

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Arbeitstitel: VEP "Kalk-Mülheimer Straße" in Köln-Buchforst

1. Anlass und Ziel der Planung

Westlich des Kreuzungsbereiches Karlsruher Straße/Kalk-Mülheimer Straße befindet sich eine stillgelegte Industrieeinrichtung der ehemaligen Chemischen Fabrik Kalk (CFK). Für diese Flächen besteht eine Sanierungsplanung, deren Durchführung vertraglich mit dem Grundstückseigentümer gesichert ist. Die Sanierung ist die Grundvoraussetzung für eine städtebauliche Entwicklung. Auf Teilflächen dieser ehemaligen CFK-Flächen mit einer Größe von circa 8 660 m² plant der Vorhabenträger die Errichtung eines 1-geschossigen Lebensmitteldiscountmarktes sowie einer ergänzenden Gastronomieeinrichtung (Bäcker und Café).

Das Betreiberkonzept sieht derzeit einen Markt mit einer nicht großflächigen Verkaufsfläche (< 800 m²) vor. Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen (Tragfähigkeitsnachweis; Abstimmung mit Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Entwurf 2010) wird vom Betreiber auch eine großflächige Verkaufsfläche (> 800 m²) angestrebt. Hierzu sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Abstimmungen mit den zuständigen Fachdienststellen erforderlich. Der Vorhabenträger betreibt derzeit einen Markt an der Kalk-Mülheimer Straße Nr. 241, circa 200 m südlich des geplanten Neustandortes. Nach der Errichtung des geplanten Marktes wird der alte Standort aufgegeben.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen. Darüber hinaus soll der Zugangsbereich zum Markt als attraktiv gestalteter öffentlicher Raum hergestellt werden.

2. Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll auf der Grundlage des § 30 BauGB (2-stufiges Verfahren) erfolgen.

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

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

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Mülheim, umfasst eine Gesamtfläche von circa 8 660 m² und wird durch die Kalk-Mülheimer Straße im Osten und die Karlsruher Straße im Süden begrenzt.

3.2 Vorhandene Struktur/Erschließung

Die Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes wird durch mehrgeschossige Blockstrukturen (3- bis 4-geschossig) und Gebäudezeilen geprägt. Die Wohnnutzung ist vorherrschend; Einzelhandelseinrichtungen sind, mit Ausnahme von Kiosken, im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Diese befinden sich im östlichen Teil der Heidelberger Straße und im Kreuzungsbereich mit der Waldecker Straße. Das Plangebiet stellt räumlich zusammen mit der Wohnbebauung "Im Bischofsacker" (südlich der Karlsruher Straße) den westlichen Abschluss des Ortsteils Buchforst dar.

Das Plangebiet wird derzeit durch einen Gebrauchtwagenhandel in der ehemaligen Tankstelle sowie als Deponie genutzt.

Die umliegenden Wohnquartiere können das Plangebiet fußläufig über die Kalk-Mülheimer Straße und die Karlsruher Straße erreichen.

Im Straßenraum der Karlsruher Straße/Heidelberger Straße verläuft die Trasse der Stadtbahnlinie 3. Die nächstgelegene Haltestelle (Buchforst "Waldecker Straße") befindet sich an der Heidelberger Straße in circa 250 m Entfernung östlich des Plangebietes.

4. Vorhandenes Planungsrecht

4.1 Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept – Teilraum Nord (REK)

Im Nutzungskonzept des REK vom 05.05.2009 wird für die Plangebietsflächen "Einzelhandel/ Fachmarkt" dargestellt. Die städtebauliche Planung ist aus den Zielen des vom Rat beschlossenen REK entwickelt.

4.2 Nahversorgungskonzept der Stadt Köln

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln (2003) ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Buchforst. Die Planung dient der Verbesserung der Versorgungssituation in diesem Teil von Buchforst.

4.3 Flächennutzungsplan

Der vorhandene Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes Grünfläche dar; für die weitere Umgebungsbebauung stellt der FNP Wohnbaufläche dar. Der FNP ist zu ändern.

4.4 Bebauungsplan

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan.

5. Planungsinhalte

5.1 Städtebauliches Konzept

Der geplante Baukörper setzt sich klar in der Form und Funktion von der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung aus den 30-iger Jahren ab. Die Flucht der Häuserzeile auf der Kalk-Mülheimer Straße wird weitergeführt. Die Traufhöhe der Wohnbebauung wird im Neubau höhenmäßig übernommen. Die Flucht der Häuserzeile und des Neubaus wird durch Stelen sowie Beleuchtung im Bodenbereich unterstrichen (siehe Anlage 3).

Im Eingangsbereich des Neubaus soll eine über Eck geführte Bogenkonstruktion (Ausführung in Holz) den Eingang signalisieren.

Im vorderen Kreuzungsbereich wird durch eine Platzgestaltung die Attraktivität des Gebäudes erhöht und städtisches Leben gefördert. In diesem Bereich werden Bänke und weitere Straßenmöbel aufgestellt. Wasserspiele für Kinder sollen die Attraktivität des vorderen Eckbereiches erhöhen.

Das im Gebäude geplante Café soll mit einer Außenbestuhlung zur Attraktivität im Kreuzungsbereich beitragen.

Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes und des Café sind von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr. Das Café wird auch am Sonntag geöffnet sein. Im Café wird ein Kunden-WC rollstuhlgerecht eingerichtet.

Im vorderen Bereich der Kreuzung Karlsruher Straße/Mülheimer Straße wird der Bodenbelag ähnlich einer Fußgängerzone attraktiv gestaltet. Die Begrünung der Pflanzflächen wird mit einheimischen Gehölzen und Bäumen erfolgen.

Mit einem neuen Techniksystem beabsichtigt der Bauherr durch den Einsatz einer Wärmepumpe eine erhebliche Einsparung von Energie. Bei der Integralanlage handelt es sich um eine elektrisch betriebene Kälteanlage mit Wärmerückgewinnung (WRG) und integrierter Wärmepumpe. Die komplette Marktsteuerung erfolgt über diese Anlage. An die Anlage werden die Kältetruhen und die Lüftungsanlage angeschlossen. Das Heizen und Klimatisieren erfolgt über die in der Bodenplatte eingelegten Heizschlangen (Betonkerntemperierung). Daraus ergibt sich ein erheblicher Einspareffekt der Primärenergie, die zur Heizung des Gebäudes sonst notwendig wäre. Sonnenschutzjalousien sorgen im Schaufensterbereich für den sommerlichen Wärmeschutz.

Für das geplante Flachdach ist eine Dachbegrünung vorgesehen.

Die Regenentwässerung der Parkplatzfläche und die Dachentwässerung des Baukörpers werden nach Möglichkeit auf dem Grundstück in die vorhandenen Grünanlagen bzw. in einer Rigole versickert.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine herzustellende Ein- und Ausfahrt zur Karlsruher Straße. Der Straßenraum der Karlsruher Straße ist so ausgestaltet, dass der dort verlaufende Gleisbereich der Stadtbahnlinie 3 vom Kfz-Verkehr mitgenutzt werden kann; so auch als Linksabbiegespur in den Planbereich. Es werden 79 Stellplätze (inklusive zweier Behindertenstellplätze und zweier Eltern-Kindstellplätze) im Plangebiet geschaffen.

Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Karlsruher Straße, als auch über die Kalk-Mülheimer Straße.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann nach derzeitigem Kenntnisstand an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen werden.

5.4 Freiflächen

Durch die Planung werden versiegelte Flächen der ehemaligen Tankstelle (Gebrauchtwagenhandel) sowie Flächen der ehemaligen Entwässerungseinrichtung der CFK in Anspruch genommen. Durch die bestehenden Vornutzungen erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von Natur- und Landschaft. Die Hangflächen der ehemaligen Entwässerungseinrichtung sind mit Bodendeckern und Sträuchern (Spontanvegetation) bewachsen. Einzelbäume befinden sich ausschließlich im öffentlichen Straßenraum; diese Straßenbäume bleiben erhalten.

6. Umweltbelange

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kalk-Mülheimer Straße" in Köln-Buchforst, wird eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden.

Im Rahmen der weiteren Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird dezidiert festzulegen sein, welcher gutachterliche Untersuchungsbedarf im Verfahren besteht. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende Fachplanungen relevant, deren Ergebnisse in den Umweltbericht aufgenommen werden:

- Immissionsschutz (Lärm): es soll geprüft werden, ob und wenn ja, welche Auswirkungen des Vorhabens auf die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung entstehen (Gewerbelärm) und welche Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken (Verkehrslärm).
- Boden/Altlasten: Die Plangebietsflächen sind im Altlastenkataster unter der Nummer 80207 – Altablagerung/Altstandort (Versickerungsbecken/ehemalige Tankstelle) – eingetragen. Vom Eigentümer der Fläche wurde bereits der "Sicherungs- und Sanierungsplan Kalkberg II, in Köln Buchforst" (12.01.2010) erarbeitet. Die hierin benannten Sanierungsmaßnahmen und Sanierungsschritte wurden in einem Sanierungsvertrag mit der Stadt Köln geregelt. Für den Sanierungsplan besteht eine Verbindlichkeitserklärung der Stadt Köln (12.03.2010). Die Sanierung der Grundstücksflächen im Plangebiet ist die Vorbedingung für die Umsetzung der städtebaulichen Planung.
- Natur und Landschaft: Die Flächen des Plangebietes wurden in der Vergangenheit als Versickerungsbecken (CFK) und später auf Teilflächen entlang der Kalk-Mülheimer Straße als Tankstelle genutzt. Nach Aufgabe der Tankstelle wird die Fläche bis heute als Gebrauchtwagenhandel genutzt. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt eine Freiflächenplanung. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird entbehrlich, da für die Plangebietsflächen kein Ausgleich erforderlich wird (§ 1 a Absatz 3 BauGB).

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Ein Durchführungsvertrag wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Planungskosten entstehen der Stadt Köln nicht.