

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Deutzer Hafen in Köln-Deutz**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	15.11.2018
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	06.12.2018
Bezirksvertretung 7 (Porz)	11.12.2018
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2018

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. hebt den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes, Arbeitstitel: Deutzer Hafen in Köln-Deutz vom 20.09.2018 mit der Vorlagennummer 1510/2018 auf und nimmt zur Kenntnis, dass die Einleitung der Planänderung des Flächennutzungsplanes (FNP) über den Beschluss vom 20.09.2018 mit der Vorlagennummer 1504/2018 abgedeckt ist;
2. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Drehbrücke im Norden, der Siegburger Straße im Osten, der auf die Südbrücke führende Güterbahntrasse im Süden und der Alfred-Schütte-Allee im Westen in Köln-Deutz— Arbeitstitel: Deutzer Hafen in Köln-Deutz— aufzustellen mit dem Ziel, das Gebiet zu einem gemischt genutzten, innerstädtischen urbanen Quartier für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln;
3. nimmt das städtebauliche Planungskonzept —Arbeitstitel: Deutzer Hafen in Köln-Deutz— zur Kenntnis;
4. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Abendveranstaltung);
5. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretungen 1 (Innenstadt) und 7 (Porz) ohne Einschränkung zustimmen.

**Alternative:** keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

#### Zu 1:

Aufgrund einer versehentlich falschen Formulierung in der Beschlussvorlage, soll der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes, Arbeitstitel: Deutzer Hafen in Köln-Deutz vom 20.09.2018 mit der Vorlagen-Nummer 1510/2018 aufgehoben werden. In der Beschlussvorlage 1510/2018 vom 20.09.2018 hieß es:

#### *Der Stadtentwicklungsausschuss*

1. *beschließt, für den im planungsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Bereich zwischen der Drehbrücke im Norden, der Siegburger Straße im Osten, der auf die Südbrücke führende Güterbahntrasse im Süden und den Poller Wiesen im Westen eine Planänderung gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten;*

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits durch den Beschluss vom 20.09.2018 mit dem Betreff 227. *Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 1, in Köln-Deutz, Arbeitstitel: Deutzer Hafen, hier: Einleitungsbeschluss, Vorlagen-Nummer 1504/2018* abgedeckt.

Der Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes – Arbeitstitel: Deutzer Hafen in Köln-Deutz wird durch die erneute Beschlussvorlage nachgeholt. Die Begründung sowie die Anlagen sind inhaltsgleich.

### Anlass und Ziel

Die Einwohnerzahl Kölns steigt in rasantem Tempo, der Bedarf an Wohnraum und Arbeitsplätzen ist hoch.

Das Plangebiet des Deutzer Hafens befindet sich in innerstädtischer Lage in Sichtweite des Doms, direkt am Rhein. Seine Rolle als Industriehafen hat der Deutzer Hafen weitestgehend verloren, dort finden sich vor allem hafenfremde Betriebe, Leerstände und Mindernutzungen.

Die Neuentwicklung des etwa 37,7 ha großen Hafengebiets einschließlich 8,1 ha Wasserfläche bietet die einmalige Gelegenheit, in dieser besonderen Lage ein einzigartiges und unverwechselbares urbanes und gemischtes Stadtquartier entstehen zu lassen.

Mit dem Grundsatzbeschluss des Rates zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens am 23.06.2015 (0255/2015) wurde die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers für Wohnen und Arbeiten am Deutzer Hafen in die Wege geleitet.

### Kooperatives Verfahren und Integrierter Plan

Unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Jahr 2016 ein kooperatives Werkstattverfahren statt. Basierend auf dem Ergebnis hat das Team COBE unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit und in enger Abstimmung mit der Entwicklungsgesellschaft moderne stadt, der Stadt Köln, den Fachämtern sowie Fachgutachtern einen Integrierten Plan für den Deutzer Hafen entwickelt. Dieser stellt ein gemischt genutztes Quartier aus Wohnen und Arbeiten mit vielfältigen Nachbarschaften, attraktiven Freiräumen, sozialer Infrastruktur sowie Raum für Kunst und Kultur dar, dessen Mittelpunkt das Hafenbecken mit seinen angrenzenden attraktiven Freiräumen wie Promenade und Hafenplatz bildet. Geschichte und Besonderheiten des Ortes werden aufgegriffen und zu einem vitalen lebendigen Stadtteil weiterentwickelt. Dem Integrierten Plan liegen intensive Beteiligungsverfahren sowie verschiedener Fachgutachten insbesondere zu Verkehr, Hochwassermanagement, Nutzungsmi-

schung, Denkmalschutz etc. zugrunde liegen, um den spezifischen Herausforderungen und besonderen Eigenschaften des Ortes gerecht zu werden.

Der Integrierte Plan stellt die Grundlage und Leitlinie für den Bebauungsplan Deutzer Hafen dar.

### **Städtebauliches Konzept**

Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Deutzer Hafen soll die Schaffung eines lebendigen gemischten Viertels zum Wohnen und Arbeiten sein, das sich gut in die bestehenden Quartiersstrukturen integriert und mit ihnen vernetzt. Geplant sind Wohnungen für etwa 6.900 Menschen und Büros für 6.000 Arbeitsplätze sowie sonstige kulturelle und soziale Nutzungen. Zum einen sollen vielfältige Wohnformen angeboten werden (öffentlich gefördert, frei finanziert, Eigentum, Miete, Baugruppen, Genossenschaften sowie Sonderwohnformen). Zum anderen soll sich das Quartier zu einem attraktiven Standort für Dienstleistungs- und Büronutzungen, Handel, Nahversorgung, Gastronomie sowie für Freizeit, Kultur und soziale Infrastruktur entwickeln.

Das städtebauliche Leitmotiv des Integrierten Plans ist der sogenannte "Deutzer Block", der sich aus der gründerzeitlichen Deutzer Blockrandbebauung sowie den vorgefundenen Architekturen und Höhen der Umgebung sowie der Mühlen ableitet.

Herzstück des Plangebiets stellt das Hafenbecken mit seiner denkmalgeschützten Promenade dar. Entlang dieser reihen sich verschiedene Parks und Plätze auf, die die Bebauungsstruktur auflockern.

### **Planungsvorgaben**

#### Übergeordnete Planung

Der neu aufgestellte Landesentwicklungsplan (LEP NRW), der seit dem 08.02.2017 in Kraft ist, stellt in Köln nunmehr die Standorte Niehl und Godorf als landesbedeutsame Häfen dar.

Der Regionalplan zeigt für den Bereich des Deutzer Hafens einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB). Der Regionalrat (RR) hat am 09.12.2016 einstimmig den Erarbeitungsbeschluss zur Umwandlung in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gefasst (RR 110/2016). Der Aufstellungsbeschluss zur Regionalplanänderung erfolgte am 15.12.2017 (RR 81/2017). Die Regionalplan-Änderung ist der Landesplanungsbehörde gemäß § 19 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) angezeigt worden. Durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW am 13.04.2018 wurde die Regionalplan-Änderung wirksam.

Der städtebauliche Masterplan Innenstadt Köln (2009) sieht im Deutzer Hafen eine städtebauliche Entwicklung vor.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Deutzer Hafens Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) sowie Sondergebiet Hafen (SO Hafen) dar. Um die Ziele der Planung sicherzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

#### Bestehendes Planungsrecht

Wesentliche Teile des Plangebiets sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Hafenbecken gilt planungsrechtlich als Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Bereich zwischen Siegburger Straße und Poller Kirchweg, dem sogenannten "Annexbereich" besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69430/05 vom 18. Juni 2008, der als Art der baulichen Nutzung überwiegend "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO, unter anderem den Ausschluss von Einzelhandel festsetzt. Um die Ziele der Planung umzusetzen, wird der Annexbereich mit dem aufzustellenden Bebauungsplan überplant.

### Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Das Gebiet des Deutzer Hafens soll im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB durch eine umfassende Neuordnung zu einem gemischt genutzten, innerstädtischen urbanen Gebiet für Wohnen und Arbeiten entwickelt werden. An der zügigen Durchführung der Flächenkonversion besteht insbesondere angesichts des erheblichen Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, der Bedeutung des Projektes für die Stadtentwicklung sowie wegen der umfangreichen finanziellen Vorleistungen ein hohes öffentliches Interesse. Deshalb hat der Rat am 22. September 2016 parallel die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 165 Abs. 4 BauGB beschlossen und am 03.05.2018 eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Satzung für den Deutzer Hafen beschlossen (Vorlagen-Nr. 0507/2018).

### Verlagerung aktueller Nutzungen

Am 20.05.2010 hat der Rat den sog. Moratoriumsbeschluss gefasst, um den Abschluss langfristiger Miet- und Pachtverträge im Deutzer Hafen durch die HGK AG über das Jahr 2020 hinaus zu unterbinden und damit die Umsetzung von Planungen zu ermöglichen.

Die Eigentümer sind u.a. im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 4 i.V.m. § 137 BauGB intensiv beteiligt worden. Dabei wurden die Eigentümer und Nutzungsberechtigten über die Ziele der geplanten Entwicklungsmaßnahme und deren Durchführung informiert und zugleich die jeweiligen Eigentümerinteressen und deren Mitwirkungsbereitschaft erfasst.

Das zentrale Grundstück der Eilmühle wurde durch Beschluss des Hauptausschusses vom 25.07.2016 (2289/2016) in die Planung als innerstädtisches Quartier für Wohnen und Arbeiten integriert unter der Voraussetzung, dass die Mühlennutzung aufgegeben wird. Der Mühlenbetreiber GoodMills hatte zuvor die Bereitschaft signalisiert, den Standort in der Produktion aufzugeben und zu verkaufen. Der Rat hat dementsprechend seinen Grundsatzbeschluss am 22.09.2016 erweitert (2348/2016). Vor diesem Hintergrund konnte moderne Stadt, den Mühlenstandort erwerben, um ihn gemeinsam mit der Stadt Köln planerisch zu entwickeln.

Die Vorbereitungen zur Machbarkeitsstudie der Mühlen sind angelaufen.

### **Umsetzung**

Die Bauleitplanung soll, basierend auf dem Integrierten Plan, die erforderliche Rechtsgrundlage für die Umsetzung bieten. Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit Hilfe eines oder mehrerer Bebauungspläne das städtebauliche Konzept mit seinen Qualitätsansprüchen festgeschrieben. Die Aufteilung in einen oder mehrere Teil-Bebauungspläne soll im Verfahren geprüft und erarbeitet werden.

Die intensive Beteiligung der Bürger wird in der Bebauungsplanung fortgeführt.

Die Ergebnisse der Fachgutachten, allen voran die Verkehrsuntersuchungen und das Mobilitätskonzept, werden den Planungsprozess und die Ausgestaltung der öffentlichen Räume wesentlich beeinflussen. Die Gutachtenbearbeitung (Verkehrsuntersuchung und -prüfung) ist weit fortgeschritten. Sobald diese über das engere Plangebiet hinausgehende Betrachtung abgeschlossen ist, kann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB eingeleitet werden.

### **Ausblick**

Die Ergebnisse der aktuell laufenden Verkehrsuntersuchungen und -prognosen liegen vor. Das Verkehrskonzept wird zurzeit weiter ausgearbeitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB soll voraussichtlich im Frühjahr 2019 stattfinden.

Die derzeitigen Nutzungsverträge laufen gemäß Moratoriumsbeschluss bis Ende 2020. Ab 2021 soll mit der Baureifmachung (Bodenarbeiten, Abrissarbeiten etc.) begonnen werden. Voraussichtlich kann der Baustart der ersten Gebäude ab 2022/2023 erfolgen. Frühestens ab 2024/2025 ist mit dem Bezug der ersten Wohnungen zu rechnen, da zunächst die gewerblichen Bauten im Süden fertig gestellt werden müssen, um den entsprechenden baulichen Lärmschutz zu gewährleisten.

### **Anlagen**

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Begründung

Anlage 3 Integrierter Plan (Lageplan, Verkleinerung auf DIN A3)