

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Entwurf 75405/03

Arbeitstitel: Carlebachstraße in Köln-Porz-Eil

(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 der beiden fußläufig nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" und "Nahversorgungszentrum Finkenbergr" gemäß § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt. Demnach ist als Festsetzungsmöglichkeit lediglich vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans künftig nur bestimmte Arten der gemäß § 34 Absatz 1 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 Bebauungsplans befindet sich ein Discounter mit 799 m² Verkaufsfläche. Der Einzelhandelsbetrieb beabsichtigt eine Nutzungsänderung der Lagerfläche und damit die Erweiterung der Verkaufsfläche von 799 m² auf insgesamt 1 033 m². Das Vorhaben ist durch die geplante Vergrößerung als großflächig zu beurteilen und widerspricht somit der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Demnach soll großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten aus den 700 m-Radius um zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Das vorgenannte Konzept bildet als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne zentrenrelevanten Planungen der Stadt. Das Zentrenkonzept gliedert das polyzentrische Kölner Zentrensystem unter räumlich funktionalen Kriterien in City, Bezirks- und 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 Sicherung und Stärkung der zentralen Konzentration von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben in Siedlungsschwerpunkten mit kurzen Einkaufswegen und guter ÖPNV-Anbindung sollen die Zentren neben ihrer Versorgungsfunktion aber auch Schwerpunkte des öffentlichen Lebens darstellen.

Eine weitere Vergrößerung von Nahversorgern ist hier aus Gründen des Zentrenschutzes unbedingt zu vermeiden. Erklärtes Ziel des vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, zu stärken und weiter zu entwickeln. Großflächige Standorte, wie hier beantragt an der Carlebachstraße, entfalten schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie Kaufkraft von diesen abziehen. Der Standort an der Carlebachstraße befindet sich in Randlage zum Wohnbereich Eil, außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, aber innerhalb der jeweiligen 700 m-Radius beider Zentren, so dass im Falle einer Ergänzung beziehungsweise Erweiterung des bereits vorhandenen Einzelhandelsangebots zusätzliche Umsatzumverteilungen in hohem Maße zu erwarten sind. Der Tatsache, dass sich im Plangebiet bereits nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit einer gewissen Versorgungsbedeutung für die angrenzenden Wohnbereiche befindet, wird durch den Bestandsschutz hinreichend Rechnung getragen. Perspektivisch ist jeglicher Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels am Standort zum Schutz der vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche zwingend zu vermeiden.

Der vorgesehene Bebauungsplan dient auch der Umsetzung des Landesentwicklungsplans (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."

Es besteht dringender Handlungsbedarf, da am 12.07.2016 eine Voranfrage zur Klärung des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) für einen großflächigen Einzelhandel - hier: Nutzungsänderung der Lagerfläche und Erweiterung der Verkaufsfläche von 799,92 m² auf insgesamt 1 033,34 m² - gestellt wurde. Zuvor wurde 2011 der Discounter an der Neuen Eiler Straße Nummer 41 mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m² sowie einer Geschossfläche von circa 1 550 m² errichtet. Aufgrund der vorhandenen Situation 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 Bebauungsplans mit zentrengefährdendem Einzelhandel zu unterbinden, wird in diesem Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Der zurzeit bestehende kleinflächige 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 der zentralen Versorgungsbereiche "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" und "Nahversorgungszentrum Finkenberg".

Da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a 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 10.11.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss nachfolgend die am 06.10.2016 beschlossene Dringlichkeitsentscheidung genehmigt, für den Bereich Carlebachstraße einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2016 im Amtsblatt veröffentlicht.

2. Planungsalternativen

Einziges Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" und "Nahversorgungszentrum Finkenbergr" 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 Bebauungsplans, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zum Erhalt und zur Entwicklung des benachbarten zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen, ergeben sich keine sinnvollen alternativen Planungsvarianten.

3. Beschreibung des Bebauungsplangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich zwischen dem nördlich gelegenen Bauhaus, begrenzt im Osten durch die Neue Eiler Straße, im Süden durch die Carlebachstraße und im Westen durch die angrenzende Grünfläche (Grundstücke Gemarkung Eil, Flur 16, Flurstücke 879 und 904) in Köln-Porz-Eil.

Das Plangebiet befindet sich in Randlage zum Wohnbereich Eil. Es liegt überdies außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, aber innerhalb der jeweiligen 700 m-Radien beider Zentren, so dass im Falle einer Ergänzung beziehungsweise Erweiterung des bereits vorhandenen Einzelhandelsangebots zusätzliche Umsatzumverteilungen in hohem Maße zu erwarten sind. Der Tatsache, dass sich im Plangebiet bereits nahversorgungsrelevanter Einzelhandel mit einer gewissen Versorgungsbedeutung für die angrenzenden Wohnbereiche befindet, wird durch den Bestandsschutz hinreichend Rechnung getragen. Perspektivisch ist jeglicher Ausbau des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten am Standort zum Schutz der vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche zwingend zu vermeiden.

4. Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche

"Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße"

Das gewachsene Nahversorgungszentrum Eil ist zentral im Stadtteil Porz-Eil gelegen und erstreckt sich beidseits entlang der stark befahrenen Frankfurter Straße (B 8) über etwa 600 m zwischen den Einmündungen Bochumer Straße und Hirschgraben. Nutzungsschwerpunkte mit geschlossenem Geschäftsbesatz befinden sich im Teilbereich zwischen Bergerstraße und Leidenhausener Straße sowie in der einheitlich konzipierten Ladenzeile südlich der Kirche. Zugeordnetes Versorgungsgebiet sind die Stadtteilviertel Eil und Eil-Süd mit rund 9 000 Einwohnern, die zum überwiegenden Teil im fußläufigen Einzugsbereich des Zentrums (Fußweg von weniger als 700 m) wohnen. Im Stadtteil Porz-Eil ist in den Jahren bis 2025 mit einem Bevölkerungswachstum zu rechnen (siehe kleinräumige Bevölkerungsprognose für Köln). Der Einzelhandelsbesatz ist äußerst kleinteilig und durch Fachgeschäfte geprägt. Die Verkaufsflächenausstattung entspricht dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum. Qualitativ verfügt das Zentrum über ein breit gefächertes Angebot von Bäckereien über Floristen bis hin zu Haushalts- und Elektrowaren. Jedoch fehlt ein leistungsfähiger Magnetbetrieb im Lebensmittelbereich. Ein sehr kleinflächiger Netto hat den Standort verlassen. Bei den Komplementärnutzungen liegt die Ausstattung deutlich über den Orientierungswerten, insbesondere bei Dienstleistungen (auch Fachärzte) und beim Gastgewerbe.

Durch das Fehlen eines leistungsstarken Magnetbetriebs, der die Funktion eines Frequenzbringers für den Facheinzelhandel übernehmen könnte, ist das Zentrum Eil besonders von der Kundentreue abhängig. Perspektivisch ist ein Ausbau des Angebots vor allem quantitativ zwingend geboten und Ziel der städtischen Zentrenplanung. Ansiedlungsbegehren insbesondere von Vollsortimentern und Discountern sind konsequent auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken. Wegen der beengten räumlichen Situation sind vorhandene Potenzialflächen im nördlichen Zentrenbereich jedoch realistisch erst mittelfristig zu mobilisieren. Bis dahin ist zum Schutz des kleinteiligen Bestands ein konsequenter Ausschluss konkurrierenden, nicht zentrenintegrierten Einzelhandels im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs zwingend notwendig.

"Nahversorgungszentrum Finkenberg"

Bei diesem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um ein mit der Entwicklung des Stadtteils Finkenberg in den 1960/70er Jahren geplantes Nahversorgungszentrum in zentraler und integrierter Lage im nordöstlichen Bereich des Stadtteils. Zugeordnetes Versorgungsgebiet ist der gesamte Stadtteil Finkenberg mit rund 6 700 Einwohnern. Für die Jahre bis 2025 prognostiziert die kleinräumige Bevölkerungsprognose für Köln für den Stadtteil Finkenberg eine überdurchschnittliche Zunahme der Bevölkerung (das heißt mehr als 9,5 %). Aufgrund der kompakten Bebauung der Großwohnsiedlung ist der gesamte Stadtteil fußläufig, das heißt mit maximal 700 m Fußweg an das Zentrum angebunden.

Aufgrund von Kaufkraftverlusten in der Bevölkerung sowie insbesondere durch die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in nicht zentrenintegrierter Lage (vor Beschluss des EHZK) hat sich der Einzelhandelsbestand im Geschäftszentrum in den vergangenen Jahren verringert. Zum Zeitpunkt der Erhebung zum EHZK (2008) im zentralen Versorgungsbereich lag der Einzelhandel sowohl bezüglich der Anzahl der Betriebe als auch der Quadratmeter Verkaufsfläche (VKF) leicht über den Orientierungswerten für ein Nahversorgungszentrum. Die Ausstattung mit Komplementärnutzungen (hier insbesondere Dienstleistungen und Gastronomie) lag hingegen insgesamt unter den Orientierungswerten. Als Magnetbetrieb fungierte ein Plus-Discounter mit wenig wettbewerbsfähigem Marktauftritt (circa 600 m² VKF). Ergänzt wurde das Angebot im kurzfristigen Bedarf (unter anderem Bäcker, Obst- und Gemüseanbieter, Apotheke, Schreibwaren, Blumen) sowie durch einzelne Betriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs.

Im Rahmen eines städtebaulichen Sanierungsgebiets ist ab 2010 eine umfangreiche bauliche Umgestaltung und damit Aufwertung des gesamten Zentrenbereichs erfolgt. Der Magnetbetrieb Plus, heute Netto, hat sich innerhalb des Zentrums auf die dafür vorgesehene Potenzialfläche verlagert und dabei die VKF deutlich erweitern können. An den ehemaligen Plus-Standort wechselte ein bereits im Nahversorgungszentrum vorhandener russischer Lebensmittelmarkt, der seine VKF dabei ebenfalls vergrößert hat.

Diese leicht positiven Tendenzen können jedoch nur durch einen weiterhin konsequenten Ausschluss von Einzelhandel in nicht integrierter Lage weiterentwickelt werden.

5. Begründung der Planinhalte

Mit dem § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch ist die Möglichkeit gegeben, innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass nur bestimmte Nutzungsarten zulässig oder nicht zulässig sind. Auf diese Weise kann der Schutz zentraler Versorgungsbereiche sichergestellt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Aus diesem Grund sind zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts sowohl die Teilaufhebung des Bebauungsplans 75409/02 als auch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig. Hinsichtlich einer konsequenten Anwendung des Konzepts soll zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Sortimentsliste der Stadt Köln generell ausgeschlossen werden. Perspektivisch wird hierdurch auch eine sonst mögliche künftige Einzelhandelsagglomeration verhindert. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb genießt Bestandsschutz.

Um eine weitere Entwicklung des Plangebiets 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 der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" und "Nahversorgungszentrum Finkenberg", da davon auszugehen ist, dass durch den Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet dessen weitere Ansiedlung in den angrenzenden Nahversorgungszentren 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 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 Einzelhandelsbetriebs 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 die zentralen Versorgungsbereiche "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" und "Nahversorgungszentrum Finkenberg" zu stärken.

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 der zentralen Versorgungsbereiche "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" und "Nahversorgungszentrum Finkenberg" 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 Betriebs 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 Ziels, die zentralen Versorgungsbereiche "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" und "Nahversorgungszentrum Finkenberg" 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 Bebauungsplans mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen den Nahversorgungszentren 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 Bebauungsplans 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 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Einzelhandels Sortimenten 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 Bebauungsplans 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.