

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67480/03 Arbeitstitel: Clouth-Gelände in Köln-Nippes eingegangenen Stellungnahmen

Allgemeines

Die Stellungnahmen werden stichwortartig dargestellt. Von den abgegebenen Stellungnahmen werden nur diejenigen aufgeführt, welche die planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen sowie diejenigen, die sich auf die Auswirkungen der Festsetzungen beziehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden fortlaufend nummeriert. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine „Entschlüsselungstabelle“ erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 1

Der vorliegende Entwurf sehe entgegen einem früheren Planungsstand 60.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Mischnutzung anstelle von Gewerbeflächen vor. In der Flächennutzungsplanänderung seien wiederum 60.000 m² BGF Gewerbeflächen vorgesehen. Der Bebauungsplan solle an den Flächennutzungsplan angepasst und 60.000 m² BGF Gewerbeflächen festgesetzt werden.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes –Mischgebiet- stimmen mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes –gemischte Baufläche- überein. Die Gesamtbruttogeschossfläche dieser Flächen beträgt ca. 60.000 m². Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund dieser gebotenen Nutzungsmischung kann dem Wunsch nach 60.000 m² BGF für eine reine Gewerbenutzung nicht nachgekommen werden.

Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 2

Bei der Planung sollte in frühestem Stadium die Behindertenbeauftragte und das Zentrum für selbst bestimmtes Leben eingebunden werden.

Nur so habe man die Möglichkeit zu verhindern, dass nur eine „pseudo-behinderten gerechte“ Bebauung stattfinde (z.B. 1 Stufe vor den Eingangstüren, 4 Stufen vor den Aufzügen usw.)

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Anregungen, die sich auf die bauliche Detailplanung beziehen, können im Rahmen von Bauleitplan-Verfahren nicht berücksichtigt werden, da sie anderen gesetzlichen Regelungen vorbehalten sind. Gleichwohl werden die Stellungnahmen an die entsprechenden Stellen weitergeleitet.

Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 3

Es wird beanstandet, dass durch die Planung eine vernünftige rückwärtige Erschließung der Grundstücke Niehler Straße 92-100 nicht mehr möglich sei.

Die Erschließung sei bisher durch verschiedene Baulasten (insbesondere auf dem Grundstück 1392, der Stadt Köln) gesichert. Über diese Zufahrt sei die Versorgung des hinteren Bereichs auch mit Schwerlastverkehr möglich. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes sei eine solche Zufahrt nicht mehr vorgesehen.

Es solle eine fünf Meter breite Zufahrt (östlich der bestehenden Halle auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf) und eine Linie von Stellplätzen entlang dieser Zufahrt gesichert werden.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Stellungnahme wird in Bezug auf die Zufahrt berücksichtigt und die Fläche für den Gemeinbedarf nach Rücksprache mit den Fachämtern entsprechend verkleinert. Einer weiteren Reduzierung der Fläche für Stellplätze wird nicht zugestimmt, da hierdurch die bauliche Nutzung des Gemeinbedarfgrundstückes zu stark eingeschränkt würde.

Die vorhandenen Stellplätze werden heute über ein durch Baulast gesichertes drei Meter breites Geh- und Fahrrecht westlich des Gebäudes Franz-Clouth-Straße 1a angefahren. Dieses Geh- und Fahrrecht wird im Bebauungsplan durch ein fünf Meter breites Geh- und Fahrrecht gesichert, so dass die Stellplätze wie bisher angefahren werden können. Mit der Verbreiterung von drei auf fünf Meter wird eine heute nicht vorhandene rückwärtige Feuerwehrezufahrt für das Gebäude Niehler Straße 92 sichergestellt.

Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 4

Verkehr:

Auf dem Clouth-Gelände sollen ca. 1000 Wohneinheiten entstehen. Es sei davon auszugehen, dass es zu einer spürbaren Zunahme des Kfz-Verkehrs besonders im Bereich der Niehler Straße kommen werde. Es wird befürchtet, dass zu einem späteren Zeitpunkt der Verkehr in östlicher Richtung durch den Johannes-Giesberts-Park in Richtung Amsterdamer Straße abgeleitet werde. Durch geeignete Maßnahmen sei sicherzustellen, dass keine Verkehrsanbindung an die Amsterdamer Straße durch den Johannes-Giesberts-Park erfolge. Auf der Grundlage eines umfassenden Verkehrsgutachtens sei eine ausreichende Verkehrsführung zu entwickeln.

Schulen

Da bereits heute die Schulplätze knapp seien und sich die Situation durch die Bebauung des Clouth-Gelände verschärfen werde, sei der aktuelle Schulbedarfsplan unter Berücksichtigung des derzeitigen Bedarfs und der zu erwartenden Veränderung durch die geplante Clouth-Bebauung fortzuschreiben und in fußläufig erreichbarer Nähe durch den Ausbau vorhandener Schulen/den Neubau weiterer Schulen ein hinreichendes Angebot an Schulplätzen zu schaffen.

Sozialer Wohnungsbau

Aus den Planunterlagen gehe hervor, dass ein deutlicher Anteil an öffentlich gefördertem Geschosswohnungsbau vorgesehen sei. Bei der weiteren Planung und im Ausschreibungsverfahren der einzelnen Baufelder sei sicherzustellen, dass der öffentlich geförderte Geschosswohnungsbau mit dem frei finanzierten Geschosswohnungsbau durchmischt werde, um einer Segregation entgegenzuwirken.

CO₂-Minderung

Der Bebauungsplan-Entwurf enthalte kein Energiekonzept, welches dem CO₂-Minderungskonzept Rechnung trage. Die Rhein-Energie AG fördere mit ihrem Programm „Energie & Klima 2020“ den Fernwärmeausbau. Leider werde diese Möglichkeit im vorliegenden Planentwurf nicht berücksichtigt. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung solle zwingend eine Fernwärmenutzung für das gesamte Baugebiet vorgeschrieben werden. Diese Festsetzung sei im Rahmen der Ausschreibungen und Grundstücksverkäufe an die Investoren zu berücksichtigen.

Einzelhandel

Im Plangebiet sei keine Möglichkeit vorgesehen, um einen Einkaufsmarkt (Lidl, REWE, Aldi etc.) in hinreichender Größe zur Versorgung des Gebietes zu errichten. Ein Verweis auf die Einkaufsmöglichkeiten auf der Neusser Straße helfe an dieser Stelle nicht. Weder die Niehler Straße noch die Xantener Straße oder der fußläufig in vernünftiger Entfernung erreichbare Teil der Amsterdamer Straße verfügten über einen entsprechenden Einkaufsmarkt, der eine Versorgung des Gebietes sicherstellen könnte. Der Bebauungsplan sei so zu ändern, dass eine Fläche für die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes ausgewiesen werde, das Einzelhandelskonzept sei entsprechend anzupassen und die betreffende Fläche entsprechend zu vermarkten.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Verkehr

Für das Clouth-Gelände wurde ein Verkehrsgutachten zum Nachweis einer leistungsfähigen Erschließung des Gebietes über die bestehenden Straßen erstellt. Gleichzeitig sollten evtl. notwendige Optimierungsmaßnahmen aufgezeigt und bewertet werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung folgender Maßnahmen an allen Knotenpunkten gute bis befriedigende Verkehrsqualitäten erreichbar sind:

- Knotenpunkt Niehler Straße/Xantener Straße
Modifizierung des Signalprogramms
- Knotenpunkt Niehler Straße/Florastraße
Getrennter Linksabbieger auf der Niehler Straße, Erweiterung der Lichtsignalanlage und Modifizierung des Signalprogramms
- Knotenpunkt Xantener Straße/Amsterdamer Straße
Verlängerung der Linksabbiegespur (Amsterdamer Straße) auf ca. 80 m, Anlage einer separaten Linksabbiegespur auf der Xantener Straße, Modifizierung des Signalprogramms.

Eine, wie von dem Einwander befürchtete Verkehrsanbindung an die Amsterdamer Straße durch den Johannes –Giesberts-Park war zu keiner Zeit Gegenstand der Verkehrsplanung.

Der Johannes-Giesberts-Park ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 6648 Sd/02 (67480/02) aus dem Jahre 1968 gesichert. Dieser setzt den Park als öffentliche Grünfläche –Parkanlage- fest.

Schulen

Die beiden nahegelegenen Grundschulen für diesen Bereich sind die Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Gellertstraße und die Katholische Grundschule (KGS) Bülowstraße. Unter Berücksichtigung von rd. 1000 Wohneinheiten stehen nach der derzeitigen Prognose nur dann wohnortnah die erforderlichen Plätze im Grundschulbereich zur Verfügung, wenn an einem der v.g. Standorte eine bauliche Erweiterung für vier Klassen (Klasse, Fach-, OGTS und Nebenräume) realisiert wird. Die Schulentwicklungsplanung ist im Bebauungsplanverfahren beteiligt worden und wird den Bedarf bei der stetigen Fortschreibung berücksichtigen.

Sozialer Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Köln hat am 28.04.2005 beschlossen, dass bei der geplanten Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau ein Anteil von mindestens 25 % im „öffentlich geförderten Wohnungsbau“ zu errichten ist. Davon werden je ein Drittel (ca. 85 Wohneinheiten) als allgemein geförderte Mietwohnungen, als Alten- bzw. Behindertenwohnungen und als Wohnungen für generationenübergreifendes Wohnen festgelegt. Der Bebauungsplan-Entwurf trifft hierzu keine Festsetzungen. Im Rahmen der konkreten Vermarktung der einzelnen Baufelder werden diese von dem Einwander vorgetragenen Überlegungen mit einfließen.

CO₂-Minderung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gibt der § 9 Baugesetzbuch (BauGB) den Katalog der zulässigen Festsetzungsmöglichkeiten bindend vor. An diesen numerus clausus der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten ist der Plangeber gebunden. Eine textliche Festsetzung, die zwingend eine Fernwärmenutzung für das gesamte Baugebiet vorschreibt ist nicht möglich.

Zwischen der Stadt Köln und der RheinEnergie AG finden zurzeit Gespräche statt, mit dem Ziel der Abstimmung einer möglichen Fernwärmeversorgung des gesamten Planungsgebietes.

Einzelhandel

Im Sinne des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Köln sollen die vielen gewachsenen Zentren im Stadtgebiet mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten geschützt und in einer konzentrierten Lage mit kurzen Wegen weiterentwickelt werden. Dezentrale Einzelhandelsentwicklungen müssen verhindert werden, um Ausuferungen und Leerstände im Zentrum und ein Einkaufen der langen Wege auszuschließen. Gerade das Nahversorgungskonzept möchte dafür Sorge tragen, dass unter den Gesichtspunkten der demografischen Entwicklung das vielfältige und konzentrierte ortsnahe Einkaufen im Bezirkszentrum von Nippes erhalten bleibt. Das Zentrum liegt in 400-600 m fußläufiger Entfernung zum Clouth-Gelände. Es stellt für die zukünftigen Bewohner eine hervorragend für alle erreichbare nachbarschaftliche Einkaufslage dar, die nicht durch weiteren Einzelhandel ergänzt werden muss.

Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 5

In der Stellungnahme wird für den Erhalt der Halle 10 plädiert. Hierzu wird im Einzelnen folgendes angeführt:

Der gemeinnützige Verein sei ein Zusammenschluss von 28 Künstlern, die auf dem ehemaligen Gelände der Clouth Gummiwerke seit nunmehr 14 Jahren arbeiteten.

Im Stadtteil Nippes habe sich aus den Ateliers heraus ein aktives Kunstleben mit überregionaler Öffentlichkeit entwickelt; dies zeigten die jüngsten zwei Ausstellungen in der Halle 10.

Seit 1997 befänden sich bereits in Teilbereichen des Gebäudes Ateliers. Seit 2008 werde das Erdgeschoss des Gebäudes mit der Unterstützung der Stadt Köln als Besucher- und Ausstellungshalle genutzt. Das Gebäude aus dem Jahre 1970 sei in einem sehr guten baulichen Zustand. Mit entsprechend geringen Umbaumaßnahmen würden alle Künstler des Vereins hier Platz finden. Im Vergleich zu den angedachten Optionen (Walzwerk an der Xantener Straße oder Halle 25 an der Niehler Straße) verursache diese Lösung nur einen Bruchteil der veranschlagten Kosten.

Um die Nutzung der Halle 10 als Atelierhaus zweifelsfrei zu ermöglichen, solle unter Beibehaltung der Baugrenzen und einer Erhöhung der Ausnutzungsziffern von derzeit GRZ 0,4/GFZ 1,2 auf GRZ 0,6/GFZ 2,0 der Teilbereich der Halle 10 als Mischgebiet ausgewiesen werden. Damit würden zukünftige Nutzungskonflikte sicherer ausgeschlossen als bei Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und eine Nutzung als Ausstellungs- und Atelierhalle würde eindeutiger als Option offengehalten.

Die Ausweisung eines Mischgebietes stärke die städtebauliche Idee der Vielfalt und des möglichen Erhalts bestehender Gebäude. Bei Erhalt der Halle 10 könnte hier sehr gut ein Zentrum für Ateliers, Ausstellungen und Kunstproduktion konfliktfrei in das Quartier integriert werden. Die Möglichkeit zur Wohnnutzung in der angestrebten Geometrie bliebe parallel erhalten.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes und der Beibehaltung der Baugrenzen, wie von dem Einwender vorgetragen würde die Halle 10 nur auf den auch zurzeit bestehenden Bestandsschutz begrenzt.

Die dauerhafte Sicherung der Halle 10 wäre nur im Rahmen einer kompletten Änderung des städtebaulichen Entwurfes (Neudefinition der Baugrenzen, Festsetzung eines Mischgebietes etc.) für das WA 12 und Teile des WA 13 möglich. Diese Änderung hätte zur Folge, dass die bisher auf der Nordseite der Halle 10 geplante Wohnbebauung komplett und diejenige auf ihrer Ostseite in großen Teilen entfielen.

Mit dem Erhalt der Halle 10 müsste des Weiteren die aus dem Wettbewerbsentwurf abgeleitete klare stadträumliche Prägnanz an dieser Stelle aufgegeben werden. Die im Entwurf definierten Raumkanten legen dort geschlossene Baufluchten und Gebäudehöhen fest, wo dies zur Verdeutlichung der städtebaulichen Struktur erforderlich ist, so im Bereich des zentralen Platzes, der Bebauung entlang der Niehler Straße und was für das WA 12 zutrifft entlang der östlichen „Stadtkante“.

Zur Beibehaltung dieser städtebaulichen Zielsetzungen (Wohnnutzung, städtebauliche Struktur) soll auf die dauerhafte Sicherung der Halle 10 verzichtet werden.

Für den dauerhaften Verbleib der Künstler kommt als sinnvoller Standort die südlich an das Verwaltungsgebäude angrenzende denkmalgeschützte Halle in Frage. Dieser Standort soll in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 6

Der kunststoffverarbeitende Betrieb an der Xantener Straße 34 solle auf dem Gelände verbleiben. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Das Grundstück liege mit einer Fläche von 2.599 m² in der Xantener Straße und erstrecke sich –unmittelbar an das ehemalige Clouth-Gelände angrenzend- als schmaler Streifen ca. 140 m nach Süden in das Plangebiet hinein. Auf dem Grundstück befinde sich heute ein kunststoffverarbeitender Betrieb.

Der Betrieb bestehe an der Xantener Straße 34 bereits seit 1927 und sei damit ein „Urgestein“ an dieser Adresse. Zurzeit seien dort 12 Mitarbeiter beschäftigt. Im Hinblick auf eine mögliche Verlagerung des Betriebes sei zunächst zu sagen, dass eine Zweiteilung des Geländes in einen administrativen und einen produzierenden Bereich nicht in Betracht komme. Denn zur Herstellung der in Auftrag gegebenen Produkte sei eine enge Abstimmung zwischen der Werkstatt und dem Verkauf erforderlich. Die Alternative sei ein kompletter Umzug des gesamten Betriebes, dem der Eigentümer nicht ablehnend gegenüber stehe. Hiermit seien jedoch folgende Nachteile zu bedenken. Natürlich seien mit einer Verlagerung wirtschaftliche Risiken verbunden. Zum einen sei die Firma mit der Adresse Xantener Straße auch überregional als kunststoffverarbeitender Betrieb bekannt. Zum anderen profitiere sie von der Lage an den Ausfallstraßen Amsterdamer Straße und Neusser Straße von dortiger „Laufkundschaft“. Überdies seien Vorteile auch darin zu sehen, dass Betriebe dieser Art in „innerstädtischer“ Lage gar nicht mehr häufig angesiedelt seien, so dass sich auch die Konkurrenz in diesem Bereich in Grenzen halte. Der Standort „Xantener Straße“ sei seit Jahrzehnten „bekannt und bewährt“, so dass Umsatzeinbußen an einer neu-

en Adresse nicht ausgeschlossen werden könnten, die die Eigentümerin verständlicherweise zu vermeiden versuche.

Der Verbleib des Betriebes an der Xantener Straße mit neuem Standort innerhalb des Plangebietes sei daher eine praktikable Lösung. Hierfür würde sich die nord-östliche Ecke des Plangebietes anbieten. So wären etwaige (bewältigbare) Beeinträchtigungen durch den Betrieb nur für die südlich im neuen Baufeld anschließende Wohnbebauung denkbar. Östlich liege der Johannes-Gisberts-Park und westlich angrenzend seien eine Straße sowie eine öffentliche Grünfläche geplant. Zurzeit setze der Bebauungsplan-Entwurf an der nord-östlichen Ecke ein Allgemeines Wohngebiet fest. Zur Umsetzung des Vorschlages müsste -im Hinblick auf den Immissionsschutz- ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Hilfsweise wird eine Verlagerung des Betriebes nur wenige Meter nach Westen -von der heutigen Lage aus gesehen- angeregt. Hier sei allerdings ein MI-Gebiet festgesetzt, so dass nur eine Ansiedlung nicht störenden Gewerbes in Frage komme, nicht aber der kunststoffverarbeitende Betrieb. Nur in einem Gewerbegebiet könne der Betrieb mit der Verwaltung straßenseitig untergebracht werden; im hinteren Baukörper würde sich dann daran angrenzend die Werkstatt befinden. In rechtlicher Hinsicht werde die Ansiedlung des Betriebes in einem Mischgebiet unzulässig sein. Es handle sich nach typisierender Betrachtungsweise nicht um ein mischgebietsverträgliches Gewerbe. Der kunststoffverarbeitende Betrieb falle unter die Abstandsklasse VII des Abstandserlasses. Danach sei ein Abstand von 100 m zu der geplanten Wohnbebauung einzuhalten.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme fand am 27.01.2009 ein Ortstermin bei der Firma statt. Dieser sollte dazu dienen, den Betrieb immissionsschutzrechtlich einzuordnen und evtl. Lösungsmöglichkeiten für eine Verlagerung des Betriebes innerhalb des Clouth-Geländes zu finden.

Nach einer detaillierten Betriebsbesichtigung kann die von der Einwenderin selbst vorgetragene immissionsschutzrechtliche Einordnung bestätigt werden. Der Betrieb ist auf Grund seines Emissionsverhaltens zwingend in einem Gewerbegebiet anzusiedeln. Nach dem Abstandserlass des Landes NRW ist der Betrieb in die Abstandsklasse VII einzustufen, die im Regelfall einen Mindestabstand von 100 m zum nächstgelegenen Wohngebiet verlangt. Ein Verbleib der Firma auf dem Clouth-Gelände wäre somit, aufgrund der v.g. Immissionssituation nur mit einem massiven Eingriff in die städtebauliche Konzeption des Entwurfes und einer teilweisen Aufgabe von Wohnbauflächen möglich. Da die Eigentümerin einem kompletten Umzug des gesamten Betriebes nicht ablehnend gegenübersteht, soll von dieser sinnvollen Lösung Gebrauch gemacht werden. Entsprechende Gespräche zur Erreichung dieses Zieles werden bereits geführt.