

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Arbeitstitel: Möhl-Areal in Köln-Dellbrück 0959/2020

Vorlage 0959/2020

hier: Beantwortung der Anfrage der SPD-Fraktion und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen aus der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 07.05.2020 und Beantwortung der Anfrage des Herrn Frank (GRÜNE) aus der Sitzung des Wirtschaftsausschusses vom 08.05.2020

Anfragetext :

Die SPD-Fraktion reicht folgende Fragen ein und bittet darum, deren Beantwortung im weiteren Sitzungsablauf zu berücksichtigen.

1. Ist der Standort (Areal Ideenteil) für eine größere gewerbliche Entwicklung weiterhin geeignet?
2. Könnte die bestehende Nutzung durch klassische Gewerbetriebe (ca. 20 bis 30 % der Fläche) so sortiert/umstrukturiert werden, dass durch diese viel weniger Fläche benötigt wird?
3. Könnte dadurch Raum für die Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben/Büros geschaffen werden? Oder gar für Wohnraum?
4. Würde eine Intensivierung der gewerblichen Nutzung zu einer erheblichen Zunahme des KFZ-Verkehrs führen, insbesondere auf der Bergisch Gladbacher Straße?
5. Welches Wohnraum-Potential besteht schätzungsweise für das Gesamtgelände bei einer MI/MU-Nutzung?
6. Muss der B-Plan für das Möhl-Areal aus einem Rahmenplan entwickelt werden? Ansonsten gibt es ggf. störendes Gewerbe im Hinblick auf die geplante MI/MU-Entwicklung des Möhl-Areals.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen reicht ebenfalls Fragen ein und bittet darum, diese für den weiteren Beratungslauf zu beantworten.

1. Warum erfolgt keine B-Plan Aufstellung für das gesamte als "Ideenbereich" bezeichnete Gebiet mit der Ausweisung MI? Was spricht gegen die Auslobung des Wettbewerbs mit einer GE-lastigen MI –Ausweisung?
2. Ist es für eine geordnete Entwicklung des Geländes sinnvoller einen B-Plan für das gesamte Gelände aufzustellen, oder reicht aus Sicht der Verwaltung hier ein Rahmenplan, bzw. städtebaulicher Wettbewerb?
3. Wer bezahlt den geplanten Wettbewerb und die B-Plan Aufstellung?
4. Wurden mit den Eigentümern der östlich angrenzenden GE Gebiete Gespräche bzgl. einer dichteren und veränderten Nutzung geführt?

Herr Frank (GRÜNE) merkt an, dass sich das Bebauungsplanverfahren auf Bestandsgebiet beziehe und fragt nach, was mit den Unternehmen geschehe, die dort ansässig seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den Fragen der **SPD-Fraktion:**

Zu Frage Nr. 1:

Aufgrund des hohen Wohnungsbaudrucks werden stadtwert immer mehr gewerblich-industrielle Bereiche aufgegeben. Laut dem Gewerbeflächengutachten 2019 für Köln stehen einem Bedarf von 600 ha bis 2035 nur rund 60 ha Flächenreserven gegenüber.

Diese hohe Nachfrage spiegelt sich auch im und um das in Rede stehenden Areal wider. Gewerbeeinheiten in angemessener Gebäudequalität und mit zeitgemäßer Ausstattung sind vollvermietet. Es besteht ein hohes Potenzial für eine Gewerbeentwicklung, die ein nachfragegerechtes Angebot für produzierende und insbesondere auch nicht produzierende Unternehmen schafft. Die Lagegunst für personalintensivere Gewerbebenutzungen (z.B. Dienstleistungen) ist bezüglich der Nachbarschaft zur S-Bahnhaltestelle Dellbrück und der guten Anbindung an den Kölner Autobahnring und das wichtige Regional- bzw. Fernstraßennetz hervorzuheben.

Zu Frage Nr. 2:

Wie in der Begründung zur Beschlussvorlage beschrieben (Anlage 2, S. 6) ist das Ziel des Wettbewerbs ein robustes Bebauungskonzept zu erhalten, das eine effizientere Flächennutzung für Gebäude, Erschließung, Begrünung etc. gewährleistet. Dies ist erwartungsgemäß nur möglich, wenn eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke (z.B. höhere Geschossigkeit) vorgesehen wird. Damit einher geht auch eine Auseinandersetzung mit den Grundstückszuschnitten, die derzeit überwiegend lang und schmal sind.

Zu Frage Nr. 3:

Ja, siehe Antwort Nr. 2.

Zu Frage Nr. 4:

Jegliche baulich intensivere Nutzung – das gilt für Wohnen und Gewerbe – führt in der Regel zu einer Zunahme der Verkehre. Die tatsächlichen Auswirkungen sind im Rahmen eines Verkehrsgutachtens zu ermitteln. Im Detail spielt es dann auch eine Rolle, welche Art von Gewerbe zu erwarten ist. Prozierendes Gewerbe löst z.B. andere Verkehre aus als eine Büronutzung. Bereits jetzt kann aber darauf hingewiesen werden, dass die bestehende gute ÖPNV-Anbindung und die beabsichtigte Integration von Mobilitätsstationen im neuen Quartier sich positiv auf die Verkehrssituation auswirken.

Zu Frage Nr. 5:

Dies ist stark abhängig von dem städtebaulichen Konzept, das im Rahmen des Wettbewerbs entstehen soll. Schätzungsweise könnten zwischen 150 bis 300 Wohneinheiten im östlichen Bereich (Ideenteil) integriert werden.

Zu Frage Nr. 6:

Wenn mit einem "Rahmenplan" hier im Grunde eine städtebauliche Gesamtperspektive für das Gebiet zwischen Möhl Straße, Bergisch Gladbacher Straße, Eschenbruchstraße und Bahntrasse gemeint ist, dann wird dies genau mit der Erstellung eines "Ideenteils" im Wettbewerb angestrebt. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass das Wettbewerbsergebnis immissionsschutzrechtlich nicht für den zukünftigen Bebauungsplan "Möhl-Areal" herangezogen werden darf. Ein städtebauliches Grobkonzept begründet keinen Rechtsanspruch bzw. ist keine Genehmigungsgrundlage. Maßgeblich für den Bebauungsplan "Möhl-Areal" wird daher weiterhin der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75500 / 03 von 1990 sein, in dessen Geltungsbereich die östlichen Nachbarflächen liegen. Die Festsetzungen ermöglichen gewerbliche Nutzungen, die "keine erheblichen Belästigungen" für die Umgebung zur Folge haben (klassischer Störungsgrad eines Gewerbegebiets). Für Teilbereiche, die direkt an die vorhandene Wohnbebauung an der Bergisch Gladbacher Straße und Eschenbruchstraße angrenzen, sah der Bebauungsplan damals schon eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung vor und erlaubt nur Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Störungsgrad eines Mischgebiets).

Potentielle Lärmkonflikte müssen im besten Sinne einer "Worst-Case"-Betrachtung auf dem Möhl-Areal selbst gelöst werden – im Wettbewerb sowie im Bebauungsplan. Ein erster

Ansatz hierzu ist bereits im Vorentwurf zu dieser Beschlussvorlage zu erkennen (Anlage 3), in dem ausreichend Abstand zu den gewerblichen Nachbarn durch eine neue Erschließungsstraße und einem Grünstreifen generiert wird.

Zu den Fragen der **Fraktion Bündnis 90/Die Grünen**

Zu Frage Nr. 1:

Nur für das Möhl-Areal liegt eine konkrete Entwicklungsabsicht des Grundstückseigentümers. Hintergrund sind ein gewisser Sanierungsdruck und auslaufende Mietverträge gekoppelt an eine Investitionsbereitschaft für die Neuausrichtung des Areals (als Bestandhalter). Konkrete bzw. einheitliche Entwicklungsabsichten (zeitlich wie inhaltlich) konnten trotz diverser Vorgespräche mit Ansprechpartnern der nachbarlichen Gewerbeflächen nicht erkannt werden. Allerdings wurde ein Interesse an einer grundsätzlichen Aufwertung der Grundstücke für einen langfristigen Zeithorizont deutlich gemacht. Die Einbindung der Nachbarschaft in den Wettbewerb soll helfen, die unterschiedlichen Zielvorstellungen zu diskutieren und einen Konsens für die Entwicklung des Areals (Ideenteil) zu erreichen. Mit Blick auf den dringend benötigten Wohnraum ist es sinnvoll, zunächst zügig ein Bebauungsplanverfahren nur für das Möhl-Areal durchzuführen. Diese Vorgehensweise verhindert perspektivisch nicht eine Entwicklung der nachbarlichen Flächen zu einem gemischt genutzten Gebiet (siehe hierzu auch Antwort zu Frage Nr. 6 der SPD-Fraktion). Allerdings ist aus Sicht der Verwaltung eine bauliche Qualifizierung als Gewerbegebiet sinnvoller (siehe hierzu Antwort zu Frage Nr. 1 der SPD-Fraktion).

Zu Frage Nr. 2:

Auch wenn das Möhl-Areal und die nachbarlichen Gewerbefläche zeitlich gesehen unterschiedliche Entwicklungsabsichten haben, ist es sinnvoll bereits jetzt für den gesamten Bereich zwischen Möhl Straße, Bergisch Gladbacher Straße, Eschenbruchstraße und Bahntrasse ein städtebauliches Grobkonzept zu entwickeln. Fragestellungen zum verträglichen Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen, Optimierung des Erschließungssystems und Versorgung mit Freiraum etc. können so umfassender geklärt werden. Da solche Konzepte ("Rahmenpläne") keine Genehmigungsgrundlage darstellen, ist mittel- bis langfristiges Ziel, auch für die nachbarlichen Gewerbeflächen auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses einen Bebauungsplan aufzustellen.

Zu Frage Nr. 3:

Die Firma Möhl (Vorhabenträgerin) übernimmt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wettbewerb (auch für den Ideenteil) und dem Bebauungsplanverfahren stehen.

Zu Frage Nr. 4:

Einzelne Eigentümer sind direkt auf das Stadtplanungsamt zugegangen, so dass es bereits intensivere Abstimmungen gab. Es fand darüber hinaus bei Herrn Bezirksbürgermeister Fuchs Ende vergangenen Jahres ein Gespräch mit mehreren Eigentümern statt. Dort wurden die anwesenden Eigentümer informiert, dass Sie in beratender Funktion beim Wettbewerb teilnehmen dürfen und dies mit keinen Kosten verbunden ist. Auch die Möglichkeit einer gewissen Mitgestaltung bei der Aufgabenstellung für den Ideenteil wurde zugesagt. Betont wurde dabei von Verwaltungsseite, dass gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans an einer gewerblichen Nutzung festgehalten wird, aber nach einem urbanen Konzept für ein modernes Gewerbegebiet gesucht werden soll.

Zu Frage des Herrn Frank (GRÜNE):

Im Rahmen der geplanten Realisierung der Baumaßnahmen werden von der Firma Möhl die Laufzeiten der Mietverträge mit den aktuellen Nutzern beachtet. Auch aus diesem Grund soll die Realisierung abschnittsweise erfolgen. Die Vorhabenträgerin hat mit den Mietern bereits Gespräche geführt, um die Möglichkeiten einer Bereitstellung von Flächen in den Neubauten zu prüfen.

Insbesondere von Seiten des Vollsortimenters besteht großes Interesse, aus dem alten Markt in einen an der Bergisch Gladbacher Straße verorteten Neubau zu wechseln. Hier wäre ein nahtloser Übergang möglich und Teil des Konzeptes.

Auch von Seiten des auf dem Areal ansässigen Kulturbetriebes besteht großes Interesse, neue Räumlichkeiten auf dem Möhl-Areal zu beziehen. Hier findet ebenfalls ein Dialog statt, um die Möglichkeiten und Anforderungen abzustimmen. Den auf dem Möhl-Areal ansässigen Dienstleistern und Gewerbebetrieben können Flächen in den geplanten Neubauten angeboten werden.

Aufgrund der beabsichtigten Verdichtung passen Betriebe, die einen erheblichen Grundflächenbedarf im Bezug zur Nutzungsintensität haben, nicht mehr in das zukünftige städtebauliche Konzept für das Möhl-Areal. Dies betrifft z.B. die Bereiche Gebrauchtfahrzeughandel und Schnellrestaurant mit Drive-in-Betrieb. Für einige Flächen ist bereits jetzt ein Leerstand zu verzeichnen, aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz ist eine Instandsetzung und Neuvermietung wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Vor dem Hintergrund des beabsichtigten Beginns der Umsetzung von Baumaßnahmen in 2-3 Jahren werden von der Vorhabenträgerin Mietverträge für frei werdende Flächen und Gebäude derzeit nur mit entsprechenden Laufzeiten abgeschlossen.