

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept Deutzer Hafen in Köln-Deutz  
Anhörung der Bezirksvertretungen Innenstadt und Porz zu den Ergebnissen der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des  
Bebauungsplan-Entwurfes**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 7 (Porz)	10.09.2019
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	12.09.2019
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2019

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 5 einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3.1) zu berücksichtigen;
2. beauftragt die Verwaltung den Bebauungsplan zu teilen und den Teil-Bebauungsplan Infrastruktur, der die Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Wasserflächen umfasst, wie in Anlage 4.1 dargestellt, vorgezogen zu bearbeiten.

**Alternative:** keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

#### 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 Hafengebiets bietet nun 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. Am 27.09.2018 hat der Rat den Integrierten Plan Deutzer Hafen als städtebauliches Konzept beschlossen. Dem voraus ging 2016 ein kooperatives Werkstattverfahren, bei dem 5 Planungsteams Ideen und Konzepte für die städtebauliche Entwicklung des Deutzer Hafens erarbeitet haben. Der Entwurf des Teams um das Kopenhagener Architekturbüro COBE wurde als Sieger gekürt. Der Integrierte Plan, den das Team COBE unter einer umfassenden Beteiligung der Kölner Stadtgesellschaft und in enger Zusammenarbeit mit der städtischen Entwicklungsgesellschaft moderne stadt, den Fachämtern der Stadt Köln sowie externen Fachgutachtern erarbeitet hat, bildet die Grundlage und Leitlinie für die Bauleitplanung.

Flankierend zum Integrierten Plan hat der Rat mit dem Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) am 22.09.2016 die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingeleitet. Mit dem Beschluss der Entwicklungssatzung nach § 165 Abs. 6 BauGB am 03.05.2018 hat der Rat die förmliche Festsetzung des Entwicklungsbereichs festgelegt.

Am 20.09.2018 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Einleitung zur 227. Änderung des Flächennutzungsplans und am 15.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Deutzer Hafen" in Köln-Deutz beschlossen. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Schaffung eines lebendigen, bunten und urbanen Stadtviertels zum Wohnen und Arbeiten. Auf dem ca. 37,7 ha großen Areal einschließlich 8,1 ha Wasserfläche sollen Wohnungen für etwa 6.900 Menschen und Büros für 6.000 Arbeitsplätze entstehen. Geplant sind außerdem soziale und kulturelle Nutzungen, Einzelhandel und Gastronomie sowie Freizeitnutzung. Herzstück des neuen Veedels ist das Hafenbecken mit seinen angrenzenden Freiräumen wie Promenade und Hafenplatz.

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat mit seinem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans am 15.11.2018 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nach Modell 2 (Abendveranstaltung) für das Plangebiet "Deutzer Hafen" in Köln-Deutz beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung zur Bauleitplanung Deutzer Hafen, die die 227. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans umfasste, hat vom 09.04.2019 bis 30.04.2019 stattgefunden. Die Abendveranstaltung am 09.04.2019 beinhaltete eine Ausstellung sowie einen informativen Vortrag mit einer Präsentation zum Stand der Planung. Anschließend konnten sich die Bürgerinnen und Bürger in den Themenkojen weiter informieren und Stellungnahmen in Form von Karteikarten abgeben. Den Abschluss bildete ein Gesprächskreis im Plenum mit der Möglichkeit zur Diskussion und Beantwortung weiterer Fragen.

Die Veranstaltung war mit ca. 400 Personen gut besucht, viele Stellungnahmen wurden bereits am Abend abgegeben. Während der Abendveranstaltung wurden 10 mündliche Stellungnahmen geäußert sowie 83 Stellungnahmen auf Karteikarten abgegeben. Schriftliche Stellungnahmen konnten im Zeitraum vom 09.04. bis einschließlich 30.04.2019 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks 1,

Herrn Andreas Hupke, gerichtet werden. Es sind 23 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

In der Anlage 3.1 erfolgt die Darstellung und Bewertung aller eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

### **Weiterführung des Verfahrens**

Das Bauleitplanverfahren umfasst die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die 227. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der im Integrierten Plan vorgeschlagenen Nutzungen in Gemischte Bauflächen (M), Wohnbauflächen (W), Gewerbeflächen (GE), Sondergebiet Einzelhandel (SO), Grünflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule geändert.

#### Städtebauliches Planungskonzept

Die Übertragung des Integrierten Plans in den verbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan, beinhaltet verschiedene komplexe Sachverhalte und Abhängigkeiten:

- Die Erschließung muss hochwasserangepasst (HQ 200) gebaut werden, das bedeutet, dass das Straßenniveau teilweise angehoben wird (H=47,2 m ü. NHN). Gleichzeitig muss die Barrierefreiheit sichergestellt werden.
- Während der Bauphase, angefangen bei Erdarbeiten über die Herstellung der Erschließung und Tiefgaragen bis hin zum Hochbau, muss stets das Retentionsraumvolumen für den Hochwasserfall gesichert sein.
- Zur besseren Erreichbarkeit der westlichen Halbinsel ist auch schon während der Bauphase die geplante nördliche Hafenbrücke für KFZ notwendig. Diese dient außerdem der Erschließung, der Entfluchtung sowie der Erreichbarkeit der geplanten Schule.
- Die Wohnnutzung setzt die Inbetriebnahme der Schule voraus. Gleichzeitig müssen die Wohnungen vor Bahnärm geschützt werden. Diese Funktion übernimmt die hohe Bebauung der südlichen Baufelder.
- Das von COBE vorgeschlagene städtebauliche Leitmotiv des "Deutzer Blocks" mit den ange-dachten vielfältigen Nutzungen, Höhen- und Fassadenvariationen bedarf differenzierter Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Die einzigartige präsente Lage des Deutzer Hafens sowie die geplante sehr hohe Dichte bedürfen einer hohen Qualität von Architektur, Freiraum, Nutzungsmischung und Lebensraum insgesamt.

Ein Bebauungsplan, der die gesamte Fläche des Plangebiets umgreift, wäre in seiner Bearbeitung und Aufstellung aufgrund seiner Komplexität zu schwerfällig und langwierig. Eine räumliche Aufteilung in Teilabschnitte ist wegen der räumlichen Zusammenhänge, einer sinnvollen Erschließung sowie der oben aufgeführten Abhängigkeiten nicht sinnvoll.

Der Bebauungsplan soll daher in thematisch getrennte Teilbereiche aufgeteilt werden: Ein Teil-Bebauungsplan für die Infrastruktur und weitere Teil-Bebauungspläne für die Bebauung der einzelnen Baufelder.

Der Teil-Bebauungsplan "Infrastruktur" beinhaltet die Verkehrsflächen, die Grünflächen, die Wasserflächen (Hafenbecken), Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) sowie Versorgungsflächen (Umspannwerk), wie in Anlage 4.1 dargestellt. Auf diese Weise können Erschließung, Freiraum und Schule frühzeitig rechtlich gesichert und umgesetzt werden. Das Verkehrsgutachten bezieht sich dabei auf die Datengrundlage des Integrierten Plans, das heißt die Verkehre werden nach Art und Maß der Nutzungen, die der Integrierte Plan vorsieht, beurteilt.

Die weiteren Teil-Bebauungspläne umfassen die Baufelder und sollen zunächst zurück gestellt werden. Die Baufelder sollen zusammengefasst bearbeitet werden (beispielhaft siehe Anlage 4.2), die genaue Aufteilung erfolgt im weiteren Verfahren. Die Bebauungsplanverfahren können auch parallel stattfinden. Die Bearbeitung der Teil-Bebauungspläne der Baufelder erfolgt nach Durchführung von

qualifizierenden Verfahren mit engen Vorgaben zu Abstandsflächen, Dachformen, Fassadengestaltung und Höhen, die sich an der von COBE entwickelten Idee des "Deutzer Blocks" orientieren. Unterschiedliche Typologien innerhalb der geplanten neuen Baukörper stellen die architektonische Vielfalt und eine lebendige soziale Mischung sicher. Geplant ist ein Anteil von mindestens einem Drittel gefördertem Wohnungsbau gemäß politischem Beschluss vom 06.12.2016 (Vorlagen Nr. 3302/2016) analog zum Kooperativen Baulandmodell.

Ein hoher Anteil bezahlbaren Wohnraums soll zusätzlich, u.a. durch die Einbindung von Genossenschaften und Baugruppen, sichergestellt werden. Aktive Erdgeschosszonen, Kultur- und Freizeitangebote ermöglichen eine Vernetzung der unterschiedlichen Nutzergruppen.

## **Weitere Planungsaufgaben**

### Teil-Bebauungsplan Infrastruktur:

#### – Erschließung:

Die Straßenräume und -querschnitte sowie Leitungstrassen werden unter Berücksichtigung des Integrierten Plans sowie der Barrierefreiheit weiter ausdifferenziert.

#### – Freiraum:

Der Freiraum soll durch das Planungsbüro COBE weiter qualifiziert werden. Die Vorschläge aus dem Sportentwicklungsplan sollen in die Umsetzung der Freiraumgestaltung einfließen. Es folgt eine Beauftragung eines Planungsbüros zur Erstellung eines Grünordnungsplans (GOP) mit Aussagen zu Freiraumqualitäten, Pflanzenarten, Freiraum- sowie Gestaltungskonzept als Anlage zum Bebauungsplan.

#### – Hafenbecken:

In Abstimmung mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) soll der nördliche Teil im Notfall, Schiffen zum Anlegen zur Verfügung stehen. Für den südlichen Teil (südlich der geplanten Hafenbrücke für KFZ) soll ein Nutzungskonzept erarbeitet werden. Dabei sollen auch die von COBE vorgeschlagene Bademöglichkeit (Pool am Hafenkopf), eventuelle Alternativen (z.B. Badeschiff) sowie weitere Nutzungen (z.B. schwimmende Plattformen, Freizeitangebote etc.) geprüft werden. Die dort ansässige Wasserschutzpolizei sowie mögliche Zwischenlösungen im Hafenbecken (Pontons) sind dabei zu berücksichtigen. Für die Hafenbrücken ist ein Qualifizierungsverfahren für 2020 geplant.

#### – Schule

Geplant ist eine 5-zügige Grundschule im Norden der östlichen Halbinsel auf Baufeld 12 (siehe Anlage 5). In Abstimmung mit dem Amt für Schulentwicklung und der Gebäudewirtschaft soll das Verfahren 2021 begonnen werden, um eine rechtzeitige Inbetriebnahme der Schule sicher zu stellen. Eine Nutzung der Räumlichkeiten der Grundschule für kulturelle, sportliche oder bildungsnahe Angebote soll im weiteren Verfahren erörtert werden.

#### – Umspannwerk:

Das benötigte größere Umspannwerk soll auf dem Gelände des Deutzer Hafens errichtet werden. Geplant ist der Neubau auf dem städtischen Grundstück zwischen Siegburger Straße, Poller Kirchweg und Am Schnellert auf Baufeld AX 04 (siehe Anlage 5) mit einem darüber liegenden Parkhaus. Der geplante S-Bahn-Halt ist bei der Planung zu berücksichtigen (u.a. Gestaltung eines Vorplatzes sowie angemessene Straßenquerungen).

Synergien mit der S-Bahn (z.B. Park-and-Ride-Stellplätze) sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

### Teil-Bebauungspläne Baufelder:

- Mühlen:  
Die Machbarkeitsuntersuchung bezüglich der Mühlen im Deutzer Hafen durch Anderhalten Architekten, Berlin sowie ASTOC Architects and Planners, Köln hat im Bereich des Baufelds 01a eine Änderung ergeben. Die Architekten von ASTOC schlagen eine Verlängerung des Baukörpers nach Norden vor sowie die Verlegung des Platzes (Platz 1) auf die Westseite des Gebäudes direkt ans Hafenbecken (siehe Anlage 4.3).
- Kulturelle Nutzungen:  
Im weiteren Verfahren soll in Abstimmung mit dem Kulturamt und dem Kulturentwicklungsplan ein Konzept erarbeitet werden, wie kulturelle Nutzungen im Quartier etabliert und unterstützt werden können.
- Soziale Infrastruktur:  
Neben der Grundschule sind 7 Kitas, die sich gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilen, vorgesehen. Es wird versucht, vorhandenen sozialen Einrichtungen das Verbleiben im Gebiet des Deutzer Hafens in neuen Räumlichkeiten zu ermöglichen. Für die Bauphase sollen Zwischenlösungen gefunden werden.
- Einzelhandel/Nahversorgung:  
Der Bereich um Platz 3 soll in seiner Funktion einem Nahversorgungszentrum oder Stadtteilzentrum entsprechen. Im Bereich des Baufelds 04 ist ein Lebensmittelnahversorger geplant (siehe Anlage 5).

### **Verkehr**

Im Zuge der Planung werden grundlegende Verkehrsuntersuchungen durchgeführt, die den gesamten rechtsrheinischen Raum von Mülheim bis Porz betrachten. Darauf aufbauend wird ein Mobilitätskonzept erstellt.

Die Verkehrsuntersuchungen sowie Maßnahmen des Mobilitätskonzepts umfassen u.a. folgende Themenbereiche:

- Fuß- und Radwegenetz innerhalb des neuen Quartiers und Anbindungen an die Umgebung (Deutz, Poll, Südstadt),
- Erschließung ÖPNV (Buslinie zum Deutzer Bahnhof, Taktverdichtung Linie 7, neue rechtsrheinische Stadtbahnlinie 8, neue S-Bahn S16),
- Konzept für den ruhenden Verkehr,
- Mobilstationen (Car-Sharing, Fahrradverleih, Fahrradabstellanlagen),
- Maßnahmen zur Reduzierung des MIV-Anteils (Umgestaltung Siegburger Straße, Verlängerung Rolshover Kirchweg, Ausbau Porzer Ringstraße),
- Übergeordneter Verkehr sowie Einbeziehung geplanter Vorhaben in den benachbarten Stadtteilen,
- Anbindung insb. für den Fuß- und Radverkehr in die Umgebung (u.a. Deutzer Freiheit, Poll, Porz, Innenstadt, rechtsrheinische Bezirke),
- Elektromobilität.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans, Arbeitstitel: "Deutzer Hafen" in Köln-Deutz wurde entsprechend der Beschlussempfehlung der Bezirksvertretung Porz um verkehrliche Themen ergänzt. Die Stellungnahme der Verwaltung bezüglich der Berücksichtigung der Maßnahmen im Bereich Verkehr ist in Anlage 3.3 dargestellt.