsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft (€ 2.672,00)
x stadtteilspezifischer Kaufkraftindex (Vergleich: Durchschnitt Stadt Köln = 108,5 → x 1,085)
<hr/>
= nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Nahbereich
x 35 % (i. d. R.)
÷ Flächenproduktivität (wenn bekannt: betreiberspezifisch oder € 4.400,00 / m ² VKF für Vollsortimenter bzw. € 6.700,00 / m ² VKF für Discounter)
<hr/>
= am Standort zulässige Verkaufsfläche des Vorhabens in m²

Darstellung: GMA 2020