

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

### Grundsatzbeschluss zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2015
Wirtschaftsausschuss	28.05.2015
Ausschuss für Umwelt und Grün	02.06.2015
Verkehrsausschuss	09.06.2015
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	18.06.2015
Stadtentwicklungsausschuss	18.06.2015
Rat	23.06.2015

### Beschluss:

1. Der Rat beschließt, die bisherige Hafennutzung im Deutzer Hafen aufzugeben und den Standort als innerstädtisches Quartier für Wohnen und Arbeiten bei Erhalt der Großmühle zu entwickeln. Die planungsrechtliche Neuordnung erfolgt durch ein Bebauungsplanverfahren. Im Hinblick auf die Wohnnutzung sind die Belange des aktiven und passiven Lärmschutzes in besonderer Weise zu berücksichtigen. Das kooperative Baulandmodell wird angewandt.
2. Zur städtebaulichen Qualifizierung und Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens ist unter besonderer Berücksichtigung der wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen von der Verwaltung ein kooperatives Werkstattverfahren mit Beteiligung der Betroffenen sowie der Stadtgesellschaft durchzuführen. Die vorliegende städtebauliche Machbarkeitsstudie ist hierbei zu beachten.
3. Die Verwaltung wird aufgefordert, im laufenden Verfahren zum Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans für NRW (LEP/E) beim Land die Forderung nach Umwandlung des Deutzer Hafens in ein Quartier für Wohnen und Arbeiten einzubringen. Auf die bisher vorgesehene Darstellung als 'landesbedeutsamer Hafen' ist zu verzichten. Ebenso ist ein entsprechendes Änderungsverfahren des Regionalplans, Teilraum Köln, zu veranlassen.
4. Der sog. 'Moratoriumsbeschluss' des Rates vom 20.05.2010, mit dem die städtischen Gesellschaftsvertreter angewiesen werden, dass die HGK AG keine Miet- und Pachtverträge über 2020 hinaus abschließt, wird vorerst bis 2020 verlängert. Die notwendige Verlagerung der jetzt noch im Deutzer Hafen aktiven gewerblichen Unternehmen ist sozial- und wirtschaftlich verträglich vorzunehmen. Die Großmühle kann an ihrem Standort verbleiben und wird in die Umplanung integriert.

## **Begründung:**

### **1. Bisherige Beschlusslage**

Am 10.09.2009 beauftragte der Rat die Verwaltung

1. im Rahmen des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes ein Nutzungskonzept für den Deutzer Hafen, welches eine Teilumnutzung von Hafenumschlagflächen vorsieht, in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Nutzern des Hafens zu erstellen und zur Beschlussfassung als Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch vorzulegen und
2. Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Umsetzung dieses Entwicklungskonzeptes zu unterbreiten. Dabei sind die Abstimmungsergebnisse mit den Akteuren im Deutzer Hafen wie auch Stellungnahmen der zuständigen staatlichen Aufsichtsbehörden darzustellen.

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

Ergänzend zum o.g. Planungsauftrag fasste der Rat zur Sicherung der Planung am 20.05.2010 den Beschluss, wonach die städtischen Gesellschaftsvertreter in der Stadtwerke Köln GmbH angewiesen wurden, dass die Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK) keine längerfristigen Miet- und Pachtverträge für den Deutzer Hafen, die über das Jahr 2020 hinausgehen, mehr abschließen sollen (sog. 'Moratoriumsbeschluss'). Dieses ursprünglich bis zum 31.12.2011 begrenzte Moratorium wird seitens der HGK weiterhin beachtet.

### **2. Ausgangssituation**

Der Deutzer Hafen mit seinen rd. 24,3 ha Landflächen hat – gemessen an den Umschlagzahlen – eine untergeordnete Bedeutung in Bezug auf den Hafenstandort Köln. Der Anteil am Gesamtumschlag der Kölner Häfen liegt unter 5 %. Nur drei Unternehmen (Großmühle, Stahlhandel und Metall-Recycling-Unternehmen) nutzen den Anschluss an den Rhein. Begünstigt durch die anhaltende Diskussion um den Fortbestand des Deutzer Hafens haben in den letzten Jahren hafenfremde Gewerbenutzungen, Mindernutzungen und Brachflächen immer größeren Raum eingenommen, heute sind 46 % der Flächen ohne Hafenbezug und größtenteils minder- oder ungenutzt.

Da gleichzeitig für Köln als wachsende Stadt zur Deckung der dringenden Bedarfs gut erschlossene Flächen in zentraler und möglichst innenstadtnaher Lage, insbesondere für den Wohnungsbau, fehlen, ist eine Klärung der zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens zwingend erforderlich.

### **3. Untersuchte Nutzungsalternativen für den Deutzer Hafen**

Vor diesem Hintergrund und auf Grundlage des o. g. Ratsauftrages hat die Verwaltung mögliche Entwicklungsalternativen (siehe Anlage) näher untersucht und bewertet:

- Szenario 1 – Intensivierung der Hafennutzung:  
Der nach dem Wasserhaushaltsrecht privilegierte Ausbau des Hafens als innerstädtischer Logistikstandort ist im Wesentlichen schon an seine lärmkontingentierte und verkehrlichen Grenzen angekommen, trotz seines geringen Anteils am Gesamtumschlag der Kölner Häfen und des hohen Anteils von Fehl- und Mindernutzungen. Eine Ertüchtigung des Deutzer Hafens für heutige und zukünftige Hafenbedarfe ist nach den Ergebnissen des Schallgutachtens nicht darstellbar.
- Szenario 2 – Teilumnutzung der östlichen Hafenumschlagflächen:  
Die Teilumnutzung erscheint grundsätzlich planungsrechtlich machbar, generiert jedoch absehbar keine besonders attraktiven Büroflächen bei gleichzeitigem Stillstand auf der westlichen Hafenseite, da dort die Flächennutzung für Hafenumschlag kaum optimiert werden kann und letztlich in keinem ausgewogenen Verhältnis zur Vorhaltung der umfangreichen Hafenumschlaginfrastruktur steht.
- Szenario 3 – Hafenumschlag mit Erhalt der Großmühle:  
Die weitestgehende Umnutzung des Hafens unter Erhalt und Sicherung des Mühlenstandorts stellt den größten Zugewinn an marktgängigen und nachgefragten Wohn- und Büroflächen wie auch gemischten Bauflächen in einer nennenswerten Größenordnung dar, verbunden mit erheblichen Anforderungen des Wasserhaushaltsrechts zur Minimierung der Hochwasserrisiken.

- Szenario 4 – Vollständige Hafenumnutzung mit Aufgabe des Mühlenstandorts:  
Eine vollständige Hafenumnutzung mit Verlagerung der Großmühle ist absehbar infrastrukturell und finanziell nicht umsetzbar und somit nur sehr langfristig eine Anschlussoption des Szenarios 3, falls sich für die Großmühle eine wirtschaftlich umsetzbare Standortalternative ergibt.

#### 4. Einschränkungen durch Hochwasserschutz und Lärmbelastungen

Die Untersuchung der vier Szenarien, mit Einbeziehung einer schalltechnischen Untersuchung des Kölner Instituts 'ADU cologne' zu den Lärmemissionen und -immissionen von Gewerbe und Verkehr sowie einer Verkehrsuntersuchung des Amtes für Straßen und Verkehrstechnik, kam zu dem Ergebnis, dass eine Entwicklung des Deutzer Hafens entsprechend den Grundzügen des Entwicklungsszenarios 3 unter Erhalt und Sicherung des Standortes der Großmühle mittel- bis langfristig zugunsten neuer Wohn- und Dienstleistungsnutzungen möglich ist und den größtmöglichen Nutzen für eine nachhaltige Stadtentwicklung für diesen Standort bietet. Dabei ist ein besonderer Fokus auf aktive und passive Lärminderungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Schienenwegen der Deutschen Bahn AG zu legen.

Da das gesamte Hafenareal im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt, gilt hier zur Sicherung des Hochwasserschutzes das Wasserhaushaltsrecht (Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz NRW), welches zunächst nur Hafen- und Werftanlagen ermöglicht. Die Bezirksregierung Köln stimmte daher einer Umnutzung des Deutzer Hafens bis zum Sommer 2014 nicht zu, da diese hierin die Schaffung eines unzulässigen ‚neuen Baugebietes‘ im Sinne des Wasserhaushaltsrechtes im Überschwemmungsgebiet sah. Erst nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts Leipzig vom 03.06.2014, welches den Begriff des ‚neuen Baugebietes‘ im Wasserhaushaltsrecht klarstellte, wurde die bisherige Argumentation der Stadt Köln, wonach bei dem seit 1907 bestehenden Deutzer Industriehafen auch bei einem Nutzungswandel **kein** neues Baugebiet im Sinne des Wasserhaushaltsrechts entsteht, bestätigt. Die Bezirksregierung Köln hat in einem jüngsten Abstimmungsgespräch mitgeteilt, dass sie die hier vorgeschlagene Projektentwicklung Deutzer Hafen nach der Klarstellung durch das Bundesverwaltungsgericht unterstützen werde.

#### 5. Städtebauliche Machbarkeitsstudie

Zur weiteren Konkretisierung und zur Überprüfung der Realisierbarkeit des Szenarios 3 – Umnutzung des Hafens mit Erhalt der Großmühle – wurde 2014 eine städtebaulich-hydrologische Machbarkeitsstudie durch das Kölner Planungsbüro 'ASTOC Architects and Planners' in Zusammenarbeit mit der Ingenieur-Gemeinschaft für Wasserbau und Wasserwirtschaft Rodriguez + Zeisler + Blank, Wiesbaden, erarbeitet. Dabei wurde ein beispielhaftes städtebauliches Modell zur Hafenumnutzung entwickelt, welches sämtliche Belange des Wasserhaushaltsrechtes und damit des Hochwasserschutzes konkret und nachweisbar berücksichtigt, um dem Rat einen hinreichend abgesicherten Beschlussvorschlag unterbreiten zu können.

Diese Machbarkeitsstudie kommt mit einem städtebaulichen Konzept, in dem gegenüber dem zuvor entwickelten Szenario 3 die Bauflächen in Teilbereichen zu Gunsten von Grün- und Freiraum deutlich reduziert wurden, zu dem Ergebnis, dass insgesamt im Deutzer Hafen auf rund 13 Hektar Nettobauland neuer Wohnraum für rd. 4.500 Einwohner und bis zu 5.000 Dienstleistungsarbeitsplätzen dargestellt werden können. Das städtebauliche Konzept der Studie sieht insbesondere eine breite Nutzungsmischung mit vielfältigen Wohnformen für breite Schichten der Bevölkerung, Kindertagesstätten, Bürodienstleistungen, Kreativgewerbe und kulturellen Einrichtungen vor.

Um dem Rhein im Hochwasserfall mehr Raum zur Ausbreitung zur Verfügung zu stellen werden verschiedene Ansätze gewählt. Wesentlich ist dabei, dass der in größerem Umfang neu zu schaffende Grün- und Freiraum (z.B. im Bereich der Nordspitze der Landzunge und am südlichen Hafenbecken) im Hochwasserfall als zusätzlicher Retentionsraum zur Verfügung steht.

Die Erschließung wird von den heute topografisch höchsten Stellen auf dem Niveau des 200-jährlichen Hochwassers (entsprechend 11,90 m Kölner Pegel) geführt. Dieses ermöglicht eine sichere und permanente Erreichbarkeit auf der Höhe der in diesem Bereich vorhandenen Hochwasserschutzanlagen. Von diesem Erschließungsrahmen entwickelt sich die Bebauung von den höchsten Arealen hin zu den niedrigeren Bereichen der Topografie entlang des Hafenbeckens. Große Hafenflächen werden so von bestehenden Nutzungen freigestellt und als neue Grün- und Freiflächen so moduliert

und gestaltet, dass sie im Hochwasserfall zusätzliche Überschwemmungsräume bereitstellen. Die Tiefgaragen sind flutbar. Das Hafenbecken wird im Süden verbreitert und mit dem Rhein mittels eines neuen Durchstichs unter dem Damm der Alfred-Schütte-Allee verbunden.

Bestätigt durch das wasserwirtschaftliche Gutachten führt die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs zu einer Besserstellung der wasserhaushaltsrechtlichen Belange u. a. mit einem erheblich vergrößerten Retentionsraum.

## **6. Handlungsbedarf und weitere Vorgehensweise**

Die Verwaltung schlägt vor, den Deutzer Hafen, entsprechend den Grundzügen des Entwicklungsszenarios 3 und der in der Machbarkeitsstudie entwickelten Planungsgrundlagen vollständig für neue Wohn- und Dienstleistungsnutzungen – bei Erhalt der Großmühle und unter besonderer Beachtung des Wasserhaushaltsrechts – umzunutzen.

Die Entwicklung des Deutzer Hafens zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort verspricht zudem eine Reihe von positiven Auswirkungen für das direkte Umfeld, das rechtsrheinische Köln und die Stadt als Ganzes. Die Planungen begünstigen durch den direkten Anschluss an bestehende Quartiere und das Stadtbahnnetz eine 'Stadt der kurzen Wege'. Als urbanes Mischgebiet in zentraler innerstädtischer Lage kann es einen wesentlichen strategischen Beitrag zur Wohnraumversorgung im Geschosswohnungsbau für breite Bevölkerungsschichten leisten.

Die aktive Entwicklung des Areals kann durch die städtische Entwicklungsgesellschaft 'moderne stadt' oder eine ihrer Tochtergesellschaften betrieben werden.

### **Verlagerung des vorhandenen Hafengewerbes**

Die durch die Umplanung notwendigen Verlagerungen der heute im Deutzer Hafen ansässigen Unternehmen sollen gemeinsam mit den Betroffenen sozial- und wirtschaftlich verträglich durchgeführt werden. Am 19.02.2015 fand hierzu eine Anliegerversammlung der Verwaltung mit den betroffenen Unternehmen statt. Die umfänglich modernisierte Großmühle kann im Hafen verbleiben und wird in die Neuplanung integriert. Die Häfen und Güterverkehr Köln AG ist bestrebt, Verlagerungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zeitgerecht zu unterstützen. In Anbetracht der teilweise sehr speziellen Anforderungen und der Gewerbeflächenknappheit kann allerdings nicht gewährleistet werden, dass für alle Unternehmen eine befriedigende Lösung gefunden wird.

### **Änderung übergeordneter Planungen**

#### Landesentwicklungsplan NRW

Im derzeit laufenden Verfahren zum Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes für NRW (LEP/E) ist von der Stadt Köln beim Land die Forderung nach Umwandlung des Deutzer Hafens in ein Quartier für Wohnen und Arbeiten einzubringen. Gleichzeitig ist im neuen LEP landesseitig auf die bisher vorgesehene Darstellung als 'Landesbedeutsamer Hafen' zu verzichten.

#### Regionalplan, Teilraum Köln

Bei der Bezirksregierung Köln ist ein entsprechendes Änderungsverfahren des Regionalplanes, Teilraum Köln, zu veranlassen. Dabei ist der bisher zwischen Südbrücke – Alfred-Schütte-Allee - Drehbrücke – östlich Siegburger Straße südlicher Güterumgehungsbahn dargestellte 'Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung' in 'Allgemeiner Siedlungsbereich' zu ändern. Der Standort der Großmühle ist entsprechend zu berücksichtigen.

#### Flächennutzungsplan

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes kann parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden.

**Anlage 1:** 'Entwicklungsmöglichkeiten des Deutzer Hafens' mit Untersuchung von Nutzungsalternativen und Ergebnissen einer städtebaulich-hydrologischen Machbarkeitsstudie