

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 70459/06
 Arbeitstitel: "Music Store Kurfürststraße" in Köln-Kalk**
Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	09.12.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	20.01.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	27.01.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 70459/06 für das Gebiet zwischen der Istanbulstraße im Norden, der privaten Grünfläche im Osten, den nördlichen Flurstücksgrenzen 177 und 179, Gemarkung Kalk, Flur 19, im Süden und dem Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter" im Westen in Köln-Kalk —Ar-
 beitstitel: "Music Store Kurfürststraße" in Köln-Kalk— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in
 Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit der als Anlage beigefügten
 Begründung öffentlich auszulegen.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet bei Zustimmung der Bezirksvertretung Kalk auf den
 2. Durchgang der Beschlussvorlage.

Ja / Nein
Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Auf Antrag der Music Store A. Sauer GmbH (Vorhabenträgerin) vom 04.11.2009 hat der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln in seiner Sitzung am 08.07.2010 den Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB mit dem Arbeitstitel "Music Store Kunttstraße in Köln-Kalk" gefasst.

Die Firma Music Store A. Sauer GmbH (Vorhabenträgerin) 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 plante die Firma Music Store, ihren Vertrieb neu zu strukturieren und in Köln-Kalk ein Logistik- und Versandzentrum mit angeschlossenem Großhandel zu errichten.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes 70459/05 "Kunttstraße in Köln-Kalk" hat für das in diesem Ursprungsbebauungsplan bezeichnete Baugebiet GE 4 die Music Store A. Sauer GmbH 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 70459/05 in einem Teilbereich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die 1. Änderung ist seit dem 10.12.2008 rechtskräftig. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde das Bauvorhaben Music Store – ein Logistik- und Versandzentrum mit angeschlossenem Großhandel – in Köln-Kalk realisiert. Damit wurde die Zusammenführung der aktuell im Kölner Stadtgebiet über mehrere Standorte verteilten Abteilungen Verwaltung, Callcenter und Kundenbetreuung, Lager und Logistik sowie stationärer Verkauf (Großhandel) ermöglicht.

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Music Store Kunttstraße in Köln-Kalk" ist, an den Standort Kalk ebenfalls den Verkauf an Endverbraucher zu verlagern und mit den bereits baulich umgesetzten Lager-, Großhandelsnutzungen, Verwaltung und Auslieferung zusammenzuführen.

Die Gesamtnutzfläche des Bauvorhabens liegt bei rund 22 000 m². Darin enthalten soll eine Verkaufsfläche von insgesamt 3 850 m² sein, was einem Anteil von rund 17 % an der Gesamtnutzfläche des Neubauvorhabens entspricht.

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 bereits einen Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 70459/05 "Kunttstraße in Köln-Kalk" gefasst, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) mit dem Planungsziel aufgestellt werden sollte, eine Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² planungsrechtlich zu

ermöglichen. Das Verfahren zur Änderung eines Bebauungsplans wurde angehalten und wird fortan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB und verändertem Planungsziel weitergeführt, da mit dieser Art des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeit besteht, vorhabenbezogene enge Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

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 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 70459/05 "Kunftstraße in Köln-Kalk" sind innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegenwärtig Einzelhandelsbetriebe ausnahmslos nicht zulässig. Dieses generelle Ziel wird auch weiter durch die Stadt Köln für das Quartier südlich der B 55 a verfolgt. Es soll jedoch bezogen auf den Bereich der Ton- und Bühnentechnik sowie Musikinstrumente gelockert werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik sowie Musikinstrumente mit einer Verkaufsfläche von maximal 3 850 m² geschaffen werden. Es soll also ein spezialisierter Handel für Ton- und Bühnentechnik sowie Musikinstrumente ermöglicht werden, der aufgrund seiner Atypik keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO aufweist.

Der auf einer Verkaufsfläche von maximal 1 900 m² vorgesehene Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien und der auf einer Verkaufsfläche von maximal 1 550 m² vorgesehene Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik, zuzüglich einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² für Testräume, deckt sich mit den Sortimenten der vom Rat der Stadt Köln am 28.08.2008 beschlossenen "Kölner Sortimentsliste", die als zentrenrelevant definiert wurden. Der Standort der geplanten Einzelhandelsflächen befindet sich nicht innerhalb eines in der Zentrenkonzeption der Stadt Köln ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs.

Die Sortimente des Vorhabens Music Store decken innerhalb der Sortimentsgruppen Musikinstrumente und Musikalien (52.45.3) und Geräte der Unterhaltungselektronik (52.45.2) so hoch spezialisierte Warenangebote ab, dass die Voraussetzungen zum Abweichen von den zentrenrelevanten Sortimenten der "Kölner Sortimentsliste" vorliegen. Die Zulassung der geplanten Einzelhandelsfläche von maximal 3 850 m² außerhalb der zentralen Versorgungsgebiete ist daher als unkritisch zu bewerten.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll aufgrund der vorhandenen Atypik von der "Kölner Sortimentsliste" abgewichen werden, da durch die Zusammenlegung von Lager-, Groß- und Einzelhandelsnutzungen, Verwaltung und Auslieferung ein Bauvorhaben entsteht, das sich nicht mehr in eine innerstädtische Lage beziehungsweise in ein Stadtteilzentrum

integrieren lässt und zudem eine scharfe Trennung der Sortimente für Endverbraucher als Einzelhandel und für den Großhandel aufgrund der Breite und der Überschneidungen der Sortimente nicht möglich ist.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Absatz 3 Nummer 2 BauGB im Zeitraum vom 26.08.2010 bis 10.09.2010 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung im Stadtplanungsamt zu unterrichten und zur Planung zu äußern. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.08.2010 bis 17.09.2010. Im Sinne des Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Absatz 2 BauGB wurden die Nachbarkommunen – die unmittelbaren Umlandgemeinden Brühl, Frechen, Pulheim, Dormagen, Monheim, Leverkusen, Bergisch Gladbach, Troisdorf, Wesseling, Rösrath, Hürth, Niederkassel, Odenthal und Overath, die Nachbarkreise Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Kreis Neuss, Rhein-Sieg-Kreis, Rheinisch-Bergischer Kreis, Kreis Mettmann und Oberbergischer Kreis und die benachbarten Oberzentren Düsseldorf, Duisburg, Krefeld, Wuppertal, Mönchengladbach und Bonn beteiligt. Seitens der Nachbarkommunen wurden gegen die Inhalte der Planung keine Bedenken vorgebracht.

Aus den abgegebenen Stellungnahmen ergab sich daher kein grundsätzlicher Änderungsbedarf für die Planung.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 4

- 1 Übersichtsplan
- 2 Begründung
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)