

## **Begründung zur Veränderungssperre Kalker Hauptstraße in Köln-Kalk**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08.07.2010 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) für das Bezirkszentrum Kalk westlich und nördlich des Flurstücks 240 (Köln-Arkaden), östlich und nördlich der Peter-Stühlen-Straße, östlich der Vietorstraße, nördlich der Engel- und Johann-Classen-Straße, westlich der Kasernenstraße bis zur Kreuzung Thumbstraße, nördlich und in Verlängerung östlich des Flurstücks 439 bis südlich Kalker Hauptstraße, westlich des Flurstücks 188, südlich des Flurstücks 252 bis westlich Zechenstraße und nördlich Martin-Köllen-Straße, östlich Kapellenstraße bis Flurstück 104, nördlich Kantstraße bis Hohlwegstraße nördlich der Flurstücke 122 und 56/1 bis circa 190 m entlang östlich der Neuerburgstraße, südlich Sieversstraße, östlich des Flurstücks 291, südlich des Flurstücks 276, östlich des Flurstück 275, südlich Sieversstraße bis zur Grenze des Flurstücks 267, 33 m in südlicher Richtung des Flurstücks 267 entlang des Gebäudes bis nördlich des Flurstücks 289, östlich des Flurstücks 250, westlich Rolshover Straße, südlich der Flurstücke 203, 408/4, 405/4, 192/20, bis südlich Flurstück 127/20, westlich Robertstraße bis nördlich Dillenburger Straße südlich Flurstück 202/20, westlich der Flurstücke 202/20, 203/20; 158/20, 176/20 ff. bis südlich Grünebergstraße und Flurstück 106 quer bis zur Kalker Hauptstraße –Arbeitstitel: "Kalker Hauptstraße" in Köln-Kalk– gefasst mit dem Ziel, Vergnügungsstätten und Spielhallen auszuschließen.

Spielhallen lassen sich bauplanungsrechtlich den so genannten Vergnügungsstätten zuordnen. Die zunehmende Errichtung von Spielhallen oder spielhallenähnlichen Einrichtungen können den bisherigen Charakter eines Stadtteilkerns negativ beeinflussen (so genannter trading-down-effect).

Das Bezirkszentrum Kalk weist funktional mehrere Schwerpunkte mit unterschiedlicher Entwicklungsdynamik auf: Während im westlichen Zentrenabschnitt mit den Köln-Arkaden ein Einkaufsstandort mit regionaler Ausstrahlung angesiedelt ist, bestimmt die Nahversorgung in traditionellem, kleinteiligen Geschäftsbesatz im zentralen Bereich der Kalker Hauptstraße die Einzelhandelsstruktur. Ab dem Bezirksrathaus und der Kalker Kapelle nimmt der Einzelhandelsbesatz deutlich ab. Die Einzelhandelsstruktur ist insgesamt durch eine hohe Vielfalt aus inhabergeführten Fachgeschäften und Handwerksbetrieben der Lebensmittelbranche, überregionalen Filialisten, Dienstleistern wie Banken und zunehmend Discountbetrieben geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auch Baublöcke und Straßenzüge nördlich und südlich der Kalker Hauptstraße, da aufgrund der Bebauungsstruktur (Blockrandbebauung der Gründerzeit und des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg) vorwiegend Wohnbebauung mit kleinteiligen Ladenstrukturen in den Erdgeschossen vorhanden ist. Auch hier ist seitens der Verwaltung ein verstärkter Ansiedlungsdruck von Vergnügungsstätten festgestellt worden. Aufgrund des hohen Wohnungsanteils würden weitere Vergnügungsstätten und Spielhallen eine erhebliche Belastung der dort lebenden Bevölkerung bedeuten und die negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Bezirkszentrum verstärken.

Konkret ist zu erwarten, dass von weiteren Vergnügungsstätten städtebauliche Fehlentwicklungen ausgehen. Ziel ist es, diese negativen Auswirkungen zu verhindern, damit die dauerhafte Funktionalität des Bezirkszentrums gesichert werden kann.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und den Erlass einer Veränderungssperre soll einer weiteren Abwertung und Banalisierung der Einzelhandelsstruktur im Bezirkszentrum Kalk entgegengesteuert werden.