

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	09.02.2017

Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 09.12.2016 betreffend "Neue Gebietskategorie Urbane Gebiete - Chancen für Köln" (AN/2093/2016

Text der Anfrage:

1. Wann tritt das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt tatsächlich in Kraft? Zu welchem Zeitpunkt kann daraus folgend mit der tatsächlichen Anwendungsmöglichkeit der neuen Gebietskategorie "Urbane Gebiete" gerechnet werden?
2. Köln braucht dringend Wachstumsperspektiven und bezahlbaren Wohnraum. Kann die neue Gebietskategorie zu weiteren Wohnungsbaupotentialen führen?
3. Welche Potentiale sieht die Verwaltung für Köln?
 - a bezogen auf mindergenutzte Gewerbegebiete
 - b bezogen auf stark verdichtete städtische Gebiete
 - c bezogen auf die Entwicklung innerstädtischer Brach- und Konversionsflächen
 - d bezogen auf eine flächensparende Bauweise im Kölner Stadtgebiet
4. Kann die Verwaltung bereits konkrete Gebiete identifizieren und auflisten, in denen die neue Baugebietskategorie "Urbane Räume" zukünftig Anwendung finden kann?

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist keine Prognose möglich, wann die geplante Gesetzesnovelle in Kraft tritt. Die bisherigen Planungen sehen nach Einschätzung des Deutschen Städtetages so aus, dass der Gesetzentwurf dem Bundesrat zur ersten Beratung (voraussichtliche Beschlussfassung am 10.02.2017) zugeleitet wird. Die Beratungen im Deutschen Bundestag werden voraussichtlich in den Monaten Februar und März 2017 stattfinden. Genaueres kann aber zurzeit nicht mitgeteilt werden. Der aktuelle Kabinettsentwurf des § 6a Urbane Gebiete ist als Anlage beigefügt.

Die Stadt Köln hatte die Chance, beim Planspiel des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu) für den Gesetzgeber teilzunehmen. Hieraus resultieren erste Einschätzungen.

zu 2.

Die im Gesetzestext enthaltenen Möglichkeiten zur Nutzungsmischung lassen das Ziel einer lebendigen, gemischten Stadt möglich erscheinen. Diese neue Kategorie hat der Gesetzgeber auf Wunsch vieler Gemeinden aufgenommen.

Aus Sicht der Verwaltung wird eingeschätzt, dass die neue Gebietskategorie nicht zu nennenswerten weiteren Wohnungsbaupotentialen führen wird, da der Unterschied zum schon bisher planbaren Mischgebiet nicht sehr groß ist. Ebenso wie bei der Planung eines neuen Mischgebietes muss auch die neue Gebietskategorie "Urbane Gebiete" (MU) eine Nutzungsmischung unterschiedlicher Nutzungen festsetzen, wobei allerdings der Wohnungsanteil möglicherweise höher sein kann als dies beim Mischgebiet der Fall ist. Die Konkretisierung der Nutzungsmischung wird sicherlich die Rechtsprechung aufzeigen. Der Vorteil des neuen MU liegt in einer deutlich höheren GRZ von 0,8 (MI 0,6) und einer höheren GFZ von 3,0 (MI 1,2). Dies würdigt den Wunsch nach einer Renaissance der gründerzeitlichen Stadtstruktur. Die tatsächlich zu erreichenden Dichtewerte sind im Einzelfall zu verifizieren, da Aspekte wie ausreichende Belichtung und Besonnung sowie die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen sind.

Des Weiteren werden die einzuhaltenden Richtwerte der TA Lärm sowohl tags als auch nachts um 3 dB(A) über den Werten des Mischgebiets liegen, also bei tags 63 dB (A) und nachts 48 dB (A). Da die Flächenentwicklungen in Köln heute schon in den meisten Planungen über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Mischgebiete liegen, wird es unter dem Gesichtspunkt, dass in einem urbanen Gebiet ein "lauteres" Wohnen ermöglicht wird, kaum weiteres Wohnungsbaupotenzial geben. Denn heute schon bewegen sich die Planungen immer häufiger in Bereichen, in denen besondere Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

zu 3. a

Auch wenn Gewerbegebiete häufig den Anschein einer Mindernutzung geben, so erfüllen sie doch den Zweck, für Produktion, Lagerung, Umschlag etc. zur Verfügung zu stehen und ein gewisses Maß an Emissionen zu ermöglichen. Ein aktives Überplanen der Gewerbegebiete ist in jedem Einzelfall zu prüfen, da es in der Regel mit Verdrängungsprozessen der ansässigen Betriebe einhergeht. Ebenso ist der Bedarf an Gewerbegebieten im Hinblick auf Arbeitsplätze zu berücksichtigen.

zu 3. b

Heute schon stark verdichtete städtische Gebiete sind in der Regel bereits in der Gründerzeit entstanden und resultieren nicht auf jüngsten städtebaulichen Planungen und Festsetzungen. Für diese Gebiete beabsichtigt die Verwaltung nicht, Bebauungspläne aufzustellen, es sei denn, unerwünschte Entwicklungen in der Nutzungszusammensetzung machen dies erforderlich.

zu 3. c

Im Rahmen der Revitalisierung innerstädtischer mindergenutzter oder brachliegender Flächen wird die Anwendung des "urbanen Gebietes" sicherlich geprüft werden. Bei den großen Konversionsprojekten wie Parkstadt-Süd oder Deutzer Hafen erscheint die neue Gebietskategorie in ihrem vorliegenden Entwurf eine zielführende Option für den Wunsch einer lebendigen und durchmischten Stadt.

zu 3. d

Verschiedene Untersuchungen haben ergeben, dass die höchsten Einwohnerwerte mit einer vier- bis fünfgeschossigen Bauweise zu erzielen sind. Im Hinblick auf eine ausreichende Belichtung und Besonnung und auf die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen ermöglicht diese Gebäudehöhe eine maximale Grundstücksausnutzung. Nicht zuletzt bildet diese Gebäudehöhe aber auch einen Maßstab ab, in der verträgliche Nachbarschaften entstehen können.

zu 4.

Die Verwaltung wird sich mit der möglichen Verortung auseinandersetzen, sobald das Gesetz in seiner abschließenden Fassung beschlossen ist. Im Gesetzgebungsverfahren werden häufig noch Änderungen vorgenommen, so dass eine Identifizierung möglicher Anwendungsfälle derzeit nicht zielführend erscheint.

Anlage

gez. Höing