

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf 66470/06

Arbeitstitel: Osterather Straße/Liebigstraße in Köln-Bilderstöckchen

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

1. Anlass und Ziel der Planung

Für den Planbereich liegen zwei Voranfragen zur Klärung des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) vor. Beantragt wird an der Osterather Straße 26, nach Abriss der Bestandsfiliale, der Neubau eines großflächigen Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1 231,80 m², auf 20 % der VKF ständig wechselnde Aktionswaren unterschiedlicher Art (das heißt zentrenrelevante Randsortimente) sowie der Neubau eines Drogeriemarktes mit einer VKF von 698,25 m², auf 20 % der VKF Verkauf von Waren aller Art (das heißt zentrenrelevante Randsortimente). Auf dem gemeinsamen Parkplatz mit Zufahrten von der Osterather Straße und von der Escher Straße sind 130 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Die beiden Anträge widersprechen den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan; auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) müssten die beiden Voranfragen positiv beschieden werden.

Der vorhandene Lebensmittel-Discounter, der abgebrochen und durch einen neuen ersetzt werden soll, ist mit 860 m² 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 deutlich autokundenorientierten Standort. Eine planungsrechtliche Sicherung im bestehenden bereits großflächigen Umfang oder gar eine Erweiterung im Rahmen eines Neubaus auf die gewünschten 1.231,80 m² Verkaufsfläche sowie der Neubau eines Drogeriemarktes 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) Nippes, Sechzigstraße. 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 der beiden Vorhaben 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 Nippes, Sechzigstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Plangebiet gibt es noch zwei weitere Lebensmittel-Discounters; einen an der Escher Straße 88 und einen weiteren an der Hornstraße 88.

Die vorhandenen Lebensmittel-Discounters haben Bestandsschutz, werden aber überplant, da sie bereits in dem genehmigten Bestand einen städtebaulichen Missstand darstellen, der dem Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das NVZ Nippes, Sechzigstraße zu erhalten und zu entwickeln zuwiderläuft. Das heißt, sobald die vorhandenen Lebensmittel-Discounters den Standort verlassen, ist die Wiedererrichtung eines Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort planungsrechtlich ausgeschlossen.

2. Verfahren

Am 01.06.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss über eine Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, einen einfachen Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.06.2016 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, 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 überwiegenden Teil des Planbereichs eine Mischbaufläche (M) dar. Für den Bereich Hornstraße, Liebigstraße, Osterather Straße und Lämmerstraße ein Sondergebiet –Schlachthof- und für kleinere Bereiche im Nordwesten und Westen ein Gewerbegebiet. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

Für den Planbereich existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist Die Zulässigkeit von Vorhaben ist für das Straßengeviert Kaiserswerther Straße/Escher Straße/Lämmerstraße/Osterather Straße nach § 34 Absatz 2 BauGB -allgemeines Wohngebiet- und für den übrigen Planbereich 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 Nippes, Sechzigstraße". 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 das Gebiet zwischen Julio-Goslar-Straße, Osterather Straße, Liebigstraße, Hornstraße, Lämmerstraße, Grundstücke Escher Straße 88, 90 und Grundstücke Geldernstraße 20, 22 und Escher Straße in Köln-Bilderstöckchen.

Das Gebiet stellt sich als eine Gemengelage aus Wohnen und gewerblicher Nutzung im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB dar. Neben Wohnen und den bereits genannten Lebensmittel-Discountern sind im Plangebiet, zwei Kioske, eine Bäckerei mit Stehcafe, eine Pizzeria, ein Imbiss, ein Pizzaservice, ein Hostel, eine Zahnarztpraxis, ein Friseur, ein Reifenhandel, ein Zweiradspezialist, ein Autohaus und ein großes Medizinisches Labor vorhanden.

7. Beschreibung des Nahversorgungszentrums

Das Nahversorgungszentrum (NVZ) Nippes, Sechzigstraße liegt im westlichen Teil des Stadtteils Nippes in der Sechzigstraße -zwischen den Einmündungen Nohlstraße im Westen und Siebachstraße im Osten- sowie in einem Teilstück der Siebachstraße und der Merheimer Straße. Es gibt keinen ausgeprägten Zentrenkern. Was die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsfläche (VKF) betrifft, liegt das NVZ über den Orientierungswerten für ein NVZ. Dennoch hat sich die Anzahl der Geschäfte seit 2008 geringfügig reduziert. Als Frequenzbringer fungiert ein großflächiger Lebensmittel-Vollversorger (Nohlstraße 24-26) im Westen des Zentrums. Das Lebensmittelangebot wird ergänzt durch zwei Bäcker, einen Obst- und Gemüseladen, einen Metzger sowie zwei Kioske. Im sonstigen kurzfristigen Bedarf gibt es nach der Schließung des Drogeriemarktes noch eine Apotheke sowie einen Papier- und Zeitschriftenhändler. Im mittelfristigen Bedarf hat sich ein fairstore angesiedelt. Im langfristigen Bedarf gibt es neben einem Fahrrad- und einem Fachgeschäft für Sanitärbedarf, ein Fachgeschäft für Haushaltsgeräte und Service sowie ein Fachgeschäft für Kunst und eine Galerie. Mit 23 Dienstleistungen liegt das NVZ weit über dem Orientierungswert, davon allein sieben medizinische Dienstleistungen. Das NVZ hat sich somit seit 2008 stabil weiter entwickelt. Die Wiederansiedlung eines Drogeriemarktes bleibt wünschenswert.

8. Begründung der Festsetzungen

Das NVZ Nippes, Sechzigstraße liegt im westlichen Teil des Stadtteils Nippes in der Sechzigstraße -zwischen den Einmündungen Nohlstraße im Westen und Siebachstraße im Osten- sowie der Siebachstraße und der Merheimer Straße. Wie bereits ausgeführt handelt es sich hierbei um ein funktionstüchtiges Nahversorgungszentrum, das sich seit 2008 stabil weiterentwickelt hat und somit um einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Dem Steuerungsschema des EHVK folgend soll im Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschossen werden. Die vorhandenen Lebensmittel-Discounter sollen überplant werden. Die Betriebe erhalten passiven Bestandsschutz.

Die beantragte Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters an der Osterather Straße 26 im Rahmen eines Neubaus auf die gewünschten 1 231,80 m² VKF sowie der Neubau eines Drogeriemarktes mit einer VKF von 698,25 m² 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 Nippes, Sechzigstraße 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 die im Plangebiet gelegenen, entfalten häufig durch Kaufkraftabflüsse schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da sie in der Regel über ein komfortableres Stellplatzangebot verfügen. Diese Standorte liegen zusätzlich innerhalb des 700 Meter Radius und damit im fußläufigen Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums, genau dort, wo kein Versorgungsdefizit vorhanden ist. Damit stellen diese Standorte eine direkte Konkurrenz für Wettbewerber (zum Beispiel Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte) innerhalb des Nahversorgungszentrums dar, die als Frequenzbringer für die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereiches wichtig sind.

Eventuelle Neuansiedlungen sollen innerhalb des Nahversorgungszentrums Nippes, Sechzigstraße erfolgen, um dessen Attraktivität zu steigern.

Um eine Erweiterung der vorhandenen Discounter und auch um eine 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 Nippes, Sechzigstraße, da davon auszugehen ist, dass durch den Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet dessen weitere Ansiedlung im Nahversorgungszentrum Nippes, Sechzigstraße 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 Vorhabenstandort liegt in nicht integrierter Lage, im Gewerbegebiet Bilderstöckchen und gleichzeitig im 700 Meter Radius des Nahversorgungszentrums Nippes, Sechzigstraße. Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) NRW –"Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziel 2"- ist großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Auch die in Ziel 2 dargestellte Ausnahmeregel für großflächige Nahversorger trifft hier nicht zu. Kleinflächige Nahversorger sind nach dem LEP NRW im Gewerbegebiet zwar möglich, jedoch nach dem Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung des

EHZK nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen. Autokundenorientierte Standorte im Gewerbegebiet dienen nicht der wohnortnahen Versorgung.

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.

Die im Geltungsbereich liegenden Discounter genießen passiven Bestandsschutz. Den Betrieben kann aus den oben genannten Gründen keine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden. Somit sind sie auf ihre derzeitigen Verkaufsflächen begrenzt, müssen aber aufgrund des Bestandsschutzes geduldet werden. Durch die Überplanung gilt für diese Betriebe kein erweiterter Bestandsschutz, der sich auch nicht aus dem Eigentumsrecht (Artikel 14 Grundgesetz) herleiten lässt.

Eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe 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 Nippes, Sechzigstraße zu stärken und weiterzuentwickeln.

Eine Sicherung der vorhandenen Discounter 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 stellen die vorhandenen Lebensmittel-Discounter an ihren derzeitigen Standorten innerhalb des 700 m-Radius um das NVZ Nippes, Sechzigstraße 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 Nippes, Sechzigstraße" 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 der überplanten Betriebe und dem Neuansiedlungsbegehren des Betriebes an der Osterather Straße 26 gegeben.

Dieser Bebauungsplan dient auch dazu, die städtebaulichen Ziele für die Zukunft zu fassen und aktiv auf eine Änderung des städtebaulichen Status quo hinzuwirken. Insofern ist die Stadt zur Erreichung ihres Zieles, den zentralen Versorgungsbereich, nämlich das "Nahversorgungszentrum Nippes, Sechzigstraße" 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.

Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Kioske, die auch weiterhin zulässig sein sollen. Das Warenangebot eines Kiosks ist in der Regel nur begrenzt und deckt nur einen beschränkten kurzfristigen Bedarf. Ihre städtebauliche Bedeutung ist, was den Schutz des sonstigen Einzelhandels und auch der Nachbarschaft angeht, regelmäßig marginal. Im Regelfall kann davon ausgegangen werden, dass Kioske den mit einem Ausschluss von Einzelhandel regelmäßig verbundenen Schutzzweck, nämlich Sicherung bzw. Förderung der Funktion und der Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche nicht tangieren.

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) ausgeschlossen sind. Kioske sind von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen und weiterhin zulässig.

"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, 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- (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 2 -allgemeines Wohngebiet- (Straßengeviert Kaiserswerther Straße/Escher Straße/Lämmerstraße/Osterather Straße) bzw. nach § 34 Absatz 1 BauGB für den übrigen Planbereich 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.

Der Bebauungsplan-Entwurf 66470/06 wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich ausgelegt.

Köln, den

Beigeordnete