

**Geschäftsführung
Liegenschaftsausschuss**

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax : (0221) 221-24500

E-Mail: gerhild.lessner@stadt-koeln.de

Datum: 06.12.2016

**Auszug
aus der Niederschrift der Sitzung des Liegenschaftsausschusses
vom 03.11.2016****öffentlich****1.2 Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur
Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 09.06.2016 (AN/1037/2016)
Neue Flächen für den Wohnungsbau
VI/15/152
2171/2016**

Frau BG Berg erklärt, dass in erheblichem Umfang Gewerbe- und Industrieflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wurden. Umgekehrt ist dies bisher nicht erfolgt, obwohl entsprechende Flächen ebenfalls benötigt werden. Ein Ausgleich für umgewidmete Gewerbeflächen sei nicht erfolgt.

Beantwortung einer Anfrage:Anfrage:

Derzeit wird die Beschlussvorlage „StEK Wohnen: Neue Flächen für Wohnungsbau“ (1028/2015) in den Bezirksvertretungen und zuständigen Ratsausschüssen beraten. Zur näheren Beurteilung von Auswirkungen auf die Gewerbe- und Industrieflächenplanung seitens der Stadt Köln, möchten wir um kurzfristige Beantwortung folgender Fragen bitten.

1. Befinden sich unter den von der Verwaltung in o.a. Vorlage aufgeführten Wohnungsbau-Potenzial-Flächen, Flächen die ursprünglich für eine Gewerbe- bzw. Industrienutzung (GE/GI) vorgesehen waren und wenn dies für bestimmte Flächen zutreffen sollte, welche Flächen werden zur Kompensation zur Verfügung gestellt?

2. Wurden, sofern die in o.a. Vorlage dargestellten Flächen für Wohnungsbau genutzt werden, die planungsrechtlichen Auswirkungen auf benachbarte GE/GI-Flächen analysiert und in welchen Bereichen treten ggf. Konflikte auf?

3. Sofern Konflikte durch die Ausweisung von Wohnungsbau bereits absehbar sind, welche Konfliktlösungen verfolgt die Verwaltung?

4. Welche ursprünglich für GE- bzw. GI-Nutzungen vorgesehenen Flächen wurden in den letzten fünf Jahren für Wohnungsbau ausgewiesen und in welchem Umfang wurden diese Abgänge – dargestellt nach Stadtbezirken - durch Neuausweisungen von GE/GI-Flächen kompensiert?

Antwort:

Zu 1:

Für folgende vorgeschlagene Flächen weist der FNP als vorbereitende Bauleitplanung derzeit noch eine GE-/GI-Nutzung bzw Sondergebiet aus:

<u>Fläche</u>	<u>Stadtteil</u>	<u>Fläche</u>	<u>derzeitige Nutzung</u>
1.04 Deutzer Hafen	Deutz	24,2 ha	gem. Nutzung, Gewerbe, Lagerplatz
2.04 Ringstr.	Rodenkirchen	1,6 ha	Büro, Parkplatz
2.05 ESIE	Bayenthal, Raderberg	46,2 ha	Gewerbe, Handel, Lagerplatz
4.01 Kolbgelände	Ehrenfeld	0,3 ha	gem. Nutzung
8.10 Gießener Str.	Humboldt/Gremberg	2,2 ha	Gewerbe, Abstellplatz
9.02 Gießerei-Gel.	Mülheim	5,8 ha	Industriebranche
9.03 Südl. Danzierstr.	Mülheim	17,0 ha	Produktion
<u>9.04 Euroforum-West</u>	<u>Mülheim</u>	<u>5,2 ha</u>	<u>Handwerk, teilweise Industrie-</u>
<u>brache</u>			
insgesamt 102,5 ha			

Abhängig von den weiteren Entscheidungen sollen die FNP-Ausweisungen angepasst werden. Es sind keine Kompensationen vorgesehen. Weitere Erläuterungen werden in der Antwort zu Frage 4 gegeben.

Zu 2 und 3:

Zur Identifikation der neuen Wohnbauflächen wurde u.a. unter Klärung von wesentlichen lage- und grundstücksbezogenen Restriktionen sowie der Betrachtung erster umweltrelevanter Belange zunächst die grundsätzliche Eignung der Flächen geprüft. Die Beachtung von benachbartem Gewerbe war dabei gleichermaßen Bestandteil der Bewertung. Bei den vorgeschlagenen Flächen handelt es sich nun im Ergebnis um Flächen, bei denen die grundsätzliche Eignung attestiert wurde. Hinweise aus der vorauslaufenden Prüfung sind auf den Flächenpässen unter „Ergänzende Hinweise“ zu finden.

Die Standorte werden nachfolgend noch weiter zu untersuchen sein. Sofern Konfliktpotential besteht (hier: Wohnen gegenüber Gewerbe), so ist dieses Thema im weiteren Planungsverlauf (Bauleitplanverfahren) vertiefend (u.a. durch Gutachten) zu untersuchen um entsprechende Lösungen zur Konfliktbewältigung zu definieren und bei Bedarf entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen. Je nach Einzelfall können hier verschiedene Maßnahmen zum Tragen kommen. Beispiele hierfür sind die Einhaltung von entsprechenden Abständen (Zurückweichen von Wohnbebauung), Schallschutzmaßnahmen oder aber beispielsweise die Anordnung anteilig anderer Nutzungen zur Abschirmung. Abhängig vom Ergebnis der weiteren Untersuchungen kann jedoch auch die Aufgabe einer Flächenentwicklung zu Gunsten von Wohnen erforderlich werden.

Zu 4:

Im Zusammenhang mit den im Gewerbeflächenbereitstellungskonzept (GFBK) erfassten planungsbedürftigen Potenzialflächen gab es in den letzten fünf Jahren keine Umplanungen von einer GE-/GI-Ausweisung in Wohnen. Hiervon zu unterscheiden sind die Entwicklungen auf alten Gewerbe- und Industriestandorten. In den letzten Jahren sind zahlreiche Bebauungsplanverfahren für diese Altstandorte mit dem Ziel der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen begonnen bzw. abgeschlossen worden. Beispielhaft können neben dem Mülheimer Süden die Flächenentwicklungen in Ehrenfeld (Melatengürtel/Grüner Weg) und Zollstock (Raderthalgürtel) genannt werden. Dadurch wurden in den vergangenen Jahren bereits ca. 40 ha Gewerbe- und Industriefläche in Wohnfläche und gemischte Baufläche umgewandelt. In einer Größenordnung von ca. 86 ha sind weitere Umwandlungen in Wohnflächen und gemischte Bauflächen in Planung. Eine Kompensation für die entfallenen Gewerbeflächen hat nicht stattgefunden und ist auch in den noch laufenden Verfahren bisher nicht vorgesehen.

Ein systematisches Monitoring der Flächenentwicklungen in Köln und eine fortlaufende Bilanzierung gibt es derzeit noch nicht, soll aber in die weiteren Überlegungen zur Einführung eines strategischen Flächenmanagements einfließen. Zum Gewerbe- und Industrieflächenbedarf gibt es darüber hinaus zurzeit für die nächsten 10-20 Jahre keine aktuellen Zielzahlen. Aussagen hierzu werden von dem Gewerbe- und Industrieflächengutachten erwartet, das derzeit als Basis für ein Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft in Vorbereitung ist.

Die aktuell vorliegende Studie „Standort Köln – Perspektive 2030“ beschäftigt sich mit den Trends und Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Kölner Wirtschaft. Ein ausreichendes Flächenangebot ist essentiell für den Wirtschaftsstandort. Das Gutachten betont daher die Notwendigkeit, die Flächenpolitik an den sich verändernden Anforderungen und Ansprüchen auszurichten.

Zur derzeitigen Situation des Gewerbeflächenangebots wird auf die Mitteilung mit der Vorlagen Nr. 1758/2016 verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnis genommen

Der Liegenschaftsausschuss bittet darum, die Mitteilung als Anlage zur Beschlussvorlage „StEK Wohnen: Neue Flächen für Wohnungsbau“ (1028/2015) beizufügen.