

### **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan 66509/09**

#### **Arbeitstitel: Neusser Straße 774 in Köln-Weidenpesch**

(Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)

---

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Für den Planbereich liegt eine Voranfrage zur Klärung des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) für einen großflächigen Einzelhandel –Lebensmittel-Discounter mit 1.190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 153 Stellplätzen vor.

Der vorhandene Lebensmittel-Discounter, der abgebrochen und durch einen neuen ersetzt werden soll, ist mit 806 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits heute großflächig und befindet sich in Randlage eines Wohngebietes in einer Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen. Es handelt sich hier um einen deutlich autokundenorientierten Standort. Eine planungsrechtliche Sicherung im bestehenden bereits großflächigen Umfang oder gar eine Erweiterung im Rahmen eines Neubaus auf die gewünschten 1.190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 153 Stellplätze wird den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) entsprechend hier strikt abgelehnt. Der vorhandene Lebensmittel-Discounter liegt im 700 Meter Radius des Nahversorgungszentrums (NVZ) Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße. Nach dem Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung ist großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der 700 m Radien um einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) generell auszuschließen. Gleiches gilt für Gewerbegebiete und Randlagen von Wohngebieten, auch dies trifft auf den vorhandenen Lebensmittel-Discounter zu.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 Absatz 1 BauGB –Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Zur Erreichung des städtebaulichen Zieles Erhaltung und Entwicklung des NVZ Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der vorhandene Lebensmittel-Discounter hat Bestandsschutz, wird aber überplant, da er bereits in dem genehmigten Bestand einen städtebaulichen Missstand darstellt, der dem Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das NVZ Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße zu erhalten und zu entwickeln zuwiderläuft. Das heißt, sobald der vorhandene Lebensmittel-Discounter den Standort verlässt, ist die Wiedererrichtung eines Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort planungsrechtlich ausgeschlossen.

#### **2. Verfahren**

Am 06.11.2014 hat der Stadtentwicklungsausschuss beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2014 im Amtsblatt der Stadt Köln veröffentlicht.

Mit Wirkung vom 01.01.2007 ist § 9 Absatz 2a BauGB neu in das BauGB eingefügt worden. Zielsetzung ist die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden.

Als Festsetzungsmöglichkeit sieht § 9 Absatz 2a Satz 1 BauGB lediglich vor, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Regelung ist abschließend.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB enthält. Auch die Zusatzvoraussetzungen des § 13 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BauGB sind erfüllt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (etwa FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete).

Da die Voraussetzungen vorliegen, können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche (M) dar. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 Absatz 1 BauGB zu beurteilen.

### **4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB.**

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne einzelhandelsrelevanten Planungen der Stadt. Es gliedert das polyzentrische Kölner Zentrensystem unter räumlich funktionalen Kriterien in City, Bezirks- sowie Bezirksteilzentren, Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Mit der Differenzierung der Zentren nach Größe, Funktion und Versorgungsgrad sowie der Unterscheidung der Versorgungsbereiche nach Angebot und Vielfalt als Bereiche für die tägliche, periodische und aperiodische Versorgung der Bevölkerung wird der Aufgabe Rechnung getragen, eine ausreichende, umfassende und bedarfsorientierte Versorgung, orientiert an den Siedlungsschwerpunkten, sicherzustellen. Durch die Konzentration von Einzelhandel und Komplementärnutzungen (wie Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen) auf die zentralen Versorgungsbereiche werden diese gesichert und gestärkt. Dabei übernehmen Lebensmittel-Discounter und Supermärkte, die ihren Standort innerhalb der Geschäftszentren haben, die wichtige Funktion als Frequenzbringer für den benachbarten Facheinzelhandel. Ein vielfältiges Angebot, fußläufige Erreichbarkeit und eine gute ÖPNV-Anbindung sorgen dafür, dass die Zentren ihre Versorgungsfunktion erfüllen und darüber hinaus Mittelpunkte des öffentlichen Lebens, der Identifikation und der Kommunikation sind.

### **5. Planungsalternativen**

Einziges Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße 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.

## **6. Beschreibung des Bebauungsplangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke auf der Ostseite der Neusser Straße zwischen Neusser Straße 786 und 772. Das Plangebiet wird durch den Lebensmittel-Discounter genutzt. Die direkte Umgebung stellt sich als Gemengelage aus Wohnen und gewerblicher Nutzung dar.

## **7. Beschreibung des NVZ**

Das NVZ Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße ist durch das dort ansässige große REWE-Center (SB-Warenhaus mit mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), was die Versorgung mit Lebensmitteln betrifft, gut aufgestellt. Das Nahversorgungszentrum gehört, lässt man die große Verkaufsfläche des REWE-Centers außer Acht, zu den mittelgroßen NVZ. Es erstreckt sich entlang der Neusser Straße (Länge ca. 200 m) mit einem Ausläufer in die Kapuzinerstraße (Ladenzeile). Dem Zentrentyp entsprechend liegt der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote deutlich beim kurzfristigen Bedarf. Neben dem SB-Warenhaus gibt es u.a. zwei Bäcker, einen Metzger und eine Apotheke. Das Angebot im kurzfristigen Bedarf wird im mittelfristigen Bedarf durch einen Zeeman-Discounter (Bekleidung und Haushaltstextilien) und ein Dessous-Fachgeschäft und im langfristigen Bedarf durch einen Raumausstatter ergänzt. Bei den Komplementärnutzungen sind Dienstleistungen wie Ärzte, Frisör und Schneiderei und mehrere Gastronomiebetriebe wie Gaststätten, Eiscafé, Imbiss und ein Hotel vertreten. Es handelt sich somit um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich. Im zugeordneten Versorgungsgebiet leben ca. 4.800 Einwohner.

## **8. Begründung der Festsetzungen**

Das NVZ Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße liegt im nördlichen Bereich des Stadtteiles Weidenpesch. Es erstreckt sich entlang der Neusser Straße (Länge circa 200 m) mit Ausläufer in die Kapuzinerstraße (Ladenzeile). Wie bereits ausgeführt handelt es sich hierbei um ein mittelgroßes Nahversorgungszentrum und somit um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Dem Steuerungsschema des EHZK folgend ist im Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschossen. Der vorhandene Lebensmittel-Discounter ist überplant. Der Betrieb erhält passiven Bestandsschutz.

Eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters im Rahmen eines Neubaus auf die gewünschten 1.190 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 153 Stellplätze wird den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechend hier strikt abgelehnt.

Eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern außerhalb des NVZ ist hier zur Erhaltung und Entwicklung des NVZ Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße zu vermeiden. Discounter 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 Nahversorgungszentrums, also dort, wo kein Versorgungsdefizit vorhanden ist. Damit stellt dieser Standort eine direkte Konkurrenz für Wettbewerber (zum Beispiel Lebensmittelmärkte) innerhalb des Nahversorgungszentrums dar, die als Frequenzbringer für die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereiches wichtig sind.

Eventuelle Neuansiedlungen sollen innerhalb des Nahversorgungszentrums Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße erfolgen, um dessen Attraktivität zu steigern.

Um die Erweiterung des vorhandenen Discounters und auch um eine künftige Agglomeration von Nahversorgern/Fachmärkten zu unterbinden, ist im Plangebiet der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 festgesetzt. Die Festsetzung dient der Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße, da davon auszugehen ist, dass durch den Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet dessen weitere Ansiedlung im Nahversorgungszentrum Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße stattfinden wird.

§ 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.

Der 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.“ Mit dem Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels soll verhindert werden, dass im Plangebiet der Grundstein für das Entstehen von einer neuen Einzelhandelsagglomeration mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gelegt wird.

Der im Geltungsbereich liegende Discounter genießt passiven Bestandsschutz. Dem Betrieb kann aus den oben genannten Gründen keine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden. Somit ist er auf seine derzeitige Verkaufsfläche begrenzt, muss aber aufgrund des Bestandschutzes geduldet werden. Durch die Überplanung gilt für diesen Betrieb kein erweiterter Bestandschutz, 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 dem derzeit mit dieser Nutzung belegten Grundstück würde dem Planungsziel zuwiderlaufen, bei möglicher Geschäftsaufgabe im Plangebiet keine neuen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzulassen, um das Nahversorgungszentrum Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße 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 Bebauungsplan 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. Darüber hinaus stellt der vorhandene Lebensmitteldiscounter an seinem derzeitigen Standort innerhalb des 700 m-Radius um das NVZ Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße einen städtebaulichen Missstand dar, dessen planungsrechtliche Sicherung über den passiven

Bestandsschutz hinaus das Planungsziel des Schutzes und der Entwicklung des NVZ konterkarieren würde.

Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Absatz 2a BauGB wird nur Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, so dass bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen nach § 34 Absatz 1 BauGB erhalten bleibt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.

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 Nahversorgungszentrum Weidenpesch, Neusser Straße/Kapuzinerstraße 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 Nahversorgungszentrum bisher nicht oder nur in geringem Umfang gibt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen dem Nahversorgungszentrum zuzuführen, um hier die Attraktivität zu erhalten und zu steigern. Das heißt, die Überplanung des Lidl-Standortes im 700 Meter Radius des Nahversorgungszentrums soll die Möglichkeit befördern, einen bisher innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs fehlenden Lebensmittel-Discounter dort anzusiedeln. Dies würde eine anzustrebende Ergänzung des Lebensmittelangebotes im Nahversorgungszentrum zu dem bereits vorhandenen REWE-Center darstellen.

## **9. Ausschluss der Einzelhandelsnutzung als Textliche Festsetzung**

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

**„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.

### **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 Täschnereien, Pelze (52.43.2),
3. Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten ohne Elektrogroßgeräte, elektrotechnischen Erzeugnissen, Unterhaltungselektronik, Computerspiele etc. (52.45), Computer, Computerteile, Software und Büromaschinen (52.49.5), Kommunikationselektronik, Telekommunikationsendgeräte 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. Gebrauchsgüter 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- (ggf. 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), Getränkemarkte (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

**10. Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 9 Absatz 2a BauGB wird nur Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, so dass bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen nach § 34 BauGB erhalten bleibt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums.