

Beschluss über die Einleitung sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung betreffend die Änderung des Bebauungsplanes Nummer 63459/04

Arbeitstitel: Stolberger Straße in Köln-Braunsfeld/Ehrenfeld, 1. Änderung

Vorlage 3225/2020

**hier: Stellungnahme der Verwaltung zu den Beschlüssen der Bezirksvertretungen Lindenthal und Ehrenfeld (BV 3 und 4) vom 15.03.2020 – siehe Anlage 5 und 6 –**

Die Bezirksvertretungen Lindenthal und Ehrenfeld empfehlen dem Stadtentwicklungsausschuss bei dem Beschluss folgende Änderungen zu fassen:

1. Der konkrete Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen (GI und GE inkl. Zonierung) für das Rahmenplangebiet muss ermittelt und auch verortet werden, um aktuelle wie auch die zukünftige Gewerbeentwicklung in ausreichendem Umfang gewährleisten zu können. Dies muss entsprechend parallel zur laufenden Ausweitung von Wohnbauflächen erfolgen.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu 1.:**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag einer quantitativen und detaillierten Bedarfsanalyse für das begrenzte Gebiet der Rahmenplanung Braunsfeld Müngersdorf Ehrenfeld nicht zu folgen.

Im Zuge der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts Wirtschaft wurde bereits ein Gewerbe- und Industrieflächengutachten von der Stadt Köln in Auftrag gegeben, welches stadtweite Gewerbe- und Industrieflächenbedarfe analysiert und darstellt. Vor diesem Hintergrund werden für das Gebiet der Rahmenplanung Braunsfeld Müngersdorf Ehrenfeld im Zielbildprozess/Max Becker-Areal unter anderem Wirtschaftsflächen- und Wohnbauflächenpotenziale in qualitativer Weise analysiert, diskutiert und berücksichtigt. Ein Ergebnis des Prozesses wird im zweiten Halbjahr 2021 erwartet. In der darauf folgenden Fortschreibung der Rahmenplanung, mit deren Beginn Ende des Jahres 2021 zu rechnen ist, wird das Ergebnis aufgegriffen und gegebenenfalls ergänzt und verfeinert.

Die beiden in Rede stehenden Bebauungspläne, zu denen jeweils der Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen jeweiliger Änderungsverfahren gefasst werden soll, liegen im Gebiet der oben genannten Rahmenplanung. Die Bebauungsplanänderungen sollen die Entstehung einer planerischen Konfliktsituation zwischen der Planung der Wohnbaufläche mit dem Arbeitstitel „Wohnbebauung Alsdorfer Straße in Köln-Braunsfeld/Ehrenfeld“ und dem unmittelbar angrenzenden, bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet vermeiden. Dazu sind die angrenzenden, in Rede stehenden Bebauungspläne Nr. 63459/02 und Nr. 63459/04 zu ändern und auf eine städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträgliche Planung anzupassen. Diese Änderungen sehen aber weiterhin überwiegend Gewerbeflächen für die betroffenen Bereiche vor, was im Übrigen auch der vom Rat beschlossenen Rahmenplanung aus dem Jahr 2004 entspricht.

Der Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Änderung der beiden Bebauungspläne sollte daher nicht von einer Ermittlung der Flächenbedarfe an Industrie- und Gewerbeflächen abhängig gemacht werden.

2. Die Wandlung von Gewerbefläche in öffentliche Grünflächen in der „Gleisharfe“ wird den seit 2004 geplanten „qualitativen Freiraum“ endlich rechtlich verankern. Aktuell ist auf der Fläche die Bauwagensiedlung („Osterinsel“) angesiedelt, für die daher schnellstmöglich eine

Perspektive vor Ort geschaffen werden soll. [...] Die Grünfläche, die auf der ehemaligen „Gleisharfe“ entstanden ist, wird zur Nutzung durch die jetzigen Nutzerinnen und Nutzer bzw. Bewohnerinnen und Bewohner der Bauwagensiedlung vorbehalten. Auf diese Weise wird der Bestand der „Osterinsel“ als alternative Wohnform gesichert. Im Bebauungsplan Nr. 6345 9/04 wird eine Sonderbaufläche „Alternatives Wohnen“ ausgewiesen.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu 2.:**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag nicht zu folgen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 1 BauNVO mit Zweckbestimmung „Alternatives Wohnen“ ist nach Art der baulichen Nutzung möglich. Das Gebiet dient sowohl dem Wohnen in einem besonderen Gemeinschaftskonzept als auch der Verlagerung vieler Tätigkeiten ins Freie und unterscheidet sich somit im Wesentlichen von den zulässigen Arten der baulichen Nutzung in anderen Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Auch könnte die Erschließung des Baugebietes gesichert werden, in dem das Gebiet von der Stichstraße zwischen den Grundstücken Stolberger Straße 90 und 92 erschlossen wäre.

Allerdings würde die Festsetzung eines Sondergebietes „Alternatives Wohnen“ dem Rahmenplan Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld vom 2004 widersprechen. Für das Gebiet ist eine Grünfläche mit Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Die Umsetzung der geplanten begrünerten Fuß- und Radwegeverbindung müsste in jedem Fall weiterhin Vorrang haben und verfolgt werden. Von der grundsätzlichen Festsetzungsmöglichkeit ist die Frage zu trennen, ob an dieser konkreten Stelle die Festsetzung eines solchen Sondergebiets abwägungsfehlerfrei möglich ist.

Hierfür könnten folgende Hindernisse bestehen:

Die Frage, ob die bestehenden Altlasten der Festsetzung eines Baugebiets, das auch dem Wohnen dient, entgegenstehen, kann zum jetzigen Stand noch nicht beantwortet werden. Aufgrund der speziellen Art der Nutzung ist jedenfalls damit zu rechnen, dass eine Bodenversiegelung als Sicherungsmaßnahme nicht möglich sein wird, da gerade eine naturbelassene Wohnform gewollt ist. Auch eine öffentliche Grünfläche würde nicht zu einer Versiegelung führen würde und diese ebenfalls für Freizeit- und Spielaktivitäten genutzt, so dass im Hinblick auf eine nutzungsorientierte Sanierung nur ein gradueller Unterschied besteht, kein grundsätzlicher. Da die Prüf- und Maßnahmenwerte nach Anhang 2 der BBodSchV für Wohngebiete aber niedriger sind als bei Park- und Freizeitanlagen, könnte es durchaus sein, dass gerade dieser graduelle Unterschied entscheidend ist.

Eine Sanierung beispielsweise durch Auskofferung ist in der Regel möglich. Es stellt sich dann jedoch die Frage, ob dies der Zielsetzung – Verbleib der Bauwagensiedlung auf der Fläche – noch gerecht wird, weil eine solche Maßnahme die zumindest temporäre Freilegung des Grundstücks erfordern würde. Es wäre auch weiterhin zu klären, wer die Kosten für die Sanierungsmaßnahme trägt.

Zuletzt stellt sich im städtebaulichen Gesamtkonzept die Frage, ob bei der Festsetzung eines Sondergebiets „Alternatives Wohnen“ Konflikte im Hinblick auf Gewerbelärm ausgelöst werden können. Bislang ist mit Rücksicht auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Alsdorfer Straße“ geplant, unmittelbar östlich angrenzend ein GE der Zone 3 festzusetzen, 500 m weiter Zone 2. Auch nördlich im Bereich des B-Planverfahrens 1. Änderung Widdersdorfer Straße sollen GE der Zonen 3 bzw. 2 festgesetzt werden.

Das Schallschutzgutachten müsste dann insoweit ergänzt werden, dass im Bereich der Grünfläche eine weitere schutzbedürftige Nutzung mit Immissionsorten hinzukommt. Entscheidend dürfte dabei sein, wie ein solches Sondergebiet nach TA Lärm einzuordnen wäre, ob als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder als Mischgebiet (MI). Dies müsste noch genauer geprüft werden, erste Einschätzung ist aber, dass WA anzunehmen ist.

Sollte hieraus folgen, dass die Zone 3 stärker nach Osten (und ggf. auch nach Norden) auszuweiten ist, könnten sich hieraus Konflikte ergeben. Denn in dem bisher als Zone 2 geplanten Bereich befindet sich unter anderem eine Schreinerei, also ein Betrieb der Abstandsklasse VII. Dieser wäre in Zone 3 nicht zulässig. Es würde somit möglicherweise ein Bestand überplant, der hierdurch jedenfalls in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt würde. Ob dies über eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgefangen werden könnte, hängt davon ab, ob dann dennoch der Lärmkonflikt gelöst werden könnte.

Eine Festsetzung als Grünfläche hätte keine bauordnungsrechtlichen Konsequenzen für die Bauwagensiedlung. Unabhängig davon, ob die Bauwagensiedlung Bestandsschutz genießt oder nicht, ist sie bereits nach den aktuellen Festsetzungen (GE) materiell baurechtswidrig. Auch auf einer öffentlichen Grünfläche wäre sie nicht zulässig sein, da bauliche Anlagen dort nur als Nebenanlagen für die Nutzung als Park-/Freifläche zulässig sind (bspw. Sitzbänke, befestigte Wege, etc.) und das auch nur in einem räumlich untergeordneten Umfang.

Der Bestandsschutz würde durch die Festsetzung als Grünfläche nicht aufgehoben. Es ändert sich nichts, weil die Nutzung auch bei der aktuellen Festsetzung als GE nur Bestandsschutz hat und dementsprechend hinsichtlich Änderung/Erweiterung eingeschränkt ist. Sollte es keinen Bestandsschutz geben, ist und bleibt die Nutzung formell als auch materiell baurechtswidrig.

3. Der schon seit 2004 im „Verkehrskonzept RPBR“ geplante „Durchstich“ von der Alsdorfer Straße Richtung „Gewerbestraße/Stolberger Straße“ sollte nun auch planungsrechtlich verankert werden, um eine zukunftsorientierte Mobilitätsplanung zu ermöglichen.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu 3.:**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag zum Teil zu folgen.

Nach dem Verkehrskonzept des Rahmenplans Braunfeld / Müngerdorf / Ehrenfeld (Karte 2) sind Straßen hierarchisch und nach Funktion aufgegliedert. Gekennzeichnet wurden die Alsdorfer Straße als „bestehende Wohnstraße“ und die Stichstraße zwischen den gewerblichen Grundstücken Stolberger Straße 90 und 92 als „bestehende Gewerbestraße“.

Geplant ist die Verlängerung der Gewerbestraße bis zur Wohnstraße, deren Verbindung nicht konkretisiert wurde. Nach der Planung der Verlängerung der Gewerbestraße bis zur Wohnstraße wäre mit erheblichen schalltechnischen Emissionen zu rechnen. Sowohl von gewerblichen Verkehr als auch von privaten PKWs, die den Umweg nutzen würden.

Die Stadtverwaltung sieht eine verkehrliche Verbindung zwischen der Alsdorfer Straße und der Stichstraße als positiv, jedoch ausschließlich nur als Fuß- und Radweg zur Vermeidung von jeglichen Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Baugebieten. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, durch welche Festsetzung die planungsrechtliche Sicherung erfolgen kann, z.B. Geh und Radfahrrecht.

4. Die Vorlage ist als „positiv“ im Sinne des Klimaschutzes gekennzeichnet, obwohl die explizite „Erläuterung siehe Begründung“ in den weiteren Ausführungen und Anlagen fehlt. Grundsätzlich scheint hier eine positive Gesamtbilanz durchaus möglich, da ja u.a. eine Gewerbefläche in Grünfläche gewandelt wird. Allerdings fehlt der genauere Nachweis, weshalb dies entweder nachgebessert oder aber die Klimaschutz-Kennzeichnung entfernt werden sollte.

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu 4.:**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag nicht zu folgen.

Der Bebauungsplan „Stolberger Straße in Köln-Braunsfeld/Ehrenfeld, 1. Änderung“ hat voraussichtlich positive Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Reduktion von Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>). Die Emissionen stammen v.a. aus gewerblichen und industriellen Nutzungen.

Durch Neugliederung der Betriebsarten nach dem Abstandserlass vom 06.06.2007 werden immissionsintensive Betriebe in einigen Bereich ausgeschlossen. Auf Grund des Strukturwandels innerhalb des Plangebietes wurden gewerbliche Nutzungen zugunsten von Wohnnutzung sowie einer nicht erheblich belästigenden Gewerbenutzung in der Vergangenheit bereits aufgegeben. Diese Entwicklung wird durch die Neuzonierung gesichert und einer immissionsintensiven Gewerbenutzung wird entgegen gewirkt.

Durch Aufgabe gewerblicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurde die Bahntrasse entbehrlich und zurückgebaut. Entsprechend der Rahmenplanung werden hier eine begrünte Fuß- und Radwegeverbindung entlang der alten Gleistrassen geplant. Die Sicherung von Fuß- und Radwegen kann langfristig zu einer Reduktion von motorisiertem Individualverkehr führen.

Darüber hinaus ist es vorgesehen, die ehemalige Gleisharfe, die derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt ist, als Grünfläche mit entsprechenden Bewuchs zu sichern. Grünflächen können CO<sub>2</sub> binden und somit als CO<sub>2</sub>-Senken fungieren.

5. In der Plandarstellung (Anlage 3) ist ein Schreibfehler: Ein Block WA (Allgemeines Wohngebiet) wurde im jetzt gültigen B-Plan in MI (Mischgebiet) geändert. Dieses Gebiet zwischen St.-Vither und Elsenborner Straße soll wieder als WA gekennzeichnet werden (siehe folgende Abb.).

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu 5.:**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag zu folgen.

Zur Vorlage 3225/2020 wurde der sog. städtebauliche Entwurf als orientierende Zeichnung als Anlage beigefügt. In der Zeichnung wurde für die Grundstücke St.-Vither-Straße 4-16, Elsenborner Straße 1 – 27 und Stolberger Straße 94-96 fehlerhaft das WA als MI eingezeichnet.

Es soll keine Änderung in ein MI in diesem Bereich erfolgen, sondern das WA bestehen bleiben.

Zum Einleitungsbeschluss ist die entsprechende Änderung der Zeichnung jedoch nicht erforderlich, denn die Zeichnung ist nur ergänzend zum Beschluss als Anlage beigefügt ist und nicht entscheidend. Im weiteren Verfahren wird das bestehende WA korrekt dargestellt.