



Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel: Sicherung der Clubkultur im Bereich Lichtstraße/Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	23.05.2023
Stadtentwicklungsausschuss	01.06.2023
Ausschuss Kunst und Kultur	06.06.2023
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	12.06.2023
Stadtentwicklungsausschuss	31.08.2023

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, den Plangeltungsbereich des am 03.09.2020 gefassten und am 07.10.2020 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemachten Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes – Arbeitstitel: „Sicherung der Clubkultur im Bereich Lichtstraße/Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld“ – um das Grundstück „ALDI Süd Grüner Weg 2“ zu verkleinern sowie um das Gebiet „Bartholomäus-Schink-Straße“ zu erweitern.
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls der Ausschuss für Kunst und Kultur und die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Bebauungsplan zur Sicherung der Clubkultur

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit dem Arbeitstitel: „Sicherung der Clubkultur im Bereich Lichtstraße/Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld“ gefasst. Ziel ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes sowie Sondergebiete zur Sicherung von Vergnügungsstätten, die Musik und Tanzveranstaltungen anbieten (sogenannten Clubs). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2020 bekannt gemacht. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses befanden sich im Geltungsbereich drei Clubs: das Sonic Ballroom (Oskar-Jäger-Straße 190), die Live Music Hall (Lichtstraße 30) und das Barinton (Grüner Weg 2).

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 (vgl. Session-Vorlage 2155/2020). Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seinem Beschluss die Verwaltung ebenfalls beauftragt, zu prüfen, durch welche alternativen Festsetzungen nicht nur der Bestand, sondern auch die Möglichkeit der Entwicklung neuer Clubs sichergestellt werden kann.

Neue Entwicklungen im Bereich des Bebauungsplanes

Seit dem Aufstellungsbeschluss von 2020 ist es zu Bestandsveränderungen im Geltungsbereich gekommen. Das „Barinton“ wurde zwischenzeitlich geschlossen und in den Räumen befindet sich seit 2021 eine Kampfsportschule. Durch die Nutzungsänderung ist die Genehmigung für einen Clubbetrieb erloschen. An diesem Standort wird der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan kein Sondergebiet mehr festsetzen können. Es verbleiben für das Plangebiet das ‚Sonic Ballroom‘ und die ‚Live Music Hall‘ als Orte, die durch den aufzustellenden Bebauungsplan geschützt werden sollen.

Angrenzend an das Grundstück des ehemaligen Barinton befindet sich am Grünen Weg 2 der Lebensmitteleinzelhandelsdiscounter ALDI Süd. Dieser ist im 3. Quartal 2022 mit einem Konzept zur städtebaulichen Neuordnung seines Grundstückes an die Stadtverwaltung herangetreten. Das Vorhaben sieht im Erdgeschoss eine großflächige Einzelhandelsnutzung, eine Kindertagesstätte und ein Café bzw. alternative kulturelle Angebote vor. In den Obergeschossen der fünf geplanten Punkthäuser sollen ca. 100 Wohneinheiten für unterschiedliche Zielgruppen entstehen, z.B. studentisches Wohnen, Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, gemeinschaftliche Wohnformen, gefördertes und freifinanziertes Wohnen. Der Vorhabenträger zeigt sich offen für die Integration weiterer kultureller Elemente (z.B. Proberäume, Kulturräume).

Mit der Umsetzung dieses Vorhabens sieht die Verwaltung die Chance auf eine Behebung des heutigen städtebaulichen Missstands an dieser Stelle sowie eine ansprechende Nutzungsmischung im Zuge der politisch geforderten Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Herausnahme des Vorhabengrundstücks aus dem Geltungsbereich

Die nun vorgelegte Planung von ALDI Süd widerspricht der derzeitigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung, die Ehrenfelder Clubs zu schützen und auch die Möglichkeit der Entwicklung neuer Clubstandorte zu prüfen. Denn Clubkultur und Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft sind vor allem aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange (insb. Lärm) häufig nicht vereinbar. Die Verwaltung empfiehlt daher eine Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Sicherung der Clubkultur. Der Geltungsbereich soll mindestens um das im Randbereich befindliche Vorhabengrundstück von ALDI Süd verkleinert werden (Grüner Weg 2). (siehe Anlage 2). 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.

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 sinnvoll, den Fokus auf die Sicherung der bestehenden Clubs zu richten. Es bleiben für dieses Plangebiet das ‚Sonic Ballroom‘ und die ‚Live Music Hall‘ als Bestandseinrichtungen, die durch den aufzustellenden Bebauungsplan geschützt werden sollen. 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 Schutzzonen, die auf Grundlage von Lärmschutzgutachten festgelegt werden. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, heute noch nicht bekannte künftige Neuansiedlungen planungsrechtlich abzusichern.

Einbezug und Sicherung weiterer Clubstandorte in den Geltungsbereich

Aus Sicht der Verwaltung ist es folgerichtig, die Möglichkeiten zum Schutz vorhandener Clubstandorte auszuschöpfen. Entsprechend soll der Geltungsbereich um die Bahnbögen entlang der Bartholomäus-Schink-Straße erweitert werden. Dadurch können auch die beiden Clubstandorte „Club Bahnhof Ehrenfeld“ und „YUCA“ mit einer Sondergebietsausweisung planungsrechtlich abgesichert werden.

Eine Erweiterung um die Clubstandorte „Artheater“ und „Bumann & Sohn“ wurde aufgrund der Systematik des Bebauungsplanes, in dem Schutzzonen um die Clubs festgesetzt werden, innerhalb derer Wohnbebauung nur eingeschränkt möglich ist, ausgeschlossen. Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ehrenfeldgürtel 125 in Köln-Ehrenfeld“ wird Sicherungsinstrumente bereitstellen, mit denen die beiden Standorte der angrenzenden Clubs gesichert werden können. Hierzu erfolgen derzeit Abstimmungen zwischen Verwaltung, Vorhabenträgerin und Clubbetreiber.

Aus Sicht der Verwaltung kann durch das beschriebene Vorgehen sowohl dem Wohnungsbau als auch der bestehenden Clubkultur im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten Rechnung getragen werden. Mit Herausnahme von ALDI Süd Grüner Weg 2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann eine Entwicklung auf dem Grundstück mit u.a. Wohnen aus Sicht der Verwaltung nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Anlagen

- | | |
|----------|-----------------------------|
| Anlage 1 | alter Geltungsbereich |
| Anlage 2 | angepasster Geltungsbereich |