



61

Stadt Köln - Stadtplanungsamt
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 KölnBühnen Köln
Bernd Streitberger
Technischer Betriebsleiter
Offenbachplatz
50667 Köln**Stadtplanungsamt**

Stadthaus Deutz Westgebäude, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Auskunft: Herr Tuch
Zimmer: 09.B 30
Telefon: 0221 221- 22813
Telefax: 0221 221- 22450
E-Mail: Stadtplanungsamt@stadt-koeln.de
Internet: www.stadt-koeln.de

Sprechzeiten:

Montag und Donnerstag 8.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag 8.00 bis 18.00 Uhr
Mittwoch und Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr
und nach besonderer VereinbarungKVB Stadtbahn Linien: 1, 3, 4, 9; Bus Linien 150, 153, 156;
S-Bahn Linien: S6, S11, S12, S13, S19 sowie RE-/RB- und Fernverkehr
Haltestelle Bf. Deutz/Messe LANXESS arena

Ihr Schreiben vom

Mein Zeichen
61/613

Datum 16.11.2017

Betriebsausschuss der Bühnen der Stadt Köln 10.10.2017**Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates****AN/1424/2017****Fraktion DIE LINKE****hier: Plangebiet des städtebaulichen Werkstattverfahrens Hallen Kalk prüfen**

Sehr geehrter Herr Streitberger,

ausgehend von der Beschlussfassung des Betriebsausschusses der Bühnen der Stadt Köln am 10.10.2017 haben Sie um Prüfung des Antrags der Fraktion DIE LINKE (AN/1424/2017) im Kontext des am 8.7.2017 abgeschlossenen städtebaulichen Werkstattverfahrens Hallen Kalk gebeten:

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.

Das städtebauliche Werkstattverfahren wurde am 8.7.2017 mit der 3. Werkstatt und einer klaren Empfehlung des Beratungs- und Begleitgremiums aus Fachexperten, Politik und Verwaltung abgeschlossen. Aktueller Sachstand zur weiteren Planung ist:

Das Beratungs- und Begleitgremium hat den Entwurf des Teams 1 um das Team BeL Sozietät für Architektur Köln als Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals Hallen Kalk empfohlen **Es gab ein eindeutiges, nutzungsunabhängiges Votum der Öffentlichkeit, Politik und des Beratungs- und Begleitgremiums zum grundsätzlichen Erhalt der historischen Bausubstanz, insbesondere der Hallen 70/71.**

- Der Entwurf des Teams 1 sieht in den Hallen 70/71 eine Schule mit Schulhof und Turnhalle sowie sehr untergeordnet Gewerbe vor
- Dezernat IV hat einen Schulbau in vorhandenen Hallen abgelehnt

- 2 -

- Das Erzbistum Köln hat die grundsätzliche Absicht artikuliert, eine Schule mit speziellen pädagogischen Ansätzen zu realisieren (Arbeitstitel Campus für alle), diese Schule ist aber noch nicht verortet, kann möglicherweise also auch außerhalb von Köln gebaut werden
- Wir bereiten ein Schreiben von Frau Reker an den Generalvikar vor, in dem sie diese Schulidee ausdrücklich begrüßt und vorschlägt das Projekt gemeinsam in Kalk und vorzugsweise in den Hallen 70/71 zu bauen
- Sollte sich das Erzbistum grundsätzlich zum Standort Kalk bekennen, werden wir eine Machbarkeitsstudie beauftragen, die die Realisierungsmöglichkeiten eines Schulbaus in den Hallen 70/71 sowie auf einem Alternativstandort (liegt ebenfalls im Betrachtungsraum des Werkstattverfahrens) untersucht. Aufgabe der Machbarkeitsstudie wird es auch sein, mögliche Mehrkosten für einen Schulbau in den Hallen 70/71 darzustellen.
- Mit dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie werden wir dann wieder die Gespräche mit dem Bistum aufnehmen mit dem Ziel, eine klare Positionierung des Bistums für die Schule in den Hallen 70/71 oder auf dem Alternativgrundstück zu erhalten.
- Sollte sich das Bistum gegen die Hallen 70/71 aussprechen, so können alternative Nutzungsüberlegungen, wie z.B. für die Bühnen betrachtet werden.

Für das Stadtplanungsamt kann ich Ihnen zu den Fragen aus dem Betriebsausschuss folgende Einschätzung geben:

Zu 1.

(Parameter entsprechend Beschlussvorlage 2333/2017 "Sanierung der Bühnen Köln – Planungsbeschluss")

Das Grundstück ist verfügbar und die Erschließung ist gesichert.

Grundstück grundsätzlich verfügbar, aufgrund der Ergebnisse des Werkstattverfahrens und des in diesem Kontext bestehenden Verkaufs-, Vermietungs- und Verpachtungsmoratoriums wäre eine entsprechende Beschlussfassung herbeizuführen.

Das Baurecht ermöglicht die unmittelbare Umsetzung des Projektes, da der Neubau der Werkstätten keinen Aufschub duldet.

Baurecht besteht auf Grundlage von § 34 BauGB, die emissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen wurden im BP-Verfahren "Wiersbergstraße" im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung (Schwermaschinen- und Anlagenbau) und angrenzende Wohnbebauung umfassend untersucht. Das Bebauungsplanverfahren für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Wiersbergstraße" (B-Plan-Nr. 70449/09) umfasste auch das Areal der Hallen 70/71. Im Beschlussgang zum Satzungsbeschluss haben die politischen Gremien den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um das Areal südlich des Grünzugs und der Abenteuerhalle Kalk (Ehemaliger Standort MBE) verkleinert. Die Planungsinhalte für das Areal, welches nicht Gegenstand des Satzungsbeschlusses war, umfassten ein Gewerbegebiet, welches maßgeschneidert war auf die zu der Zeit noch bestehende Nutzung durch den Schwermaschinen- und Anlagenbauer MBE. Grundlage hierfür war ein sehr detailliertes Schallgutachten, welches die Produktionstätigkeiten nachvollzogen hat. Die hieraus entwickelten Festsetzungen schöpfen den planungsrechtlichen Spielraum für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO weitgehend aus. Eine Festsetzung als Industriegebiet ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen nicht möglich.

Der Satzungsbeschluss für das aufgeführte Areal kann sehr zügig nachgeholt werden.

Das Grundstück muss im Bebauungsplan als Gewerbe- (GE) oder Industriegebiet (GI) festgesetzt sein oder es besteht entsprechendes Baurecht nach § 34 BauGB mit der Möglichkeit 14 m hoch zu bauen.

- 3 -

Aktuell Baurecht nach § 34 BauGB, faktisches GE nach § 34 Abs. 2 BauGB derzeit noch gegeben. Im Rahmen einer Genehmigung ist die umliegende Wohnbebauung kritisch im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot zu betrachten. Die neu hinzukommende Bebauung muss mit der vorhandenen Wohnbebauung vereinbar sein.

Das Grundstück ist mindestens 10.000 qm groß, besser 15.000 qm zur Vermeidung von Mehrgeschossigkeiten.

Fläche umfasst ca. 17.000 m²

Die Grundstücksgeometrie erlaubt die Realisierung eines rationalen Baukörpers.

Hallen geben Baukörper vor.

Die verkehrliche Erschließung erlaubt den regelmäßigen Verkehr von LKW ohne Einschränkungen. Detailerschließung ist zu prüfen, Tordurchfahrten etc.

Aufgrund südlich gelegener GI Nutzung gegeben.

Ein Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in zumutbarer Entfernung.

Haltestellen Kalk-Post, Kalk-Kapelle

Das Grundstück ist altlastenfrei und von Aufbauten geräumt.

Nein, es ist mit Altlasten aufgrund langjähriger industrieller Produktionsnutzung zu rechnen. Die Aufbauten Hallen 70 und 71 sind zu erhalten. Das Werkstattverfahren Hallen Kalk hat als Ergebnis den besonderen Wert der historischen Bausubstanz noch einmal unabhängig von der zukünftigen Nutzung herausgestellt.

Es liegen keine besonderen Gründungsrisiken vor.

Es handelt sich um einen seit über hundert Jahren gewerblich/industriellen als Produktionsstandort für die Metallverarbeitende Industrie. Keine Aussage möglich.

Zu 2.

Baurecht besteht auf Grundlage von § 34 BauGB, die emissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen wurden im BP-Verfahren 70449/09 "Wiersbergstraße" im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung (Schwermaschinen- und Anlagenbau) umfassend untersucht. Das Bebauungsplanverfahren für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Wiersbergstraße" (B-Plan-Nr. 70449/09) umfasste auch das Areal der Hallen 70/71 sowie westlich und östlich angrenzende Flächen zwischen Neuerburg- und Christian-Sünner-Str. Im Beschlussgang zum Satzungsbeschluss haben die politischen Gremien den Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Areal südlich des Grünzugs und der Abenteuerhalle Kalk (Ehemaliger Standort MBE) verkleinert. Die Planungsinhalte für das Areal, welches nicht Gegenstand des Satzungsbeschlusses war, umfassten ein Gewerbegebiet, welches maßgeschneidert war auf die zu der Zeit noch bestehende Nutzung durch den Schwermaschinen- und Anlagenbauer MBE. Grundlage hierfür war ein sehr detailliertes Schallgutachten, welches die Produktionstätigkeiten nachvollzogen hat. Die hieraus entwickelten Festsetzungen schöpfen den planungsrechtlichen Spielraum für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO weitgehend aus. Eine Festsetzung als Industriegebiet ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen nicht möglich.

Der Satzungsbeschluss für das aufgeführte Areal kann sehr zügig nachgeholt werden.

Die planungsrechtlichen Vor- und Nachteile einer Situation nach § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 30 BauGB (Bebauungsplan) wurden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren intensiv diskutiert. Da die Beurteilung nach § 34 BauGB immer direkt von der prägenden Umgebung

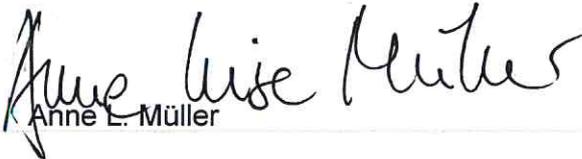
- 4 -

(zum Beispiel hinsichtlich der Art der Nutzung, hier insbesondere Wohnnutzung) bestimmt wird, ist mit zunehmenden Einschränkungen zu rechnen. Mit der Schaffung von Planungsrecht durch einen Bebauungsplan würden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zeitlich unbegrenzt festgesetzt. Es bestünde damit langfristig Planungssicherheit und ein sogenannter Gebietserhaltungsanspruch, aus dem sich Abwehrrechte gegen heranrückende, die planungsrechtlich zulässige Nutzung einschränkende Nutzungen (z.B. Wohnen) ableiten ließen. Bei dem von Ihnen zu beurteilenden Investitionsvolumen, wäre dies sicher zu bedenken.

Parallel zu Ihrer Anfrage haben wir den Wunsch zu einer weiteren Ortsbesichtigung im Zusammenhang mit der Standortprüfung aus Ihrem Hause erhalten. Herr Tuch aus meinem Amt hat die Abstimmung mit 23 übernommen und wird den Termin gemeinsam mit Herrn Bartsch für die Bühnen koordinieren.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Fragen und Abstimmungen zum Thema zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Anne L. Müller