

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
613 Wegm Az

Freigabedatum 30.03.2021

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept Möhl-Areal in Köln-Dellbrück; Anhörung der Bezirksvertretung 9 (Mülheim) zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2021
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	03.05.2021
Wirtschaftsausschuss	27.05.2021
Stadtentwicklungsausschuss	17.06.2021

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 4 „Schematische Darstellung der Rahmenbedingungen“ einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 5a und Anlage 5b) zu berücksichtigen;
2. beschließt die Eckdaten zur Durchführung des anonymen zweiphasigen Einladungswettbewerbs
3. benennt folgende stimmberechtigte Teilnehmerinnen beziehungsweise Teilnehmer für das Preisgericht sowie deren Vertreterinnen und Vertreter zum Wettbewerbsverfahren

Stadtentwicklungsausschuss (stimmberechtigte PreisrichterInnen)	Bezirksvertretung Mülheim (stellvertretende PreisrichterInnen)
1.	1.
2.	2.
3.	3.
4.	4.
5.	5.
6.	6.

4. verzichtet auf erneute Vorlage, falls die Bezirksvertretung und der Wirtschaftsausschuss ohne Einschränkungen zustimmen.

Alternative:

keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen und dem damit einhergehenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Köln stellt das Planungsareal aufgrund seiner guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und an die umliegenden Straßen eine gut erschlossene Potentialfläche für die wohnbauliche Entwicklung im Kölner Stadtteil Dellbrück dar.

Die Eigentümerin möchte als Bestandhalterin ihre Liegenschaften von einem überwiegend gewerblich genutzten Gebiet hin zu einem gemischt genutzten Quartier mit hohem Wohnanteil entwickeln. Die Baumaßnahmen sollen unter Beachtung der Bestandssituation in Bauabschnitten erfolgen. Die Abschnitte werden so geplant, dass möglichst schnell die ersten Einheiten von bis zu 215 neuen Mietwohnungen (davon 30 % öffentlich gefördert) geschaffen werden können. Ziel des Konzepts ist es auch, die durchgängige Nahversorgung durch einen Supermarkt zu sichern. Auch soll die Möglichkeit gegeben bleiben, dass ein Kulturbetrieb auf dem Areal integriert ist.

Diese Planungsüberlegungen werden in einem städtebaulichen "Qualifizierungsverfahren" weiter ausgearbeitet. Dabei treten mehrere Planungsbüros mit Entwürfen in den Wettbewerb. In der ersten Phase des zweistufigen Wettbewerbs gilt es zunächst, eine langfristige Gesamtperspektive für die Entwicklung des erweiterten Plangebiets zwischen Möhlstraße und Eschenbruchstraße zu entwickeln (Ideenteil). Konkretere Bebauungs- und Nutzungsvorschläge werden in der zweiten Phase vertiefend für das "Möhl-Areal" (Vertiefungsteil) erwartet.

Für das Vorhaben "Möhl-Areal" ist die Schaffung von neuem Planrecht erforderlich.

Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 16. Juni 2020 im Rahmen eines Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Arbeitstitel: "Möhl-Areal" in Köln-Dellbrück beschlossen, dass für das gesamte Gebiet eine schrittweise Entwicklung zu einer gemischten Nutzung vorgesehen werden soll, bei der zuerst das sogenannte Möhl-Areal zur Umsetzung gelangt. Bei der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans sollen daher die angrenzenden Bereiche einbezogen werden (siehe Beschlussvorlage Nr. 0823/2021).

Zudem wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach dem sogenannten "Modell 2" als Abendveranstaltung beschlossen. In Bezug auf die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Stadtentwicklungsausschuss in der gleichen Sitzung entschieden (1483/2020), während der Pandemie -zunächst befristet bis zum 31. Dezember 2020-, die bereits nach Modell 2 (Abendveranstaltung) beschlossenen, aber noch nicht durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen abweichend von der ursprünglichen Beschlusslage im Regelfall in Form eines von außen lesbaren Aushangs für die Dauer von zwei Wochen durchzuführen. Ergänzt wird dieser Aushang durch die Bereitstellung der Planunterlagen auf der städtischen Internetseite.

Auf das Beteiligungsverfahren, wurde über einen in die Briefkästen im engeren Umkreis des Plangebietes (500 m Radius) verteilten Flyer sowie in der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 89 vom 11. November 2020 mit Verweis zur Internetseite hingewiesen. Zusätzlich zum Amtsblatt erfolgte die Bekanntmachung für Vorhaben nach Modell 2 ergänzend auch über den Kölner Stadtanzeiger und die Kölner Rundschau. Diese Vorgehensweise kam sowohl im Bebauungsplanverfahren als auch in der zeitgleich verlaufenden 238. Änderung des Flächennutzungsplans "Möhl-Areal und angrenzendes Gewerbegebiet" in Köln-Dellbrück zur Anwendung.

Da aufgrund der Maßnahmen zum Schutz vor Covid-19 keine Abendveranstaltung stattfinden konnte, lud Herr Bezirksbürgermeister Norbert Fuchs mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 11. November 2020 zudem zu einem Onlinedialog auf dem städtischen Mitwirkungsportal ein. Interessierte Bürgerinnen und Bürger hatten im Zeitraum der Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20. November bis einschließlich 4. Dezember 2020 in einem Online-Forum die Möglichkeit, sich zur Planung auszutauschen, Fragen zu stellen und ihre Anregungen einzubringen.

Zudem bestand die Möglichkeit eine Stellungnahme auch per Brief oder Email abzugeben. Es sind insgesamt 115 Stellungnahmen eingegangen

Vorgaben für das Bebauungsplanverfahren

Die "Schematische Darstellung der Rahmenbedingungen" stellt das Planungskonzept in abstrahierter Form dar (Anlage 4). Die weitere Ausarbeitung des Planungskonzepts erfolgt zunächst im Rahmen des Wettbewerbes. Alle vorgebrachten Stellungnahmen sind in einer einheitlichen Abwägungstabelle behandelt, die zur vorliegenden Vorlage in Anlage 5a aufgeführt ist. Die Durchführung des Onlinedialogs wird durch das Forumsprotokoll (Anlage 5b) dokumentiert.

Die Verwaltung schlägt für fünf in der Beteiligung häufig aufgeführte Aspekte Vorgaben vor, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind:

1. Nutzungsmischung

Angestrebt wird sowohl für das Möhl-Areal als auch für die angrenzenden Bereiche ein Wohnanteil von maximal 70 % (bezogen auf die Bruttogeschossfläche). Die übrigen 30 % sollen möglichst vielfältig mit den Nutzungsbausteinen Gewerbe, Einzelhandel, Kultur und Soziales belegt werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das Gebiet seine bestehende Rolle als in Dellbrück wichtiger Ort für Handel, Handwerk, Nahversorgung und sportliche/kulturelle Begegnungen für Jung und Alt weiter schärfen kann. Zwar soll Gewerbe zukünftig in deutlich reduziertem Ausmaß das Quartier prägen, dafür aber flächeneffizienter, und flexibler organisiert werden. Es gilt Lösungen für eine schrittweise Neuausrichtung des Gewerbes sowie für eine sinnvolle Gliederung des gesamten Geländes zu finden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Ziel ist es, den ansässigen Betrieben eine räumliche oder zumindest eine zeitliche Perspektive zu bieten. Verdrängungseffekte sollen möglichst vermieden, können allerdings voraussichtlich nicht gänzlich verhindert werden.

2. Nutzungsbaustein Kultur/ Sport/ Freizeit

Eine Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen setzte sich mit der Zukunft der im Plangebiet ansässigen "Zirkusfabrik Kulturarena" auseinander. Die städtebaulichen Voraussetzungen für den Erhalt dieses für Dellbrück und Umgebung so wichtigen Angebots soll im Planungsprozess so weit wie möglich geschaffen werden. Hierzu gab und gibt es intensive und konstruktive Abstimmungen zwischen der Firma Möhl und den Verantwortlichen der Zirkusfabrik. Die am Wettbewerb teilnehmenden Büros sollen entsprechend dem heutigen Angebots ausreichend große Räumlichkeiten im Bebauungskonzept vorsehen. Allerdings gibt es Grenzen für die spätere planungsrechtliche Sicherung. Der Bebauungsplan, der zwar den prämierten Entwurf zur Grundlage nimmt, kann aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen lediglich rechtlich-abstrakt die generelle Zulässigkeit kultureller Einrichtungen bestimmen, der Flächennutzungsplan die Voraussetzungen vorbereiten. Ob die Zirkusfabrik und nicht ggf. ein anderer Anbieter/Betreiber die Räumlichkeiten mieten wird und ob die finanziellen oder organisatorischen Voraussetzungen dafür erfüllt sind, können nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung sein und müssen daher außerhalb des Planverfahrens geklärt werden.

3. Freiflächen

Die unterschiedlichen Anforderungen an Freiflächen im Quartier werden bereits im Wettbewerb zu beleuchten sein. Ziel ist es, die unterschiedlichen Qualitäten der Freiflächen hinsichtlich ihrer Funktionen als Quartierstreffpunkt (z.B. mit Außengastronomie), Kleinkinderspielflächen, öffentlich zugängliche Spielplätze und öffentliche sowie private Grünflächen herauszuarbeiten (siehe Kooperatives Baulandmodell). Dabei gilt es insbesondere auch ökologische und klimatische Aspekte zu berücksichtigen (z.B. Starkregenvorsorge, Verschattung durch Bäume etc.).

4. Erschließung und Lärm

Im Wettbewerb wird es eine der größeren Herausforderungen sein, ein robustes Konzept für die innere Erschließung des gesamten Gebiets zu entwickeln. Die Erschließung muss bereits während der jeweiligen Entwicklungsschritte funktional sein und dem Wunsch nach Durchlässigkeit und kurzen Wegen gerecht werden. Dem gegenüber steht der Umgang mit bestehenden Gewerbebetrieben und den damit verbundenen Lärmemissionen. Es wurde in einigen Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass ein Städtebau, der zwar hinsichtlich Lärmabschirmung effektiv erscheint, oftmals räumliche Barrieren schafft und damit eher lange Wege erzeugt. Dies soll weitestgehend vermieden werden.

5. Stellplatzsituation

Durch die direkte Nachbarschaft des Plangebiets zur S-Bahnstation und zum P+R-Parkplatz wurde in einigen Stellungnahmen auf die angespannte Parkplatzsituation in der näheren Umgebung aufgrund des regionalen Pendlerverkehrs hingewiesen. Die Planung "Möhl-Areal" kann nur sehr begrenzt zur Lösung des Problems herangezogen werden. Gefordert werden kann lediglich, dass die Planung nicht zur weiteren Verschärfung der Situation führen darf. So sind im Wettbewerb ausreichend Stellplätze innerhalb des Plangebiets (Tiefgaragen/ oberirdische Quartiersgarage) nachzuweisen. Eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs von 25 % soll aufgrund des guten ÖPNV-Angebots berücksichtigt werden. Zudem soll eine Mobilitätsstation mit Leihfahrrädern, Carsharing etc. als eine von vielen Maßnahmen eines Mobilitätskonzepts den Verzicht auf die Nutzung eines Autos erleichtern.

Eckdaten zum Qualifizierungsverfahren

Bereits im Zuge des erwähnten Aufstellungsbeschlusses wurden Eckdaten zur Durchführung eines anonymen zweiphasigen Einladungswettbewerbs beschlossen. Mit dem erneuten Beschluss zum Wettbewerb finden erforderliche Anpassungen hinsichtlich der Zusammensetzung des Preisgerichts (neue Zusammensetzung des Stadtentwicklungsausschusses nach der Kommunalwahl) und der Terminalschiene (pandemiebedingte Verzögerungen) Berücksichtigung:

1. Zusammensetzung des Preisgerichts

- Herr Fuchs, Bezirksbürgermeister Mülheim (mit Stimmrecht)
- 6 Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses (mit Stimmrecht)
- 6 Bezirksvertreterinnen und Bezirksvertreter (beratend, ohne Stimmrecht, optional Vertretung)
- Herr Greitemann, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft (mit Stimmrecht)
- Frau Herr, Amtsleitung Stadtplanung (Vertretung, mit Stimmrecht)
- Herr Minkus, Vorsitzender Gestaltungsbeirat (mit Stimmrecht)
- Herr Hellweg, Architekt und Stadtplaner, Berlin (mit Stimmrecht)
- Frau Prof. Reicher, Architektin und Stadtplanerin, Aachen, (mit Stimmrecht)
- Herr Prof. Kleinekort, Architekt und Stadtplaner, Düsseldorf (mit Stimmrecht)
- Herr Prof. Leeser, Architekt und Stadtplaner, Düsseldorf (mit Stimmrecht)
- Herr Prof. Schmitz, Architekt, Köln (mit Stimmrecht)
- Frau Prof. Holzer, Architektin, Zürich/Berlin (mit Stimmrecht)
- Herr Rheims, Landschaftsarchitekt, Krefeld (mit Stimmrecht)
- 1 Vertreter der Firma Möhl GmbH & Co. KG, Herr Möhl (mit Stimmrecht)
- 1 Vertreter je gewerbliche Liegenschaft im Ideenteil (beratend, ohne Stimmrecht)
- 1 Vertreter der ISKAM Grundstücksgesellschaft mbH/ LESKAN-Park (beratend, ohne Stimmrecht)
- 1 Vertreter des Bürgervereins Köln-Dellbrück e.V. (beratend, ohne Stimmrecht)
- 1 Vertreter der dieZIRKUSfabrik Kulturarena Sven Nitsch e.K. (beratend, ohne Stimmrecht)

2. Terminschiene Eckdaten:

Ortstermin und Auftaktkolloquium (öffentlich, halbtägiger Termin), Juni 2021

Preisgerichtssitzung Phase 1 (nicht öffentlich, ganztägiger Termin), September/ Oktober 2021

Preisgerichtssitzung Phase 2 (nicht öffentlich, ganztägiger Termin), November/ Dezember 2021

Da das Pandemiegeschehen weiterhin nur schwer einzuschätzen ist, werden die Sitzungen virtuell/ digital durchgeführt. Ortsbesichtigungen sollen für Gremienmitglieder sowie für die teilnehmenden Büros - soweit es die aktuellen Hygienebeschränkungen zulassen – ermöglicht werden.

Alle Mitglieder der Jury werden rechtzeitig über die genauen Termine und die Rahmenbedingungen der Sitzungen informiert.

Vorberatungen

Zu 0959/2020:

04.05.2020	Bezirksvertretung 9 (Mülheim) (9.2.7)	zurückgestellt
07.05.2020	Stadtentwicklungsausschuss(10.1)	zurückgestellt und weiter an Wirtschaftsausschuss
15.06.2020	Bezirksvertretung 9 (Mülheim) (9.2.1)	geändert beschlossen
16.06.2020	Wirtschaftsausschuss (16.2)	geändert beschlossen
16.06.2020	Stadtentwicklungsausschuss(10.1)	geändert beschlossen

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Plakate zur Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3 Flyer zur Öffentlichkeitsbeteiligung
- 4 Schematische Darstellung der Planungsvorgaben
- 5a Übersicht der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 5b Forumsprotokoll zum Onlinedialog
- 6 Übersicht der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB