

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **zum Bebauungsplan 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 der Discounter Aldi mit 799,92 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Einzelhandelsbetrieb beabsichtigt eine Nutzungsänderung der Lagerfläche und damit die Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1 033,34 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben wird durch die geplante Erweiterung großflächig und widerspricht somit dem Steuerungsschema des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) der Stadt Köln.

Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist hier aus Gründen des Zentrenschutzes zu vermeiden. Erklärtes Ziel des vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) ist es, die Versorgungsfunktion und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, zu stärken und weiter zu entwickeln. Standorte wie hier an der Carlebachstraße, entfalten schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, da sie Kaufkraft von diesen abziehen, auch da sie in der Regel über ein komfortableres Stellplatzangebot verfügen.

Der Standort an der Carlebachstraße befindet sich in Randlage zum Wohnbereich Eil, außerhalb der im EHZK ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" und "Nahversorgungszentrum Finkenbergr", aber innerhalb der jeweiligen 700 m Radien beider Zentren. Laut Steuerungsschema des EHZK sind jedoch großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus den 700 m-Radien um zentrale Versorgungsbereiche generell auszuschließen.

Hinzu kommt, dass der Aldi-Markt nach EHZK im Sonderstandort Eil liegt. An Sonderstandorten soll sich großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel konzentrieren. Das EHZK enthält zum Sonderstandort Eil folgende Aussage: "Ein weiterer Ausbau der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote in den Sonderstandorten des Bezirks Porz sollte mittels B-Plan-Festsetzungen ausgeschlossen werden, um so zusätzliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten umliegender zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden."

Das Vorhaben widerspricht auch Ziel 6.5-2 LEP NRW (Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen).

Aus den zuvor genannten Gründen ist jeglicher Ausbau des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Plangebiet zwingend zu vermeiden.

Es besteht dringender Handlungsbedarf, da am 12.07.2016 eine Voranfrage zur Klärung des Planungsrechts (Bebauungsgenehmigung) für einen großflächigen Einzelhandel - hier: Erweiterung der Verkaufsfläche durch Nutzungsänderung einer Lagerfläche von 799,92 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1 033,34 m<sup>2</sup> - gestellt wurde. Zuvor wurde 2011 der Discounter an der Neue Eiler Straße 41 mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m<sup>2</sup> sowie einer Geschossfläche von circa 1 550 m<sup>2</sup> errichtet. Aufgrund des Standortes des Discounters, (er liegt in direkter Nachbarschaft eines großflächigen Baumarktes, Bauhaus), müsste der Antrag in der Beurteilung nach § 34 Abs.1 BauGB genehmigt werden.

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine weitere Entwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu unterbinden, wird das Plangebiet in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen aufgeteilt. Im Planbereich 1 wird großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. D.h. eine Erweiterung der Verkaufsfläche des zurzeit bestehenden kleinflächigen Lebensmittel-Discounters wird nicht zugelassen. Im Planbereich 2 wird Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass hier eine Einzelhandelsagglomeration im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich entsteht (s. LEP NRW Ziel 6.5-8 Einzelhandelsagglomerationen).

§ 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. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 Bundesimmissionsschutzgesetz-BImSchG- zu beachten sind.

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 zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2016 im Amtsblatt veröffentlicht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB des Bebauungsplan-Entwurfs wurde im Amtsblatt der Stadt Köln am 30.08.2017 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung wurde vom 07.09. bis einschließlich 06.10.2017 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Eine erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt am 10.07.2019 bekannt gemacht und vom 18.07 bis einschließlich 31.07.2019 durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs war notwendig, da Festsetzungen zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln ergänzt wurden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erfolgte parallel zur Offenlage des Bebauungsplanes.

## **2. Planungsalternativen**

Einziges Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" und "Nahversorgungszentrum Finkenberg" durch Steuerung der derzeitigen Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet.

Dazu werden im Plangebiet Regelungen zur künftigen Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen getroffen.

Die Entwicklung verschiedener Planvarianten ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend. Aufgrund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplans, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Erhalt und zur Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen, 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, Grundstück Neue Eiler Straße 41) in Köln-Porz-Eil. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Aldi-Markt mit Parkplätzen und einer Grünfläche.

Das Plangebiet befindet sich in Randlage zum Wohnbereich Eil. Es liegt überdies außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, aber innerhalb der jeweiligen 700 m-Radien beider Zentren, so dass im Falle einer Erweiterung der bereits vorhandenen Verkaufsfläche zusätzliche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Die Nahversorgung der plangebietsumgebenden Wohnbereiche kann durch das "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" und das "Nahversorgungszentrum Finkenberg" gewährleistet werden. Ziel ist es, die Nahversorgungsfunktion der vorgenannten zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und weiterzuentwickeln. Insbesondere der zentrale Versorgungsbereich "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" soll seine Nahversorgungsfunktion in Zukunft verstärkt wahrnehmen. Ziel ist hier insbesondere die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Eine Voraussetzung dafür, dass dies gelingen kann, ist der konsequente Ausschluss von Neuansiedlungen sowie Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in städtebaulich nicht integrierter Lage, wie hier im Sonderstandort Eil, und zudem im sensiblen 700 m-Radius um den zentralen Versorgungsbereich.

## **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 im Süden und Hirschgraben im Norden.

Nutzungsschwerpunkte mit geschlossenem Geschäftsbesatz befinden sich im Teilbereich zwischen Bergerstraße und Leidenhausener Straße sowie in der einheitlich konzipierten Ladenzeile südlich der Kirche St. Michael. Zugeordnetes Versorgungsgebiet sind die Stadtviertel 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 gutes Angebot im kurzfristigen Bedarf mit mehreren Bäckereien und sogar einem Metzger, Floristen, Apotheken sowie Schreibwaren /Zeitungen. Darüber hinaus gibt es im langfristigen Bedarf mehrere Anbieter von Elektrowaren sowie einen Hörakustiker und einen Optiker. Jedoch fehlt ein leistungsfähiger Magnetbetrieb im Lebensmittelbereich. Ein sehr kleinflächiger Netto hat den Standort verlassen. Auch deshalb erreicht der kurzfristige Bedarfsbereich zurzeit (Ende 2016) nur knapp 50% der Verkaufsfläche. Bei den Komplementärnutzungen Dienstleistungen und Gastgewerbe liegt die Ausstattung deutlich über den Orientierungswerten. Hier fällt insbesondere die ungewöhnlich hohe Anzahl von Fachärzten auf.

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 der Neuan siedlung und der Erweiterung konkurrierenden, nicht zentrenintegrierten Einzelhandels im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs zwingend notwendig.

### **"Nahversorgungszentrum Finkenber g"**

Bei diesem zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um ein mit der Entwicklung des Stadtteils Finkenber g in den 1960/70er Jahren geplantes Nahversorgungszentrum in zentraler und integrierter Lage im nordöstlichen Bereich des Stadtteils. Zugeordnetes Versorgungsgebiet ist der gesamte Stadtteil Finkenber g mit rund 6 700 Einwohnern. Für die Jahre bis 2025 prognostiziert die kleinräumige Bevölkerungsprognose für Köln für den Stadtteil Finkenber g 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.

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 m<sup>2</sup> 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. Jedoch hat sich das Angebot an ergänzenden Fachgeschäften reduziert (Stand: August 2019). Es gibt zwar zusätzlich einen orientalischen Supermarkt, aber keinen Drogeriemarkt mehr. Verblieben sind die Apotheke, der Bäcker, ein Kiosk sowie der Discounter T€Di. Insgesamt ist die Zahl der Einzelhandelsstandorte weniger geworden und es gibt mehrere Leerstände. Das Angebot im langfristigen Bedarf ist gering. Dem entsprechend erreicht der kurzfristige Bedarfsbereich einen Anteil von 76% an der Verkaufsfläche, was dem Orientierungswert für ein Nahversorgungszentrum entspricht. Das Angebot an Dienstleistungen hat sich deutlich erhöht (z.B. Fußpflege, Massagepraxis, Bestattungsunternehmen), auch gibt es einen leichten Zuwachs an gastronomischen Angeboten.

Angesichts der Leerstände und im Hinblick auf den Rückgang ergänzender Fachgeschäfte ist es umso wichtiger, dass durch einen konsequenten Ausschluss der Neuansiedlung und der Erweiterung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in nicht integrierter Lage, die Chance einer positiven Entwicklung des NVZ erhalten bleibt.

## **5. Darstellung der planungsrechtlichen Situation**

Ziel ist es zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nach den Steuerungsregeln des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln im Planbereich 1 nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit zuzulassen und im Planbereich 2 vollständig auszuschließen.

Als geeignetes Instrument dient ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 2a BauGB. Anwendungsvoraussetzung ist, dass es sich bei dem Plangebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB handelt.

Daher ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplans 75409/02 Neue Eiler Str. in Porz-Eil erforderlich. Das Teilaufhebungsverfahren wird parallel zur Planaufstellung zum Bebauungsplan-Entwurf 75405/03 Arbeitstitel: Carlebachstraße in Köln-Porz-Eil bearbeitet.

Nach Abschluss der Bauleitplanverfahren soll die städtebauliche Ordnung des Plangebietes auf Grundlage von § 34 Abs.1 BauGB in Verbindung mit dem einfachen Bebauungsplan 75405/03 Arbeitstitel: Carlebachstraße in Köln-Porz-Eil erfolgen.

## **6. 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 oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Auf diese Weise kann der Schutz und die Entwicklung 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowohl die Teilaufhebung des Bebauungsplans 75409/02 als auch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig.

Um eine weitere Entwicklung im Plangebiet durch die Erweiterung des vorhandenen Discounters oder die Neuansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zu unterbinden, wird die Absicht verfolgt, im Plangebiet Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der "Kölner Sortimentsliste" vom 17.12.2013 im Planbereich 1 nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit zuzulassen und im Planbereich 2 vollständig auszuschließen. Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung und Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" und "Nahversorgungszentrum Finkenbergr". Es ist davon auszugehen, dass ohne Verhinderung der Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes und ohne Verhinderung der Neuansiedlung von weiterem zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Plangebiet die Aussicht auf die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in den angrenzenden Nahversorgungszentren deutlich verringert wird. Letzteres gilt insbesondere für die gewünschte Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes im "NVZ Eil, Frankfurter Straße".

Das EHJK bildet als räumlich-funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle im weiteren Sinne einzelhandelsrelevanten Planungen der Stadt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHJK) 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 Konzentration von Einzelhandel und Komplementärnutzungen (wie Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen) auf die zentralen Versorgungsbereiche werden diese gesichert und gestärkt. Dabei übernehmen Lebensmittel-Discounters 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.

Der im Geltungsbereich liegende Aldi wird durch den Bebauungsplan als Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt, über den passiven Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert.

Hiermit wird dem Interesse des Discounters an einem Erhalt des Baurechts im Umfang des genehmigten Bestandes Rechnung getragen.

Die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche "Nahversorgungszentrum Eil, Frankfurter Straße" und "Nahversorgungszentrum Finkenbergr" ist ein grundsätzlich tragfähiges städtebauliches Ziel, das die Begrenzung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters auf die Kleinflächigkeit sowie die Verhinderung der Neuansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels rechtfertigt. Im Rahmen der Abwägung wird daher den öffentlichen Belangen zur Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Vorrang vor den privaten Eigentümerinteressen und dessen Erweiterungs- und ggf. 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 Finkenbergr" zu stärken und weiterzuentwickeln, nicht darauf beschränkt, nur solche Nutzungsarten in nicht zentralen Lagen zu unterbinden, die in den Zentren bereits in nennenswertem Umfang anzutreffen sind. Es ist gewollt, "zentrumstbildende" Nutzungsarten, die es in den Nahversorgungszentren bisher nicht oder nur in geringem Umfang gibt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Ziel zu begrenzen, eventuelle Neuansiedlungen den Nahversorgungszentren zuzuführen, um hier die Attraktivität zu erhalten und zu steigern.

Da gemäß § 9 Absatz 2a BauGB der vorhandene Discounter als Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den genehmigten nicht großflächigen Bestand begrenzt und darüber hinaus nur die Neuansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen wird, bedeutet dies bezogen auf das gesamte Plangebiet, dass bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte breite Spektrum zulässiger Nutzungen weiterhin in dem zuvor gegebenen Umfang nach § 34 Abs. 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.

## **7. Textliche Festsetzung:**

### **Ausschluss des großflächigen Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Planbereich 1 sowie vollständiger Ausschluss des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Planbereich 2**

Gemäß § 9 Absatz 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Planbereich 1 großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und in Planbereich 2 Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in jeglicher Form ausgeschlossen ist. Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ergeben sich aus der "Kölner Sortimentsliste" (Ratsbeschluss vom 17.12.2013).

Die "Kölner Sortimentsliste", (Ratsbeschluss vom 17.12.2013) und die "Klassifikation der Wirtschaftszweige" (Ausgabe 2003), auf die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes 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.

### **"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, Computer-teile, 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, Spi-



- rituosen (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.