

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Wirtschaftsausschuss	06.10.2011
Stadtentwicklungsausschuss	11.10.2011
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	20.10.2011

### **Entwicklungskonzept Deutzer Hafen: Sachstand, neue Planungsspielräume und weiteres Verfahren**

#### **Entwicklungskonzept Deutzer Hafen:**

#### **Sachstand, neue Planungsspielräume und weiteres Verfahren**

##### **1. Beschlusslage**

Die Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes Deutzer Hafen geht auf die folgende Beschlusslage des Rates zurück:

Planungsauftrag des Rates vom 10.09.2009:

1. Erstellung eines Nutzungskonzeptes für den Deutzer Hafen, welches eine Teilumnutzung von Hafensflächen vorsieht, in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Nutzern des Hafens und zur Beschlussfassung als Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch und
2. Formulierung von Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Umsetzung dieses Entwicklungskonzeptes. Abstimmung mit den Akteuren im Deutzer Hafen und der zuständigen staatlichen Aufsichtsbehörden.

Erster Arbeitsansatz und Leitbild soll die Teilumnutzung der östlichen Hafenseite werden, ggf. mit der Entwicklung von Alternativen.

Ergänzend zum Planungsauftrag fasste der Rat am 20. Mai 2010 den folgenden, sog. 'Moratoriumsbeschluss':

1. Anweisung der städtischen Gesellschaftsvertreter in der Stadtwerke Köln GmbH, dass die HGK AG ein Moratorium zum Abschluss langfristiger Miet- und Pachtverträge für den Deutzer Hafen, die über das Jahr 2020 hinausgehen, beschließt und einhält,
2. ebenso Anweisung der Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Köln in Hauptversammlung und Aufsichtsrat der HGK, dieses Moratorium zu beschließen. Verträge, die über das Jahr 2020 hinausgehen, dürfen erst wieder abgeschlossen werden, wenn der Rat der Stadt Köln einen Beschluss über die Nutzung des Hafens für die Folgezeit beschlossen hat und

dieser Ratsbeschluss inhaltlich dem Abschluss neuer Miet- und Pachtverträge nicht entgegensteht.

2. Begrenzung des Moratoriums bis zum 31.12.2011 und
3. Beauftragung der Verwaltung, das Entwicklungskonzept für den Deutzer Hafen bis zum 31.12.2011 dem Rat vorzulegen.

## **2. Aufgabenumfang entsprechend der Beschlusslage**

Die Beschlusslage sieht entsprechend den Ergebnissen des Symposiums zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens vom April 2009 die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes als "Ersatz" für einen Bebauungsplan wie folgt vor:

- Untersuchung und Klärung sämtlicher Planungsbelange wie bei einem Bebauungsplanverfahren unter Einbeziehung sämtlicher Eigentümer und Nutzer, Anlieger und Träger öffentlicher Belange.
- Gutachterliche Abklärung baulicher Nutzungsmöglichkeiten mit den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes durch externe Aussagen zur Eingriff-/ Ausgleichsregelung bzw. zum Hochwasser angepassten Bauen.
- Gutachterliche Klärung der Immissionsschutzbelange und immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Einwirkungen von außen auf das Plangebiet, Auswirkungen der Planungen auf die Umgebung und bei verschiedenen empfindlichen Nutzungen im Plangebiet die Einwirkungen der Nutzungen untereinander.
- Erstellung einer Machbarkeitsstudie mit Berücksichtigung alternativer Planungsmodelle unter Berücksichtigung der noch festzustellenden Immissionsempfindlichkeiten, da derzeit eine gesamtheitliche Betrachtung für das Hafengebiet fehlt.

Die Erledigung der umfangreichen Aufgabenstellung macht die Ansprache, Einbeziehung und Abstimmung mit einer Vielzahl von Beteiligten und Akteuren erforderlich. Neben den städtischen Fachdienststellen und stadtnahen Unternehmen (HGK, StEB) sind insbesondere die privaten Nutzer und Eigentümer im Hafengebiet für eine Unterstützung zu gewinnen (vor allem Unternehmen mit Genehmigungen nach BImSchG). Wasserhaushaltrechtliche und planungsrechtliche Fragestellungen sind mit den zuständigen Fachdezernaten der Bezirksregierung Köln zu erörtern und abzustimmen. Die Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes ist insofern auch von der Unterstützung Dritter abhängig. Weiterhin ist auf Grund bestehender, unmittelbarer Abhängigkeiten sowie zur Erlangung langfristig wirksamer Planungsvorstellungen immer eine Betrachtung des gesamten Hafengebietes notwendig. Die erforderlichen Voruntersuchungen werden deshalb auch die Hafengebietflächen außerhalb der vom Rat in einem ersten Arbeitsansatz beauftragten Teilumsetzung beinhalten.

## **3. Aktuelle Veränderungen und Entwicklungen im Hafen**

Mit der Beschlussvorlage 'Standortuntersuchung Deutzer Hafen' (Vorlage Nr. 5589/2008) stellte die Verwaltung u. a. die Ist-Situation und erste alternative Zielvorstellungen zur zukünftigen Nutzung des Hafengebietes dar. Nach Vorberatungen in den Fachausschüssen und in der Bezirksvertretung Innenstadt hat der Rat diese Standortuntersuchung am 26. März 2009 zur Kenntnis genommen. Das gleichfalls beschlossene Expertensymposium fand im April 2009 statt. Eine Dokumentation hierzu wurde vorgelegt (siehe Mitteilung Vorlage-Nr. 3617/2009 vom 18. August 2009).

Auf folgende zwischenzeitliche Entwicklungen ist aktuell ergänzend hinzuweisen:

- Der Rohstoffverarbeitungsbetrieb Theo Steil im Deutzer Hafen beabsichtigt im Rahmen von Modernisierungen einzelne Anlagenteile zu ersetzen.
- Auf dem ehem. Thies-Gelände Poller Kirchweg/Am Schnellert hat sich 2011 ein neuer Mieter mit einem Hafenumschlag (Kies), auf Grund des beschlossenen Moratoriums mit einer Vertragslaufzeit begrenzt bis Ende 2020, angesiedelt.
- Der 2009 gestellte Bauantrag zur Errichtung eines Ärztehauses an der Siegburger Straße 124 wurde vom Investor auf Grund der Problematik mit der benachbarten Industrienutzung zurückgezogen.
- Die seit 1908 ansässige Eilmühle plant in den nächsten Jahren weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (insbesondere zur Anlagenerneuerung) mit einem Finanzvolumen von ca. 12 bis 13 Mio. Euro. Da die Maßnahmen auf den firmeneigenen Grundstücken vorgesehen sind, findet der Moratoriumsbeschluss hier keine Anwendung. Bauanträge liegen der Verwaltung bereits vor.  
Aufgrund von Gesprächen mit der örtlichen Unternehmensleitung und einer Betriebsbegehung sollte die zu untersuchende Umnutzung des Hafens auch eine Variante mit der Beibehaltung des Mühlenstandortes berücksichtigen. Eine Verlagerung kann sich das Unternehmen nur vorstellen, wenn die damit verbundenen Kosten (erste Schätzung: mindestens 100 Mio. Euro) durch Dritte finanziert werden. Insofern soll auch untersucht werden, welche Nutzungen in welcher Art und Weise an den Mühlenstandort heranrücken können. Das Potenzial leerstehender Geschosse in den nördlichen Kopfgebäuden der Eilmühle in herausragender Lage ist einzubeziehen.

#### **4. Aktueller Planungsstand und weitere Vorgehensweise**

Zur Erledigung des Ratsauftrages hat die Verwaltung die Bearbeitung auf der Grundlage der Standortuntersuchung Deutzer Hafen (Dezember 2008) und des Symposiums zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens (April 2009) mit Priorität aufgenommen.

Um die Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen allen beteiligten Aufgabenträgern zu optimieren, wurden eine Projektgruppe sowie zwei Arbeitsgruppen zu den Themen Immissionsschutz und Hochwasserschutz eingerichtet.

In der Projektgruppe Deutzer Hafen arbeiten neben den betroffenen Verwaltungsdienststellen auch die Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK) sowie die Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) samt Hochwasserschutzzentrale (HSZ) mit.

Ziel der Bearbeitung war zunächst die Erstellung von Leistungsbildern zur Auslobung von zwei Gutachten zu den Themen 'Umwelt-/Immissionsschutzanforderungen' und 'Hochwassergepasstes Planen und Bauen' gewesen. Die vorgesehene Vergabe der Gutachten basierte zunächst auf der Annahme des Ratsbeschlusses (gestützt auf das Symposiumsergebnis: Vorschlag Rechtsanwalt Haesemann), dass es keinen Bebauungsplan für den Deutzer Hafen wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet des Rheins geben kann und dass deshalb das (informelle) Entwicklungskonzept als Bebauungsplan-Ersatz eine mit allen Beteiligten abgestimmte Grundlage von Veränderungen im Deutzer Hafen werden soll.

Dieser Arbeitsansatz musste allerdings zwischenzeitlich aus fachlichen und rechtlichen Erwägungen in Frage gestellt werden. Hintergrund ist die Einschätzung aus der bisherigen Bearbeitung der Verwaltung, dass die komplexen Anforderungen, die an eine Teilumnutzung von Hafenflächen zu stellen sind, einen verbindlichen und rechtssicheren Rahmen benötigen. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und die Bewältigung des Immissionsschutzes. Nach Einschätzung der Verwaltung ist es kaum vorstellbar, dass diese Belange in isolierten Baugenehmigungsverfahren nach Maßgabe des § 34 Baugesetzbuch sinnvoll bewältigt, abgewogen und geregelt werden können.

Darüber hinaus zeigen die in persönlichen Gesprächen eingeholten Informationen zur Projektentwicklung 'Zollhafen Mainz', dass auch im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet unter bestimmten Rahmenbedingungen die rechtssichere Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich ist. Einzelheiten zu der Vorgehensweise in Mainz und eine Darstellung, wie dort die wasserrechtliche Problematik bewertet wird, kann der umfangreichen Dokumentation entnommen werden, die dieser Mitteilung als Anlage beigelegt ist.

Zur Erlangung einer rechtssicheren Grundlage für eine mögliche Neuausrichtung des Deutzer Hafens, die allen Anforderungen in vollem Umfang gerecht wird, und zur Sicherung eines größtmöglichen kommunalen Gestaltungsspielraums bei einer Beschlussfassung im Rat sollte die Mainzer Praxis nach Auffassung der Verwaltung auch in Köln zur Anwendung kommen. Nach den Kriterien des Landes Rheinland-Pfalz ist der Deutzer Hafen kein neues Baugebiet und ein Bebauungsplan zulässig, der hochwasserangepasstes Planen und Bauen nicht nur sicherstellt, sondern nach Möglichkeit zusätzliche Verbesserungen für den Hochwasserschutz gewährleistet.

Das vom Rat beauftragte Entwicklungskonzept müsste dementsprechend zunächst grundsätzlich zur Klärung der zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens führen – jedoch nicht den Charakter eines Bebauungsplan-Ersatzes annehmen, wie die Beschlusslage des Rates dies noch vorsieht. Die zur gesicherten Darstellung differenzierter Nutzungsmöglichkeiten erforderlichen Immissionsgutachten müssen in einem ersten Schritt noch nicht den für einen Bebauungsplan notwendigen Umfang (im Sinne einer umfassenden Umweltprüfung) annehmen.

Die Anforderungen hochwasserangepassten Bauens sind aufgrund vorliegender Erfahrungen verwaltungsseitig darstellbar. Aus der Zusammenarbeit mit der Hochwasserschutzzentrale (HSZ) wurde die Erkenntnis gewonnen, dass der gegenwärtige Eingriff bestehender baulicher und anderer Anlagen im Deutzer Hafen (Stand: Dezember 2010), ausgehend vom 100-jährlichen Hochwasserstand von 11,30 m K.P. – ein Volumen von ca. 71.000 cbm umfasst. Das heißt, dass jede zusätzliche Wasserverdrängung aufgrund einer städtebaulichen Neuordnung entsprechend mit Retentionsraum auszugleichen ist. Die Hochwasserschutzzentrale sichert zu, neue bauliche Nutzungen entsprechend dem Planungsauftrag des Rates mit Eingriffs-/Ausgleichsanforderungen bzw. Anforderungen zum Hochwasser angepassten Bauen belastbar zu bewerten.

Nach dem Mainzer Erfahrungsaustausch hat die Verwaltung entschieden, eine städtebauliche Studie für einen entsprechend dem Ratsbeschluss teilumgenutzten Deutzer Hafen zu erstellen. Diese Studie ist beim Stadtplanungsamt in Bearbeitung und wird derzeit nach Diskussion alternativer Überlegungen ausgearbeitet. Diese Studie soll beispielhafte Vorschläge aufzeigen, wie eine teilweise Neunutzung mit büroähnlichen Dienstleistungsnutzungen auf der Ostseite des Hafenbeckens entlang der Siegburger Straße 'intelligent', also mit möglichst geringem zusätzlichem Volumen in die wasserrechtlich bedeutsame Hochwassersituation einwirkt. Außerdem soll dargestellt werden, mit welchen städtebaulich überzeugenden Maßnahmen Ausgleich an Retentionsraum für zusätzliche Eingriffe in das Hochwasser hergestellt werden kann, die den Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes entsprechen.

Gemäß Abstimmung mit der HSZ besteht die Aussicht, Eingriffe in das gesetzlich definierte Überschwemmungsgebiet des Rheins durch eine Um- und Neunutzung ohne externe gutachterliche Unterstützung stadintern ausreichend bewerten zu können, weshalb nunmehr von der Vergabe eines diesbezüglichen Gutachten abgesehen werden soll.

Bezüglich der Immissionssituation werden derzeit die verwaltungsintern vorhandenen Kenntnisse zusammengetragen und aufbereitet. Für den Komplex Gewerbelärm (einschließlich Gewerbeverkehrsärm, Gerüche und Erschütterungen) ist die Vergabe des weiterhin unabdingbaren Immissionsgutachtens in Vorbereitung. Das Gutachten soll, neben der Erfassung und messtechnische Ergänzung der Ist-Situation, auch ein mögliches Nebeneinander von

ggf. verbleibenden industriellen Nutzungen (z. B. Ellmühle) und neuen büroähnlichen Dienstleistungsnutzungen klären.

Aussagen über den vorliegenden Verkehrslärm (Kfz / Stadtbahn / Eisenbahn) wurden dagegen bereits verwaltungsintern zusammengefasst und in einer ersten Einschätzung bewertet. Dabei ist im Ergebnis festzustellen, dass der Bereich des Deutzer Hafens durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr bereits heute erheblich vorbelastet ist. Aus diesem Grunde sind bei einem späteren Bebauungsplanverfahren grundsätzlich entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu entwickeln.

Das städtische Umweltamt hat darauf hingewiesen, dass auf Grund der derzeit im Deutzer Hafen vorhandenen Betriebe mit Industriecharakter der gesamte Hafen als Industriegebiet (abweichend von der Flächennutzungsplan-Darstellung 'Gewerbe') zu beurteilen ist und zum heutigen Zeitpunkt nicht für eine Wohn- bzw. Mischnutzung mit Wohnanteil geeignet ist.

Der qualifizierte Abschluss der laufenden Arbeiten wird noch das erste Halbjahr 2012 in Anspruch nehmen. In den Abstimmungsgesprächen hat die HGK den Bearbeitungsstand und die weiteren Notwendigkeiten zur Kenntnis genommen und erklärt, dass sie sich auch über das Jahresende 2011 hinaus an den Moratoriumsbeschluss des Rates gebunden fühlt. Seitens der HGK wird spätestens bis Ende 2012 eine Entscheidung des Rates auf der Grundlage des beauftragten Entwicklungskonzeptes über die zukünftige Nutzung des Deutzer Hafens erwartet. Ein Beschluss des Rates zur Verlängerung des Moratoriums ist vor diesem Hintergrund deshalb aus Sicht der HGK und der Verwaltung nicht notwendig.

Der spätestens im 2. Halbjahr 2012 zu ermöglichende Ratsbeschluss zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens auf der Grundlage des in Bearbeitung befindlichen Entwicklungskonzeptes sollte mit einem Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss komplettiert werden, wenn der Rat eine (Teil-)Umnutzung beschließt. In einem dem Entwicklungskonzept folgenden qualifizierten Bebauungsplan-Verfahren wären dann u. a. sämtliche Umweltbelange und Abwägungen entsprechend der planungsrechtlich vorgeschriebenen Umweltprüfung zu bearbeiten. Im Ergebnis würde die (Teil-)Umnutzung des Deutzer Hafens auf eindeutigem Planungsrecht aufgebaut werden können.

## 5. Ausblick

Nachfolgende Schritte sind zur Erstellung des Entwicklungskonzeptes Deutzer Hafen in Vorbereitung, wobei grundsätzlich das gesamte Hafensareal betrachtet werden wird:

- Vergabe eines Immissionsgutachtens zur vollständigen Erfassung und Bewertung des vorhandenen Gewerbelärms mit Abklärung der Mitarbeit der Hafensbetriebe: Ausschreibung bis November 2011 – Submission und Prüfung der Bieter bis Februar 2012 – Erstellung und Vorlage des Gutachtens bis Ende Mai 2012.
- Fertigstellung der städtebaulichen Studie des Stadtplanungsamtes mit Darstellung einer beispielhaften Retentionsbilanz unter umfassender Beachtung der wasserrechtlichen Vorschriften (z. B. Abflussverhalten) in 2012.
- Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln, dass eine (Teil-)Umnutzung grundsätzlich auf der Grundlage eines Bebauungsplanes geregelt werden kann ('Mainzer Verfahren').
- Fertigstellung des Entwicklungskonzeptes mit (Teil-)Umnutzung des Deutzer Hafens im zweiten Halbjahr 2012 als Entscheidungsgrundlage für den Rat hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens.
- Falls der Rat eine Nutzungsänderung für den Deutzer Hafen auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes beschließt, sind nachfolgend eine Flächennutzungsplanänderung und ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

- Die Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK) beachtet den 'Moratoriumsbeschluss' in Bezug auf Vertragsangelegenheiten weiterhin bis Ende 2012.

gez. Roters

**Anlagen:** - Übersichtsplan Deutzer Hafen  
- Dokumentation zum Mainzer Zollhafen

**Weitere Informationen zum Verfahren 'Zollhafen Mainz' im Internet:**

[www.mainz.de/stadtplanungsamt](http://www.mainz.de/stadtplanungsamt)

[www.zollhafen-mainz.de](http://www.zollhafen-mainz.de)

[www.floodresiliency.eu](http://www.floodresiliency.eu)