

Beschluss über die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 69460/07  
Arbeitstitel: Euroforum Nord in Köln-Mülheim

Vorlage 0661/2014

**hier:      Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der Bezirksvertretung Mülheim vom 24.03.2014 - siehe Anlage 6 -**

Die Bezirksvertretung Mülheim hat in ihrer Sitzung am 24.03.2014 den oben angegebenen Beschluss beraten (siehe Anlage 6). Dabei wurde der Beschlussvorschlag der Verwaltung um den Antrag

"Die Bezirksvertretung Mülheim stimmt der Vorlage zu, mit der Maßgabe, dass sich die Verwaltung gemeinsam mit dem Eigentümer intensiv bemüht, einen geeigneten Alternativstandort für das Gebäude 9 in Mülheim zu finden".

ergänzt.

## **Stellungnahme der Verwaltung:**

Am 11.04.2014 fand ein Gespräch im KunstWerk e. V., Deutz-Mülheimer Straße 127 - 129, zwischen Verwaltung, Eigentümer und den Künstlern und Mietern des Kunst- und Gewerbehofes statt.

Es wurden auf Anregung der Bezirksvertretung Mülheim alternative Standorte diskutiert, die aber keine Optionen für den heutigen Standort des Musikclubs sind und für die Mieter und Künstler nicht in Frage kommen.

Zielsetzung dieses Gespräches war es, eine einvernehmliche Lösung zu finden, wie die heutigen Nutzungen des Kunst- und Gewerbehofes auch zukünftig im Bebauungsplan zulässig sein können. Gleichzeitig soll die Anzahl der Wohneinheiten im Plangeltungsbereich beibehalten werden. Derzeit wird von circa 350 Wohneinheiten ausgegangen.

In den einzelnen Gebäudeteilen der Immobilie Deutz-Mülheimer Straße 127 bis 129 befinden sich folgende Nutzungen (siehe beigefügte Anlage 8):

- Bürogebäude  
Ateliers mit Kreativwirtschaft auf 290 m<sup>2</sup> Mietfläche
- Autowerkstatt  
Die Werkstatt ist seit 1999 auf dem Hof ansässig und hat drei Mitarbeiter.  
Die Räumlichkeiten (circa 170 m<sup>2</sup>) sind angemietet.
- KunstWerk Köln  
Das KunstWerk wurde 1995 gegründet und hat drei festangestellte Mitarbeiter. Es bietet für 150 Künstler Ateliers, zudem verfügt es über eine große Ausstellungsfläche und Veranstaltungsräume. Insgesamt werden circa 5 100 m<sup>2</sup> genutzt. Die Nutzer verfügen über einen Erbpachtvertrag.
- Theaterbauwerkstatt und KunstEtage  
Die KunstEtage wurde 1994 gegründet. Auf 600 m<sup>2</sup> Mietfläche arbeiten 22 Künstler.  
Die Theaterbauwerkstatt hat das Gebäude seit 1994 angemietet. Hier arbeiten auf 600 m<sup>2</sup> Mietfläche 12 Künstler und Handwerker.
- Backstreetbikes  
Seit 1999 werden hier auf 320 m<sup>2</sup> Mietfläche Fahrräder verkauft und repariert.

- Das Mittelgebäude (circa 4 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und das Lagergebäude (circa 170 m<sup>2</sup> Nutzfläche) stehen leer.
- GEBÄUDE 9  
Der Gebäudeteil wird seit 1996 als Musikclub auf 320 m<sup>2</sup> Mietfläche für circa 400 Besucher genutzt. Es finden circa 15 bis 25 Veranstaltungen im Monat statt. Im GEBÄUDE 9 sind drei Mitarbeiter festangestellt, 28 Mitarbeiter und Techniker unterstützen im Bereich der Gastronomie und der Veranstaltungsdurchführung. Das GEBÄUDE 9 gehört zu den Preisträgern des "Spielstättenprogrammpreises 2013" für ein kulturell herausragendes Live-Musik-Programm 2013.

In diesem Zusammenhang stellte sich die Frage, ob "Gebäude 9" eine kulturelle Einrichtung ist. In dem "Gebäude 9" finden Konzerte statt, die als kulturelle Veranstaltungen zu werten sind. Im Anschluss an diese Konzerte finden allerdings ab circa 23.00 Uhr Disco-Veranstaltungen statt. An Tagen ohne Konzerte werden die Räumlichkeiten für Disco-Veranstaltungen genutzt. Eine Diskothek ist planungsrechtlich als Vergnügungsstätte einzustufen und derzeit durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan-Entwurf überplant. Im Rahmen des Bestandsschutzes kann sie aber bestehen bleiben. Insbesondere die erheblichen Lärmemissionen in den Nachtstunden durch die Veranstaltungen im Gebäude und die An- und Abreise von bis zu 400 Besuchern sind mit der bislang vorgesehenen Gebietsfestsetzung als Mischgebiet nicht vereinbar. Es handelt sich um eine kerngebietstypische Diskothek, deren Zulassung in einem Mischgebiet (MI) nicht möglich ist. Deshalb soll das vorhandene Gewerbegebiet (GE), in dem kerngebietstypische Diskotheken ausnahmsweise zulässig sind, erweitert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des "Gebäude 9" muss im Bebauungsplan entweder eine Öffnung des derzeitigen Ausschlusses von Vergnügungsstätten für Diskotheken herbeigeführt werden oder eine Bestandssicherung gemäß § 1 Nummer 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Dies ist planungsrechtlich machbar. Des Weiteren müssen die Baugrenzen in dem Bereich geringfügig angepasst werden. (siehe beigefügte Anlage 9).

- Die anderen im "Kunst- und Gewerbehof" vorhandenen Nutzungen sind bereits aufgrund der heutigen Festsetzungen alle zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig und sind durch die jetzt geplanten Änderungen nicht betroffen.
- Durch die geänderte Planung muss die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan-Entwurf überarbeitet werden. Hierzu gehört auch die Untersuchung der Lärmemissionen des Musikclubs. Da zum jetzigen Zeitpunkt das beauftragte Gutachten noch nicht vorliegt, wird aus Vorsorgegesichtspunkten die Wohnnutzung nur ausnahmsweise im MI 3 zugelassen, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass zum Beispiel durch besondere technische/bauliche Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - Beschränkung der Musik- und Diskothekenveranstaltungs Lautstärke - die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarte Wohnnutzung vermieden werden. Das heißt, dass eine Wohnnutzung gegebenenfalls im MI 3 nicht zulässig ist.

Derzeit ist die Errichtung von circa 23 700 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (das entspricht circa 325 Wohneinheiten) in den MI 1- und MI 2-Gebieten möglich. Zur Kompensation der im MI durch die Umplanung möglicherweise wegfallenden Wohneinheiten sollen im rückwärtigen Bereich der MI 1- und MI 2-Gebiete statt der vier Geschosse im Bebauungsplan-Entwurf fünf Geschosse vorgesehen werden (siehe Anlage 9.2). Um dies städtebaulich zu sichern, wird die Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,4 angehoben.

- Alle genannten Fragestellungen und planungsrechtlichen Auswirkungen müssen vor der Offenlage geklärt sein. Andernfalls wäre, bei einer späteren Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes, eine erneute Offenlage erforderlich, die erhebliche Verzögerungen zur Folge hätte.

- Die Eigentümerin hat zwischenzeitlich der Verwaltung dargestellt, dass sie den Erhalt des Standortes befürwortet. Die Mieter des "Gebäude 9" haben zwischenzeitlich einen unbefristeten Mietvertrag mit einer 14-monatigen Kündigungsfrist angeboten bekommen.

**Fazit:**

Um das Bebauungsplanverfahren zielgerichtet weiterbetreiben zu können und die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zügig voranzubringen, empfiehlt die Verwaltung die Beschlussfassung am 08.05.2014 mit den ergänzenden Maßgaben.

**Ergänzender Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt der Vorlage unter der Maßgabe zu, dass der "Kunst- und Gewerbehof" mit seinen heutigen Nutzungen planungsrechtlich erhalten bleibt. Hierzu wird das Gewerbegebiet zu Lasten des MI 3 entsprechend erweitert. Der Bebauungsplan-Entwurf ist unter Berücksichtigung des Schallschutzes vor der Offenlage entsprechend anzupassen. Das Maß der Nutzung soll im Plangeltungsbereich durch die Aufstockung von vier auf fünf Geschosse und die Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 auf 1,4 im MI 1, MI 2 und MI 3 beibehalten werden. Aufgrund des möglichen Erhalts der Bebauung wird die nördlich des MI 3 geplante Verkehrsfläche geringfügig nach Norden verschoben.