

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Arbeitstitel: Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst

1. Anlass und Ziel der Planung

Westlich der Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst befinden sich die Halden der ehemaligen Chemischen Fabrik Kalk (CFK), die sogenannten Kalkberge I und II. Die Halden wurden für die Deponierung von Aufschüttungen von Kalkschlamm, Kalkgranulat, Schlacken und Bauschutt genutzt. Seit 1973 erfolgt keine weitere Auffüllung mit Produktionsrückständen. In dem Kreuzungsbereich der Kalk-Mülheimer Straße/Karlsruher Straße befand sich bis vor circa einem Jahr eine ehemalige Tankstelle, die zuletzt von einem Gebrauchtwagenhändler genutzt wurde. Diese Nutzung wurde inzwischen aufgegeben.

Die kleinere der beiden Halden, der sogenannte Kalkberg II beziehungsweise kleiner Kalkberg, wurde nach Aufgabe der Nutzung durch den Gebrauchtwagenhändler abgedeckt und mit einer neuen Deckschicht über wasserdichten Planen überzogen. Die Deckschicht soll im Anschluss begrünt werden. In diesem Zusammenhang wurde ein Teil des Kalkbergs im Kreuzungsbereich der Kalk-Mülheimer Straße/Karlsruher Straße abgetragen und die ebene Fläche der ehemaligen Tankstelle vor dem Kalkberg II vergrößert. Auf der so entstandenen Fläche plant der Vorhabenträger die Errichtung eines eingeschossigen Lebensmittelmarktes.

Die Vorhabenträgerin, die LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch die LIDL Immobilienbüro West GmbH & Co. KG, hat bis zum 22.02.2014 einen Markt an der Kalk-Mülheimer Straße Nummer 241, circa 200 m südlich des geplanten Neustandortes, betrieben. Dieser Standort wurde aufgegeben, um an dem jetzt vorliegenden Standort einen neuen Lebensmittelmarkt zu errichten. In Absprache mit der Stadt Köln plant die Vorhabenträgerin einen Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m². Die Anzahl der Stellplätze darf 50 nicht überschreiten.

Ziel der jetzt vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Hierdurch sollen die Nahversorgungsmöglichkeiten im Stadtteil Buchforst, nach der Aufgabe des bisherigen Marktes, deutlich verbessert werden.

Darüber hinaus soll der Zugangsbereich zum Markt als attraktiv gestalteter Freiraum hergestellt werden.

2. Verfahren

Es ist beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen, da er dazu dient, eine derzeit untergenutzte innerstädtische Brachfläche einer neuen Entwicklung zuzuführen und wieder nutzbar zu machen.

Das Verfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aus folgenden Gründen durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.

- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unterhalb 20 000 m² und erfordert damit keine Vorprüfung des Einzelfalls.
- Es sind keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie betroffen.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf der nordwestlichen Seite der Kreuzung Karlsruher Straße/Kalk-Mülheimer Straße in der Gemarkung Mülheim, Flur 2, und umfasst die Flurstücke 2051 und 2909. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Gesamtfläche von rund 5 860 m² und wird durch die Kalk-Mülheimer Straße im Osten und die Karlsruher Straße im Süden begrenzt. Westlich schließt die Haldenfläche des Kalkbergs II unmittelbar an den Geltungsbereich an. Nördlich befindet sich Wohnungsbau. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3.2 Vorhandene Struktur und Erschließung

Die Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes wird durch mehrgeschossige Blockstrukturen (drei- bis viergeschossig) und Gebäudezeilen geprägt. Vorherrschende Nutzung ist Wohnen. Direkt nördlich des Plangebietes befindet sich anschließend entlang der Kalk-Mülheimer Straße (Kalk-Mülheimer Straße 339 bis 359) eine Siedlungsstruktur, die zwischen 1928 und 1933 errichtet wurde. Die Siedlung steht unter Denkmalschutz. Die Bebauung ist drei- bis viergeschossig, geprägt von einheitlichen Ziegelfassaden, Sattel- beziehungsweise Walmdächern und Vorgärten. Weiterhin befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Siedlung "Blauer Hof" in der Nähe des Standortes (Dortmunder Straße, Hertzstraße, Heidelberger Straße, Waldecker Straße, Kasseler Straße). Der "Blaue Hof" ist eine viergeschossige Blockbebauung mit einer Öffnung nach Süden, in dem großen Innenbereich befindet sich eine Spielplatzanlage. Die Siedlung wurde zwischen 2006 und 2010 umfassend saniert. Die dem Plangebiet gegenüberliegende Bebauung wurde erst vor kurzem energetisch saniert. Weitere Einzelhandelseinrichtungen sind, mit Ausnahme von Kiosken, im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Diese befinden sich im östlichen Teil der Heidelberger Straße und im Kreuzungsbereich mit der Waldecker Straße in etwa 200 m Entfernung. Das Plangebiet stellt räumlich zusammen mit der Wohnbebauung "Im Bischofsacker" (südlich der Karlsruher Straße) den westlichen Abschluss des Stadtteils Buchforst dar.

Das Plangebiet wird über die Kalk-Mülheimer Straße und die Karlsruher Straße erschlossen. Derzeit befindet sich die Ein- und Ausfahrt zu dem Plangebiet an der Kalk-Mülheimer Straße. Zurzeit wird in einem Verkehrsgutachten geprüft, ob eine Anbindung an die Karlsruher Straße möglich ist.

Im Straßenraum der Karlsruher Straße/Heidelberger Straße verläuft die Trasse der Stadtbahnlinie 3. Die nächstgelegene Haltestelle (Buchforst "Waldecker Straße") befindet sich an der Heidelberger Straße in circa 250 m Entfernung östlich des Plangebietes.

3.3 Bodensituation

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Deponie sind die Böden des Kalkberges II mit Altlasten belastet. Diese wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht¹.

¹ Umwelt und Geotechnische Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung Kalkberg II, Köln vom 22.12.2009, Umwelt & Baugrund consult

Inzwischen hat eine Sanierung entsprechend der im Gutachten empfohlenen Maßnahmen stattgefunden. Dabei wurden die im Bereich des Plangebietes vorhandenen belasteten Böden abgetragen und auf den Kalkberg aufgetragen. Dabei entstand der heutige Zuschnitt des Plangebietes. Der gesamte (belastete) Kalkberg wurde anschließend mit Dichtungsmaterial abgedichtet, so dass dauerhaft der Sickerwasserpfad unterbunden wird.

3.4 Planungsrechtliche Situation

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 (Umgebungsschutz) berücksichtigt und in die Planung eingestellt werden.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln stellt für den gesamten Geltungsbereich einen "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Köln.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der vorhandene FNP stellt für den Bereich des Plangebietes Grünfläche dar; für die weitere Umgebungsbebauung stellt der FNP Wohnbaufläche dar. Der FNP wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB angepasst. Die Zustimmung gemäß § 34 Absatz 1 und Absatz 5 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW der Bezirksregierung Köln wird hierzu eingeholt.

4.4 Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept – Teilraum Nord (REK)

Im Nutzungskonzept des REK vom 05.05.2009 wird für Buchforst als Handlungs- und Planungsempfehlung gegebenenfalls ein ergänzender Einzelhandelsstandort am Standort des Plangebietes gegeben.

4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln

Das Plangebiet liegt circa 200 m westlich des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln ausgewiesenen Stadtteilzentrums Buchforst. Mit seinem Ratsbeschluss vom 17.12.2013 hat der Rat der Stadt Köln das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit der Ergänzung beschlossen, dass an dem Standort Karlsruher Straße/Kalk-Mülheimer Straße ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 799,99 m² und 50 Stellplätzen angesiedelt werden kann. Voraussetzung für diese Ansiedlung sollte die Aufgabe des bisherigen Standortes südlich der Autobahn an der Kalk-Mülheimer Straße sein.

5. Planungsinhalte

5.1 Städtebauliches Konzept

In Abstimmung mit der Stadt Köln führt die Vorhabenträgerin, die LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, vertreten durch die LIDL Immobilienbüro West GmbH & Co. KG, eine Mehrfachbeauftragung mit fünf qualifizierten Architekturbüros durch, um zu einem geeigneten Entwurf, der den Denkmalschutz der angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt, zu gelangen.

Gegenstand der Mehrfachbeauftragung sollen insbesondere die Gestaltung der Fassaden und Außenanlagen des Lebensmittelmarktes sein. Die Lage und die funktionelle Einteilung des Lidl-Marktes sind vorgegeben. Demnach soll der Standort des Gebäudes an der nördlichen Grundstücksgrenze platziert werden. Auf der Südseite des Gebäudes angrenzend an den Bereich der öffentlichen Straßen soll der Kundenparkplatz angeordnet werden. Es wird zurzeit noch geprüft, ob die geplante Ein- und Ausfahrt an der Karlsruher Straße erfolgen kann.

Der Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes ist an der südöstlichen Gebäudeecke geplant, so dass der Markt für Kunden fußläufig von der Kalk-Mülheimer Straße aus gut zu erreichen ist.

Die Verkaufsfläche des neuen Marktes wird maximal 799,99 m² betragen und somit die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreiten. Aufgrund der Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche auf 799,99 m² wird dafür Sorge getragen, dass kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Zurzeit wird durch einen Verkehrsgutachter geprüft, ob eine Anbindung des Kundenparkplatzes von der Karlsruher Straße aus erfolgen kann. Die fußläufige Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Karlsruher Straße, als auch über die Kalk-Mülheimer Straße. Es sind maximal 50 Stellplätze inklusive der Stellplätze für Eltern-Kind-Parken und Stellplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen geplant.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann nach derzeitigem Kenntnisstand an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen werden.

5.4 Freiflächen

Durch die Planung werden versiegelte Flächen der ehemaligen Tankstelle (Gebrauchtwagenhandel) sowie Flächen der ehemaligen Entwässerungseinrichtung der CFK in Anspruch genommen. Durch die bestehenden Vornutzungen erfolgt mit der Planung keine zusätzliche Inanspruchnahme von Natur- und Landschaft. Einzelbäume befinden sich ausschließlich im öffentlichen Straßenraum; diese Straßenbäume bleiben erhalten.

5.5 Immissionsschutz (Lärm)

Durch die Planung sind Auswirkungen auf die Lärmsituation der Umgebung zu erwarten. Gleichzeitig herrschen an dem Standort bereits im Bestand erhebliche Lärmbelastigungen aufgrund von Verkehrslärm des Straßen- und des Schienenverkehrs (Straßenbahn). Ein noch zu erarbeitendes Lärmgutachten soll aufzeigen, welche Maßnahmen des Lärmschutzes durchzuführen sind und welche Auswirkungen das Vorhaben auf die Umgebung hat.

5.6 Klima

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima erwartet, da es sich bei dem Plangebiet um Flächen handelt, die im Bestand bereits zu großen Teilen versiegelt sind. Weiterhin wird durch die Ansiedlung des Discountmarktes die Versorgungssituation innerhalb des Stadtteils Buchforst verbessert, so dass erwartet wird, dass die Bevölkerung von Buchforst kürzere Wege zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes hat und somit die Kfz-Fahrten verringert beziehungsweise verkürzt werden.

Es ist geplant, die Auswirkungen auf das Klima, zum Beispiel durch das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Stellplatzfläche und weiterer ergänzender Grünanlagen, zu minimieren.

6. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange und eine mögliche Minimierung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung im Laufe des Verfahrens umfassend berücksichtigt. Dabei werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft untersucht.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Ein Durchführungsvertrag wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Planungskosten entstehen der Stadt Köln nicht.