

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70454/08

Arbeitstitel: Kalker Hauptstr. 145 in Köln-Kalk

1. Anlass und Ziel der Planung

In einem fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude an der Kalker Hauptstr. 145 befindet sich im Erdgeschoss ein Lebensmittel-Discounter. Der Vorhabenträger plant, diesen räumlich zu erweitern. Hierbei soll der erdgeschossige Gebäudeteil unter Inanspruchnahme einer Teilfläche eines vorhandenen öffentlichen Parkplatzes nach Norden in Richtung Vorsterstraße verlängert werden. Der Vorhabenträger möchte diese Teilfläche des Parkplatzes (ca. 167 m²) von der Stadt Köln erwerben. Durch die Planung erweitert sich die Verkaufsfläche (VK) von 584 m² auf 995 m² (Nutzfläche von 768 m² auf 1 378 m²). Eine Sortimentserweiterung ist nicht geplant.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung zu schaffen, um den Standort des Discounters an der Kalker Hauptstraße dauerhaft zu sichern. Gemäß Nahversorgungskonzept der Stadt Köln liegt der Bereich Kalker Hauptstraße innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Bezirkszentrum). Die Planung dient der Standortsicherung eines Lebensmittel-Discounters in städtebaulich integrierter Lage.

2. Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen, da es sich bei der geplanten Bebauung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb einer bebauten Ortslage handelt und die Grundstücksflächen des Plangebietes weniger als 20 000 m² betragen. Die Einleitung des Verfahrens wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 23.04.2009 beschlossen. Die Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.05. bis einschließlich 28.05.2009 an der Planung beteiligt. Die Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 12.10. bis 19.11.2009.

Eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist nicht notwendig. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist auf der Grundlage der Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG erforderlich, da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von 1 200 m² bis 5 000 m² handelt.

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

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 118/2, 210/84, 299, 300, 1188/122, 893/121 und teilw. 583 der Flur 22 der Gemarkung Kalk. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von circa 2 300 m².

3.2 Vorhandene Struktur/Erschließung

Das Plangebiet ist fußläufig über die Kalker Hauptstraße (B 55) erschlossen. Die Anlieferung des Discounters erfolgt über die Vorsterstraße direkt auf das Grundstück. Besucher können den vorhandenen öffentlichen Parkplatz ebenfalls über die Vorsterstraße anfahren und im Weiteren über den Fußweg durch Hausnr. 137 die Kalker Hauptstraße erreichen. Über eigene Kundenparkplätze verfügt der Discounter nicht.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Haltestellen "Kalk-Post" (circa 300 m) und "Kalk-Kapelle" (circa 400 m) der Stadtbahnlinien 1 und 9.

Entlang der Kalker Hauptstraße ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben vorhanden. Die Kalker Hauptstraße übernimmt die Funktion eines Bezirkszentrums.

4. Vorhandenes Planungsrecht

4.1 Nahversorgungskonzept der Stadt Köln

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln ausgewiesenen Bezirkszentrums des Stadtteils Kalk.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der vorhandene FNP stellt für den Bereich des Plangebietes ein besonderes Wohngebiet (WB) dar.

4.3 Bebauungsplan

Für einen Teilbereich des Plangebietes existiert der Durchführungsplan Nr. 70450/05 vom 25.05.1961, der öffentliche Straßen- und Parkplatzfläche festsetzt. Durch die Rechtskraft wird der Teil des Durchführungsplanes, der durch den Bebauungsplan überplant wird, überlagert.

5. Begründung der Planinhalte

Die Planung sieht vor, den Lebensmittel-Discounter überwiegend auf Flächen des Vorhabenträgers und in geringem Umfang auf städtischer Fläche (circa 167 m²), die an den Vorhabenträger veräußert werden soll, zu erweitern. Hierbei soll der erdgeschossige Gebäudeteil unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des öffentlichen Parkplatzes nach hinten in Richtung Vorster Straße verlängert werden. Dadurch gehen öffentliche Stellplätze verloren, die durch Neuorganisation des verbleibenden Parkplatzes durch den Vorhabenträger wieder hergestellt werden sollen. Das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus an der Kalker Hauptstraße bleibt in der bestehenden Form erhalten. Lediglich im nördlichen Bereich werden die vorhandenen Baustrukturen durch den geplanten eingeschossigen Anbau verändert.

Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist durch das Vorhaben nicht gefährdet.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird "Wohn- und Geschäftsgebäude" festgesetzt. Zulässig sind Wohnungen, Einzelhandelsnutzungen, Büros und sonstige Gewerbebetriebe.

Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Gebietskategorie des besonderen Wohngebietes und entspricht der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes.

Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss zulässig, um zu verhindern, dass hier z. B. ein großflächiges Kaufhaus entsteht. Durch die Beschränkung des Einzelhandels auf das Erdgeschoss ist eine zusätzliche Beschränkung der Verkaufsfläche nicht erforderlich.

Dennoch wird eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt, um klarzustellen, dass hier großflächiger Einzelhandel zugelassen werden soll.

Durch die Planung erweitert sich die Verkaufsfläche auf knapp 1 000 m² und rutscht damit in den Bereich der Großflächigkeit. Aus der Erweiterung der Verkaufsfläche ergeben sich jedoch keinerlei negative Auswirkungen. Der Discounter liegt innerhalb des Bezirkszentrums Kalk in städtebaulich integrierter Lage. Der Hauptkundenverkehr erfolgt fußläufig über die Kalker Hauptstraße, da der Discounter nicht über eigene Besucherstellplätze verfügt. Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten. Eine Sortimentserweiterung ist nicht geplant. Die Planung dient der Standortsicherung eines Lebensmittel-Discounters in städtebaulich integrierter Lage.

Das Vorhaben dient der Standortsicherung des bestehenden Betriebes und führt insgesamt zu einer Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,6 festgesetzt.

Die festgesetzten Dichte-Werte (GRZ und GFZ) sind notwendig, um das Vorhaben in der geplanten Form realisieren zu können. Öffentliche Belange stehen den Festsetzungen nicht entgegen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht gefährdet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen (siehe "Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls") und auch die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, da sich der Lieferverkehr auf ca. drei Fahrten täglich beschränkt und zusätzliche Besucherparkplätze nicht geplant sind.

Die durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen lassen insgesamt keine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung erwarten. Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu nahezu 100 % versiegelt. Durch die geplante Bebauung erfolgt kein wesentlicher Eingriff in den Boden. Lebens- oder Nahrungsräume von Pflanzen und Tieren sind durch die Planung nicht betroffen. Der Versiegelungsgrad bleibt im Planbereich gegenüber dem Bestand unverändert; ein bisher bereits versiegelter Parkplatz wird teilweise überbaut. Zum

teilweisen Ausgleich und zur Verbesserung des Mikroklimas wird für den eingeschossigen Neubau Dachbegrünung festgesetzt.

Für das Wohn- und Geschäftshaus an der Kalker Hauptstraße werden fünf Vollgeschosse festgesetzt, um den Bestand abzubilden und die Höhenentwicklung entlang der Kalker Hauptstraße aufzunehmen. Der Anbau an das Wohn- und Geschäftshaus wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, um den Bestand zu sichern. Der neu geplante Anbau wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt, um die erdgeschossige Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs zu ermöglichen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen, die um die bestehenden und geplanten Gebäude gezogen wurden, festgesetzt.

5.4 Bauweise

Als Bauweise für das vorhandene fünfgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude und den vorhandenen zweigeschossigen Anbau wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um das seitliche Anbauen an die Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandflächen zu ermöglichen. Diese Festsetzung wird in Anlehnung an den vorhandenen Bestand und die Situation entlang der Kalker Hauptstraße getroffen.

Als Bauweise wird auch für den eingeschossigen Anbau die geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass an alle Grundstücksgrenzen innerhalb des Baufensters angebaut werden kann. Bei dem angrenzenden Grundstück handelt es sich um einen öffentlichen Parkplatz, der nicht bebaut ist. Eine Grenzbebauung führt zu keinen Problemen hinsichtlich der Abstandsflächen; auch die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist gegeben.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Die fußläufige Erschließung des Lebensmittel-Discounters erfolgt über die Kalker Hauptstraße. Die Anlieferung wird mit drei Lkw/Tag wie bisher über die Vorsterstraße erfolgen. Der motorisierte Kundenverkehr gelangt über die Vorsterstraße auf den benachbarten öffentlichen Parkplatz.

Eigene Kundenstellplätze sind bisher nicht vorhanden und können aufgrund der Grundstückssituation auch in der Planung nicht vorgesehen werden. Die durch die Planung

wegfallenden öffentlichen Parkplätze werden durch Ummarkierungen im Parkplatzbereich ersetzt.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Gebäude ist bereits an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen.

5.7 Lärmschutz

Entsprechend der Erweiterung der Verkaufsfläche und der damit einhergehenden Verlängerung des Gebäudes im Erdgeschoss in Richtung Norden wird auch die Warenanlieferung verschoben. Die An- und Abfahrt erfolgt wie bisher ab der Vorster Straße direkt an die Anlieferungsrampe. Es wird von circa drei Lkw-Anlieferungen tagsüber zwischen 6.00 und 20.00 Uhr ausgegangen, wobei eine Anlieferung in der Ruhezeit zwischen 6.00 und 7.00 Uhr erfolgt. Unmittelbar neben der Rampe wird ein Papierpresscontainer stationiert, in dem die anfallende Pappe und Papier verpresst wird. Der Papierpresscontainer wird einmal tagsüber zwischen 7.00 und 20.00 Uhr gewechselt. In diesem Grundstücksbereich sollen auch noch einige Stellplätze für das Personal vorgesehen werden. Belästigungen könnten zudem von den Kühl- und Lüftungseinrichtungen ausgehen, die betriebsbedingt auch zur Nachtzeit eingeschaltet sein können.

Ein Gutachten (schalltechnisches Gutachten Aldi-Filiale in Köln-Kalk, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, August 2009) kam zu dem Ergebnis, dass die gewerblichen Geräuschimmissionen als Gesamtbelastung unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für ein besonderes Wohngebiet von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts liegen und eine Überschreitung der Lärmrichtwerte nicht zu erwarten ist. Aufgrund der benachbarten Wohnnutzungen ist eine Nachtnutzung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr für Pkw-Verkehr und Warenanlieferung nicht möglich. Für Kühl- und Lüftungseinrichtungen wird der Immissionsrichtwert nachts deutlich unterschritten, es sind also keine Überschreitungen der Richtwerte im Nachtzeitraum zu erwarten.

Festsetzungen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Schallschutz gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die Planung werden versiegelte Parkplatzflächen in Anspruch genommen. Es erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden oder Natur und Landschaft.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Dachfläche des eingeschossigen Neubaus mindestens extensiv mit Magerrasen oder Sedumgesellschaften zu begrünen ist.

Diese Festsetzung mindert die klimatischen Folgen und den Eingriff in den Boden- und Naturhaushalt und wirkt sich durch die verzögerte Ableitung auch günstig auf die Berechnung des Regenabflusses aus.

Die Umsetzung und Pflege der Dachbegrünung wird im Durchführungsvertrag zum VEP geregelt. Darüber hinaus soll als weitere Maßnahme die Begrünung der dem öffentlichen Parkplatz zugewandten Seite des eingeschossigen Neubaus in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Aus gestalterischen Gründen und um eine extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, wird für den eingeschossigen Neubau als Dachform das Flachdach (Neigung bis max. 10°) festgesetzt.

6. Umweltbelange

Für das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kalker Hauptstraße" in Köln-Kalk wird keine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich. Allerdings ergab sich die Notwendigkeit der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG in Verbindung mit Anlage 2 zum UVPG.

Die Vorprüfung ergab, dass die Auswirkungen, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kalker Hauptstraße" in Köln-Kalk mit der Festsetzung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes zu erwarten sind, u. a. aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der Beeinträchtigungen der Schutzgüter insgesamt als nicht erheblich zu beurteilen sind. Die mit der Planung ermöglichte Bebauung bzw. Nutzung verursacht im Vergleich zu den vorhandenen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter keine Verschlechterungen.

Durch die Erweiterung eines Einzelhandel-Discounters sind nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Aufgrund der durch die Erweiterung zu erwartenden Lieferverkehre und aufgrund der bei solchen Vorhaben üblichen Papierpresse, Kühl- und Lüftungsanlage in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen war zudem eine Lärmbetrachtung notwendig (siehe Kapitel 5.7).

Die Kalker Hauptstraße weist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung Luftschadstoffe auf, die an der Hausfassade des Altbestandes im Plangebiet zu einer Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV führen könnten. Auf ein Gutachten wird jedoch verzichtet, da am Bestandsgebäude an der Kalker Hauptstraße keine Änderungen geplant sind und lediglich der Bestand gesichert wird. Durch die Planung treten keine Veränderungen der Schadstoffsituation ein.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altlastenrecherche (ASR) EERI; Belastungen können nicht ausgeschlossen werden. Da durch das Bauvorhaben nicht in den Boden eingegriffen wird, der geplante Neubau ohne Unterkellerung erfolgen soll und eine sensible Folgenutzung nicht geplant ist, wird eine Bodenuntersuchung nach BBodSchV nicht für erforderlich gehalten. Sollten während der Bautätigkeiten Auffälligkeiten auftreten, ist das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln zu beteiligen.

Weiterer gutachterlicher Untersuchungsbedarf besteht nicht.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden, ein Durchführungsvertrag wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zur Umsetzung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen, indem neben der Umsetzung des Vorhabens folgende Regelungen aufgenommen werden:

- Herstellung und Pflege der Dach- und Fassadenbegrünung
- Neuorganisation/Umgestaltung des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes einschließlich Ersatz des dadurch entfallenden Baumes
- Sonstige Begrünungs-/Entsiegelungsmaßnahmen
- Gemäß dem Einleitungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 23.04.2009 wird die Errichtung einer Kundentoilette zur Auflage gemacht.