

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss für Anregungen und Beschwerden	27.01.2015

Verkauf der Wohnhausgrundstücke in der städtischen Siedlung Egonstraße in Köln - Stammheim an die Mieter oder Bestellung von Erbbaurechten zugunsten der Mieter

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden hat am 23.09.2014 unter anderem folgende Prüfungsaufträge an die Verwaltung erteilt:

1. Verkauf der Häuser an die Mieter.
2. Nutzung auf Grundlage eines Erbbaurechtes.
3. Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Wohnbebauung.

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Ein Verkauf der Wohnhausgrundstücke im Bereich der städtischen Siedlung Egonstraße an die Mieter beziehungsweise (bzw.) eine Bestellung von Erbbaurechten zugunsten der Mieter ist nur möglich, wenn die Wohnbebauung an dieser Stelle rechtlich gesichert werden kann.

Für den Bereich der Siedlung besteht kein Bebauungsplan. Eine Beurteilung der bestehenden Bebauung erfolgte bislang durch das Bauaufsichtsamt der Stadt Köln auf Grundlage von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) Außenbereich als Splittersiedlung. Bei der planungsrechtlichen Beurteilung sind in diesem Fall insbesondere die öffentlichen Belange (§ 35 Absatz 3 BauGB) zu berücksichtigen: Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange liegt vor, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB), schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB), unwirtschaftliche Aufwendungen [...] für Anlangen der Versorgung oder Entsorgung [...] oder Gesundheit [...] erfordert (§ 35 Abs. 3 Nr. 4), die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

Der Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Bereich Grünfläche dar. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Großklärwerk Stammheim (Minimaldistanz circa 130 m) und nachgewiesener Überschreitung der Vorgaben der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) - eine Rasterbegehung nach GIRL in 2009/2010 hat für die städt. Siedlung Egonstraße hohe Immissionswerte von 11 % relativer Häufigkeit ergeben - ist davon auszugehen, dass die Bebauung schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt ist. Um diesen Zustand zu verbessern, sind erhebliche Aufwendungen in die Ertüchtigung des Großklärwerks erforderlich, die nach überschlägiger Ermittlung der Stadtentwässerungsbetriebe bezogen auf die betroffene Bebauung als unwirtschaftlich einzustufen sind. Mit einem weiteren Ausbau (zum Beispiel (z. B). auch der Erschließung) würde eine mögliche Splittersiedlung verfestigt oder gegebenenfalls sogar erweitert werden.

Grundlage für eine planungsrechtliche Sicherung des Baubestandes über ein Satzungsverfahren (Satzung nach § 34 BauGB, alternativ Bebauungsplan) wäre die Änderung des Flächennutzungspla-

nes (Entwicklungsgebot § 8 Absatz 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan stellt Grünfläche dar und berücksichtigt damit entsprechend der planungsrechtlichen Anforderungen des § 5 Absatz 1 BauGB "die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde", hier in erster Linie die dauerhafte Standortsicherung und Entwicklungsperspektive des gesamtstädtisch bedeutsamen Großklärwerks Stammheim.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche scheidet aus folgenden Gründen aus:

1. Nach § 1 Absatz 4 BauGB (Anpassungsgebot) sind die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) den Zielen der Raumordnung anzupassen, in diesem Fall ergeben sich diese aus dem Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan (GER) Region Köln). Der Regionalplan stellt im Norden Stammheims das Großklärwerk als "Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen - Abwasserbehandlungs- und -reinigungsanlagen" und den südlich und östlich angrenzenden Bereich als "Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich" und "Regionalen Grünzug" dar. Seitens der Bezirksregierung Köln wurde eine Anpassungserklärung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung, welche Voraussetzung für eine Flächennutzungsplanänderung wäre, nicht in Aussicht gestellt.
2. Wegen der Nähe zum Klärwerk ist keine fehlerfreie Abwägung möglich (Überschreitungen der GIRL treten im Regelbetrieb auf). Der Abstand zum Großklärwerk beträgt circa 130 m. Planungsrechtliche Orientierung im Rahmen der qualifizierten Abwägung ist der Abstandserlass 2007 (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten in der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007). "Die Abstandsliste ist anzuwenden zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und den nachfolgend genannten Gebieten andererseits. Sie gilt nach Maßgabe der folgenden Ausführungen sowohl für die bauplanungsrechtliche Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten als auch von reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten, sofern sie an vorhandene oder geplante Gewerbe- oder Industriegebiete heranrücken." Wesentliche Aspekte bei der Beurteilung auf Grundlage des Abstandserlasses sind inwieweit sich wechselseitige Beeinträchtigungen der jeweiligen Nutzungen ergeben können und die Beachtung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmschG) somit nicht mehr gewährleistet ist. Nach Abstandsliste fallen Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100 000 Einwohner (EW) in Abstandsklasse IV (laufende Nummer 78) und erfordern einen Abstand von 500 m zu einer Wohnbebauung. Im Falle der städtischen Siedlung Egonstraße würde mit der erstmaligen Darstellung bzw. Festsetzung eines Wohngebietes dieses an die bestehende Anlage "heranrücken". Bei einem Abstand von bis zu 130 m werden die Werte des Abstandserlasses deutlich unterschritten. In direkter Nachbarschaft (Ulrich- Haberland-Haus) musste vom Stadtplanungsamt der Stadt Köln ein Bebauungsplanverfahren eingestellt werden, da die Umweltbelange (Immissionsbelastungen) nicht rechtsicher abgewogen werden konnten.
3. Richt- und Grenzwerte auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind im Verfahren zu berücksichtigen. Die Ermittlung und Überprüfung erfolgt nach anerkannten Vorschriften und Methoden (z.B. Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm), GIRL). Subjektive Einschätzungen sind keine Beurteilungsgrundlage im Bauleitplanverfahren.
4. Die Belange des direkt benachbarten Großklärwerkes sind in das Bauleitplanverfahren einzustellen. Analog eines "Gebietserhaltungsanspruchs" ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, dass das bisherige Planungsrecht der Standortsicherung und Entwicklung des Großklärwerkes Rechnung trägt.

Parallel zur planungsrechtlichen Ebene ergibt sich ein planerischer Zielkonflikt in dem grundsätzliche Entscheidungen amtsübergreifend unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Interessen zu

treffen sind.

Auf der einen Seite steht die Bestandssicherung und Entwicklungsperspektive für das Großklärwerk (bisheriges unstrittiges Planungsziel, vgl. Regionalplan, FNP, Position Stadt als Eigentümer der Siedlung in den letzten 15 Jahren), auf der anderen Seite die Legalisierung einer Behelfssiedlung als Voraussetzung für einen Verkauf der Wohnhausgrundstücke an die Mieter bzw. die Bestellung von Erbbaurechten zugunsten der Mieter.

Die planungsrechtliche Sicherung der städt. Siedlung würde zu erheblichen immissionsschutzrechtlichen Auflagen für das Großklärwerk und damit verbundenen Investitionen führen. Zur Verdeutlichung der hiermit verbundenen Dimensionen und Einordnung der beim Ortstermin seitens der Petenten genannten Perspektive einer möglichen Verlagerung des Großklärwerks sind nachfolgend die wesentlichen Aspekte aus Sicht der Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) als Betreiber zusammengefasst:

1. Das Großklärwerk-Stammheim ist die größte kommunale Kläranlage in Nordrhein – Westfalen (NRW) und die drittgrößte in der Bundesrepublik Deutschland.
2. Die Kläranlage hat eine Größe von 1 560 000 Einwohner (zur Orientierung der Abstandserlass sieht für Anlagen über 100 000 Einwohner einen Abstand von mindestens 500 m zur nächsten Wohnbebauung vor).
3. In großem Umfang ist auf dem Klärwerk Altbausubstanz weiter in Nutzung, diese wurde zur Erbauungszeit nicht unter dem Aspekt der Geruchsvermeidung konzipiert. Jede - auch moderne Kläranlage - hat Betriebszustände, zu denen Anlagenteile geöffnet, gereinigt und instandgesetzt werden müssen. Vorhandene Abluffassungen sind dann außer Funktion.
4. Die beiden rechtsrheinischen Zulaufsammler (Hochsammler, Tiefsammler) verlaufen in einer Entfernung von 70 m nordöstlich an der städtischen Siedlung Egonstraße vorbei. Deren Einzugsgebiet ist groß, die Fließzeiten lang, das Abwasser bekanntermaßen geruchsbelastet.
5. Die aktuell vorhandenen Anlagen der Ablufferfassung und -behandlung entsprechen dem allgemeinen Stand der Technik für Kläranlagen. Sie sollen die Belastung für Anwohner in üblicher Entfernung (Orientierung Abstandserlass, 500 m) auf ein erträgliches Maß mindern.

Denkbare Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Situation (Geruchsvermeidung) auf der Kläranlage und im Kanalnetz könnten sein:

1. Vergrößerung der Kapazität der Abluftreinigung für die Vor- und Nacheindicker, Umstellung von biologischen auf physikalisch-chemische Verfahren und Vergrößerung des abzusaugenden Luftstroms,
2. Neubau sämtlicher Betriebsabwasserleitung, Trennung von Regen- und Betriebswasser, Luftabsaugung und -behandlung der maschinellen Schlammwässerung,
3. Optimierung Abdeckung Zwischenklärung,
4. Zwangsbelüftung der Hoch- und Tiefsammler, Abluftreinigung,
5. Modernisierung der Abluftbehandlung der Sandfanghalle und des Einlaufpumpwerkes.

Die genannten Maßnahmen würden grob geschätzt Investitionskosten von circa 12.000.000 € und jährliche zusätzliche Betriebskosten von circa 800.000 € erfordern. Dem gegenüber stehen partielle Verbesserungen der Geruchsbelastungen (z.B. Senkung der relativen Häufigkeiten der Ge-

ruchsbelastung im Bereich der städt. Siedlung Egonstraße von 10 % auf vielleicht 5 bis 7 % und der Geruchsintensität). Subjektiv wird eine Geruchsbelastung aber weiterhin vorhanden sein (z.B. feststellbar durch Ortsfremde, Zugezogene). Betriebszustände, bei denen die Luftfassung nicht greift (z.B. Wartungsarbeiten, Instandsetzungen) bleiben auch bei Durchführung der Maßnahmen erhalten.

Mit den skizzierten Maßnahmen würde sich ein deutlich erhöhter Aufwand ergeben, der aber nur eine leichte Verbesserung der Gesamtsituation zur Folge hätte.

Da nach alledem eine planungsrechtliche Sicherung der städtischen Siedlung Egonstraße als Wohnbaufläche nicht möglich ist, scheidet auch ein Verkauf der Wohnhausgrundstücke im Bereich der städtischen Siedlung Egonstraße an die Mieter bzw. eine Bestellung von Erbbaurechten zugunsten der Mieter aus.

gez. Berg