

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

#### **Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes**

**Arbeitstitel: Sicherung der Clubkultur im Bereich Lichtstraße/Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Kunst und Kultur	25.08.2020
Stadtentwicklungsausschuss	03.09.2020
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	07.09.2020

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet südlich der DB-Bahnstrecke Köln-Aachen, östlich der Oskar-Jäger Straße, nördlich der Lichtstraße und Grüner Weg sowie westlich Heliosstraße und Grüner Weg —Arbeitstitel: Sicherung der Clubkultur im Bereich Lichtstraße/Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld— aufzustellen mit dem Ziel, ein Urbanes Gebiet und Sondergebiete zur Sicherung von Vergnügungsstätten, die Musik und Tanzveranstaltungen anbieten (sogenannten Clubs) festzusetzen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung (BV4) ohne Einschränkung zustimmt.
3. beteiligt den Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld im Nachgang über eine Mitteilung, sobald sich dieser nach der Kommunalwahl 2020 konstituiert hat.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>87.000</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Auswirkungen auf den Klimaschutz**

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

**Begründung:**Dringlichkeitsantrag des Stadtentwicklungsausschusses vom 15.11.2018

Der Stadtentwicklungsausschuss hat mit seinem Beschluss vom 15.11.2018 die Verwaltung beauftragt, Instrumente vorzuschlagen, mit denen im Bereich zwischen Widdersdorfer Straße / Weinsbergstraße, Melaten- und Ehrenfeldgürtel, Venloer Straße, Hospeltstraße und Vogelsanger Straße ein Urbanes Gebiet mit den Festsetzungen Gewerbe, Wohnen und Clubkultur incl. Musikclubs gesichert sowie weiterentwickelt werden kann. Bereiche für die Ansiedlung bzw. Sicherung von Einrichtungen der Clubkultur sowie von Kreativräumen sind zu identifizieren und zu sichern. Gebiete mit bestehenden Bebauungsplänen, sowie in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, die diesem Ziel nicht widersprechen, werden ausgenommen.

Die Verwaltung hat auf Grundlage des Beschlusses Anfang 2019 Herrn Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt, Büro Plan und Recht aus Berlin, als ausgewiesenen Bau- und Planungsrechtsexperten beauftragt, eine gutachterliche Expertise zu erstellen, wie für die vorgenannten Regelungserfordernisse eine planungsrechtliche Lösung gefunden werden kann. Herr Professor Schmidt-Eichstaedt hat in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 04.07.2019 anhand einer Präsentation seine Überlegungen über die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung der Clubkultur vorgestellt. Die Präsentation ist als Anlage 2 der Vorlage beigefügt.

Der Gutachter schlägt in seiner oben genannten Expertise vor, einen einfachen Bebauungsplan für den bisher unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan soll nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthalten. Er schlägt vor, ein Urbanes Gebiet (MU) mit einem Regelausschluss von Diskotheken und Clubs unter Zulassung dieser Einrichtungen an definierten Sondergebiets-Standorten (SO) mit Einschränkungen der umgebenden Wohnnutzung im MU.

Hintergrund ist, dass in den letzten Jahren durch den Druck auf dem Immobilienmarkt immer mehr Clubs verdrängt wurden und schließen mussten. Der Stadtteil Ehrenfeld unterliegt derzeit einem tiefgreifenden städtebaulichen Veränderungsprozess. Durch die vermehrte Nachfrage nach Wohnraum werden zunehmend gewerblich oder kulturell genutzte Flächen für potentielle Investoren interessant, um dort Wohnungsbau zu errichten. Dies führt durch heranrückende Wohnbebauung zu einer zunehmenden Verdrängung von gewerblichen und kulturellen Betrieben und Musikclubs, die auch die Attraktivität und den Charakter des Stadtteils Ehrenfeld ausmachen.

### Plangebiet

Herr Professor Schmidt-Eichstaedt hat in seiner o.g. Präsentation zunächst den gesamten vom Stadtentwicklungsausschuss vorgegebenen Untersuchungsraum betrachtet. Da sich Clubs nur östlich der Oskar-Jäger-Straße/Helmholtzstraße befinden, war sein Vorschlag, nur für den östlich der Oskar-Jäger-Straße und westlich des Ehrenfeld-/Melatengürtels gelegenen Bereich ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO auszuweisen (siehe Anlage 2, Seite 7).

Die Verwaltung hat im Weiteren nun die bestehenden Bebauungspläne und Aufstellungsbeschlüsse untersucht und schlägt nachfolgend vor, wie damit umgegangen werden soll.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahme der Clubs wurde das vom Kulturamt erstellte Clubkataster herangezogen. Ein Club ist danach folgendermaßen definiert: "Die LiveMusikKommission (kurz Live-Komm) versteht unter Musikspielstätte einen Ort musikalischer Prägung, der mindestens 24 Veranstaltungen pro Jahr nach dem U-K Tarif (Live-Konzerte) abrechnet. Die Besucherkapazität beträgt maximal 2.000 Personen. Treten in der Spielstätte überwiegend DJs auf, so muss die Mehrzahl der Veranstaltungen durch ‚künstlerische DJ’s‘, das sind DJs, die Musik produzieren und/oder Labels betreiben, bestritten werden." (Vgl. auch Mitteilung 1395/2019).

Danach befinden sich östlich der Oskar-Jäger-Straße/Helmholtzstraße und westlich des Gürtels folgende Clubs:

- Herbrand´s (Herbrandstraße 21)
- Sonic Ballroom (Oskar-Jäger-Straße 190)
- Live Music Hall (Lichtstraße 30)
- Bariton (Grüner Weg 2)
- Helios 37 (Heliosstraße 37)

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen zunächst die Club-affinen Bereiche in Köln-Ehrenfeld einbezogen werden, die gegenwärtig nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Verwaltung schlägt vor, dass der Aufstellungsbeschluss zur Sicherung der Clubkultur das Plangebiet südlich der DB-Strecke Köln-Aachen, östlich Oskar-Jäger-Straße, nördlich Lichtstraße und Grüner Weg sowie westlich Heliosstraße und Grüner Weg umfasst. Danach liegen die Clubs Sonic Ballroom, Live Music Hall und Bariton im Plangebiet.

Das "Herbrand´s" und "Helios 37" sollen aus folgenden Gründen nicht in den Aufstellungsbeschluss mit einbezogen werden:

Für das Heliosgelände wird ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt, der den vorgesehenen Kulturbaustein an der Heliosstraße berücksichtigen wird, auf dessen Grundstück sich derzeit das Helios 37 befindet. Für das Heliosgelände sind über die Art der Nutzung hinaus noch weitere Festsetzungen zu Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Erschließung etc. notwendig, weswegen dieser Bereich ausgeklammert wird und ein separater Bebauungsplan aufgestellt wird, welcher sich bereits im Verfahren befindet. Die Beschlussvorlage für den Vorgabenbeschluss

zum Heliosgelände ist für das 4.Quartal 2020 vorgesehen.

Ebenfalls in den Aufstellungsbeschluss nicht mit einbezogen ist das Herbrand's. Für den Bereich der Herbrandstraße existiert ebenfalls ein Aufstellungsbeschluss (bekanntgemacht am 03.07.2019), der für das Gebiet südlich des Leo-Amanns-Parks, nördlich der DB-Bahnstrecke Köln-Aachen, westlich des Bezirksrathauses Ehrenfeld und östlich eines Lebensmitteldiscounters in Köln-Ehrenfeld – Arbeitstitel: Herbrandstraße in Köln-Ehrenfeld – zum Ziel hat, ein Gewerbegebiet festzusetzen, um die im Plangebiet bestehenden gewerblichen und kulturellen Betriebe zu sichern. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes hier würde als Widerspruch zum Ziel Gewerbegebiet des 2019 gefassten Aufstellungsbeschlusses stehen, so dass dieses Areal nicht erfasst werden soll.

In den Aufstellungsbeschluss mit einbezogen wird ebenfalls nicht der Bereich südlich der Lichtstraße. Hier besteht ein Aufstellungsbeschluss - Arbeitstitel: Weinsbergstraße/Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld - (bekannt gemacht am 07.08.2013), der zum Ziel hat, ein Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandelsnutzung festzusetzen. Zur Sicherung der Zentrenstruktur gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept und der bestehenden gewerblichen Nutzung soll dieser Aufstellungsbeschluss ebenfalls nicht überplant werden.

Das Plangebiet umfasst somit den Bereich südlich der DB-Strecke Köln-Aachen, nördlich Lichtstraße und Grüner Weg, östlich Oskar-Jäger Straße und westlich Grüner Weg und Heliosstraße (siehe Anlage 1).

Es ist nicht auszuschließen, dass es hinsichtlich des Geltungsbereichs im Zuge des weiteren Verfahrens noch zu Anpassungen kommen kann. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass es zweckmäßig ist, weitere Bereiche mit einzubeziehen oder auszuklammern, wird es zu einer Änderung des Geltungsbereichs kommen. Weiterhin wird im Verfahren geprüft, ob und ggf. in welchem Umfang die Geltungsbereiche angrenzender rechtsverbindlicher Bebauungspläne in den Club-Bebauungsplan einzubeziehen sind.

#### Zukünftige Inhalte des Bebauungsplans

Um die im Plangebiet bestehenden Clubs zu sichern, sollen im Bebauungsplan Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Club-Nutzung, umgeben von einem gegliederten Urbanen Gebiet mit Ausschluss von Wohnen als Schutzzone und daran anschließendem Urbanem Gebiet, festgesetzt werden. Die Sondergebiete für die Club-Nutzung sollen räumlich an den Bestand anknüpfen. Die umgebenden Schutzzonen werden auf der Grundlage von Schallgutachten so bemessen, dass am äußeren Rand infolge der Entfernung von potentiellen Lärmquellen keine belästigenden, von der Club-Nutzung ausgehenden Lärmeinwirkungen mehr auftreten können.

Es sind folgende Festsetzungen vorstellbar für die Gliederung des Urbanen Gebiets (MU) und die Sondergebiete (SO):

#### *Reservierung von Flächen für Clubs durch Festsetzung von Sondergebieten*

- 1) Im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken, Tanzlokalen, Tanzbars und ähnlichen Betrieben (sog. Clubs) unzulässig.
  - 2) Innerhalb der Sondergebiete (SO) sind ausschließlich Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken, Tanzlokalen, Tanzbars und ähnlichen Betrieben (sog. Clubs) zulässig. In Obergeschossen können ausnahmsweise weitere, mit dem Clubbetrieb vereinbare Nutzungen zugelassen werden. Satz 2 gilt nicht für Wohnnutzungen.
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 und § 11 Abs. 1, 2 BauNVO)

#### *Absicherung der Clubnutzung gegen heranrückende Wohnnutzung*

- 1) In den im MU festgesetzten Umgebungszonen von Clubs jeder Art sind Wohnnutzungen unzulässig, solange nicht durch Baulast oder Dienstbarkeiten gesichert ist, dass durch die Wohnnutzung keine Immissionsorte bestehen oder herbeiführt werden, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch vom Club ausgehenden Lärm überschritten werden.

2) Der Bestandsschutz zugunsten bestandskräftig genehmigter Wohnnutzungen bleibt unberührt. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, § 6a BauNVO)

#### Vorgehensweise bei Anträgen auf Zulassung neuer Clubstandorte

Neue Clubstandorte können auf Antrag durch vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gesichert werden.

Der Umgebungsschutz wird hier jedoch nicht festgesetzt; vielmehr muss der Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss nachweisen, dass er das Problem vorhandener oder heranrückender Wohnbebauung einvernehmlich und rechtssicher gelöst hat, denn die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme wird hier erst durch den neuen Clubstandort ausgelöst.

#### Flächennutzungsplan und Rahmenplan Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet des Aufstellungsbeschlusses rund um die Lichtstraße ein GI dar, entlang der Vogelsanger Straße und Heliosstraße ist ein GE dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich. Das Plangebiet ist auch Teil der in Aufstellung befindlichen 184. Flächennutzungsplan-Änderung. Diese ist jedoch derzeit zurückgestellt, weswegen für das Plangebiet eine Änderung im Parallelverfahren erfolgen soll.

Das Plangebiet befindet sich zu großen Teilen im Rahmenplanungsgebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld. Der Rahmenplan von 2004 sieht eine gewerbliche Nutzung mit Büro/Dienstleistung/Gewerbe vor.

#### Haushaltmäßige Auswirkungen

Die Verwaltung beabsichtigt, das Büro Plan & Recht GmbH (Geschäftsführer Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt), Berlin, mit der Erarbeitung des Bebauungsplans zu beauftragen. Daher können konsumtive Aufwendungen in Höhe von voraussichtlich circa 87.000 € brutto entstehen. Die Finanzmittel stehen unter der Finanzposition 6100.572.9900.6 im Teilplan 0901 Stadtplanung zur Verfügung.

#### **Anlagen**

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Geltungsbereich   |
| Anlage 2 | Präsentation "Sicherung der Clubkultur in Köln-Ehrenfeld durch Bauleitplanung" vom 04.07.2019                         |
| Anlage 3 | Übersicht über bestehende Bebauungspläne und Aufstellungsbeschlüsse sowie vorhandene Clubstandorte gemäß Clubkataster |