

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	05.12.2017
Liegenschaftsausschuss	11.12.2017
Stadtentwicklungsausschuss	14.12.2017

Plangebiet des städtebaulichen Werkstattverfahrens Hallen Kalk prüfen (AN/1424/2017)

Der Betriebsausschuss Bühnen hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 10.10.2017 beauftragt zu prüfen, ob die geplanten Bühnenwerkstätten auf dem Gelände des städtebaulichen Werkstattverfahrens Hallen Kalk realisiert werden können.

Der Prüfauftrag hat den folgenden Wortlaut:

1. Die Verwaltung möge bitte das Areal der ‚Hallen Kalk‘ als Standort für die Werkstätten der Bühnen der Stadt Köln auf seine Eignung nach den bekannten Parametern prüfen.
2. Es ist auch zu prüfen, wie schnell das nötige Baurecht zum Beispiel von Industriegebiet (GI) auf Gewerbegebiet (GE) umgesetzt werden kann und ob dies überhaupt notwendig ist.

Methode:

Der Standort Kalk wurde in einem ersten Prüfungsschritt in die aus der Vorlage 2333/2017 bekannte Matrix mit der Bezeichnung ‚Dillenburger Straße‘ als vierzehnter Standort zusätzlich eingefügt. Die Matrix liegt der Vorlage als **Anlage 1** bei.

Die weiteren Kriterien und die Fragen zum Bau- und Planungsrecht wurden in einem gleichlautenden Schreiben an das Stadtplanungsamt und das Bauaufsichtsamt angefragt. Das Anschreiben an die beiden Ämter liegt der Vorlage als **Anlage 2** bei. Das Stadtplanungsamt hat in einem Schreiben vom 16.11.2017 für beide Ämter geantwortet, diese Antwort liegt der Vorlage als **Anlage 3** bei. Zum besseren Verständnis der Antwort des Stadtplanungsamtes liegt der Bebauungsplan 70449/09 in einer verkleinerten Form der Vorlage als **Anlage 4** bei.

Ergebnis:

Der Standort ‚Dillenburger Straße‘ erreicht in der entsprechend erweiterten Matrix bei den meisten Einzelkriterien und in der gewichteten Gesamtbetrachtung die höchsten Werte und ist somit nach den Kriterien ‚Grundstückskosten‘ und ‚Erreichbarkeit‘ als Standort für die Bühnenwerkstätten am besten geeignet.

Die Antwort des Stadtplanungsamtes beschreibt die nach der Durchführung des städtebaulichen Werkstattverfahrens geführten und noch zu führenden Abstimmungen und die möglichen nächsten Schritte.

In Bezug auf das gültige Baurecht ist zu beachten, dass der Rat die in Frage kommende Fläche südlich des Grünzuges aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen hat, weil zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses 2015 die Standortsicherung des Maschinen- und Anlagenbauers MBE Cologne Engineering Priorität hatte. Dieses Unternehmen hat zwischenzeitlich seinen Betrieb eingestellt. Das aktuell bestehende Plaungsrecht nach § 34 BauGB lässt eine gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 dargelegten Rahmenbedingungen zu. Diese Feststellung ist allerdings dahingehend einzuordnen, dass ein wie von den Bühnen benötigter singulärer Neubau den im städtebaulichen Werkstattverfahren Hallen Kalk formulierten städtebaulichen Zielsetzungen nicht entspricht.

Diese Einschätzung, die für das gesamte Gelände gilt muss im Hinblick auf die zwar nicht denkmalgeschützten aber nach landläufiger Meinung erhaltenswerten Hallen 70 und 71 relativiert werden. Hier wäre eine Sanierung und Funktionsänderung der bestehenden Hallen in Werkstätten für die Bühnen im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und in Vereinbarung mit dem geltenden Baurecht möglich. Voraussetzung für eine solche Lösung wäre aber die Übernahme der die für einen Neubau kalkulierten Kosten von 18,5 Mio. € übersteigenden Kosten für Altlastensanierung und Sanierung der Hallen durch den Haushalt der Stadt Köln außerhalb des Wirtschaftsplanes der Bühnen. Diese Kosten können heute seriös nicht benannt werden, mit den doppelten Kosten der für einen Neubau kalkulierten Kosten sollte aber mindestens gerechnet werden.

Das Dilemma besteht also zurzeit darin, dass ein Neubau nach den Vorstellungen der Bühnen die für diesen Standort formulierten städtebaulichen Zielsetzungen gefährdet, die Bauplanung für ein Werkstattgebäude nach Maßgabe dieser städtebaulichen Zielsetzungen gegenwärtig aber noch nicht durchgeführt werden kann, da diese Ziele noch nicht hinreichend konkretisiert sind und die Möglichkeit der Vereinbarung dieser unterschiedlichen Ziele durch eine Ertüchtigung der Hallen 70 und 71 zu erheblichen Mehrkosten führt.

gez. Streitberger