



Dezernat, Dienststelle
VI/612

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	30.01.2023
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	07.03.2023

Beantwortung der gemeinsamen Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der SPD-Fraktion, der Fraktion Die Linke/Die Partei, der Einzelmandatsträgerin Elke Schroeder (KlimaFreunde) und der Einzelmandatsträgerin Marlis Poettgen (FDP) betr. Sachstand Bauvorhaben ALDISüd Grüner Weg 2

Der Presse war am 24.09.2022 zu entnehmen, dass die Discounterkette ALDI-Süd beabsichtigt auf ihrem Grundstück Grüner Weg 2, ein Wohnungsbauprojekt mit ca. 100 Wohneinheiten zu realisieren. Das Vorhaben soll als Pilotprojekt für die Schaffung weiterer Wohnungen auf bisher mindergenutzten Flächen des Discounters in Köln erfolgen. Angestrebt sei ein Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung des Kooperativen Baulandmodells bei Einhaltung aktueller ökologischer Standards und hoher architektonischer Qualität.

Vor diesem Hintergrund bitten die Unterzeichnenden um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Ist nach Einschätzung der Verwaltung eine Bebauung nach §34 BauGB unter Berücksichtigung des laufenden Bebauungsplanverfahrens rechtlich möglich?
2. Lassen sich die Ziele des laufenden Bebauungsplanverfahrens (Sicherung der vorhandenen Clubs, eventuelle Neuansiedlung von neuen Clubs etc.) sowie die vom Vorhabenträger und Stadt angestrebten Qualitäten (Kooperatives Baulandmodell, hohe architektonische Qualität und klimafreundliche Bauweise, Ermöglichung von unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen etc.) auch ohne Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans verbindlich festlegen?
3. Wie beabsichtigt die Verwaltung ggf. die Erfüllung der o.g. Qualität zu sichern?
4. Welche Entscheidungen der Bezirksvertretung Ehrenfeld und des Stadtentwicklungsausschusses müssen getroffen werden, um eine möglichst zügige Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der angestrebten Ziele zu erreichen?

Antwort der Verwaltung:

1. Ist nach Einschätzung der Verwaltung eine Bebauung nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung des laufenden Bebauungsplanverfahrens rechtlich möglich?

Das Vorhaben befindet sich aktuell innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes zur Sicherung der Clubkultur. Es ist beabsichtigt, dass ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden soll, der nur Festsetzungen zur Art der Nutzung

formuliert. Im Bereich des Vorhabengrundstücks ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) vorgesehen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 03.09.2020 befand sich direkt an das Vorhabengrundstück angrenzend der Club ‚Barinton‘ auf dem Nachbargrundstück, für den im Bebauungsplan ein Sondergebiet sowie eine je nach Immissionslage noch zu definierende Schutzzone die geplante Wohnnutzung voraussichtlich ausgeschlossen hätte. Das ‚Barinton‘ hat inzwischen geschlossen. In den Räumlichkeiten wird seit 2021 eine Kampfsport-schule betrieben. Mit dieser Nutzungsänderung dürfte die Genehmigung für einen Clubbetrieb erloschen sein. Der Bebauungsplan wird an dieser Stelle somit kein Sondergebiet mit Schutzzone mehr ausweisen, so dass eine Wohnnutzung auf dem Vorhabengrundstück aus Sicht der Verwaltung nach § 34 BauGB beurteilt werden kann. Im Genehmigungsverfahren müssen weitere Fachprüfungen (zum Beispiel Verkehr) durchgeführt und die Einhaltung aller immissionsschutzrechtlicher Belange nachgewiesen werden. Insbesondere die von der ‚Live Music Hall‘ ausgehenden Lärmemissionen sind im Hinblick auf eine Einhaltung der zulässigen Grenzwerte für das geplante Wohnen zu überprüfen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat zunächst keine einschränkende Wirkung solange für diesen Bereich keine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen worden ist.

2. Lassen sich die Ziele des laufenden Bebauungsplanverfahrens (Sicherung der vorhandenen Clubs, eventuelle Neuansiedlung von neuen Clubs etc.) sowie die vom Vorhabenträger und Stadt angestrebten Qualitäten (Kooperatives Baulandmodell, hohe architektonische Qualität und klimafreundliche Bauweise, Ermöglichung von unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen etc.) auch ohne Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans verbindlich festlegen?

Beim Aufstellungsverfahren „Sicherung der Clubkultur“ wird das kooperative Baulandmodell nicht angewendet, da es sich nicht um (vorhabenbezogene) Planrechtschaffung für Planbegünstigte im Wohnungsbau handelt, sondern das Planungsziel in erster Linie die Sicherung der Clubkultur ist.

Dennoch empfiehlt die Verwaltung die Herausnahme des Vorhabengrundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, um die hier abweichenden stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen (Sicherung Clubkultur versus Wohnbebauung) klar abzugrenzen.

Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ist das kooperative Baulandmodell nicht anzuwenden. Durch individuelle freiwillige Verpflichtungen des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt können die genannten Qualitätsanforderungen festgelegt werden.

Neuansiedlungen von Clubs lassen sich gemäß der vorgesehenen Methodik planungsrechtlich nicht sichern, sofern Standorte noch nicht klar definiert wurden. Denn die Sicherung erfolgt über Festsetzung von Sondergebieten mit Zweckbestimmung sowie Schutz-zonen, die auf Grundlage von Lärmschutzgutachten erstellt werden.

3. Wie beabsichtigt die Verwaltung ggf. die Erfüllung der o.g. Qualität zu sichern?

Zum Zwecke der Verfolgung der städtebaulichen Ziele der Stadt (unter anderem öffentlich geförderter Wohnungsbau) soll durch eine freiwillige Verpflichtung des Vorhabenträgers im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages öffentlich geförderter Wohnungsbau verwirklicht werden.

Eine Projektqualifizierung soll durch den Gestaltungsbeirat erfolgen.

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld wird durch Mitteilung über Vorhaben nach § 34 BauGB auf Grundstücken mit mehr als 3.000 m² informiert.

4. Welche Entscheidungen der Bezirksvertretung Ehrenfeld und des Stadtentwicklungsausschusses müssen getroffen werden, um eine möglichst zügige Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der angestrebten Ziele zu erreichen?

Die Verwaltung empfiehlt eine erneute Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes zur Sicherung der Clubkultur: Der Geltungsbereich wird mindestens um das Vorhabengrundstück verkleinert. Damit kann der mit aktueller Beschlusslage bestehende stadtentwicklungspolitische Widerspruch, einerseits die Clubkultur innerhalb des Geltungsbereiches zu schützen und andererseits Wohnungsbau am Grünen Weg 2 zu unterstützen, aufgehoben werden.

Sinnvoll erscheint hierbei die Herausnahme des gesamten Streifens entlang des Grünen Wegs bis zur Vogelsanger Straße in der Tiefe des Grundstücks der Firma ALDI Süd, da hier aufgrund der vorhandenen Bebauung keine Neuansiedlung von Clubs realistisch erscheint und die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele nicht erreicht werden können.

Aufgrund der nicht vorhandenen Entwicklungsperspektiven von neuen Club-Standorten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes infolge des gerade in den vergangenen Jahren hier stattgefundenen Transformationsprozesses erscheint es zudem sinnvoll, den Fokus auf die Sicherung der bestehenden Clubs zu richten. Entsprechend sollte darauf verzichtet werden, künftige Neuansiedlungen zu ermöglichen (siehe Beschlusspunkt 4 des Aufstellungsbeschlusses vom 03.09.2020).

Der Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld erhält die Beantwortung der Anfrage ebenfalls zur Kenntnis.