

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept "Südlich Helmholtzplatz in Köln-Ehrenfeld";
Stellungnahme der Bezirksvertretung Ehrenfeld zu den Ergebnissen der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des
Bebauungsplan-Entwurfes**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	25.04.2013

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den Bereich "Südlich Helmholtzplatz in Köln-Ehrenfeld" einen Bebauungsplan-Entwurf gemäß der Anlage 3 (Alternative 3) auszuarbeiten. Die Stellungnahme der Bezirksvertretung Ehrenfeld zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.10. bis 09.11.2012 wird nicht berücksichtigt.

Alternative:

Ausarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfes unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Bezirksvertretung Ehrenfeld zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Alternative 4 (Anlage 4).

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

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

Begründung:Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.06.2012 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für das Plangebiet "Südlich Helmholtzplatz in Köln-Ehrenfeld" auf der Grundlage der Alternative 3 beschlossen (Vorlage 3450/2011).

Das Plangebiet ist geprägt von kleinräumiger Mischung aus Wohnen, gewerblicher Nutzung und Dienstleistungsbetrieben sowie kreativen und kulturellen Nutzungen. Der Gesamtbereich liegt im Spannungsfeld industrieller und postindustrieller Nutzungen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Nutzungsmix auch in Zukunft zu erhalten und eine städtebauliche Konzeption zu erarbeiten, die sowohl das bestehende Wohnen als auch die bestehende Gewerbenutzung berücksichtigt und weiterentwickelt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 24.10.2012 durch eine Bürgerversammlung sowie durch Aushang im Bezirksrathaus im Bezirksrathaus Ehrenfeld, Venloer Straße 419 - 421, 50825 Köln, vom 25.10. bis einschließlich 09.11.2012 stattgefunden. Die Niederschrift der Abendveranstaltung ist als Anlage 2 beigelegt.

Insgesamt gingen fünf schriftliche Stellungnahmen ein.

In der Abendveranstaltung sowie in den eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten im gesamten Plangebiet gefordert. Der im Plangebiet vorhandene Nutzungsmix als typische "Ehrenfelder Mischung" wird als positiv angesehen und soll erhalten bleiben.

Im Wesentlichen wurde vorgetragen, dass

- auch Wohnen im südlichen Plangebiet, insbesondere im Bereich der ehemaligen Kartonagenfabrik, ermöglicht werden soll und nicht nur gewerbliche Nutzung,
- ein uneingeschränktes Mischgebiet ausgewiesen werden soll, um mehr Wohnen zu ermöglichen, aber die Gewerbebetriebe auch erhalten bleiben sollen,
- behutsam mit den Bestandsgebäuden im Bereich der ehemaligen Kartonagenfabrik umgegangen werden soll, um somit den individuellen Charakter des Gebietes zu bewahren,
- eine Kombination von Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden soll,
- das eingeschränkte Mischgebiet MI 1 im nördlichen Teilbereich verkleinert werden soll zugunsten des uneingeschränkten MI,
- eine Durchwegung durch das Plangebiet sichergestellt werden soll und auch Freiflächen geschaffen werden sollen,
- es begrüßenswert sei, den Gewerbebereich an der Vogelsanger Straße zu erhalten und eine Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe herzustellen.

Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld zur Weiterführung des Verfahrens

Die Bezirksvertretung Ehrenfeld hat in ihrer Sitzung am 17.12.2012 beschlossen, das städtebauliche Planungskonzept "Südlich Helmholtzplatz" weiterzubetreiben mit der Maßgabe, dass eine weitere Variante mit einem höheren Anteil an Wohnen sowohl an den Blockrändern als auch im Blockinnern und im südlichen Teil entwickelt wird. Die vorhandenen Betriebe dürfen dabei in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt werden.

Weiterführung des Verfahrens

Die Verwaltung schlägt vor, der Stellungnahme der Bezirksvertretung Ehrenfeld nicht zu folgen und das Bebauungsplanverfahren weiterhin auf Grundlage der Alternative 3 (Anlage 3) weiterzuführen. Die Alternative 3 war Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung und sieht ein gegliedertes Mischgebiet vor. Der südliche Bereich MI 1 wird mit Ausschluss von Wohnen ausgewiesen, entlang der Helmholtzstraße wird ein MI 2 festgesetzt, in dem ausschließlich Wohnen zulässig sein soll. Der restliche Bereich wird als uneingeschränktes MI ausgewiesen. Alternative 3 gliedert den Block somit gemäß dem vorhandenen Bestand.

Aus Sicht der Verwaltung stellt Alternative 3 die Planungskonzeption dar, welche den vorhandenen Nutzungsmix auch in Zukunft erhält und das bestehende Wohnen und Gewerbe am besten berücksichtigt und weiterentwickelt.

Um der Stellungnahme der Bezirksvertretung Ehrenfeld zu folgen, müsste das komplette Plangebiet als uneingeschränktes Mischgebiet MI ausgewiesen werden (siehe Alternative 4, Anlage 4). Im Gegensatz zu Alternative 3, bei der für die Nutzungen Wohnen und Gewerbe eine Gliederung im Mischgebiet vorgesehen war, besteht in einem ungegliederten Mischgebiet die Möglichkeit, wie von der Bezirksvertretung gefordert, auch Wohnen im Blockinnenbereich zu realisieren. Die bestehenden Gewerbebetriebe hätten Bestandsschutz und die Möglichkeit, sich in einem Mischgebiet weiterzuentwickeln, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Bei den bestehenden Betrieben ist dies nicht uneingeschränkt gesichert, zumal ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.11.2012 darauf abhebt, dass Wohnen in der Nachbarschaft von Gewerbe besonderen Schutz genießt. Die Konfliktbewältigung zwischen Wohnen und Gewerbelärm kann nicht allein durch ein Abstellen auf passive Schallschutzmaßnahmen gelöst werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass auch solche möglichen Konflikte in einem gegliederten Mischgebiet besser lösbar sind.

Daher rät die Verwaltung davon ab, das komplette Plangebiet als uneingeschränktes Mischgebiet (MI) auszuweisen. Bei der vorhandenen Gemengelage besteht die Gefahr, dass zukünftig dann hauptsächlich Wohnen entsteht und die gewerblichen Nutzungen verdrängt werden und damit der Wunsch der Öffentlichkeit, die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten zu erhalten, langfristig nicht umgesetzt werden kann.

Es wird daher empfohlen, der Stellungnahme der Bezirksvertretung Ehrenfeld nicht zu folgen und einen Bebauungsplan-Entwurf auf Grundlage der Alternative 3 auszuarbeiten.

Evaluierung des Bedarfs an Gewerbeflächen

Der Stadtentwicklungsausschuss hat mit dem Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 11.06.2012 die Verwaltung ebenfalls darum gebeten, sie möge darüber hinaus evaluieren, wie hoch der tatsächliche Bedarf an Gewerbeflächen in diesem Areal ist.

Folgende Angaben können dazu gemacht werden:

- Der traditionelle Industrie- und Arbeiterstandort Ehrenfeld erlebt seit etwa den 1980er Jahren einen Strukturwandel hin zum Stadtteil für eine Dienstleistungsgesellschaft und zum Wohnviertel mit großer freier Kulturszene. Der beliebte Stadtteil erfährt so seit Jahren Ansiedlung und Zuzug von kreativen Berufen, Kunstschaffenden, Wohnnutzern und Studenten.
- Trotz des wirtschaftlichen Wandels kommt dem ansässigen produzierenden Gewerbe und der Industrie noch immer eine erhebliche Bedeutung zu. Beispielhaft sind hier die Firma Thyssen Krupp Schulte oder die Firma Max Becker zu nennen. Daher ist auch die Sicherung der bestehenden Wirtschaftsflächen eine wichtige kommunale Aufgabe.
- Das dicht besiedelte Ehrenfeld ist durch eine unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbe- und Wohnnutzungen gekennzeichnet. Dieses gilt auch für das Arbeits- und Wohnquartier an der Vogelsanger Straße, Hospeltstraße und Helmholtzstraße. Insoweit ist durchgängig auf ein konfliktfreies Nebeneinander zu achten.
- Die Nachfrage nach gewerblichen Flächen und Räumen erfolgt für den gesamten Stadtteil. Eine separate Erhebung für das Areal südlich des Helmholtzplatzes liegt nicht vor. Das Interesse am Wirtschaftsstandort Ehrenfeld ist kontinuierlich und besteht sowohl an Kauf- als auch Mietflächen für Produktion, Handwerk und Dienstleistung. Die Nachfrage ist konstant hoch, aber aufgrund des dauerhaft fehlenden Angebotes für Gewerbe sinkt die Nachfrage. Insoweit lässt sich vor allem nicht sagen, wie hoch der tatsächliche Bedarf wäre, sähe das Flächenangebot anders aus.
- Die preisliche Entwicklung in diesem Bereich zeigt jedoch, dass vor allem das Gewerbe diesen Standort sucht. In der jüngeren Vergangenheit wurden Kaufpreise geboten, die sehr deutlich über dem üblichen Preisniveau liegen. Die ist ein weiterer Indikator für den grundsätzlich großen Bedarf.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Niederschrift Abendveranstaltung am 24.10.2012
- 3 Alternative 3 (gegliedertes Mischgebiet)
- 4 Alternative 4 (uneingeschränktes Mischgebiet)
- 5 Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 17.12.2012
- 6 Nutzungskartierung