

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2015

**Dringlichkeitsantrag der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 16.12.2013 betreffend Grundstück Liebigstraße 201 für Wohnen entwickeln;
hier: Beurteilung eines durch den Vorhabenträger erstellten Lärmgutachtens**

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 16.12.2013 hat die Bezirksvertretung Ehrenfeld die Verwaltung aufgefordert, eine gegenüber dem ehemaligen Schlachthof in Neuehrenfeld gelegene städtische Fläche sowie die hieran angrenzende Fläche des zurzeit von einem Autohaus genutzten Grundstücks Liebigstraße 201 bis 203 einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Verwaltung wurde entsprechend durch den Stadtentwicklungsausschuss beauftragt, vor Beschluss über den Antrag der Bezirksvertretung ein Gutachten erstellen zu lassen, welches die Verträglichkeit einer Wohnnutzung mit dem gewerblichen Umfeld darlegen soll.

In seiner Sitzung vom 25.09.2014 bat der der Stadtentwicklungsausschuss um Bekanntgabe eines bereits vorhandenen Lärmgutachtens, das durch den Vorhabenträger selber in Auftrag gegeben wurde. Dieses Vorhaben liegt der Verwaltung mittlerweile vor und wurde hinsichtlich der korrekten Eingangsdaten und Plausibilität der Ergebnisse geprüft. Die Verwaltung kommt zum Schluss, dass das Gutachten aufgrund der eingestellten Ausgangsparameter und der angewendeten Rechenvorschriften belastbar ist. Es wurden der Straßenverkehrs- und der Schienenverkehrslärm sowie der Gewerbelärm des Schlachthofes und der nördlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe betrachtet. Hierzu wurde, soweit möglich, auf Baugenehmigungen zurückgegriffen, um die Lärmemissionen gemäß der zulässigen Nutzungen zu simulieren.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt den städtebaulichen Entwurf des Investors (Anlage 2). Grundsätzlich ist eine Wohnnutzung im Plangebiet auf der Basis der Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) möglich, wenn bestimmte aktive und passive Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Wohnbebauung vorgesehen werden. So dürfen aufgrund der Richtwertüberschreitungen für den Gewerbelärm tags und nachts um 6 dB(A) entlang der Liebigstraße keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Schulungsräume) vorgesehen werden. Alternativ können vor solchen Räumen kalte Wintergärten vorgesehen werden oder eine vorgehängte, schallabsorbierende, transparente Fassade. Lücken zwischen geplanten Wohngebäuden müssen in voller Gebäudehöhe mit gebäudeverbindenden Lärmschutzwänden versehen werden. Alternativ kann entlang der Liebigstraße eine geschlossene Bebauung vorgesehen werden.

Durch den Straßen- und Schienenverkehr kommt es unter Vernachlässigung der Eigenreflexion an den Fassaden entlang der Liebigstraße zu Lärmimmissionen von bis zu 67 dB(A) tags und bis zu 63 dB(A) nachts. Da hierdurch die für ein WA einzuhaltenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) deutlich überschritten werden, muss entlang der Liebigstraße ein Lärmpegelbereich V

- im Hinblick auf den im Vergleich zum Tagpegel unverhältnismäßig hohen nächtlichen Schienenverkehrslärmpegel kann auch VI nicht ausgeschlossen werden - als Maß des baulichen (passiven Schallschutzes) vorgesehen werden. Entlang der Wöhlerstraße muss der Lärmpegelbereich IV - auch V kann nicht ausgeschlossen werden - vorgesehen werden. Bei der vorgeschlagenen Bebauungsvariante werden an den Punkthäusern im Blockinnenbereich die Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm und die Richtwerte für Gewerbelärm überwiegend eingehalten. Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms werden die Orientierungswerte auch im Blockinnenbereich deutlich überschritten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Wohnnutzung ist unter strengen Vorgaben hinsichtlich aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen möglich. Allerdings stellt sich die Frage, ob in einem gewerblich geprägten Umfeld wie dem der Liebigstraße die Umsetzung einer Wohnnutzung mit hohen Auflagen tatsächlich sinnvoll ist, oder ob eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung auf Dauer nicht die zweckdienlichere Variante darstellt. Die Errichtung einer Wohnnutzung würde die derzeit vorhandene Gemengelage zusätzlich verschärfen und die zukünftige Entwicklung des Gebietes in Neuehrenfeld in Richtung Wohnen verschieben. Um eine für die ortsansässigen Betriebe einschränkende Entwicklung des Gebietes auszuschließen, empfiehlt die Verwaltung, von einer Weiterentwicklung der Wohnnutzung abzusehen.

Für den Fall, dass einer Realisierung der Wohnnutzung dennoch Vorzug gegeben werden soll, empfiehlt die Verwaltung, ein Qualifizierungsverfahren gemeinsam für beide Grundstücke vorzunehmen. Hierbei sollte neben den städtebaulichen Aspekten ein besonderes Augenmerk auf die in Köln dringend benötigten Wohnformen gelegt werden. So liegt das Plangebiet direkt an der "Universitätsbuslinie". Es bietet sich dementsprechend an, einen Teil der Bebauung für studentisches Wohnen vorzusehen. Weiterhin sollte über einen Bauabschnitt für dauerhafte Flüchtlingswohnungen nachgedacht werden. Hinsichtlich der Nähe zu Kindertagesstätte- und Schulstandorten würde sich dieser Standort eventuell für Flüchtlingsfamilien mit Kindern besonders anbieten. Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist im Rahmen des kooperativen Baulandmodells ergänzend zu erbringen.

Da eine Wohnbauentwicklung auf den Grundstücken in der Liebigstraße zu einer konzeptionellen Neuausrichtung des gewerblich geprägten Teils Neuehrenfelds führen kann, empfiehlt die Verwaltung ergänzend, für diesen Bereich ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, um auch dauerhaft ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

Anlagen

Gez. Höing