

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)****Arbeitstitel: "Flamme Möbel" in Köln-Poll****Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2011
Bezirksvertretung 7 (Porz)	31.01.2012
Stadtentwicklungsausschuss	09.02.2012

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Eckgrundstück Rolshover Straße, südlich Ernst-Weyden-Straße in Köln-Poll —Arbeitstitel: "Flamme Möbel" in Köln-Poll— einzuleiten mit dem Ziel, Einzelhandel für das bereits vorhandene Möbelhaus ohne Ausweitung der Verkaufsfläche oder der Sortimente festzusetzen.

Alternative:

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7043/02 (Ausschluss von Einzelhandel) weiter anzuhalten und den Einleitungsbeschluss abzulehnen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen☒ **Nein**

☐ **Ja, investiv** Investitionsauszahlungen _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse ☐ Nein ☐ Ja _____ %

☐ **Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse ☐ Nein ☐ Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: _____

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. _____ €
 c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: _____

a) Erträge _____ €
 b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: _____

a) Personalaufwendungen _____ €
 b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

Begründung:

Mit Schreiben vom 19.10.2011 hat Flamme Möbel Köln GmbH & Co. KG in Vertretung durch die Kanzlei Lenz und Johlen den Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Das Grundstück des Antragstellers liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7043/02, der für den Planbereich Einzelhandel ausschließt.

Dieser Bebauungsplan wird für das Grundstück Flamme Möbel mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant.

Das Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen Möbelhaus bebaut. Dieses wurde ursprünglich im Jahr 1963 als Lagergebäude für die Möbelgroßhandlung Friedrich A. Flamme genehmigt.

In der Folgezeit änderten sich die betrieblichen Rahmenbedingungen für Möbelgroßhandlungsbetriebe radikal. Spätestens seit den 1980er Jahren gingen Möbeleinzelhändler dazu über, ihre Waren nicht mehr bei einem Möbelgroßhändler in Deutschland zu bestellen, sondern unmittelbar über den Hersteller, regelmäßig im Ausland.

Seit mehr als 20 Jahren wird das Haus als Möbeleinzelnhandelsgeschäft betrieben. Dabei wurden wiederholt Baugenehmigungen beantragt und eingeholt. Die für den Betrieb eines Möbeleinzelnhandelsgeschäftes erforderliche Nutzungsänderungsgenehmigung wurde nicht erteilt.

Formalrechtlich ist auf dem Grundstück immer noch ein Möbelgroßhandel genehmigt.

Hieraus ergibt sich das Planbedürfnis für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das vorhandene Gebäude durch Baugrenzen umfahren. Ebenfalls festgesetzt wird die Zahl der bereits heute vorhandenen fünf Vollgeschosse. Das Kernsortiment besteht aus Möbeln (auch Teppiche, Teppichböden, Matratzen und Lattenroste, Nummerierung gemäß verfeinerter Kölner Sortimentsliste 52.44.1). Die Gesamtverkaufsfläche wird entsprechend dem heutigen Bestand auf 8 000 m², das innenstadtrelevante Randsortiment soll auf 300 m² beschränkt werden. Auch dies entspricht der derzeitigen Nutzung, wobei aktuell auf einer Fläche von maximal 200 m² Geschenkartikel (52.48.22) und von jeweils 50 m² Heimtextilien, Raumausstatter 52.44.7) und Leuchten (52.44.2) verkauft werden.

Erweiterungen sowohl der Gesamtverkaufsfläche als auch der Randsortimente sind danach nicht vorgesehen. Der Plan dient allein der Sicherung des Bestandes.

Da das als Möbelgroßhandlung genehmigte Gebäude bereits vorhanden ist und das Grundstück mit einer Größe von circa 6 500 m² als Möbelhaus und Parkplatz genutzt wird, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB entfällt.

Die Planung ist mit dem im Entwurf vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln vereinbar.

Anlagen

- 1: Übersichtsplan
- 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7043/02
- 3: Erläuterungsbericht