

Beschluss über die Ablehnung des Antrages auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Alsdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld

Vorlage 1407/2016

**hier: Stellungnahme der Verwaltung zu den Fragen des Wirtschaftsausschusses vom 01.09.2016 - siehe Anlage 8 -**

## Fragen 1. A – C

Der Antrag der Vorhabenträgerin auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine reine Wohnnutzung im Plangebiet vor. Die Antragstellerin hat beantragt, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung "Wohnen" festgesetzt werden soll. Einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Wohngebäuden sollen ebenfalls zulässig sein. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt nicht, gewerbliche Nutzungen im Plangebiet anzusiedeln.

Prinzipiell besteht planungsrechtlich bei der Festsetzung eines Mischgebiets die Möglichkeit für mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe, sich dort anzusiedeln. In einem "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Der Antrag der Vorhabenträgerin sieht aber nur Wohnen vor.

Das Plangebiet selbst, für das der Antrag auf vorhabenbezogener Bebauungsplan vorliegt, liegt brach. Welche Gewerbebetriebe in der Umgebung genau eingeschränkt werden und um welche konkreten Auflagen es sich handeln würde, kann pauschal nicht gesagt werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer 63459/04 ist für das Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das bestehende angrenzende Gewerbe darf nicht durch heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden. Die neue Planung muss Rücksicht nehmen und Maßnahmen treffen. Dies kann nur durch aktive Lärmschutzmaßnahmen erfolgen, passive Schallschutzmaßnahmen sind gemäß TA Lärm nicht möglich. Verdrängungseffekte können aber auch durch die geschickteste Planung auf Bauleitplanebene nicht ausgeschlossen beziehungsweise vermieden werden.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung, den Antrag abzulehnen, da ansonsten neue Wohnnutzung an bestehendes Gewerbe heranrückt und die Gefahr von einer Verdrängung der vorhandenen Gewerbebetriebe besteht.

## Fragen 2. A – D

### A)

Das Areal der 184. FNP-Änderung umfasst rund 90 ha, welche sich im Einzelnen in circa 34,5 ha Mischgebiet (M), circa 37 ha Gewerbegebiet (GE) inklusive eines Industriegebietes (GI) mit anteilig circa 2,2 ha, sowie circa 12,5 ha Wohnbauflächen (W) inklusive besonderer Wohngebiete (WB) von rund 5,6 ha gliedert. Weitere Flächen dienen der Verkehrsinfrastruktur beziehungsweise sind als Grünflächen dargestellt.

Flächenbilanz für die 184. Änderung im Überblick:

- Mischgebiet (M): rund 34,5 ha
- Gewerbegebiet (GE): rund 37 ha (davon ca. 2,2 ha Industriegebiet (GI))
- Wohnbauflächen (W): rund 12,5 ha (davon ca. 5,6 ha besonderes Wohngebiet (WB))
- Grünfläche: rund 1,5 ha
- Verkehrsfläche: rund 4,5 ha

**B) Welche Nachfrageentwicklung nach Gewerbenutzungen – differenziert nach Branchen – besteht für das gesamte Planungsgebiet?**

Die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in diesem Teil Ehrenfelds ist gleichbleibend hoch, denn der innenstadtnahe Bereich hat urbanes Flair. Bei der Suche nach einem geeigneten Standort gewinnen unter anderem die weichen Faktoren im Wettstreit um gute Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mehr und mehr Bedeutung, so dass Ehrenfeld generell ein sehr stark nachgefragter Stadtteil ist.

Die Art der Nachfrager spiegelt den guten Branchenmix im Plangebiet der 184. FNP-Änderung selbst und darüber hinaus wider. Neben dem klassischen Handwerk und Handels- und Dienstleistungsunternehmen interessieren sich auch Gründer und Start-ups, Vertreter aus den Branchen Kunst/Kultur/Design sowie kleinere produzierende Unternehmen für eine Ansiedlung im Gebiet.

**C) Welche Flächen stehen dafür real zur Verfügung?**

Städtische Gewerbeflächen sind nicht mehr vorhanden. Ausschließlich private Bestandsobjekte werden sporadisch angeboten, in aller Regel zur Miete. Unbebaute Grundstücke sind im baulich verdichteten Gesamtgebiet der FNP-Änderung nahezu verschwunden. Beispielhaft sei hier die ehemalige Schrottplatzfläche nördlich der Alsdorfer Straße genannt. Mehrfach haben gewerbliche Interessenten konkretes Interesse am Kauf dieser Liegenschaft bekundet. Der Preis, den die Eigentümer aufrufen, war jedoch nur für Unternehmen aus dem Wohnungsbau interessant und wirtschaftlich darstellbar.

Diese Verdrängung von gewerblich sinnvoll nutzbaren Flächen, auch in urbanen Bereichen, zugunsten von Wohnungsbau ist ein Phänomen, welches Gewerbe zur Aufgabe zwingt oder aus Köln heraus drängt.

**D) Welcher Besatz mit Gewerbebetrieben ist derzeit vorhanden?**

Folgende Branchen und dafür beispielhafte Vertreter sind im Gesamtgebiet der 184. FNP-Änderung vorhanden:

Nahrungsmittel/Genuss	zum Beispiel REWE mit Verwaltung und Logistik
Industrie/Produzierendes Gewerbe	Ketten Theiss, Thyssen-Krupp-Schulte
Handwerk	zum Beispiel Messebau, Metallbau, Fahrzeugbau, internat. Maßschneiderei, Elektriker, Lackierer etc.
Handel & Dienstleistungen	zum Beispiel Richter & Frenzel, Bauhaus, Steuerfachschule, Europcar Autovermietung, Cramo
junge Gründer & Start-ups	in allen denkbaren Bereichen von IT bis Dienstleistung und Kleinproduktion
Kunst/Kultur/Design	zum Beispiel Designquartier Ehrenfeld, Studio ash
Freizeit/Sport	zum Beispiel Boulder Halle, Live Music Hall, Underground, Sonic Ballroom, Vulkanhalle
Medien	Produktionen von TV Formaten, zum Beispiel "Die Höhle der Löwen" auf dem Vulkangelände
Auto	zum Beispiel Kierdorf
Behörden/NGO's	Job Center , Deutsches Rotes Kreuz