

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens
Arbeitstitel: Lindgens-Areal in Köln-Mülheim

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2014
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	01.12.2014
Stadtentwicklungsausschuss	

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

- beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren für die Flurstücke 892, 889, 1050, 1051,792, 2244/166, Teile der Flurstücke 891, 1006, 2627/177, Flur 6, (Lindgens & Söhne), und für die städtischen Grundstücke Hafestraße, Auenweg und Deutz-Mülheimer Straße (Flurstücke 793, Teile der Flurstücke 964, 931, 176/2, Flur 6) in Köln-Mülheim —Arbeitstitel: Lindgens-Areal in Köln-Mülheim— einzuleiten mit dem Ziel, die ehemals industriell genutzten Flächen städtebaulich für eine Mischnutzung neuuzuordnen;
- nimmt das städtebauliche Planungskonzept zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Bürgerversammlung als Abendveranstaltung).

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Mülheim ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative:

Ablehnung des Antrages

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Das Lindgens-Areal umfasst rund 4,8 ha und besteht aus den Grundstücken der Firma Lindgens & Söhne GmbH und den Verkehrsflächen. Nach dem absehbaren Fortgang des Industriebetriebes Penox soll das Lindgens-Areal in Köln-Mülheim zeitnah für Gewerbe- und Wohnnutzung entwickelt werden.

Das Lindgens-Areal ist Teil des städtebaulichen Planungskonzeptes "Mülheim Süd inklusive Hafen", das eine nutzungsstrukturelle, städtebauliche und freiraumplanerische Perspektive für die Konversionsfläche aufzeigt - vgl. Beschlussvorlagen 0687/2013 und 2171/2013 - und auf das "Rechtsrheinische Entwicklungskonzept - Teilraum Nord" (REK-Nord) - vgl. Beschlussvorlage 5365/2007 - aufbaut. Das Lindgens-Areal soll entsprechend dem städtebaulichen Planungskonzept "Mülheim Süd inklusive Hafen" baulich und freiräumlich neu geordnet werden. Das vorgesehene Konzept berücksichtigt dabei insbesondere die städtebaulich sinnvolle Einbindung der denkmalgeschützten beziehungsweise erhaltenswerten Gebäude sowie den Hochwasserschutz (siehe Anlagen 2 und 3).

Ziel der Planung ist, mit einer Mischnutzung einen behutsamen Übergang zwischen der angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzung zu schaffen. Zugleich soll zeitnah realisierter Wohnraum den Entwicklungsimpuls des Werkstattverfahrens aufnehmen und die Realisierung eines urbanen neuen Quartiers vorantreiben. Hierzu gehört auch, das durch markante Industriegebäude geprägte Gebiet für gewerbliche und kulturelle Nutzungen weiterhin attraktiv zu halten und den Standort entsprechend weiterzuentwickeln. Hierdurch sollen nicht nur vorhandene Arbeitsplätze gesichert, sondern auch neue geschaffen werden können.

Ein weiteres wesentliches Ziel dieser Planung ist die planungsrechtliche Sicherung von Teilflächen für die Entstehung einer neuen Ortsmitte. Diese durch eine ansprechende Freiraumgestaltung und Gastronomie oder ähnliche Nutzungen zu belebende Platzfläche setzt sich aus zwei Teilflächen rund

um den Kreuzungspunkt Auenweg/Deutz-Mülheimer Straße zusammen. Die nördliche Teilfläche liegt innerhalb dieses Plangebiets. Mit Rücksicht auf das vom Rat am 17.12.2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) soll hier behutsam ein Nutzungsangebot geschaffen werden, das nicht zur Schwächung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche in der Buchheimer Straße sowie in der Stegerwaldsiedlung führt.

Für die Planung gibt es einen Investor, der auch über die Flächen im Plangebiet verfügt. Er beabsichtigt, mindestens 250 Wohneinheiten mit dieser Planung zu realisieren. Hierdurch sowie mit der Tatsache, dass mit dieser Planung eine Bodenwertsteigerung erzielt wird, sind alle Anwendungsvoraussetzungen für das vom Rat beschlossene "Kooperative Baulandmodell Köln" erfüllt. Der Investor drückt in einer dem Stadtplanungsamt schriftlich vorliegenden Grundzustimmung seine grundsätzliche Bereitschaft aus, die im Rahmen der Planung (z.B. Gutachten) und Realisierung des Vorhabens (z.B. soziale Infrastruktur) anfallenden Kosten nach deren Konkretisierung und Prüfung zu übernehmen. Noch vor Offenlage des Bebauungsplanes werden sämtliche im Zusammenhang des Baulandmodells vorgesehenen Verpflichtungen verbindlich in einer Grundvereinbarung in Form eines städtebaulichen Vertrages festgelegt.

Das Lindgens-Areal liegt innerhalb des Planungsgebietes des REK-Nord, das vom Rat am 05.05.2009 als teilträumliche Entwicklungsplanung und Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen worden ist. Dem Planungsziel, die Grün- und Freiraumstrukturen weiter zu vernetzen, wird durch die geplante begrünte Wegeverbindung am nördlichen Rand des Plangebietes entsprochen. In diesem Bereich soll gemäß REK-Nord der geplante "Grünzug Mülheim-Süd" entlangführen und eine durchgängige Verbindung vom Rheinufer bis zum Mülheimer Stadtgarten ausbilden. Auch die verkehrlichen Ziele des REK-Nord sollen im Planungskonzept weiter Berücksichtigung finden, indem notwendige Maßnahmen für die verkehrliche Qualifizierung des Auenwegs zur Entlastung der Deutz-Mülheimer Straße bestimmt werden. Nutzungsstrukturell wird abweichend vom REK-Nord eine Ergänzung der vorhandenen gewerblichen Nutzung nicht nur mit Büro/Dienstleistung vorgesehen, sondern auch mit Wohnen.

Für das Plangebiet existieren darüber hinaus drei Fluchtlinienpläne. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt für die Flächen des Lindgens-Areal Industriegebiet (GI) dar. Für die Umsetzung der Planung ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Mischgebietes. Es besteht die Notwendigkeit, den FNP im Parallelverfahren anzupassen.

Es sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Zur Planung wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Eingriff/Ausgleich) erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.06.2014 stellt klar, dass sich das Planungsverbot des Wasserhaushaltsgesetzes nicht auf Überplanungen oder Umplanungen bereits bebauter Bereiche bezieht, wie es in diesem Fall zutrifft. Dennoch ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Hochwasserschutz umfangreich zu berücksichtigen.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept
- 3 Städtebauliches Planungskonzept