

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 70380/02**

### **Arbeitstitel: Industriestraße 131 in Köln-Rodenkirchen**

(im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2 a BauGB)

---

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen drei Voranfragen zur Klärung des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) vor. Beantragt wird auf dem Grundstück an der Industriestraße 131 in Köln-Rodenkirchen, nach Abriss der Bestandsgebäude, der Neubau einer ALDI Filiale mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 799 m<sup>2</sup>, der Neubau eines Drogeriemarktes mit einer VKF von 799 m<sup>2</sup> sowie der Neubau eines Fachmarktes mit einer VKF von 360 m<sup>2</sup>. Auf dem gemeinsamen Parkplatz mit Zufahrt von der Industriestraße sind 109 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

Die Zulässigkeit der drei Vorhaben richtet sich ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 Absatz 2 BauGB – faktisches Gewerbegebiet – und auf dieser Grundlage müssten alle drei Voranfragen positiv beschieden werden. Die drei Voranfragen zur Klärung des Planungsrechts widersprechen den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK). Zum Schutz der in unweiter Entfernung liegenden zentralen Versorgungsbereiche (ZVB), Bezirksteilzentrum (BTZ) Rodenkirchen, Hauptstraße sowie Nahversorgungszentrum (NVZ) Sürth, und des in unmittelbarer Nähe geplanten NVZ Michaelshoven hat der Stadtentwicklungsausschusses (StEA) am 6. Juni 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss ist die Zurückstellung der drei Voranfragen zur Klärung des Planungsrechts erfolgt.

Eine Schwächung des geplanten NVZ Michaelshoven und der bestehenden ZVB, BTZ Rodenkirchen, Hauptstraße sowie NVZ Sürth, durch die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discounters, eines Fachmarktes sowie eines Drogeriemarktes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verhindert werden. Zur Erreichung des städtebaulichen Zieles ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2 a BauGB erforderlich.

### **2. Verfahren**

Der StEA hat in seiner Sitzung am 23. Juni 2016 über eine Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB für das Gebiet südlich der Grünfläche des Reitsportvereins Rodenkirchen e.V., westlich der parallel zur Bahntrasse der KVB-Linie 16 verlaufenden städtischen Grünfläche und sowohl nördlich als auch östlich der Industriestraße -Arbeitstitel: Industriestraße 131 in Köln-

Rodenkirchen - aufzustellen mit dem Ziel, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 auszuschließen.

Die Öffentliche Bekanntmachung über den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren wurde am 22.06.2016 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). Darüber hinaus bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

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 a Absatz 1 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet (GE) dar. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen.

Für den Geltungsbereich existiert kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 Absatz 2 BauGB – faktisches Gewerbegebiet – zu beurteilen

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

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Ziele des EHZK.

Das EHZK 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**

Zur Erreichung des städtebaulichen Zieles der Entwicklung des geplanten NVZ, Michaelshoven und der Erhaltung der bestehenden ZVB, BTZ Rodenkirchen, Hauptstraße sowie NVZ Sürth, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Entwicklung verschiedener Planvarianten ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend. Aufgrund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen zum Erhalt der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche, des BTZ Rodenkirchen, Hauptstraße sowie des NVZ Sürth, und zur Entwicklung des geplanten ZVB Michaelshoven auszuschließen, ergeben sich keine sinnvollen alternativen Planungsvarianten.

#### **6. Beschreibung des Bebauungsplangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet südlich der Grünfläche des Reitsportvereins Rodenkirchen e.V., westlich der parallel zur Bahntrasse der KVB-Linie 16 verlaufenden städtischen Grünfläche und sowohl nördlich als auch östlich der Industriestraße in Köln-Rodenkirchen.

Das Gebiet stellt sich nach § 34 Absatz 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet dar. Neben einem Messebaubetrieb und einem Medienverlag sind im Plangebiet, ein Reiseunternehmen, eine Werbeagentur, ein Dental-Sortiment Großhandel, drei Schreinereien, eine Tischlerei, ein Betrieb für Möbel- und Objektgestaltung, zwei Tanzschulen und zwei Bildungseinrichtungen vorhanden.

## **7. Beschreibung des geplanten Nahversorgungszentrums (NVZ) Michaelshoven**

Im Süden des Stadtteils Rodenkirchen wird im Zusammenhang mit der Bebauung des Sürther Feldes, südlich der Eygelshovener Straße das geplante NVZ Michaelshoven im EHZK ausgewiesen. Das künftige Versorgungsgebiet umfasst die Stadtviertel Michaelshoven, GE Michaelshoven, Künstler-Viertel sowie das Stadtviertel Sürther Feld.

Das geplante NVZ Michaelshoven liegt im Stadtteil Rodenkirchen zwischen der Sürther Straße im Westen, der Eygelshovener Straße im Norden, der geplanten öffentlichen Grünfläche des Sürther Feldes im Osten und der Grundstücksgrenze des Gesamtschulgrundstückes im Süden.

Für den genannten Bereich besteht seit dem 08.05.2014 ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel: Eygelshovener Straße in Köln-Rodenkirchen. Die damalige Planung konnte mit dem potentiellen Investor nicht weitergeführt werden. Hierfür hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 17. Mai 2018 Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel gefasst, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum", ein allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule/Kita" festzusetzen. In der gleichen Sitzung wurde der am 08.05.2014 gefasste Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel: Eygelshovener Straße in Köln-Rodenkirchen aufgehoben. Beide Beschlüsse wurden am 27.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Köln veröffentlicht.

Befristet bis zum Jahr 2021 dient ein Teil des Plangebietes der Unterbringung von Geflüchteten in Containerbauten. Die Wohncontainer-Anlage zur Unterbringung von Geflüchteten wurde errichtet, um dem stetigen Zugang von Geflüchteten ab dem Jahr 2014 im Stadtgebiet Köln Rechnung zu tragen und der zunehmenden Zahl an Geflüchteten weiterhin Unterkunft bieten zu können. Insbesondere um die als Notunterkünfte genutzten Turnhallen wieder aufgeben zu können, wurde es dringend erforderlich, die Wohncontainer-Anlage zur Unterbringung von Geflüchteten an der Eygelshovener Straße in Köln-Rodenkirchen bis zum Jahr 2021 befristet herzurichten.

## **8. Beschreibung des Nahversorgungszentrums (NVZ) Sürth**

Das NVZ Sürth, liegt im Stadtteil Sürth und erstreckt sich entlang der Falderstraße zwischen der Bahnhofstraße im Norden, dort befindet sich auch die Stadtbahnhaltestelle, und der Sürther Hauptstraße im Südosten mit Ausläufern in die Sürther Hauptstraße einschließlich Marktplatz. Sowohl die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe als auch deren Verkaufsfläche (VKF) liegen deutlich über den Orientierungswerten für ein NVZ. Als Frequenzbringer dient ein kleinflächiger Lebensmittel-Vollversorger im nördlichen Teil des Zentrums. Das Lebensmittelangebot wird ergänzt durch zwei Bäckereien, einen Gewürzladen und einen Kiosk. Im sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich gibt es nach der Schließung des Drogeriemarktes noch eine Apotheke, einen Schreibwaren- und einen Blumenladen. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich finden sich mit einer Konzentration im südlichen Bereich ein Nonfood-Discounter (Haushaltswaren), ein Möbel-, Lederwaren- und Buchladen sowie Damen- und Kinderbekleidung. Auch das Angebot an Komplementärnutzungen, Dienstleistungen und Gastgewerbe, liegt über den Orientierungswerten. Hervorzuheben sind konsumnahe (Frisör, Reinigung, Fahrschule, Reisebüro) sowie medizinische Dienstleistungen.

Das NVZ Sürth hat sich seit 2008 stabil weiter entwickelt. Die Wiederansiedlung eines Drogeriemarktes bleibt wünschenswert.

## **9. Beschreibung des Bezirksteilzentrums (BTZ) Rodenkirchen, Hauptstraße**

Das BTZ Rodenkirchen, Hauptstraße erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen Hombergstraße im Norden und Sürther Straße im Süden und der Maternusstraße einschließlich Marktplatz bis zur Stadtbahnhaltestelle im Westen. Es liegt sowohl was die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe als auch deren Verkaufsfläche (VKF) betrifft, weit über den Orientierungswerten für ein BTZ. Während das Angebot an Dienstleistungen den Orientierungswert um ein Vielfaches übertrifft, liegt das gastronomische Angebot im Rahmen. Zentraler Frequenzbringer ist ein SB-Warenhaus an der südlichen Hauptstraße. Das Lebensmittelangebot wird ergänzt durch einen kleinflächigen Lebensmittel-Discounter, Bäckereien, Metzgereien sowie zahlreiche spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z.B. Weinhandel, Delikatessen, Reformwaren, Süßwaren, Tee). Weitere Anbieter dieses Bedarfsbereichs sind Drogeriemärkte, Parfümerien, Apotheken, Blumen- und Schreibwarenläden. Auch die Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind vielfältig (z.B. Modefachmärkte und -Fachgeschäfte, Schuhe, Bücher, Spielwaren, sowie Uhren / Schmuck, Elektrowaren, Sportartikel, Hausrat und Einrichtungsbedarf).

Trotz rückläufiger Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zu 2008 ist der aktuelle Entwicklungsstand als stabil zu bezeichnen.

## **10. Begründung der Festsetzungen**

Gemäß dem EHZK liegt der Vorhabenstandort in nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet Rodenkirchen und gleichzeitig im 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven. Kleinflächige Nahversorger sind nach dem Landesentwicklungsplan NRW im Gewerbegebiet zwar möglich, jedoch nach dem Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung des EHZK aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht und planungsrechtlich auszuschließen. Autokundenorientierte Standorte im Gewerbegebiet dienen nicht der wohnortnahen Versorgung und stehen somit einer fußläufigen Erreichbarkeit entgegen. Hinzu kommt die Lage im 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven. Der 700-Meter-Radius entspricht dem fußläufigen Einzugsbereich von Betrieben der Nahversorgung. Die von der Unternehmensgruppe ALDI vorgesehene Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher Nähe zum geplanten NVZ Michaelshoven würde dessen Realisierung erschweren oder gar unmöglich machen. Der Standort des geplanten NVZ Michaelshoven wurde in die Nachbarschaft der bereits realisierten Wohnbebauung gelegt und befindet sich darüber hinaus, zwischen der Diakonie Michaelshoven und dem Neubaugebiet Sürther Feld, in einer siedlungsräumlich integrierter Lage. Der 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven wird das Neubaugebiet vollkommen abdecken, wodurch die fußläufige Nahversorgung der bereits vorhandenen als auch künftigen Bewohner gesichert ist. Dies ist auch der Grund, weshalb kein Bedarf an der geplanten Einzelhandelsagglomeration der Unternehmensgruppe ALDI im Gewerbegebiet Rodenkirchen abzuleiten ist.

Innerhalb des 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven befindet sich bereits ein Supermarkt der Unternehmensgruppe REWE mit 780 m<sup>2</sup> VKF, jedoch bisher kein Drogeriemarkt.

Die Genehmigung der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven würde eine künftige Ansiedlung im geplanten NVZ Michaelshoven erschweren oder gar unmöglich machen. Außerhalb des 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven, in südwestlicher Richtung, ist zudem der Discounter LIDL mit einer VKF von 799 m<sup>2</sup> ansässig. Des Weiteren grenzt der Discounter ALDI, mit einer VKF von 710 m<sup>2</sup>, in südöstlicher Richtung an den 700-Meter-Radius des geplanten NVZ Michaelshoven an.

Wie bereits ausgeführt handelt es sich beim NVZ Sürth und dem BTZ Rodenkirchen, Hauptstraße um ein funktionstüchtiges NVZ und BTZ, welche sich beide stabil weiterentwickelt haben. Somit handelt es sich um schützenswerte ZVB nach dem EHZK. Des Weiteren stellt das geplante NVZ Michaelshoven einen wichtigen Bestandteil des EHZK dar, welches der wohnortnahen Versorgung mit einer fußläufigen Erreichbarkeit dienen wird.

Dem Steuerungsschema des EHZK folgend soll im Plangebiet Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Der beantragte Neubau einer ALDI Filiale im Plangebiet mit einer VKF von 799 m<sup>2</sup>, der Neubau eines Drogeriemarktes mit einer VKF von 799 m<sup>2</sup> sowie der Neubau eines Fachmarktes mit einer VKF von 360 m<sup>2</sup> wird den Steuerungsregeln des vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 17.12.2013 beschlossenen EHZK entsprechend hier strikt abgelehnt.

Eine weitere Ansiedlung von Nahversorgern außerhalb des dargestellten NVZ Sürth, des BTZ Rodenkirchen, Hauptstraße und des geplante NVZ Michaelshoven sind hier zur Erhaltung und Entwicklung der ZVB nach dem EHZK 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 EHZK ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der ZVB zu sichern und zu stärken. Einzelhandelsagglomerationen, wie die drei beantragten Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, entfalten häufig durch Kaufkraftabflüsse schädliche Auswirkungen auf benachbarte ZVB, da sie in der Regel über ein komfortableres Stellplatzangebot verfügen. Die beantragten Neubauten liegen zusätzlich innerhalb des 700 Meter Radius des geplanten NVZ Michaelshoven und damit im fußläufigen Einzugsbereich des geplanten NVZ Michaelshoven, genau dort, wo in naher Zukunft kein Versorgungsdefizit vorhanden ist. Damit stellt die beantragte Einzelhandelsagglomeration eine direkte Konkurrenz für Wettbewerber (zum Beispiel Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte oder auch Fachmärkte) insbesondere im NVZ Sürth, und im geplanten NVZ Michaelshoven dar, die als Frequenzbringer für die Gesamtfunktionalität der zentralen Versorgungsbereiche wichtig sind.

Um eine Agglomeration von Nahversorgern/Fachmärkten in städtebaulich nicht integrierter Lage 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 NVZ Sürth, des BTZ Rodenkirchen, Hauptstraße und des geplanten NVZ Michaelshoven, da davon auszugehen ist, dass durch den Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet dessen weitere Ansiedlung innerhalb der genannten ZVB stattfinden wird.

§ 1 Absatz 6 Nummer 4 BauGB hebt die Erhaltung und Entwicklung ZVB als eigenständigen Belang der Bauleitplanung hervor. Die Erhaltung und die Entwicklung ZVB 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.

Die Vorhabenstandorte liegen in nicht integrierter Lage, im Gewerbegebiet und gleichzeitig innerhalb des 700 Meter Radius des geplanten NVZ Michaelshoven und damit im fußläufigen Einzugsbereich des geplanten NVZ Michaelshoven. Kleinflächige Nahversorger sind nach dem Landesentwicklungsplan NRW (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 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.

Die Stärkung der aufgezeigten ZVB ist deshalb ein grundsätzlich tragfähiges städtebauliches Ziel, das den Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel rechtfertigt.

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, die aufgezeigten ZVB, nämlich das NVZ Sürth, das geplante NVZ Michaelshoven und auch das BTZ Rodenkirchen, Hauptstraße zu stärken und zu entwickeln, 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, "zentrumsbildende" Nutzungsarten, die es in den Geschäftszentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang gibt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen den ZVB zuzuführen, um hier die Attraktivität zu erhalten und zu steigern.

## **11. 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 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 ZVB in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien.

Die Nummerierung wurde auf der Grundlage der für das EHZK 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 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), Getränkemarkte (52.25), Wein, Sekt, Spirituosen (52.25.1), Kaffee, Tee, sonstige Getränke (52.25.2), Tabakwaren (52.26), Reformwaren, Biowaren (52.27.1), sonstige Nahrungsmittel (52.27.5)
15. Gesundheits- und Körperpflegeartikel:



Pharmazeutische Artikel, Apotheken (52.31), medizinische und orthopädische Artikel (52.32), kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (52.33.1), Drogeriewaren (auch Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) (52.33.2)

16. Blumen, Kränze (52.49.11)
17. Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastelzubehör, Zeitungen (52.47.11)

### **Übrig bleiben demnach als nicht zentrenrelevante Sortimente:**

1. Möbel (auch Teppiche, Teppichböden, Matratzen und Lattenroste) (52.44.1)
2. Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46)
3. Pflanzen- und Gartenbedarf (Gartencenter, Gärtnereien) (52.49.12)
4. Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (nur Elektrogroßgeräte / weiße Ware) (52.45 teilw.)
5. Sportartikel (nur Sportgroßgeräte wie Kanus, Ruder-, Motor- und Segelboote sowie Turngeräte wie Barren, Pferde, Böcke und Vergleichbares) (52.49.8 teilw.)
6. Auto- und Motorradhandel (50.1)
7. Auto- und Motorrad-Zubehör (50.4)
8. Gebrauchtwaren dieser Sortimente

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.

## **12. 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 BauGB – faktisches Gewerbegebiet – erhalten bleibt. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung, nämlich der Erhaltung und Entwicklung der drei ZVB, des NVZ Sürth, des BTZ Rodenkirchen, Hauptstraße und des geplanten NVZ Michaelshoven, und damit der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, ist die Reduzierung der bisherigen Nutzungschancen kein unverhältnismäßiger Eingriff in die grundrechtlich geschützten Eigentümerpositionen, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums. So stehen der von dem Einzelhandelsausschluss betroffenen Grundstückseigentümern weiterhin sämtliche in dem faktischen Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB zulässigen Nutzungen zur Verfügung. Dies umfasst neben dem klassischen produzierenden Gewerbe unter anderem auch Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Das heißt der Eingriff in das Eigentumsrecht wird um das geringstmögliche Maß beschränkt.

**Der Bebauungsplan-Entwurf 70380/02 wird gemäß § 3 Absatz 2  
Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung öffentlich ausgelegt.**

**Köln, den**

**Beigeordneter**