

## **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Arbeitstitel: "Music Store Kunttstraße" in Köln-Kalk**

---

### **1. Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Das ehemalige Gelände der Chemischen Fabriken Köln-Kalk (CFK) einschließlich der angrenzenden altgewerblichen Flächen wurde im Zuge einer Flächenkonversion neu geordnet und beplant. Der Bebauungsplan Nr. 70459/05 –Arbeitstitel: "Kunttstraße" in Köln-Kalk– setzt ein Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter", Gewerbe- und Mischgebiete fest. Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Köln am 19.06.2007 gefasst, nach Neubekanntmachung ist der Bebauungsplan seit dem 12.11.2008 rechtskräftig. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes hat die Music Store A. Sauer GmbH (Vorhabenträgerin) für das im Ursprungsbebauungsplan bezeichnete Baugebiet GE 4 die Absicht verfolgt, die ursprünglich für eine Vielzahl von Nutzern vorgesehene Gewerbefläche, als Standort für Groß- und Versandhandel zum Vertrieb von Ton- und Bühnentechnik sowie Musikinstrumenten zu nutzen. Um diesen Nutzungsanforderungen Rechnung zu tragen, wurde der Bebauungsplan Nr. 70459/05 in einem Teilbereich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die 1. Änderung ist seit dem 10.12.2008 rechtskräftig. Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 bereits einen Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70459/05 –Arbeitstitel: Kunttstraße in Köln-Kalk– gefasst, welche im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen soll. Das Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplanes soll fortan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und verändertem Planungsziel weitergeführt werden, da hierdurch die Möglichkeit besteht, vorhabenbezogene enge Festsetzungen zu treffen.

Die Firma Music Store A. Sauer GmbH findet am bisherigen Standort in der Kölner Innenstadt keine für ihre besondere Betriebsstruktur geeigneten, zukunftsfähigen Rahmenbedingungen vor. Die Geschäftsflächen verteilen sich auf mehrere voneinander getrennte Ladeneinheiten. Lager, Logistik, Verwaltung und Verkaufs- und Ausstellungsräume sind zudem örtlich voneinander getrennt.

Vor diesem Hintergrund plant die Firma Music Store, ihren Vertrieb neu zu strukturieren und in Köln-Kalk ein Logistik- und Versandzentrum mit angeschlossenen Großhandel und ergänzendem Verkauf an Endverbraucher zu errichten. Die Gesamtnutzfläche des Bauvorhabens liegt bei rd. 22 000 m<sup>2</sup>. Darin enthalten ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 3 850 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von rund 17 % an der Gesamtnutzfläche des Neubauvorhabens entspricht.

Hintergrund der vorliegenden Planung ist die Zusammenführung der aktuell im Kölner Stadtgebiet über mehrere Standorte verteilten Abteilungen Verwaltung, Callcenter und Kundenbetreuung, Lager und Logistik sowie stationärer Verkauf (Groß- und Einzelhandel). Wegen fehlender Wachstumsmöglichkeiten in der Innenstadt, auslaufender Mietverträge und Nachbarbeschwerden über Lärmbelästigung (Hotel, WDR), ist die geplante Zusammenführung am jetzigen Standort nicht möglich. Durch die Zusammenlegung von Lager-, Groß- und Einzelhandelsnutzungen, Verwaltung und Auslieferung entsteht insgesamt ein Bauvorhaben, das sich auch an anderer Stelle nicht mehr in eine innerstädtische Lage bzw. ein Stadtteilzentrum integrieren lässt. Es ist daher beabsichtigt, das Vorhaben am Kalker Standort zu realisieren.

Auf den am Standort Kalk entstehenden Verkaufsflächen wird die Vorhabenträgerin vornehmlich solche Sortimente anbieten, die sich primär an gewerbliche Kunden richten. Es handelt sich dabei um die Segmente Ton-, Licht- und Bühnentechnik sowie professionelle Musikinstrumente (hier liegt der Schwerpunkt auf elektronischen Gitarren und professionellen Schlagzeugen). Am jetzigen Standort in der Innenstadt wird auch weiterhin ein Ladengeschäft erhalten bleiben. Es wird sich in der Zukunft auf Sortimente konzentrieren, die sich hauptsächlich an Endverbraucher richten. Hier werden dann Musikinstrumente und Musikalien angeboten, insbesondere Kleininstrumente bis zu einer Preisklasse von 300 € und entsprechendes Zubehör, Musikalien (Noten) sowie Klaviere und E-Pianos. Damit wird sichergestellt, dass die bisherige Einzelhandelsangebotsstruktur in der Innenstadt auch nach der Realisierung des Vorhabens weitestgehend unverändert erhalten bleibt. Insgesamt ist eine zielgerichtete Ansprache von gewerblichen Kunden am Standort Kalk und Privatkunden in der Innenstadt ein wichtiger konzeptioneller Ansatz der zukünftigen Tätigkeit des Anbieters Music Store in der Stadt Köln.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind gegenwärtig Einzelhandelsbetriebe ausnahmslos nicht zulässig. Dieses generelle Ziel wird auch weiter durch die Stadt Köln für das Quartier südlich der B 55a verfolgt. Es soll jedoch bezogen auf den Bereich der Ton- und Bühnentechnik sowie Musikinstrumente gelockert werden. Damit sollen aufgrund des geänderten Planungsziels die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik sowie Musikinstrumente mit einer Verkaufsfläche von maximal 3 850 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Es soll ein spezialisierter,

atypischer Handel für Ton- und Bühnentechnik sowie Musikinstrumente ermöglicht werden, der keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufweist.

## **2. Informationen zum Plangebiet und zum Verfahren**

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 29 340 m<sup>2</sup> befindet sich im Stadtteil Kalk des gleichnamigen Stadtbezirkes. Seit der Aufgabe der ehemaligen gewerblich-industriellen Nutzungen sowie der Zwischennutzung als Hundeübungsplatz ist das Gebiet des Änderungsbereiches brach gefallen. Unterschiedliche Nutzungen umgeben das Plangebiet. Der Änderungsbereich ist vorgeprägt durch die gewerblichen Nutzungen im Süden, die hoch frequentierte nördlich des Plangebietes verlaufende Stadtautobahn B 55a und die Straße des 17. Juni im Westen - beide in Hochlage. Im Osten grenzt eine private Grünfläche unmittelbar an das Plangebiet, an die sich wiederum gewerbliche Nutzungen und ein Mischgebiet bis zur Kalk-Mülheimer Straße anschließen. Westlich des Plangebietes befindet sich das Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter".

Das Plangebiet ist über die geplante Istanbulstraße erschlossen. Über die Bundesstraße B 55a besteht eine Anbindung zu den Autobahnen A 3 und A 4. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die Stadtbahnlinien 1, 3 und 9. Die nächstgelegenen Haltestellen "Buchforst Waldecker Straße" und "Kalk Post" liegen in einer Entfernung von circa 900 m bzw. circa 1 000 m zum Plangebiet.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 die Einleitung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70459/05 – Arbeitstitel: Kunttstraße– mit dem Ziel beschlossen, neben den Groß- und Versandhandelnutzungen eine Einzelhandelnutzung unterhalb der Großflächigkeit zu ermöglichen. Dieses Bauleitplanverfahren wurde angehalten, da die planungsrechtlich angestrebte Trennung der Einzelhandels- von der Großhandelnutzung aufgrund der vielfältigen Überschneidungen von Einzel- und Großhandel nicht umsetzbar war. Aufgrund des geänderten Planungsziels soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Arbeitstitel "Music Store Kunttstraße" planungsrechtlich die Zulässigkeit von Groß- und Versandhandel sowie von Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik sowie Musikinstrumente mit einer Verkaufsfläche von maximal 3 850 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geschaffen werden.

Die aufgrund der Überschreitung der Grundflächen von 20 000 m<sup>2</sup> erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nach Anlage 2 zum BauGB ergab, dass für die vorliegende Planaufstellung das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Anwendung des § 13a

BauGB sind erfüllt, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischer Vogelschutzgebiete bestehen. Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bleibt von der Anwendung des § 13a BauGB unberührt.

### **3. Planinhalte**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll als Art der baulichen Nutzung "Sondergebiet Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente" festgesetzt werden. Die Einzelhandelsverkaufsfläche soll dabei auf maximal 3 850 m<sup>2</sup> begrenzt werden. Die zulässigen Sortimente und die maximalen Verkaufsflächen der jeweiligen Sortimente werden durch textliche Festsetzungen definiert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die differenzierten Festsetzungen geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen stimmen mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70459/05 –Arbeitstitel: Kunftstraße, 1. Änderung– überein. Planungsrechtlich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Music Store Kunftstraße", der durch die Vorhabenträgerin innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen sein wird, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70459/05 –Arbeitstitel: Kunftstraße, 1. Änderung– überlagern, nicht ersetzen.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird für Betriebe, bei denen die Geschossfläche 1 200 m<sup>2</sup> überschreitet, vermutet, dass derartige Auswirkungen vorliegen können. Zugleich wird durch diese Regelung aber die einzelfallbezogene Prüfung ermöglicht, ob ein geplantes Vorhaben negative Auswirkungen hat. Als derartige Auswirkungen gelten nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Einzelhandelsbetriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Für den geplanten Einzelhandel mit Ton- und Bühnentechnik sowie Musikinstrumenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3 850 m<sup>2</sup> ergibt eine derartige einzelfallbezogene Prüfung, dass negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht zu befürchten sind. Denn für die einzelnen, im Rahmen des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu untersuchenden Belange gelten folgende Feststellungen:

1. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG:

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG gehen von dem Einzelhandelsbetrieb nicht aus, so dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte am Kalker Standort zu erwarten sind. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen bleiben durch die Planänderung unberührt. Durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten auf der Grundlage der DIN 45691 ist sichergestellt, dass die Richtwerte der TA Lärm an den nächst gelegenen schützenswerten Baugebieten (Immissionsorte in der Kalk-Mülheimer und Wipperfürther Straße sowie Vietorstraße) eingehalten werden.

2. Mögliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr:

Nachteilige Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sind ebenfalls nicht zu erwarten. Infolge der Planänderung wird kein Mehrbedarf an sozialer und technischer Infrastruktur ausgelöst.

Durch die geplante Einzelhandelsnutzung werden zudem nicht in erheblichem Umfang zusätzliche Verkehre ausgelöst, da sich das Angebot vor allem an ein hoch spezialisiertes Fachpublikum richtet und daher keine besonders hohe Kundenfrequenz zu erwarten ist. Circa 50 bis 60 Besucherstellplätze sind ausreichend, um die zu erwartenden Kunden ausreichend mit Parkraum zu versorgen.

3. Mögliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden:

Aufgrund des hoch spezialisierten Sortiments der geplanten Einzelhandelsnutzung und den nachfolgend noch zu erläuternden betrieblichen Besonderheiten sind im Einzugsbereich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung zu erwarten und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung der Kölner Innenstadt, der Bezirkszentren Köln-Kalk, -Mülheim und -Deutz sowie anderer zentraler Versorgungsbereiche in Köln oder in anderen Gemeinden zu befürchten.

Eine Zurückdrängung zentrenprägender Wettbewerbsstrukturen und in der Folge ein möglicher Rückzug zentraler Funktionen ist durch die Planung nicht zu erwarten, da der Anteil vergleichbarer Warengruppen am Kaufkraftpotential des Einzelhandels in der

Kölner Innenstadt bei circa 0,2 % liegt und im Gesamtkontext somit keine nennenswerte Rolle spielt.

Zudem sind die Sortimentsausrichtung und -tiefe in dieser Form im regionalen und überregionalen Wettbewerbskontext nahezu einzigartig. Innerhalb Deutschlands lassen sich nur in Burgebrach (Bayern) und in Ibbenbüren (NRW) vergleichbare hoch spezialisierte Anbieter lokalisieren. Im gesamten Kölner Raum sind hingegen keine Anbieter vertreten, die eine vergleichbare Sortimentsausrichtung und -tiefe haben.

Die Sortimente sind auf ein hoch spezialisiertes Fachpublikum aus einem großen Einzugsgebiet ausgerichtet. Dieses Fachpublikum, das teilweise Anfahrtswege von über 100 km in Kauf nimmt, sucht gezielt den Anbieter dieses Sortimentes auf. Die Kundenerwartungen zielen dabei auf eine umfassende Angebotskompetenz in den jeweiligen Fachsortimenten ab. So erwarten beispielsweise die potentiellen Käufer eines Schlagzeuges nicht nur die Präsenz einzelner Testgeräte, sondern möchten zwischen verschiedenen Gerätekombinationen wählen können. Dies steht Reduzierungen des Flächenbedarfs entgegen. Nicht die örtliche Lage, sondern die umfassende Angebotspalette innerhalb der Spezialsortimente ist für einen Besuch dieses Anbieters entscheidend. Dabei ist Music Store trotz seiner Größe kein "Instrumenten-Vollsortimenter", sondern bietet nur Ausschnitte aus dem Gesamtsortiment an. So werden beispielsweise Streich- sowie Holz- und Blechblasinstrumente nur als Nebensortiment geführt.

Für die Warenpräsentation und -vorführung - einschließlich Testräume - der überwiegend großvolumigen, sperrigen Geräte ist - nicht zuletzt wegen der Notwendigkeit einer umfassenden Sortimentstiefe - eine vergleichsweise große Verkaufsfläche erforderlich. Eine derartige Fläche ist insbesondere bei der angestrebten Zentralisierung mit der Groß- und Versandhandelsnutzung an einem Standort im Bereich der Kölner Innenstadt oder in Stadtteilzentren nicht zu integrieren.

Eine weitere Besonderheit besteht darin, dass weniger als ein Viertel des Unternehmensumsatzes über den Ladenverkauf generiert werden. Aus der Umsatzstruktur ergibt sich zudem, dass nur etwa 10 bis 15 % des Gesamtumsatzes mit Endverbrauchern getätigt werden und damit als Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne zu werten sind. Daraus resultiert, dass neben dem Profiverkauf am Standort Köln-Kalk zusätzlich ein Innenstadt-Konzept betrieben werden soll, welches sich ganz speziell an den Endverbraucher richtet. Insofern ist eine zielgerichtete Ansprache von gewerblichen Kunden am Standort Kalk und Privatkunden in der Innenstadt ein wichtiger konzeptioneller Bestandteil des Anbieters Music Store.

4. Mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt:

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die vorhandenen gewerblichen Betriebe im Umfeld, die B 55a und Straße des 17. Juni in Hochlage sowie den benachbarten Baumarkt erheblich vorbelastet. Durch die angestrebte Planänderung ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Auch eine zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes erfolgt gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht.

5. Mögliche anderweitige schädliche Auswirkungen:

Weitere Belange, die schädliche Auswirkungen begründen können, sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausgehen. Es greift nicht die einschränkende Bestimmung des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wonach das Vorhaben nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig wäre. Zudem fällt das Vorhaben nicht unter die Anwendung des § 24a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro NRW).

Zur Sicherstellung der vorgenannten Feststellungen erfolgt die bauleitplanerische Feinsteuerung durch detaillierte Festsetzung der zulässigen Sortimente und ihrer jeweiligen maximalen Verkaufsflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die dargelegten betrieblichen Besonderheiten des Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wurden im Vorfeld durch einen Einzelhandelsgutachter geprüft. Ein Einzelhandelsgutachter wird auch das weitere Bebauungsplanverfahren insbesondere hinsichtlich der zu treffenden Festsetzungen begleiten.

#### **4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Das Plangebiet weist eine heterogene Nutzungs- und Flächenstruktur auf. Es handelt sich um sonstige ausdauernde Ruderalfluren auf ehemaligem Industriegelände mit geringem Versiegelungsgrad, Feldgehölze mit mittlerem Baumholz und überwiegend nicht bodenständigen Arten, Sportanlagen/Spielplätze mit Rasenbelag sowie Deponien. Die im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens und im Rahmen der 1. Planänderung modifizierten festgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bleiben von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Music Store Kunttstraße" unberührt.

Das Plangebiet ist aufgrund der jahrzehntelangen industriellen/gewerblichen Nutzungen im Altlastenkataster der Stadt Köln geführt. Die Böden sind teilweise erheblich mit

verschiedenen Kohlenwasserstoffen (MKW, PAK, LHKW, BTEX), polychlorierten Biphenylen (PCB) und Schwermetallen belastet. Da der Boden keine Schutzwürdigkeit aufweist, ist davon auszugehen, dass der planerische Eingriff in den Boden nicht erheblich ist. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad gegenüber dem bestehenden Planungsrecht geringfügig erhöhen. Im Rahmen der in Abstimmung befindlichen Sanierungsplanung soll im Sinne einer Verhinderung und Verminderung der Schadstoffausbreitung durch eine Oberflächenabdichtung die Durchsickerung von Niederschlagswasser zukünftig weitgehend verhindert und ein Grundwassermonitoring zum Schutz des Grundwassers durchgeführt werden.

## **5. Planverwirklichung**

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB. Ein Umweltbericht wird nicht erarbeitet werden; alle relevanten Umweltbelange werden in das Verfahren eingestellt.

Die städtebauliche Konzeption stellt einen wichtigen Baustein zur Aktivierung des Gewerbestandortes Kalk dar. Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übernahme sämtlicher durch die Planung anfallenden Kosten erfolgt im Durchführungsvertrag.

Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.