

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum städtebaulichen Planungskonzept**

#### **Arbeitstitel: VEP "Kalker Hauptstr. 145" in Köln-Kalk**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

In einem fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude an der Kalker Hauptstraße befindet sich im Erdgeschoss ein Lebensmittel-Discounter. Der Vorhabenträger plant, diesen räumlich zu erweitern. Hierbei soll der erdgeschossige Gebäudeteil unter Inanspruchnahme einer Teilfläche eines vorhandenen öffentlichen Parkplatzes nach Norden in Richtung Vorsterstraße verlängert werden. Der Vorhabenträger möchte diese Teilfläche des Parkplatzes (ca. 167 m<sup>2</sup>) von der Stadt Köln erwerben.

Durch die Planung erweitert sich die Verkaufsfläche (VK) von 584 m<sup>2</sup> auf 995 m<sup>2</sup> (Nutzfläche von 768 m<sup>2</sup> auf 1 378 m<sup>2</sup>). Eine Sortimentserweiterung ist nicht geplant.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung zu schaffen, um den Standort des Discounters an der Kalker Hauptstraße dauerhaft zu sichern.

Gemäß Nahversorgungskonzept der Stadt Köln liegt der Bereich Kalker Hauptstraße innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Bezirkszentrum). Die Planung dient der Standortsicherung eines Lebensmittel-Discounters in städtebaulich integrierter Lage.

### **2. Verfahren**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen, da es sich bei der geplanten Bebauung um Flächen innerhalb einer bebauten Ortslage handelt und die Grundstücksflächen des Plangebietes weniger als 20 000 m<sup>2</sup> betragen.

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist nicht erforderlich.

### **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1 Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 118/2, 210/84, 299, 300, 1188/122, 893/121 und teilw. 583 der Flur 22 der Gemarkung Kalk. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2 300 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Vorhandene Struktur/Erschließung**

Das Plangebiet ist fußläufig über die Kalker Hauptstraße (B 55) erschlossen. Der Pkw-Verkehr und die Anlieferung erfolgen über die Vorsterstraße und den vorhandenen öffentlichen Parkplatz. Über eigene Kundenparkplätze verfügt der Discounter nicht.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Haltestellen "Kalk-Post" und "Kalk-Kapelle" der Stadtbahnlinien 1 und 9.

Entlang der Kalker Hauptstraße ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben vorhanden. Die Kalker Hauptstraße übernimmt die Funktion eines Bezirkszentrums.

## **4. Vorhandenes Planungsrecht**

### **4.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Köln**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln ausgewiesenen Bezirkszentrums des Stadtteils Kalk.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der vorhandene Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes ein besonderes Wohngebiet (WB) dar.

### **4.3 Bebauungsplan**

Für den Bereich des Plangebietes existiert der Durchführungsplan Nr. 70450/05 vom 25.05.1961, der im Bereich der geplanten Aldi-Erweiterung öffentliche Straßen- und Parkplatzfläche festsetzt. Durch die Rechtskraft wird der Teil des Durchführungsplanes, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant wird, ersetzt.

## **5. Planungsinhalte**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Die Planung sieht vor, den Lebensmittel-Discounter überwiegend auf Flächen des Vorhabenträgers und in geringem Umfang auf städtischen (circa 167 m<sup>2</sup>) zu erweitern. Hierbei soll der erdgeschossige Gebäudeteil unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des öffentlichen Parkplatzes nach hinten in Richtung Vorsterstraße verlängert werden. Dadurch gehen öffentliche Stellplätze verloren. Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus an der Kalker Hauptstraße bleibt in der bestehenden Form erhalten.

### **5.2 Verkehrliche Erschließung**

Die fußläufige Erschließung des Marktes erfolgt über die Kalker Hauptstraße. Die Andienung wird wie bisher über die Vorsterstraße erfolgen. Der motorisierte Kundenverkehr gelangt über die Vorsterstraße auf den benachbarten öffentlichen Parkplatz.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Das vorhandene Gebäude ist bereits an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen.

### **5.4 Freiflächen**

Durch die Planung werden versiegelte Parkplatzflächen in Anspruch genommen. Es erfolgt also keine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden oder Natur- und Landschaft.

## **6. Umweltbelange**

Für das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kalker Hauptstr. 145" in Köln-Kalk wird keine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung und der Vorbelastung der Umgebung durch den bestehenden Parkplatz wird keine Untersuchung zum Thema Lärm notwendig.

Im Rahmen der weiteren Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird noch deziert festzulegen sein, welcher gutachterliche Untersuchungsbedarf im Verfahren besteht.

## **7. Planverwirklichung**

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden, ein Durchführungsvertrag wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.