

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

613 Sche Ke

**Beschlussvorlage**

Vorlage-Nr.

**4186/2008**

Freigabedatum

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
**Betreff**

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**  
**Arbeitstitel: Deutz-Mülheimer Straße in Köln-Mülheim**

**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	23.10.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	03.11.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB für das Gebiet zwischen Hafenstraße, Deutz-Mülheimer Straße gegenüber der Danzierstraße, betreffend die Flurstücke 888 und 117/7, Flur 6, Gemarkung Mülheim, in Köln-Mülheim –Arbeitstitel: Deutz-Mülheimer Straße in Köln-Mülheim– aufzustellen mit dem Ziel, nicht störendes Gewerbe unter Ausschluss von Einzelhandel, den Grünzug Rheinboulevard/Mülheim-Süd in einer Breite von 25 m zwischen Deutz-Mülheimer Straße und Hafenstraße sowie Wohnen (ca. 70 WE) nach Maßgabe der Umweltverträglichkeitsprüfung festzusetzen.

**Haushaltmäßige Auswirkungen**

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten    b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Mit Datum vom 09.09.2008 hat ein Investor im Bereich Deutz-Mülheimer Str. 183 - 185 eine Bauvoranfrage für die Umnutzung einer denkmalgeschützten Gewerbehalle in einen großflächigen Einzelhandel mit 1 255 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Büros mit 420 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie einer Wohnanlage mit 67 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 105 Stellplätzen zur Genehmigung eingereicht (siehe Anlage 1).

Die Umnutzung der Gewerbehalle ist genehmigungsfähig. Das Vorhaben des großflächigen Einzelhandels widerspricht allerdings dem Nahversorgungskonzept Köln (siehe Anlage 2).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den großflächigen Einzelhandel abzulehnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Konkret ist zu erwarten, dass von dem Vorhaben Auswirkungen im Sinne von spürbaren Umsatzverteilungen auf die nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche Mülheim, Bezirkszentrum Wiener Platz/Buchheimer Straße/Frankfurter Straße sowie auf das entwicklungsfähige Nahbereichszentrum in der Stegerwaldsiedlung ausgehen, die die Funktionalität dieser Zentren gefährden. Insbesondere ist heute schon nach den Ergebnissen des Pre-Tests Mülheim (Juli 2008) eine Funktionsschwächung des nächstgelegenen, stark nahversorgungsorientierten Zentrenabschnitts Buchheimer Straße zu erkennen. Damit widerspricht das Vorhaben dem 2003 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen gesamtstädtischen Nahversorgungskonzept, da es deutlich außerhalb der dort definierten und begründeten "Positivräume" (200 m Entwicklungsbereiche um die zentralen Versorgungsbereiche) für eine Ansiedlung und Entwicklung nahversorgungsrelevanten Einzelhandels liegt, also einen funktional nicht integrierten Einzelhandelsstandort darstellt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die denkmalgeschützte Gewerbehalle für nicht störendes Gewerbe und Dienstleistung unter Ausschluss von Einzelhandel umzunutzen, die Grünverbindung Mülheim-Süd zwischen Hafenstraße und Deutz-Mülheimer Straße in einer Breite von ca. 25 m zu sichern und angrenzend an das Wohngebiet Wohnen nach Maßgabe der Umweltverträglichkeit zu entwickeln (siehe Anlage 4). Diese Zielsetzungen entsprechen dem "Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept – Teilraum Nord" (siehe Anlage 3), das zur Beratung in den Gremien des Rates und den Bezirksvertretungen Innenstadt und Mülheim zur Beschlussfassung vorgelegt ist.

Zur Sicherung dieses Grünzuges hat die Verwaltung gleichzeitig eine Vorlage zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier" zur Beratung in den Gremien des Rates und der Bezirksvertretung Mülheim vorgelegt (siehe Anlage 5).

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 5**

**Anlage 1** Übersichtsplan / **Anlage 2** Nahversorgungskonzept Köln Entwicklung / **Anlage 3** Auszug aus dem "Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept Mülheim-Süd" / **Anlage 4** Städtebauliches Planungskonzept / **Anlage 5** Abgrenzung Sanierungsgebiet "Rheinboulevard Mülheim-Süd und Grünzug Charlier"