

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Arbeitstitel: Deutz-Areal in Köln-Mülheim**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	30.11.2015
Stadtentwicklungsausschuss	03.12.2015

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren –Arbeitstitel: Deutz-Areal in Köln-Mülheim– einzuleiten für das vormals industriell genutzte Gebiet zwischen der ICE-Trasse, dem Bergischen/Pfälzischen Ring im Osten, der nördlichen Grenze des Parkplatzes zwischen Grünstraße und Bergischem Ring, der weiteren Abgrenzung im Norden entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung südlich Horststraße (Flurstücke 673, 676, 678, 686, 680, 681, Gemarkung Mülheim, Flur 6), der Danzierstraße und im Westen der Deutz-Mülheimer Straße sowie für Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Stadtquartier mit gemischter Nutzung aus Wohnen, Büro, Dienstleistungen und Gewerbe zu schaffen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Abendveranstaltung);
3. beschließt, den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.12.2000 über die Aufstellung eines Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Grünstraße in Köln-Mülheim– für das Gebiet zwischen Deutz-Mülheimer Straße, Danzierstraße, Horststraße, Grünstraße, Bergischer Ring und Eisenbahnstraße aufzuheben;
4. beschließt, den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 26.09.2013 über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens –Arbeitstitel: Südlich Danzierstraße in Köln-Mülheim– für das Gebiet zwischen der ICE-Trasse, dem Bergischen/Pfälzischen Ring im Osten, der nördlichen Grenze des Parkplatzes zwischen Grünstraße und Bergischem Ring, der weiteren Abgrenzung im Norden entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung südlich Horststraße (Flurstücke 673, 676, 678, 686, 680, 681, Gemarkung Mülheim, Flur 6), der Danzierstraße und im Westen der Deutz-Mülheimer Straße sowie für Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufzuheben.

### Alternative:

Die Fläche wird auf Grundlage des Bebauungsplanes 70470/06 (1962) weiterhin gewerblich-industriell genutzt.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	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:**Zu 1. und 2.:

Das Plangebiet umfasst rund 21 ha und besteht zu einem wesentlichen Teil aus Grundstücken der Deutz-Mülheim Grundstücksgesellschaft mbH (nachfolgend "DMG"), die sich auf circa 16 ha der Gesamtfläche summieren. Als von der DMG beauftragte Projektsteuerin hat die Deutz AG am 12.10.2015 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Nach der Verlagerung des Produktionsstandortes der Deutz AG soll das Areal in Köln-Mülheim zeitnah für Wohn- und Gewerbenutzung entwickelt werden.

In das Plangebiet miteinbezogen werden Flächen (insgesamt rund 5 ha), die sich im Eigentum der Firmen Hamacher Grundstücks GbR II, beeline GmbH und The New Yorker Hotel GmbH sowie weiterer Grundstückseigentümer befinden. Für diese Flächen sollen überwiegend gewerbliche Nutzungen mit Erweiterungsoptionen gesichert werden.

Das Deutz-Areal ist Teil des städtebaulichen Planungskonzeptes "Mülheimer Süden inklusive Hafen", das eine nutzungsstrukturelle, städtebauliche und freiraumplanerische Perspektive für die Konversionsfläche aufzeigt - vergleiche Beschlussvorlagen 0687/2013 und 2171/2013 - und auf das "Rechtsrheinische Entwicklungskonzept – Teilraum Nord" (REK-Nord) - vergleiche Beschlussvorlage 5365/2007 - aufbaut. Das Deutz-Areal soll entsprechend dem städtebaulichen Planungskonzept "Mülheimer Süden inklusive Hafen" baulich und freiräumlich neu geordnet werden. Der fortgeschriebene Entwurf für das Areal berücksichtigt dabei insbesondere die städtebaulich sinnvolle Einbindung der denkmalgeschützten beziehungsweise erhaltenswerten Gebäude, die übergeordnete Grünverbindung von Rheinufer und Stadtgarten Mülheim sowie neue Bildungseinrichtungen (siehe Anlage 3).

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Wohnen (1 000 bis 1 300 Wohneinheiten) und nichtstörendem Gewerbe. Zum einen soll durch den Neubau von Wohnungen neuer Wohnraum geschaffen und zum anderen durch den Erhalt eines Großteils der markanten Industriegebäude das Areal weiterhin für gewerbliche Nutzungen attraktiv gehalten werden. Eine sinnvolle Ergänzung erfährt das neue Quartier durch Einzelhandelsnutzungen, Kindertagesstätten- und Schulangebote. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Entwicklungsimpuls des Werkstattverfahrens aufgenommen und die bereits angestoßenen Entwicklungen westlich der Deutz-Mülheimer Straße (rechtskräftiger Bebauungsplan "Euroforum Nord" - Nummer 69460/07 und laufendes Bebauungsplanverfahren "Lindgens-Areal") nun auch auf einer der größten Teilflächen des Mülheimer Südens östlich der Deutz-Mülheimer Straße fortgesetzt.

Mit dem beabsichtigten Planverfahren ist die Schaffung von neuem Baurecht für mehr als 25 Wohneinheiten vorgesehen. Entsprechend ist die Anwendung des kooperativen Baulandmodells zu prüfen. Diese sogenannte Anwendungsprüfung erfolgt parallel zum Einleitungsbeschluss im Rahmen der Grundlagensammlung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB. Die Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zur Anwendung liegt vor. Darüber hinaus soll mit der Investorin eine Planungsvereinbarung über die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes getroffen werden, in der unter anderem die Übernahme der Planungskosten sowie notwendiger Gutachten verbindlich geregelt wird.

Das Deutz-Areal liegt innerhalb des Planungsgebietes des REK-Nord, das vom Rat am 05.05.2009 als teilräumliche Entwicklungsplanung und Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen wurde. 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 Auenweges zur Entlastung der Deutz-Mülheimer Straße bestimmt werden. Abweichend von der im REK vorgesehenen mehrheitlichen Beibehaltung der industriellen Nutzung mit wenigen Anteilen an Büro- und Dienstleistungsnutzungen wurde bereits im Rahmen des Werkstattverfahrens "Mülheimer Süden inklusive Hafen" aufgrund der Kenntnis über die Verlagerungsabsichten der Deutz AG überwiegend Wohnnutzung sowie nicht störendes Gewerbe vorgesehen.

Im Plangebiet existieren der Bebauungsplan 70470/06 und die Fluchtlinienpläne 5097, 5122 und 1107. Diese werden mit dem neuen Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereichs überplant.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt für die Flächen des Deutz-Areals Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) dar. Für die Umsetzung der Planung ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich. Vorgesehen ist die Darstellung eines Mischgebietes. Der FNP wird im Parallelverfahren angepasst.

Es sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Zur Planung wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Des Weiteren sind nach aktuellem Planungsstand ein Grünordnungsplan, eine Verkehrsuntersuchung, ein Lärmgutachten und eine Schadstoffuntersuchung (Luft/Boden) durchzuführen und zu erstellen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

#### Zu 3 und 4.:

Am 26.09.2013 (Vorlage 3201/2013) wurde für das Plangebiet bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Südlich Danzierstraße in Köln-Mülheim– (siehe Anlage 9) war, frühzeitig die grundsätzlichen Ziele des Werkstattverfahrens "Mülheimer Süden inklusive Hafen" für dieses Areal zu sichern, um entgegenstehenden Entwicklungen frühzeitig entgegenwirken zu können. Da nun zwischenzeitlich das Werkstattverfahren erfolgreich durchgeführt worden ist und eine städtebauliche Planungskonzeption vorliegt, soll hierauf aufbauend ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit konkretisiertem Planungsziel gefasst werden.

Ebenfalls abgelöst wird mit diesem neuen Aufstellungsbeschluss der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Grünstraße in Köln-Mülheim– vom 12.12.2000 (Vorlage 1832/000, siehe Anlage 8). Das damals verfolgte Ziel, den vorhandenen industriell-gewerblichen Produktionsbereich zu erhalten und zu sichern, entspricht nicht mehr den aktuellen Planungszielen.

### **Anlagen**

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Deutz-Areal"
- 2 Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept
- 3 Entwurfslageplan
- 4 Geplante Nutzungen
- 5 Überlagerung des Entwurfslageplanes mit dem Planungskonzept "Mülheimer Süden inklusive Hafen"
- 6 Ausschnitt aus dem Planungskonzept "Mülheimer Süden inklusive Hafen"
- 7 Ausschnitt aus dem "Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept"
- 8 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Grünstraße"
- 9 Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südlich Danzierstraße"