

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nummer 70439/07

Arbeitstitel: Flamme Möbel in Köln-Poll

(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 19.10.2011 hat die Flamme Möbel Köln GmbH & Co. KG in Vertretung durch die Kanzlei Lenz und Johlen den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.02.2012 den Beschluss über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gefasst.

Das Plangebiet ist mit einem fünfgeschossigen Möbelhaus bebaut. Dieses Gebäude wurde ursprünglich im Jahre 1963 als Lagergebäude für die Möbelgroßhandlung Friedrich A. Flamme genehmigt. In der Folgezeit änderten sich die betrieblichen Rahmenbedingungen für Möbelgroßhandelsbetriebe weitestgehend. Spätestens seit den 1980er Jahren gingen Möbeleinzelhändler dazu über, ihre Waren nicht mehr bei einem Möbelgroßhändler, sondern unmittelbar über die Hersteller zu bestellen.

Seit mehr als 20 Jahren wird das Gebäude als Möbeleinzelhandelsgeschäft betrieben. Dabei wurden wiederholt Baugenehmigungen beantragt und erteilt. Die für den Betrieb eines Möbeleinzelhandelsgeschäfts erforderliche Nutzungsänderungsgenehmigung wurde jedoch weder beantragt noch erteilt. Demnach ist formalrechtlich auf dem Grundstück immer noch ein Möbelgroßhandel genehmigt.

Um eine einwandfreie planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung der bereits erfolgten Nutzungsänderungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Ziel der Planung ist es, für das bereits vorhandene Möbelhaus Einzelhandel an letzte Verbraucher ohne Ausweitung der Verkaufsfläche oder der zulässigen Sortimente festzusetzen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen dieser Vorschrift sind erfüllt, da unter anderem eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG ergeben hat, dass das Vorhaben nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ist ebenso erlässlich wie ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Kölner Stadtteil Poll. Das circa 0,65 ha große Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet Rolshover Straße/Poll-Vingster Straße. Der Plangeltungsbereich wird gebildet aus dem Flurstück 675 in der Gemarkung Poll, Flur 38. Er ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich.

Neben einer ganzen Reihe von Betrieben, die dem produzierenden Gewerbe, insbesondere in Form von Handwerksbetrieben zuzuordnen sind, haben sich in der unmittelbaren Umgebung auch Logistikunternehmen und Dienstleistungen aller Art etabliert. Einzelhandelsbetriebe befinden sich vor allem im Bereich der Rolshover Straße und der Max-Glomsda-Straße.

Die wichtigsten Vertreter dieser Nutzungsgruppe sind neben Flamme Möbel der Praktiker-Baumarkt und der Büromarkt Staples. Bei dem dem Plangebiet benachbarten Gelände des Handelshofes handelt es sich nicht um Einzelhandel an letzte Verbraucher, sondern um eine Großhandelseinrichtung.

Das Plangebiet ist mit dem fünfgeschossigen Möbelhaus bebaut. Die nördliche und westliche Fassade ist mit großflächigen Werbeanlagen gestaltet. Die übrigen Fassaden sind als zweckmäßig gehaltene Putzflächen ausgeführt und werden durch Fensterbänder gegliedert.

Auf der Nordseite des Baukörpers liegt die Andienung des Gebäudes mit verschiedenen Laderampen. Zur Rolshover Straße hin befindet sich der Mitarbeiter- und Kundenparkplatz. Dort wurden circa 90 Stellplätze errichtet. Im Jahr kann mit einem Aufkommen von circa 24 000 Kunden gerechnet werden. Das gesamte Gelände ist versiegelt. Dies ist notwendig, um neben den Stellplätzen mit ihren Zufahrten auch auf der Ost- und Südseite eine Umfahrt für die Feuerwehr sicherzustellen.

Das Plangebiet ist über die Autobahn A 559 an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Es bestehen damit in alle Richtungen sehr gute Erreichbarkeiten des Möbelstandortes. Die Rolshover Straße ist eine wichtige Verbindungsachse zwischen den Stadtbezirken Porz und Kalk.

Die Einfahrt in das Plangebiet ist sowohl von Norden als auch von Süden über die Rolshover Straße gegeben. Die Ausfahrt ist nur als Rechts-Raus-Lösung in Richtung Autobahn möglich. An dieser verkehrlichen Lösung wird festgehalten.

Das Amt für Straßen und Verkehrstechnik ist von der Bezirksvertretung Porz beauftragt worden, den Knoten Rolshover Straße/Max-Glomsda-Straße auf seine Leistungsfähigkeit im Hinblick auf den Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehrsplatz zu überprüfen. Da das Möbelhaus nicht erweitert werden soll, sondern lediglich die bestehende Nutzung festgeschrieben wird, wird sich am induzierten Verkehrsaufkommen nichts ändern. Sofern der Knoten umgebaut werden sollte, wird die oben genannte Ein- und Ausfahrt zum Möbelhaus Flamme entsprechend zu berücksichtigen sein.

Die Andienung des Gebäudes mit Lkw erfolgt auf der Nordseite. Dort liegen die Laderampen. Diese sind über die Ernst-Weyden-Straße, die als Sackgasse vor dem Betriebsgrundstück endet, erreichbar.

Wenngleich nur vergleichsweise wenige Kunden das Möbelhaus mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichen, besteht die KVB-Haltestelle Taubenholzweg unmittelbar vor dem Betriebsgrundstück. Dort verkehrt die Buslinie 159 zwischen Poll über Kalk nach Holweide von montags bis freitags von circa 6.00 bis 19.00 Uhr im 10-Minuten-Takt und samstags von circa 6.00 bis 23.00 Uhr im 15-Minuten-Takt.

Das Plangebiet ist an das Netz der öffentlichen Abwasserentsorgung angebunden. Die Festsetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetzes nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits vor dem gesetzlich festgelegten Stichtag bebaut war. Aufgrund der intensiven Nutzung des Grundstückes (Ladeverkehr, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Feuerwehrumfahrt) stehen auch keine Flächen zur Verfügung, wo Anlagen für eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser vorgesehen werden könnten.

Die Löschwasserversorgung (1 600 l/min für mindestens zwei Stunden) ist nach Mitteilung der Stadtwerke Köln vom 27.07.2012 gesichert.

3. Planungsvorgaben

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als "Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen" (GIB) ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt werden, da im Textteil des Regionalplanes für GIB als Ziel 1 (siehe 2. Auflage, Seite 17) ausgeführt wird, dass bei bestehenden Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise die Festsetzung eines Sondergebietes möglich ist. Zur Bestandssicherung ist nach dem Regionalplan auch eine notwendige, geringfügige Erweiterung möglich, die jedoch bei der vorliegenden Planung nicht vorgesehen ist.

Im Entwurf des Landesentwicklungsplanes Nordrhein- Westfalen, "Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel", ist unter Ziffer 1 als Ziel vorgesehen, Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten, allgemeinen Siedlungsbereichen darzustellen beziehungsweise festzusetzen. Dieses in Aufstellung befindliche Ziel ist als sonstiges Erfordernis der Landesplanung bereits heute im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen: Im vorliegenden Fall geht es ausschließlich um die Legalisierung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden, großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und einer vergleichsweise kleinen Fläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten. Die Sicherung des vorhandenen Bestandes entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Köln. Wäre der Landesentwicklungsplan bereits in Kraft getreten, käme insoweit ein Zielabweichungsverfahren in Betracht. Die andere Möglichkeit, den fraglichen Bereich als allgemeinen Siedlungsbereich darzustellen, soll - jedenfalls aus Anlass des vorliegenden Vorhabens - nicht in Betracht gezogen werden. Da die Fläche bisher für eine gewerbliche und/oder industrielle Nutzung nicht zur Verfügung stand und hiermit auch mittelfristig nicht gerechnet werden kann, soll für den hier fraglichen Teilbereich des Gewerbe- und Industriebereiches dem zukünftigen Ziel der Raumordnung nicht entsprochen werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln sind Gewerbegebiete (GE) dargestellt. Der FNP wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung im Hinblick auf ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelhaus angepasst.

Die Stadt Köln stellt momentan ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf. Demnach liegt das Plangebiet innerhalb des sogenannten "Sonderstandortes Poll". Die wesentlichen Anbieter sind Flamme Möbel, Praktiker Bau- und Heimwerkermarkt sowie Staples Bürofachmarkt. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Einrichtungsbedarf sowie bei bau- und gartenmarktspezifischen Sortimenten und damit im nicht-zentrenrelevanten Bereich. Neben den Einzelhandelsangeboten ist im Sonderstandort Poll mit dem Handelshof auch ein Betrieb des Großhandels ansässig. Der Entwurf des oben genannten Konzeptes stellt Folgendes fest: "Vor diesem Hintergrund steht der Sonderstandort mit Ausnahme des Staples nicht in Konkurrenz zu den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen" (siehe Seite 708 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010, Entwurf). Das Konzept empfiehlt auf Seite 709 den Ausbau der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote in den Sonderstandorten im Stadtbezirk Porz mittels Bebauungsplan-Festsetzungen auszuschließen, um so zusätzliche negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten umliegender zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. Dieser Empfehlung wird mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes insoweit gefolgt, als dass zentrenrelevante Randsortimente auf die bereits ausgeübte Nutzung festgeschrieben werden. Die Planung ist demnach mit dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln vereinbar.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des am 28.04.2003 rechtskräftig gewordenen, einfachen Bebauungsplanes 7043/02 –Arbeitstitel Poll-Vingster Straße in Köln-Poll–. Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Textlich wird bestimmt, dass dort keine Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Eine Ausnahme bilden Autohäuser und der untergeordnete Werksverkauf von Handwerks- und Produktionsbetrieben.

In der jetzigen Form widerspricht der rechtskräftige Bebauungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Vorhaben. Nach der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes würde dieser den Bebauungsplan 7043/02 für den betreffenden Geltungsbereich ersetzen.

Im Landschaftsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet als Innenbereich bewertet und enthält daher keine Festsetzungen für diesen Bereich.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan in Form eines Lageplanes, von zwei Ansichten und einem Schnitt dargestellt. Es wurden die Nord- und Westansicht gewählt, da diese vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.

Die Planung dient insbesondere der Sicherung des Bestandes. Der Baukörper wird mit seinen fünf Vollgeschossen erhalten.

Im Bereich der Fassaden sind sowohl hinsichtlich der architektonischen als auch der energetischen und brandschutztechnischen Optimierung eine Reihe von Maßnahmen vorgesehen:

- Der Eingangsbereich wird als auskragendes, zweigeschossiges Gebäudeteil aufgewertet und als barrierefreier Zugang hergestellt.
- Der Wärmeschutz wird in Teilbereichen als Wärmeschutzverbundsystem beziehungsweise mit einer Fassadentafel im Erdgeschoss nachgewiesen.
- Die Wandoberflächen erhalten einen hell getönten Anstrich.
- Die Fassaden werden durch großzügige Fensteröffnungen und einer Verglasung der Treppenhäuser neu gegliedert.
- Im Dachbereich wird eine Stahlkonstruktion mit Alulamelle als Logoträger angebracht, um auch die Aufzugsüberfahrten optisch zu verdecken.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan verdeutlicht die Gestaltung der Fassaden, die sich zur Autobahn und zur Rolshover Straße ausrichten. Dabei werden auch die Stellen im Bereich der Fassade definiert, die zum Anbringen von Werbeanlagen freigehalten werden sollen.

Die bestehenden Stellplätze auf dem Grundstück werden erhalten. Sie dienen sowohl den Mitarbeitern als auch den Kunden des Möbelhauses. Zur Rolshover Straße wird zur optischen Einbindung des Geländes eine Baumallee bestehend aus acht Laubbäumen gepflanzt. Dadurch gehen bestehende Stellplätze verloren.

4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen enthalten.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird bestandsbezogen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelhaus festgesetzt. Es bleibt eine realisierte, maximale Gesamtverkaufsfläche von 8 000 m² zulässig. Als Kernsortiment werden Möbel (auch Teppiche, Teppichböden, Matratzen und Lattenroste) festgeschrieben. Zum Schutz der umliegenden, zentralen Versorgungsbereiche sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche nur maximal 300 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig, die ebenfalls bereits im Bestand angeboten werden. Dabei handelt es sich um die Randsortimente Leuchten, Heimtextilien und Raumausstatter sowie Geschenkartikel. Erweiterungen sowohl

der Gesamtverkaufsfläche als auch der Kern- und Randsortimente sind demnach nicht möglich. Sonstige Nutzungen, die das kundenorientierte Angebot abrunden, sollen sich auf untergeordnete Einrichtungen wie zum Beispiel ein Kundenbistro beschränken.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze, die § 17 Absatz 1 BauNVO für Sondergebiete vorsieht. Demnach wird die GRZ mit 0,8 gewählt.

Da das Grundstück mit Stellplätzen und ihre Zufahrten, Andienungsf lächen und Feuerwehrumfah-
ten fast komplett versiegelt ist, wird der nach § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO zulässige Versiege-
lungsgrad auf 0,95 bestandsbezogen erhöht. Als ausgleichende Maßnahme wird die Baumallee
entlang der Rolshover Straße aus acht Laubbäumen vorgesehen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt vorhabenbezogen mit 1,9 hinter der Obergrenze, die § 17
BauNVO eröffnen würde (2,4) zurück.

Ebenfalls am Bestand orientiert werden fünf Vollgeschosse für die Fixierung der Höhe des Be-
standsgebäudes festgeschrieben. Der neue Eingangsbereich wird bezüglich der maximale Höhe
mit zwei Vollgeschossen festgelegt.

4.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Da das Gebäude eine Länge von mehr als 50 m besitzt, wird eine entsprechende abweichende
Bauweise festgesetzt. Um die solitäre Lage des Baukörpers auf dem Grundstück zu sichern, sind
aber wie bei der offenen Bauweise die jeweiligen Abstandsflächen einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen vorgegeben. Sie orientieren sich
eng an dem baulichen Bestand zuzüglich des geplanten neuen Baukörpers für den aufgewerteten
Eingangsbereich und dem auskragenden, großen Fenster, das den Eckbereich der Nord- zur
Westfassade betont. Da die genaue Konstruktion der Fassade noch nicht feststeht, wurde die
Baugrenze 1 m vor die bestehenden Fassaden beziehungsweise vor den Eingangsbereich der
geplanten Fassade festgelegt. Damit ergeben sich noch geringfügige Gestaltungsspielräume für
die Umsetzung des Vorhabens. Untergeordnete Gebäudeteile, die keine städtebauliche Bedeutung
haben, dürfen die Baugrenzen um maximal 1,50 m überschreiten.

4.2.4 Erschließung

Die beiden Einfahrtbereiche zur Rolshover Straße und zur Ernst-Weyden-Straße werden be-
standsbezogen festgesetzt. In den übrigen Bereichen zu den beiden oben genannten Straßen wird
die Ein- und Ausfahrt durch das entsprechende Planzeichen ausgeschlossen.

Die Stellplatzanlagen werden bestandsbezogen mittels eines entsprechenden Planzeichens fest-
gesetzt. Auch innerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze zulässig, um eine kompakte Baustruktur
zu sichern.

4.2.5 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Aus Richtung der A 559 und der Rolshover Straße wirken an der Grenze des Plangeltungsberei-
ches Lärmwerte von bis zu 70 dB(A) auf das Plangebiet ein. Diese Betrachtung stützt sich auf das
Internetangebot des Landes NRW (umgebungslaerm.nrw.de).

Insbesondere zum Schutz der innerhalb des Gebäudes liegenden Büroräume sind die entspre-
chenden Fassadenabschnitte gemäß den Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) aus-
zulegen. Aufgrund des Lärmniveaus ist dabei der Lärmpegelbereich IV zu berücksichtigen. Im
Baugenehmigungsverfahren sind die Schallschutzmaßnahmen darzulegen, beziehungsweise es

ist gegebenenfalls mittels eines Lärmgutachtens nachzuweisen, dass an den schutzwürdigen Fassadenabschnitten geringe Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen sind.

4.2.6 Pflanzung von Einzelbäumen

Zur Gliederung und Belebung der Ansicht des Möbelhauses aus Richtung der Rolshover Straße werden dort acht neue Laubbäume gepflanzt. Die Art und Weise der Pflanzung wird festgesetzt, um günstige Wuchsbedingungen für die Bäume zu sichern. Eine Verschiebung von Baumstandorten um maximal 5 m sichert noch gewisse Gestaltungsspielräume bei der Umsetzung der Maßnahme, ohne deren Intention außer Acht zu lassen.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse insbesondere im Bereich der im Gebäude befindlichen Büroräume sind textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen. Aktive Schallschutzmaßnahmen an den Lärmquellen A 559 und Rolshover Straße scheiden aufgrund der Höhe des Gebäudes und aus städtebaulich gestalterischen Gründen aus.

Die Vorhabenträgerin hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens diese Vorgaben einzuhalten beziehungsweise über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, dass auch geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Zur Auflockerung des Straßenverlaufes entlang der Rolshover Straße werden dort nach den Vorgaben der Stadt Köln acht Einzelbäume gepflanzt. Die Bäume wirken sich neben der optischen Belebung auch positiv auf das Mikroklima aus und wirken als ausgleichende Maßnahme für die überwiegende Versiegelung des Geländes bereits im Bestand.

Wesentlicher Planungsanlass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die energetische Sanierung des bestehenden Gebäudes mit einer ansprechenden Fassadengestaltung. Das Planverfahren ist demnach die Voraussetzung dafür, dass die Vorhabenträgerin auch die Belange der Klimawende im Sinne der Klimaschutznovelle des Baugesetzbuches berücksichtigen kann. Die konkreten Maßnahmen ergeben sich dann auf Grundlage der jeweils zum Bauantrag gültigen Energieeinsparverordnung.

6. Planverwirklichung

6.1 Überplanung/Bestandsschutz

Die Planung baut im wesentlichen auf dem bestehenden Gebäude auf, das lediglich an neue Nutzungsanforderungen und neue Anforderungen an energetische Gesichtspunkte angepasst wird.

6.2 Hinweise auf Fachplanungen

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat keine diesbezüglichen Hinweise auf überörtliche Maßnahmen von Ver- und Entsorgungsträgern erbracht.

6.3 Umlegung, Baulasten

Eine förmliche Umlegung nach § 45 ff. BauGB ist nach § 12 Absatz 3 BauGB nicht vorgesehen. Die Verfügungsberechtigung über das Plangebiet ist gegeben, da es sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet.

Baulasten bestehen innerhalb des Plangebietes nicht.

6.4 Durchführungsvertrag

Bis zum Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird dieser Vertrag die gesetzlichen Mindestregelungen (insbesondere Realisierungszeitraum) sowie Regelungen zur Fassadengestaltung enthalten.

Die Vorhabenträgerin wird kurzfristig die Pflanzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume in Abstimmung mit der Stadt Köln vornehmen. Vor diesem Hintergrund bedarf es dann keiner weiteren Regelung im Durchführungsvertrag.

6.5 Sozialplan

Ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB ist nicht erforderlich, da es sich bei dem Vorhaben um eine zum Weiterbetrieb vorgesehene, gewerbliche Nutzung handelt.

6.6 Kosten für die Stadt Köln, Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin

Für die Stadt Köln fallen keine Kosten an. Die Vorhabenträgerin übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung und der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben.