

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 70459/06;

Arbeitstitel: "Music Store Kunttstraße in Köln-Kalk"

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) – sowie die gültige Fassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zugrunde.

1.2 Anlass der Planung

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 "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.

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 Bebauungsplans Nr. 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 Nr. 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 derzeitige Verteilung der Verkaufsflächen auf mehrere Immobilien, die beengten Verhältnisse und fehlenden Wachstumsmöglichkeiten in der Innenstadt, auslaufende Mietverträge und Nachbarbeschwerden über Lärmbelästigung (Hotel, WDR) gaben den Ausschlag, alle Nutzungseinheiten nach Kalk zu verlagern.

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. 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 beziehungsweise ein Stadtteilzentrum integrieren lässt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 bereits einen Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 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.

1.3 Ziel der Planung

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70459/05 "Kunttstraße 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 55a 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.

2. Verfahren

Auf Antrag der Music Store A. Sauer GmbH (Vorhabenträgerin) vom 04.11.2009 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung 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.

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Wiedernutzbarmachung von ehemals gewerblich-industriell genutzten Flächen zum Ziel hat und die Grundstücksflächen dem Innenbereich zuzurechnen sind, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von 29 340 m². Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden eine Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20 000 m² ermöglichen.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch das geplante Vorhaben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3 850 m² sind nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Satz 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 genannten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben (vergleiche "Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Satz 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung" mit Stand vom 25.10.2010).

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVP) unterliegen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB vorliegen – Festsetzung von weniger als 20 000 m² Grundfläche, keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben und keine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete – soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wurde keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a Absatz 3 Nr. 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 beteiligt – 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). 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.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 29 340 m² befindet sich im Stadtteil Kalk und liegt etwa 3 km von der Kölner Innenstadt entfernt.

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und wird begrenzt

- durch die Istanbulstraße im Norden,
- durch eine private Grünfläche im Osten,
- durch die Flurstücke 177 und 179 der Gemarkung Kalk, Flur 19 im Süden und
- durch den Baumarkt im Westen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich über die Flurstücke 178, 208, 210, 216 und Teile des Flurstücks 145 der Gemarkung Kalk, Flur 19. Die verbindliche Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im zeichnerischen Teil.

3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet wird vorgeprägt durch gewerbliche Nutzungen im Süden, die hoch frequentierte nördlich des Plangebietes verlaufende Stadtautobahn B 55 a 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 ein Baumarkt mit Gartencenter.

Die planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzungen des Bauvorhabens Music Store wurden bereits im Plangebiet realisiert.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Istanbulstraße erschlossen. Über die Bundesstraße B 55 a 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 beziehungsweise circa 1 000 m zum Plangebiet.

4. Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70459/05 vom 12.11.2008 (Neubekanntmachung) mit 1. Änderung vom 10.12.2008, der entsprechend der Darstellung des FNP das Plangebiet als Gewerbegebiet festsetzt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt mit der Baugebietsabgrenzung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietes GE 4 überein; darüber hinaus wurde ein Teilbereich der im Osten gelegenen privaten Grünfläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, 1. Änderung sind gegenwärtig eine GRZ von 0,8 und Gebäudehöhen von 19,5 m, 22,0 m beziehungsweise 25,0 m über BP1 (=44,96 m ü. NHN) als Maß der baulichen Nutzung zulässig. Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig; ausnahmsweise sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerks-, Dienstleistungs- und produzierenden Gewerbebetrieben mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb steht und das Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Planungsrechtlich wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Music Sore Kunftstraße", der durch die Vorhabenträgerin innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen sein wird, den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70459/05 "Kunftstraße", 1. Änderung überlagern, nicht ersetzen.

4.3 Kölner Sortimentsliste

Durch die vom Rat der Stadt Köln am 28.08.2008 beschlossene "Kölner Sortimentsliste" wurden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente des Einzelhandels in der Stadt Köln definiert. Zu den zentrenrelevanten Sortimenten und Sortimentsgruppen zählen unter anderem Geräte der Unterhaltungselektronik, Musikinstrumente und Musikalien.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Music Store Kurfürststraße in Köln-Kalk" ist nicht als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren, da es sich nicht um ein Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrum handelt. An das Plangebiet grenzt im Osten bereits mit einem Bau- markt/Gartencenter ein Standort des großflächigen Einzelhandels.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

5. Vorhaben

Die Vorhabenträgerin plant am Standort Kalk die Errichtung eines Groß-, Versand- und Einzelhandels für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente einschließlich Zentrallager und Verwaltung. Das verkaufsflächenintensive und beratungsintensive Warenangebot aus den Segmenten PA-Equipment (= Public Address; Beschallungsanlagen) und DJ-Equipment (= Disc-Jockey-Ausstattung), Bühnen- und Tontechnik sowie ergänzende Elektronik soll zukünftig auf einer maximalen Verkaufsfläche von 3 850 m² präsentiert werden. Die hoch spezialisierte Ausrichtung und Tiefe der Warensortimente hat einen großen Kundeneinzugsbereich zur Folge, der weit über die Stadtgrenzen Kölns hinausgeht und weit überwiegend auf fachkundige Kunden zielt.

6. Planinhalte

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen für den Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer die Groß- und Versandhandelsnutzung ergänzende Einzelhandelsnutzung vorbereitet werden. Entsprechend dem Planungsziel, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente festzusetzen, bestehen die Grundzüge der Planung in der Neudefinition der Art der baulichen Nutzung.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll als Art der baulichen Nutzung "Sondergebiet Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente" festgesetzt werden. Dabei handelt es sich nicht um ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, sondern um eine vorhabenbezogene Definition der Art der baulichen Nutzung. In Übereinstimmung mit dem geplanten Vorhaben sollen Einrichtungen zum Betrieb eines Groß- und Versandhandels, gastronomische Einrichtungen, Büros, Stellplätze, Garagen, Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Einzelhandelsbetriebe für den Warenverkauf an Endverbraucher zulässig sein. Die Einzelhandelsverkaufsfläche soll dabei auf maximal 3 850 m² begrenzt werden. Die zulässigen Sortimente und die maximalen Verkaufsflächen der jeweiligen Sortimente werden durch textliche Festsetzungen detailliert definiert.

Die Vorhabenträgerin verfolgt den Vertrieb von PA-/DJ- und Studio-Equipment, Bühnentechnik und Zubehör, das heißt einen Einzelhandel folgender Sortimente:

- Musikinstrumente, darunter beispielsweise Klaviere, Orgeln, Harmonien, elektronische Effekt- und Rhythmusgeräte, Saiteninstrumente, Harmonikas, Schlag-, Signal- und Blasinstrumente, Orchestrien; außerdem Saiten, Euis, Notenständer

- Musikalien, darunter Liederbücher, Noten, Notenpapier
- PA-Equipment (Public Address System) – Mischpulte, Powermixer/Signal-Prozessoren, Endstufen, Boxen/PA-Systeme/Monitore
- DJ-Equipment – DJ-Mixer, CD-Player/Turntables (Plattenspieler)
- Studio- und Recordingequipment – Mischpulte, analoge und digitale Recorder, Abhörmonitore, Geräte zur Effekt- und Klangbearbeitung, Mikrofone, Kopfhörer
- Licht-, Show- und Bühnentechnik – unter anderem Effekte, LED, Parcans, Laser, Traversen
- Computer und Software – Musikspezifisches Computerequipment und Software
- Zubehör – Bauelemente, Kabel, Stecker, Netzteile, Adapter, und Ähnlichem; Taschen, Etuis; Sitze, Stehhilfen, Stative; Stimmgeräte, Metronome; Schalter, Taster.

Das Kundeneinzugsgebiet des geplanten Einzelhandelstandortes für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente in Kalk wird sich nach Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens im Wesentlichen auf die Ballungsräume Köln/Rhein-Ruhr und Bonn/Rhein-Sieg, das heißt den Ballungsraum links und rechts des Rheins zwischen Duisburg und Bonn erstrecken. Neben Kunden aus dem Kölner Raum sind Kunden zu überwiegenderen Anteilen aus den umliegenden Großstädten sowie auch aus den angrenzenden Beneluxstaaten Belgien und Niederlande zu erwarten. Aus der Music-Store-Kundenherkunftsanalyse (vergleiche BBE-Gutachten mit Stand 06/2009) ging hervor, dass derzeit circa 33% der Kunden aus Köln kommen, zwischen jeweils rund 5% und 10% auf die Ballungsräume Bonn, Düsseldorf, Mönchengladbach und Wuppertal entfallen und circa 20% der Kunden aus den Ballungsräumen Rhein-Ruhr, Aachen, Koblenz und Trier kommen. Insgesamt sind die potentiellen Kunden aus dem als weitläufig zu bewertendem Einzugsgebiet als in hohem Maße spezialisiertes Fachpublikum einzuordnen, die gezielt den in seiner Sortimentsausrichtung und Sortimentstiefe im überregionalen Kontext einzigartigen Anbieter für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente aufsuchen.

6.1.1 Abweichung von der Kölner Sortimentsliste

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.

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 (Einzelhandel) und für den Großhandel aufgrund der Breite und der Überschneidungen der Sortimente nicht möglich ist.

Das Abweichen von der "Kölner Sortimentsliste" begründet sich:

- durch die Sortimentsausrichtung und -tiefe, die in dieser Form im regionalen und überregionalen Wettbewerbskontext nahezu einzigartig sind. Als vergleichbare Wettbewerber sind in Deutschland ausschließlich zwei Unternehmen in Bayern und im Norden NRW zu lokalisieren.
- durch die Ausrichtung des Vorhabens auf ein hoch spezialisiertes Fachpublikum, das aus einem großen Einzugsgebiet Music Store gezielt aufsucht.
- dadurch, dass der Anteil vergleichbarer Warengruppen an der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels in der Kölner Innenstadt bei circa 0,2% liegt und im Gesamtkontext keine nennenswerte Rolle spielt.

- durch die Erforderlichkeit großer Verkaufsflächen für Warenpräsentation und -vorführung sowie separater Testräume für die überwiegend großvolumigen, sperrigen Geräte beziehungsweise notwendige Gerätekombinationen. Hier bestehen Ähnlichkeiten zum Sortiment Elektrogroßgeräte – nach der "Kölner Sortimentsliste" wurden Elektrogroßgeräte wie Weißgeräte (Kühlschrank, Waschmaschine und so weiter) aufgrund ihrer Größe, ihres Gewichts als auch der Seltenheit des Einkaufs bei hohem Flächenbedarf als ein Angebot gewertet, das außerhalb zentraler Versorgungsbereiche als unbedenklich erscheint.
- durch die enge, untrennbare Verzahnung und Überschneidung von Großhandels- und Einzelhandelssortimenten insbesondere bei Musikinstrumenten (hybrides Kaufverhalten) bei Gewährleistung eines allumfassenden Produktangebotes in Kalk – trotz Beibehaltung des Ladengeschäfts für den Einsteigerbedarf in der Innenstadt.
- dadurch, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen im Bereich Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente in Kalk die im Kölner Stadtgebiet vorhandenen relevanten Angebotsstrukturen vergleichbarer Sortimente nicht spürbar tangiert werden. Städtebauliche Auswirkungen in Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Mittelbereichszentrums Deutz und der rechtsrheinischen Bezirkszentren können in jedem Fall ausgeschlossen werden. Auch im gesamtstädtischen Kontext sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche im Kölner Stadtgebiet nicht zu erwarten. Eine Zurückdrängung zentrenprägender Wettbewerbsstrukturen und in deren Folge ein möglicher Rückzug zentraler Funktionen ist nicht zu erwarten.
- dadurch, dass sonstige negativen Auswirkungen gemäß § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO, wie schädliche Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und Verkehr, Versorgung der Bevölkerung und nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie Naturhaushalt nicht zu befürchten sind (siehe unten).

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 Versorgungsbereiche ist daher als unkritisch zu bewerten.

6.1.2 Großflächiger Einzelhandel

Gemäß § 11 Absatz 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 Absatz 3 Satz 3 BauNVO wird für Betriebe, bei denen die Geschossfläche 1 200 m² 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 Absatz 3 Satz 2 BauNVO insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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 m² ergibt eine derartige einzelfallbezogene Prüfung, dass negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO nicht zu befürchten sind. Denn für die einzelnen, im Rahmen des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO zu untersuchenden Belange gelten folgende Feststellungen:

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

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz gehen von dem Einzelhandelsbetrieb nicht aus, so dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte am Kalker Standort zu erwarten sind. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70459/05 "Kunftstraße", 1. Änderung bleiben durch die Überlagerung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberührt. Durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten auf der Grundlage der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" ist sichergestellt, dass die Richtwerte der TA Lärm an den nächst gelegenen schützenswerten Baugebieten (Immissionsorte in der Kalk-Mülheimer und Wipperfürther Straße sowie Viertorstraße) 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 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 90 Stellplätze sind ausreichend, um die zu erwartenden Kunden 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, Köln-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. Städtebauliche Auswirkungen in Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Mittelbereichszentrums Deutz und der rechtsrheinischen Bezirkszentren sowie der Kölner Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche im Kölner Stadtgebiet können in jedem Fall ausgeschlossen werden. Die durchgeführte Beteiligung der Nachbarkommunen im Sinne des Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Absatz 2 BauGB bestätigte, dass durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden zu befürchten sind. Seitens der beteiligten Kommunen, Kreise und Oberzentren wurden keine Bedenken vorgebracht.

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 vernünftig 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 somit fest, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO ausgehen. Es greift somit nicht die einschränkende Bestimmung des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wonach das Vorhaben nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig wäre.

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 Absatz 3 BauNVO wurden im Vorfeld durch einen Einzelhandelsgutachter geprüft.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stimmen mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70459/05 "Kunftstraße", 1. Änderung weitgehend überein. Innerhalb des mit "Sondergebiet Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente" festgesetzten Bereichs sollen die zulässigen maximalen Gebäudehöhen von 19,5 m, 22,0 m beziehungsweise 25,0 m über BP1 (=44,96 m ü. NHN) als Maß der baulichen Nutzung beibehalten werden. Dabei dürfen technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser, nicht jedoch Werbeanlagen, die festgesetzte maximale Höhe um maximal 3,5 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf weniger als 30% der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt.

Die Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 2 BauNVO soll 0,6 nicht überschreiten. Für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, soll eine GRZ* von 0,9 zugelassen werden.

Überschreitung der GRZ* nach § 19 Absatz 4 BauNVO

Die maximale GRZ* soll gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 0,9 erhöht werden.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige gewerblich-industriell genutzte Fläche, die nach Zwischennutzungen für gewerbliche Zwecke wieder nutzbar gemacht werden soll und die die weitere Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle begrenzt. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl sind keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des vorbelasteten Bodens zu erwarten.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In Übereinstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden konkrete Festsetzungen zur räumlichen Anordnung der Gebäude getroffen.

Innerhalb des mit "Sondergebiet Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente" festgesetzten Bereichs werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der konkreten Gebäudeplanung und belassen Spielräume in geringem Umfang. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt eine optionale Erweiterung.

6.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Istanbulstraße erschlossen. Ergänzend wird eine Zufahrt im östlichen Teil des Plangebietes geschaffen.

Das entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 179 und der Ver- und Entsorgungsträger auf einer Breite von 6,5 m bleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70459/05 "Kunftstraße", 1. Änderung unverändert bestehen.

6.4.1 Ruhender Verkehr

Innerhalb des mit "Sondergebiet Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente" festgesetzten Bereichs sind 224 oberirdische Stellplätze, davon circa 90 Kundenstellplätze vorgesehen.

6.4.2 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom und die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sind über das vorhandene Leitungsnetz (Mischwasserkanal in der Istanbulstraße) gesichert. Niederschlagswasser der Dachflächen und der Logistikhoffflächen des Plangebietes sollen über eine Sickermulde mit unterbautem Kieskörper (Mulden-Rigolen-Element) auf dem südlichen Teil der benachbarten privaten Grünfläche in den Untergrund eingeleitet werden.

Die Abfallentsorgung für das Plangebiet kann über die Istanbulstraße erfolgen und ist somit gesichert.

Über die äußere und innere Erschließung können ausreichende Zu- und Anfahrtswege für die Feuerwehr sichergestellt werden.

6.5 Freiflächen

Innerhalb des mit "Sondergebiet Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente" festgesetzten Bereichs sollen 12 mittel- bis großkronige, einheimische und standortgerechte Laubbäume angepflanzt werden. Diese Baumpflanzungen sind wie die festgesetzte Anlage extensiver Wiesenbereiche in der Gemarkung Poll Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplans gemäß § 1 a Absatz 3 BauGB. Darüber hinaus ist je acht ebenerdige Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Diese Grünfestsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70459/05 "Kunftstraße", 1. Änderung unverändert übernommen, um die Umsetzung der Maßnahmen sicherzustellen.

6.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Lärm erheblich vorbelastet. Als maßgebliche Lärmquellen sind Verkehrslärm (Straßen-, Schienenverkehrslärm, Fluglärm) und Gewerbelärm zu betrachten. Eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie aus den vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen liegt für das Plangebiet vor (ADU cologne, Köln, 26.05.2008). Für die am Standort Kalk vorgesehene Einzelhandelsnutzung liegt eine Stellungnahme zu den Lärmemissionen und -immissionen mit Stand vom 18.03.2009 vor (ADU cologne, Köln).

Gegenstand der Untersuchung war daher die Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen in Bezug auf das Plangebiet und die Ermittlung und Beurteilung der Lärmemissionen aus dem Plangebiet auf die schutzbedürftigen Nutzungen der näheren Umgebung.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm stellen die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" dar. Bei Gewerbelärm ist über die Vorgaben der DIN 18005 hinaus die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung heranzuziehen.

Gebietsbezeichnung	TA Lärm Immissionsrichtwerte		DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte in Klammern: gilt für Gewerbelärm	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Gewerbegebiete	65	50	65	55 (50)
Mischgebiete	60	45	60	50 (45)
Allgemeine Wohngebiete	55	40	55	45 (40)

Tabelle 1 Immissionsrichtwerte der TA Lärm und Orientierungswerte der DIN 18005

6.6.1 Verkehrslärm

Straßenverkehrslärm

Die Lärmsituation im Plangebiet wird durch den Verkehr auf den öffentlichen Straßen, insbesondere den Verkehrslärm der Stadtautobahn B 55 a bestimmt. Die Berechnung der Emission des öffentlichen Straßenverkehrs basiert auf der für den Ursprungsbebauungsplan erstellten Verkehrsuntersuchung (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, Stand 31.05.2005).

Schienenverkehrslärm

Die Lärmsituation bezüglich des öffentlichen Schienenverkehrs innerhalb des Änderungsbereiches wird ausschließlich durch Zugfahrten der Deutschen Bahn bestimmt. Der Rangierbahnhof Deutzer Feld wurde als großflächige Schienenverkehrsanlage berücksichtigt. Die Berechnung des Schienenverkehrslärms erfolgte gemäß Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen (Schall 03). Durch den Schienenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten.

Fluglärm

Eine weitere Belastung besteht durch den Luftverkehr, der nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 führt.

Schallschutzkonzept Verkehrslärm

Der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts wurde die Verkehrsgeräuschbelastung aus der Überlagerung (energetische Addition) von Straßen-, Schienen- und Flugverkehrsgeräuschen sowie Gewerbelärm zugrunde gelegt.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine zusätzlichen schützenswerten Nutzungen geschaffen, die den Aufwand aktiver Schallschutzmaßnahmen rechtfertigen würden. Aufgrund der nördlich des Plangebietes vorhandenen Stadtautobahn B 55a (in Hochlage) scheidet das Einhalten von Mindestabständen in der hier vorliegenden räumlichen Situation aus. Eine differenzierte Baugebietsausweisung wurde bereits im städtebaulichen Konzept des Ursprungsbebauungsplans mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes im Nahbereich der Stadtautobahn umgesetzt. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer) schutzbedürftiger Nutzungen sicherstellen.

Lärmpegelbereiche

Für das Vorhaben im Plangebiet wurden für die fassadenweise ungünstigsten Geschosshöhen Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" berechnet und zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse in der Planzeichnung dargestellt. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) wurde festgesetzt, dass entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
		Erf. R'_{wres} des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

6.6.2 Gewerbelärm

Geräuschemissionskonflikte ausgelöst durch das Vorhaben sollen mit der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung vermieden werden. Ein Geräuschimmissionskonflikt wird dabei dann vermieden, wenn alle technisch, baulich und rechtlich möglichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zusammen im gesamten Einwirkungsbereich die Gesamt-Immissionswerte LGI die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung einer Vorbelastung nicht überschreiten.

Der mit "Sondergebiet Groß-, Versand- und Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente" festgesetzte Bereich wird in seiner Nutzung durch die Festsetzung von maximal zulässigen flächenbezogenen Emissionskontingenten LEK pro m² nach DIN 45691 beschränkt. Unter dem Emissionskontingent LEK ist der Schalleistungspegel zu verstehen, der bei gleichmäßiger Verteilung bei ungerichteter Abstrahlung und ungehinderter Schallausbreitung je Quadratmeter höchstens abgestrahlt werden darf. Das heißt, Betriebe und Anlagen vorbehaltlich der weiteren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Durch die flächenbezogene Emissionskontingentierung (LEK tags=65 dB(A)/m², LEK nachts=50 dB(A)/m²) werden die maßgeblichen Beurteilungspegel im gesamten Einwirkungsbereich sicher eingehalten und damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Für die derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungen konnten im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Nachweise erbracht werden.

7. Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Überblick dargestellt. Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Darüber hinaus findet die Baumschutzsatzung der Stadt Köln Berücksichtigung.

7.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

7.2 Tiere und Pflanzen

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.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 70459/05 "Kunftstraße" einschließlich 1. Änderung werden die durch die Planung ausgelösten Eingriffe durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und die externe Maßnahme "Aufwertung von Ackerfläche im Poller Rheinauenbereich" ausgeglichen.

7.3 Boden

Aufgrund der jahrzehntelangen industriellen/gewerblichen Nutzungen ist das Plangebiet im Altlastenkataster der Stadt Köln unter den Nummern 80201, 80205, 80210, 80212 und 80217 als Altlasten beziehungsweise altlastenverdächtige Flächen geführt. Im gekennzeichneten Gebiet sind die Böden teilweise erheblich mit verschiedenen Kohlenwasserstoffen (MKW, PAK, LHKW, BTEX), polychlorierten Biphenylen (PCB) und Schwermetallen belastet.

In Abstimmung mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt sollen die Altlasten an Ort und Stelle verbleiben, eine Ausbreitung der Schadstoffe soll dabei langfristig verhindert oder vermindert werden, ohne die Schadstoffe zu beseitigen (Sicherungsmaßnahmen). Durch eine Oberflächenabdichtung innerhalb des Plangebietes – wird die Durchsickerung von Niederschlagswasser weitgehend verhindert.

7.4 Wasser/Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich bleibt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nahezu unverändert. Die Grundwasserneubildungsrate ist eingeschränkt. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser soll teilweise auf dem Plangebiet benachbarten Grundstücksflächen über ein Mulden-Rigolen-System dem Untergrund zugeleitet werden. Aufgrund der Altlasten innerhalb des Plangebietes wird ein Grundwassermonitoring zum Schutz des Grundwassers durchgeführt.

7.5 Klima und Luft

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Festsetzung, formuliert aber das Entwicklungsziel 6 "Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas". Da sich der Anteil der Versiegelung im Plangebiet gegenüber der vorgesehenen Bebauung des Ursprungsbebauungsplans kaum verändert, kommt es weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung der vorbelasteten klimatischen Situation. Auch hinsichtlich der Luftschadstoff-Immissionen im Plangebiet ist infolge der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine wesentliche Änderung zu erwarten.

7.6 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm erheblich vorbelastet. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden entsprechend der konkretisierten Planung Lärmpegelbereiche festgesetzt, um einen ausreichenden passiven Schallschutz zu gewährleisten. Für die gewerblich genutzten Flächen werden Lärmemissionskontingente festgesetzt. Die Umsetzung der Planung selbst führt nicht zu einer erheblichen Zunahme von Straßenverkehrs- und Gewerbelärm (siehe 6.6).

7.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

7.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort dargestellt. Mit entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan ist nicht zu rechnen.

8. Planverwirklichung

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

Die städtebauliche Konzeption – das Vorhaben ist bereits gebaut, soweit das Planungsrecht derzeit vorliegt – 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.