

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 Arbeitstitel: Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst**
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	31.03.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	16.05.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	07.07.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

- beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet nördlich der Karlsruher Straße und westlich der Kalk-Mülheimer Straße (Tankstellengelände, Gemarkung Mülheim, Flur 2, Flurstück 2051 und Teilflächen von 2133, 2361, 2702), in Köln-Buchforst – Arbeitstitel: Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst– einzuleiten mit dem Ziel, die Versorgung des Stadtteils zu verbessern.
- beschließt eine Anpassung des städtebaulichen Planungskonzeptes (Vorhaben- und Erschließungsplan) auf maximal 50 Stellplätze und eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m² und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Versammlung).

Alternative:

Der Stadtentwicklungsausschuss

- beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet nördlich der Karlsruher Straße und westlich der Kalk-Mülheimer Straße (Tankstellengelände, Gemarkung Mülheim, Flur 2, Flurstück 2051 und Teilflächen von 2133, 2361, 2702), in Köln-Buchforst – Arbeitstitel: Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst– einzuleiten mit dem Ziel, die Versorgung des Stadtteils zu verbessern.
- nimmt das städtebauliche Planungskonzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Versammlung).

Haushaltmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input 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 24.11.2010 hat die Firma LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, Rötelstraße 30 in 74172 Neckarsulm, vertreten durch die LIDL Vertriebs- GmbH & Co. KG, Leverkusen, einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Auf Teilflächen einer ehemaligen Industrieeinrichtung der Chemischen Fabrik Kalk (CFK) mit einer Größe von circa 8 660 m² plant der Vorhabenträger die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmitteldiscountbetriebes (siehe Anlage 3), der von der Karlsruher Straße erschlossen werden soll.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit dem Lebensmitteldiscountmarkt sowie einer ergänzenden Gastronomieeinrichtung (Bäcker und Café) und einem attraktiv gestalteten öffentlichen Raum im Kreuzungsbereich vor. Die städtebauliche Planung nimmt die Flucht der bestehenden Bebauung an der Kalk-Mülheimer Straße auf und schafft mit der vorgesehenen Vorzone einen Abschluss der Karlsruher Straße gen Westen.

Aufgrund der überwiegenden Nahversorgungsfunktion des Standortes und der entsprechend den Planungs- und Handlungsempfehlungen des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes zu stärkenden Nahversorgungsfunktion empfiehlt die Verwaltung eine Beschränkung auf 50 Stellplätze und eine Verkaufsfläche von 800 m².

Für die Flächen des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan. Eine Beurteilung des Vorhabens erfolgt daher gemäß § 34 BauGB. Aufgrund der prägenden 3- bis 4-geschossigen Umgebungsbauung entlang der Kalk-Mülheimer Straße, die teilweise unter Denkmalschutz steht, ist ein Einfügen des Vorhabens nicht gegeben.

Da das Vorhaben nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der geplanten Nutzungen und Gebäude geschaffen werden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens können durch die Ausbildung raumwirksamer Gestaltungselemente die Belange des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz) berücksichtigt und in die Planung eingestellt werden. Die verbindliche Regelung der Gestaltungsmaßnahmen und deren Umsetzung sollen über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den zugehörigen Durchführungsvertrag erfolgen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich Grünfläche dar; für die weitere

Umgebungsbebauung stellt der FNP Wohnbaufläche dar. Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem FNP entwickeln zu können (Entwicklungsgebot), ist die Änderung des FNP erforderlich.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den bestehenden Standort in der Kalk-Mülheimer Straße 241 - 247 in Kalk in Folge der Planung an der Karlsruher Straße aufzugeben. Da der Standort in Kalk nicht den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entspricht, deckt sich dies mit den städtebaulichen Zielen der Verwaltung. Grundlage für die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort ist der Bebauungsplan 70459/05 "Kunftstraße", der eine weitere Entwicklung von Einzelhandel ausschließt. Bestehende Einzelhandelsnutzungen haben Bestandsschutz.

Die Verwaltung schlägt vor, eine Information der Öffentlichkeit (allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung) durch eine Abendveranstaltung durchzuführen (Modell 2).

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 3

Übersichtsplan
Erläuterungen
Planungskonzept