

## **Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Die Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) als Treuhänderin des NRW-Grundstücksfonds hat im Treuhandauftrag des Landes Nordrhein-Westfalen 1996 das rd. 5 ha große ehemalige KHD-Gießerei-Gelände erworben. Das Gelände liegt zwischen Deutz-Mülheimer Straße und Auenweg gegenüber des Mülheimer Hafens. Der Gießereibetrieb wurde im Jahre 2004 eingestellt.

Unmittelbar angrenzend befindet sich der vormalige Hauptverwaltungssitz der Deutz AG auf unternehmenseigenen Grundstücken (rd. 1,6 ha) an der Deutz-Mülheimer Straße. Da die Hauptverwaltung der Deutz AG seit Anfang 2007 am Motorenwerk in Köln-Porz ansässig ist, ist die geräumte Gesamtfläche des früheren Gießerei-Geländes und der früheren Hauptverwaltung (einschließlich Nebenanlagen) mit zusammen rd. 6,6 ha disponibel und einer neuen Nutzung zuzuführen (s. Bestandsplan Anlage 3).

Die in einem internen Workshop Anfang 2005 entwickelten Ziele des städtebaulichen Strukturkonzeptes zur weiteren Flächenentwicklung des Geländes wurden 2007 wegen teilweise veränderter Rahmenbedingungen (neue Gesetzgebung zum Hochwasserschutz, östlich der Deutz-Mülheimer Straße industriell-gewerbliche Um- und Wiedernutzung durch die Deutz AG) durch die Verwaltung überprüft und auf der Basis des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes als gewerblich orientiertes städtebauliches Strukturkonzept vom Stadtentwicklungsausschuss am 24.06.2008 beschlossen (s. Anlage 5).

Ziel des Städtebaulichen Konzeptes "Gießereigelände" in Köln-Mülheim ist es, im nördlichen und mittleren Teil des Gießereigeländes zugunsten einer ausschließlich gewerblichen Nachnutzung (nicht oder gering störendes Gewerbe, Büro/Dienstleistung, kein Einzelhandel) zu entwickeln. Die bestehenden, teilweise denkmalgeschützten Aufbauten sollen in großen Teilen umgenutzt werden. Die ehemalige Hauptverwaltung der Deutz-AG eignet sich für die Wiedernutzung für Büro/Dienstleistung.

Im Südteil, nördlich des neu zu schaffenden Grünzug "Charlier", ist der Neubau von ca. 100 Wohnungen vorgesehen, sofern nach einer Umweltprüfung Wohnungsbau realisiert werden kann.

Die innere Erschließung soll durch eine neue Haupteerschließungsstraße zwischen Auenweg und Deutz-Mülheimer Straße gesichert werden. Weitere separate Erschließungsmöglichkeiten bestehen durch die alte Werkszufahrt an der Deutz-Mülheimer Straße und vom Auenweg. Ein inneres Erschließungsnetz ohne Durchfahrtsverkehr ermöglicht eine kleinteilige Grundstücksaufteilung. Die enge bauliche Verbindung von Gießereigelände und ehem. Deutz-AG Hauptverwaltung ist bei der Vermarktung und Wiedernutzung zwingend zu beachten.

Der mit ca. 50 m Breite und rd. 230 m Länge geplante 'Grünzug Charlier' in Höhe der ehemaligen Villa Charlier im vormaligen KHD-Werk verbindet einerseits die Stegerwald-Siedlung mit dem Rhein und wertet andererseits die bisherigen Industrieflächen zwischen Deutz-Mülheimer Straße und Auenweg für die anstehende Wiedernutzung mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen auf. Für die Maßnahme 'Grünzug Charlier' stehen über das integrierte Handlungskonzept 'Mülheim-Programm' bereits Städtebauförderungsmittel für den Ausbau zur Verfügung. Der Rat der Stadt Köln hat am 18.12.2008 eine Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ‚Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier‘ beschlossen.

Inzwischen hat die Stadt Köln erste Grundstücksankaufsverhandlungen zur Umsetzung des Grünzuges Charlier geführt. Ein Investor möchte die Liegenschaften der Deutz AG an der Deutz-Mülheimer Straße ankaufen, um dort ein Textil-Design-Zentrum zu etablieren. Das Konzept des Investors weicht in wesentlichen Teilen vom beschlossenen städtebaulichen Konzept ab, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die zwingend erforderliche innere Erschließung (Ausbau der Planstraße). Der geplante großflächige Einzelhandel widerspricht außerdem dem Nahversorgungskonzept Köln.

Dieses Investitionsvorhaben würde nicht nur die o. g. förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes zur Anlage des Grünzuges Charlier einschränken, sondern ist nicht vereinbar mit den Nutzungszielen des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes "Gießereigelände" und verhindert dessen Realisierung.

Zur Sicherung der o. g. Ziele des städtebaulichen Konzeptes "Gießerei-Gelände" und des Grünzuges Charlier gemäß Anlage 6 ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Der Flächennutzungsplan soll als Basis der Bebauungsaufstellung im Anschluss der Beschlussfassung des "Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes – Teilraum Nord" durch die Gremien des Rates und die Bezirksvertretungen Innenstadt und Mülheim entsprechend geändert werden.

### **Anlagen**

1. Abgrenzung des Planbereiches
2. Begründung
3. Bestandsplan
4. Auszug Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept, Nutzungskonzept ehemaliges Gießerei-Gelände
5. Städtebauliches Konzept "Gießereigelände" in Köln-Mülheim
6. Abgrenzung Sanierungsgebiet ‚Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier‘