

Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2021

**Beantwortung einer mündlichen Anfrage von Sabine Pakulat (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen); aus der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 03.09.2020 betr. 233. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 4, in Köln-Ehrenfeld
Arbeitstitel: Ehrenfeldgürtel hier: Anhörung der Bezirksvertretung Ehrenfeld zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beschluss über die Vorgaben zur 233. Flächennutzungsplan-Änderung 2142/2020**

Anfragetext:

RM Pakulat erkundigt sich nach der ursprünglich vorgesehenen Sicherung des "Art-Theaters" und möchte wissen, warum dies nicht in den Geltungsbereich eingeschlossen worden sei oder ob es hierzu bereits einen Bebauungsplan gebe. Sie fragt weiter, ob bereits feststehe an welchen Stellen die Wohnbebauung vorgesehen sei. Sie zweifelt ein wenig, ob die Schaffung von Wohnungen mit dem geplanten Club in der unmittelbaren Nachbarschaft tatsächlich verträglich sei. Ihr erscheint es wichtig, einen Konfliktort zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Geltungsbereich FNP:

Die 233. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ehrenfeldgürtel" wird formell im Parallelverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) "Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125" nach § 12 BauGB durchgeführt, obgleich der Änderungsbereich zusätzlich eine südlich angrenzende Fläche umfasst, welche nicht Bestandteil des VEP-Verfahrens ist. Eine solche Abweichung stellt nicht den Regelfall dar und ist nur mit wohlüberlegter Begründung zu veranlassen.

Wäre der Änderungsbereich analog zum Geltungsbereich des VEPs (Grundstück Ehrenfeldgürtel 125) bzw. analog zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Grundstück Ehrenfeldgürtel mit Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen vor dem Vorhabengrundstück) beschränkt worden, hätte sich südlich der Änderung eine Teilfläche mit der Darstellung eines besonderen Wohngebietes (WB) in losgelöster, isolierter "Insellage" zwischen einer "Fläche für Bahnanlagen" und der beabsichtigten gemischten Baufläche (M) ergeben. Da die Fläche bereits gegenwärtig im Bestand nicht mehr den Nutzungsansprüchen eines besonderen Wohngebietes entspricht und eine Rückentwicklung hierzu nicht angestrebt wird, wurde diese sinnhaft in dem Änderungsverfahren aufgenommen.

Dennoch kann der Änderungsbereich der FNP-Änderung aus verfahrenstechnischen Gründen nicht unaufhörlich erweitert werden. Die Fläche des "Artheater" wird aktuell ebenfalls im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köln als besonderes Wohngebiet dargestellt. Die Sicherung des Veranstalters sowie weiteren Clubs und Flächen mit hoher Nutzungsvielfalt ist grundsätzlich beabsichtigt. Diese Überlegungen und Ziele stellen sich vor allem im lebendigen Stadtteil Ehrenfeld als wichtige Herausforderung dar, sodass hierzu eine umfassende und gründlich vorbereitete Rahmenplanung sowie eine teilräumliche Änderung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes benötigt werden. Diese können allerdings nicht im Rahmen eines Parallelverfahrens und insbesondere nicht in einem Parallelverfahren zu einem konkreten Vorhaben, hier VEP "Geschäfts- und Wohngebäude Ehrenfeldgürtel 125", abgedeckt werden. Die Fläche des "Artheater" ist daher im Rahmen dieses konkreten Verfahrens nicht Gegenstand der Planung.

Geltungsbereich B-Plan:

Da es sich bei dem parallel in Aufstellung befindlichen Planverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt und dieser ein konkretes Vorhaben umsetzt, werden in den Geltungsbereich nur Grundstücksflächen einbezogen, die Bestandteil des Vorhabens und damit auch Bestandteil des VEPs sind und im Eigentum des Vorhabenträger sind. Weitere Flächen können gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, nicht aber des Geltungsbereiches des VEPS, einbezogen werden, sofern diese für das Vorhaben planungsrelevant sind. Das "Artheater" grenzt zwar unmittelbar an den Geltungsbereich des VEPs, ist allerdings aus o.g. Gründen nicht relevant für die Umsetzung des konkreten Planvorhabens.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das "Artheater" und Ehrenfeldgürtel 125 besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 6446/02 "Ehrenfeldgürtel /nordöstlich Venloer Straße" und die Fluchtlinienpläne 4107 und 154. Der Bebauungsplan 6446/02 verfügt ausschließlich über eine textliche Festsetzung, die nach § 9 Abs. 2a BauGB Vergnügungsstätten – mit Ausnahme von Betrieben, die Musik- und Tanzveranstaltungen anbieten - ausschließt. Zudem werden Bordelle oder bordellartige Betriebe ausgeschlossen. In Ergänzung dieser Festsetzungen gilt das Plangebiet als Innenbereich nach § 34 BauGB. Vorhaben im Innenbereich sind demnach zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der Höhe und Ausdehnung des Vorhabens Ehrenfeldgürtel 125 ist allerdings für die Realisierung des Bauvorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans in Ergänzung zum bestehenden Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB erforderlich.

Geplante Wohnnutzung:

Das städtebauliche Konzept sieht für den neuen Baublock im Erdgeschoss Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen und in den Obergeschossen Hotel, Büro- und Wohnnutzungen vor. Insgesamt sollen 18 Wohneinheiten entstehen. Die Wohnnutzung ist an der Westfassade in den Obergeschossen 1-3 vorgesehen.

Verträglichkeit Wohnen und Gewerbe (Clubs):

Das Plangebiet und sein Umfeld sind durch verschiedene Nutzungen geprägt, die keine typische Gebietscharakteristik erkennen lassen. Im Wesentlichen handelt es sich um gewerbliche Nutzungen als Bürogebäude und Veranstaltungsorte bzw. Gaststätten mit Events und Musik oder verschiedene Pflege- und Betreuungseinrichtungen mit Wohnnutzungscharakter. Die gewerblichen Nutzungen sind als Lärmemittenten für das Plangebiet von Relevanz und tragen zur Vorbelastung durch Schallimmissionen bei. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im direkten Einflussbereich mehrere Infrastrukturtrassen, die ebenfalls als Lärmemittenten zur Vorbelastung des Plangebietes beitragen.

Bereits heute ist das Plangebiet somit – selbst für den innerstädtischen Bereich – einer sehr hohen Schallbelastung ausgesetzt. Aufgrund dieser Problematik wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Schallbelastung für die zukünftigen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes, aber auch für die umliegenden Nutzungen aufgrund der vom Plangebiet zukünftig ausgehen-

den Schallemissionen erarbeitet hat (Peutz Consult GmbH 2021).

In dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die zukünftig von den geplanten Nutzungen im Plangebiet sowie den umliegenden Gewerbenutzungen ausgehenden Gewerbelärmemissionen als Immissionen ermittelt und anschließend gemäß den Vorgaben der TA Lärm beurteilt.

Zur Ermittlung der Vorbelastung für das Plangebiet und die schutzbedürftigen Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebiets durch Gewerbelärm wurde die aktuellste, immissionsrelevante Genehmigungslage der Musikgaststätte aus dem Jahr 2016 vom Stadtplanungsamt Köln zur Verfügung gestellt. In der schalltechnischen Untersuchung zur Genehmigung zum Betrieb der Event- und Musikgaststätte wurden neben den gewerblichen Emissionen der Event- und Musikgaststätte ebenfalls die Emissionen berücksichtigt, die von dem Veranstaltungsraum am Ehrenfeldgürtel 127 (Arttheater) ausgehen. Die Schallquellen wurden gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb der Event- und Musikgaststätte in dem Rechenmodell für diese schalltechnische Untersuchung berücksichtigt. Die Ersatzschallquelle für die Veranstaltungsstätte im Bereich der Gleisanlage wurde auf der sicheren Seite liegend derart nachgestaltet, dass ausgehend von diesem Betrieb die Immissionsrichtwerte im Umfeld ausgeschöpft werden.

Während der Planung zum Entwurf des Bebauungsplans wurden bereits iterativ Lärmschutzmaßnahmen entwickelt, die zu einer Verminderung der Schallemissionen durch das Vorhaben bzw. der daraus im Umfeld resultierenden Schallimmissionen beitragen. Dazu zählen u.a. die Erhöhung bzw. der Ausbau der bestehenden Wand auf der Grundstücksgrenze entlang der Ausfahrt zur Bartholomäus-Schink-Straße auf eine Höhe von 4 m, die Anlage einer geschlossenen Rampe bei der Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt und die Einhausung der Anlieferbereiche für den Lebensmittel- und Getränkemarkt und das Hotel.

Die Ergebnisse der o.g. schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult GmbH 2021) zeigen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Um die Wohnnutzungen vor Lärm (Verkehrslärm und Gewerbelärm) bestmöglich zu schützen, wurde zudem bereits während des Planungsprozesses eine lärmtechnisch günstige Orientierung des Gebäudes entwickelt. Diese zeigt sich u.a. durch die Anordnung unterschiedlicher Geschossigkeiten. Der neue Baublock weist nach Norden, Osten und Süden (Richtung Ehrenfeldgürtel und angrenzende gewerbliche Nutzungen) fünf Geschosse auf und nach Westen, angrenzend an die schutzbedürftige Nutzung Alten- und Pflegeheim, vier Geschosse.

Durch die Abstufung der Geschossigkeiten nach Westen schafft der Neubau dadurch nicht nur einen städtebaulichen Lärmschutz zum Ehrenfeldgürtel und zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen, sondern auch - in Anlehnung an das westlich angrenzende drei- bis viergeschossige Alten- und Pflegeheim - eine gute städtebauliche Einordnung in die Umgebung.

Durch die Anordnung der Wohnnutzung an der lärmabgewandten geschützten Westfassade und durch die eingehaltenen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen, kann im Rahmen dieses Vorhabens ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (Events/Clubs) gewährleistet werden.

Gez. Greitemann