

Erläuterungsbericht

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Flamme Möbel";
Arbeitstitel: "Flamme Möbel" in Köln-Poll**

Bestehendes Planungsrecht/Planerfordernis

Der Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird derzeit vom Bebauungsplan 7043/02 –Arbeitstitel Poll-Vingster Straße in Köln-Poll– erfasst, der am 28.04.2003 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan setzt die Flächen nordwestlich beziehungsweise südöstlich der Poll-Vingster Straße und damit auch den vorgesehenen Geltungsbereich als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Einzelhandelsbetriebe werden grundsätzlich ausgeschlossen.

Hieraus ergibt sich das Planbedürfnis für den vorliegend geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

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 Baugesetzbuch (BauGB) ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB entfällt.

Begründung der Planinhalte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll das vorhandene Gebäude durch Baugrenzen umfassen. 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.

Gegenstand der Planung ist also die Erhaltung des bestehenden Gebäudes und seiner Kubatur. Mit der Planung sollen die Voraussetzungen für die Revitalisierung des Gebäudes geschaffen werden. Folgende Maßnahmen sind seitens des Vorhabenträgers vorgesehen:

- Die Gebäudefassaden - speziell zur Rolshover Straße - sollen neu gestaltet werden.
- Die Außenfassaden sollen zur Energieeinsparung mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) bekleidet werden.
- Alle vorhandenen Fenster/Fensterbänder sollen/müssen erneuert werden.
- Zum Teil werden die vorhandenen Einzelfenster und horizontalen Fensterbänder entfernt und die Durchbrüche verschlossen. An mehreren Stellen werden die Außenwände durch breite, über alle Geschosse verlaufende, senkrecht verglaste Fassaden ersetzt.

- Die Ausstellungsfläche wird zum Teil über die vorhandenen Fensterbänder, die neuen, geschosshohen Fassadenöffnungen auf natürliche Weise belichtet.
- Der übrige Teil der Ausstellungsfläche wird künstlich über moderne Leuchtmittel belichtet.
- Der Eingangsbereich soll vollständig neugestaltet werden.

Vereinbarkeit mit dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Köln

Die Planung ist mit dem im Entwurf vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Köln (2010) vereinbar. Das Plangebiet ist im Einzelhandelskonzept als einer von insgesamt zwölf Sonderstandorten für Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche beschrieben. Gemäß Teil B Ziffer 7.2.2 verfügt Porz über eine überdurchschnittliche Ausstattung unter anderem in der Warengruppe Einrichtungsbedarf. Unter den einschlägigen Anbietern wird neben Porta und Möbel Airport ausdrücklich auch Flamme Möbel genannt. Der Sonderstandort Poll wird unter B Ziffer 7.3.4 des Einzelhandelskonzeptes (Entwurf) wie folgt beschrieben:

"Die wesentlichen Anbieter sind Flamme Möbel, Praktiker Bau- und Heimwerkerfachmarkt sowie Stapels Bürofachmarkt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Einrichtungsbedarf sowie bei bau- und gartenmarktspezifischen Sortimenten und damit nicht im zentrenrelevanten Bereich. Vor diesem Hintergrund steht der Sonderstandort mit Ausnahme Stapels nicht in Konkurrenz zu den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen."

Damit ergeben sich für das Möbelhaus ohne nahversorgungsrelevante Sortimente und mit nur einem marginalen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten (maximal 300 m²) aus dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln keine entgegenstehende Ziele.