

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes
Arbeitstitel: "Kalker Hauptstraße" in Köln-Kalk
Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	08.07.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	08.07.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss

- beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB einen Bebauungsplan für das Bezirkszentrum Kalk westlich und nördlich des Flurstücks 240 (Köln-Arkaden), östlich und nördlich der Peter-Stühlen-Straße, östlich der Vietorstraße, nördlich der Engel- und Johann-Classen-Straße, westlich der Kasernenstraße bis zur Kreuzung Thumbstraße, nördlich und in Verlängerung östlich des Flurstücks 439 bis südlich Kalker Hauptstraße, westlich des Flurstücks 188, südlich des Flurstücks 252 bis westlich Zechenstraße und nördlich Martin-Köllen-Straße, östlich Kapellenstraße bis Flurstück 104, nördlich Kantstraße bis Hohlwegstraße nördlich der Flurstücke 122 und 56/1 bis circa 190 m entlang östlich der Neuerburgstraße, südlich Sieversstraße, östlich des Flurstücks 291, südlich des Flurstücks 276, östlich des Flurstück 275, südlich Sieversstraße bis zur Grenze des Flurstücks 267, 33 m in südlicher Richtung des Flurstücks 267 entlang des Gebäudes bis nördlich des Flurstücks 289, östlich des Flurstücks 250, westlich Rolshover Straße, südlich der Flurstücke 203, 408/4, 405/4, 192/20, bis südlich Flurstück 127/20, westlich Robertstraße bis nördlich Dillenburger Straße südlich Flurstück 202/20, westlich der Flurstücke 202/20, 203/20; 158/20, 176/20 ff. bis südlich Grünebergstraße und Flurstück 106 quer bis zur Kalker Hauptstraße —Arbeitstitel: "Kalker Hauptstraße" in Köln-Kalk— aufzustellen mit dem Ziel, Vergnügungsstätten und Spielhallen auszuschließen;
- nimmt das städtebauliche Planungskonzept —Arbeitstitel: "Kalker Hauptstraße" in Köln-Kalk— zur Kenntnis;

Alternative: Verzicht auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und positive Bescheidung der Bauvoranfragen auf Grundlage von § 34 BauGB

Haushaltmäßige Auswirkungen

2

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Mit Datum vom 21.04. und 31.05.2010 haben Investoren für die Grundstücke Kalker Hauptstraße 136 und Sieversstraße 2 zwei Bauvoranfragen für die Nutzungsänderung in eine Spielhalle beziehungsweise der Erweiterung einer Spielhalle zur Genehmigung eingereicht.

Die vorliegenden Anträge müssten in der Beurteilung nach § 34 BauGB aufgrund der faktischen Kerngebietsstruktur (§ 34 Absatz 2 BauGB) der Kalker Hauptstraße und der Sieversstraße genehmigt werden.

Mit der umgehenden Aufstellung eines Bebauungsplanes kann das Vorhaben der Vergnügungsstätte durch Zurückstellung und Veränderungssperre verhindert werden.

Spielhallen lassen sich bauplanungsrechtlich den sogenannten Vergnügungsstätten zuordnen. Die zunehmende Errichtung von Spielhallen oder spielhallenähnlichen Einrichtungen können den bisherigen Charakter eines Stadtteilkerns negativ beeinflussen (so genannter trading-down-effect).

Die Vorhaben liegen im Bereich des Bezirkszentrums Kalk, das nördlich und südlich der Kalker Hauptstraße wichtige, städtebaulich zentrenrelevante Versorgungsfunktion übernimmt. Das Bezirkszentrum Kalk weist funktional mehrere Schwerpunkte mit unterschiedlicher Entwicklungsdynamik auf: Während im westlichen Zentrenabschnitt mit den Köln-Arkaden ein Einkaufsstandort mit regionaler Ausstrahlung angesiedelt ist, bestimmt die Nahversorgung in traditionellem, kleinteiligen Geschäftsbesatz im zentralen Bereich der Kalker Hauptstraße die Einzelhandelsstruktur. Ab dem Bezirksrathaus und der Kalker Kapelle nimmt der Einzelhandelsbesatz deutlich ab. Die Einzelhandelsstruktur ist insgesamt durch eine hohe Vielfalt aus inhabergeführten Fachgeschäften und Handwerksbetrieben der Lebensmittelbranche, überregionalen Filialisten, Dienstleistern wie Banken und zunehmend Discountbetrieben geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auch Baublöcke und Straßenzüge nördlich und südlich der Kalker Hauptstraße, da aufgrund der Bebauungsstruktur (Blockrandbebauung der Gründerzeit und des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg) vorwiegend Wohnbebauung mit kleinteiligen Ladenstrukturen in den Erdgeschossen vorhanden ist. Auch hier ist seitens der Verwaltung ein verstärkter Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten festgestellt worden. Aufgrund des hohen Wohnungsanteils würden weitere Vergnügungsstätten und Spielhallen eine erhebliche Belastung der dort lebenden Bevölkerung bedeuten und die negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Bezirkszentrum verstärken.

Konkret ist zu erwarten, dass von den beantragten weiteren Vergnügungsstätten städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen. Ziel ist es, diese negativen Auswirkungen zu verhindern, damit die dauerhafte Funktionalität des Bezirkszentrums gesichert werden kann.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll einer weiteren Abwertung (trading-down-effect) und Banalisierung der Einzelhandelsstruktur im Bezirkszentrum Kalk entgegengesteuert werden.

Begründung der Dringlichkeit

Aktuell liegen zwei Bauvoranfragen für die Nutzungsänderung vorhandener Gebäude in Spielhallen vor. Damit diese Voranfragen nach § 15 BauGB zurückgestellt werden können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb der Genehmigungsfrist (21.07. beziehungsweise 31.08.2010) erforderlich. Aufgrund der Sitzungstermine (Sommerpause) ist eine Beratung im Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung 8 (Kalk) am 08.07.2010 erforderlich.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 2

Geltungsbereich