Schmidt-Eichstaedt@planundrecht.de

PLAN UND RECHT

Sicherung der Clubkultur in Köln Ehrenfeld durch Bauleitplanung

Wie könnte eine Club-sichernde Bauleitplanung aussehen?

Anlage 2

stadtrevue

stadtrevue

köln im mai kultur politik stadtleben

5
2019
veranstaltungen
26.4.–28.5.
4 euro

feiert mal RUHIG

Kölner Clubs in Not

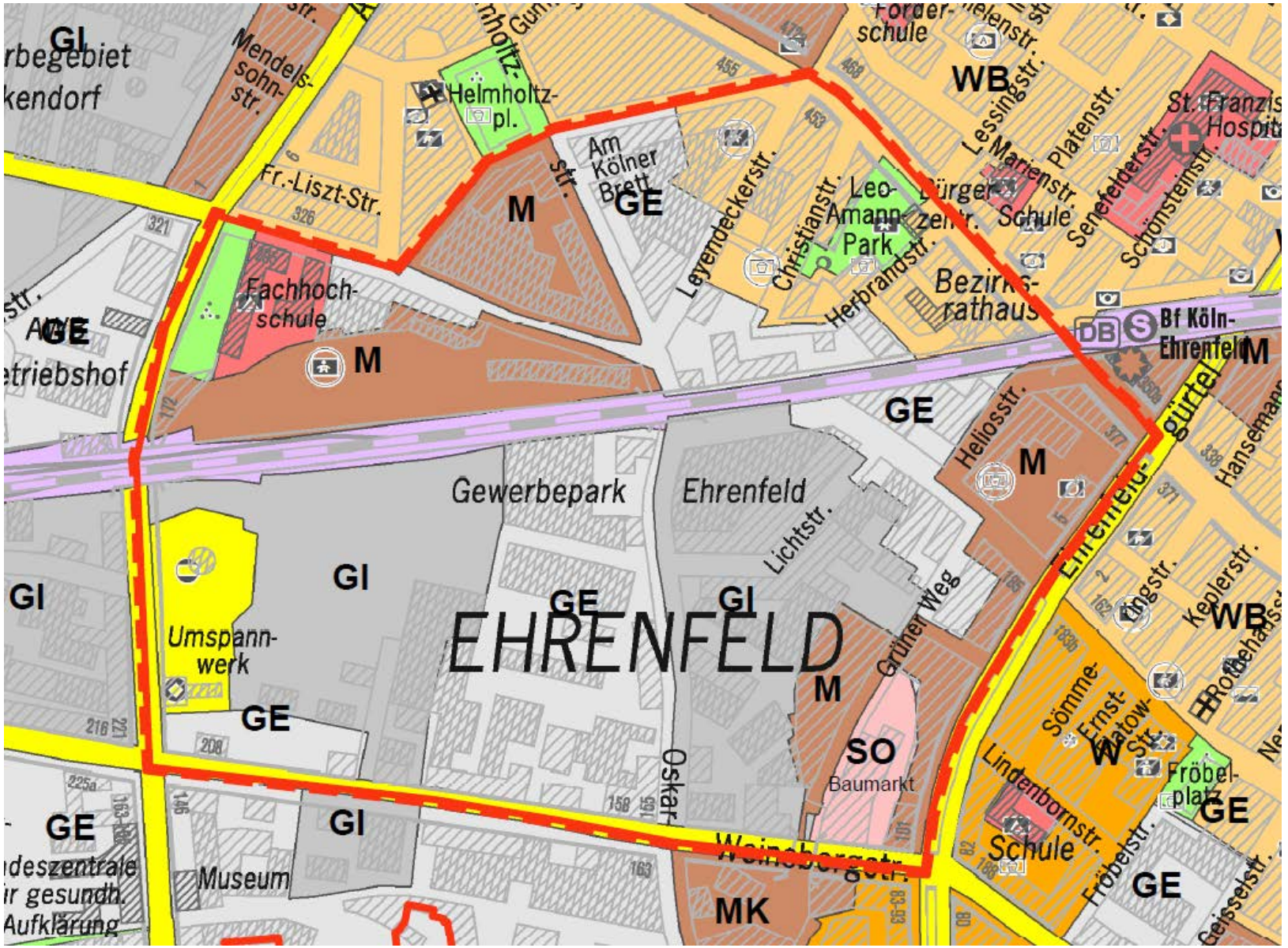
Der Beschluss vom 15.11.2018

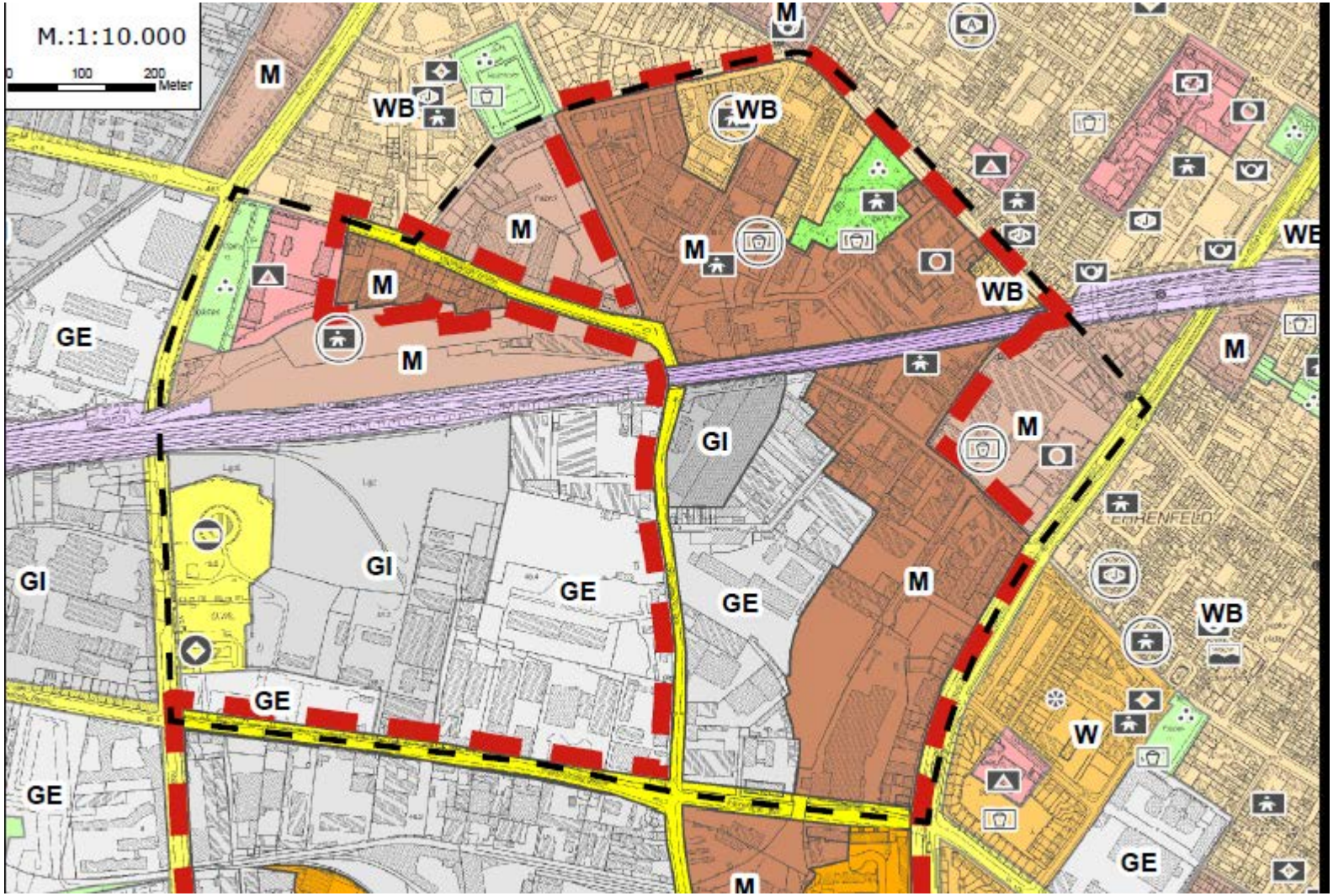
Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 15.11.2018 folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, zeitnah dem Stadtentwicklungsausschuss und der BV Ehrenfeld Instrumente vorzuschlagen, mit dem im Bereich zwischen Widdersdorfer Str. / Weinsbergstraße, Melaten und Ehrenfeldgürtel, Venloerstraße, Hospeltstraße und Vogelsangerstraße ein urbanes Gebiet mit den Festsetzungen Gewerbe, Wohnen und Clubkultur incl. Musikclubs gesichert sowie weiterentwickelt werden kann.
2. Bereiche für die Ansiedlung bzw. Sicherung von Einrichtungen der Clubkultur sowie von Kreativräumen sind zu identifizieren und zu sichern.
3. Gebiete mit bestehenden Bebauungsplänen, sowie in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, die diesem Ziel nicht widersprechen, werden ausgenommen.

- **Abstimmungsergebnis:**
- Einstimmig zugestimmt.

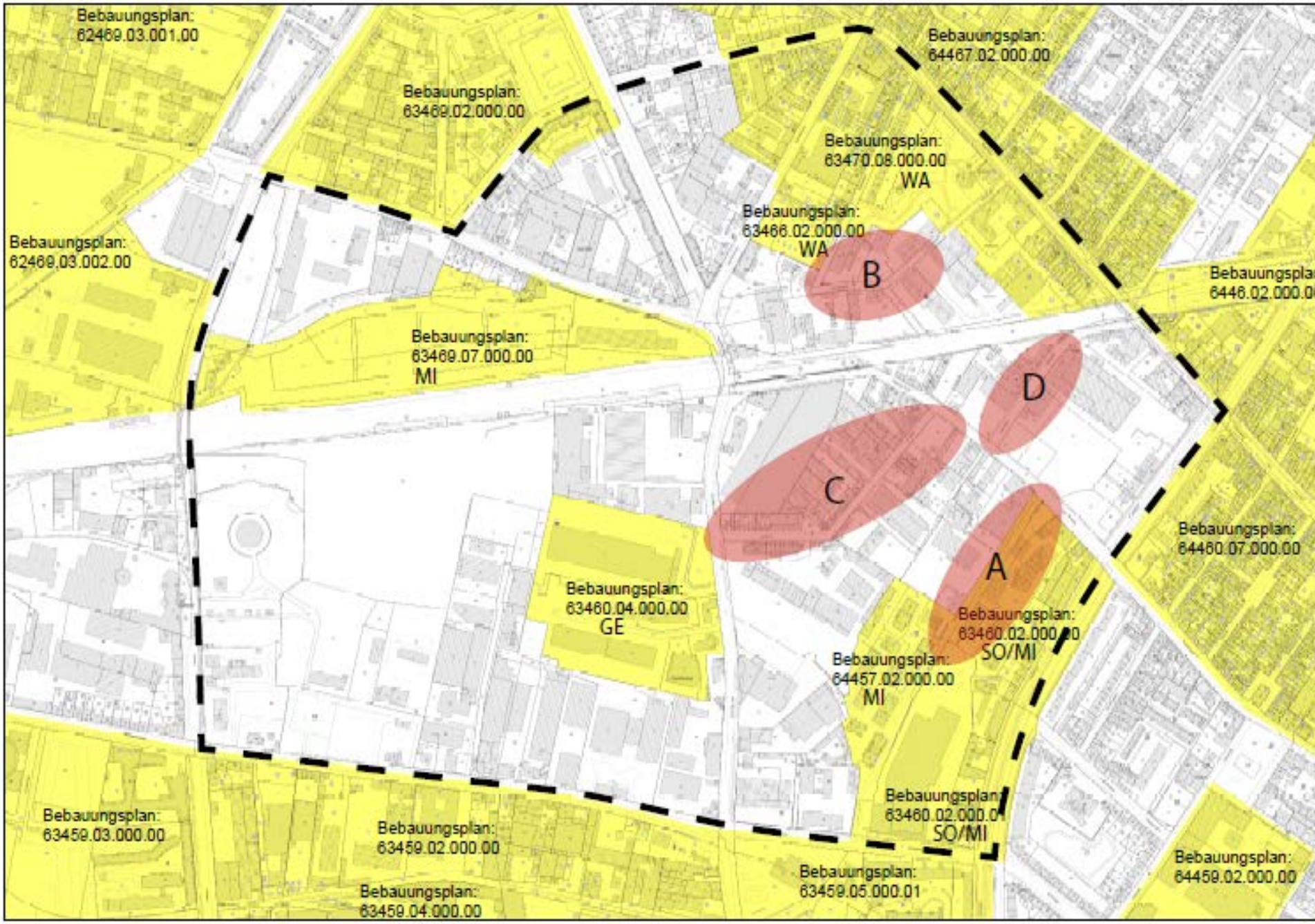
Umgrenzung des Gebiets – Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan



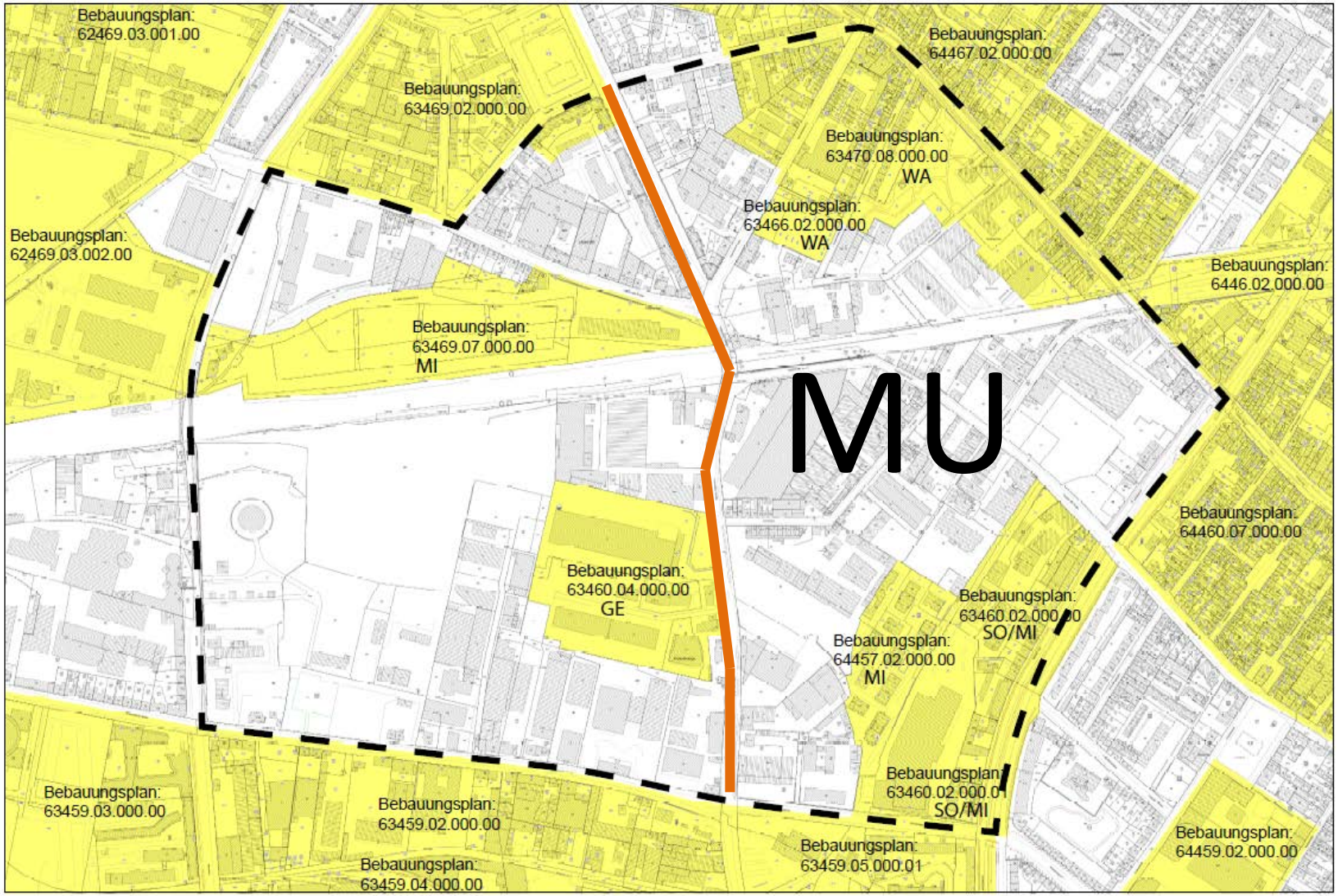


Beabsichtigte 184. Änderung des Flächennutzungsplans:
Stärkere Nutzungsmischung durch größere gemischte Bauflächen M und weniger Wohnbauflächen WB, GE statt GI

Untersuchungsraum
Clubkultur Ehrenfeld



Vorschlag zum Geltungsbereich „Urbanes Gebiet“



§ 6a Abs. 1 bis 3 BauNVO = MU

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. **Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,**
2. Tankstellen.

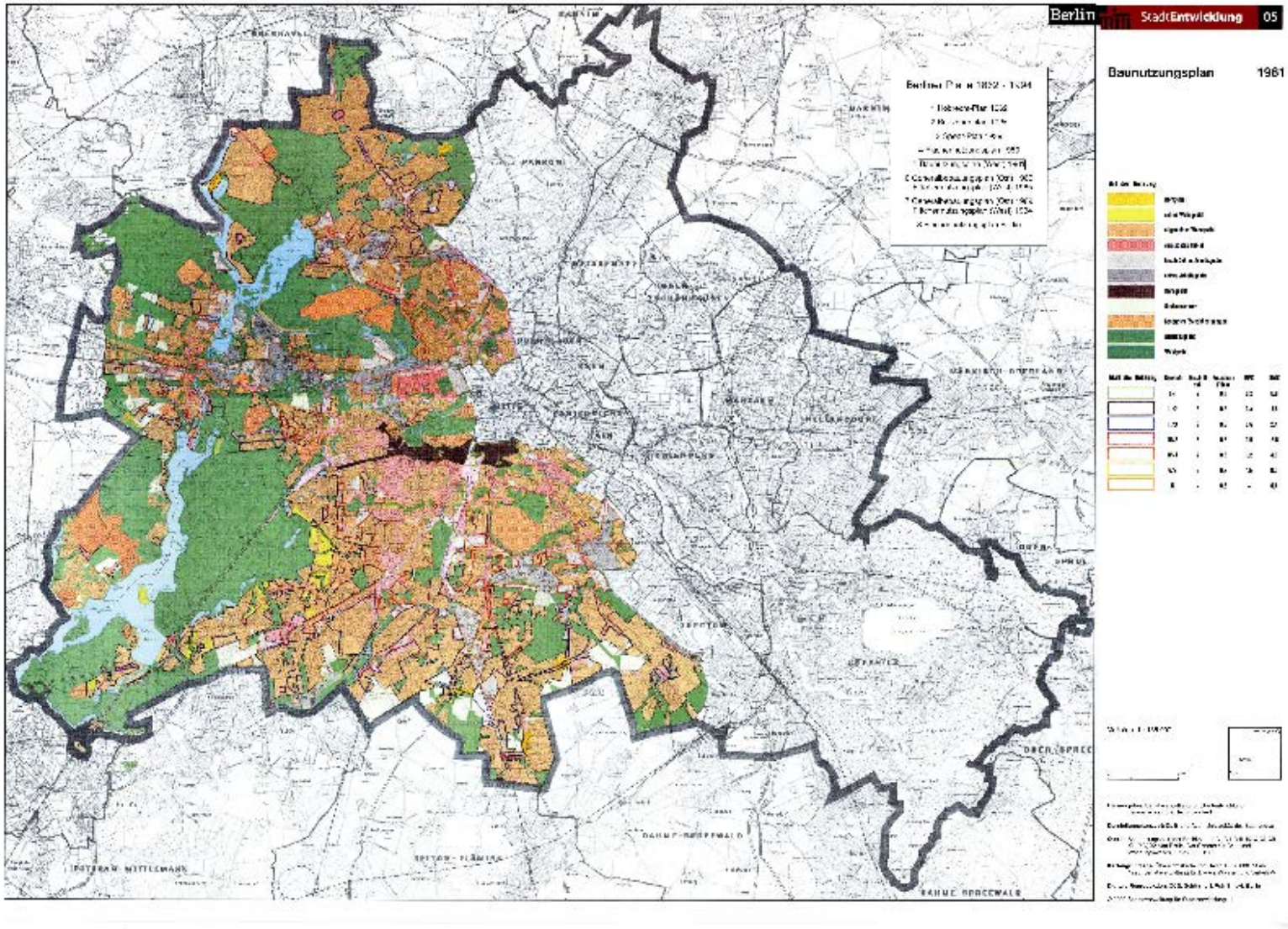
Wie groß darf der Geltungsbereich eines Bebauungsplans sein?

Das BauGB enthält dazu keine Aussage.

Beispiele für sehr großflächige Bebauungspläne:

- Der Baunutzungsplan für Berlin (West) von 1958-1960.
- Strategische Bebauungspläne zur Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels nach § 9 Abs. 2a BauGB.
- Strategische Bebauungspläne zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b BauGB.

Der Baunutzungsplan von Berlin-West



Der Baunutzungsplan 1958/1960

- Der Baunutzungsplan regelt als übergeleiteter „Generalbebauungsplan“ die Art der Nutzung – solange er nicht durch kleinteilige Pläne abgelöst wird. Diese Festlegungen haben sich über Jahrzehnte bewährt.
- Weniger bewährt haben sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

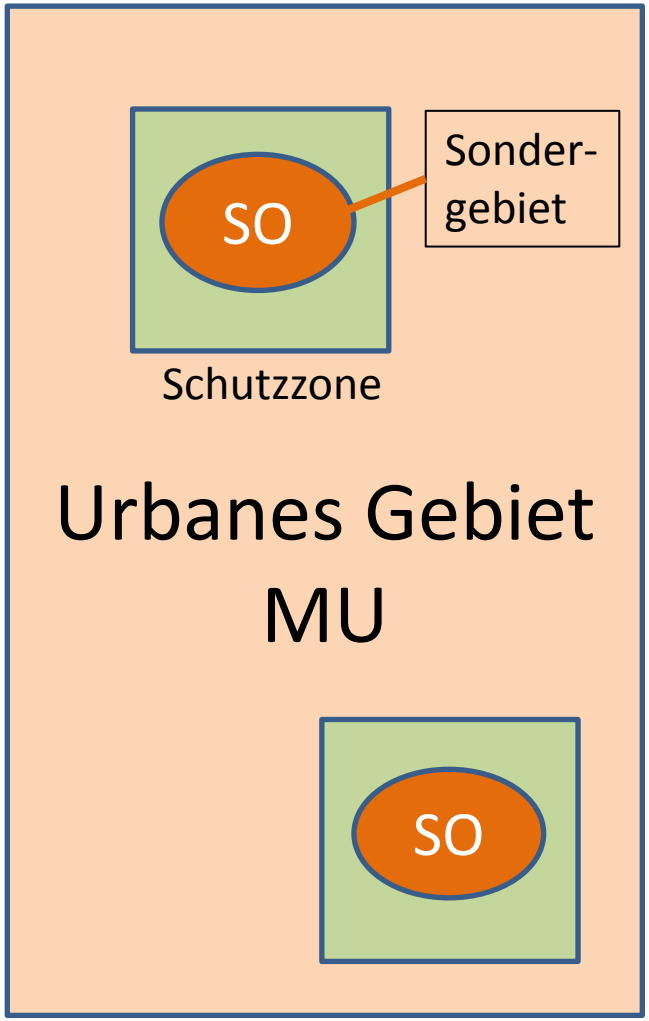
Die Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels

Auf der Grundlage eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden überplant:

- Alle nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen in einem Bebauungsplan auf der Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 2a BauGB
- Alle bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne durch einen Sammelbebauungsplan („Artikelgesetz“).

Planzeichnung NAUEN

Vorgehensweise im bisher unbeplanten Gebiet nach § 34 BauGB: Überplanung mit MU + SO



<u>Einfacher Bebauungsplan:</u>
Festsetzung nur der Art der baulichen Nutzung MU mit Regel-Ausschluss von Diskotheken und Clubs unter Zulassung dieser Einrichtungen an definierten SO-Standorten mit Einschränkur der umgebenden Wohn-Nutzung im MU

Clubstandorte Lichtstr. mit Schutzzonen

LIVE MUSIC HALL
LIVE MUSIC HALL
Sion
KÖLSCH
Sion
KÖLSCH
EINGANG

Sonic Ballroom
Sonic Ballroom
Biergarten
Sonic Ballroom

Textliche Festsetzung zur Clubsicherung: Flächenreservierung

TF 1: Reservierung von Flächen für Clubs durch Festsetzung von Sondergebieten

(1) Im festgesetzten **urbanen Gebiet (MU)** sind Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken, Tanzlokalen, Tanzbars und ähnlichen Betrieben (sog. Clubs) unzulässig.

(2) Innerhalb der mit den Buchstaben SO gekennzeichneten **Sondergebiete (SO)** sind ausschließlich Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken, Tanzlokalen, Tanzbars und ähnlichen Betrieben (sog. Clubs) zulässig. In Obergeschossen können ausnahmsweise weitere, mit dem Clubbetrieb vereinbare Nutzungen zugelassen werden. Satz 2 gilt nicht für Wohnnutzungen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 und § 11 Abs. 1, 2 BauNVO)

Textliche Festsetzung zur Lösung von Konflikten mit Wohnnutzungen

TF 2: Absicherung der Clubnutzung gegen heranrückender Wohnnutzung

(1) In den mittels grüner Linien im MU festgesetzten Umgebungszonen von Clubs jeder Art sind Wohnnutzungen unzulässig, solange nicht durch Baulast oder Dienstbarkeiten gesichert ist, dass durch die Wohnnutzung keine Immissionsorte bestehen oder herbeiführt werden, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch vom Club ausgehenden Lärm überschritten werden.

(2) Der Bestandsschutz zugunsten bestandskräftig genehmigter Wohnnutzungen bleibt unberührt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, § 6a BauNVO)

§ 9 Abs. 2 BauGB lautet insoweit: *Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen … 2. bis zum Eintritt bestimmter Umstände … unzulässig sind.*

Bemessung der Sondergebiete und der umgebenden Schutzzonen

- Die Sondergebiete für Club-Nutzung knüpfen räumlich an den Bestand an.
- Die Schutzzonen werden auf der Grundlage von Schallgutachten so bemessen, dass am äußeren Rand infolge der Entfernung von potentiellen Lärmquellen keine belästigenden, von der Clubnutzung ausgehenden Lärmeinwirkungen mehr auftreten können.

Funktion der Schutzzonen
Ergänzung durch Heraufsetzung der IRW

- In den Schutzzonen sind alle technischen Lösungen zulässig, die Erfolg versprechen und rechtlich gesichert werden können.
- Eine Heraufsetzung der Immissionsrichtwerte für die Nacht nach der Gemengelagenklausel der TA Lärm erscheint im Urbanen Gebiet (MU) möglich.

Die Gemengelagenklausel der TA Lärm kommt auch für den Bestand zur Geltung

6.7

*„**Wenn** gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende **Gebiete aneinandergrenzen** (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden **Werte erhöht** werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete **sollen** dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärmminderungstechnik eingehalten wird.“*

BVerwG, B. vom 5.03.2019 – 4 BN 18.18, Rn. 55 ff.

„In Gemengelagen können diese Werte nach Nr. 6.7 Satz 1 TA Lärm auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Dabei **sollen** nach Nr. 6.7 Satz 2 TA Lärm die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden.

Das Wort "sollen" schließt eine Überschreitung nicht aus, sondern lässt sie ausdrücklich zu. Damit kann eine Überschreitung in der Bauleitplanung zulässig sein, unabhängig davon, ob und in welchem Umfang die TA Lärm insoweit verbindlich ist.“

Textliche Festsetzung zum Ortswechsel von Clubs

TF 3: Zulassung abweichender Nutzungen bei Ortswechsel von Clubs

In einem Sondergebiet nach TF 1 können von TF 1 Absatz 1 abweichende Nutzungen, die sich in die nähere Umgebung einfügen, ausnahmsweise – auch bedingt und befristet – zugelassen werden, wenn rechtlich gesichert ist, dass eine geeignete Ersatzfläche für den Nutzungszweck „Tanzlokal / Club“ an anderer Stelle zur Verfügung steht. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO)

Vorgehensweise im Geltungsbereich rechtsverbindlicher B-Pläne

- Rechtsverbindliche Pläne können entweder am Rand in das neue MU einbezogen oder in einem Sammelverfahren geändert werden.
- Ziel einer Änderung: Einfügung von „Club-Inseln“ als SO mit Umgebungsschutzzonen, die mit den Club-Festsetzungen versehen werden.
- Evtl. nach Prüfung der Zweckmäßigkeit: Umstellung der Art der Nutzung auf MU zwecks Erhöhung der IRW.

Vorgehensweise bei Anträgen auf Sicherung neuer Clubstandorte

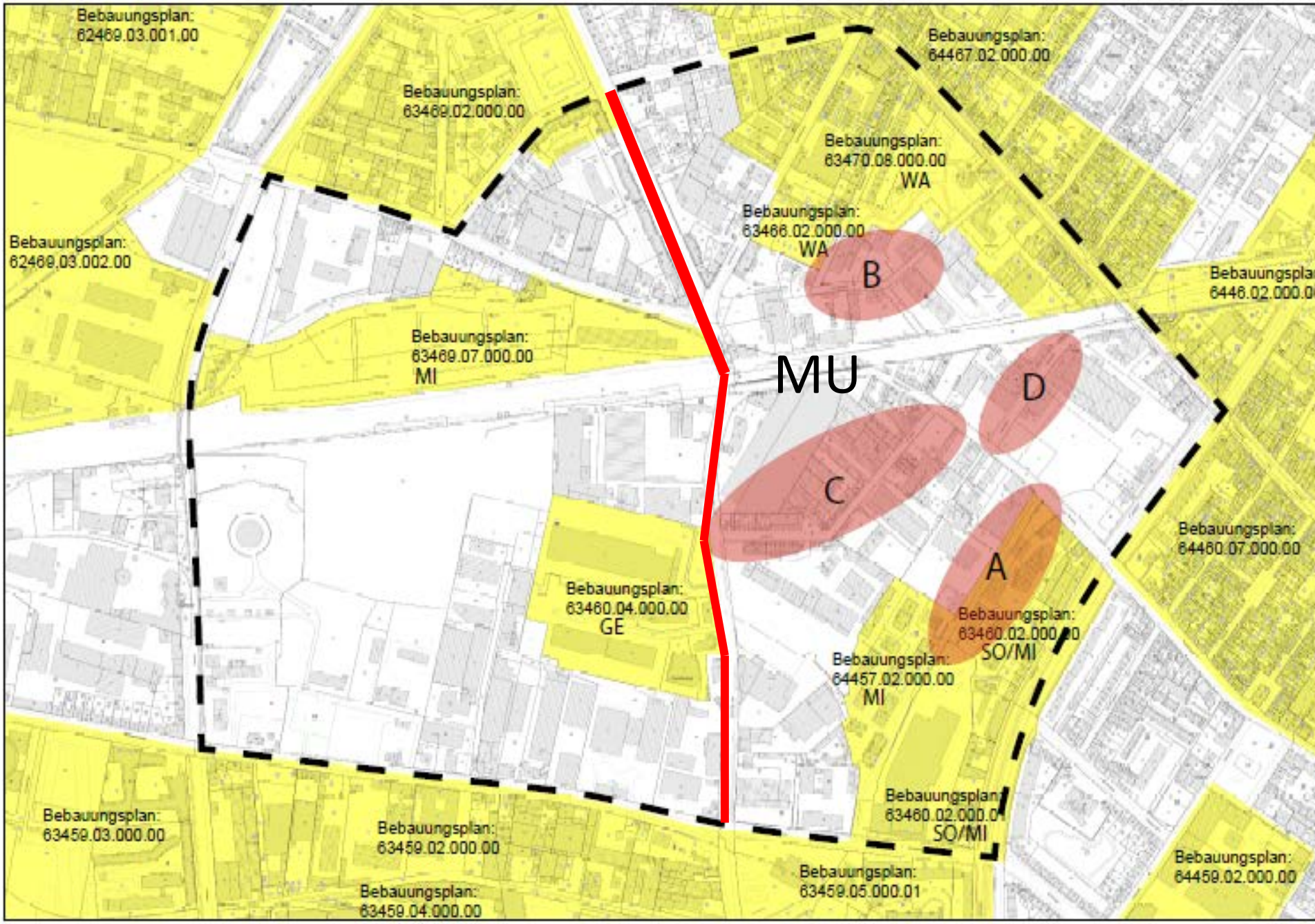
- Neue Clubstandorte können auf Antrag durch vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gesichert werden.
- Der Umgebungsschutz wird hier jedoch nicht festgesetzt; vielmehr muss **der Vorhabenträger** bis zum **Satzungsbeschluss** nachweisen, dass er das Problem vorhandener oder heranrückender Wohnbebauung einvernehmlich und rechtssicher gelöst hat.
- Denn: Die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme wird hier erst durch den neuen Clubstandort ausgelöst.

FAZIT: Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasst folgenden Beschluss:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtentwicklungsausschuss und der BV Ehrenfeld den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Sicherung der Clubkultur in Köln-Ehrenfeld vorzulegen.
2. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zunächst die Club-affinen Bereiche in Köln-Ehrenfeld einzubeziehen, die gegenwärtig nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Weiterhin ist zu prüfen, ob und ggf. in welchem Umfang die Geltungsbereiche angrenzender rechtsverbindlicher Bebauungspläne in den Club-Bebauungsplan einzubeziehen sind.
3. Ziel der Bauleitplanung: Regelung der Art der Nutzung als **urbanes Gebiet** mit integrierten Sondergebieten für Clubs, umgeben von Schutzzonen zugunsten des Wohnens.

Untersuchungsraum
Clubkultur Ehrenfeld



Sicherung der Planung

- Bau- und Nutzungsanträge, die Club-Affine Bereiche betreffen, sind nach § 15 BauGB zurückzustellen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.