

Auszug aus der Begründung (grau hinterlegt Ergänzungstext)

4.1.5 Gewerbegebiete

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist zwischen den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 7 im westlichen Planbereich und den Gewerbegebieten GE 8 bis GE 11 im östlichen Planbereich zu unterscheiden. Während im Westen ein neuer Büro- und Dienstleistungsstandort entstehen soll, der im Rahmen des Strukturwandels neue Arbeitsplätze aus dem tertiären Sektor nach Kalk holen wird, ergeben sich im Osten des Plangebietes Notwendigkeiten zur Überplanung bzw. Arrondierung noch bestehender gewerblicher Bereiche von Kalk.

Die im Westen des Plangebietes entstehenden neuen Büro- und Dienstleistungsstandorte (GE 1 bis GE 7) profitieren von der Innenstadtlage sowie der Nähe zur Messe, zum Deutzer Bahnhof, zur Deutz-Arena sowie zum neuen Technischen Rathaus. Die hier anzusiedelnden Nutzungen werden überwiegend in Büroflächen untergebracht. Insofern können Gewerbebetriebe stärker emittierenden Charakters ausgeschlossen werden. Da jedoch in unmittelbarer Umgebung keine Wohnnutzung anzutreffen ist, werden neben den mischgebietstypischen gewerblichen Nutzungen auch solche mit vergleichbarem Emissionsverhalten zugelassen, die der Abstandserlass Nordrhein-Westfalen in der 100-Meter-Klasse aufzählt.

Aus dem Mischgebietsstreifen der FNP-Darstellung zwischen der Grundschule und der Wipperfürther Straße wird ein Gewerbegebiet entwickelt, das jedoch lediglich mischgebietstypische Nutzungen aufnehmen wird. Dies geschieht, da dies Gebiet sowohl einer Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung aus Richtung Norden als auch Störungen durch die Grundschule ausgesetzt ist und somit für eine Wohnnutzung nicht geeignet wäre.

Die Gewerbegebiete GE 8 - GE 11 im Osten des Plangebietes müssen aufgrund ihres Charakters als Pufferzone zwischen der geplanten neuen Wohnbebauung sowie der Grundschule zu den angrenzenden gemischten und gewerblichen Nutzungen auf solche Gewerbebetriebe beschränkt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (mischgebietstypische Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO).

Folgende Gründe werden für die Begrenzung von Einzelhandel auf der Versorgung des Gebietes dienende Läden (GE 1 bis 7) oder den vollständigen Ausschluss (GE 8 bis 11) aufgeführt:

- der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet mit Verkauf an Endverbraucher erfolgt, weil eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der städtebaulichen Zielsetzung widerspricht, hier einen Standort für die Ansiedlung wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen vorzuhalten. In Köln, auch im Stadtteil Köln-Kalk, besteht eine Knappheit von Gewerbegrundstücken, deshalb soll dieser Standort nach dem Leitbild der BauNVO, wonach sich die Gewerbegebiete dadurch auszeichnen, dass in ihnen gearbeitet wird und sie produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten sind, entwickelt werden. Die Zielsetzung, Verkaufsstellen zu ermöglichen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierendem Gewerbe stehen, ist zulässig, wenn sie in einem baulichen Zusammenhang stehen und sich baulich unterordnen. Dabei ist davon auszugehen, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsstelle nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann und nicht größer als 100 m² ist. Diese Größenbegrenzung soll von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließen.
- Vermeidung von Ziel- und Quellverkehren, die über eine Büro- und Gewerbenutzung hinaus gehen, da die Kapazität des Erschließungssystems überschritten wäre
- Vermeidung von großflächigen eingeschossigen Baukörpern mit zugeordneten großflächigen, oberirdischen Stellplatzflächen

Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten ausgeschlossen, da diese Flächen zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen genutzt werden sollen. Vergnügungsstätten sollen entlang der Wegeverbindung zwischen dem Stadtteilzentrum und der S-Bahnstation in den Kerngebieten MK 1 und 2 gebündelt werden. In den Gewerbegebieten GE 8 bis 11 sind Vergnügungsstätten auch deshalb nicht zulässig, um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung auszuschließen. Tankstellen sind in den Baugebieten GE 8 bis 11 unzulässig, da diese Verkehre auslösen, die auf den Straßen nicht abgewickelt werden können und anliegende Wohnnutzung stören.