

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan 7241/02

Arbeitstitel: Stollwerckstraße in Köln-Porz-Westhoven

(im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2 a BauGB)

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan wird zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen - Gilgaustraße" gemäß § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt. Demnach ist als Festsetzungsmöglichkeit lediglich vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes künftig nur bestimmte Arten der gemäß § 34 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zuzulassen, nicht zuzulassen oder ausnahmsweise zuzulassen. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gemäß BauGB oder Baunutzungsverordnung (BauNVO) kommen bei der Anwendung des § 9 Absatz 2a BauGB nicht in Betracht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich neben gewerblichen Betrieben ein Discounter mit 799 m² Verkaufsfläche. Auf dem Grundstück dieses Discounters möchte sich ein großer Drogeriemarkt ansiedeln.

Eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern ist hier aus Gründen des Zentrumschutzes unbedingt zu vermeiden. Erklärtes Ziel des vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, zu stärken und weiter zu entwickeln. Standorte, wie hier an der Stollwerckstraße, entfalten schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie Kaufkraft von diesen abziehen. Der Standort Stollwerckstraße liegt zusätzlich innerhalb des 700-Meter-Radius, das heißt im fußläufigen Einzugsbereich des Stadtteilzentrums, also genau dort, wo kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, und stellt damit einen direkten dezentralen, nicht integrierten und autokundenorientierten Konkurrenzstandort für die Nahversorger innerhalb des Stadtteilzentrums dar.

Der vorgesehene Bebauungsplan dient auch der Umsetzung des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW - "Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 8" - und damit der Verhinderung einer Einzelhandelsagglomeration. Dort heißt es: "Darüber hinaus haben sie [*die Gemeinden*] dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken."

Am 23.01.2014 wurde eine Voranfrage zur Klärung des Planungsrechtes (Bebauungsgenehmigung) für ein gewerblich genutztes Gebäude - hier Neubau eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 652 m² und einer Bruttogeschossfläche von 824 m² (Drogerieartikel nebst Randsortimenten, auf 10 % der Verkaufsfläche Waren aller Art) neben dem bestehenden Aldi-Markt (hilfsweise beschränkt auf die zulässige Nutzungsart des Marktes) - gestellt. Aufgrund der vorhandenen Nutzung des Discounters müsste der Antrag in der Beurteilung nach § 34 BauGB wohl genehmigt werden, da auch der Zentrumschutz nach § 34 Absatz 3 BauGB, wonach von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sein dürfen, nur mit einem Bebauungsplan erfolgreich umgesetzt werden kann.

Um eine weitere Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit zentrengefährdendem Einzelhandel zu unterbinden, wird in diesem Plangebiet Einzelhandel ausgeschlossen. Der zurzeit bestehende Discounter genießt Bestandsschutz; eine weitere Entwicklung dieses Betriebes wird nicht zugelassen.

§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB hebt die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als eigenständigen Belang der Bauleitplanung hervor. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden sind von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Letztere bedarf angesichts der demografischen Entwicklung eines besonderen Schutzes, vor allem auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen.

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche wurde mit dem § 9 Absatz 2 a BauGB 2007 ein neues Planungsinstrument geschaffen. Der einfache Bebauungsplan dient nicht nur dem Schutz und der Erhaltung, sondern auch der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen - Gilgaustraße".

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2 a BauGB enthält, kann gemäß § 13 Absatz 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet, und es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB genannten Schutzgüter vorhanden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit liegen keine Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor. Eine Umweltprüfung und eine zusammenfassende Erklärung sind nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Am 03.04.2014 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, für den Bereich Stollwerckstraße einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2014 im Amtsblatt veröffentlicht.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 07.01. bis 09.02.2015 statt. Es wurde eine Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) abgegeben. Die IHK macht in ihrem Schreiben deutlich, dass sie die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützt.

2. Planungsalternativen

Einziges Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen - Gilgaustraße" durch Steuerung der derzeitigen Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet. Dazu werden im Plangebiet Regelungen zur künftigen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen.

Die Entwicklung verschiedener Planvarianten ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend. Aufgrund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen zum Erhalt und zur Entwicklung des benachbarten zentralen Versorgungsbereiches auszuschließen, ergeben sich keine sinnvollen alternativen Planungsvarianten.

3. Beschreibung des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den gewerblichen Nutzungen westlich der Stollwerckstraße, die gewerblichen Nutzungen entlang der Stollwerckstraße, die gewerbliche Nutzung nördlich der Charlottenstraße, die überwiegende Wohnbebauung zwi-

schen der Charlottenstraße und Ingeborgstraße, die Wohnbebauung Am Westhovener Berg sowie eine gemischte Nutzung entlang der Kölner Straße.

Im Kreuzungsbereich der Kölner Straße/Stollwerckstraße finden sich gewerbliche Betriebe, die überwiegend das Auto als Schwerpunkt haben. Es handelt sich um die Firma Euromaster, die professionellen Autoservice sowie ein umfassendes Reifenangebot für Pkw, Geländewagen, Motorräder, Kleintransporter und die verschiedensten Arten von Nutzfahrzeugen anbieten. Weiterhin die Firma 1-2-3-Folien, die sich mit Drucken und Werbemöglichkeiten auf Folie und Auto präsentieren. Daneben befindet sich die Kfz-Werkstatt Still, die neben dem Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen auch einen umfassenden Service bietet.

Im westlichen Bereich des Plangebietes hat sich an der Claudiastraße eine Vielzahl von Betrieben niedergelassen. Neben großen Lagerhallen vom Zirkus Roncalli befinden sich hier unter anderem eine große Veranstaltungshalle, der Textildienstleister Larosé, Hallen für Messe, Film und Bühnenaufbauten, die Firma Stali GmbH, die Stahl-, Alu- und Lichtelemente für die Herstellung von Kantteilen für Dach und Wand, Attika-Abdeckungen, Lieferung und Vorfertigung von Stahl-Konsolen für den Fassadenbau etc. anbietet.

Der Großteil der hier ansässigen Betriebe bietet aber Dienstleistungen des tertiären Wirtschaftszweiges an.

Hier sind nur beispielhaft die Firma ARAG, verschiedene Makler, Steuerberater und Beratungsfirmen der Elektrobranche erwähnt. Ebenfalls bieten einige Firmen mit ihrem Kerngeschäft Entwicklungen und dem Vertrieb von Fernwirktechnik, insbesondere Funk- und Funkmodemlösungen, an. Die unterschiedlichen Anbieter haben sich auch entlang der Stollwerckstraße angesiedelt. Hier findet sich zum Beispiel die Firma Interseron (nachhaltige Systemdienstleistung), Verpackungsfirmen, wie die Firma Supra Ratiopac (ein führenden Hersteller von ein- und doppelseitigen Klebändern, Stretchmaschinen, Stretchfolien und Verpackungsautomaten), aber auch einige Firmen der Computerbranche, wie die Firma Ityx, die Softwarelösungen in vielen Bereichen anbietet.

Prägend für die Stollwerckstraße ist beziehungsweise war das Verwaltungsgebäude der Firma Stollwerck, ein internationales Unternehmen mit dem Kerngeschäft der Herstellung und internationalen Vermarktung von Schokoladenprodukten. Allerdings wird Stollwerck in 2015 seinen Kölner Standort schließen und nach Norderstedt in Schleswig-Holstein ziehen.

Gegenüber befindet sich das Unternehmen NK-Logistik, welches sich auf den Transport von Frische- und Tiefkühlprodukten bundesweit und in das angrenzende europäische Ausland spezialisiert hat. Neben der großen Gebäudereinigungsfirma Cologneclean, sie bietet Unterhalts-, Glas-, Treppenhaus-, Parkett-, und Bauabschlussreinigung an, liegt der Discounter Aldi.

Wenige gewerbliche Nutzungen finden sich auch noch östlich der Stollwerckstraße an der Charlottenstraße. Auf dem ehemaligen Logistikzentrum der Dom-Brauerei befindet sich jetzt der Getränkegroßhandel Faß & Flasche sowie ein Kochverein. Ansonsten liegt hier nur noch ein Bürogebäude Ecke Charlottenstraße/Victoriastraße sowie gegenüber das Verwaltungsgebäude der Handelshofzentrale. Die Bebauung entlang der Ingeborgstraße, Am Westhover Berg, Charlottenstraße und Victoriastraße wird durch Wohnhäuser geprägt.

4. Charakterisierung des Stadtteilzentrums Westhoven/Ensen - Gilgaustraße

Bei dem zu schützenden zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um ein gewachsenes Stadtteilzentrum in integrierter Lage. Durch die zentrale Lage im Siedlungsschwerpunkt der beiden Stadtteile Porz-Westhoven und Porz-Ensen liegen fast alle Ortsteile beider Stadtteile in einem fußläufigen Radius von 700 Metern.

Das Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen - Gilgaustraße erstreckt sich über circa 300 m entlang der Gilgaustraße zwischen Kölner Straße (Stadtbahnhaltestelle der Linie 7) und dem Marktplatz. Hinzu kommen kurze Ausläufer an der Hohe Straße und Gartenstraße im Süden. Insgesamt ist das Zentrum geprägt durch einen lockeren Geschäftsbesatz mit Schwerpunkt nördlich des Marktplatzes zwischen Elsterweg und einer Ladenzeile an der Ecke Gilgaustraße/Kölner Straße am nördlichen Ende des Zentrums.

Bei der Erhebung der Betriebe 2008 lag die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe unterhalb und deren Verkaufsfläche leicht oberhalb der Orientierungswerte für ein Stadtteilzentrum nach dem Kriterienkatalog zur Definition der Zentrenstruktur (vgl. EHZK). Erhoben wurden ein großflächiger Vollversorger mit einem eigenständigen Getränkemarkt auf der gegenüber liegenden Straßenseite, ein kleiner Discounter sowie Facheinzelhandel mit Schwerpunkt in der Nahversorgung (Bäcker, Metzger, Apotheke, Schreibwaren, Kiosk, Blumen etc.), Betriebe mit Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie Komplementärnutzungen (Dienstleistungen und Gastronomie).

Das Zentrum ist, was die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsfläche angeht, im Wesentlichen stabil geblieben. Auch der Wochenmarkt findet nach wie vor statt. Jedoch haben der kleine Discounter und auch der Metzger zwischenzeitlich geschlossen. Das ist vermutlich auch auf die Konkurrenz in nicht integrierter Lage zurückzuführen (siehe Aldi, Stollwerckstraße), weil der Discounter dort über eine größere Verkaufsfläche und auch über zahlreiche Kundenparkplätze verfügt. Angesichts dieser Standortvorteile hat dann ein kleinerer Wettbewerber in integrierter Lage keine Überlebenschance. Am Standort des ehemaligen Discounters befindet sich heute ein Fachmarkt für Sportbekleidung und Zubehör.

Umso dringlicher ist es jetzt, die Ansiedlung des Drogeriemarktes an der Stollwerckstraße zu verhindern. Diese würde nicht nur zu einer weiteren unmittelbaren Schwächung des Stadtteilzentrums führen, sie stünde auch dem Entwicklungsziel des EHZK entgegen, durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, das Angebot um genau dieses Sortiment zu ergänzen.

Auch darf der im Stadtteilzentrum vorhandene Vollversorger nicht durch eine Erweiterung des Aldi-Marktes an der Stollwerckstraße in die Großflächigkeit beeinträchtigt werden, da er jetzt als einzig verbliebener Lebensmittelmarkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auch als einziger die wichtige Funktion des Frequenzbringers für die benachbarten Fachgeschäfte übernimmt.

5. Begründung der Planinhalte

Deutlich außerhalb des Stadtteilzentrums Westhoven/Ensen - Gilgaustraße, circa 600 m nordwestlich gelegen, befindet sich im Plangebiet an der Stollwerckstraße ein Discounter.

Eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern ist hier zur Erhaltung und Entwicklung des Stadtteilzentrums Westhoven/Ensen - Gilgaustraße unbedingt zu vermeiden. Discounter wie auch Drogefachmärkte sind wichtige Frequenzbringer insbesondere für kleinere Fachgeschäfte innerhalb der gewachsenen Geschäftszentren. Erklärtes Ziel des vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken. Standorte, wie der im Plangebiet gelegene, entfalten häufig durch Kaufkraftabflüsse schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie in der Regel über ein komfortableres Stellplatzangebot verfügen. Das Plangebiet liegt zusätzlich innerhalb des 700-Meter-Radius und damit im fußläufigen Einzugsbereich des Stadtteilzentrums, genau dort, wo kein Versorgungsdefizit vorhanden ist. Damit stellt die Agglomeration einen direkten Konkurrenzstandort für systemgleiche Wettbewerber (zum Beispiel Lebensmittel- sowie Drogeriemärkte) innerhalb des Stadtteilzentrums dar, die als Frequenzbringer für die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereiches wichtig sind.

Um eine weitere Entwicklung des Plangebietes mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu unterbinden, wird die Absicht verfolgt, im Plangebiet den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 festzusetzen. Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung des benachbarten zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen - Gilgaustraße", da davon auszugehen ist, dass durch den Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet dessen weitere Ansiedlung im Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen zu verzeichnen sein wird.

Der im Geltungsbereich liegende Discounter genießt passiven Bestandsschutz, da dem Betrieb aus den oben genannten Gründen keine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden kann. Somit ist er auf seine derzeitige genehmigte Verkaufsfläche begrenzt, muss aber aufgrund des Bestandsschutzes geduldet werden. Durch die Überplanung gilt für diesen Betrieb kein erweiterter Bestandsschutz, der sich auch nicht aus dem Eigentumsrecht (Artikel 14 Grundgesetz) herleiten lässt.

Eine planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes durch Zulassung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels ausschließlich auf den derzeit mit dieser Nutzung belegten Grundstücken würde dem Planungsziel zuwiderlaufen, bei möglicher Geschäftsaufgabe im Plangebiet keine neuen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzulassen, um das Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen zu stärken und weiterzuentwickeln.

Eine Sicherung des vorhandenen Discounters nach § 1 Absatz 10 BauNVO, wonach bei Betriebsaufgabe keine erneute Genehmigung dieser Nutzung zulässig wäre, kommt bei einem Verfahren nach § 9 Absatz 2a BauGB nicht in Betracht, da in diesem kein Baugebiet festgesetzt werden kann, was aber Voraussetzung für die Anwendung von § 1 Absatz 10 BauNVO ist.

Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen - Gilgaustraße" ist deshalb ein grundsätzlich tragfähiges städtebauliches Ziel, das den Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel rechtfertigt. Im Rahmen der Abwägung wird daher den öffentlichen Belangen Vorrang vor den privaten Eigentümerinteressen des überplanten Betriebes und dem Neuansiedlungsbegehren gegeben.

Dieser Bebauungsplan dient auch dazu, die städtebaulichen Ziele für die Zukunft zu fassen und aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen Status quo hinzuwirken. Insofern ist die Stadt zur Erreichung ihres Zieles, den zentralen Versorgungsbereich, nämlich das "Stadtteilzentrum Westhoven/Ensen - Gilgaustraße" zu stärken, nicht darauf beschränkt, nur solche Nutzungsarten in nicht zentralen Lagen zu unterbinden, die in den Zentren bereits in nennenswertem Umfang anzutreffen sind. Es ist gewollt, "zentrumbildende" Nutzungsarten, die es im Stadtteilzentrum bisher nicht oder nur in geringem Umfang gibt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen dem Stadtteilzentrum zuzuführen, um hier die Attraktivität zu erhalten und zu steigern.

Da gemäß § 9 Absatz 2a BauGB nur Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird, bedeutet dies bezogen auf den gesamten Planbereich, dass bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen weiterhin in dem zuvor gegebenen Umfang nach § 34 BauGB erhalten bleibt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.

6. Ausschluss der Einzelhandelsnutzung als textliche Festsetzung

Gemäß § 9 Absatz 2 a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente des Einzelhandels in der Stadt Köln "Kölner Sortimentsliste" (Ratsbeschluss vom 17.12.2013) ausgeschlossen wird.

Kölner Sortimentsliste" vom Rat der Stadt Köln beschlossen am 17.12.2013

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem Angebotsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Die Nummerierung wurde auf der Grundlage der für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gewählten Systematik verfeinert. Sie basiert auf der "Klassifikation der Wirtschaftszweige" des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003. Hieraus resultieren geringfügige Änderungen gegenüber der vom Rat am 28.08.2008 beschlossenen Kölner Sortimentsliste.

Zentrenrelevante Sortimente und Sortimentsgruppen sind:

1. Bücher, Zeitschriften und Antiquariate (52.47.2)
2. Handarbeiten, Schneidereibedarf, Kurzwaren, Stoffe, Nähmaschinen (52.41.2), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1), Bekleidung Herren (52.42.2), Bekleidung Damen (52.42.3), Spezialbekleidung und Zubehör (z. B. Berufsbekleidung, Übergrößen, Karnevalsbekleidung, Hüte, Socken) (52.42.6), Schuhe (52.43.1), Leder- und Täschnerwaren, Pelze (52.43.2),
3. Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten ohne Elektrogroßgerätelektrotechnischen Erzeugnissen, Unterhaltungselektronik, Computerspiele etc. (52.45), Computer, Computerteile, Software und Büromaschinen (52.49.5), Kommunikationselektronik, Telekommunikationssendegeräte und Mobiltelefone (52.49.6)
4. Leuchten (52.44.2)
5. Augenoptiker, Hörakustik (52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (52.49.4), Schmuck, Uhren, Edelmetallwaren (52.48.5), Spielwaren (52.48.6), Musikinstrumente und Zubehör (auch Noten) (52.45.3)
6. Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen und kunstgewerbliche Erzeugnisse (52.48.21), Antiquitäten (52.50)
7. Haushaltswaren (Besteck, Töpfe, Glaswaren, Porzellan, Keramik) (52.44.3), Geschenkartikel (52.48.22), Briefmarken und Münzen (52.48.23)
8. Haushaltstextilien, Wäsche (z. B. Bettwäsche, Handtücher, Tischdecken, Bettdecken) (52.41.1), Heimtextilien, Raumausstatter (z. B. Gardinen, Polsterstoffe) (52.44.7)
9. Bekleidung Kinder und Säuglinge (52.42.4), Babymarkt (52.48.7)
10. Sport- und Campingartikel (auch Sportbekleidung und Sportschuhe sowie Angelartikel, Jagdartikel und Reitartikel ohne Sportgroßgeräte) (52.49.8), sonstiger Facheinzelhandel (z. B. Waffen, Erotikartikel) (52.49.92)
11. Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (52.49.7)
12. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (52.49.2)
13. Gebrauchtwaren der hier aufgeführten Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, die der Grundversorgung - insbesondere mit Lebensmitteln - dienen. Sie können auch zentrenrelevant sein.

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimente und Sortimentsgruppen sind:

14. Nahrungs- und Genussmittel Obst, Gemüse, Kartoffeln (52.21), Fleisch, Fleischwaren, Geflügel, Wild (52.22), Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse (52.23), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Getränkemärkte (52.25), Wein, Sekt, Spirituosen (52.25.1), Kaffee, Tee, sonstige Getränke (52.25.2), Tabakwaren (52.26), Reformwaren, Biowaren (52.27.1), sonstige Nahrungsmittel (52.27.5)
15. Gesundheits- und Körperpflegeartikel Pharmazeutische Artikel, Apotheken (52.31), medizinische und orthopädische Artikel (52.32), kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (52.33.1), Drogeriewaren (auch Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) (52.33.2)
16. Blumen, Kränze (52.49.11)
17. Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastelzubehör, Zeitungen (52.47.11)

Übrig bleiben demnach als nicht zentrenrelevante Sortimente:

1. Möbel (auch Teppiche, Teppichböden, Matratzen und Lattenroste) (52.44.1)
2. Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46)
3. Pflanzen- und Gartenbedarf (Gartencenter, Gärtnereien) (52.49.12)
4. Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (nur Elektrogroßgeräte / weiße Ware) (52.45 teilw.)
5. Sportartikel (nur Sportgroßgeräte wie Kanus, Ruder-, Motor- und Segelboote sowie Turngeräte wie Barren, Pferde, Böcke und Vergleichbares) (52.49.8 teilw.)
6. Auto- und Motorradhandel (50.1)
7. Auto- und Motorrad-Zubehör (50.4)
8. Gebrauchtwaren dieser Sortimente

Die Regelwerke ("Kölner Sortimentsliste", beschlossen am 17.12.2013 und die "Klassifikation der Wirtschaftszweige" des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003), auf die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.