

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **zum Bebauungsplan-Entwurf 75409/05**

#### **Arbeitstitel: Humboldtstraße in Köln-Porz-Finkenber**

(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 fußläufig nahgelegenen zentralen Versorgungsbereichs "Nahversorgungszentrum Finkenber" gemäß § 9 Absatz 2a BauGB aufgestellt. Als Festsetzungsmöglichkeit ist 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.

Am 22.06.2016 ist der Antrag auf Vorbescheid der Unternehmensgruppe Penny Markt GmbH, Discounter-Vertriebslinie für Lebensmittel der Kölner Rewe Group, zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit den üblichen Food- und Non-Food-Artikeln mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> und 61 Pkw-Stellplätzen eingegangen.

Der gewünschte Vorhabenstandort liegt im 700-Meter-Radius des Nahversorgungszentrums (NVZ) Finkenber. Nach dem Steuerungsschema des vom Rat der Stadt Köln am 17.12. 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Köln (EHZK) sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der 700-Meter-Radius um einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) generell auszuschließen. Gleiches gilt auch für knapp kleinflächige Nahversorger, wie es hier der Fall ist, innerhalb dieser 700-Meter-Radius. Dabei entspricht der 700-Meter-Radius dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung, das heißt in diesem Bereich um einen ZVB ist zum einen kein Bedarf für zusätzliche Nahversorgungsangebote vorhanden, weil die Bewohner ihre Bedarfe fußläufig innerhalb des Zentrums decken können. Zum anderen übernehmen Lebensmittel-Discounter und Supermärkte, die ihren Standort innerhalb der Geschäftszentren haben, die wichtige Funktion als Frequenzbringer für den benachbarten Fach-einzelhandel. 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. Der gewünschte Vorhabenstandort liegt zudem in einem Gewerbegebiet. Dort ist die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe, also auch die eines Nahversorgers, nach LEP NRW zwar möglich, aber nach den Ansiedlungsregeln des EHZK nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen. Bei diesem Standort, außerhalb des ZVB, handelt es sich folglich eher um einen autokundenorientierten Standort, zumal die angrenzende Theodor-Heuss-Straße und auch die Humboldtstraße für Fußgänger eine Barriere darstellen. Nicht zuletzt aus diesem Grund ist das NVZ durch eine Fußgängerbrücke mit dem nördlich angrenzenden Kirchengelände verbunden. Das Vorhandensein dieser Fußgängerbrücke ist auch ein Grund, die östlich der Kirchen gelegene Potenzialfläche mit in die Abgrenzung des ZVB einzubeziehen. Dort könnte sich, den Handlungsempfehlungen für das NVZ Finkenber entsprechend, ein Lebensmittelvollsortimenter ansiedeln. Diese Potenzialfläche wurde auch deshalb ausgewählt, da es sich hier nach Regionalplan um einen "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) handelt, was eine wichtige Voraussetzung sowohl für die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgers ist, als auch Voraussetzung für die Einbeziehung in einen ZVB. Der vom Antragsteller gewünschte Vorhabenstandort ist dagegen im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Eine Einbeziehung in den ZVB ist aus diesem Grund ausgeschlossen. Das heißt eine Erweiterung des ZVB um das Vorhabengrundstück ist weder möglich, noch entspricht dies den Zielen und Steuerungsregeln des EHZK.

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

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. 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 zentrale Versorgungsbereiche werden diese gesichert und gestärkt.

Eine Neuansiedlung im 700-Meter-Radius des Nahversorgungszentrums ist 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.

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

Es besteht dringender Handlungsbedarf, da am 22.06.2016 eine Voranfrage zur Klärung des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) für einen Einzelhandel - hier: Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit den üblichen Food- und Non-Food-Artikeln mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Penny) - gestellt wurde. Aufgrund der vorhandenen Situation müsste der Antrag in der Beurteilung nach § 34 BauGB vermutlich genehmigt werden. Der Zentrenschutz im Sinne des EHZK kann somit nur mit einem Bebauungsplan erfolgreich umgesetzt werden kann.

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Entwicklung mit zentrengefährdendem Einzelhandel zu unterbinden, wird in diesem Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

§ 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 2a 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. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend § 13 Abs.3 BauGB liegt nach der Auswertung der kartografischen Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS) der Bereich des Bebauungsplanes in einem ausreichenden Abstand zum nächsten Störfallbetrieb.

Am 15.09.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss nachfolgend die am 03.08.2016 beschlossene Dringlichkeitsentscheidung genehmigt, für den Bereich Humboldtstraße einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen mit dem Ziel, den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.2016 im Amtsblatt veröffentlicht.

## **2. Planungsalternativen**

Einziges Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs "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 zum Erhalt und zur Entwicklung des benachbarten zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen, ergeben sich keine sinnvollen alternativen Planungsvarianten.

## **3. Beschreibung des Bebauungsplangebiets**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans umfasst das Gebiet zwischen der Humboldtstraße oberhalb des Parkhauses (Flurstück 731) in südlicher Richtung bis zur Ecke Theodor-Heuss-Straße/Humboldtstraße 134 bis 136, hier entlang in östlicher Richtung bis Theodor-Heuss-Straße 59, dann entlang der südwestlich verlaufenden Grundstücksgrenze (Flurstücke 910 und 127) in nordwestlicher Richtung zurück bis zur Ecke des Parkhauses, dann in westliche Richtung entlang der Flurstücksgrenze 731 bis zur Humboldtstraße in Köln-Porz-Finkenbergr. Das Plangebiet ist circa 47 600 m<sup>2</sup> groß. Die aufgeführten Flurstücke liegen alle in der Gemarkung Eil, Flur 16.

## **4. Charakterisierung des zentralen Versorgungsbereichs**

### **"Nahversorgungszentrum Finkenbergr"**

Bei diesem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um ein mit der Entwicklung des Stadtteils Finkenbergr in den 1960/70er Jahren geplantes Nahversorgungszentrum in zentraler und integrierter Lage im nordöstlichen Bereich des Stadtteils. Zugeordnetes Versorgungsgebiet ist der gesamte Stadtteil Porz-Finkenbergr mit rund 6 700 Einwohnern.

Für die Jahre bis 2025 prognostiziert die kleinräumige Bevölkerungsprognose für Köln für den Stadtteil Porz-Finkenbergr 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.

Das NVZ Finkenbergr ist dem Kriterienkatalog zur Definition der Zentrenstruktur entsprechend, ein kleines aber funktionstüchtiges Nahversorgungszentrum und somit ein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Dem Zentrentyp entsprechend liegt der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote deutlich beim kurzfristigen Bedarf.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen zum EHVK (2008) fungierte ein Plus-Discounter mit wenig wettbewerbsfähigem Marktauftritt (circa 600 m<sup>2</sup> VKF) als Magnetbetrieb. Ergänzt wurde das Angebot im kurzfristigen Bedarf (unter anderem Bäcker, Obst- und Gemüseanbieter, Apotheke, Schreibwaren, Blumen, Drogeriemarkt) 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 Fußgängerbereichs des Geschäftszentrums erfolgt. Der Magnetbetrieb Plus, heute Netto, hat sich, wie bereits in den Handlungsempfehlungen des EHVK enthalten, innerhalb des Zentrums auf die dafür vorgesehene Potenzialfläche südlich der Theodor-Heuss-Straße 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. Neben ergänzenden Nahversorgungsangeboten sind auch Komplementärnutzungen wie Dienstleistungen, Gastgewerbe und soziale Infrastruktur vorhanden. Jedoch hat sich das Angebot an ergänzenden Fachgeschäften deutlich reduziert. Es gibt zwar zusätzlich einen orientalischen Supermarkt, aber keinen Drogeriemarkt mehr. Verblieben sind die Apotheke, ein Bäcker, zwei Kioske sowie der T€Di. Dem entsprechend gibt es heute mehrere Leerstände.

Umso wichtiger ist es, dass durch einen konsequenten Ausschluss von Einzelhandel in nicht integrierter Lage, die Chance einer positiven Entwicklung des NVZ erhalten bleibt. Die Ansiedlung eines zweiten Discounters an dem gewünschten Vorhabenstandort würde das Nahversorgungszentrum zusätzlich schwächen, weil der Standort außerhalb des ZVB keine Funktion als Frequenzbringer für den Facheinzelhandel innerhalb des NVZ erfüllen kann, sie keine qualitative Verbesserung der Versorgungssituation darstellt und diese Ansiedlung die dringend benötigte und bereits in den Handlungsempfehlungen enthaltene Ansiedlung eines bisher fehlenden Vollversorgers erschweren würde.

## **5. Begründung der Planinhalte**

Mit § 9 Absatz 2a BauGB 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.

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Im Plangebiet soll nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Sortimentsliste der Stadt Köln generell ausgeschlossen werden. Perspektivisch wird hierdurch auch einer sonst möglichen künftigen Einzelhandelsagglomeration vorgebeugt. Neuansiedlungen sollen hier verhindert werden, um das Nahversorgungszentrum Finkenbergr zu schützen.

Die Festsetzung dient auch deshalb der Erhaltung und Entwicklung des benachbarten zentralen Versorgungsbereichs "Nahversorgungszentrum Finkenbergr", da davon auszugehen ist, dass durch den Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet eventuelle Neuansiedlungen in den zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden.

Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs "Nahversorgungszentrum Finkenbergr" ist 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 dem Neuansiedlungsbegehren gegeben.

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 Absatz 1 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.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Wohnungen, eine Kindertagesstätte sowie die gewerblichen Nutzungen wie z.B. das Verwaltungsgebäude der Rewe Goup, einige Autohäuser, Hotel, Restaurant, TÜV und verschiedene Dienstleistungsbetriebe werden mit dem Ausschluss der Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht überplant.

Der Konsultationskreis Einzelhandel Köln (KEK) hat sich am 11.07.2016 dafür ausgesprochen, zur Umsetzung der Ansiedlungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einen Bebauungsplan aufzustellen, der einen Nahversorger an dieser Stelle ausschließt.

## **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 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, 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- (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, 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.