

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 70465/01
Arbeitstitel: Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	04.12.2017
Stadtentwicklungsausschuss	14.12.2017
Rat	19.12.2017

Beschluss:

Der Rat beschließt:

- den Einleitungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschuss vom 03.09.2015 betreffend den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 70465/01 um einen Abschnitt der Karlsruher Straße (öffentliche Verkehrsfläche, siehe Anlage 2) —Arbeitstitel: Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst — zu erweitern;
- über die zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 70465/01 für das Gebiet nördlich der Karlsruher Straße der Kalk-Mülheimer Straße (Gemarkung Mülheim, Flur 2, Flurstücke 2051 und 2909) einschließlich der ergänzten Verkehrsfläche der Karlsruher Straße (Gemarkung Mülheim, Flur 2, Teilfläche aus Flurstück 2631) —Arbeitstitel: Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Mülheim — abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 3;
- den Bebauungsplan 70449/09 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1772) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) — in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

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. Die Firma Lidl hat bis zum 22.02.2014 einen Discounter-Markt an der Kalk-Mülheimer Straße Nummer 241, circa 200 m südlich des geplanten Standortes, betrieben. Dieser Standort wurde aufgegeben, um an dem jetzt zu beschließenden Standort, einen neuen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Entsprechend der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln¹ wurde von der Vorhabenträgerin ein Discounter-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² geplant. Die Anzahl von 50 Stellplätzen darf nicht überschritten werden.

Aufgrund der Lage des Standortes an der westlichen Stadteingangssituation des Stadtteils Buchforst und aufgrund der Nähe zu mehreren denkmalgeschützten Siedlungsbauten, von denen eine Siedlungsstruktur unmittelbar nördlich angrenzt, hat die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit der Stadt Köln im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eine Mehrfachbeauftragung von fünf Architekturbüros durchgeführt. Aufgabe der Mehrfachbeauftragung war die Findung einer ansprechenden Außengestaltung des Marktes, die Rücksicht nimmt auf das angrenzende Denkmal. Gleichzeitig sollten die Freiflächen des Grundstückes mit betrachtet werden.

Aus den fünf eingereichten Entwürfen hat das Beurteilungsgremium (Vorhabenträger, Politik, Verwaltung, Gestaltungsbeirat) den Beitrag des Büros Meyer, Schmitz-Morkramer Rhein GmbH (MSM), Köln, zur Grundlage für die weitere Planung empfohlen. Auf dieser Planung basiert der Vorhabenbezogene Bebauungsplan.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat den Einleitungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB am 03.09.2015 gefasst.

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 07.01. bis 20.01.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Anregungen sind nicht eingegangen.

In der Zeit vom 06. bis 29.10.2015 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB statt.

Im Vergleich zum Einleitungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich der Karlsruher Straße entsprechend der Anregung der Stadtwerke Köln vergrößert, um die für die Erschließung erforderliche notwendigen verkehrlichen Anpassungen innerhalb des Geltungsbereiches verwirklichen zu können (s. Anlage 2).

Im Zeitraum vom 10.02. bis 10.03.2016 wurde die Beteiligung der Dienststellen und Behörden nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt (s. Anlage 7)

Aufgrund eines Grundsatzurteils des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Münster wurde eine Verfahrensumstellung von beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf ein Vollverfahren nach § 12 BauGB mit Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und Umweltbericht notwendig.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln, Ratsbeschluss vom 17.12.2013

Daraufhin fand in der Zeit vom 21.04. bis 06.05.2016 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB statt, die aufgrund der Verfahrensumstellung auf das Vollverfahren notwendig geworden war. Von der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme vorgetragen. In der Stellungnahme wurden Bedenken hinsichtlich der Bebauung mit einem eingeschossigen Markt vorgetragen, da der Standort für Wohnungsbau genutzt werden könne. Da umfangreiche Voruntersuchungen bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses ergeben haben, dass der Standort sich aus Immissionsschutz-, Bodenschutz-, Erschließungs- und Denkmalschutzgründen nicht für eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit einem Markt im Erdgeschoss eignet, wurden aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen vorgenommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 ist in der Zeit vom 09.06. bis 08.07.16 durchgeführt worden. Es ist eine Stellungnahme eingegangen. Detaillierte Ausführungen zu der eingegangenen Stellungnahme sind in Anlage 3 dargelegt.

Der vorhandene FNP stellt für den Bereich des Plangebietes auch im Bereich der ehemaligen Tankstelle eine Grünfläche dar; für die weitere Umgebungsbebauung stellt der FNP Wohnbaufläche dar. Die städtebauliche Ordnung ist aufgrund der Lage und Flächengröße aber nicht betroffen, da durch das Vorhaben lediglich Randflächen der dargestellten Grünfläche in Anspruch genommen werden und die Flächeninanspruchnahme in unmittelbarem Anschluss an die Wohnbebauung erfolgt, kann noch von einem "Entwickeln" aus dem FNP ausgegangen werden.

Da die vorgenannte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem Stichtag des Inkrafttretens der Bauplanungsrechtsnovelle 2017 (13. Mai 2017) erfolgte, wird von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht, d. h. das Bebauungsplanverfahren wird nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und abgeschlossen. Dies führt zu einer geänderten Zitierweise des Baugesetzbuchs (siehe Anlage 8).

Anlagen

- 1 Geltungsbereich gemäß Einleitungsbeschluss
- 2 Erweiterter Geltungsbereich
- 3 Darstellung und Bewertung der zur Offenlage (§ 3 Absatz 2 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen
- 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 70465/01 (verkleinert)
- 5 Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB
- 6 Textliche Festsetzungen und Hinweise
- 7 Darstellung und Bewertung der bis zur Offenlage vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
8. Ergänzung nach der Offenlage