

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2015
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	08.06.2015
Stadtentwicklungsausschuss	18.06.2015

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet nördlich der Karlsruher Straße und westlich der Kalk-Mülheimer Straße (Tankstellengelände, Gemarkung Mülheim, Flur 2, Flurstücke 2051 und 2909), in Köln-Buchforst —Arbeitstitel: Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst— einzuleiten mit dem Ziel, Einzelhandel (Nahversorger) festzusetzen. Grundlage für die weitere Planung soll das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens werden;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Mülheim ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative:

Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts (§ 34 Baugesetzbuch) und Verzicht auf die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Mit Schreiben vom 17.03.2015 hat die Firma Lidl Immobilienbüro West GmbH & Co. KG einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Auf Teilflächen einer ehemaligen Industrieenanlage der Chemischen Fabrik Kalk (CFK) mit einer Größe von circa 5 860 m² plant der Vorhabenträger die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes (siehe Anlage 3) als Nahversorger, der von der Karlsruher Straße erschlossen werden soll.

Das städtebauliche Konzept sieht eine eingeschossige Bebauung mit dem Lebensmittelmarkt und einem attraktiv gestalteten Freiraum 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 sind entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Ratsbeschluss vom 17.12.2013) maximal 50 Stellplätze und eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² möglich.

Für die Flächen des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan. Eine Beurteilung des Vorhabens erfolgt daher gemäß § 34 BauGB. Aufgrund der prägenden drei- bis viergeschossigen Umgebungsbebauung 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 (Umgebungs-schutz) berücksichtigt und in die Planung eingestellt werden.

Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren vorliegen, schlägt die Verwaltung ein Verfahren nach § 13a BauGB vor. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange werden im Planverfahren abgearbeitet. Die geplante Nutzung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Grünfläche), die städtebauliche Ordnung ist aufgrund der Lage und Flächengröße aber nicht betroffen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Grundlagen für die weitere Ausarbeitung von Baukörper und Freiraum werden in einem architektonischen Qualifizierungsverfahren mit fünf teilnehmenden Büros ermittelt und Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Vorhabenträger hat den bislang bestehenden Standort in der Kalk-Mülheimer Straße 241 bis 247 in Köln-Kalk in Folge der Planung an der Karlsruher Straße bereits aufgegeben. 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 –Arbeitstitel: Kunttstraße in Köln-Kalk–, der eine weitere Entwicklung von Einzelhandel ausschließt. Bestehende Einzelhandelsnutzungen haben Bestandschutz.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Entwurf Begründung
- 3 Lageplan