

### **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan 67500/06**

#### **Arbeitstitel: Nördlich Erlenhofstraße in Köln-Niehl**

(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 1286 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 95 Stellplätzen vor.

Der vorhandene Lebensmittel-Discounter ist mit 880 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 eher um einen rein autokundenorientierten Standort. Eine planungsrechtliche Sicherung im bestehenden bereits großflächigen Umfang oder gar eine Erweiterung im Rahmen eines Neubaus auf die gewünschten 1.286 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 95 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. Der vorhandene Lebensmittel-Discounter liegt im 700 Meter Radius des Nahversorgungszentrums (NVZ) Alt-Niehl, Sebastianstraße. 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 richtete sich ursprünglich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem seit 1969 rechtsgültigen Bebauungsplan Nummer 6650 Sd/03 (67500/03) und hätte auf dieser Grundlage wohl genehmigt werden müssen –siehe hierzu auch Punkt 3. Nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nummer 6650 Sd/03 (67500/03) richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung im Plangebiet nach § 34 Absatz 1 BauGB.

Zur Erreichung des städtebaulichen Zieles Erhaltung und Entwicklung des NVZ Alt-Niehl, Sebastianstraße 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 Alt-Niehl, Sebastianstraße 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 28.03.2014 hat der Stadtentwicklungsausschuss über eine Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2014 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 Wohnbaufläche (W) dar. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

Das Plangebiet lag ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nummer 6650 Sd/03 (67500/03), der seit 1969 rechtskräftig war. Der Bebauungsplan setzte für das Plangebiet entlang der Sebastianstraße und der Erlenhofstraße ein Mischgebiet und im rückwärtigen Bereich ein Gewerbegebiet fest.

Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB kann nur „für im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ aufgestellt werden, daher erfolgte vor dem Satzungsbeschluss zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nummer 6650 Sd/03 (67500/03). Die planungsrechtliche Beurteilung im Plangebiet richtet sich daher im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für die Neuaufstellung nach § 34 Absatz 1 BauGB.

### **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 Alt-Niehl, Sebastianstraße". 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 südlich der Stadtbahnhaltestelle bzw. der Überführung der Industriestraße, östlich der Sebastianstraße, nördlich der Erlenhofstraße und südwestlich der Industriestraße. Das Gebiet stellt sich als eine Gemengelage aus Wohnen und gewerblicher Nutzung im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB dar. Neben dem Lebensmittel-Discounter sind an der Sebastianstraße Wohnnutzung, ein Holzhandel, eine Tankstelle sowie ein Betrieb für sanitäre Installation und Heizungsbau vorhanden. In der Erlenhofstraße existiert neben der Wohnnutzung im östlichen Bereich, zur Industriestraße hin, eine Autoverwertung.

## **7. Beschreibung des NVZ**

Das NVZ Alt-Niehl, Sebastianstraße ist, dem Kriterienkatalog zur Definition der Zentrenstruktur entsprechend, ein kleines, aber funktionstüchtiges Nahversorgungszentrum und somit ein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Es erstreckt sich entlang der Sebastianstraße von der Stadtbahnhaltestelle bzw. der Überführung der Industriestraße im Süden über ca. 700 Meter bis auf Höhe der Einmündung der Hermesgasse in die Merkenicher Straße im Norden. Dem Zentrentyp entsprechend liegt der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote deutlich beim kurzfristigen Bedarf. Nach anderthalb Jahren Leerstand des ehemaligen Kaiser's Supermarktes verfügt das Zentrum seit September 2012 wieder über einen Nahversorger, einen Integrationsmarkt unter der REWE-Tochtermarke „Nahkauf“ mit 580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Neben einem Getränkemarkt gibt es u.a. einen Bäcker, eine Konditorei, einen Blumenladen, einen Schreibwarenladen mit Postagentur, einen Zeitschriftenkiosk sowie Komplementärnutzungen, d.h. Dienstleistungen wie Sparkasse, Ärzte, Frisör und Schneiderei, mehrere Gastronomiebetriebe, wie Gaststätten, Eiscafé, Imbiss, zwei Hotels sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Im zugeordneten Versorgungsgebiet leben ca. 5.000 Einwohner.

Das Nahversorgungszentrum Alt-Niehl, Sebastianstraße ist seit der Erhebung der Betriebe 2008 im Wesentlichen stabil geblieben. Es verfügt nach dem Weggang von Kaiser's seit 2012 auch wieder über einen Nahversorger. Umso dringlicher ist es jetzt, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters außerhalb des NVZ zu verhindern, da der Nahversorger innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auch als einziger die wichtige Funktion des Frequenzbringers für die benachbarten Fachgeschäfte übernimmt.

## **8. Begründung der Festsetzungen**

Das NVZ Alt-Niehl, Sebastianstraße erstreckt sich entlang der Sebastianstraße von der Stadtbahnhaltestelle bzw. der Überführung der Industriestraße im Süden über ca. 700 Meter bis auf Höhe der Einmündung der Hermesgasse in die Merkenicher Straße im Norden. Wie bereits ausgeführt handelt es sich hierbei um ein kleines, aber funktionstüchtiges Nahversorgungszentrum und somit um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

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

Eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters im Rahmen eines Neubaus auf die gewünschten 1.286 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 95 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. Die Erweiterung würde den kleinflächigen Nahversorger innerhalb des NVZ und damit die Stabilität des gesamten NVZ ernsthaft gefährden.

Eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern außerhalb des NVZ ist hier zur Erhaltung und Entwicklung des NVZ Alt-Niehl, Sebastianstraße 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. Dieser Standort liegt zusätzlich innerhalb des 700 Meter Radius und damit im fußläufigen Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums, genau 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 Alt-Niehl, Sebastianstraße erfolgen, um dessen Attraktivität zu steigern.

Um eine Erweiterung des vorhandenen Discounters und auch um eine künftige Agglomeration von Nahversorgern/Fachmärkten zu unterbinden, wird 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 Alt-Niehl, Sebastianstraße, da davon auszugehen ist, dass durch den Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet dessen weitere Ansiedlung im Nahversorgungszentrum Alt-Niehl, Sebastianstraße 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 Alt-Niehl, Sebastianstraße 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 Lebensmittel-Discounter an seinem derzeitigen Standort innerhalb des 700 m-Radius um das NVZ Alt-Niehl, Sebastianstraße 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 Alt-Niehl, Sebastianstraße“ 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 Alt-Niehl, Sebastianstraße“ 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, "zentrumstbildende" 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 „Nahkauf“ 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 Täschnerwaren, 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. 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- (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), 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

**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 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.

Auch aus der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6650 Sd/03 (67500/03) sind keine Entschädigungsansprüche zu erwarten. Der Bebauungsplan ist bereits seit 1969 rechtsverbindlich. Nach § 42 Absatz 2 BauGB ergibt sich eine Pflicht zur Entschädigung nur dann, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert wird.