

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

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	06.02.2014
Bezirksvertretung 7 (Porz)	11.03.2014
Stadtentwicklungsausschuss	03.04.2014

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet zwischen dem Zubringer und der Max-Glomsda-Straße, westlich der Rolshover Straße in Köln-Poll —Arbeitstitel: Möbelmarkt in Köln-Poll— einzuleiten mit dem Ziel, ein Möbelhaus mit Hochregallager, einen Küchenfachmarkt sowie ein Fitnesscenter festzusetzen.

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Porz ohne Einschränkung zustimmt.

Ja / Nein**Alternative:**

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sind einzuhalten (Ausschluss von Einzelhandel) und das Vorhaben ist abzulehnen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> 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 02.12.2013 hat die RE Cologne Immobilien GmbH & Cie. aus der Unternehmensgruppe Lammerting den Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Das Grundstück der Antragstellerin liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70430/04 –Arbeits-titel: Gewerbepark Poll in Köln-Poll–, der für den Planbereich Einzelhandel ausschließt.

Dieser Bebauungsplan wird für das Lammerting-Grundstück mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant.

Es ist vorgesehen, ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 7 500 m² und einem angegliederten Hochregallager, einen Küchenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2 200 m² sowie ein Fitnesscenter auf einer Fläche von 3 000 m² neu zu errichten.

Das Vorhaben liegt im Bereich einer eingetragenen Altlastenfläche. Dabei handelt es sich um die ehemalige Deponie Colonia. Das Vorhaben soll auch zur Finanzierung der erheblichen Sanierungskosten dienen, die durch die Verunreinigungen im Bereich der ehemaligen Deponie-Nutzung entstanden sind. Diese Sanierung liegt demzufolge auch im öffentlichen Interesse. Eine Refinanzierung dieser Sanierungskosten durch Erlöse aus dem Verkauf von gewerblichen Bauflächen zum Beispiel für das Handwerk ist aufgrund des dort akzeptierten Preisniveaus nicht möglich.

Parallel mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das Sanierungskonzept mit der Bezirksregierung Köln und der Stadt Köln abgestimmt werden. Die Inhalte des Sanierungsplanes werden als Festsetzungen beziehungsweise Kennzeichnung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Spätestens bis zum Satzungsbeschluss muss ein mit der Stadt Köln und der Bezirksregierung Köln abgestimmter Sanierungsplan vorliegen. Dieser Sanierungsplan wird in einen mit der Stadt Köln abzuschließenden Sanierungsvertrag münden, der vom Grundstückseigentümer unterzeichnet wird. Der unterzeichnete Sanierungsvertrag soll als Bedingung für die Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten.

Unmittelbar nach der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der erforderlichen Baugenehmigung für das Vorhaben kann mit der Sanierung der Altlast und danach mit der Umsetzung des Vorhabens begonnen werden.

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als Teil eines größeren "Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen" (GIB) ausgewiesen.

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein- Westfalen "Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel" ist als Ziel 1 vorgesehen, Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten, allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) darzustellen beziehungsweise festzusetzen.

Es muss vorab zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin mit den entsprechenden Dezernaten der Bezirksregierung Köln geklärt werden, wie mit diesem Ziel umgegangen werden kann. Gegebenenfalls kommt hier ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan vor der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Betracht.

Die Stadt Köln hat ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgestellt. Demnach liegt das Plangebiet in direkter Nachbarschaft des so genannten "Sonderstandortes Poll für nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandel". Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, den Sonderstandort im Rahmen der Fortschreibung des EHZK um den Bereich des Plangebietes zu erweitern. Aus städtebaulicher Sicht (Schutzzentraler Versorgungsbereich) ist dies im Rahmen der Steuerungs- und Ansiedlungsregel des EHZK unbedenklich.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) wird empfohlen, den Ausbau der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote in den Sonderstandorten im Stadtbezirk Porz mittels Bebauungsplan-Festsetzungen auszuschließen, um negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten umliegender, zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. Dieser Empfehlung soll auf Ebene des aufzustellenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insoweit gefolgt werden, als dass zentrenrelevante Randsortimente entsprechend dem EHZK bis 800 m² festgeschrieben werden.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Erläuterungstext
- 3 Lageplan des Vorhabens
- 4 Ansichten/Isometrie
- 5 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 70430/04
Arbeitstitel: Gewerbepark Poll in Köln-Poll