

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 Arbeitstitel: "Music Store Kurfstraße" in Köln-Kalk**
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	18.03.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	25.03.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss

- beschließt, nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet zwischen der Istanbulstraße im Norden, der privaten Grünfläche im Osten, den nördlichen Flurstücksgrenzen 177 und 179, Gemarkung Kalk, Flur 19, im Süden und dem Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter" im Westen in Köln-Kalk -Arbeitstitel: "Music Store Kurfstraße" in Köln-Kalk— einzuleiten;
- den Aufstellungsbeschluss vom 23.04.2009 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70459/05 für das deckungsgleiche Plangebiet aufzuheben;
- nimmt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurf zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.

Alternative:

Ablehnung des Antrages der Vorhabenträgerin und Beibehaltung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Haushaltsmäßige 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

Das ehemalige Gelände der Chemischen Fabriken Köln-Kalk (CFK) einschließlich der angrenzenden altgewerblichen Flächen wurde im Zuge einer Flächenkonversion neu geordnet und beplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70459/05 –Arbeitstitel: Kunttstraße in Köln-Kalk– setzt ein Sondergebiet "Baumarkt und Gartencenter", Gewerbe- und Mischgebiete fest. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes hat die Firma Music Store A. Sauer GmbH (Vorhabenträgerin) für das im Ursprungsbebauungsplan bezeichnete Baugebiet GE 4 die Absicht verfolgt, die ursprünglich für eine Vielzahl von Nutzern vorgesehene Gewerbefläche als Standort für Groß- und Versandhandel zum Vertrieb von Studio-, Licht- und Beschallungstechnik sowie Musikinstrumenten zu nutzen. Um diesen Nutzungsanforderungen Rechnung zu tragen, wurde der Bebauungsplan Nr. 70459/05 in einem Teilbereich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die 1. Änderung ist seit dem 10.12.2008 rechtskräftig. Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 bereits einen Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70459/05 – Arbeitstitel: Kunttstraße in Köln-Kalk– gefasst, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden soll. Nach Vorliegen eines Antrags auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das Bauleitplanverfahren gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und verändertem Planungsziel weitergeführt werden.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 04.11.2009 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 70459/05 "Kunttstraße" die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit § 13a BauGB beantragt.

Am Standort für Groß- und Versandhandel in Köln-Kalk beabsichtigt die Vorhabenträgerin aufgrund veränderter Marktbedingungen den Verkauf an Endverbraucher, das heißt eine Konzentration der Groß- und Versandhandelsnutzungen sowie der Einzelhandelsnutzung am Kalker Standort. Durch die Zuordnung der Einzelhandelsnutzung mit Ton- und Bühnentechnik sowie Musikinstrumenten zum Betrieb des Groß- und Versandhandels sollen durch gemeinsame Verwaltung und Lagerhaltung Synergieeffekte zwischen Groß-, Versand- und Einzelhandel erzielt werden – auch im Hinblick auf eine Erhöhung der Wirtschaftlichkeit. Aufgrund der Breite und der Überschneidungen der Sortimente des Einzel- und Großhandels ist eine scharfe Trennung der Sortimente bezogen auf Endverbraucher und Gewerbetreibende nicht möglich. Daraus folgt, dass die Einzelhandels-Verkaufsfläche zu einem überwiegenden Teil der Großhandelsnutzung dienen wird.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind gegenwärtig Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dieses generelle Ziel wird auch weiter durch die Stadt Köln für das Quartier südlich der B 55 a verfolgt. Aufgrund des geänderten Planungsziels sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit von Groß- und Versandhandel sowie Einzelhandel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente mit einer Verkaufsfläche von maximal 3 850 m² geschaffen werden. Lediglich ein spezialisierter, atypischer Handel für Ton- und Bühnentechnik und Musikinstrumente soll ermöglicht werden, der keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aufweist. Darüber hinaus sollen vertragliche Regelungen zum Verbleib eines Ladengeschäfts in der Innenstadt getroffen werden.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 4

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Erläuterungen
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorentwurf)