

Fortschreibung des EHZKs der Stadt Köln

1. Auflistung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Inhalt

1. und 2. Aldi Dormagen, Unternehmensgruppe ALDI Süd, 01.06. und 18.06.2021	2
3. Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG – Immobilienbüro Köln, 17.06.2021.....	7
4. Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG – Immobilienbüro Köln, 17.06.2021.....	14
5. Taylor Wessing (im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG), rechtliche Stellungnahme zur Fortschreibung des EHZKs (2021) der Stadt Köln.....	19
6. Lenz & Johlen (im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG), 17.06.2021	58
7.-13. Stadt + Handel (im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG), Fachbeitrag zur Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Köln, 15.06.2021	67
14. BBE Handelsberatung (im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG), 28.05.2021	75
15. Bürgerverein Eigelstein, 01.06.2021	77
16. Bürgerverein Merkenich e.V., 03.06.2021	78
17. Köln-Dellbrück, SPD, Ortsverein 25, 15.06.2021	78
18.-62. Weitere 44 wortgleiche bzw. inhaltlich identische Stellungnahmen von Bürger*innen aus Dellbrück	86

2. Zusammenfassung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie Abwägung der Einwendungen

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
1. und 2. Aldi Dormagen, Unternehmensgruppe ALDI Süd, 01.06. und 18.06.2021		
<p>1.1 Die Firma Aldi führt an, dass sie eine dezentrale Standortpolitik verfolgen, die ganz wesentlich von der wohnortnahen, kleinteiligen Versorgung in Kundennähe geprägt ist. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der sich ändernden Mobilitätsanforderungen haben sich auch die Anforderungen an eine standortgerechte Aldi-Süd-Filiale geändert. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass bereits 8 Standorte in Köln ohne eigene Pkw-Stellplätze auskommen. Darüber hinaus weist Aldi darauf hin, dass sich ein Großteil der Grundstücke in ihrem Eigentum befindet. Viele hiervon können mit Blick auf die allgemein knappen Grundstücksflächen intensiver genutzt werden, wobei jedoch bei der Etablierung von Obergeschossnutzungen zwangsläufig der Abbruch des Filialgebäudes und eine mehrmonatige Unterbrechung des Geschäftsbetriebs notwendig wäre. Dies macht ausschließlich dann Sinn, wenn die Bedingungen im Objekt aus Einzelhandelssicht und hinsichtlich der Kundenbewegungs- und Warenlogistik Flächen im neuen Gebäude besser gelöst sind als im alten Gebäude. Dies bedeutet, dass eine Filiale maßvoll erweitert werden kann.</p> <p>Hinsichtlich des Prüfschemas für den Lebensmitteleinzelhandel bittet die Firma Aldi um Modifizierungen, da die Wirkungen der Ausnahmeregelung aus ihrer Sicht sonst ins Leere laufen. Von den derzeit 54 Aldi-Süd-Filialen befinden sich 25 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch inner-</p>	<p>Die Stadt Köln strebt sowohl die Sicherung und Stärkung des gewachsenen polyzentrischen Systems sowie die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung an (vgl. Zielsetzung auf S. 7 EHZK Köln 2020). Hierbei kann die Versorgung der Bevölkerung im kurzfristigen Bedarfsbereich erfolgen, sondern auch städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte übernehmen einen wichtigen Beitrag für die Sicherung der Nahversorgung. Insbesondere vor dem Hintergrund der starken Zuwanderung und des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2025 um rd. 6,5 % (vgl. S. 72, ebd.) steht die Stadt vor großen Herausforderungen. Dies betrifft nicht nur die Bereitstellung von Wohnbauflächen, sondern auch die Entwicklung sozialer Infrastruktur und die Sicherung der Nahversorgung. Aufgrund dessen wurde eine Weiterentwicklung des bereits im EHZK 2010 enthaltenen Steuerungsmodells für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel vorgenommen. Die Regelungen im EHZK 2010 haben sich in der Vergangenheit bewährt, da insgesamt rd. 54 % der Verkaufsfläche den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen ist und diese damit ein umfassendes Angebot für die Bevölkerung vorhalten. Durch den konsequenten Schutz und die Förderung der Zentren wurde vielfach ein Rückgang der „Trading Down Prozesse“ erreicht (vgl. S. 7</p>	<p>Redaktionelle Anpassung im EHZK: Das interne Bewertungsschema (zuvor Prüfschema) befindet sich nun im Anhang (vgl. Seite 21 und Kap. 6.4, Anlage 3.2).</p> <p>Zur Klarstellung des Regelungsinhaltes des internen Bewertungsschemas werden kleinere Änderungen vorgenommen:</p> <p>Anhang 6.4: Im Rahmen einer internen Bewertung wird die Stadt Köln großflächigen Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben nach folgenden Kriterien bewerten:</p> <p>„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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Vorhaben dient bei einer bestehenden Unterausstattung im zentralen Versorgungsbereich in Relation zur vorhandenen Versor-

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>halb eines 700 m-Radius. Unter Berücksichtigung der integrierten Lage und der 35 % Kaufkraftregel scheiden weitere Standorte für eine Nachverdichtung aus, sodass schlussendlich nur 8 Standorte, d. h. nur ca. 15 % der Filialen, überhaupt näher betrachtet werden.</p> <p>Die Firma Aldi ist der Meinung, dass zur Hebung von Flächenpotenzialen eine <u>fallbezogene Anpassung</u> des Prüfschemas notwendig ist und dieses grundsätzlich auf alle städtebaulich integrierten Filialen angewendet werden sollte. Hintergrund ist, dass diese Filialen einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Lebensmittelversorgung in der Stadt Köln leisten und in ihrem Bestand langfristig gesichert werden sollten. Sofern keine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche oder der weiteren Nahversorgung vorliegt, sollten auch diese Standorte für eine Nachverdichtung infrage kommen. In diesen Fällen sollte weniger über ein starres Prüfschema argumentiert werden, sondern die Bedeutung der Standorte und die Notwendigkeit der Erweiterung im Einzelfall in den Fokus rücken. Hierbei wird bspw. der Standort Osterather Straße 26 in Nippes aufgeführt, der aufgrund der 35 %-Regel nicht erweitern kann, obwohl nachweislich ein großes Einwohnerpotenzial vorhanden ist und neue Wohngebiete geschaffen werden.</p>	<p>ebd.).</p> <p>Um dem langjährigen Ziel der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche nicht entgegenzuwirken, jedoch gleichzeitig den Herausforderungen der Stadt durch den künftigen Einwohnerzuwachs zu begegnen, sind Anforderungen an mögliche Erweiterungen / Neuansiedlungen im Lebensmittelbereich im 700 m-Radius um die zentralen Versorgungsbereiche im Entwurf formuliert worden. Diese eröffnen – unter bestimmten Voraussetzungen – integrierten Standorten eine Möglichkeit der Erweiterung von Bestandsmärkten und auch von Neuansiedlungen. Ziel ist hierbei nicht, dass eine Erweiterung / Neuansiedlung an jedem integrierten Lebensmittelstandort zugelassen wird, sondern dass eine Einzelfallbetrachtung vorgenommen wird und die tatsächliche Vor-Ort-Situation bewertet wird. Es handelt sich bei den Ausnahmeregelungen nicht um pauschale Verbote, sondern es werden die vorhandenen Siedlungsdichten und Kaufkraftwerte sowie baulichen Gegebenheiten berücksichtigt. In diesem Sinne ist das Prüfschema nicht starr angelegt sondern berücksichtigt, als verwaltungsinternes Bewertungsschema eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens jeweils die spezifische Situation vor Ort. Die Verwaltung schlägt eine redaktionelle Klarstellung des konkreten Regelungsinhalts des Schemas sowie die entsprechende Benennung vor. Eine „gießkannenartige“ Erweiterung aller Lebensmittelmärkte, unabhängig von ihren Wirkungen, die sich auf zentrale Versorgungsbereiche beziehen (können) und</p>	<p>gungsbedeutung der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. „

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	unabhängig von ihrem tatsächlichen Versorgungsauftrag würde allerdings die Zielsetzung des EHZKs unterlaufen.	
<p>1.2 Es wird hinterfragt, warum lediglich 35 % der vorhandenen Kaufkraft in der Stufe 2 des Prüfschemas für die Ermittlung der standortangepassten Verkaufsfläche zugrunde gelegt werden darf. Im EHZK fehlt eine Begründung für den genannten Schwellenwert, und es ist damit nicht ersichtlich, warum pauschal 35 % angesetzt werden, vorhandene Siedlungsstrukturen in den eher dörflich geprägten Stadtteilen bei diesem Wert jedoch vollkommen außer Acht gelassen werden. Insbesondere hinsichtlich einer Sicherung der Lebensmittelversorgung in Stadtteilen mit geringer Siedlungsdichte ist eine Anpassung der möglichen Kaufkraftabschöpfung im 700 m-Radius anzustreben, um auch dort zukunftsfähige Filialen zu etablieren. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass dieses starre Prüfschema den vorhandenen Siedlungsstrukturen in der Stadt Köln nicht gerecht wird und lediglich der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in hoch verdichteten Gebieten dient. Hierbei wird auf den neuen Einzelhandelserlass NRW hingewiesen, bei dem bspw. einen Radius von 700 – 1.000 m anzusetzen oder der Schwellenwert von 35 % nicht so streng auszulegen ist. In anderen Kommunen kommt bspw. auch eine Spannweite von 35 – 50 % zum Einsatz.</p>	<p>Hinsichtlich der eher dörflich geprägten Siedlungsbereiche in Köln ist zu berücksichtigen, dass sich diese vielfach außerhalb der 700 m–Radien um die Zentralen Versorgungsbereiche befinden. Auf S. 75 des EHZK 2020 wird festgehalten, dass außerhalb der 700 m-Radien um einen zentralen Versorgungsbereich 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 kann. Demnach wird der Struktur der ländlichen Räume bereits bei der Abgrenzung des Nahbereichs Rechnung getragen.</p> <p>Bei der Bewertung der Kaufkraftabschöpfung eines Lebensmittelmarktes ist zu berücksichtigen, dass gemäß Einzelhandelserlass NRW (2021, Seite 73) dann negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung eintreten können, wenn durch die Kaufkraftbindung eines Lebensmittelmarktes die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Die mögliche Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung wird i. d. R. minimiert, sofern das Vorhaben eine „funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten“ aufweist und der Kundenkreis überwiegend aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld stammt.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen, damit deutlicher wird, dass es sich bei der 35 % Kaufkraftabschöpfung um einen Orientierungswert handelt (vgl. Kap. 6.4, Anlage 3.2).</p>

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>Zugleich sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens einen gewissen Teil der relevanten Kaufkraft im Nahbereich nicht überschreiten, um negativen Auswirkungen auf die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen und der zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern. Gemäß der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmittel Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO dient ein Lebensmittelbetrieb der Nahversorgung, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz eines Vorhabens 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. Im EHZK ist die dargestellte 35 % Kaufkraftabschöpfung als Orientierungswert zu verstehen, wobei besondere Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen zu berücksichtigen sind.</p> <p>Hierdurch soll darüber hinaus in der Stadt Köln sichergestellt werden, dass die entstehenden Vorhaben der verbrauchernahen Versorgung dienen und ihren Umsatz überwiegend aus dem Umfeld generieren (vgl. OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015, 1 MN 144/15). Je größer ein Lebensmittelmarkt ist, desto höhere Eigenattraktivität können auch Solitärstandorte erzielen, sodass diese auch deutlich über ihren unmittelbaren Nahbereich hinaus Kunden anziehen können. Ziel der Stand Köln ist jedoch die Schaffung von standortangepassten Verkaufsflächengrößen, die v. a. der Nahversorgung dienen.</p>	
<p>1.3 Darüber hinaus wird die Aktualität der angesetzten Werte in Bezug auf die nahversorgungsrelevante</p>	<p>Bezüglich der Ableitung der standortangemessenen Größenordnung sind sowohl hinsichtlich der</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>Pro-Kopf-Kaufkraft von 2.672,00 € kritisch hinterfragt. Während bezüglich der betreiberspezifischen Flächenproduktivitäten aktuelle Werte für die Berechnung zugrunde gelegt werden sollen, ist die Pro-Kopf-Kaufkraft als statistischer Wert angegeben, der bereits heute aus Sicht der Firma Aldi veraltet ist.</p>	<p>betreiberspezifischen Flächenproduktivitäten als auch der Pro-Kopf-Kaufkraft jeweils aktuell verfügbaren Daten anzuwenden.</p>	
<p>1.4 Darüber hinaus nennt die Ausnahmeregelung im Prüfschema die Vorgabe, dass im benachbarten zentralen Versorgungsbereich keine Potenzialfläche vorhanden ist. Dieser Nachweis ist „streng auszulegen“. In der Praxis ist zu befürchten, dass die Öffnungsklausel regelmäßig scheitert, da selbst wenn solche Liegenschaften vorhanden sind, diese auch verfügbar, betrieblich nutzbar und die Vorhaben darauf genehmigungsfähig sein müssen. Aufgrund dieser Argumente wird vorgeschlagen, den Satz „Dabei ist der Nachweis einer fehlenden Potenzialfläche ... streng auszulegen.“ zu streichen.</p>	<p>Die Beantwortung dieses Aspektes wird im Rahmen der Erwidern der Stellungnahme von Lenz und Johlen, vgl. Pkt. 6.7 dieser Anlage, vorgenommen.</p>	
<p>1.5 Darüber hinaus wird festgehalten, dass eine strenge Ablehnung der Erweiterung von wichtigen Nahversorgungsstandorten sowie eine strenge Auslegung des Nachweises für Neuansiedlungen nicht den Zielen einer nachhaltigen Einzelhandelssteuerung und der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in der dynamisch wachsenden Stadt Köln entspricht. Die Ziele des EHZK (vgl. Teil A, Kapitel 1.1) und das vorliegende Prüfschema sind demnach nicht konsistent in ihrer Steuerung.</p>	<p>Hinsichtlich der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Köln mehrere Ziele verfolgt, die sich nicht widersprechen, aber natürlich Einfluss aufeinander nehmen. Auf S. 7 des EHZK 2020 sind diese langfristigen Zielsetzungen aufgeführt. So ist neben der Sicherung und Stärkung des gewachsenen polyzentrischen Zentrumsystems in der Gesamtstadt Köln und der Sicherung und Stärkung der Geschäftszentren in ihrer Versorgungsfunktion sowie als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation innerhalb ihrer jeweiligen Versorgungsräume auch die Sicherung und Verbesserung der woh-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>nungsnahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, auch unter Berücksichtigung der Wochenmärkte eine der langfristigen Zielsetzungen des EHZK. Eine Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung darf demnach nicht zulasten der weiteren Zielsetzungen der Stadtentwicklung pauschal verfolgt werden, sondern es wurden im EHZK 2020 ebensolche Regelungen unter Kap. 5 benannt, die allen Zielen des EHZK gerecht werden sollen.</p>	
3. Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG – Immobilienbüro Köln, 17.06.2021		
<p>Unter Berücksichtigung der im EHZK in Teil A dargestellten Steuerungsregelungen möchte die Firma Lidl ausführen, welche Folgen diese für die Expansionsvorhaben nehmen würde. Die bevorstehende Ansiedlung von Lidl-Märkten macht ggf. eine Korrektur der Einordnung bzw. des Zuschnitts einige Zentren- und Standortbereiche erforderlich.</p>		
<p>3.1 Die Firma Lidl hat im Stadtteil Mauenheim das Grundstück Neusser Straße 467 gekauft und plant die Errichtung einer Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.400 m² mit darüber liegender Wohnbebauung. Bisher war der Bereich als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Weidenpesch, Neusser Straße / Friedrich-Karl-Straße ausgewiesen, wobei im vorliegenden Entwurf der Fortschreibung dieser Bereich nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich dargestellt wird. Gleichzeitig heißt es im Entwurf, dass für den Fall der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in dem Bereich des bisher ausgewiesenen Nahversor-</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Erstellung des EHZKs war nicht bekannt, dass die Firma Lidl im Bereich der Neusser Straße einen Lebensmittelmarkt plant.</p> <p>Aufgrund des konkreten Vorhabens wurde eine mögliche Neuabgrenzung des ehemaligen Nahversorgungszentrums Weidenpesch als Zentraler Versorgungsbereich geprüft. Aufgrund des positiven Prüfergebnis kann der Zentrale Versorgungsbereich Weidenpesch erneut ins EHZK aufgenommen werden.</p>	<p>Der zentrale Versorgungsbereich Weidenpesch, Nördliche Neusser Straße wird als Nahversorgungszentrum im EHZK ausgewiesen (vgl. Anlage 2.1 der Beschlussvorlage 1538/2020).</p>

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>gungszentrums Weidenpesch, Neusser Straße / Friedrich-Karl-Straße empfohlen wird, diesen erneut als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, um das Vorhaben auch großflächig zu ermöglichen.</p>		
<p>3.2 Im Stadtteil Niehl wird noch in diesem Jahr eine Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² auf dem Grundstück Amsterdamer Straße 236 b eröffnen. Zuvor befand sich auf dem Grundstück ein Netto-Markt, darüber hinaus sind im Nahbereich zwei Tankstellen, eine A.T.U. Autowerkstatt, ein Schnellrestaurant und ein Aldi-Markt vorhanden. Die Umgebung wird z. T. durch stark verdichtete Wohnnutzung geprägt. Im Entwurf des EHZKs wird der Standort nicht gesondert erwähnt, sondern lediglich die beiden Discountmärkte innerhalb eines Radius von 700 m um das Stadtteilzentrum Niehl dargestellt. Um der Nahversorgungsfunktion der beiden Discounter zwischen der Amsterdamer Straße und der Boltensternstraße gerecht zu werden, sollte dieser Bereich vom EHZK unter Ziffer 5.3.3 als „sonstige (siedlungsräumlich) integrierte Lage“ ausdrücklich benannt werden. Der Standort leistet einen Beitrag zur Versorgung und ist daher ebenfalls bei Standortplanungen zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu sichern. Im fußläufigen Nahbereich wohnen über 7.500 BewohnerInnen, wobei das Stadtteilzentrum Niehl, Niehler Straße / Friedrich-Karl-Straße lediglich über einen Rewe-Markt verfügt.</p>	<p>Der Einschätzung der Firma Lidl, dass es sich im Bereich des Aldi-Marktes und geplanten Lidl-Marktes um eine integrierte Lage handelt, kann nicht gefolgt werden. Das EHZK definiert auf S. 68 ebensolche Lagen, die zwar keinem zentralen Versorgungsbereich oder keiner Nahversorgungslage zuzuordnen sind, jedoch als wohnungsnahen Lagen im Siedlungszusammenhang eines bestehenden oder perspektivischen Wohnbereichs gelten. Ein Anhaltspunkt kann es sein, dass der Standort in zwei Himmelsrichtungen einen wesentlichen Wohngebietsbezug aufweist, wobei dieser gewichtig sein sollte und nicht nur eine Häuserreihe umfassen sollte. Der geplante Standort des Lidl-Marktes befindet sich innerhalb eines gewerblich geprägten Areals, angrenzend an den Niehler Hafen. Das direkte Standortumfeld wird geprägt durch Autowerkstätten, weitere Gewerbebetriebe und den Lebensmitteldiscounter Aldi. Südlich davon befindet sich der KVB-Betriebshof Nord. Die Wohnbebauung grenzt lediglich in einer Himmelsrichtung an das Areal an. Eine Stärkung dieses Standortbereichs ist vor dem Hintergrund des räumlich nahe gelegenen Stadtteilzentrums Niehl, Niehler Straße / Friedrich-Karl-Straße nicht zu empfehlen.</p>	
<p>3.3 Im Entwurf des EHZKs sollte die Entwicklung des Wohnquartiers Zündorf-Süd und die geplante Ansiedlung eines Lidl-Marktes im Bereich der jetzi-</p>	<p>Die derzeit ausgewiesene Potenzialfläche südlich der Stadtbahnhaltestelle Zündorf trägt bereits dem Ziel, eine Ergänzung des Angebotes im zent-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>gen Endhaltestelle Köln-Zündorf berücksichtigt werden. Die Firma Lidl hat sich verschiedene Grundstücksflächen im Bereich der Straßenbahnhaltestelle Zündorf gesichert und plant dort, einen Nahversorger anzusiedeln. Ein Teil der Grundstücksflächen liegt bereits im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Zündorf, Hauptstraße / Schmittgasse. Die Fläche im Osten des Zentrums im Bereich der Straßenbahnhaltestelle wird als Potenzialfläche bezeichnet und, sofern das Wohnbauprojekt realisiert wird, empfiehlt der Entwurf eine Verbesserung der Versorgung im Lebensmittelsegment. Die Firma Lidl möchte anmerken, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches noch weiter in Richtung Osten erweitert werden sollte, da es zu bezweifeln ist, dass die ausgewiesene Potenzialfläche für weitere Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich zur Versorgung der Bevölkerung ausreicht. Die Firma Lidl ist bereit, auch durch die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen auf den weiter östlich gelegenen Flächen an der Stärkung des Stadtteilzentrums mitzuwirken. Die Vergrößerung der Potenzialfläche würde allen Beteiligten einen größeren Spielraum bei der anschließenden Planung geben.</p>	<p>ralen Versorgungsbereich vor dem Hintergrund der Entwicklung des Wohngebietes Zündorf-Süd durch Ansiedlung eines Drogerie- und/oder weiteren Lebensmittelmarktes zu ermöglichen, Rechnung. Eine Vergrößerung dieser Potenzialflächen um Grundstücke östlich der zu verlängernden Stadtbahnlinie wird von der Verwaltung jedoch nicht empfohlen. Statt dessen sollte im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung ein Einzelstandort im südlichen Bereich des Plangebietes Zündorf Süd geprüft werden.</p>	
<p>3.4 Auch bei einigen Bestandsfilialen ergibt sich aus Sicht der Firma Lidl ein Anpassungsbedarf im Hinblick auf die Einordnung im Entwurf des EHZKs. Dies betrifft u. a. die Lidl-Filiale in der Wasserwerkstraße 8, für die eine Erweiterung auf 1.400 m² angestrebt wird. Aus Sicht der Firma Lidl käme an diesem Standort ein Neubau, ggf. mit integrierter Wohnbebauung, in Betracht. Im EHZK wird diese</p>	<p>Sonderstandorte dienen der Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, die im Sinne der Standortteilung eben diesen Angebotsformen Ansiedlungsräume bietet. Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden aufgrund ihres Platzbedarfs, der Sperrigkeit ihrer Waren, die i. d. R. einen Transport oder Pkw bedürfen und der Tatsache, dass sie nicht</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>Filiale dem Sonderstandort Dellbrück zugeordnet, der Konkurrenzdruck auf das nahe gelegene Stadtteilzentrum Holweide-Ost und das Bezirksteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße nimmt. Der Ausbau von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll an diesem Sonderstandort vermieden werden. Hierbei wird verkannt, dass die definierten Voraussetzungen für einen Sonderstandort (vgl. S. 69) nicht vorliegen. Der Standort ist als städtebaulich integriert einzuordnen, da er in drei Himmelsrichtungen verdichtete Wohnbebauung aufweist und abgesehen von dem Obi-Markt und dem Baustoffhandel keinen Besatz von Betrieben mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. aus dem Fachmarktsegment aufweist. Hierbei wird ein Vergleich zum Standortbereich Bonner Wall gezogen, der aufgrund seines eingeschränkten Angebotsschwerpunkts im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich konsequenter- und richtigerweise nicht mehr als Sonderstandort fortgeschrieben werden soll (vgl. S. 105).</p>	<p>wesentlich zur Attraktivierung der zentralen Versorgungsbereiche beitragen bzw. Synergieeffekte mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten entfalten, auf für sie ausgewiesene Sonderstandorte gelenkt. Dabei ist die Frage, ob im weiteren Umkreis Wohnbebauung vorhanden ist, nicht relevant für die Ausweisung eines Sonderstandortes. Sonderstandorte sind verkehrlich gut erreichbar, weisen Einzelhandel mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf und dienen der Bündelung ebendieser Einzelhandelseinrichtungen. Im Sonderstandort Köln-Dellbrück sind insgesamt ca. 6.900 m² Verkaufsfläche vorhanden, wovon 81 %, d. h. 5.600 m² Verkaufsfläche, auf nicht zentrenrelevante Sortimente entfällt. Insgesamt sind hier 6 Einzelhandelsbetriebe ansässig, wobei die Anbieter Mobau Selbach, Obi und Arno Gatz (Verkauf von Kanus) in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich fallen. Es handelt sich demnach unkritisch um einen sog. Sonderstandort, an dem die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten planungsrechtlich mittels Bebauungsplanfestsetzung ausgeschlossen ist, um negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit bzw. die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden. Ein Vergleich mit dem Standortbereich Bonner Wall ist aus Sicht der Stadt Köln nicht zu ziehen, da im Bereich Bonner Wall lediglich die Anbieter Möbel Leyendecker und Lidl mit insgesamt 2.700 m² Verkaufsfläche ansässig sind. Einen Schwerpunkt im nicht zentrenrelevanten Bereich ist dementsprechend nicht zu sehen, darüber hinaus fehlt</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>die Bündelung von Einzelhandelsnutzungen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich.</p>	
<p>3.5 Im Stadtbezirk Ehrenfeld ist die Erweiterung der Lidl-Filiale Leyendecker Straße 2 a von derzeit 903 m² auf 1.320 m² Verkaufsfläche geplant. Die Filiale befindet sich ca. 350 m südwestlich der zentralen Versorgungsbereiche Stadtteilzentrum Ehrenfeld-West, Venloer Straße und Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße. Für das Stadtteilzentrum Ehrenfeld-West, Venloer Straße wird ausdrücklich das Ziel ausgegeben, innerhalb eines Radius von 700 m keine Versorgungsstandorte zu schaffen, eine gesonderte Erwähnung der Filiale erfolgt jedoch nicht. Bei der Bewertung unserer Filiale muss berücksichtigt werden, dass gegenüber dem Grundstück des Lidl-Marktes auf dem Gelände des ehem. Güterbahnhofs ein Wohnbauprojekt mit ca. 450 Wohneinheiten realisiert wird und die Erweiterung ausdrücklich eines von der Firma Lidl eingeholten Gutachtens keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auslösen wird.</p>	<p>Das Stadtteilzentrum Ehrenfeld-West, Venloer Straße wies in den vergangenen Jahren eine deutliche Verschiebung des Angebotsschwerpunktes hin zum mittel- bis langfristigen Bedarfsbereichs auf und stellt hiermit eine funktionale Ergänzung zum Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße dar. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist als einziger Magnetbetrieb der Netto Lebensmitteldiscounter zu nennen, der zwar zeitgemäß aufgestellt ist, jedoch aufgrund der städtebaulichen Strukturen nur über sehr wenige Entwicklungsmöglichkeiten verfügt. Das Ziel des EHZKs für dieses Stadtteilzentrum ist die Sicherung der Versorgungsfunktion für die umliegenden Stadtviertel und der Erhalt des Magnetbetriebes Netto. Aufgrund der sehr starken Wettbewerbssituation im Umfeld, v. a. durch das Bezirkszentrum Ehrenfeld und das Stadtteilzentrum Bickendorf, gibt es nur begrenzt Entwicklungsspielraum für das Stadtteilzentrum. Aufgrund dessen sind zusätzliche Versorgungsstandorte in räumlicher Nähe vor dem Hintergrund des Ziels der Sicherung des Stadtteilzentrums unter Berücksichtigung des internen Bewertungsschemas gemäß Kap. 5.3 bzw. 6.4 EHZK (vgl. Anlage 3.2) zu prüfen. Die Bewertung von Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche findet jedoch im Rahmen der Umsetzung des EHZK nach dessen Beschluss statt und ist explizit nicht Gegenstand der vorgelegten Fortschreibung.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>3.6 Für die Lidl-Filiale in der Düsseldorfer Straße 177 im Stadtbezirk Mülheim wird die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.358 m² geplant. Der Standort befindet sich zwischen den zentralen Versorgungsbereichen Stadtteilzentrum Mülheim, Berliner Straße und Nahversorgungszentrum Stammheim und stellt für die Bewohner im näheren Umfeld die einzige Versorgungsmöglichkeit dar. Vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion des Marktes in Ergänzung mit weiteren Nutzungen (Café, Spielplätze, Skate-Park) sollte erwogen werden, den Standort als (perspektivische) Nahversorgungslage oder sogar perspektivisches Nahversorgungszentrum im EHZK auszuweisen.</p>	<p>Bei der Festlegung einer Einzelhandelslage als zentralen Versorgungsbereich müssen verschiedene Aspekte berücksichtigt werden. Es muss sich u. a. um eine städtebaulich integrierte Lage handeln, die ein städtebauliches Gewicht aufweist und eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus einnimmt (vgl. Kap. 3.3.1 Teil A EHZK). Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Bezüglich des Lidl-Marktes in der Düsseldorfer Straße 177 ist zu berücksichtigen, dass das direkte Umfeld entlang der Düsseldorfer Straße gewerblich geprägt ist. Auch östlich des Clevischer Ring schließen Gewerbeareale an. Kleine Wohnsiedlungen bestehen in direkter Rheinnähe im Bereich der Domagkstraße sowie südlich der Straße Am Faulbach. Darüber hinaus befindet sich in diesem Bereich kein weiterer Einzelhandelsbetrieb, sodass es sich bei dem Lidl-Markt um einen Solitärstandort und nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt. Darüber hinaus fehlen weitere zentrale Einrichtungen, die den Einzelhandel ergänzen würden, wobei zu berücksichtigen ist, dass ein Spielplatz und Gewerbebetriebe (u. a. Autohaus, Isoliertechnik) nicht charakterisierend für einen zentralen Versorgungsbereich sind.</p> <p>Nahversorgungslagen dienen der Sicherung und dem Ausbau der wohnortnahen Versorgung, wobei es sich hierbei nicht um Solitärstandort handelt, sondern um Einzelhandelslagen, die i. d. R.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>durch mehrere Einzelhandelsbetriebe im kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt werden. Bei dem Lidl-Markt in der Düsseldorfer Straße handelt es sich demnach weder um einen zentralen Versorgungsbereich, noch um eine Nahversorgungslage.</p>	
<p>3.7 Die Firma Lidl plant, die Filiale am Bonner Wall 114 / 116 weiter zu entwickeln, um die Nahversorgung in der südlichen Innenstadt zu stärken. Denkbar wäre die Errichtung eines hybriden Gebäudes mit Einzelhandel und Wohnen. Im EHZK wird für diesen Bereich festgestellt, dass es sich zwar nicht mehr um einen Sonderstandort handelt, der weitere Ausbau von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebietsstandort mittels Bebauungsplanfestsetzung ausgeschlossen werden soll. Die Firma Lidl weist darauf hin, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Köln lediglich die Flächen auf der südlichen Seite der Straße Bonner Wall als Gewerbeflächen dargestellt werden, der Lidl-Markt befindet sich in einer gemischten Baufläche, die westlich, nördlich und östlich an besondere Wohngebiete anschließt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Bezirksteilzentrum südliche Innenstadt, Severinstraße / Bonner Straße in nordöstlicher Richtung unmittelbar an die Filiale angrenzt. Die Firma Lidl schlägt aufgrund dessen vor, den Markt in den Abgrenzungsbereich des Bezirksteilzentrums aufzunehmen und dem Lidl-Markt damit Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Der Hinweis auf S. 105 des Konzeptes, dass kein weiterer Ausbau von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in den</p>	<p>Auch ohne die Ausweisung als Sonderstandort gelten die Aussagen des EHZK, die besagen, dass in Gewerbegebietsstandorten mittels Bebauungsplanfestsetzung Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden sollen, sofern dies noch nicht erfolgt ist. Hinsichtlich des Lidl-Marktes ist zu berücksichtigen, dass sich dieser zwar in räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich befindet, jedoch keinen direkten Anschluss an diesen aufweist. Eine fußläufige Anbindung vom zentralen Versorgungsbereich zum Lidl-Markt besteht nur über die Vorgebirgsstraße und den Bonner Wall oder über die Wormser Straße und den Bonner Wall und umfasst damit rd. 700 – 800 m Laufstrecke. Eine Zuordnung des Lidl-Marktes zum zentralen Versorgungsbereich ist aufgrund dessen nicht zu begründen. Er befindet sich hingegen im 700 m-Radius um den zentralen Versorgungsbereich und hat demnach die Vorgaben der Steuerung des Lebensmitteleinzelhandels in Teil A des EHZKs zu berücksichtigen.</p>	<p>Es wird eine Ergänzung der Beschreibung für den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 als Sonderstandort ausgewiesene Standortbereich Bonner Wall aufgenommen und auf die gewerbliche Prägung hingewiesen (S. 105, Kapitel 1.3.5).</p>

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>Gewerbegebietsstandorten erfolgen sollte, ist dahingehend zu konkretisieren, dass hiermit lediglich die Flächen südlich der Straße Bonner Wall gemeint sind.</p>		
<p>3.8 Die Lidl-Filiale in der Ringstraße 48 in Köln-Rodenkirchen soll von aktuell 783 m² auf 898 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die Filiale befindet sich 300 m südlich vom Bezirksteilzentrum Rodenkirchen, Hauptstraße, und für das angrenzende Grundstück liegt ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor, der die Ansiedlung von 360 Wohnungen vorsieht. Die Filiale schließt eine vorhandene Versorgungslücke, die durch die geplante Erweiterung des Marktes künftig unterstützt werden soll. Dies könnte etwa durch die Ausweisung einer (perspektivischen) Nahversorgungslage oder durch die ausdrückliche Erwähnung des Standortbereichs als sonstige städtebaulich integrierte Lage unter Ziffer 2.3.3 auf S. 184 des EHZKs erfolgen. Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches durch die Erweiterung zu erwarten wäre.</p>	<p>Hinsichtlich der Lidl-Filiale ist es aus Sicht der Stadt Köln unkritisch, dass es sich um einen integrierten Standort handelt, der Bezug zu Wohnbebauung aufweist. Auf S. 184 des EHZKs wurde unter Ziffer 2.3.3 wurde der Begriff „sonstige Lagen“ in Rodenkirchen allgemein erläutert und dargestellt, welche Ansiedlungsregelungen hier gelten. Eine Auflistung aller integrierten Lagen in Rodenkirchen ist nicht vorgenommen worden und im Rahmen des EHZKs auch nicht zielführend. Diese sind jeweils im Einzelfall zu betrachten. Hinsichtlich einer möglichen Erweiterung des Lidl-Marktes sind die Ausführungen des Teils A, Kapitel 5.3.2 zu berücksichtigen. Die Bewertung von Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche findet jedoch im Rahmen der Umsetzung des EHZK nach dessen Beschluss statt und ist explizit nicht Gegenstand der vorgelegten Fortschreibung. Es handelt sich bei dem Standort des Lidl-Marktes jedoch nicht um eine (perspektivische) Nahversorgungslage, da es sich hier um einen Solitärstandort handelt.</p>	
<p>4. Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG – Immobilienbüro Köln, 17.06.2021</p>		
<p>4.1 Im EHZK wird regelmäßig ausschließlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte erkannt, während außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche großflächige Lebensmittelmärkte nur unter</p>	<p>Hinsichtlich des 700 m-Nahbereiches von Lebensmittelmärkten ist zu berücksichtigen, dass außerhalb der 700 m-Radius um zentrale Versorgungsbereiche eine standortangepasste Abgrenzung des Nahbereiches ermöglicht wurde. Dies</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: s. Anlage 3.2, Kapitel 6.4, Punkt 1: Liegt der Planstandort des Vorhabens innerhalb eines 700 m-Radius' um einen zentralen Versor-</p>

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>bestimmten Rahmenbedingungen zulässig sind. Dies ist anhand eines zweistufigen Prüfschemas nachzuweisen. Die erste Stufe beinhaltet die Standortbewertung, in der eine städtebaulich integrierte Lage vorausgesetzt wird. In der zweiten Stufe erfolgt der Nachweis der standortangepassten Verkaufsfläche, mit dem Ziel, die Verkaufsfläche bzw. den Umsatz des Vorhabens am Nachfragevolumen im Nahbereich auszurichten. Dem Nahbereich der Lebensmittelmärkte bzw. potenzieller Ansiedlungsstandorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden im vorliegenden Entwurf nicht einheitlich bewertet. So gilt die Regel, dass bei Standorten, die sich in einer Entfernung von weniger als 700 m zu einem zentralen Versorgungsbereich befinden, ein schematischer Nahbereich durch einen Radius von 700 m. Für Standorte außerhalb dieser Schutzzonen um zentrale Versorgungsbereiche jedoch werden faktische standortspezifische Rahmenbedingungen der Siedlungsstruktur, des Verkehrs, der Topografie etc. mit einbezogen. Aus Sicht von Lidl kann durch den letzten Ansatz die tatsächliche fußläufige Anbindung prognostiziert werden und bewertet diesen Ansatz positiv. Nicht nachvollziehbar dagegen ist, dass im 700 m-Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche ein anderer Ansatz gewählt wird.</p>	<p>soll insbesondere den ländlich geprägten Stadtteilen und Gebieten mit geringer Siedlungsdichte in Köln Rechnung tragen, um auch hier eine Lebensmittelversorgung zu sichern. Hierbei handelt es sich nicht nur um eine Einbeziehung der faktischen standortspezifischen Rahmenbedingungen der Siedlungsstruktur, des Verkehrs, der Topografie usw., sondern auch die Eröffnung der Möglichkeit den 700 m Radius zu erweitern, welches jedoch im konkreten Einzelfall zu begründen ist.</p> <p>Bei der Bewertung von großflächigen Vorhaben innerhalb der 700 m Radien und zentralen Versorgungsbereichen ist zu beachten, dass diese aufgrund ihrer Überschneidung mit dem Nahbereich des Zentrums i. d. R. größere Auswirkungen generieren, als von einem ähnlich großen Vorhaben außerhalb des 700 m Radius auszugehen ist. Aufgrund dessen, und aufgrund der Tatsache, dass es sich i. d. R. um stark verdichtete Strukturen handelt, wurde ein unterschiedlicher methodischer Ansatz für Standorte außerhalb und innerhalb der 700 m Radien um zentrale Versorgungsbereiche gewählt. In begründeten Ausnahmefällen kann aufgrund ggf. vorhandener Barrieren (bspw. Bahnlinien, Rheinverlauf, Grünflächen) auch innerhalb der Nahbereich der zentralen Versorgungsbereiche eine Anpassung des schematischen 700 m Radius um einen Lebensmittelmarkt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung vorgenommen werden. Um diesen Aspekt deutlicher hervorzuheben werden die rechts genannten Änderungen im EHZK vorgenommen.</p>	<p>gungsbereich, beträgt der Nahbereich für das Vorhaben ebenfalls i. d. R. einen 700 m-Radius um den vorgesehenen Standort. Zur Vereinfachung des Verfahrens wird der 700 m-Radius schematisch angesetzt.</p> <p>Fußnote 1: In der Realität ggf. vorhandene Barrieren wie Bahnlinien und Straßen, die sich auf die Kundenströme auswirken können, bleiben unberücksichtigt. = entfällt</p>

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK																														
<p>4.2 Die GMA errechnet im EHZK die dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden Nachfragevolumen durch die Multiplikation aus den Pro-Kopf-Ausgaben im Bundesdurchschnitt, mit der Einwohnerzahl und dem Kaufkraftkoeffizienten. Die Methodik dabei ist unbestritten. Gleiches gilt für die variablen Einwohnerdaten und Kaufkraftkoeffizient. Kritisch bewertet die Firma Lidl jedoch die angesetzten Pro-Kopf-Ausgaben im Bundesdurchschnitt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die verschiedenen Gutachterinstitutionen und Marktforscher sortimentsbezogen unterschiedliche Grundlagen nutzen. Zur Visualisierung wird hier Abbildung 1 der Vergleich der durch Gutachterinstitute angesetzte Pro-Kopf-Ausgaben durch die gif, bezogen auf das Bezugsjahr 2011 / 2012, dargestellt.</p> <p><i>Abb. 1: Vergleich der durch Gutachterinstitute angesetzten Pro-Kopf-Ausgaben durch die gif</i></p> <table border="1" data-bbox="159 858 808 1203"> <thead> <tr> <th>Bezugsjahr*</th> <th>Pro-Kopf-Kaufkraft in C</th> <th>Anmerkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BBE Handelsberatung 2011</td> <td>5.898,- €</td> <td>EH Insg.</td> </tr> <tr> <td>bulwiengesca 2011/12</td> <td>5.929,- € 5.534,- €</td> <td>EH Insg. nur Ladenhandel</td> </tr> <tr> <td>CIMA 2011</td> <td>5.506,- €</td> <td>nur stat. Einzelhandel</td> </tr> <tr> <td>ecostra 2011</td> <td>5.824,- €</td> <td>EH Insg.</td> </tr> <tr> <td>GMA 2011</td> <td>5.349,- €</td> <td>nur Ladenhandel</td> </tr> <tr> <td>GfK 2012</td> <td>5.413,- €</td> <td>EH Insg.</td> </tr> <tr> <td>IFH Köln 2012</td> <td>5.978,- € 5.187,- €</td> <td>EH Insg. EH l. e. S.</td> </tr> <tr> <td>Infas geodaten 2012</td> <td>5.989,- €</td> <td>EH Insg.</td> </tr> <tr> <td>MB-Research 2012</td> <td>6.086,- €</td> <td>EH Insg.; (Apothekenumsatz ist dabei inkl. rezeptpflichtige Waren)</td> </tr> </tbody> </table> <p>* = Die Angaben für das Jahr 2012 stellen Prognosewerte der jeweiligen Institute dar, da die Daten aus der Umsatz- und Einkommenssteuerstatistik ebenso wie aus Verbrauchsstichproben von den entsprechenden Stellen erst mit einer zeitlichen Verzögerung von mindestens 2 Jahren publiziert werden.</p> <p>Quelle: Studie Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, hrsg.: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) im Juli 2020</p> <p>Dabei wird deutlich, dass die GMA einen sehr vorsichtigen Ansatz der Pro-Kopf-Ausgaben verfolgt. Bei der Ausblendung der „Ausreißer“ (MB Reseach, IfH Köln) liegt der Durchschnittswert aus 2011 /</p>	Bezugsjahr*	Pro-Kopf-Kaufkraft in C	Anmerkungen	BBE Handelsberatung 2011	5.898,- €	EH Insg.	bulwiengesca 2011/12	5.929,- € 5.534,- €	EH Insg. nur Ladenhandel	CIMA 2011	5.506,- €	nur stat. Einzelhandel	ecostra 2011	5.824,- €	EH Insg.	GMA 2011	5.349,- €	nur Ladenhandel	GfK 2012	5.413,- €	EH Insg.	IFH Köln 2012	5.978,- € 5.187,- €	EH Insg. EH l. e. S.	Infas geodaten 2012	5.989,- €	EH Insg.	MB-Research 2012	6.086,- €	EH Insg.; (Apothekenumsatz ist dabei inkl. rezeptpflichtige Waren)	<p>Die Bewertung der unterschiedlichen Pro-Kopf-Ausgabewerte der unterschiedlichen Gutachter kann ohne detailliertere Kenntnisse über die zugrundeliegenden Berechnungsansätze nicht erfolgen. So beinhalten die Pro-Kopf-Ausgabewerte der GMA beispielsweise keine verschreibungspflichtigen Apotheker- und Sanitätswaren. Darüber hinaus ist fraglich, inwieweit die anderen Gutachter / Institute Online-Anteile des stationären Facheinzelhandels mit in ihre Ausgabewerte einbeziehen.</p> <p>Bezüglich der Ableitung der standortangemessenen Größenordnung sind sowohl hinsichtlich der betreiberspezifischen Flächenproduktivitäten als auch der Pro-Kopf-Kaufkraft jeweils aktuell verfügbaren Daten anzuwenden.</p>	
Bezugsjahr*	Pro-Kopf-Kaufkraft in C	Anmerkungen																														
BBE Handelsberatung 2011	5.898,- €	EH Insg.																														
bulwiengesca 2011/12	5.929,- € 5.534,- €	EH Insg. nur Ladenhandel																														
CIMA 2011	5.506,- €	nur stat. Einzelhandel																														
ecostra 2011	5.824,- €	EH Insg.																														
GMA 2011	5.349,- €	nur Ladenhandel																														
GfK 2012	5.413,- €	EH Insg.																														
IFH Köln 2012	5.978,- € 5.187,- €	EH Insg. EH l. e. S.																														
Infas geodaten 2012	5.989,- €	EH Insg.																														
MB-Research 2012	6.086,- €	EH Insg.; (Apothekenumsatz ist dabei inkl. rezeptpflichtige Waren)																														

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>2013 bei rd. 5.714 € und damit je Einwohner um rd. 365 € über dem Ansatz der GMA. Deutlicher wird die Diskrepanz auch nach Rücksprache mit zwei anerkannten Gutachtern bei der Konzentration auf das Kernsortiment von Lebensmittelmärkten. Die GMA setzt für 2016 Pro-Kopf-Ausgaben von etwa 2.035 € für Nahrungs- und Genussmittel an, zum Zeitpunkt gaben die anderen Gutachter rd. 2.355 € bzw. 2.389 € an. Im Ergebnis erachten wir die von der GMA in Ansatz gebrachten nahversorgungsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben als deutlich zu niedrig.</p> <p>Nachvollziehbar und richtig erachtet die Firma Lidl das Bestreben der Stadt Köln, die standortangepasste Verkaufsfläche wenn möglich auf den Betreiber des Vorhabens abzustellen und nennt hier die öffentlich zugänglichen Daten von Hahn Retail Estate Report. Fragwürdig ist jedoch die Vermischung statischer und dynamischer Ansätze innerhalb einer Berechnung. Während für das nahversorgungsrelevante Nachfragevolumen ein statischer Wert von 2.672 € als Berechnungsgrundlage gefordert wird, soll die Umsatzleistung der Lebensmittelmärkte auf Basis der jeweils aktuellsten Flächenproduktivität ermittelt werden.</p>		
<p>4.3 Zur Berechnung der standortangepassten Verkaufsfläche wird das nahversorgungsrelevante Nachfragevolumen dem voraussichtlichen Vorhabenumsatz der Lebensmittelbetriebe gegenübergestellt. Standortangepasst aus Perspektive des Entwurfs des EHZKs sind max. 35 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im definierten Nahbereich. Die Firma Lidl hält den Ansatz von max. 35 % Kaufkraftabschöpfung für nicht mehr zeitgemäß.</p>	<p>Eine Abwägung erfolgte im Rahmen der Erwidern der Stellungnahme von Aldi, Pkt. 1.2. dieser Anlage</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
Hier wird auf die Ausführungen von Stadt + Handel hingewiesen.		
<p>4.4 Bei den Pro-Kopf-Ausgaben wird auf die nahversorgungsrelevanten Anteile abgestellt, diese dann mit den Gesamtumsätzen der Lebensmittelmärkte verglichen. Es ist jedoch üblich, einen Teil der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche mit Nonfood-Sortimenten zu belegen. Diese beläuft sich bspw. bei Textil, Schuhen, Einrichtungsgegenständen, Freizeitbedarf etc. konservativ betrachtet zwischen 5 – 10 % der Verkaufsfläche; d. h. dass die standortangepasste Verkaufsfläche nur geeignet ist, die Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten abzubilden, während die zulässige Gesamtverkaufsfläche durch einen Zuschlag zwischen 5 – 10 % abzubilden wäre.</p>	<p>Bei der Annahme der Firma Lidl sind zwei wesentliche Faktoren zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die integrierten Lebensmittelmärkte stellen einen wesentlichen Beitrag zur Nahversorgung in der Stadt Köln dar, wobei diese nicht in unerheblichem Maße (betreiberabhängig) sog. Aktionswaren als Randsortimente führen. Diese sind i. d. R nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Eine Steuerung der Gesamtverkaufsfläche eines Marktes über die nahversorgungsrelevante Kaufkraft entspricht den Zielen der Stadt Köln, in den Wohngebieten nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln. 2. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Lebensmittelmärkte einen unterschiedlich großen Anteil an Nonfood-Sortimenten aufweisen. So verfügen bspw. die Anbieter Rewe, Edeka, Netto, Norma und Penny über deutlich geringere Verkaufsflächenanteile für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente, während die Anbieter Aldi und Lidl vergleichsweise hohe Anteile an Nonfood-Sortimenten aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich im Rahmen ihrer Aktionswaren veräußern. Eine Anpassung der Gesamtverkaufsfläche über die pauschale Addierung von bspw. 10 % für Nonfood-Sortimente ist demnach nicht allgemein für alle Lebensmittelmärkte anzunehmen, sondern ist lediglich den rein betreiberspezifischen 	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	Sortimentsstrukturen geschuldet.	
<p>4.5 Darüber hinaus weist die Firma Lidl darauf hin, dass die Lebensmittelmärkte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Köln nur einen Teilbeitrag zur Nahversorgung der Bevölkerung leisten, während eine größere Versorgungsbedeutung von Lebensmittelmärkten an sonstigen Standorten ausgeht. Mehr als zwei Drittel des Nachfragevolumens der Kölner Bevölkerung wird von den letztgenannten Betrieben / Standorten gebunden.</p>	<p>Die Stadt Köln stimmt der Firma Lidl zu, dass im Bereich der Nahversorgung nicht nur die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der fußläufigen Lebensmittelversorgung übernehmen, sondern auch die weiteren, in integrierter Lage vorhandenen Lebensmittelmärkte. Dieser Tatsache ist sich die Stadt Köln bewusst und hat sich deswegen als Ziel die „Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs auch unter Berücksichtigung der Wochenmärkte“ gesetzt (vgl. Teil A des EHZKs, S. 7, Kapitel 1.1).</p>	
5. Taylor Wessing (im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG), rechtliche Stellungnahme zur Fortschreibung des EHZKs (2021) der Stadt Köln		
<p>5.1 Eine Differenzierung zwischen den Betriebsformen von Lebensmittelmärkten in Vollsortimenter und Discounter ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich und unpraktikabel. Die im Konzept genutzte Differenzierung „führt zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Betreiber im Rahmen der Bauleitplanung und Quartiersentwicklung.“ Eine Differenzierung von Betriebstypen findet im EHZK sowohl im Glossar als auch bereits im Rahmen der Vor-Ort-Erhebung und der Beschreibung bspw. der Zentrenstruktur statt. Darüber hinaus spricht das EHZK Empfehlungen bezüglich der Ansiedlung von Lebensmittelmärkten aus und trifft hier Differenzierungen zwischen Vollsortimenter und Lebensmittel-discounter. Demnach spricht das EHZK Empfehlungen für die Ansiedlung bestimmter Betriebstypen</p>	<p>Es ist nicht ersichtlich, warum eine bauleitplanerische Differenzierung zwischen unterschiedlichen Betriebsformen von Lebensmittelmärkten aus Rechtsgründen nicht möglich sein sollte. Im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung liegt die Definitionsmacht über die Kriterien, nach denen eine Nutzungsart im Sondergebiet zulässig sein soll, bei der Gemeinde. Selbstverständlich muss die Differenzierung im Einzelfall städtebaulich gerechtfertigt sein und einer Abwägungskontrolle standhalten. Dies ist aber eine Frage des Einzelfalls. In der prinzipiellen Differenzierung zwischen unterschiedlichen Betriebsformen liegt auch keine nicht zu rechtfertigende Ungleichbehandlung von Betreibern, da nicht pauschal und gleichsam für alle Fälle gleichermaßen festgestellt werden</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>aus, obwohl solche Empfehlungen nicht städtebaulich erforderlich oder in Form von bauplanerischen Festsetzungen umgesetzt werden können. Sofern eine Betriebstypendifferenzierung den Weg in die Formulierung von Bebauungsplänen findet, führt dies dazu, dass Wettbewerber, deren Vorhaben vermeintlich nicht unter den jeweils gewünschten Betriebstypus fallen, benachteiligt werden. In diesem Zuge werden bspw. die Projekte Odemshof in Köln-Löwenich, Möhl-Areal in Köln-Dellbrück und das Projekt Porz-Mitte genannt. Taylor Wessing weist in diesem Zuge darauf hin, dass textliche Festsetzungen in Bebauungsplänen, die nur eine Betriebsform zulassen, mangels Rechtsgrundlage unwirksam sind und es ihnen an einer städtebaulichen Rechtfertigung mangelt. Die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes richtet sich nicht nach dem Betriebstyp, sondern der Größe der Verkaufsfläche und der von dem Einzelhandelsbetrieb ausgehenden Auswirkungen. Die städtebaulichen Auswirkungen hängen gemäß Gesetzesgrundlage und Rechtsprechung alleine von der Verkaufsfläche ab, sodass auch eine Differenzierung anhand von Flächenproduktivitäten nicht erfolgen kann. Ohne sachlichen Grund dürfte die Differenzierung von Betriebstypen nicht diskriminierungsfrei und mit der gebotenen wettbewerblichen Neutralität erfolgen können. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der städtebauliche Zweck der Einzelhandelssteuerung, die Sicherung der verbrauchernahen Bevölkerung, durch die Differenzierung der einzelnen Betriebsformen nicht gefördert wird. Bebauungspläne, die eine solche Differenzierung vornehmen, sind rechtlichen Bedenken ausgesetzt und eine Unterschei-</p>	<p>kann, ob im Einzelfall etwa der Betriebstyp des Discounters oder der des Vollsortimenters den städtebaulichen Zielsetzungen in der konkreten örtlichen Situation besser gerecht wird.</p> <p>Eine Differenzierung zwischen unterschiedlichen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels in der Stadtplanung ist aufgrund der Unterschiede in den jeweiligen Wirkungen am Markt in Köln und für die Versorgungssituation der Bevölkerung aufgrund ihrer unterschiedlichen Sortimentsstruktur sinnvoll. Diese Zusammenhänge wurden im EHZK dargelegt (u. a. bei der historischen Entwicklung des Einzelhandels im Allgemeinen und speziell in Köln, den Standortanforderungen (jeweils Kapitel 2.), sowie im Glossar (6.2.), wo die Unterschiede in Sortimentsstruktur und Marktbearbeitung aufgezeigt werden. Die von Taylor Wessing genannten rd. 4.000 Artikel, die ein Lebensmitteldiscounter führt, stellen aus Sicht der Stadt Köln kein Vollsortiment dar (vgl. Supermarkt / Verbrauchermarkt: rd. 10.000 Artikel; vgl. S. 18 EHZK).</p> <p>Es kann in der Prüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen erheblich sein, ob ein Vollsortimenter oder ein Lebensmitteldiscounter realisiert wird, da mit diesen beiden unterschiedlichen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels je nach örtlicher Situation und bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen höchst unterschiedliche absatzwirtschaftliche und daraus resultierende städtebauliche Auswirkungen einhergehen können. Bei der städtebaulichen Planung von Standorten des Lebensmitteleinzelhandels geht es im</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p> dung ist weder rechtlich angelegt noch in der Realität wahrnehmbar. Weder hinsichtlich der Verkaufsfläche noch anhand des Sortimentes oder Art des Haupt- und Randsortimentes, der Anzahl der angebotenen Artikel, dem Bestehen von Frischeangeboten, der Produktivität oder des Preises der angebotenen Waren ist es heutzutage möglich, Discounter und Vollsortimenter zu unterscheiden. Das Produktsortiment von Lidl umfasst z. B. rd. 340 Bioprodukte und viele Markenprodukte, während die Vollsortimenter vermehrt auf Eigenmarken setzen. Discounter bieten inzwischen mehr als 4.000 Artikel an. Discounter übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion und sind Haupteinkaufsstätte. Um vorzubeugen, dass die Steuerung der Nahversorger bestimmte Betreiber im Rahmen der entsprechenden Bauleitplanung bevorzugt oder benachteiligt, sollte das EHZK dahingehend angepasst werden, dass keine Differenzierung zwischen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel vorgenommen wird. Es bietet sich an, einen neutralen Begriff wie bspw. „Lebensmittelmarkt“ zu verwenden. Darüber hinaus sollte ein ausdrücklicher Hinweis mit aufgenommen werden, dass eine Steuerung von Betriebstypen durch die Bauleitplanung nicht möglich ist. </p>	<p> Übrigen nicht nur um den Aspekt der verbraucher-nahen Versorgung, sondern auch um die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als attraktive Versorgungsstandorte. Diesbezüglich kann es mit Blick auf die Attraktivität der Versorgungssituation im zentralen Versorgungsbereich insgesamt durchaus von Bedeutung sein, ob gegebene Versorgungsstrukturen durch einen Discounter oder einen Vollsortimenter ergänzt werden. </p> <p> Auch wenn die Größe der Verkaufsfläche, auf die Taylor Wessing als alleiniges Kriterium abstellen möchte, sozusagen die Eintrittsvoraussetzung für tieferegehende Untersuchungen zu den möglichen Auswirkungen eines Vorhabens darstellt (siehe z. B. § 11 Abs. 3 BauNVO), bedeutet dies nicht, dass es nicht weitere auswirkungsrelevante Unterscheidungskriterien gibt (wie z. B. die in Rede stehende Betriebsform, die Anzahl der Pkw-Stellplätze, bestehende Wettbewerbsverhältnisse usw.) anhand derer die Auswirkungen von Planvorhaben bewertet werden können bzw. werden müssen. </p> <p> Die <u>grundsätzliche</u> Differenzierung zwischen Betriebsformen ist von der Gerichtsbarkeit daher bislang auch nicht beanstandet worden und ist in der Literatur und Statistik gängige Praxis. Auch in den Lebensverhältnissen der Menschen wird beim Lebensmitteleinzelhandel unzweifelhaft u.a. zwischen diesen beiden Betriebsformen differenziert und je nach konkretem Einkaufsbedürfnis die eine oder die andere Betriebsform aufgesucht. </p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>5.2 „Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich. [...]Die Steuerungs- und Ansiedlungsregelungen stellen sicher, dass Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben nicht zu einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion sowie der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren muss. Dieser Nachweis ist im Zweifel durch den Antragsteller beizubringen. Bei der Ansiedlung und Erweiterung von Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind zudem die landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW) zu beachten.“</p> <p>Eine derartige Regelung überspannt die Funktion und die Regelungsmöglichkeiten eines Einzelhandelskonzeptes, da es sich bei dem Einzelhandelskonzept lediglich um ein informelles Konzept zur Steuerung des Einzelhandels handelt und dort keine gesetzlich normierte Beweislastverteilung oder Nachweispflichten der Vorhabenträger negiert oder sogar ins Gegenteil verkehren werden können. Das Konzept richtet sich nicht unmittelbar an den Vorhabenträger, sondern ist von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinde muss die prognostizierten Auswirkungen eines Vorhabens ermitteln und bewerten, dies gilt sowohl bei Angebotsbebauungsplänen als auch bei vorhabenbezogenen Bauungsplänen. Daraus schlussfolgert Taylor Wessing, dass die Rege-</p>	<p>Es handelt sich beim EHZK um ein informelles städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches von der dieses Konzept anwendenden Stadt Köln in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen und gegebenenfalls in Bebauungsplanfestsetzungen mit Außenrechtswirkung zu überführen ist. Das Steuerungschema im EHZK dient der Strukturierung städtebaulicher Ansiedlungsüberlegungen und zugleich der Vorabinformation der Vorhabenträger. Es soll bei der Einschätzung einer Vorhabens Hilfe leisten und Transparenz herstellen.</p> <p>Will ein konkreter Vorhabenträger für seinen Planstandort Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans initiieren, steht es der planenden Gemeinde unzweifelhaft frei, von ihm den Nachweis der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens zu fordern. Natürlich resultiert hieraus keine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur entsprechenden Mitwirkung an der Planung. Der Stadt Köln steht es dann aber frei, die Vorhabenplanung nicht mit den Mitteln der Bauleitplanung zu unterstützen. Besteht hingegen für ein von einem Vorhabenträger beabsichtigtes Vorhaben das notwendige Baurecht bereits und muss die Stadt Köln entscheiden, ob sie die Bauleitplanung einsetzt, um dem Vorhaben die Genehmigungsfähigkeit zu entziehen, obliegt es gegebenenfalls ihr, die Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen, um ihre Planung städtebaulich zu rechtfertigen.</p>	<p>Der Anregung wird im Rahmen einer Klarstellung zum Teil entsprochen: Auf Seite 12, Kapitel 1.5 wird die Aufgabe des EHZK genauer erläutert.</p>

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>lung, nach der der Antragssteller einen Nachweis bei Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben bezüglich einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion oder der Funktionsfähigkeit und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie die Ermittlung der Dimensionierung eines Vorhabens keine Berechtigung in einem Einzelhandelskonzept haben. Solche Regelungen sind nur auf Ebene eines Bauantrags sinnvoll anwendbar, einem solchen Antrag kann das Einzelhandelskonzept grundsätzlich jedoch nicht entgegengehalten werden. Zudem ist es einem Antragsteller nicht möglich, eine fehlende Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches nachzuweisen, da die Frage, ob sich ein zentraler Versorgungsbereich noch entwickeln kann, Aufgabe des Einzelhandelskonzeptes und damit der Kommune ist.</p> <p>Darüber hinaus ist im Hinblick auf die gesetzliche Konzeption des § 11 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, und im Hinblick auf die Rechtsprechung des EuGH zur Dienstleistungsrichtlinie rechtlich bedenklich, pauschal einen Nachweis vom Antragsteller dafür zu fordern, dass bauleitplanerisch ermöglichte Vorhaben nicht einer Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion sowie der Funktion und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt und sich die Dimensionierung des Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientiert. Eine Beweislast des Vorhabenträgers ist weder bei der Aufstellung von Bebauungsplänen noch bei der Vorhabenzulassung außerhalb von Bebauungsplänen hinsichtlich der Unschädlichkeit eines Vorha-</p>		

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>bens vorgesehen. In diesem Fall hat die Plangeberin bzw. die Bauaufsichtsbehörde in eigener Verantwortung zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben mit sich bringt.</p>		
<p>5.3 Aus der Regelung in Ziffer 5.3 wird zudem nicht deutlich, welchen konkreten Nachweis der Antragsteller erbringen soll, wodurch eine praktische Umsetzung der Beweislastregel verhindert wird. Die prognostischen gutachterlichen Bewertungen der Auswirkungen eines Vorhabens sind für eine Vielzahl verschiedener Auswirkungen denkbar, die in verschiedenen gesetzlichen Regelungen, u. a. § 11 Abs. 3 BauNVO und § 34 Abs. 3 BauGB, mit unterschiedlichen Zielrichtungen verankert sind.</p>	<p>Der Nachweis der Auswirkungen ist auf das konkrete Baurecht abzustellen, das am Planstandort besteht oder geschaffen werden soll. Danach richten sich auch die zu prüfenden Auswirkungen.</p>	<p>Der Anregung wird im Rahmen einer Klarstellung zum Teil entsprochen: Im Kap. 5.3 entfallen die einzeln aufgeführten gesetzlichen Regelungen und werden in Kap. 5.3.2.1 ersetzt durch:</p> <p>Nahversorgungslage: „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 nachzuweisen.“</p> <p>Sonstige städtebaulich integrierte Lagen: „Grundsätzlich kann die Ansiedlung von <u>nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel</u> 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 mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemärkten oder Textilfachmärkten. Hier muss im</p>

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
		<p>Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Großflächige Betriebe mit <u>nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten</u> können hier zulässig sein, sofern sie mit einer standortangepassten Verkaufsfläche der verbrauchernahen Versorgung dienen. Weitergehende Aspekte sind im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachzuweisen.“</p>
<p>5.4 Darüber hinaus ist die im Einzelhandelskonzept enthaltene Verlagerung der Nachweispflicht auf den Vorhabenträger mit den Entscheidungen des <u>EuGH</u> nicht vereinbar. Demnach können einzelhandelssteuernde Bebauungspläne europarechtlich nur dann gerechtfertigt sein, wenn die Erfordernisse, die Verhältnismäßigkeit und die Diskriminierungsfreiheit der Regelung von der Gemeinde nachgewiesen werden. Das heißt, die Gemeinde muss selbst „geeignete Beweise oder eine Untersuchung zur Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit“ vorlegen. Demnach muss die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung selbst ermitteln, ob die getroffenen Beschränkungen verhältnismäßig sind und zur Erreichung des Ziels der Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche geeignet, erforderlich und angemessen ist.</p> <p>Aus den vorgebrachten Gründen sollte die dem Antragsteller obliegende Beweislastregelung aus dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes gestrichen</p>	<p>Zunächst ist hier auf die vorstehenden Klarstellungen unter 5.2 dieser Anlage zu verweisen.</p> <p>Die vom Eingeber erwähnten Vorgaben auf EU-Ebene bzw. durch EuGH-Entscheidungen sind berücksichtigt worden. Eingriffe in europäische Freiheiten sind durch zwingende Gründe der Raumordnung und Raumplanung einer Rechtfertigung zugänglich. Das vorliegende EHZK (und demnach auch die Bebauungspläne, die an das Konzept angepasst werden) stehen im Einklang mit den derzeitigen europäischen Vorgaben. Letztlich ist es aber eine Frage des Einzelfalls, also der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung, ob planerische Beschränkungen des Einzelhandels im Sinne der europarechtlichen Vorgaben diskriminierungsfrei erfolgen, durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt und zur Verwirklichung des mit ihnen verfolgten Ziels geeignet und erforderlich sind. Im rechtlichen Ausgangspunkt hat die deutsche Rechtsprechung anerkannt, dass die</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>werden</p>	<p>raumordnungsrechtliche und städtebauliche Ansiedlungssteuerung für Einzelhandelsgroßbetriebe nicht, auch nicht mittelbar, wirtschaftlichen Zwecken dient, sondern auf die effektive Nutzung und Bündelung der öffentlichen Infrastruktur sowie die Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedlung und den damit einhergehenden Verkehr zielt. Auch städtebauliche Zielsetzungen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und zur Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind Gründe des Allgemeininteresses, die eine Ansiedlungssteuerung des großflächigen Einzelhandels rechtfertigen können. Die Frage, auf welchem Wege die notwendigen Erkenntnisse zur Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit und damit letztlich der Abwägungsfehlerfreiheit des Planinhalts ermittelt werden, ist keine Frage des Europarechts, sondern des nationalen Baurechts.</p>	
<p>5.5 Bezüglich der Steuerung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist nach Stufe 1 erheblich anzupassen. Sowohl die Erfordernisse einer städtebaulich integrierten Lage und die Regelung einer 700 m-Zone machen das Konzept in seiner jetzigen Form rechtlich angreifbar. Auch die vorgesehenen Ausnahmen von der Regelung des 700 m-Radius sollten angepasst werden.</p>	<p>s. 5.6 und 5.7 dieser Anlage</p>	
<p>5.6 Die Definition einer städtebaulich integrierten Lage gemäß Ziffer 5.3.2 von Teil A des EHZKs</p>	<p>Die im Einzelhandelskonzept getroffene Definition einer städtebaulich integrierten Lage weicht nicht</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>weicht der in der Rechtsprechung herausgebildeten Definition für städtebaulich integrierte Lagen ab. Gemäß EHZK handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, wenn sich der Standort im direkten Siedlungszusammenhang eines bestehenden oder perspektivischen Wohnbereichs befindet. Ein Anhaltspunkt ist, dass zu mindestens zwei Himmelsrichtungen eine Anbindung an Wohnbebauung vorliegt, wobei die Wohnbebauung gewichtig sein sollte und somit nicht nur eine einzelne Hausbebauung umfassen darf. In der Rechtsprechung hingegen zeichnet sich eine städtebaulich integrierte Lage durch einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einen den Gegebenheiten anzupassenden öffentlichen Personennahverkehr aus.</p> <p>Taylor Wessing weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Divergenz der Definitionen zu Unwirksamkeit eines aufgrund der Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes aufgestellten Bebauungsplans führen kann. Die Unstimmigkeiten werden anhand zweier Lidl-Märkte auf den Grundstücken Kasernenstraße 2 und Kölner Straße 8 aufgezeigt. Der Lidl Lebensmitteldiscounter in der Kasernenstraße 2 befindet sich im Bezirkszentrum Kalk, müsste jedoch nach strenger Anwendung des Einzelhandelskonzeptes als nicht integriert bewertet werden, da er in Richtung Norden, Osten und Süden nicht an Wohnbebauung angrenzt. Das Verständnis der ständigen Rechtsprechung zugrunde gelegt, kann an der städtebaulichen Integration des Standortes allerdings aufgrund des bestehenden Siedlungszusammenhangs kein Zweifel bestehen.</p>	<p>von der gängigen Rechtsprechung ab. Auch diese spricht von einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, wobei die Stadt Köln hier sogar einen Schritt weiter geht und auch perspektivische Wohnbereiche in die Betrachtung mit einbezieht. Die Konkretisierung, dass ein Anhaltspunkt ist, ob zu mindestens zwei Himmelsrichtungen eine Anbindung an Wohnbebauung vorliegt, ist eine weitere Ausdifferenzierung der vorangegangenen Regelung und widerspricht sich fachlich nicht.</p> <p>Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zentrale Versorgungsbereiche städtebaulich gewachsene Strukturen sind, sodass diese im Einzelfall auch durch Verkehrsträger o. ä. begrenzt werden können und damit natürlich auch eine Begrenzung zum Wohnsiedlungsbereich darstellen. Insgesamt sind die zentralen Versorgungsbereiche jedoch städtebaulich integriert, sodass nicht in Bezug auf Einzelgrundstücke in den Randbereichen die städtebauliche Integration eines zentralen Versorgungsbereiches infrage gestellt werden kann. Die weitergehende Definition einer städtebaulich integrierten Lage betrifft die Bereiche außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.</p> <p>Hinsichtlich des Lidl-Marktes in der Kölner Straße ist die Einschätzung einer integrierten Lage an diesem Standort eine nachvollziehbare Sichtweise, jedoch ist das Kaufkraftpotenzial aufgrund der geringen Einwohnerdichte im Umfeld sehr gering.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>Für das Grundstück in der Kölner Straße 8 wird mittels Bebauungsplanfestsetzung großflächiger Einzelhandel auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB aufgrund der fehlenden städtebaulich integrierten Lage festgelegt. Bei der Betrachtung der Luftbilder ist ersichtlich, dass die nähere Umgebung des Marktes sich durch einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang auszeichnet.</p>		
<p>5.7 Aus Sicht von Taylor Wessing sollte die Einrichtung einer 700 m-Schutzzone um die zentralen Versorgungsbereiche vollständig aus dem Entwurf gestrichen werden. Hintergrund ist, dass Vorhaben mit dem Kernsortiment Lebensmittel in erster Linie auf zentrale Versorgungsbereiche gelenkt werden sollen, und um diese Geschäftszentren zu sichern und zu stärken sind sog. Nahbereiche der zentralen Versorgungsbereiche pauschal durch einen 700 m-Radius gebildet worden, in dem im Regelfall keine Erweiterung oder Neuansiedlung großflächiger Lebensmittelmärkte zulässig ist. Aus Sicht von Taylor Wessing ist es mit dieser Regelung nicht möglich, den Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu steuern. Die Regelung ist nicht mit dem übergeordneten Ziel des Einzelhandelskonzeptes, der Sicherstellung der Nahversorgung, zu vereinbaren, da in dem zentralen Versorgungsbereich nicht im hinreichenden Maße Potenzialflächen vorhanden sind und deshalb eine Ansiedlung von Lebensmittelmärkten insgesamt verhindert wird. So sind bspw. im Bereich der City in mehreren Zentren keine größeren Potenzialflächen vorhanden, während in anderen zentralen Versorgungsbereichen zwar Potenzialflächen ausgewiesen werden, diese</p>	<p>Die Stadt Köln verfolgt die städtebauliche Zielsetzung ihre zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion zu erhalten und zu entwickeln. Zugleich soll eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden. Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu. Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und für die Bevölkerung im Nah-einzugsgebiet der zentralen Versorgungsbereiche leisten diese Betriebe einen Beitrag zur Gewährleistung der Nahversorgung. Gerade in den Nahversorgungszentren stellen die Lebensmittelbetriebe zudem sogenannte Frequenzbringer dar, die von besonderer Bedeutung für die Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche sind. Vor diesem Hintergrund ist im Einzelhandelskonzept vorgesehen, dass Lebensmittel - Einzelhandelsbetriebe vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln sind. Zugleich wird aber die Ansiedlung derartiger Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch nicht ausgeschlossen. In Abschnitt 5.3.2 werden Steuerungsempfehlungen für die Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gere-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>jedoch ersichtlich nicht ausreichend für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dimensioniert sind. Eine Ansiedlung von Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen ist damit schlicht nicht möglich, wodurch der Schutzradius seinen Sinn verliert.</p>	<p>gelt. Hierbei wird zwischen städtebaulich integrierten Lagen und städtebaulich nicht integrierten Lagen unterschieden. Innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen wird noch einmal zwischen sogenannten Nahversorgungslagen und sonstigen städtebaulich integrierten Lagen differenziert. Die Steuerungsempfehlungen müssen dabei die der städtebaulichen Planung vorgegebenen Ziele der Raumordnung und hier konkret Ziel 6.5-2 LEP NRW berücksichtigen.</p> <p>Im sogenannten internen Bewertungsschema in Kap. 6.4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird bei der Betrachtung der städtebaulich integrierten Lagen zusätzlich zwischen Standorten innerhalb und außerhalb des sogenannten 700 m-Radius um einen zentralen Versorgungsbereich differenziert. Hintergrund ist die bereits angesprochene Zielsetzung zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Bedeutung, die dem Lebensmitteleinzelhandel in diesem Zusammenhang zukommt. Im Grundsatz erfüllen die Nahversorgungsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs eine Versorgungsfunktion auch für die Bevölkerung im festgelegten 700 m-Radius und damit in aller Regel im fußläufigen Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs. Es würde die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche konterkarieren, wenn den Betrieben im Zentrum das benötigte Kaufkraftpotenzial durch die Ansiedlung von Wettbewerbern im Naheinzugsgebiet der Zentren entzogen würde.</p> <p>Ziel der Stadt Köln ist die Sicherung und Weiter-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, sodass – wenn möglich – Potenzialflächen ausgewiesen wurden. Hierbei wurden auch Standorte betrachtet, die unmittelbar an die heute gegebene räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs angrenzen.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen in der Stadt Köln können nicht in allen zentralen Versorgungsbereichen Potenzialflächen ausgemacht werden und, wie ganz richtig festgestellt wird, sind diese nicht immer ausreichend für die Ansiedlungswünsche von großflächigen Lebensmittelmärkten dimensioniert. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Lebensmittelmärkte unterschiedliche Platzbedarfe hinsichtlich ihrer Flächenpotenziale haben, sodass kleinere Potenzialflächen sehr wohl für bestimmte Betreiber infrage kommen.</p>	
<p>5.8 Durch die Verwendung pauschaler Schutzradien wird der konkreten Situation in der Stadt Köln nicht hinreichend Rechnung getragen, wie es in der städtebaulichen und raumordnerischen Konzeption (insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, Ziel 6.5 LEP NRW) rechtlich vorgesehen ist. Die Pauschalisierung von Schutzradien trägt den möglichen Einzelfällen nicht hinreichend Rechnung und erscheint ungeeignet, da sie lediglich auf ein Merkmal verweist und sich gleichsam wie ein „Korsett um die zentralen Versorgungsbereiche“ legt, sodass sich diese nicht „organisch weiterentwickeln können“. Da es bei der Abgrenzung von Flächen, die für eine mögliche Erweiterung bzw. Weiterentwicklung von zentralen Versorgungsbereichen nicht geeignet ist,</p>	<p>Der Hinweis auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen aus § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die in Kap. 6.5 LEP NRW normierten Ziele der Raumordnung ist an dieser Stelle nicht nachvollziehbar. Nach der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sollen die Gemeinden gerade die Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche in der städtebaulichen Abwägung in besonderem Maß berücksichtigen. Nach Ziel 6.5-2 LEP NRW sind zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen planerisch zu ermöglichen. Die rechtlichen Vorgaben unter-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>pauschal Zonen oder Bereiche vorzusehen, kann es auch nicht zulässig sein, pauschal eine Schutzzone um einen zentralen Versorgungsbereich zu ziehen, um diesen zu schützen. Die Festlegung eines pauschalen Radius geht ohne erkennbaren Grund über den bereits gesetzlich angelegten Schutz der zentralen Versorgungsbereiche hinaus, nach der in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als konkreter Abwägungsbezug stets zu berücksichtigen ist. Darauf aufbauend ist zu beachten, dass der Schutzradius bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Einzelfallbetrachtung nicht ersetzt, ob ein Vorhaben für den Erhalt und die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches unbedenklich ist. Demnach kann ein Vorhaben nicht deswegen abwägungsfehlerfrei aus einem Schutzradius heraus verwiesen werden, weil das Einzelhandelskonzept dies pauschal fordert. Demnach kann auch eine Lage außerhalb des Schutzradius im Einzelfall erhebliche Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben.</p> <p>Durch die Anwendung von Schutzradien für die Beurteilung eines Vorhabens im Hinblick auf seine Wirkung auf zentrale Versorgungsbereiche wird dieses nur lediglich auf einem Merkmal, nämlich dem Abstand zum zentralen Versorgungsbereich, reduziert. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ebenso wie bei der konkreten Vorhabenzulassung die ökonomischen Zusammenhänge im Einzelfall zu ermitteln und im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz zu</p>	<p>stützen daher den planerischen Ansatz der Stadt Köln, Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche vorrangig auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren und in deren Nahbereich im Sinne der unmittelbar zugeordneten Versorgungsbereiche der Zentren nur unter besonderen Voraussetzungen zuzulassen.</p> <p>Dabei ist der Stadt Köln bewusst, dass sowohl Ansiedlungen bzw. Erweiterungen von Lebensmittelmärkten innerhalb der Nahbereiche um zentrale Versorgungsbereiche als auch außerhalb der 700 m-Radien einen Einfluss auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nehmen können. Aufgrund dessen wurde in Teil A, Kapitel 5.3, eine umfassende Regel zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten innerhalb und außerhalb der 700 m-Radien entwickelt. Aufgrund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich wird eine Ansiedlung innerhalb der 700 m-Radien i. d. R. bei gleicher Dimensionierung jedoch einen weit größeren Einfluss auf den Erhalt und die Entwicklungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches nehmen, als eine Ansiedlung außerhalb des 700 m-Radius.</p> <p>Dies rechtfertigt es, dass im Rahmen des sogenannten internen Bewertungsschemas zur Steuerung von großflächigen Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Kap. 6.4) für eine Erweiterung oder Neuansiedlung eines Standortes innerhalb eines 700 m-Radius um einen zentralen Versorgungsbereich weitergehende Anforderungen formuliert wurden. Insbesondere wird hier gerade im Sinne der Stel-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>bewerten sind. Dabei kann insbesondere der zu erwartende Kaufkraftabfluss als Kriterium herangezogen werden, wobei zur Ermittlung der voraussichtlichen Umsatzumverteilung dabei im Wesentlichen auf baurechtlich relevante und vom Baurecht erfasste Vorhabenmerkmale abzustellen ist. Hierzu gehören bei Einzelhandelsnutzungen die Verkaufsfläche, aber auch zahlreiche andere Kriterien. Demnach trägt die Einführung eines Schutzradius, der vollkommen losgelöst von sämtlichen anderen Kriterien einzig auf die Entfernung eines Standortes zum zentralen Versorgungsbereich abstellt, nicht hinreichend Rechnung.</p> <p>Die pauschalen Schutzzonen um zentrale Versorgungsbereiche führen bei konsequenter Anwendung der Steuerungsregeln dazu, dass sich die zentralen Versorgungsbereiche nicht weiterentwickeln können. Selbst bei zentralen Versorgungsbereichen, bei denen eine Entwicklung grundsätzlich gewünscht ist und als ein Lebensmittelmarkt vorteilhaft wäre, verhindern die Schutzzonen die Ansiedlung eines solchen Betriebes im Randbereich. Ein Betrieb, der sich räumlich und funktional (unmittelbar) an den zentralen Versorgungsbereich „anschmiegen“ würde, kann wegen der Schutzradien nicht realisiert werden. Gemäß OVG-Urteil Lüneburg vom 06.06.2016 (1 KN 83/14) wurde in der Rechtsprechung anerkannt, dass auch Betriebe in Randlagen einen Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches leisten können, wenn bspw. hier der in der Innenstadt fehlende Parkplatzbereiche gestellt wird. Eine Unterstützungsfunktion kann danach noch für den zentralen Versorgungsbereich angenommen</p>	<p>lungnahme der Kanzlei Taylor Wessing daran angeknüpft, ob innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Unterausstattung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels festzustellen ist und daher das Vorhaben der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung dienen würde. Die weiter vorgesehenen Anforderungen an die Entwicklung eines derartigen Standortes unterstreichen den Ausnahmecharakter. Dabei bleibt es natürlich stets dabei, dass es sich bei dem Einzelhandelskonzept lediglich um eine informelle städtebauliche Planungsentscheidung handelt, die in konkreten Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalles im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen ist.</p> <p>Nach alledem ist weder der Vorwurf gerechtfertigt, dass das Einzelhandelskonzept eine Weiterentwicklung der Zentren verhindert, noch dass es der Zielsetzung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung entgegensteht.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>werden, solange eine fußläufige Anbindung besteht, also ein Fußweg von ca. 10 Minuten, was der Schutzzone entspricht. Durch die Schutzradien wird allerdings um die zentralen Versorgungsbereiche ein Korsett gebildet, das jede organisch und städtebaulich konstruktive Änderung des zentralen Versorgungsbereiches verhindert.</p>		
<p>5.9 Das grundsätzliche Verbot, innerhalb eines pauschalen Radius um einen zentralen Versorgungsbereich einen großflächigen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, dürfte als europarechtswidriger Verstoß gegen die Dienstleistungsrichtlinie anzusehen sein, sollte ein Bebauungsplan tatsächlich auf diesen Schutzradius gestützt werden. Nach der Entscheidung des EuGH vom 30.01.2018 (Visser./Appingedam) darf die Zulässigkeit von Einzelhandelsprojekten durch Bebauungspläne ausnahmsweise von Bedarfsprüfungen oder wirtschaftlichen Auswirkungen nur dann abhängig gemacht werden, wenn damit keine wirtschaftlichen Ziele, sondern zwingende Gründe des Allgemeininteresses verfolgt werden und die Beschränkungen diskriminierungsfrei erforderlich und verhältnismäßig sind. Diesem genügt das Konzept der Schutzradien nicht. Zur Rechtfertigung ist es nicht hinreichend, die Zurückstellung unternehmerischer Belange in der Abwägung eines Bauleitplans mit abstrakten und / oder pauschalen Notwendigkeiten zum Zwecke des Zentrenschutzes zu rechtfertigen. Der Planungsträger steht in einer gesteigerten Nachweis- und Rechtfertigungspflicht. Zwar wäre eine praxistaugliche Ausnahmeregelung für den konkreten Einzelfall grundsätzlich in der Lage, die europarechtliche Ver-</p>	<p>Vorstehend wurde bereits dargelegt, dass es sich bei den formulierten Anforderungen innerhalb des 700 m-Radius nicht um ein grundsätzliches Verbot zur Ansiedlung großflächiger Lebensmittelmärkte handelt.</p> <p>Die europäische Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) ist im Übrigen zwar grundsätzlich auch auf Bauleitpläne anzuwenden, in denen Einzelhandelsnutzungen beschränkt werden (sollen), wie der EuGH in seiner vielbeachteten Entscheidung vom 30.01.2018 zum niederländischen Fall entschieden hat.</p> <p>Das EHZK steht im Einklang mit diesem Urteil, indem</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ von einer Bedürfnisprüfung Abstand genommen wird, d. h. es nicht entscheidend ist, ob ein Kölner Teilmarkt bereits gesättigt ist oder nicht, ▪ mögliche Anbieter nicht diskriminiert werden, d. h. einzelne Anbieter nicht willkürlich besser oder schlechter gestellt werden als andere, und ▪ die vorgesehenen Instrumente erforderlich und verhältnismäßig sind, um die städtebaulichen 	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>hältnismäßigkeit der Schutzzonenregelung wieder herzustellen, im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes taugt diese allerdings nicht hierzu.</p>	<p>Ziele des EHZK zu erreichen. Betrachtet man die Einzelhandelsentwicklung der vergangenen Jahre in Köln, wird deutlich, dass die Steuerungsregeln die bundesweiten Trends zum Teil umkehren konnten. Die zentralen Versorgungsbereiche übernehmen einen wesentlichen Betrag zur Versorgung der Bevölkerung und weisen eine Kommunikations- und Treffpunktfunktion für die Einwohner der einzelnen Stadtteile und Veedel auf, sodass die vorliegenden Regelungen zur Zielerreichung beitragen.</p>	
<p>5.10 Die Regelung der Schutzradien ist zudem nicht nachvollziehbar, da aus dem EHZK nicht hervorgeht, wie die Radien konkret bemessen werden. Auf S. 72 wird lediglich angeführt, dass als Nahbereich um die zentralen Versorgungsbereiche ein Radius von 700 m angesetzt wird, es jedoch nicht klargestellt wird, von welchem (Mittel-)Punkt die Radien bemessen werden. Der Begriff des Radius suggeriert einen kreisförmigen Schutzradius, was jedoch vor dem Hintergrund der längs verlaufenden Zuschnitte der zentralen Versorgungsbereiche nicht sinnvoll wäre.</p>	<p>Die 700 m-Radien um einen zentralen Versorgungsbereich werden von den jeweiligen Außengrenzen des zentralen Versorgungsbereiches bestimmt, um eben der räumlichen Ausprägung der zentralen Versorgungsbereiche Rechnung zu tragen. Demnach kann ein länglich ausgeprägter zentraler Versorgungsbereich auch keinen kreisförmigen Radius erzeugen und weist demnach, angepasst an die tatsächliche Vor-Ort-Situation, eine unterschiedliche Ausprägung auf.</p>	
<p>5.11 Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die früheren Rechtsprechungen des OVG NRW unerheblich für die Bewertung der 700 m-Radien sind. In zwei Entscheidungen hat der OVG NRW sich mit dem Kölner 700 m-Schutzradius befasst und hat dieses Steuerungsinstrument in den dortigen Einzelfällen als noch vom Abwägungsspielraum der Stadt Köln inbegriffen bewertet. Das OVG NRW hat es als hinreichend gerechtfertigt angesehen, dass das Ein-</p>	<p>Der Stadt Köln ist selbstverständlich bewusst, dass aus auf bestimmte Bebauungspläne und deren Abwägungsentscheidung bezogenen Aussagen des Oberverwaltungsgerichts nichts für die Rechtmäßigkeit zukünftiger Bebauungspläne und den dann zu treffenden Abwägungserwägungen folgt. Immerhin kann aber doch davon ausgegangen werden, dass das OVG bislang keine prinzipiellen Einwände gegen die Argumentation mit</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>zelhandelskonzept vorsehe, dass 700 m-Radius nicht um einzelne Geschäfte des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches gezogen werden, sondern sich der Radius an den äußeren Grenzen des Bereichs orientiert. Dass dieses Verfahren zur Folge hat, dass der Weg zu einzelnen Geschäften im Versorgungsbereich im Einzelfall weiter als 700 m sein kann, macht das Konzept nicht von vorne herein ungeeignet und ergebe daher nichts für einen Abwägungsfehler. Aus beiden Gerichtsurteilen kann jedoch nicht der Schluss gezogen werden, dass jeder weitere Bebauungsplan, der auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes und zur Durchsetzung der Schutzzonen erlassen wird, ebenfalls abwägungsgerecht wäre. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Nachgang der Entscheidungen der EuGH festgestellt hat, dass die Dienstleistungsrichtlinie auch unmittelbare Anwendung auf nationale Bebauungspläne findet. Vor diesem Hintergrund ist zu bezweifeln, ob das gesamte System der deutschen Einzelhandelssteuerung mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ohne weiteres unionskonform ist.</p>	<p>dem 700 m-Radius geäußert hat. Ein rechtlicher Zusammenhang zu der von Taylor Wessing hier ins Feld geführten Entscheidung des EuGH besteht im Übrigen nicht. Insoweit kann zunächst auf die obigen Ausführungen verwiesen werden</p> <p>Die langfristige Zielsetzung der Stadtentwicklung in Köln wird im EHZK in Teil A (S. 7) formuliert. Demnach sind folgende Ziele benannt worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 der Gesamtstadt 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. <p>Alle nachfolgend in Teil A beschriebenen Steuerungsregelungen dienen den zuvor genannten</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>Zielen, die als Allgemeinwohlbelange zu berücksichtigen sind. Die Schaffung von attraktiven Zentren, auch heruntergebrochen auf Stadtteilebenen, ist ein besonders wichtiger Allgemeinwohlbelang. Die Zentren dienen als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens der Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt und der Kommunikation und damit dem sozialen Austausch und sind demnach schützenswert. Aus Sicht der Stadt Köln dienen die 700 m-Radien der langfristigen Zielsetzung der Stadtentwicklung und widersprechen damit nicht der Rechtsprechung des EuGH.</p>	
<p>5.12 Hinsichtlich der Ansiedlungsregelungen für großflächige Lebensmittelmärkte stellt Taylor Wessing fest, dass diese in der jetzigen Strenge faktisch dazu führen würden, dass künftig Lebensmittelmärkte nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden und das Ziel einer flächendeckenden punktuellen Nahversorgung nicht erreicht werden kann. Hierbei wird auf die Ausnahmeregelung zur Erweiterung bestehender Lebensmittelmärkte innerhalb eines 700 m-Radius um zentrale Versorgungsbereiche eingegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Voraussetzung einer <u>optimalen Grundstücksausnutzung</u> eine Inkonnexität zu den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes aufweist, wobei auf einen Fachvortrag von Stadt + Handel, Ziffer 2.1, hingewiesen wird.</p>	<p>s. 5.13 dieser Anlage</p>	
<p>5.13 Darüber hinaus ist der Begriff zu unbestimmt und verhindert eine rechtssichere Anwendung des Einzelhandelskonzeptes. Hierbei ist zu berücksichti-</p>	<p>Die Beurteilung der optimalen Ausnutzung bei Einzelvorhaben kann nicht im Rahmen des EHZK geleistet werden. Die optimale Ausnutzung ist im</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>gen, dass öffentlich-rechtliche Regelungen eindeutig und unmissverständlich sein müssen. Bauliche Anlagen werden in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nach der Art, dem Maß, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bemessen. Es kann anhand dieser Kriterien hier nicht eindeutig bestimmt werden, wann eine „optimale“ Ausnutzung des Grundstücks gegeben ist. So kann bspw. eine höchst zulässige Ausnutzung des Grundstücks nach quantitativen Kriterien (bspw. im Ausnutzen der maximalen Gebäudehöhe) als auch eine optimale Grundstücksausnutzung nach Wertungsgesichtspunkten verstanden werden (bspw., dass die Bebauung den Vorstellungen der planaufstellenden Gemeinde optimal entspricht). Aufgrund der Unbestimmtheit der Ausnahmeregelung besteht die Gefahr, dass die Stadt Köln in aufzustellenden Bebauungsplänen (unbewusst) von den Steuerungsempfehlungen abweicht, wodurch ein beachtlicher Abwägungsmangel entstehen würde. Bezüglich Bestandsimmobilien wird festgehalten, dass wenn ein Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Gebäudes vorhanden ist, das Grundstück nach der Angabe im Entwurf „optimal“ genutzt wurde. Es ist aber auch hier unklar, wann dieses Optimum erreicht ist, oder ob bei Bestandsimmobilien noch Aufstockungen am Gebäude bis zum Erreichen der maximalen Geschossfläche erforderlich sind. Für eine rechtssichere und praktikable Anwendung der Regelung reicht es aus, wenn die Voraussetzung besteht, dass das Grundstück zusätzlich zur Einzelhandelsnutzung mit Wohnen oder sozialer Infrastruktur sinnvoll genutzt wird. Daher sollte auf den Begriff optimal verzichtet und durch sinnvoll</p>	<p>Zuge der Bauleitplanung und im Einklang mit dem bestehenden Planungsrecht für das jeweilige Vorhaben zu bestimmen.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
erersetzt werden.		
<p>5.14 Die Regelung in der Ausnahmeregel, dass sich die Kommune vorbehält, vom Vorhabenträger im Einzelfall ein Verträglichkeitsgutachten nach Maßgabe des § 11 Abs. 3 BauNVO zu fordern, ist aus mehreren Gründen abzulehnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schon aus praktischer Sicht ist diese Ausnahmenvoraussetzung problematisch, da unklar bleibt, wann ein Einzelfall vorliegt, in dem ein solcher Nachweis zu erbringen ist. Es muss der Stadt Köln als Adressatin und dem Vorhabenträger als Nachweispflichtigem klar sein, wann in dem konkreten Einzelfall der Nachweis der Atypik erforderlich ist, und wann nicht. Nur so kann eine willkürliche Handhabung der Ausnahmeregelung vermieden werden. ▪ Die Regelung verkennt, dass ein gutachterlicher Nachweis, dass ein Vorhaben Merkmale einer Atypik erfüllt, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nur sehr schwer erbracht werden kann. Da die Rechtsprechung bei der Prüfung, ob von einem Einzelhandelsbetrieb Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausgehen, vermehrt auf die Indizwirkung der Lage des Vorhabens innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zurückgreift, bleiben nicht mehr viele Möglichkeiten, die geforderte Atypik auf andere Art und Weise zu belegen. ▪ Darüber hinaus ist unklar, in welchem Verhältnis der Nachweis einer Atypik auf der Stufe 1 der Steuerungsregeln zur Berechnung der standortangepassten Verkaufsfläche auf der Stufe 2 zu- 	<p>Zu Notwendigkeit, gegebenenfalls ein Verträglichkeitsgutachten einzufordern, ist auf die obigen Ausführungen zu 5.2 dieser Anlage zu verweisen.</p> <p>Im Übrigen gilt folgendes: Die Anwendung der Ausnahmeregelung für Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche setzt die vorherige Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung aus Kap. 6.5 LEP NRW voraus. Maßgeblich ist hier insbesondere die Vorgabe aus der Zielbestimmung zu 6.5-2 LEP NRW. Danach dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO u.a. mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur innerhalb bestehender oder neu geplanter zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden. Nur ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für derartige Vorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Eine weitere Ausnahmeregelung gilt für bereits bestehende Standorte (Ziel 6.5-7). Die im Einzelhandelskonzept formulierten städtebaulichen Ansiedlungsregelungen sind vor dem Hintergrund dieser landesplanerischen Ausgangslage anzuwenden. Dabei ist einzuräumen, dass diese sich zum Teil mit den</p>	<p>Die Steuerungsregelungen sind orientiert an den rechtlichen Maßstäben im Einzelhandelskonzept neu gefasst bzw. klarer formuliert worden.</p>

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>einander stehen. Denn großflächige Lebensmittelmärkte sind nicht betrieblich atypisch, sondern können lediglich eine städtebauliche Atypik aufweisen. Eine solche ist anzunehmen, wenn ein Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung sichert, städtebaulich integriert ist, hinsichtlich des Verkehrsaufkommens verträglich ist und der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % beträgt. Diese Prüfung überschneidet sich in der gutachterlichen Praxis erheblich mit den zusätzlich angeordneten Kriterien in der Stufe 2 der Prüfung. Eine doppelte Prüfung der genannten Kriterien hat keinen Mehrwert.</p>	<p>landesplanerischen Vorgaben überschneiden. Einzuräumen ist weiter, dass es sich bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in aller Regel um Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, für die eine Widerlegung der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO nicht in Betracht kommt. Die Planung zur Ansiedlung eines neuen Vorhabens muss daher in diesen Fällen den Vorgaben der Ausnahmeveraussetzungen aus Ziel 6.5-2 S 3 genügen. Zusätzlich sind in der bauleitplanerischen Abwägung die städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen. Da es sich hierbei nur um Abwägungsvorgaben im Sinne einer informellen Planungsentscheidung handelt, sind an die formulierten Vorgaben nicht dieselben Bestimmtheitsanforderungen zu stellen, wie an den Bebauungsplan selbst.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>5.15 Der Nachweis fehlender Entwicklungsflächen in zentralen Versorgungsbereichen bei Neuansiedlungen verengt die Entwicklungschancen für Lebensmittelmärkte ohne ersichtlichen Grund und stellt keine handhabbaren Kriterien für die Anwendung der Ansiedlungsregelung zur Verfügung. Es ist nicht nachvollziehbar, warum unschädliche Lebensmittelbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur dann zulässig sein sollen, wenn sie im nächst gelegenen zentralen Versorgungsbereich keinen Platz finden. Sofern man an diesem Kriterium festhalten möchte, ist es erforderlich, die Regelung durch transparente Kriterien praktikabel zu machen und durch Eröffnungsklauseln flexibel gehandhabt werden kann. Gemäß EHZK ist der Nachweis einer fehlenden Potenzialfläche in zentralen Versorgungsbereichen streng auszulegen, d. h. ein Verweis auf die Unmöglichkeit der Unterbringung des geplanten Lebensmittelbetriebs aufgrund der Größe ist ebenso wenig geeignet wie der Verweis auf den Nichtzugriff auf die entsprechenden Eigentumsrechte oder die benötigte (große) Pkw-Stellplatzanlage. Die Ausnahmeregelung ist erkennbar an Ziel 6.5-2, Satz 3, LEP NRW angelehnt, wonach Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (nur dann) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden können, wenn u. a. eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhalt wachsender baulicher Strukturen oder der Rücknahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist. Insofern können die Probleme, die bei der Anwendung von Ziel 6.5-2, Satz 3,</p>	<p>Es wird auf die Beantwortung der Stellungnahme von Lenz & Johlen Pkt. 6.7 dieser Anlage verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich des Hinweises, dass das Vorhandensein einer Potenzialfläche in zentralen Versorgungsbereichen nur für den zentralen Versorgungsbereich relevant ist, der für die zukünftigen Kunden des Vorhabens eine Versorgungsfunktion hat, ist zu berücksichtigen, dass diese Einschätzung von der Stadt Köln vorgenommen wird. Als einheitliche Regelung für alle Ansiedlungen innerhalb der Nahbereiche um zentrale Versorgungsbereiche ist eine mögliche Ansiedlung auf den Potenzialflächen zu priorisieren. Hier bedarf es einer Abstimmung mit der Stadt Köln, sodass im Einzelfall die vorgebrachten Einschätzungen wie am Beispiel Kalk vom Antragsteller vorgebracht werden können.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>LEP NRW auftreten, auf die Steuerung des Einzelhandels in Köln übertragen werden. Hierbei sollte beachtet werden, dass die Ausnahmeregelung im Einzelhandelskonzept sogar noch strenger formuliert ist als die Regelung im LEP NRW. Die Ausnahmevoraussetzung des LEP NRW erweist sich in der Praxis wegen des zu führenden Negativbeweises als schwierig. Weder aus der Rechtsprechung noch aus der Begründung des LEP NRW erfolgen konkrete Vorgaben dazu, wie sich eine Überprüfung der Unmöglichkeit einer Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen in der Praxis konkret gestalten soll und in welchem Umfang eine entsprechende Prüfung stattzufinden hat. Ebenso enthalten die Regelungen im Einzelhandelskonzept keine handhabbaren und transparenten Kriterien und erlauben keine nachvollziehbare Prüfung für die Verwaltung. Hier werden die wirtschaftlichen Aspekte verkannt, da mit den gestiegenen Anforderungen der Verbraucher an Lebensmittelmärkte mit einer unterdurchschnittlichen Verkaufsfläche diese bis auf wenige Ausnahmefälle wirtschaftlich nicht tragfähig sind. Die Konsequenz der Ausnahmeregelung wäre, dass sich kein Lebensmittelmarkt ansiedelt. Gleiches gilt für die fehlende Realisierungsmöglichkeit einer Stellplatzanlage oder den Nichtzugriff auf Eigentumsrechte. Beides ist aus Betreibersicht ein faktisches Hindernis für eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich. Um sowohl für die Stadt Köln als auch die Vorhabenträger handhabbare und transparente Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Ausnahmevoraussetzung zu schaffen, sind konkrete Prüfungsvoraussetzungen zu formulieren und diese im Einzelhandelskonzept aufzunehmen. Die Prüfung</p>		

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>sollte sich an folgenden Merkmalen orientieren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Konkrete Merkmale des Vorhabens: Es ist stets anhand des konkreten Planvorhabens zu prüfen, ob eine Lage an einem anderen Standort im zentralen Versorgungsbereich möglich ist. Für die Einzelhandelssteuerung kommt es auf die Größe der Verkaufsfläche, die angedachte Betriebsform als Lebensmittelmarkt und die konkrete Sortimentszusammensetzung an. Es kann bei einem Ansiedlungsvorhaben bspw. von einem Lebensmittelmarkt von 1.200 m² nicht auf eine Potenzialfläche verwiesen werden, die sich lediglich für einen Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² eignet. Dies gilt insbesondere, wenn das Einzelhandelskonzept für die Potenzialfläche bereits Empfehlungen gibt, die andere Sortimentsbereiche betreffen (bspw. Ansiedlung eines Drogeriemarktes). 2. Das Vorhandensein einer Potenzialfläche in zentralen Versorgungsbereichen kann nur für den zentralen Versorgungsbereich ankommen, die für die zukünftigen Kunden des Vorhabens eine Versorgungsfunktion haben. Bislang muss der Nachweis für alle zentralen Versorgungsbereiche im 700 m-Radius erbracht werden. Als Beispiel wird auf die Ansiedlung eines Marktes im Bezirk Kalk im Bereich des Stadtteilzentrums Höhenberg, Olpener Straße, hingewiesen, der sich jedoch auch innerhalb des 700 m-Radius des Bezirkszentrums Kalk, Kalker Hauptstraße, befindet. Wenn im Stadtteilzentrum keine Potenzialfläche zu finden wäre und der Markt einen erwiesenen Beitrag zur Nahversorgung leisten würde, wäre er 		

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>jedoch auch nach den vorhandenen Regelungen dann nicht möglich, wenn das Bezirkszentrum eine Potenzialfläche aufweist. Hierbei sollte beachtet werden, dass zwischen diesen Bereichen eine mehrgleisige Bahntrasse verläuft und sich das Bezirkszentrum tlw. in 2 km Entfernung befindet.</p> <p>Damit die Frage, ob eine Ansiedlung auf einer Potenzialfläche in einem zentralen Versorgungsbereich möglich ist, muss berücksichtigt werden, ob diese Flächen offenkundig ungeeignet für die Ansiedlung des Vorhabens sind. Eine solche fehlende Eignung kann bspw. dann gegeben sein, wenn ein städtisches Entwicklungskonzept der Planung entgegensteht, bereits eine anderweitige Nutzung auf der Fläche geplant ist oder ein aufzustellender Bebauungsplan bereits auf der Ebene der Erforderlichkeit rechtlich scheitern müsse. Dies ist bspw. der Fall, wenn der Markt auf dem Grundstück wegen entgegenstehender Bebauung nicht errichtet werden kann, wobei auch unlösbare Lärmkonflikte oder die Herbeiführung rechtswidriger Zustände unter diese Gesichtspunkte fallen müssen.</p> <p>Auf dieser Basis müsste eine dezidierte Potenzialflächenanalyse erfolgen, und die Flächen, die nach der ersten Grobanalyse bereits ausgeschieden sind, ausgeklammert werden, um dann nur noch die verbleibenden Flächen zu betrachten. Hierbei sollte auch die Praktikabilität und Wirtschaftlichkeit berücksichtigt werden. Ab wann eine Brachfläche, eine noch aktiv genutzte Fläche oder bspw. eine Umnutzung realistisch erscheint, dürfte letztlich eine Wertungsfrage sein. Flächen sollten nur dann als Potenzialfläche identifiziert werden, wenn die Möglichkeit</p>		

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>zur Umnutzung unter ggf. durchzuführenden (Teil-)Abrissen in einem absehbaren Zeitpunkt von 2 Jahren realistisch ist. Eine rechtliche Nichtverfügbarkeit von Grundstücken darf dabei nicht unberücksichtigt bleiben. Sie kann ein städtebauliches Hindernis für die Bauleitplanung darstellen.</p>		
<p>5.16 In der Stufe 2 der Ausnahmeregelung wird die Berechnung der standortangepassten Verkaufsfläche durchgeführt, wobei die zulässige Verkaufsfläche mittels der betreiberspezifischen Flächenproduktivität, welche in Bezug zur Kaufkraft (35 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Nahbereich) gesetzt wird, ermittelt wird. Die Aufstellung der 35 %-Regel entspricht letztlich der Führung eines Atypik-Nachweises. Das ist schon deshalb abzulehnen, weil auch der Atypik-Nachweis als Voraussetzung zu streng und im Rahmen der Stufe 1 zu modifizieren ist. Zudem ist die Stufe 2 in der Regelung erheblich strenger als die Regelung im LEP NRW. Dort bedarf es den Nachweis einer atypischen Fallgestaltung nur, wenn ein Vorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches an-</p>	<p>Es wird auf die Beantwortung des Punktes 5.14 dieser Anlage verwiesen.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>gesiedelt werden soll und der Nachweis nicht gelingt, dass keine Flächenkapazitäten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bestehen. Nach Entwurf des Einzelhandelskonzeptes müssen allerdings bei Neuansiedlungen alle Voraussetzung kumulativ erfüllt werden.</p>		
<p>5.17 Es empfiehlt sich, die Steuerungsregelung in Stufe 2 in Bezug auf die Umsatzherkunft aus dem fußläufigen Nahbereich anzupassen. In diesem Sinne wird auf ein OVG-Urteil vom 25.01.2010 (7 D 97/09.NE) hingewiesen, wonach zur Ermittlung, ob ein Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung sichert, darauf abgestellt werden kann, ob der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens in Bezug auf nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus dem Nahbereich stammt. Im Vergleich dazu ist die 35 %-Regel erheblich zu streng und verhindert ggf. notwendige Ansiedlungen. Insbesondere im dünner besiedelten und bislang unterversorgten Gebieten ist schon bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² der Nachweis der 35 %-Regel als nicht erbringbar anzusehen. Aus diesem Grunde wird bspw. im Hahnenwald im EHZK in Teil B, Ziffer 2.4, darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringen Einwohnerzahl keine Handlungsmöglichkeiten bestehen, wenn gleich festgestellt wird, dass 79 % der Einwohner außerhalb des 700 m-Radius des zentralen Versorgungsbereiches leben und eine Versorgung durch den Lidl-Markt und die anderen Stadtteile erfolgt. Gleiches gilt für eine Reihe weiterer Stadtteile, bspw. im Bezirk Rodenkirchen, Porz und Lindenthal, die nicht über zentrale Versorgungsbereiche verfügen und Versorgungslücken aufweisen.</p>	<p>Hinsichtlich der Kaufkraftabschöpfung von 35 % wird auf die Beantwortung der Stellungnahme von Aldi, Punkt 1.2 dieser Anlage verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der Versorgungslücken in der Stadt Köln ist zu beachten, dass durch das Steuerungsschema der großflächigen Lebensmittelmärkte ab S. 72 Teil A des EHZK lediglich, wie der Titel auch benennt, großflächige Lebensmittelmärkte gesteuert werden. Demnach ist eine Ansiedlung eines kleinflächigen Marktes bspw. in kaufkraftärmeren Gebieten grundsätzlich möglich. Zudem werden hier als Beispiel Siedlungsgebiete aufgeführt (bspw. Hahnenwald), die sich außerhalb des 700 m Radien um zentrale Versorgungsbereiche befinden. 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 (vgl. S. 75 Teil A EHZK). Demnach könnte jeweils für den bestimmten Einzelfall ein Nahbereich abgegrenzt werden, der die speziellen Siedlungsstrukturen berücksichtigt, um einen standortangemessenen Nahversorger zu schaffen.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	fen.	
<p>5.18 Nachfolgend werden verschiedene Beispiele für die mangelnde Eignung der Steuerungsregelung benannt, die nachfolgend kurz vorgestellt werden.</p> <p>Beispiel Lidl, Sebastianstraße 28 – 32: Auf Grundlage des bisherigen EHZKs wurde der Lidl-Markt mit einem Bebauungsplan mit den Festsetzungen des § 9 Abs. 2 a BauGB überplant und dem Markt eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.286 m² versagt. Ursache war, dass sich der Markt innerhalb des 700 m-Radius um das NVZ Alt-Niehl, Sebastianstraße, befindet. Auch nach den Steuerungsregelungen des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes wäre eine Erweiterung des Marktes nur ausnahmsweise möglich. Das Grundstück des Marktes müsse mit Wohnen und ggf. sozialer Infrastruktur in Abhängigkeit von der zulässigen Geschossfläche optimal ausgenutzt werden und die Stadt Köln könnte darüber hinaus ein Verträglichkeitsgutachten vom Vorhabenträger fordern. Dies wird jedoch der konkreten örtlichen Situation und der unterdurchschnittlichen Verkaufsfläche des Stadtbezirks nicht gerecht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die nördlich verlaufende Industriestraße das Nahversorgungszentrum deutlich von der südlichen Wohnbebauung abtrennt. Darüber hinaus befindet sich keine Potenzialfläche im Nahversorgungszentrum, sodass dort eine Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes nicht möglich ist. Dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lidl-Marktes die Entwicklung des Nahversorgungszentrums verhindert, ist demnach ausgeschlossen.</p>	<p>Das alleinige Vorhandensein einer Versorgungslücke rechtfertigt nicht die jeweilige Erweiterung eines Lebensmittelmarktes oder die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Hingegen ist es unkritisch, dass vom Vorhabenträger ein Verträglichkeitsgutachten eingebracht wird, um zu untersuchen, ob Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen bestehen. Dies betrifft nicht nur die Entwicklungsfähigkeit, sondern auch die derzeitige Ausstattung des zentralen Versorgungsbereiches. Der pauschalen Annahme, dass eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Sebastianstraße keine Auswirkungen hat, da eine Versorgungslücke besteht, kann nicht gefolgt werden. Dies wäre in einem Verträglichkeitsgutachten im Rahmen einer Einzelfallprüfung darzulegen. Darüber hinaus wird die Stadt Köln das Vorhaben gemäß ihres internen Bewertungsschemas beurteilen. Sofern die Vorgaben des Bewertungsschemas erfüllt sind, bestünde eine Möglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung durch die angepasste Regelung im Vergleich zum vorhergegangenen EHZK. Hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Grundstücks besteht die Abstimmungsmöglichkeit mit der Stadt Köln.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>5.19 Beispiel Lidl, Neusser Straße 774 – 776: Auch das Grundstück Neusser Straße wurde durch einen Bebauungsplan überplant, da sich der Standort innerhalb des 700 m-Radius um das Nahversorgungszentrum Weidenpesch, Neusser Straße / Kapuzinerstraße, befindet. Das Nahversorgungszentrum verfügt über einen leistungsfähigen Lebensmittelmarkt, dessen Existenz durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche nicht infrage gestellt werden würde. Demnach leistet die planerische Verhinderung des Marktes keinen Beitrag zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung, vielmehr besteht die Versorgungslücke zwischen dem Nahversorgungszentrum Weidenpesch und Longerich fort. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass mit ca. 5.050 Einwohnern ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial vorhanden ist.</p>	<p>Hinsichtlich der Bewertung der Auswirkungen einer möglichen Erweiterung des Standortes Lidl in der Neusser Straße 774 – 776 ist zu berücksichtigen, dass nicht nur das Nahversorgungszentrum Weidenpesch in die Betrachtung mit einbezogen werden sollte, sondern hinsichtlich der Auswirkungen auch die weiteren zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte untersucht werden müssen. Auch hier ist eine pauschale Feststellung, dass Auswirkungen nicht zu erwarten sind, auf Basis der getroffenen Aussagen nicht möglich.</p> <p>Ergänzend dazu sollte darauf hingewiesen werden, dass der Lidl-Markt bereits an diesem Standort vorhanden ist und durch eine reine Erweiterung der Verkaufsfläche nicht die Erweiterung des Nahbereichs erfolgt. Ergo wird die Erweiterung des Lidl-Marktes nicht zu einer Schließung der Versorgungslücke führen, sondern lediglich das Lebensmittelangebot weiter ausweiten. Eine räumliche Veränderung ist jedoch nach Kenntnis der Stadt Köln und des Gutachters nicht vorgesehen.</p>	
<p>5.20 Lidl, Wasserwerkstraße 8: Auch hier ist die Erweiterung voraussichtlich nicht möglich, da der im Geltungsbereich vorhandene Bebauungsplan, der noch nicht beschlossen wurde, darauf verweist, dass der Einzelhandelsausschluss dem Ziel dient, die beiden nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche STZ Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße, und STZ Holweide-Ost zu stärken und weiterzuentwickeln. Dabei wird verkannt, dass sich in näherer Umgebung verdichtete Wohnbebauung befindet, für</p>	<p>Auch in Bezug auf den Lidl-Markt in der Wasserwerkstraße 8 ist darauf hinzuweisen, dass das Vorhandensein von Wohnbevölkerung in räumlicher Nähe keinen Einfluss auf die möglichen Auswirkungen hat, die ein Lebensmittelmarkt auf zentrale Versorgungsbereiche nehmen kann. Als Ergänzung zu der Feststellung von Taylor Wessing wurde von Stadt + Handel eine Wirkungsanalyse zur Überprüfung der Nahversorgungsbedeutung des Lidl-Standortes in der Was-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>die der Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion hat. Die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche werden durch den Markt nicht negativ beeinträchtigt.</p>	<p>serwerkstraße eingereicht. Hier wird darauf hingewiesen, dass der Standort die wesentlichen Kriterien einer Nahversorgungslage erfüllt und daher als Positivraum für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel betrachtet werden kann. Diese Feststellung verkennt, dass der Bereich als Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen wurde, um auch diesem Ansiedlungsspielraum zu geben. Der Standort wird überwiegend durch nicht zentrenrelevante Sortimente des Baumarktbedarfs geprägt und wird nach den Zielsetzungen der Fortschreibung auch weiterhin als Sonderstandort eingestuft. Ein weiterer Ausbau von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist in den Sonderstandorten nicht vorgesehen.</p>	
<p>5.21 Beispiel Aldi-Süd, Osterather Straße 26: Obwohl im Einzugsbereich des Marktes knapp 8.000 Einwohner leben und die Entfernung zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich fast 600 m beträgt, und der Markt von der Bahntrasse vom Nahversorgungszentrum Nippes getrennt ist, wurde der Standort mit dem Bebauungsplan mit der Festsetzung des § 9 Abs. 2 a BauGB überplant.</p>	<p>Der Aldi-Markt in der Osterather Straße 26 weist eine Verkaufsfläche von knapp 1.000 m² auf und übernimmt eine wesentliche Nahversorgungsfunktion. Dies wird von der Stadt Köln anerkannt, wobei auch hier die möglichen Auswirkungen des Marktes auf das Nahversorgungszentrum Nippes, Sechzigstraße, zu berücksichtigen sind, in dem als einziger Magnetbetrieb der Anbieter Rewe verortet ist. Der Stadt Köln ist bekannt, dass die Bahnlinie das Gebiet durchschneidet, jedoch besteht direkt im Bereich der Hartwichstraße / Liebigstraße ein gut genutzter Kreuzungsbereich der Bahnlinie. Auch hier wird darauf hingewiesen, dass das EHZK die bestehenden Lebensmittelmärkte in ihrem Bestand sichert, eine Erweiterung von Standorten jedoch nach dem internen Bewertungsschema zu prüfen ist.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>5.22 Anpassungsvorschläge:</p> <p>„Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich, wenn weitere Voraussetzungen vorliegen. Ein Vorhaben ist dabei als im zentralen Versorgungsbereich belegen anzusehen, sodass es auf die weiteren Voraussetzungen nicht ankommt, wenn der Nahversorger zum zentralen Versorgungsbereich nicht in Konkurrenz tritt, sondern dessen Attraktivität erhöht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der jeweilige Nahversorger</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ räumlich und funktionell gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich untergeordnet bleibt, insbesondere keinen Umfang annimmt, wodurch er gleichberechtigt neben den zentralen Versorgungsbereich tritt und ▪ er einen Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs leistet, etwa auch durch Bereitstellung von im zentralen Versorgungsbereich fehlenden Stellplätzen. <p>Soweit das Vorhaben auch nach diesen Kriterien als nicht in einem zentralen Versorgungsbereich belegen anzusehen ist, hängt seine Zulässigkeit von folgenden Voraussetzungen ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Grundstück des Vorhabens wird mit Wohnbebauung und ggf. sozialer Infrastruktur in Abhängigkeit von der zulässigen Bebauung (Geschossflächenzahl) sinnvoll ausgenutzt. Anbieter, die dies derzeit nicht aufweisen, sollen auf ihrem Grundstück in Abhängigkeit von der zulässigen Bebauung (Geschossflächenzahl) Wohnen und 	<p>Die Anpassungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht aufgegriffen, da die Fortschreibung des EHZK über konsistente Steuerungs- und Ansiedlungsregelungen im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben verfügt.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>ggf. soziale Infrastruktur schaffen. Für Anbieter auf bereits optimal ausgenutzten Grundstücken (bspw. ein Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss eines mehrgeschossigen Wohnhauses bedarf es keiner weiteren Verbesserung.</p> <p>2. Es liegen folgende Voraussetzungen für einen zentrenverträglichen Nahversorger vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten wohnortbezogenen Standort. Integriert ist der Standort regelmäßig dann, wenn es sich um einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr handelt. ▪ Das Vorhaben dient der Nahversorgung. Das ist anzunehmen, wenn das Vorhaben prognostisch 50 % seines Umsatzes aus dem fußläufig erreichbaren Nahbereich erzielen kann. Für die Ermittlung der fußläufigen Erreichbarkeit kommt es nicht auf einen pauschalen Entfernungsradius, sondern eine Gehzeit von etwa 10 Minuten an. Zur Ermittlung des Nahbereichs dienen Gehzeitisochronen. ▪ Durch ein vom Antragsteller beizubringendes Marktgutachten wird nachgewiesen, dass durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. <p>Neuansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sind dann möglich, wenn zusätzlich</p>		

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>zu den beiden zuvor genannten Voraussetzungen folgende dritte Voraussetzung erfüllt wird:</p> <p>3. Für die Unterbringung des Vorhabens besteht darüber hinaus nachweislich keine Entwicklungsfläche in dem oder den benachbarten zentralen Versorgungsbereich(en). Zur Ermittlung dieser Voraussetzung muss in einer abgestuften Prüfung mit gewichtigen Gründen plausibel dargelegt werden, warum grundsätzlich in Betracht kommende Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen als Ansiedlungsflächen für das konkrete Vorhaben ausscheiden. Hierfür ist folgende Prüfung vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zum einen muss das Vorhaben umschrieben werden, dessen Ansiedlungsmöglichkeit im zentralen Versorgungsbereich geprüft werden soll, insbesondere das Sortiment und die Verkaufsfläche. An diesem Vorhaben hat sich die Prüfung zu orientieren. ▪ Es muss geklärt werden, welche zentralen Versorgungsbereiche auf die entsprechende Ansiedlungsmöglichkeit überprüft werden können. Hierbei sind die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche zu identifizieren, die in einer Entfernung von maximal 700 m von dem Vorhabengrundstück für das Ansiedlungsvorhaben liegen und durch die eine Versorgung des Planstandortes gewährleistet werden soll und gewährleistet werden kann. ▪ Bei der Prüfung der Potenzialflächen in diesen zentralen Versorgungsbereichen scheiden offenkundig ungeeignete Flächen im Rahmen ei- 		

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>ner Grobanalyse aus. Ungeeignetheit sind insbesondere Flächen, bei denen ein städtisches Entwicklungskonzept der Planung entgegensteht, die Fläche bereits einer anderweitigen Nutzung zugeordnet ist oder ein aufzustellender Bebauungsplan bereits auf der Ebene der Erforderlichkeit rechtlich scheitern würde. Das ist insbesondere in Fällen erkennbarer Vollzugsunfähigkeit der Fall, also dann, wenn der Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück wegen entgegenstehender Bebauung nicht errichtet werden würde oder unlösbare Lärmkonflikte bestehen oder anderweitige rechtliche Hindernisse – wie eine zwingende Neuordnung der Eigentumsverhältnisse – bestehen, die eine entsprechende Bauleitplanung verhindern.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinsichtlich der verbleibenden Flächen erfolgt eine dezidierte Potenzialanalyse. <p>Für eine Einstufung als Potenzialfläche kommen Freiflächen in Betracht, (bebaute) Brachflächen oder auch solche aktiv genutzten Flächen, die realistisch Weise in einem absehbaren Zeitraum von zwei Jahren durch Umnutzung oder Abbruch einer Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zugeführt werden könnten.</p> <p>Hierbei ist auch zu berücksichtigen, ob das Grundstück mit Wohnen und ggf. sozialer Infrastruktur genutzt werden kann. Kommt eine Ausnutzung des Grundstücks mit Wohnen oder sozialer Infrastruktur mangels einer hierfür erforderlichen Potentialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht in Betracht, kann es außerhalb des zentralen Ver-</p>		

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>sorgungsbereichs angesiedelt werden, wenn die Möglichkeit außerhalb des zentralen Versorgungsgebietes besteht und das Vorhaben der verbrauchernahen Versorgung dient.</p> <p>Die Beantwortung der Frage, ob und aus welchen Gründen eine Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsvorhabens in den in Betracht kommenden zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen „unmöglich“ ist, setzt eine Auseinandersetzung mit der konkreten Eignung der Fläche voraus. Hierbei ist darzulegen, welche städtebaulichen Gründe gegen eine Ansiedlung sprechen, wobei idealerweise eine „angedeute Abwägung“ vorgenommen wird, in der klargestellt wird, ob ein Belang dem Interesse an einer Ansiedlung auch nachhaltig entgegengehalten werden kann.</p> <p>4. Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Nahbereich: Der Nahbereich für das Vorhaben liegt in einer Entfernung von 10 Gehminuten um den Vorhabenstandort bei gehzeitisochroner Betrachtung. Für den jeweiligen Nahbereich sind das Einwohnerpotenzial und das vorhandene Kaufkraftpotenzial abzuleiten. Hierbei können auch geplante Wohngebiete berücksichtigt werden, sofern diese 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.</p>		

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>Insgesamt gilt, dass ein geplanter Einzelhandelsbetrieb seinen Umsatz prognostisch zu mindestens 50 % aus der Kaufkraft im Nahbereich des Standortes erzielen muss. Bei einer Erweiterung ist der Gesamtbetrieb zugrunde zu legen. In weniger verdichteten Stadtteilen kann die Quote der Umsatzherkunft aus dem Nahbereich niedriger ausfallen.</p> <p>5. Ermittlung der standortangepassten Verkaufsfläche (VKF): Die am Standort zulässige Verkaufsfläche wird mittels der betriebstypenspezifischen Flächenproduktivität (Umsatz je m² VKF), welche so in Bezug zur Kaufkraft im Nahbereich gesetzt wird, dass prognostisch eine Umsatzherkunft von 50 % aus dem Nahbereich erwartet werden kann, 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 VK 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 sind (vgl. Anhang 2). 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.</p>		

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>5.23 Die Bedeutung des Konsultationskreises Einzelhandel ist bei der Bewertung von Einzelvorhaben kritisch zu hinterfragen. Die Arbeitsweise bedarf einer Anpassung. Der Rat der Stadt Köln hat im Jahr 2015 beschlossen, einen Konsultationskreis, bestehend aus insgesamt neun Mitgliedern (einem Vertreter der Bezirksregierung, der IHK, des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes Aachen-Düren-Köln e.V., der Handwerkskammer, Verdi, dem Stadtplanungsamt, dem Bauaufsichtsamt, dem Amt für Wirtschaftsförderung und dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik) zu implementieren. Der Konsultationskreis begleitet die Umsetzung des EHZKs und erörtert bauliche Veränderungen oder Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 400 m². Dabei soll insbesondere auch über Anträge von Vorhaben beraten werden, die nach dem LEP zwar möglich, aber nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen sind. Taylor Wessing hinterfragt die Arbeit des Konsultationskreises in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht. Sowohl die Legitimation des Kreises als auch seine Zusammensetzung und die Beratungsergebnisse dürften zu einer einheitlichen Anwendung des Einzelhandelskonzeptes nicht wesentlich beitragen. Folgende Kritikpunkte wurden vorgebracht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Politische Entscheidung nur durch die demokratisch legitimierten Organe: Es erscheint problematisch, dass der Konsultationskreis über „nicht erwünschte“ berät, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Frage, ob ein Vorhaben städtebaulich erwünscht ist, den demokratisch legitimierten Vertretern obliegt, nicht hingegen den Mitarbei- 	<p>Die Einrichtung des Konsultationskreises Einzelhandel Köln (KEK) wurde 2015 per Ratsbeschluss legitimiert und im Rahmen der Fortschreibung des EHZK erneut bestätigt. Die Teilnehmer*innen am KEK werden durch die Geschäftsordnung des KEK bestimmt. Das Ziel des KEK ist ein transparenter Austausch zwischen der Stadtverwaltung und externen Akteuren, der dazu beiträgt, dass aktuelle Themen / Vorhaben gemeinsam, statt in Einzelgesprächen, beraten werden. Der KEK ist dabei beratend tätig und spricht Empfehlungen zu den dort vorgestellten Vorhaben aus. Er hat dabei jedoch keine Entscheidungskompetenz über die Zulässigkeit der Vorhaben. Die Entscheidungen der politischen Gremien und auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben werden durch den KEK weder beeinflusst noch verhindert. Politische Entscheidungen im Einklang mit den gesetzlichen Maßgaben sind weiterhin maßgeblich für die kommunale Planung.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>tern der Verwaltung und den Vertretern von privaten Vereinigungen und Kammern. Die von Gesetzes wegen angelegte Aufgabenzuordnung wird nicht eingehalten, wenn die Mitglieder des Konsultationskreises Empfehlungen dazu abgeben, welche Vorhaben unerwünscht sind. Auch wenn der Konsultationskreis nur Empfehlungen ohne Rechtsverbindlichkeit abgeben darf und keinen unmittelbaren Einfluss auf die Planungshoheit nimmt, entsteht unvermeidlich der Eindruck, dass die kommunale Aufgabenzuständigkeit verkehrt wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Einzelhandelskonzept bereits detaillierte Leitlinien für Einzelhandelsvorhaben aufstellt und Empfehlungen ausspricht, und es ist nicht ersichtlich, wie bei einer einheitlichen Anwendung des Konzeptes noch Beratungsbedarf für zulässige, aber unerwünschte Vorhaben bleibt.</p> <p>2. Die fehlende Pluralität: Der Konsultationsausschuss besteht vornehmlich aus Vertretern der Verwaltung, wohingegen Mitglieder der Bürgerämter und Vertreter des Handels oder Verbraucher nicht vertreten sind. Eine Pluralität würde dazu beitragen, den Empfehlungen des Konsultationskreises ein größeres Gewicht zu geben. Taylor Wessing möchte anregen, dass der Konsultationskreis bei der Beratung über Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit Vertretung der relevanten Marktteilnehmer in Köln besetzt wird. Derzeit führt die Beratung im Konsultationskreis nur zu einer Doppelbefassung mit Vorhaben, wodurch der Ar-</p>		

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>beitsaufwand erhöht wird.</p> <p>3. Kein Mehrwert durch den Konsultationskreis: Es ist nicht erkennbar, wie das Ziel des Konsultationskreises, Transparenz, Klarheit und Planungssicherheit für Vorhabenträger zu schaffen, umgesetzt wird. Die Beratungsergebnisse des Konsultationskreises werden nicht veröffentlicht und sind damit für Einzelhandelsbetriebe und Bürger nicht transparent. Es ist nicht klar, unter welchen Vorgaben die einzelnen Vertreter entscheiden, ob ein Vorhaben gewünscht ist oder nicht. Zudem besteht kein Angebot für Einzelhandelsunternehmen und Projektentwickler, durch frühzeitige Kooperation mit dem Konsultationskreis Planungssicherheit zu schaffen. Demnach werden die Betroffenen (Bürger, Verbraucher, Einzelhandelsunternehmen) nicht in die Beratung des Konsultationskreises mit einbezogen.</p>		
<p>5.24 Darüber hinaus weist Taylor Wessing auf die mittelfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie hin und begrüßt, dass das Einzelhandelskonzept in zwei Jahren erneut überprüft werden soll, um die durch die Corona-Pandemie bedingten städtebaulich-funktionalen Folgen zu erfassen. Hier erscheint es unabdingbar, die Konzeption zur Steuerung des Einzelhandels an die aktuelle Entwicklung anzupassen (auch vor dem Hintergrund und der wachsenden Konkurrenz durch den Onlinehandel). Taylor Wessing möchte vor diesem Hintergrund darauf hinweisen, dass es im Anbetracht der derzeitigen Entwicklung angezeigt ist, die Schutzzonen und die zentralen Versorgungsbereiche abzuschaffen und klare und praktikable Ansiedlungsregelungen für Einzel-</p>	<p>Zur Erfassung der mittelfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie und den dadurch bedingten städtebaulich-funktionalen Folgen wird eine Überprüfung des Einzelhandelsbesatzes im Kölner Stadtgebiet nach ca. einem Jahr vorgeschlagen. In Zusammenarbeit mit der KölnBusiness Wirtschaftsförderung wird bereits in diesem Jahr mit der Datenaktualisierung begonnen. Hierbei soll der Fokus insbesondere auf der Entwicklung der ausgewiesenen Geschäftszentren liegen. Neben einer Vollerhebung der Handelsbetriebe wird es eine systematische Leerstandserhebung geben.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zu fassen.		
6. Lenz & Johlen (im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG), 17.06.2021		
<p>6.1 Die Stadt Köln hat sich „die Stadt der kurzen Wege“ als Leitbild gesetzt und strebt eine Verkehrswende an. Hier werden die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ sowie die jüngst beschlossene Stellplatzsatzung der Stadt Köln zur Reduzierung des motorisierten Verkehrs im Stadtgebiet genannt. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, das Leitbild der Stadt der kurzen Wege und der Verdrängung des motorisierten Individualverkehrs aus dem Stadtbild in Einklang mit dem EHZK zu bringen. Hierfür muss verstärkt eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit in den Blick genommen werden, die nicht gewährleistet ist, wenn die Bürger auf motorisierte Fahrzeuge verzichten sollen und einen Fußweg von 1,5 km bis zu dem einzigen Lebensmittelmarkt in einem geschützten zentralen Versorgungsbereich zurücklegen müssen. Es muss vielmehr der Fokus auf zusätzliche Nahversorgungsstandorte gelegt werden.</p>	<p>Die Stadt Köln teilt die Auffassung von Lenz & Johlen, dass eine fußläufige Nahversorgung für die Bevölkerung Kölns ermöglicht werden soll. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bereits die langjährige Einzelhandelssteuerung der Stadt Köln das Ziel der Nahversorgung verfolgt hat und dies im Stadtbild nachzuvollziehen ist. Mit dem Daten-Stand von 2017 leben knapp 90 % der Kölner Bevölkerung innerhalb eines 700 m Radius um einen Lebensmittelmarkt. Hinzukommen weitere Anteile der Bevölkerung, die innerhalb der Nahbereiche der zentralen Versorgungsbereiche leben und von diesen auch im kurzfristigen Bedarfsbereich mit versorgt werden, jedoch aufgrund der länglichen Struktur vieler zentralen Versorgungsbereiche minimal weitere Strecken als 700 m zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt aufwenden müssen. Insgesamt ist demnach bereits heute eine gute räumliche Versorgung festzuhalten, die die Stadt Köln sichern und stärken möchte. Demnach besteht v. a. in den Bereichen außerhalb der 700 m-Radien um zentrale Versorgungsbereiche Bedarf der Schaffung weiterer Nahversorgungsstrukturen, die jedoch standortangemessen ausfallen sollen (vgl. Kap. 5).</p>	
<p>6.2 Es ist nachvollziehbar und städtebaulich sinnvoll, dass Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nach Stufe 2 des Prüfschemas</p>	<p>Die Beantwortung dieses Aspektes wird im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme von Taylor Wessing, vgl. Pkt. 5.6 dieser Anlage, vorge-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>zur Standortbewertung (S. 72 des EHZKs) nur an städtebaulich integrierten Standort zugelassen werden sollen. Gefordert wird eine Lage im direkten Siedlungszusammenhang eines bestehenden oder perspektivischen Wohnbereiches. Hierbei ist zu prüfen, ob zumindest zwei Himmelsrichtungen eine Anbindung an Wohnbebauung aufweisen, wobei der Wohnbezug wichtig sein soll und nicht nur eine einzige Hausbebauung umfassen darf. Es wird ange-regt, dass dies weiter konkretisiert wird. Beispielsweise sollte klargestellt werden, dass eine integrierte Lage auch dann gegeben ist, wenn die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite verortet ist.</p>	<p>nommen.</p>	
<p>6.3 Im Rahmen der Fortschreibung des EHZKs wird an den ausgewiesenen Nahbereichen in einem 700 m-Radius um die zentralen Versorgungsbereiche festgehalten. Auf S. 72 ff. wird erläutert, dass groß-flächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversor-gungsrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich nur zugelassen werden sollen, wenn der Vorhabenstandort au-ßerhalb eines Radius von 700 m um einen zentra-len Versorgungsbereich liegt. Diese Grundstruktur widerspricht bereits der Zielsetzung des Konzeptes, eine flächendeckende wohnortnahe Nahversorgung zu gewährleisten. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass das Oberverwaltungsgericht Münster diese Grundstruktur bislang nicht ausdrücklich für fehlerhaft erklärt hat. In einer Gerichtsentscheidung aus dem Jahr 2017 betreffend eines Lidl-Marktes auf dem Grundstück Sebastianstraße 28 – 32 in Niehl wurde allerdings ausgeführt: „Dass dieses Verfahren</p>	<p>Hinsichtlich der Steuerung der Einzelhandelsent-wicklung ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Köln mehrere Ziele verfolgt, die sich nicht wider-sprechen aber natürlich Einfluss aufeinander nehmen. Auf S. 7 des EHZK 2020 sind diese langfristigen Zielsetzungen aufgeführt. So ist ne-ben der Sicherung und Stärkung des gewachsenen polyzentrischen Zentrumsystems in der Ge-samtstadt Köln und der Sicherung und Stärkung der Geschäftszentren in ihrer Versorgungsfunk-tion sowie als Mittelpunkte des öffentlichen Le-bens, der Identifikation und der Kommunikation innerhalb ihrer jeweiligen Versorgungsräume auch die Sicherung und Verbesserung der woh-nungsnahen Versorgung mit Waren und Dienst-leistungen des täglichen Bedarfs, auch unter Be-rücksichtigung der Wochenmärkte eine langfristi-gen Zielsetzungen der Stadtentwicklung in Köln. Eine Sicherung und Verbesserung der wohnort-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>zur Folge hat, dass der Weg zu einzelnen Geschäften im Versorgungsbereich im Einzelfall weiter als 700 m sein kann, macht das Konzept nicht von vorneherein ungeeignet.“ (vgl. OVG-Münster, Urteil vom 22.02.2017). Obwohl das Verwaltungsgericht davon ausgegangen ist, dass das Konzept in diesem Zusammenhang nicht von vorne herein ungeeignet ist, wird der Anschein erweckt, dass die Bildung der Schutzzonen jedenfalls für eine verbesserungswürdige Herangehensweise gehalten wird. Um zukünftig die gewünschte fußläufige Nahversorgung zu gewährleisten, müssen diese Schutzzonen entfallen. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass im Lebensmitteleinzelhandel oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit sich Lebensmittelmärkte zukunftsfähig aufstellen können und auch dem zunehmenden Konkurrenzdruck durch den Onlinehandel standhalten können. Es ist daher nicht konsequent, die Auswirkungen des Onlinehandels in dem Entwurf des Konzeptes aufzuzeigen, um den stationären Handel doch wieder in ein enges Korsett zu geben. Die praktische Handhabung der 700 m-Radius führt im Einzelfall zu erheblichen Versorgungslücken. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass sich die zentralen Versorgungsbereiche tlw. über mehrere 100 m erstrecken, sodass man, wenn man die Schutzzone von 700 m zur Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches hinzurechnet, in vielen Fällen keine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte vorfindet.</p> <p>Daher wird angeregt, auf die vorgesehenen Schutzzonen zu verzichten. Jedenfalls müssten etwaige Schutzzonen individuell je zentralem Versorgungs-</p>	<p>nahen Bevölkerung darf demnach nicht zulasten der weiteren Zielsetzungen der Stadtentwicklung verfolgt werden, sondern es wurden im EHZK 2020 ebensolche Regelungen unter Kap. 5 benannt, die allen Zielen des EHZK gerecht werden sollen.</p> <p>Zur dezidierten Beantwortung der Kritik an den 700 m Radien wird auf die Beantwortung der Stellungnahme von Taylor Wessing Pkt. 5.8 und 5.10 in dieser Anlage verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich der Konkurrenz zwischen dem stationären Handel und dem Onlinehandel ist zu berücksichtigen, dass an dieser Stelle zwischen den großflächigen Anbietern mit zentrenrelevanten Sortimenten, die bekanntermaßen am stärksten einer Konkurrenzsituation mit dem Onlinehandel ausgesetzt sind (vgl. Abb. 4 EHZK) und den großflächigen Lebensmittelmärkten zu unterscheiden ist. Laut HDE Online-Monitor 2021 beläuft sich der Onlineanteil am gesamten Lebensmittelumsatz auf rd. 2 %. Bezüglich der Steuerung von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment wird auf das Steuerungsschema in Abb. 16 EHZK Köln verwiesen. Die hier aufgeführten 700 m Radien um zentrale Versorgungsbereiche entfalten keine weitere Bindungswirkungen gegenüber Anbietern zentrenrelevanten Sortimenten, sondern lediglich gegenüber großflächigen Lebensmittelmärkten.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>bereich ausgestaltet werden, denn die Nahversorgungsbedürfnisse sind je nach Lage und Ausstattung des zentralen Versorgungsbereiches äußerst unterschiedlich.</p>		
<p>6.4 Im Rahmen des Steuerungsschemas für den Lebensmitteleinzelhandel ist auf S. 72 ff. die Möglichkeit benannt, bestehende Lebensmittelmärkte innerhalb eines 700 m-Radius um einen zentralen Versorgungsbereich ausnahmsweise oberhalb der Schwelle der Großflächigkeit von mehr als 800 m² Verkaufsfläche neu anzusiedeln bzw. zu erweitern. Nach Erfahrung von Lenz & Johlen ist die derartige Öffnungsklausel bislang als Ausnahmeregel verstanden worden, die praktisch nicht oder kaum zur Anwendung gelangt. Hier bestand stets die Befürchtung der Verwaltung, dass das Regelwerk durch die Genehmigung eines großflächigen Marktes aufgeweicht wird. Eine Öffnungsklausel, die nicht gelebt wird, verfehlt allerdings von vorne herein ihr Ziel.</p>	<p>Die Kritik, dass eine Öffnungsklausel, die nicht gelebt wird, allerdings von vorne herein ihr Ziel verfehlt, kann aufgrund der unkonkreten Formulierung nicht beantwortet werden.</p>	
<p>6.4 Hinzu kommt, dass die formulierten Voraussetzungen zu streng und zu unbestimmt formuliert sind. Die Formulierung „Ausnahmeregelung“ erweckt für den Anwender den Anschein, es bestünde ein Ermessensspielraum. Wenn die Voraussetzungen allerdings nachgewiesen sind, muss sichergestellt sein, dass eine solche Ausnahme auch gewährt wird.</p>	<p>Der Begriff „Ausnahmeregelung“ impliziert keinen Ermessensspielraum, sondern die Stadt bindet sich im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit (Beschluss des EHZK und Umsetzung in der Bauleitplanung) an die formulierten Regelungen zur Steuerung des (Lebensmittel-)Einzelhandels.</p>	
<p>6.5 Zusätzlich wird eine unzulässige Kopplung von der Schaffung großflächiger Nahversorger einerseits und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und sozialer Infrastruktur andererseits angestrebt. Es sind zwar nachvollziehbare und sinnvolle städtebau-</p>	<p>Langfristige Zielsetzungen der Stadtentwicklung in Köln sind (s. S. 7 EHZK):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung der Attraktivität der Kölner City als Oberzentrum in der Region sowie als nationale und internationale Shoppingmetropole, 	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>liche Ziele, allerdings ist es fraglich, was die Schwelle der Großflächigkeit eines Lebensmittelmarktes mit Wohnungsmangel und Mangel an sozialer Infrastruktur zu tun hat. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das EHZK auch innerhalb der 700 m-Zone einen Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche für zulässig hält, ab 801 m² Verkaufsfläche hingegen eine Gefahr für die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche sieht, die nur durch Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und sozialer Infrastruktur ausgeglichen werden kann. Es ist absehbar, dass eine derartige Verknüpfung der beiden städtebaulichen Aspekte zu erheblichen Verzögerungen für beide Zielsetzungen führen wird. Die Erfahrung zeigt, dass Projekte, die sowohl Einzelhandel als auch ergänzende Nutzungen umfassen, regelmäßig nur umsetzbar sind, wenn verschiedene Grundstücke und damit auch Grundstückseigentümer entsprechend beplant werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stützung und Stärkung des gewachsenen polyzentrischen Zentrumsystems in der Gesamtstadt 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, ▪ <u>Berücksichtigung von Sonderentwicklungen im Einzelhandel sowie der Folgen des demografischen Wandels, insbesondere von Köln als wachsender Stadt.</u> <p>Dem Ziel der Berücksichtigung der Folgen des demografischen Wandels, insbesondere von Köln als wachsender Stadt, wird in den vorliegenden Steuerungsregelungen Rechnung getragen. Demzufolge ist eine Verknüpfung von Zielen sinnvoll, sachdienlich und zielführend. Die gewählten Regelungen betreffen Fälle, in denen die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, da nur diese Außenrechtswirkung gegenüber Dritten, d. h. auch den Betreibern von Lebensmittelmärkten, entfalten. In diesem Zusammenhang übersetzt die Stadt ihre i. g. Zielvorstellungen in die Bauleitplanung.</p>	
<p>6.6 Darüber hinaus ist unklar, was unter einer „<u>optimalen Ausnutzung</u>“ eines Grundstücks mit Wohnen und ggf. sozialer Infrastruktur verstanden werden soll. Schon der Zusatz ggf. soziale Infrastruktur</p>	<p>Die Beurteilung der optimalen Ausnutzung bei Einzelvorhaben kann nicht im Rahmen des EHZK geleistet werden. Die optimale Ausnutzung ist im Zuge der Bauleitplanung und im Einklang mit dem</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>zeigt, dass hier eine Einzelfallentscheidung der Verwaltung offen gehalten wird, die eine einheitliche und dem Gleichbehandlungsgrundsatz gerecht werdende Handhabung unmöglich macht. Es bleibt völlig unklar, wann die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund steht, und wann zusätzlich die Förderung nach sozialer Infrastruktur aufkommen wird.</p> <p>Es bleibt zu bestimmen, ob unter der „optimalen Ausnutzung“ z. B. auch Befreiungen von in einem bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Bauformen, Geschossflächenzahl oder Grundflächenzahl in den Blick genommen werden sollen. Darüber hinaus ist unklar, inwieweit die Bedürfnisse eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Erdgeschoss und den ergänzenden Nutzungen in den Obergeschossen berücksichtigt werden kann. Denn bspw. eine festgesetzte GFZ beschränkt die Bebaubarkeit des gesamten Baugrundstücks in der Summe. Sofern bspw. eine hohe Anzahl zusätzlichen Wohnraums in den Obergeschossen gefordert wird, kann dies einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss aufgrund der Überschreitung der GFZ unmöglich machen.</p>	<p>bestehenden Planungsrecht für das jeweilige Vorhaben zu bestimmen. Befreiungen nach § 31 (2) BauGB liegen im Ermessen des Stadtplanungsamtes.</p>	
<p>6.7 Nicht nachvollziehbar ist, dass die Neuansiedlung großflächiger Nahversorger innerhalb eines 700 m-Radius um die zentralen Versorgungsbereiche an die Voraussetzung geknüpft werden soll, dass innerhalb des benachbarten zentralen Versorgungsbereiches keine Entwicklungsfläche besteht. Bei einem gutachterlichen Nachweis, dass versorgungsstrukturelle Auswirkungen durch ein Vorhaben nicht zu befürchten sind, besteht kein Unterschied, ob ein Lebensmittelmarkt in die Großflächigkeit erweitert</p>	<p>Durch eine Vor-Ort-Aufnahme der tatsächlichen Verhältnisse wurden im Rahmen der Erstellung des EHZK Potenzialflächen identifiziert, die nach Abstimmung mit der Stadt Köln in den jeweiligen Zentrenpässen (Teil B.) dargestellt wurden. Etwaige zukünftige, entstehende Potenzialflächen, etwa durch Gebäudeabbrüche oder das Freiwerden von Immobilien, sind zu berücksichtigen. Diesbezüglich kann die Stadt Köln, Abteilung</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Anlage 3.2, Seite 30, Abb. 17, Ausnahmeregelung 4: „(strenge Auslegung)“ entfällt.</p>

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>wird oder ob dieser neu angesiedelt werden soll.</p> <p>Die Ausnahmeregelung für die Neuansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten definiert zudem nicht ausreichend, was als Entwicklungsfläche bzw. Potenzialfläche innerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches verstanden wird. Die Erfahrung in der Praxis zeigt, dass regelmäßig unrealistische Annahmen an solche Flächen gestellt werden. Wenn schon die fehlende eigentumsrechtliche Zugriffsmöglichkeit auf ein Grundstück innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nicht greifen soll, um eine Potenzialfläche auszuschließen, wird es regelmäßig keine Ausnahmen geben. Sofern die Eigentümer von Grundstücken nicht zu einer Veräußerung oder anderweitigen Überlassung bereit sind, sind Ansiedlungsvorhaben schlicht die Hände gebunden. Es wäre vielmehr Aufgabe der Stadt Köln, bspw. über die Ausübung gemeindlicher Vorkaufsrechte bzw. die Anwendung anderer städtebaulicher Instrumente derartige Potenzialflächen verfügbar zu machen.</p> <p>Der Hinweis darauf, dass eine Potenzialfläche auch dann gegeben sein soll, wenn sich auf dem betreffenden Grundstück innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nicht die gewünschte Verkaufsflächengröße oder Stellplatzanlage errichten lässt, zeigt, dass etwaige Neuansiedlungen innerhalb der 700 m-Radien verhindert werden sollen. Eine realistische Ausnahmemöglichkeit dürfte nicht bestehen.</p>	<p>Stadtentwicklung, kontaktiert werden.</p> <p>Die Stadtentwicklung in Köln wirkt unterstützend bei der Verfügbarmachung von Grundstücken. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt nur in seltenen Fällen Eigentümerin entsprechender Grundstücke ist. Die Anregung zur Vereinbarung von städtischen Vorkaufsrechten sowie der Anwendung weiterer städtebaulicher Instrumente wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der Divergenz zwischen den Flächenansprüchen einzelner Betreiber und der Größe etwaiger Potenzialflächen sei darauf verwiesen, dass es unterschiedliche Filialkonzepte mit unterschiedlichen Verkaufsflächenansprüchen innerhalb der Stadt Köln gibt, die auch z. T. deutlich unterhalb einer Verkaufsflächengröße von 1.000 m² agieren. Dies setzt selbstverständlich die Bereitschaft des Anbieters voraus, sich an städtebauliche und immobilienrechtliche Rahmenbedingungen anzupassen.</p>	
<p>6.8 Der geforderte Nachweis, dass in den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen keine Entwicklungsflächen mehr existieren, verkennt, dass es</p>	<p>Grundsätzlich sind in der Ausnahmeregelung zur Steuerung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsberei-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>sich hierbei um eine Ausnahmeveraussetzung handelt, die an die Ausnahmeveraussetzung zu Ziel 6.5-2 LEP NRW angelehnt ist. Demnach dürfen Sondergebiete für großflächige Nahversorger außerhalb zentraler Versorgungsbereiche u. a. nur dann festgesetzt werden, wenn eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen und der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist. Diese Zielvorgabe gilt allerdings ausdrücklich nur für die Bauleitplanung. Denn die Bauleitpläne der Stadt Köln müssen nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB finden die Ziele der Raumordnung hingegen ausdrücklich keine Anwendung, wodurch es nun mehr zu strengeren Betrachtungsweisen kommen wird.</p>	<p>che und dem Ziel 6.5-2 LEP NRW ähnliche Intentionen zu finden, die besagen, dass bei einer Ansiedlung zu allererst vorhandene Potenzialflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche genutzt werden sollten, um diese in ihrem Bestand zu sichern und künftige Entwicklungen möglich zu machen.</p> <p>Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Ansiedlungsvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB bewerten werden und somit, sofern die Stadt nicht bauleitplanerisch tätig wird, nicht in die Regelungswirkung der Einzelhandelssteuerung in Kap. 5 EHZK fallen. Zur Durchsetzung der Steuerungswirkung des EHZK ist daher ggf. eine flankierende Bauleitplanung erforderlich.</p>	
<p>6.9 Die Stufe 2 des Steuerungsschemas für die Ansiedlung großflächiger Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sieht die Berechnung einer standortangepassten Verkaufsfläche vor. Hierbei soll der stadtteilspezifische Kaufkraftindex berücksichtigt werden. Auf S. 45 des im Entwurf vorliegenden Konzeptes wird aufgeführt, dass i. d. R. der Kaufkraftindex auf Stadtteilebene herangezogen werden soll. Wann allerdings Ausnahmen von dieser Regel greifen sollen, wird nicht definiert.</p>	<p>Die Formulierung des Begriffs „in der Regel“ bezieht sich darauf, dass Vorhaben häufig nicht einen Stadtteil alleine, sondern mehrere Stadtteile versorgen. Ziel ist die möglichst kleinräumige Ableitung von Kaufkraftwerten, um ein realitätsnahes Kaufkraftvolumen abzubilden. In Ausnahmefällen kann dies bei vorhandenen größeren Wohngebietsplanungen im Vorfeld der Realisierung noch relativ ungenau ausfallen, da ggf. die Bevölkerungsstruktur innerhalb des Gebietes noch nicht gänzlich absehbar ist. In begründeten Ausnahmefällen kann hierbei auf die Kaufkraftwerte innerhalb des Bezirks zurückgegriffen werden. Dies kann, sollte sich der Nahbereich eines Vorhabens</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	auf ein neu zu entstehendes größeres Wohngebiet beziehen, mit der Stadt Köln im Einzelfall abgestimmt werden.	
<p>6.10 Die Differenzierung zwischen Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountmärkten ist unzulässig. Es fällt auf, dass die Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen zu zahlreichen zentralen Versorgungsbereichen explizit darauf abstellen, dass die Neuansiedlung bzw. Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters empfohlen wird (u. a. geplantes NVZ Michaelshoven, BTZ Zollstock, STZ Ehrenfeld-Ost, NVZ Rondorf, Lindenthal, Lindenthalgürtel, Finkenberg, Buchheim). Eine solche Differenzierung im EHZK und insbesondere in hierbei aufbauenden Bebauungsplanfestsetzungen ist europarechtswidrig und verstößt gegen Artikel 15 Abs. 3 der europäischen Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 2006/123/EG). Im Urteil vom 30.01.2018 hat der EuGH entschieden, dass Artikel 4 Nr. 1 der Dienstleistungsrichtlinie dahingehend auszulegen ist, dass die Tätigkeit des Einzelhandels mit Waren eine Dienstleistung im Sinne der Dienstleistungsrichtlinie darstellt. Folgerichtig kommt der EuGH sodann zu dem Ergebnis, dass die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen an der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen ist. Die Grundsätze der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit aus Artikel 14 und 15 der Richtlinie finden demnach auch auf Bebauungspläne Anwendung, die Beschränkungen für Einzelhandelsnutzungen festsetzen. Demnach ist eine Festsetzung zur Einzelhandelssteuerung in einem Bebauungsplan unanwendbar, wenn sie sich als nicht erforder-</p>	<p>Hinsichtlich dieses Aspekts wird auf Erwidern auf die Stellungnahme von Taylor Wessing, Pkt. 5.1 dieser Anlage, verwiesen.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>lich oder verhältnismäßig im Sinne von Artikel 15 Abs. 3 der Dienstleistungsrichtlinie erweist, auch wenn noch so gute andere Belange für sie sprechen mögen. Bei der Prüfung der Erforderlichkeit bzw. der Verhältnismäßigkeit der Festsetzung ist eine maßgeblich europarechtlich determinierte Prüfung vorzunehmen und festzustellen, ob die Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit der Festsetzung im europarechtlichen Sinn bejaht werden kann. Demnach halten wir eine Differenzierung zwischen der Zulässigkeit von Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern nicht zulässig, da eine solche Unterscheidung nach den Vorhaben des Artikels 15 Abs. 2 und 3 der Dienstleistungsrichtlinie nicht erforderlich und verhältnismäßig ist. Als Beispiel wird angeführt, dass sich die Sortimentstiefe und -breite der Firma Lidl in den letzten 20 Jahren deutlich erhöht hat und die ursprünglich bekannten Discounter in der ehemaligen Form nicht mehr existieren. Im Bereich der Nahversorgung bieten die Märkte zwischen 800 – 1.500 m² Verkaufsfläche letztlich eine Vollversorgung. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, dass schon auf Ebene des EHZKs der Stadt Köln auf eine derartige Differenzierung verzichtet wird.</p>		
7.-13. Stadt + Handel (im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG), Fachbeitrag zur Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels in Köln, 15.06.2021		
<p>7.1 In Köln befinden sich rd. 30 % aller strukturprägenden Bestandsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierter Lage und dienen damit grundsätzlich der Nahversorgung. Als städtebaulich integrierte Lage werden Standorte im direkten Sied-</p>	<p>Dieser Aspekt wurde bereits in der Stellungnahme von Taylor Wessing beantwortet (vgl. Pkt. 5.6. dieser Anlage)</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>lungszusammenhang eines bestehenden oder perspektivischen Wohnbereiches bezeichnet, wobei ein Anhaltspunkt ist, ob zumindest zwei Himmelsrichtungen eine Anbindung an Wohnbebauung aufweisen (vgl. EHZK, S. 72). Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Stadt Köln hinsichtlich der normalen Definition zur städtebaulich integrierten Lage abweicht, und in diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme von Taylor Wessing, Ziffer 1.2, S. 21, hingewiesen.</p>		
<p>7.2 Der Fokus der Einzelhandelsentwicklung liegt in der Stadt Köln auf den zentralen Versorgungsbereichen, wobei im Hinblick auf Nahversorgungsbetriebe anzuzweifeln ist, ob dieses Ziel durch die bisherige Steuerungspraxis erreicht wurde. So verfügen mehr als drei Viertel aller zentralen Versorgungsbereiche über Zentralitätswerte von unter 50 %, bezogen auf die zu versorgenden Stadt- und Siedlungsbereiche, sodass ein Großteil der Kaufkraft im Umfeld nicht gebunden werden kann. Sie sind demnach nicht in der Lage, ihre zugewiesene Versorgungsfunktion bzw. die Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu erfüllen. Demnach wird deutlich, dass den Lebensmittelanbietern in den sonstigen integrierten Lagen eine hohe Versorgungsbedeutung zukommt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die zentralen Versorgungsbereiche nur selten Potenzialflächen aufweisen, die sich für die Ansiedlung größerer Lebensmittelmärkte eignen. Demnach verhält sich die fehlende Entwicklungsperspektive diametral zu dem häufig geringen Nahversorgungsbesatz in zentralen Versorgungsbereichen, der sich durch geringe Zentralitätswerte aus-</p>	<p>Hinsichtlich der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind mehrere Schutznormen (§ 11 Abs. 3 BauNVO, § 2 Abs. 2 BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 2 a BauGB) zu berücksichtigen, die auch zentrale Versorgungsbereiche umfassen. Zwar wurde der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, jedoch wurde in den vergangenen 10 Jahren durch die Rechtsprechung die Begrifflichkeit weiter konkretisiert. Gemäß der Urteile vom Bundesverwaltungsgericht vom 11.10.2007 (4 C 7.07) und vom 17.12.2009 (4 C 2.08) sind zentrale Versorgungsbereiche „räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.“ „Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat.“</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>drückt. Das Ziel der Zentrenstärkung auf Basis des bisherigen Einzelhandelskonzeptes sowie auch auf Basis des Entwurfs 2020 wird nicht erreicht. Zugleich wird die Nahversorgungsentwicklung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche überwiegend verhindert. Somit wird das Ziel einer attraktiven und flächendeckenden Nahversorgung nicht konsequent verfolgt. Angesichts der bereits 2010 unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung, welche sich im Einzelhandelskonzept 2020 noch einmal verschlechtert hat, ist die weitestgehend vorgenommene Verkleinerung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die geringe Anzahl an Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereichen nicht nachvollziehbar. Das Ziel der Verbesserung der Nahversorgung steht somit dem obersten Ziel des Schutzes und der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entgegen.</p>	<p>„Zentralität“ kann durchaus kleinteilig gemeint sein, sodass der Begriff nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen ist. Die Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche in der Rechtsprechung sind demnach relativ hoch und die einfache Abgrenzung eines größeren Bereiches, um potentielle Entwicklungen zu ermöglichen, ist nicht zielführend. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten, sodass untersucht werden muss, in welchen Bereichen der Einzelhandel und die weiteren zentralen Einrichtungen eine zentrale Funktion übernehmen. Eine Engerfassung der zentralen Versorgungsbereiche im Entwurf des EHZKs erfolgte, wenn in den Randbereichen keine zentrale Funktion erkennbar war. Eine pauschale Erweiterung über einen bestehenden zentralen Versorgungsbereich hinaus, um bspw. weiter entfernte Lebensmittelmärkte mit zu umfassen, entspricht nicht den Zielen der Einzelhandelssteuerung und der Rechtsprechung. Zentrale Versorgungsbereiche müssen auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet werden, sodass grundsätzlich – abhängig von der Versorgungsgröße – eine fußläufige Erlebbarkeit des Versorgungsbereiches möglich sein sollte. In der Stadt Köln sind hierbei die Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen. Aufgrund des hohen Grades der Verdichtung und dem geringen Potenzial an freien Flächen innerhalb der zentralen Bereiche ergibt sich automatisch eine geringe Anzahl an möglichen Potenzialflächen. Die Ausweisung der vorhandenen Potenzialflächen wurde in enger</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik und dem Stadtplanungsamt durchgeführt, um Entwicklungsspielräume überall dort aufzeigen zu können, wo Möglichkeiten bestehen. Die Stadt hat keinen Einfluss darauf, Potenzialflächen dort zu schaffen, wo keine möglich sind. Bei der Bewertung der Nahversorgung ist zu berücksichtigen, dass das EHZK im Entwurf die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht per se ausschließt, sondern diese an Vorgaben knüpft, um ein ausgewogenes Nahversorgungsnetz in der Stadt Köln zu erreichen. Hierbei ist sich die Stadt Köln bewusst, dass eine Versorgung im nahversorgungsrelevanten Bereich nicht alleine durch die zentralen Versorgungsbereiche erfüllt werden kann und hat dementsprechend die Steuerungsregeln von 2010 überarbeitet, um auch innerhalb der 700 m-Radius um zentrale Versorgungsbereiche unter bestimmten Bedingungen Entwicklung zuzulassen.</p>	
<p>7.3 Gemäß EHZK sind Lebensmitteleinzelhandlungsentwicklungen grundsätzlich nur außerhalb der „Kölner Schutzzonen (700 m-Radius um zentrale Versorgungsbereiche)“ möglich. Stadt + Handel kritisiert die Regelung als zu starr, um den individuellen Bedingungen in der Stadt Köln (variierende Bevölkerungsdichten, Entwicklungsmöglichkeiten in den zentralen Versorgungsbereichen, bestehende Nahversorgungsstrukturen) zu würdigen. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die 700 m-Radius keine Barrierewirkung von größeren Verkehrsstrassen oder dem Rhein berücksichtigen, wobei in den vergange-</p>	<p>Hinsichtlich der Erwiderung wird auf die Stellungnahme von Taylor Wessing Pkt. 5.7 und 5.8 dieser Anlage verwiesen.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>nen Jahren sich geobasierte Wege- und Zeitdistanzen als Standardmethode etabliert haben. Hinsichtlich der 700 m-Radien formuliert das Einzelhandelskonzept Köln „vielschichtige und komplizierte Ausnahmeregelungen, um Lebensmittelmärkte innerhalb der Schutzzone zu ermöglichen“.</p> <p>Die Voraussetzung der Realisierung von Wohnnutzungen und sozialer Infrastruktur für die Zulässigkeit eines Vorhabens weist hierbei eine städtebauliche Inkonnexität auf. Die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Vorhaben an den Bau von Wohnungen oder sozialer Infrastruktur zu knüpfen, trägt dem erklärten Ziel, den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung nicht zu. Eine Neuansiedlung ist nur dann möglich, wenn in dem zu überschneidenden zentralen Versorgungsbereich (im 700 m-Radius) keine Potenzialflächen gegeben sind, wobei hier eine sehr restriktive Handhabung der Frage der Möglichkeit der Unterbringung geführt wird. All diese Vorgaben führen zu einem faktischen Entwicklungsstopp außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, wodurch das Ziel, attraktive und wohnortnahe Nahversorgungsstrukturen zu schaffen, verfehlt wird. Weitere Teile der verdichteten städtischen Lagen sind kategorisch nicht mehr für eine Nahversorgungsentwicklung zugänglich, obwohl die Nachfragedichte großflächige Lebensmittelmärkte ermöglicht oder sogar erforderlich machen.</p>		
<p>7.4 Durch die Steuerungsregelung, dass ein Lebensmittelmarkt max. 35 % Kaufkraft im 700 m-Radius abschöpfen soll, zielt die Stadt Köln auf eine nachfragegerechte Verkaufsflächenentwicklung ab.</p>	<p>Hinsichtlich der Anwendung der 35 %-Regel wurden bezüglich der Stellungnahme von Aldi Pkt. 1.2. dieser Anlage Aussagen getroffen.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>Hierbei ist zu berücksichtigen, dass angesichts der 81 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche die meisten Siedlungsbereiche durch 700 m-Radien abgedeckt sind. Durch eine Analyse von Stadt + Handel wird aufgezeigt, dass v. a. die verdichteten Kölner Siedlungsgebiete über Einwohnerpotenziale verfügen, die gemäß der o. g. Kriterien für die Realisierung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel geeignet sind. Außerhalb der 700 m-Radien sind auch situative Nahbereiche möglich, sodass nicht per se ein 700 m-Radius als Basis für die Ermittlung der lebensmittelbezogenen Kaufkraft dient. Diese Ausnahmeregelung kommt angesichts der Vielzahl an zentralen Versorgungsbereichen sowie deren Schutzzone in der Praxis nahezu flächendeckend nicht zur Anwendung. Die pauschalen Bewertungskriterien von 35 % Kaufkraftabschöpfung sind nicht flexibel im Hinblick auf die differenzierenden Bevölkerungsdichten und Siedlungsstrukturen in Köln.</p>	<p>Ergänzend hierzu ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Köln mit 81 zentralen Versorgungsbereichen zwar über viele zentrale Versorgungsbereiche verfügt, aber nicht in allen Siedlungsgebieten zentrale Versorgungsbereiche vorhanden sind. Damit sind auch mehrere Siedlungsbereiche außerhalb der 700 m-Radien gelegen. Anzuführen sind hier bspw. die eher ländlich geprägten Stadtteile im Bezirk Chorweiler oder Porz. Um den hier vorhandenen eher ländlichen Siedlungsstrukturen Rechnung zu tragen, ist die Abgrenzung von situativen Nahbereichen möglich. Das Ziel der Schaffung von standortangemessenen Verkaufsflächengrößen gilt jedoch auch für diese Bereiche. Die Stadt Köln möchte das gewachsene polyzentrische Zentrensystem in der Gesamtstadt stützen und stärken und die Geschäftszentren in ihrer Versorgungsfunktion als Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation sichern und stärken. Die Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels sollte sich nicht an den Anforderungen der Lebensmittelbetreiber messen, sondern sollte der Sicherung und Stärkung der Geschäftszentren und der Sicherung der Nahversorgung dienen. Die Stadt Köln nimmt die Analyse von Stadt + Handel zur Kenntnis, weist jedoch darauf hin, dass hier mit einer pauschalen Größenklasse eines Lebensmittelmarktes mit 1.200 m² Verkaufsfläche gerechnet wurde. Hinsichtlich der Verkaufsflächengröße ist zu berücksichtigen, dass im Lebensmitteleinzelhandel verschiedene Betreiber tätig sind, die unterschiedliche Flächenbedürfnisse aufweisen, und die meisten Betreiber hinsichtlich ihrer Lagerlogis-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	tik und den Kundenanforderungen auch auf Verkaufsflächen unter 1.200 m ² attraktive Lebensmittelmärkte schaffen können.	
<p>7.5 Das Steuerungssystem für die Einzelhandelsentwicklung wird exemplarisch am Stadtbezirk Nippes untersucht. Angesichts der Steuerungsregelung bestehen lediglich für einen Markt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche noch Entwicklungsmöglichkeiten, der sich in der Nahversorgungslage Bilderstöckchen, Schiefersburger Weg, befindet. Hinsichtlich des Penny-Marktes in der Longericher Straße 150 wird festgehalten, dass dieser zwar eine hohe Mantelbevölkerung aufweist, jedoch am ersten Prüfschritt der städtebaulich integrierten Lage scheitert, wengleich offensichtlich ein Bezug zu Wohnbebauung besteht. Innerhalb des Stadtbezirks sind darüber hinaus nur sehr begrenzt Flächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich, die konzeptkonform mit einem marktadäquaten Lebensmittelbetrieb belegt werden könnten. Demnach ist auf Basis der Steuerungsmechanismen im Entwurf des EHZK keine adäquate Weiterentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels möglich. Das Ziel der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung und der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen in den Stadtbezirken ist nicht realitätsnah erreichbar.</p>	<p>Das EHZK stellt in Kapitel 1 die Ziele der Einzelhandelsentwicklung dar, die sowohl die Stützung und Stärkung des gewachsenen polyzentrischen Zentrumsystems in der Gesamtstadt Köln, die Sicherung und Stärkung der Geschäftszentren in ihrer Versorgungsfunktion sowie die Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung berücksichtigt. Diese Ziele müssen unter gegenseitiger Berücksichtigung verfolgt werden, sodass die Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung nicht zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen sollte. Im Bezirk Nippes bestehen nach Kenntnisstand Ansiedlungsvorhaben im Lebensmitteleinzelhandel innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. ehem. zentraler Versorgungsbereiche, sodass ein Ausbau und eine Verbesserung der Lebensmittelversorgung möglich ist. Darüber hinaus sind die Ansiedlungsregelungen in Kap. 5.3 zu berücksichtigen, sodass unter bestimmten Voraussetzungen Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich sind.</p>	
<p>7.6 Stadt + Handel vergleicht darüber hinaus die Steuerung des LEP NRW mit dem Prüfschema der Stadt Köln. Hierbei zeigt sich, dass die Stadt Köln alle Steuerungsgrößen z. T. deutlich schärfer ausgelegt hat und diese sogar um eigene „Kölner Schutz-zonen“ ergänzt hat. Das LEP NRW lässt deutlich größere Spielräume zu, als das EHZK. Eine stärkere</p>	<p>Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die Städte und Gemeinden die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebietes in eigener Verantwortung. Hierbei werden ihre eigenen Planungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst und auf kommunaler Ebene konkretisiert. Das von</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>Harmonisierung der Zielsetzung wäre nicht nur wünschenswert, sondern aufgrund der aktuellen Erkenntnislage zu den Entwicklungen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auch fachlich angeraten. Im Vergleich zeigt Stadt + Handel einige Erfahrungswerte zur Anwendung des LEP NRW auf und legt dar, dass die Nahbereichsabgrenzung i. d. R. 1.000 m oder 10 Minuten betreffen und eine Kaufkraftabschöpfung bis 50 % im LEP möglich ist.</p>	<p>der Stadt Köln erlassene interne Bewertungsschema befindet sich damit im Regelungsspektrum der kommunalen Planungshoheit, - die Ziele des LEPs werden hierbei ergänzt. Die von Stadt + Handel in Tabelle 4 aufgeführten Steuerungsgrößen stellen bezüglich des LEP NRW konsequent lediglich das im besonderen Einzelfall mögliche Maximum dar, sodass darauf hinzuweisen ist, dass Nahbereichsabgrenzungen in siedlungsräumlich verdichteten Lagen auch nach dem LEP NRW nicht pauschal mit einem 1.000 m-Bereich betrachtet werden sollten.</p> <p>Auch ist eine Kaufkraftabschöpfung von bis zu 50 % als sehr plakativ dargestellt, da der Einzelhandelserlass hier i. d. R. von einer Kaufkraftabschöpfung von 35 % ausgeht, der zwar keinen statischen Wert darstellt, jedoch auch nicht pauschal in eine maximale Kaufkraftabschöpfung abgewandelt werden kann. Hinsichtlich der Abgrenzung der 700 m-Radien und der Kaufkraftabschöpfung wurde bereits in der Beantwortung der Stellungnahme von Aldi, Punkt 1.2 dieser Anlage Stellung bezogen.</p>	
<p>Darüber hinaus wurden Auswirkungsanalysen zu folgenden Lidl-Märkten eingereicht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Düsseldorfer Straße 177 2. Karlsruher Straße 21 3. Kölner Straße 8 4. Leyendecker Straße 2a 5. Ringstraße 48 	<p>Auswirkungsanalysen sind nicht Teil der Abwägung zum EHZK, sondern Gegenstand im Bauleitplanverfahren und werden demnach nicht in die Abwägung mit einbezogen.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
6. Wasserwerkstraße		
14. BBE Handelsberatung (im Auftrag der Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG), 28.05.2021		
<p>14.1 Großflächige Lebensmittelmärkte sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche uneingeschränkt zulässig. Durch die Fortschreibung des EHZKs können sich zusätzliche Optionen ergeben, da auch in den Nahversorgungszentren nunmehr großflächige Einzelhandelsansiedlungen im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment möglich sind. Potenzialflächen-Analysen müssen zeigen, welche zusätzlichen Entwicklungen sich daraus ableiten lassen.</p>	<p>Eine pauschale Potenzialflächen-Analyse für die Ansiedlung großflächiger Anbieter auf Basis der Nahversorgungszentren wurde von der Stadt Köln nicht durchgeführt, sehr wohl wurden jedoch in allen zentralen Versorgungsbereichen - wenn möglich - Potenzialflächen ausgewiesen. Sofern im Einzelfall Ansiedlungsbestrebungen in Nahversorgungszentren bestehen oder die Erweiterung von Betrieben geplant ist, werden diese anhand des Steuerungsschemas des EHZKs bewertet.</p>	
<p>14.2 Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche lässt das EHZK lediglich atypische großflächige Lebensmittelbetriebe zu. Betriebe, für die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sondergebietsausweisung zwingend erforderlich wird, sind nach dem Konzept gar nicht zulässig. Der Atypik-Nachweis wird hierbei an starre Kriterien gebunden. Der räumliche Bezug ist weiterhin der 700 m-Radius als Nahbereich, wobei hier zu wünschen wäre, dass die Definitionen des relevanten Nahbereichs die spezifischen städtebaulichen Situationen eines Standortes berücksichtigen. Darüber hinaus sind im Kölner Stadtgebiet auch Wohnquartiere mit großer Flächenausdehnung mit homogenen baulichen Strukturen vorhanden, in denen FußgängerInnen und Radfahrern eine Distanz von 700 – 1.000 m akzeptiert werden.</p>	<p>Hinsichtlich des 700 m-Nahbereiches ist zu berücksichtigen, dass außerhalb der 700 m-Radien um zentrale Versorgungsbereiche eine standortangepasste Abgrenzung des Nahbereiches ermöglicht wurde. Dies soll insbesondere den ländlichen Stadtteilen in Köln Rechnung tragen, um auch hier eine Lebensmittelversorgung zu sichern. Eine pauschale Erweiterung der Nahbereiche auf bis zu 1.000 m ist nicht zielführend, da auch in homogenen baulichen Strukturen unterschiedliche Bevölkerungsschichten ansässig sind, die nicht in Gänze die Möglichkeit aufweisen, 1.000 m bis zum nächsten Lebensmittelmarkt zurückzulegen.</p>	
<p>14.3 Innerhalb der 700 m-Schutzzonen um die zentralen Versorgungsbereiche sind Neuansiedlungen nur möglich, wenn in den umliegenden zentralen</p>	<p>Hinsichtlich dieser Anmerkung wird auf S. 73 (Kap. 5.3.1) des EHZKs verwiesen, auf der erläutert wird, dass der reine Verweis auf die Unmög-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>Versorgungsbereichen nachweislich keine Potenzialflächen vorhanden sind. Im Konzeptentwurf wird offen gelassen, welche Anforderungen an den Verfügbarkeitsnachweis gestellt werden. So wird nicht ersichtlich, ob der Nachweis einer fehlenden Wirtschaftlichkeit der Baureifmachung und / oder die fehlende Verkaufsbereitschaft des Eigentümers ausreicht, um eine Entwicklungsfläche auszuschließen.</p>	<p>lichkeit der Unterbringung einer geplanten Verkaufsfläche auf einer Potenzialfläche ebenso wenig als Nachweis geeignet ist, wie der Verweis auf den Nichtzugriff auf die entsprechenden Eigentumsrechte und die benötigte Pkw-Stellplatzanlage. Demnach reicht ein Nachweis einer fehlenden Wirtschaftlichkeit der Baureifmachung und / oder die fehlende Verkaufsbereitschaft des Eigentümers als Begründung nicht aus.</p>	
<p>14.4 Im Konzeptentwurf wird nicht thematisiert, ob die Stadt Köln beabsichtigt, die Potenzialflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch entsprechende Bebauungspläne und ggf. auch der Ausübung der gesetzlichen Vorkaufsrechte zu sichern.</p>	<p>Auf Grundlage des EHZK ist eine planungsrechtliche Sicherung der Potenzialflächen nicht vorgesehen und, u.a. aufgrund der großen Summe an Potenzialflächen, auch nicht leistbar. Grundsätzlich wird eine Sicherung der Potenzialfläche, wo möglich und in Abstimmung mit den betroffenen Fachämtern, jedoch begrüßt.</p>	
<p>14.5 Sofern innerhalb der 700 m-Schutzzonen ein großflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden sollte, muss auf dem Grundstück zusätzlich Wohnnutzung und / oder soziale Infrastruktur errichtet werden. Da ein eingeschossiger Lebensmittelmarkt aus statischen Gründen im Regelfall nicht überbaut werden kann und eine Überbauung bislang unbebauter Grundstücksteile mit Geschosswohnungsbau nur in seltenen Fällen umzusetzen ist, kommt diese Vorgabe der Verpflichtung zum Abriss und Neubau eines heute eingeschossigen Lebensmittelmarktes gleich. Auch zur geforderten Bebauungsdichte und Geschossigkeit finden sich im Konzept keine genauen Angaben, sodass eine Konkretisierung notwendig ist.</p>	<p>Der Verwaltung ist bewusst, dass ein eingeschossiger Lebensmittelmarkt aus statischen Gründen im Regelfall nicht überbaut werden kann und damit ein Neubau notwendig wird.</p> <p>Die Stadt Köln steht vor der Herausforderung, dass aufgrund der starken Zuwanderung und des prognostizierten Wachstums bis 2025 die Bevölkerungszahl um rd. 6,5 % ansteigen wird. Neben größeren Wohnbaupotenzialgebieten, von denen es aufgrund der Siedlungsstrukturen dementsprechend nur eine begrenzte Anzahl gibt, erfolgt eine stetige Nachverdichtung in den bestehenden Wohngebieten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch der Einzelhandel von der steigenden Kaufkraft im Umfeld, die durch eine Nachverdich-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>tung erzielt wird, profitiert. Es bedarf einer abgestimmten, jeweils standortangepassten Entwicklung der Nahversorgung, um den steigenden Einwohnerzahlen Rechnung zu tragen.</p> <p>Konkretisierung der optimalen Ausnutzung, siehe Beantwortung der Stellungnahme von Taylor Wessing, Pkt. 5.12 dieser Anlage</p>	
15. Bürgerverein Eigelstein, 01.06.2021		
<p>In der Weidengasse und verstärkt auch am Eigelstein besteht das Problem einer immer weiter zunehmenden Monostruktur aus türkischen Grillrestaurants, Dönerläden, Juwelieren, Brautmodegeschäften und Kiosken. Kann dieser Entwicklung mit dem EHZK entgegengewirkt werden, anstatt neue Bebauungspläne zu fordern?</p>	<p>EHZKe steuern die Entwicklung des Einzelhandels über drei wesentliche Bausteine: Die Stadt legt Ziele fest, an der sich die künftige Handelsentwicklung orientieren muss, weist räumliche Standorte für die Ansiedlung von Einzelhandel aus (zentrale Versorgungsbereiche, Sonderstandorte) und legt anhand einer Sortimentsliste fest, welche Sortimente wo anzusiedeln sind. Diese drei Bausteine wurden im EHZK umgesetzt, sodass eine Steuerung des Einzelhandels, basierend über die Zielvorgaben, die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche sowie der Sortimentsliste und in diesem Fall darüber hinausgehender Steuerungsregelungen möglich ist. Das EHZK kann jedoch keinen so starken Eingriff in die Angebotsstrukturen vornehmen, dass bestimmte Angebot zu formen, wie bspw. Juweliere oder Brautmodegeschäfte in bestimmten Bereichen nicht mehr angesiedelt werden können. Dies kann lediglich im Rahmen von Bebauungsplänen begrenzt umgesetzt werden, wobei auch hier keine Ungleichbehandlung möglich ist.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
16. Bürgerverein Merkenich e.V., 03.06.2021		
<p>16.1 Der Bürgerverein Merkenich e.V. bemüht sich seit längerem um die Sicherung des Einzelhandels im zentralen Ortsteil Merkenich im Stadtteil 601 – Merkenich. Im Stadtteil besteht seit Oktober 2013 keine Apotheke mehr, wobei nach einer Zwischen-nutzung die Immobilie derzeit leer steht. Ist der Stadt Köln jemand bekannt, der die ehem. Apotheke ggf. wieder belegen würde?</p>	<p>Eine Wiederinbetriebnahme der Apotheke wird seitens der Stadt Köln befürwortet. Das Finden einer Nachnutzung für einzelne Ladenlokale ist in diesem Zusammenhang jedoch nicht durch die Stadtverwaltung leistbar. Mögliche Interessenten sind der Stadt nicht bekannt.</p>	
<p>16.2 Wir können im Bereich Ecke Brictiusstraße / Merkenicher Hauptstraße durch die Ansiedlung eines Wettbüros gewisse trading-down-Prozesse beobachten. Sieht das Zentrenkonzept einen Schutz gegen weitere solche Nutzungen vor?</p>	<p>Das EHZK der Stadt Köln dient der Steuerung des Einzelhandels, sodass keine Aussagen zu Vergnügungsstätten, zu denen auch Wettbüros zählen, getroffen werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt über Bebauungspläne, sodass in diesem Fällen Spielhallen, Wettbüros und bspw. Internet-Cafés mit Spielen zukünftig verhindert werden könnten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bestehende Betriebe i. d. R. Bestandsschutz genießen.</p>	
<p>16.3 Gibt es eine Möglichkeit, die Grundstückseigentümer in einem solch kleinen Ortsteil wie Merkenich zu beraten hinsichtlich der Stärkung / Akquise von Interessenten für den Einzelhandel?</p>	<p>Die KölnBusiness bietet bspw. ein kostenloses Immobilienportal an, über das Immobilien zielgerichtet an Unternehmen weitergeleitet werden und unterstützt bei der Vernetzung von Ladenflächen und potenziellen Mieter*innen.</p>	
17. Köln-Dellbrück, SPD, Ortsverein 25, 15.06.2021		
<p>17.1 Es wird kritisiert, dass das EHZK in der vorgelegten Form Jahre zu spät kommt und nicht geeignet ist, auf die derzeitige, von der Corona-Pandemie beherrschten Situation und die zu erwartenden Nachwirkungen reagieren zu können.</p>	<p>Der Einzelhandel und die Zentrenstruktur werden durch verschiedene Aspekte gesteuert und gefördert. Das EHZK dient als Rahmenrichtlinien für die weitere Einzelhandelsentwicklung, d. h. es zeigt die übergeordneten Ziele der Stadt Köln hinsichtlich ihrer Zentren- und Einzelhandelsent-</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>wicklung auf, legt zentrale Versorgungsbereiche sowie Sonderstandorte fest und steuert über die sog. Sortimentsliste, welche Sortimente an welchen Standorten anzusiedeln sind. Das EHZK wird in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben. Die Erhebung des Einzelhandels bildet für das EHZK die Grundlage für die Bewertung des Einzelhandelsbestandes und die Entwicklung in den vergangenen Jahren. Die Erhebung wird in einem bestimmten Zeitraum durchgeführt, worauf aufbauend Empfehlungen und Ziele für die Einzelhandelssteuerung entwickelt werden. Die Einzelhandelserhebung fand Ende 2016 bis 2017 statt, sodass hier die Auswirkungen der Corona-Pandemie noch nicht berücksichtigt sind. Hierbei ist anzumerken, dass auch bei einer heutigen Erhebung aufgrund der Verschiebung der Insolvenzverfahren noch keine abschließenden Veränderungen, die durch den allgemeinen Strukturwandel, aber auch v. a. durch die Corona-Pandemie bewirkt wurden, sichtbar sind. Zur Erfassung der derzeit sichtbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie und den dadurch bedingten städtebaulich-funktionalen Folgen wird in Zusammenarbeit mit der KölnBusiness Wirtschaftsförderung in diesem Jahr parallel zur vorliegenden Beschlussfassung eine erneute Einzelhandelserhebung durchgeführt. Hierbei soll der Fokus insbesondere auf der Entwicklung der ausgewiesenen Geschäftszentren liegen. Neben einer Vollerhebung der Handelsbetriebe wird es eine systematische Leerstandserhebung geben. Eine darüber hinausgehende Förderung und explizite Empfehlung für Unternehmer in den Zentren zum</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>Umgang mit Auswirkungen des Strukturwandels und der Corona-Pandemie sind nicht zentrale Bestandteile des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das sich mit der übergeordneten Steuerung beschäftigt.</p> <p>Die Stadt Köln hat im Rahmen des „Sofortprogramms zur Stärkung der Innenstädten und Zentren NRW“ die Förderung für drei Bereiche im Stadtgebiet bewilligt bekommen. In diesem Zuge werden für das Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße, das Bezirkszentrum Kalk, Kalker Hauptstraße sowie das Bezirkszentrum Porz jeweils eine aktivierende Analyse und Projektkonzeption zum Anstoß eines Zentrenmanagements erarbeitet. Des Weiteren wurde in Folge der Pandemie das Zentrenbudget aufgestockt, das privaten Initiativen ermöglicht, attraktivitätssteigernde Maßnahmen an Einzelhandelsstandorten umzusetzen. Gemeinsam mit der KölnBusiness wurden 2021 im Rahmen eines Förderprogramms Winterbeleuchtungen im Wert von insgesamt 500.000 € angeschafft.</p>	
<p>17.2 Im EHZK wird festgestellt, dass der Umsatz in Köln seit 2008 bei den Einzelhandelsbetrieben um 6,5 % zugenommen hat, während der Onlinehandel eine Steigerung von rd. 7 % aufwies. Gemäß Stellungnahme des Ortsverbandes der SPD Dellbrück sagen heutige Statistiken anderes.</p>	<p>Insgesamt wird anhand der Zahlen der Erhebungen deutlich, dass der stationäre Einzelhandel der Stadt Köln im Zeitraum zwischen 2008 und 2017 Umsatzanteile an das Internet verloren hat. Die Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe ist um rd. 6,5 % angewachsen, wobei jedoch die Gesamtkaufkraft in der Stadt Köln seit 2008 um 13,8 % gestiegen ist. Die Differenz von ca. 7 %-Punkten entspricht in etwa dem Anteil, den der Internethandel im Vergleichszeitraum gewonnen hat (vgl. S. 37, Kap. 4.2.1 EHZK). Hierbei wird auf</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	<p>die Daten des Handelsverbandes Deutschland (HDE) verwiesen, der für das Jahr 2008 von einem Netto-Gesamtumsatz für den Onlinehandel von 23,2 Mrd. € ausgeht. Vergleicht man diesen Wert mit dem Gesamtumsatz des Einzelhandels für 2008, so liegt der Anteil des Onlinehandels bei rd. 10 %. Im Vergleich hierzu wies der Onlinehandel im Jahr 2008 einen Umsatz von rd. 12,5 Mrd. € auf, während der Gesamteinzelhandel einen Umsatz von rd. 432,3 Mrd. € erzielte (der Onlinehandel machte also rd. 3 % aus).</p>	
<p>17.3 Für Köln-Mülheim ist lt. EHZK von einem Bevölkerungswachstum seit 2006 von 4 % auszugehen, wobei jedoch ein Rückgang der Verkaufsfläche von 7 % und ein Rückgang der Einzelhandelsbetriebe von rd. 10 % zu beobachten war. Dies bedeutet, dass trotz mehr Bevölkerung und mehr Kaufkraft der Einzelhandelsbestand seit 2006 rückläufig ist.</p>	<p>Im Stadtbezirk Mülheim waren zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt rd. 634 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 119.860 m² ansässig. Seit 2006 weist der Bezirk eine rückläufige Verkaufsflächenentwicklung auf (rd. 9.150 m²), wobei auch die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um rd. 12 % zurückgegangen ist (vgl. S. 613, Kap. 9.2.1 EHZK). Bei der Bewertung der Einzelhandelsentwicklung ist zu berücksichtigen, dass mit einer Zunahme der Bevölkerung nicht zwangsläufig eine Zunahme des Einzelhandelsbestandes einhergeht. Der deutschlandweite Trend zeigt, dass mehrere Faktoren in den vergangenen Jahrzehnten starken Einfluss auf die Einzelhandelsentwicklung genommen haben (bspw. demografischer Wandel, verändertes Konsumverhalten, Onlinehandel).</p>	
<p>17.4 Für K-Dellbrück (Annahme der GMA, Bezug auf Bezirksteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße) wurde eine auffällige Einzelhandelsveränderung konstatiert, die zeigt, dass zwischen 2009 und 2006 der Verkaufsflächenbestand um 10 % zunahm,</p>	<p>Wie auf S. 644 des EHZKs der Stadt Köln dargelegt, ist im zentralen Versorgungsbereich Dellbrück ein Rückgang der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsfläche zu beobachten gewesen. Hier wird explizit auf Betriebsaufgaben der Anbieter</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>dieser jedoch zwischen 2006 und 2017 um den gleichen Wert wieder abnahm. Trotz steigender Bevölkerungszahlen und Kaufkraft und sinkender Verkaufsfläche wird die Lage jedoch gemäß EHZK als stabil bezeichnet.</p>	<p>Hirsch Wohnen und ECE Getränkestar hingewiesen. Darüber hinaus wird erläutert, dass sich der Rückgang v. a. im langfristigen Bedarfsbereich vollzogen hat, während der kurzfristige und mittelfristige Bedarfsbereich eine vergleichsweise stabile Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche aufweist. Vergleicht man diese Aussage mit der Gesamteinschätzung des zentralen Versorgungsbereichs auf S. 640 des EHZKs „aktueller Entwicklungsstand: stabil, insbesondere im Angebotspektrum des kurz- und mittelfristigen Bedarfs“ wird deutlich, dass kein Widerspruch zwischen beiden Aussagen besteht. Wie bereits erläutert, nimmt nicht alleine die positive Einwohnerentwicklung oder steigende Kaufkraft Einfluss auf die Einzelhandelsstruktur, sondern es spielen darüber hinaus auch allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel eine große Rolle (demografischer Wandel, verändertes Kaufverhalten, Onlinehandel).</p>	
<p>17.5 Darüber hinaus wird kritisiert, dass zwischen der Bestandstabelle auf S. 643 zur Realität erhebliche Diskrepanzen zu beobachten sind. Es wird angezweifelt, dass es sich derzeit im Zentrum um einen Bestand von 85 Einzelhandelsbetrieben handelt. Dabei wird kritisiert, dass z. B nicht 19 Bekleidungs- und Wäschegeschäfte, 8 Blumen- / Schreibwaren / Zeitungsgeschäfte, 4 Sportartikel- / Campinggeschäfte, 2 bau- und gartenspezifische Geschäfte und 1 Elektroladen vorhanden sind. Darüber hinaus wird festgehalten, dass alleine zwischen dem Bergisch Gladbacher Straße und Kemperbachstraße aktuell 6 Leerstände zu verzeichnen sind.</p>	<p>Bei der Erhebung handelt es sich um einen bestimmten Datenstand. Die Erhebung in Mülheim wurde 2017 durchgeführt, sodass ein direkter Vergleich zum heutigen Bestand dementsprechend nicht möglich ist.</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>17.6 Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität gemäß Handlungsempfehlungen im EHZK 2013 entlang der Dellbrücker Hauptstraße hat ebenso wenig stattgefunden, wie die seit langem beschlossene Neugestaltung des Marktplatzes.</p>	<p>Handlungsempfehlungen im Rahmen des EHZK sind nicht verbindlich für andere Fachämter, sondern zeigen lediglich aus der Analyse hervorgegangene Problemstellungen auf.</p> <p>Das Umgestaltungskonzept „Dellbrücker Marktplatz“ wurde 2017 von der Bezirksvertretung Mülheim beschlossen. Der Zeitplan zur Umgestaltung des Marktplatzes, der der Bezirksvertretung vorgelegt wurde (vgl. Vorlage Nr. 1622/2021), sieht vor, dass die Maßnahme im Sommer 2024 abgeschlossen ist</p>	
<p>17.7 Die SPD fordert eine Aktualisierung des EHZKs sowie schnellstmöglich ein konkretes Hilfsprogramm für den Einzelhandel, auch im Sinne der SPD-Fraktion des Landtages NRW und ein Maßnahmenkonzept zur zukunftsorientierten Sicherung der Entwicklung der Zentren und Versorgungsstandorte.</p>	<p>Zur Erfassung der mittelfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie und den dadurch bedingten städtebaulich-funktionalen Folgen wird eine Überprüfung des Einzelhandelsbesatzes im Kölner Stadtgebiet nach ca. einem Jahr vorgeschlagen. In Zusammenarbeit mit der KölnBusiness Wirtschaftsförderung wird bereits in diesem Jahr mit der Datenaktualisierung begonnen. Hierbei soll der Fokus insbesondere auf der Entwicklung der ausgewiesenen Geschäftszentren liegen. Neben einer Vollerhebung der Handelsbetriebe wird es eine systematische Leerstandserhebung geben. Die Stadt Köln hat im Rahmen des „Sofortprogramms zur Stärkung der Innenstädten und Zentren NRW“ die Förderung für drei Bereiche im Stadtgebiet bewilligt bekommen. In diesem Zuge werden für das Bezirkszentrum Ehrenfeld, Venloer Straße, das Bezirkszentrum Kalk, Kalker Hauptstraße sowie das Bezirkszentrum Porz jeweils eine aktivierende Analyse und Projektkonzeption zum Anstoß eines Zentrenmanagements</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
	erarbeitet.	
<p>17.8 Die SPD kritisiert die Aussage „der östliche Ausläufer entlang der Bergisch Gladbacher Straße wird ebenfalls durch Einzelhandel geprägt“ (vgl. S. 640 des EHZKs der Stadt Köln) als falsch. Außer dem Rewe-Markt befinden sich neben dem Fachmarkt Fressnapf nur zwei weitere Einzelhandelsgeschäfte in diesem Bereich, bei denen zudem fraglich ist, ob sie zentrenrelevant sind.</p>	<p>In dem zitierten Satz wurde lediglich der Bestand der Einzelhandelsbetriebe verkürzt und pragmatisch dargestellt. Im östlichen Bereich der Bergisch Gladbacher Straße ist neben dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe noch ein Fahrradgeschäft sowie der Anbieter Fressnapf vorhanden. Eine weitere Differenzierung, ob die angebotenen Sortimente zentren- oder nicht zentrenrelevant sind, erfolgt in diesem Satz nicht. Eine Zuordnung des Bereichs zum zentralen Versorgungsbereich erfolgt aufgrund der räumlichen Nähe und der bestehenden Anbindung durch weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe entlang der Bergisch Gladbacher Straße.</p>	
<p>17.9 Es wird hinterfragt, warum der Rewe-Markt an der Bergisch Gladbacher Straße dem Bezirksteilzentrum zugerechnet wird, der Standort an der Hatzfeldstraße (Rewe / Aldi) nicht, obwohl dieser eine ähnliche Entfernung zur Hauptversorgungslage Dellbrücker Hauptstraße aufweist. Darüber hinaus wird im EHZK bezüglich der Anbieter Rewe und Aldi im Bereich Hatzfeldstraße lediglich darauf hingewiesen, dass eine gewisse Wettbewerbssituation mit dem Bezirksteilzentrum besteht, welcher Schlüsse aus der gewissen Wettbewerbssituation gezogen werden, wird hier jedoch nicht weiter erläutert. Darüber hinaus weist die SPD darauf hin, dass der Bereich eine wichtige Versorgungsfunktion für den Süden und Südosten Dellbrücks erfüllt. Darüber hinaus wird auf Versorgungslücken im Bereich nördlich der S-Bahn sowie im östlichen Bereich von Dellbrück (Thurna Straße, Strundener Straße, Gierather Stra-</p>	<p>Aufgrund der Eingabe wurde eine mögliche Neuausweisung eines Nahversorgungszentrums (NVZ) im Bereich der Hatzfeldstraße als Zentraler Versorgungsbereich geprüft. Aufgrund des positiven Prüfergebnisses wird vorgeschlagen, einen Zentralen Versorgungsbereich „NVZ Dellbrück, Hatzfeldstraße“ ins EHZK aufzunehmen.</p>	<p>Der zentrale Versorgungsbereich Dellbrück, Hatzfeldstraße wird als Nahversorgungszentrum im EHZK ausgewiesen (vgl. Anlage 2.2 der Beschlussvorlage 1538/2020).</p>

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>ße und Bensberger Marktweg) hingewiesen, die eine schlechte Anbindung zum Zentrum aufweisen.</p>		
<p>17.10 Es wird kritisiert, dass im Bezirksteilzentrum im Bereich Städtebau und Verkehr auf die Begrünung des Zentrums durch Bäume und die positive Aufenthaltsatmosphäre hingewiesen wird. Die SPD weist darauf hin, dass in der Dellbrücker Hauptstraße im Bereich zwischen Kemperbachstraße und Bergisch Gladbacher Straße Bäume als Begrünung fehlen, zudem fehlt in bestimmten Abständen gänzlich die Aufenthaltsqualität.</p>	<p>Dem von der SPD vorgebrachten Einwand, dass zwischen der Kemperbachstraße und der Bergisch Gladbacher Straße keine Begrünung durch Bäume vorhanden ist, kann aufgrund einer Vor-Ort-Begehung und der Einschätzung der städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht gefolgt werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das EHZK keinen direkten Einfluss auf städtebauliche Rahmenbedingungen nehmen kann, wohl aber generelle Empfehlungen formuliert. Eine Begrünung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt im Wesentlichen durch Bäume, die sowohl im südlichen Bereich des Zentrums als auch zwischen der Straße Im Riephagen und von-Quadt-Straße sowie nördlich der Bergisch Gladbacher Straße vorhanden sind. Insgesamt stellt sich – auch im Vergleich zu vielen anderen Zentren in Mülheim – eine positive Aufenthaltsatmosphäre dar, wobei auch in EHZK darauf hingewiesen wird, dass diese durch schmale Gehwege beschränkt wird (vgl. S. 644).</p>	
<p>17.11 Darüber hinaus stellt die SPD fest, dass auf der im Norden der Dellbrücker Hauptstraße vorhandenen Potenzialfläche im EHZK die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Verbesserung des Betriebstypenmixes empfohlen wird. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass angesichts der neu entstandenen Wohngebiete nördlich der S-Bahn-Strecke und der städtebaulichen Entwicklung auf dem gesamten Bereich zwischen der Möhlstraße und Eschenbruchstraße die Ansiedlung eines Dis-</p>	<p>Im Lebensmittelsegment ist im Bezirksteilzentrum v. a. auf die Lebensmittelmärkte Rewe in der Dellbrücker Straße und Bergisch Gladbacher Straße hinzuweisen (vgl. S. 644 EHZK). Ein Lebensmitteldiscounter ist derzeit nicht vorhanden, sodass für die Potenzialfläche im Norden des Zentrums im Kreuzungsbereich Ernastraße / Hauptstraße zur Verbesserung des Betriebstypenmixes die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes denkbar wäre. Dies bedeutet im</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
counters zu kurz gedacht ist und ggf. nicht die richtige Versorgungswahl darstellt.	Umkehrschluss, dass auch andere Ansiedlungen möglich wären. Hierbei ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die vorhandene Potenzialfläche naturgegeben aufgrund der angrenzenden Grundstücke ein begrenztes Flächenpotenzial aufweist, was bei möglichen Ansiedlungen zu berücksichtigen wäre.	
17.12 Die SPD stellt die Frage, welche lokalen Akteure in relevante Aspekte der Umsetzung mit eingebunden werden sollten und welche Aspekte dies betrifft.	Eine Beteiligung lokaler Akteure in Bezug auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist in vielfältiger Art und Weise möglich, und i. d. R. abhängig von der Organisationsform der Akteure sowie den vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Zentrums.	
18.-62. Weitere 44 wortgleiche bzw. inhaltlich identische Stellungnahmen von Bürger*innen aus Dellbrück		
18.1 In den Stellungnahmen wird darauf hingewiesen, dass das EHZK die Nahversorgung im südlichen Dellbrück und im südöstlichen Teil von Holweide gefährdet. Hier wird auf den Lebensmittelstandort im Bereich der Hatzfeldstraße / Radiumstraße hingewiesen, an dem sich die Anbieter Aldi, Rewe und ein Getränkeshändler befinden. Dieser Standort ist unverzichtbar für die Nahversorgung und sollte im EHZK gesichert werden.	Es wird die Ansicht der Bürgerschaft geteilt, dass es sich bei dem Lebensmittelstandort im Bereich Hatzfeldstraße / Radiumstraße um einen wesentlichen Versorgungsstandort für das südliche Dellbrück und den südöstlichen Holweides handelt. Aufgrund der Eingabe wurde zur Sicherung des Standortes die mögliche Neuausweisung eines Nahversorgungszentrums (NVZ) im Bereich der Hatzfeldstraße als Zentraler Versorgungsbereich geprüft. Aufgrund des positiven Prüfergebnisses wird der Zentrale Versorgungsbereich NVZ Dellbrück, Hatzfeldstraße ins EHZK vorgeschlagen.	Ausweisung des NVZ Dellbrück, Hatzfeldstraße, s. Punkt 17.9 dieser Anlage
18.2 Auch der Bereich zwischen der Bahnhaltestelle Dellbrück Hauptstraße und dem Sportplatz des Dellbrücker Turnvereins sollte im EHZK gesichert werden. Hier befinden sich neben einem Fahrradhandel	Der zentrale Versorgungsbereich des Bezirksteilzentrums Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße, umfasst den Bereich der Bergisch Gladbacher Straße zwischen der Ottilienstraße und endet	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>sowohl Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, als auch eine Schule und eine Tankstelle.</p>	<p>südlich der Straße Im Wieschen und umfasst damit auch den aufgeführten Fahrradhandel Trumpfbaum. Südlich angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich befinden sich entlang der Dellbrücker Hauptstraße keine weiteren großflächigen Einzelhandelsnutzungen, sondern lediglich eine weitere Tankstelle. Eine Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs Richtung Süden ist demnach nicht abzuleiten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass ein zentraler Versorgungsbereich auch eine gewisse fußläufige Erlebbarkeit aufweisen muss und damit in seiner Struktur, basierend auf der tatsächlichen Prägung durch zentrale Nutzungen, kompakt abgegrenzt werden sollte. Der zentrale Versorgungsbereich dient der Steuerung des großflächigen Einzelhandels, sodass keine Ausdehnung auf alle Randbereiche, in denen vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte ansässig sind, vorgenommen wird. Im südlichen Bereich des Zentrums befindet sich darüber hinaus keine Potenzialfläche, die eine Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches begründen könnte.</p>	
<p>Darüber hinaus wurden folgende weitere Anmerkungen eines Bürgers eingebracht:, 18.06.2021</p>		
<p>18.3 Die Stadtteilentwicklung erfordert zur angemessenen Sicherstellung der Nahversorgung eine perspektivische Erweiterung der Geschäftsmöglichkeiten der Dellbrücker Hauptstraße über die KVB-Haltestelle hinaus. Hierbei müssen die Wohnbaumaßnahmen auf dem sog. Möhl-Areal berücksichtigt werden. Hier droht eine schädliche Ballung im bisherigen Geschäftsbesatz der Dellbrücker Hauptstraße. Dies ist vor dem Hintergrund der gegenwärtig</p>	<p>Hinsichtlich des sog. Möhl-Areals ist festzuhalten, dass sich in diesem Bereich bereits der Supermarkt Rewe befindet. Rund 60 % des Areals sind dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Geplant ist hier ein gemischt genutztes Quartier, das neue Wohnungen und nicht störendes Gewerbe inkl. eines Lebensmittelmarktes ermöglicht, sofern dieser mit dem EHZK harmonisiert. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass in unter</p>	

Äußerungen (inhaltlich zusammengefasst)	Abwägung	Anpassung im EHZK
<p>schwierigen Verkehrslage bereits zu beobachten. Die älter werdende, mobilitätseingeschränkte Bevölkerung bedarf fußläufig erreichbare Einzelhandelsmöglichkeiten auch jenseits der bisherigen Geschäftsbebauung.</p>	<p>200 m Entfernung eine Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich entlang der Dellbrücker Hauptstraße vorhanden ist, an der bspw. die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters empfohlen wird. Für die neu hinzukommende Bevölkerung im Bereich des Möhl-Areals besteht demnach bereits heute eine Lebensmittelversorgung, die voraussichtlich auch künftig gesichert ist.</p> <p>Die Thematisierung der Verkehrslage in den einzelnen Stadtteilen kann im Rahmen des EHZK nur ansatzweise betrachtet werden, da sie nicht den Regelungsumfang des EHZK betrifft.</p> <p>Bezüglich des Einwandes, dass für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsanteile fußläufig erreichbare Einzelhandelsmöglichkeiten geschaffen werden müssen, stimmt die Stadt der Stellungnahme zu. Das EHZK regelt durch die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen v. a. die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Darüber hinaus werden in Teil A – Grundlagen und Steuerungsregeln des EHZKs umfassend die Steuerungsregelungen erläutert. Ziel der Stadt Köln ist eine Sicherung der wohnortnahen Bevölkerung, um auch den Bevölkerungsanteilen eine fußläufige Versorgung zu ermöglichen, die mobilitätseingeschränkt sind.</p>	