

Erläuterung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen

für einen Möbelmarkt, einen Küchenfachmarkt und ein Fitnesscenter im Bereich Rolshover Straße/Max-Glomsda-Straße in Köln-Poll (Arbeitstitel: Möbelmarkt in Köln-Poll)

1. Vorbemerkungen und Planungsanlass

Mit den nachfolgenden Ausführungen und den in der Anlage beigefügten Unterlagen soll der Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) begründet werden.

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. Da der rechtskräftige Bebauungsplan diese Entwicklungsabsicht nicht abbilden kann, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

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.

Als Vorhabenträgerin fungiert die RE Cologne Immobilien GmbH & Cie. aus der Unternehmensgruppe Lammerting, die auch in der Verfügungsberechtigung der betreffenden Grundstücke als Eigentümerin steht. Auszüge aus dem Handelsregister und aus dem Grundbuch sind dem Stadtplanungsamt bereits als Nachweis übergeben worden.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Porz und dort im Stadtteil Poll. Das circa 2,1 ha große Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet Rolshover Straße/Poll-Vingster Straße nördlich der Max-Glomsda-Straße (siehe Auszug aus der Deutschen Grundkarte als Anlage).

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll aus den Flurstücken 1282, 1283, 1284, 1285 und 1286 in der Gemarkung Poll, Flur 38, gebildet werden.

Neben einer Reihe von Betrieben, die dem produzierenden Gewerbe, insbesondere in Form von Handwerksbetrieben, im oben genannten Gewerbegebiet zuzuordnen sind, haben sich in der unmittelbaren Umgebung des vorgesehenen Plangebietes auch Dienstleistungen aller Art (zentrale Zulassungsstelle der Stadt Köln, provisorischer Autohandel etc.) etabliert. Einzelhandelsbetriebe befinden sich vor allem im Bereich der Rolshover Straße und der Max-Glomsda-Straße. Die wichtigsten Vertreter dieser Nutzungsgruppe sind Möbel Flamme, der inzwischen insolvente Praktiker-Baumarkt und der Bürofachmarkt Staples. Bei dem dem Plangebiet benachbarten Gelände des Handelshofes handelt es sich nicht um Einzelhandel an letzte Verbraucher, sondern um eine Großhandelseinrichtung.

Das Vorhaben würde sich von seiner Nutzung her, im Wesentlichen bestehend aus nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, in die oben genannte Gebietskulisse einfügen und auch zu einer Ergänzung vorhandener Einrichtungen beitragen.

Das Plangebiet selbst wurde bis vor wenigen Jahren überwiegend als Verwertungshof der AWB Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH & Co. KG für den rechtsrheinischen Teil Kölns genutzt. Nach Verlagerung der Einrichtung in den Airport-Business-Park wurde der Standort aufgegeben. Neben den weiterhin vorhandenen ehemaligen Betriebsgebäuden und -einrichtungen hat sich in den Randbereichen des Geländes eine ruderale Grünstruktur entwickelt. Des Weiteren hat sich im östlichen Teil des Plangebietes der provisorische Handel mit Autos auf teilversiegelten Schotterflächen etabliert.

Das Plangebiet ist über die östliche Zubringerstraße (L 124) und die Autobahn A 559 an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Es bestehen damit in alle Richtungen sehr gute Erreichbarkeiten. Die Rolshover Straße ist eine wichtige Verbindungsachse zwischen den Stadtbezirken Porz und Kalk. Die Einfahrt in das Plangebiet ist derzeit von Süden über die lichtsignalgeregelte Kreuzung Rolshover Straße/Max Glomsda-Straße gegeben.

Der Standort kann auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreicht werden. Die Haltestelle Taubenholzweg liegt unmittelbar gegenüber dem Plangebiet. 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.

3. Planungsvorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung

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 Dezernten 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.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Stadt Köln sind Gewerbegebiete (GE) dargestellt. Der FNP wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

3.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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.

3.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des am 09.01.2013 durch seine Bekanntmachung rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes 70430/04 –Arbeitstitel Gewerbepark Poll in Köln-Poll–. Im Bebauungsplan sind für den Bereich des Plangebietes die folgenden, wesentlichen Festsetzungen getroffen worden:

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Textlich wird bestimmt, dass dort keine Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Eine Ausnahme bildet der untergeordnete Werksverkauf von Handwerks- und Produktionsbetrieben. Des Weiteren sind innerhalb der betreffenden Flächen nur Betriebe der Abstandsklassen VI und VII des Abstandserlasses NRW zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit einem Wert von 1,0 und die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 12 m über Gelände vorgegeben. Das Plangebiet wird von einem großzügigen Baufeld eingenommen, wobei entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 5 m breite Grünstreifen berücksichtigt wurden.

Zum Schutz insbesondere von möglichen Büronutzungen wurden aufgrund der Lage zur östlichen Zubringerstraße (L 124) und der ebenfalls stark befahrenen Rolshover Straße die Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) festgesetzt.

Bezüglich des Gewerbelärms wurde eine Lärmkontingentierung im Bebauungsplan vorgegeben. In dem für das vorliegende Plangebiet relevanten Teilgebiet GE 2.2 sind tags maximal 63 dB(A) und nachts maximal 48 dB(A) zulässig. Bei Abstrahlung von Lärmquellen im Richtungssektor B ist ein Zusatzkontingent von 7 dB(A) möglich.

Das Plangebiet ist Teil der Altlastenflächen mit der Nummer 70111, die im Bebauungsplan gekennzeichnet wurde. Dabei handelt es sich im Bereich des vorliegenden Vorhabengebietes um eine noch nicht förmlich stillgelegte Deponie, die mit verschiedenen Materialien verfüllt wurde. Zum Umgang mit dieser Altlast wird auf Kapitel 5. verwiesen.

Der oben genannte rechtskräftige Bebauungsplan enthält auch gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen. Diese sind nur an Gebäuden und unterhalb der Dachkante zulässig.

In der jetzigen Form widerspricht der rechtskräftige Bebauungsplan insbesondere bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem beabsichtigten Vorhaben. Nach der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes würde dieser den Bebauungsplan 70430/04 für den betreffenden Geltungsbereich ersetzen.

3.5 Landschaftsplan

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

4. Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben ist in Form eines Lageplanes und isometrischen Ansichten als Anlage zu diesem Antrag dargestellt.

Das Vorhaben setzt sich aus mehreren Bausteinen zu einem geschlossenen Gebäudekomplex zusammen:

Im östlichen Teil des Plangebietes ist im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss der Möbelmarkt mit seiner Verwaltung geplant. Dort sind 7 500 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Im Erdgeschoss soll als ergänzende Nutzung auch eine gastronomische Einrichtung untergebracht werden. Im zweiten Obergeschoss ist das Fitnesscenter eingeplant. Es erstreckt sich über eine Fläche von circa 3 000 m². Die Gesamthöhe dieses Gebäudeteils bewegt sich circa 15,5 m über Gelände.

Kernsortimente für den Möbelmarkt sollen nach derzeitigem Stand sein:

- Möbel,
- Tapeten,
- Malerbedarf,
- Bodenbeläge als Bahnenware,
- Teppiche,
- Läufer,
- Matratzen,
- Elektro-Großgeräte und
- sonstige Aktions- und Saisonwaren mit Bezug zum Kernsortiment.

Als zentrenrelevante Randsortimente, die auf maximal 10 % der oben genannten Verkaufsfläche angeboten werden sollen, sind derzeit vorgesehen:

- Elektrogeräte für den Haushalt (ohne Elektro-Großgeräte) einschließlich Leuchten,
- Glas,
- Porzellan,
- Keramik,
- Geschenkartikel,
- Edelmetallwaren,
- Bastelartikel,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel),
- Haustextilien und
- Heimtextilien (ohne Matratzen).

Der Küchenfachmarkt ist im westlichen Teil des Plangebietes angeordnet. Hier sind zwei Geschossebenen vorgesehen, die 2 200 m² Verkaufsfläche umfassen. Dieser Gebäudeteil ist mit einer Höhe von 10,5 m über Gelände geplant.

Kernsortimente für den Küchenfachmarkt sind derzeit:

- Küchen,
- Elektro-Großgeräte,
- Arbeitsplatten,
- Spülen,
- Armaturen,
- Zubehör (Abfallsammelsysteme, Brotschneidemaschinen etc.),
- Stühle,
- Hocker und
- Tische.

Als zentrenrelevante Randsortimente, die auf ebenfalls maximal 10 % der oben genannten Verkaufsfläche angeboten werden sollen, sind derzeit beabsichtigt:

- Elektrogeräte für den Haushalt (ohne Elektro-Großgeräte) einschließlich Leuchten,
- Glas,
- Porzellan,
- Keramik,
- Geschenkartikel,
- Edelmetallwaren und
- Bastelartikel.

Alle oben genannten Kern- und Randsortimente werden bis zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert und mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist ein Hochregallager mit einer Gebäudehöhe von 12,5 m über Gelände vorgesehen. Es umfasst eine Geschossfläche von circa 1 650 m². Der dazugehörige Betriebshof liegt auf der Nordseite des Gebäudekomplexes. Dort sind auch weitere technische Einrichtungen wie zum Beispiel die Sprinkleranlage mit dazugehörigem Tank angeordnet.

Die Zufahrt zum Plangebiet soll aus Richtung der Max-Glomsda-Straße erfolgen. Dabei wird die Zufahrt für Pkw und die Zufahrt von Sattelzügen, deren Ziel das Hochregallager ist, separiert.

Im gesamten Bereich des Plangebietes werden circa 250 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter berücksichtigt. Die Mehrzahl der Stellplätze für die Besucher liegt gut erreichbar und einsehbar zwischen Max-Glomsda-Straße und dem geplanten Gebäudekomplex. Die Stellplatzanlagen werden gestalterisch durch Baumpflanzungen aufgelockert.

Das Plangebiet ist an das Netz der öffentlichen Abwasserentsorgung angebunden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetzes nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits vor dem gesetzlich festgelegten Stichtag genutzt war. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet von der Altlast tangiert wird, so dass sich auch dadurch eine Versickerung von Niederschlagswasser ausschließt.

5. Umgang mit der Altlastenfläche

Vor Realisierung des eigentlichen Vorhabens muss die bestehende Altlast, hervorgerufen aus der ehemaligen Nutzung des Plangebietes als Deponie, saniert werden. Durch die Sanierung wird die Deponie fachrechtlich endgültig stillgelegt und das Gelände kann einer neuer Nutzung zugeführt werden.

Es liegt bereits ein vom Vorhabenträger veranlasstes Sanierungskonzept eines anerkannten Gutachters für den Teilbereich des Vorhabengebietes vor. Nach der ergangenen Verfügung der Bezirksregierung Köln an die Stadt Köln muss der Sanierungsplan für die förmliche Schließung der Deponie, mit konkreten Terminen versehen, im Frühjahr 2014 von der Stadt Köln bei der Bezirksregierung eingereicht werden.

Parallel mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das oben genannte 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.

6. Planverwirklichung

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Des Weiteren wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 verpflichtet, das im VEP festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.