

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff**

**Städtebauliches Planungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Arbeitstitel:
Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Mülheim
hier: Stellungnahme der Bezirksvertretung Mülheim zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussorgan

Bezirksvertretung 9 (Mülheim)

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	08.06.2015

Beschluss:

Die Bezirksvertretung Mülheim nimmt die Niederschrift über die am 06.05.2015 stattgefundene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die hierzu eingegangenen Stellungnahmen zum städtebaulichen Planungskonzept „Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Mülheim“ zur Kenntnis.

Die Bezirksvertretung Mülheim stimmt dem Planungskonzept mit folgenden Maßgaben zu:

Alternative:

Die Bezirksvertretung Mülheim nimmt die Niederschrift über die am 06.05.2015 stattgefundene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die hierzu eingegangenen Stellungnahmen zum städtebaulichen Planungskonzept „Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Mülheim“ zur Kenntnis.

Die Bezirksvertretung Mülheim stimmt dem vorliegenden Planungskonzept zu.

Haushaltsmäßige Auswirkungen☒ **Nein**

☐ **Ja, investiv** Investitionsauszahlungen _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse ☐ Nein ☐ Ja _____ %

☐ **Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse ☐ Nein ☐ 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:

Am 22.01.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) – Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Mülheim – auch die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Modell 2) beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurden die städtebaulichen Konzepte (vergleiche Anlage 2) in einer Abendveranstaltung in Mülheim am 06.05.2015 vorgestellt und diskutiert (Modell 2). Ferner konnten die Bürgerinnen und Bürger bis zum 13.05.2015 schriftliche Stellungnahmen an Herrn Bezirksbürgermeister Fuchs richten.

Die Stellungnahmen aus der Abendveranstaltung und die schriftlichen Stellungnahmen befassen sich vor allem mit dem Anlass der Planung, den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, der Zugänglichkeit und Durchwegung des Plangebiets, dem Bebauungskonzept und dem Verkehr.

Anlass der Planung

Anregung: Es wird die politische Entscheidung kritisiert, planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung des Versicherungskonzerns und des Hotels auf der Brache schaffen zu wollen. Gefordert wird eine kleinteiligere Nutzungs- und Bebauungsstruktur, die vor dem Bebauungsplanverfahren in einem werkstattähnlichen Verfahren mit der interessierten Öffentlichkeit entwickelt wird.

Bewertung und Umgang: Der Entscheidung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist eine intensive politische Diskussion vorausgegangen. Es wird weiterhin an dem Ziel der Planung festgehalten, das Ansiedlungsinteresse als Chance zu nutzen und die lange Zeit brach liegende Güterbahnfläche zeitnah zu entwickeln. Bisher waren die Planungsbemühungen daran gescheitert, dass sich kein Investor gefunden hatte, die Ideen umzusetzen. Mülheim profitiert von der Ansiedlung, da der Wirtschaftsstandort an der Schanzenstraße weiter gestärkt wird und hierdurch neue Arbeitsplätze generiert werden können.

Sollte das Ansiedlungsinteresse sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens nicht weiter konkretisieren, ist ein neues städtebauliches Konzept im Rahmen eines kooperativen Gutachterverfahrens zu entwickeln.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Anregung: Es wird die Unzulässigkeit der Planung im Zusammenhang der Sanierung Mülheim-Nord und des Strukturförderprogramms MÜLHEIM 2020 hergeleitet. Eine Unzulässigkeit der Planung wird auch vor dem Hintergrund der nach Baugesetzbuch zu berücksichtigten allgemeinen Planungsgrundsätzen begründet.

Bewertung und Umgang: Die Güterbahnhofsbrache war als sogenanntes „Ersatz- und Ergänzungsgebiet“ Bestandteil der abgeschlossenen Sanierung in Mülheim-Nord (Aufhebungsbeschluss durch den Rat am 29.07.2003). Die Sanierungsmaßnahmen wurden erfolgreich umgesetzt, ohne hierfür die Brachfläche in Anspruch nehmen zu müssen. Den mit Beendigung der Sanierung erfüllten Zielen, steht die Planung demnach nicht in unzulässiger Weise entgegen.

In Bezug auf das im letzten Jahr erfolgreich abgeschlossene Strukturförderprogramm MÜLHEIM 2020 kann die Absicht der Zurich, innerhalb des ehemaligen Programmgebietes seine Konzernzentrale anzusiedeln, als ein messbarer Erfolg des Programmes gewertet werden. Bei der Verlagerung von Arbeitsplätzen an diesen Standort und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, auch im niedrigschwelligen Bereich, kann die wirtschaftliche Situation und die Reputation des Stadtteils verbessert und damit der Benachteiligung entgegengewirkt werden. Dies sind im Sinne der Ziele des Programms anzustrebende Effekte und stehen diesen nicht in unzulässiger Weise entgegen. Stadträumliche Ziele des Programms für die Brachfläche, wie eine zukünftig verbesserte fußläufige Verknüpfung der Quartiere, sind in der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts weiter zu verfolgen.

Eine intensive Auseinandersetzung mit planungsrelevanten Belangen wie die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen hat unter anderem mit Fachgutachten z.B. zum Thema Lärm zu erfolgen, um eine gerechte Abwägung für den Satzungsbeschluss zu ermöglichen. Ohne diese fachliche Auseinandersetzung ist die pauschale Unterstellung der Unzulässigkeit der Planung zu diesem frühen Planungsstand nicht nachvollziehbar.

Zugänglichkeit und Durchwegung des Plangebiets

Anregung: Es wird die Verstärkung der Barrierewirkung der ehemaligen Güterbahnhofsfläche durch die Neubebauung befürchtet.

Bewertung und Umgang: Um eine stärkere fußläufige Verknüpfung der Quartiere zu gewährleisten, soll über die zukünftige Verbindung in der Verlängerung der von Sparr-Straße hinaus (im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schanzenstraße Nord“, Nr. 71489/04 festgesetzt), ein Fuß- und Radweg im Süden der Brache weiterverfolgt werden. Die in den städtebaulichen Konzepten vorgesehene Lage – auf der Höhe der Schanzenstraße Hausnummer 24 einmündend in die Markgrafenstraße – wird als städtebaulich sinnvoll angesehen.

Die sichere Querung der Stadtbahntrasse sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu gewährleisten. Abstimmungen mit der KVB sollen hierzu fortgeführt werden.

Mindestens eine Platzfläche soll im Plangebiet der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Zugänglichkeit ist im Bebauungsplan zu sichern. Ausreichend groß dimensioniert, soll für die Platzfläche ein Freiraumkonzept entwickelt werden mit dem Ziel, eine hohe Aufenthaltsqualität sicherzustellen, die zur Belebung des Quartiers beitragen kann.

Bebauungskonzept

Anregung: Es wird die Höhe und Dichte des Bebauungskonzepts kritisiert. Insbesondere wird dabei ein durchgängiger Baukörper entlang der Markgrafenstraße kritisch gesehen. Im Zusammenhang der Bebauung zur Schanzenstraße hin, werden stadträumliche Beeinträchtigungen des zum Teil denkmalgeschützten Bestandes befürchtet.

Bewertung und Umgang: Auf die Kritik der Höhe und Dichte wurde bereits durch ein verändertes Bebauungskonzept, das in der öffentlichen Abendveranstaltung am 06.05.2015 präsentiert wurde, reagiert. Die Geschosshöhe wurde, u.a. aus Rücksicht auf die umgebende Bebauung, von dreizehn auf zehn Geschosse reduziert und entspricht damit der Höhe des Gebäudes Schanzenstraße 30. Die großzügige Platz-/ Grünraumachse stellt den ausreichenden Abstand zu den denkmalgeschützten Gebäuden östlich der Schanzenstraße sicher und dient sowohl für die Neubauten als auch für die Bestandsbauten einer angemessenen repräsentativen Adressbildung. Die übrigen Bauten liegen ebenfalls gegenüber der Schanzenstraße zurückversetzt. In der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ist die Bebauungsstruktur auf die gebaute Umgebung weiter abzustimmen. Dabei sind weiterhin die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu beachten. Die vorgeschlagene Bebauungsdichte soll der in einem Gewerbegebiet zulässigen Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung und somit auch der näheren Umgebung entsprechen.

Verkehr und Erschließung

Anregung: Es wurde auf die bestehende schwierige verkehrliche Situation rund um das Plangebiet hingewiesen und die Befürchtung geäußert, dass eine deutliche Verschlechterung durch die Ansiedlung des Konzerns und des Hotels eintreten wird.

Bewertung und Umgang: Das beauftragte Verkehrsgutachten soll nicht nur die Mehrverkehre ermitteln, sondern auch die Auswirkungen auf den Mülheimer Verkehr darlegen. Es sind durch geeignete Maßnahmen einer Verschlechterung der Verkehrssituation entgegenzuwirken. Hierzu sollen auch die Abstimmungen mit der KVB für die Optimierung des ÖPNV-Angebots intensiviert werden.

Vorberatungen

Einleitungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2015	ungeändert beschlossen
Wirtschaftsausschuss	23.04.2014	ungeändert beschlossen
Bezirksvertretung Mülheim	27.04.2014	ungeändert beschlossen

Die Bezirksvertretung Mülheim hat zu dem angehängten Planungskonzept unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Stellungnahme abzugeben.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan/ Abgrenzung des Planbereiches
- Anlage 2: Städtebauliches Konzept zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 3: Niederschrift der Abendveranstaltung am 06.05.2015