

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	06.09.2018
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	10.09.2018
Ausschuss Kunst und Kultur	11.09.2018
Stadtentwicklungsausschuss	20.09.2018

Beantwortung einer Anfrage der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Kölner Rat vom 14.06.2018 betreffend Entwicklungen im Bereich Ehrenfeld AN/0981/2018

Text der Anfrage:

1. Welche Entwicklungsabsichten von Grundstückseigentümer, Investoren und Projektentwicklern sind der Verwaltung in diesem Areal bekannt und wie stellen diese sich dar?
2. Welche Nutzungskonflikte könnten sich daraus ergeben?
3. Welche Entwicklungsmöglichkeiten sind aus Sicht der Verwaltung – auch unter Berücksichtigung des Ratsbeschlusses "Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung" stadtentwicklungspolitisch sinnvoll?

Stellungnahme der Verwaltung:

Antwort zu Frage 1

Folgende Entwicklungsabsichten sind der Verwaltung bekannt (Stand Juli 2018):

Vogelsanger Straße 197 (Grundstück Heinz Gaul)

- Derzeitige Nutzung: Musikclub, Büro, Gewerbe
- Geplante Nutzung: geförderter Wohnungsbau (ca. 73 WE), Flexi-Studios, Büronutzung, Ateliers, Kindertagesstätte, Café und Kleingewerbeeinheiten.
- Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.
- Der Verwaltung liegt noch kein Bauantrag vor.
- Es gab erste Gespräche zwischen Investoren und Verwaltung sowie der Bezirkspolitik.

Vogelsanger Straße 202 (Grundstück "Netto")

- Derzeitige Nutzung: eingeschossiger Discounter und Parkplätze
- Geplante Nutzung: Einzelhandel (im EG), kleine Gewerbeeinheiten, Studentenappartements (ca. 154 WE) und Hotel

- Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.
- Ein Antrag auf Bauvoranfrage liegt der Verwaltung seit Anfang Juni 2018 vor und wird derzeit geprüft.
- Es fanden Gespräche zwischen Investor, Verwaltung sowie Bezirkspolitik statt.

Lichtstraße 17-21

- Das Grundstück wird zurzeit gewerblich genutzt.
- Geplante Nutzung: Umbau in gemischte Nutzung mit Büros, Ateliers, Ladeneinheiten, Hotel, 3 Wohnungen und 4 Appartements
- Die Planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.
- Ein Bauantrag liegt der Verwaltung seit Mai 2018 vor und wird derzeit geprüft.

Heliosgelände

- Derzeitige Nutzung: Handel, Wohnen, Kultur, Gastronomie, teilweise brachliegend bzw. in Vorbereitung für den Bau der Heliosschulen
- Für das Areal gibt es einen seit langem andauernden Planungsprozess mit intensiver Bürgerbeteiligung.
- Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB hat im September 2017 stattgefunden. Der Vorgabenbeschluss befindet sich in Vorbereitung.
- Folgende Nutzungen sind auf dem Heliosgelände geplant:
Grund- und Gesamtschule Helios für ca. 1.100 Schülerinnen und Schüler, Wohnen (ca. 120 WE) und Handel am Ehrenfeldgürtel (Grundstück teilweise bis 2032 durch Burger King belegt), Kulturbaustein an der Heliosstraße.
- Zur Konkretisierung des Kulturbausteins wurde der Runde Tisch "Kultur auf dem Heliosgelände" initiiert.
- Für die Rheinlandhalle liegt ein Bauantrag auf Nutzungsänderung in Büros im Obergeschoss und Änderung eines Teils des Daches (Errichtung eines Sheddaches) vor. Die Beurteilungsgrundlage für den Bauantrag ist § 34 BauGB in Verbindung mit den Planungszielen des zukünftigen Bebauungsplanes. Das Vorhaben ist mit dem Stadtkonservator abgestimmt. Der Bauantrag befindet sich derzeit in der Prüfung.

Grundstück Kolbhalle (Helmholtzstraße)

- Das Grundstück wird derzeit durch Verein "wir selbst e.V." genutzt.
- Mit Ratsbeschluss vom 28.09.2017 erfolgte die Zustimmung der Stadt Köln zum Verkauf des Grundstückes vom Eigentümer NRW.Urban an einen Investor.
- Gemäß des Ratsbeschlusses sind folgende Nutzungen umzusetzen:
 - ⇒ Verbleib des Vereins "wir selbst e.V." auf dem Grundstück,
 - ⇒ Wohnen (30% gefördert),
 - ⇒ Dreizügige Kindertagesstätte im EG.
- Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.
- Die Anwohner sind gemäß Ratsbeschluss über die Planung weiterhin zu informieren.
- Der Verwaltung liegt noch keine Bauvoranfrage oder Bauantrag vor. Ebenso liegt noch keine weitere Detaillierung des Planungskonzeptes vor, welches dem Ratsbeschluss zugrunde lag.

Oskar-Jäger-Straße 173 (Grundstück vor DHL-Zustellbasis)

- Das Grundstück ist derzeit ungenutzt.
- Die Planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach dem Bebauungsplan "Oskar-Jäger-Straße".

- Der Verwaltung liegt ein Bauantrag vor zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Gastronomie und Versammlungsstätte sowie einer Betriebswohnung, welcher derzeit geprüft wird.

Antwort zu Frage 2

Konflikte können sich immer zwischen heranrückender Wohnbebauung und bestehenden kulturellen Nutzungen (v.a. Clubszene) im Hinblick auf Lärm ergeben. Aber auch bei der Neuplanung von kulturellen Nutzungen wie auf dem Heliosgelände könnte es evtl. zukünftig zu Konflikten zwischen dem geplanten Kulturbaustein und bestehender Wohnbebauung in der Heliosstraße Nr. 2 - 4 bzw. geplanter Wohnbebauung an der Vogelsanger Straße 197 und 202 geben. Eine kulturelle Nutzung im Kulturbaustein muss die Richtwerte der TA Lärm einhalten.

Auch an der Kolbhalle gibt es seit längerem Konflikte mit den anliegenden Nachbarn wegen Lärmbelastungen in den Abend- und Nachtstunden.

Die Einhaltung der Richtwerte und die Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft sind unerlässlich. Der Betreiber einer kulturellen Stätte ist verantwortlich für die durch seinen Betrieb direkt oder indirekt ausgelösten Immissionen.

Antwort zu Frage 3

Ein Nebeneinander von kulturellen Veranstaltungsstätten wie Musikclubs und sensible Nachbarschaften wie Wohnen ist nur dann erfolgreich, wenn das Schutzbedürfnis der planungsrechtlich empfindlicheren Nutzung gewährleistet und durchgesetzt wird. Daher stellte eine der größten Einschränkungen für die Ansiedlung und den Betrieb von Clubs insofern die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm dar, welche zwingend eingehalten werden müssen.

Kreative und kulturelle Nutzungen können in einem Mischgebiet oder urbanem Gebiet neben Wohnen und Gewerbe untergebracht werden, wenn Sie mischgebietskonform, d.h. die Nutzung die gesetzlichen Vorgaben einhält (vor allem die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm).

Die Sicherung von kreativen und kulturellen Räumen sollte daher bei städtebaulichen Planungen frühzeitig berücksichtigt werden und nach Möglichkeit in die Planung integriert werden. Im Prozess der Fortschreibung der Kulturentwicklungsplanung ist das Thema Raumbedarfe für freie Institutionen ein zentrales Thema. Deshalb wird es wichtig werden, die im neuen Kulturentwicklungsplan formulierten Raumbedarfe in die städtischen Planungsprozesse einzuspeisen.

Im Hinblick auf den Ratsbeschluss vom 06.02.2018 "Integration von Kreativräumen und kulturellen Raumbedarfen in die Stadtplanung" ist die Verwaltung in Vorbereitung zur Erarbeitung eines Konzepts zur Integration von Kulturquartieren in die Stadtentwicklung.

Anlage

Übersicht aktuelle Entwicklungsabsichten im angefragten Bereich in Ehrenfeld

Gez. Greitemann