

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2012
Wirtschaftsausschuss	18.06.2012
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	21.06.2012

Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept - Teilraum Süd

Entwicklungskonzept 'Deutzer Hafen 2030'

Aktueller Sachstand - Mai 2012

1. Beschlusslage

Die Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes 'Deutzer Hafen 2030' geht auf die Beschlusslage des Rates vom 10. September 2009 zurück:

1. Erstellung eines Nutzungskonzeptes für den Deutzer Hafen, welches eine Teilumnutzung von Hafensflächen vorsieht, in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Nutzern des Hafens und zur Beschlussfassung als Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch und
2. Formulierung von Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Umsetzung dieses Entwicklungskonzeptes. Abstimmung mit den Akteuren im Deutzer Hafen und der zuständigen staatlichen Aufsichtsbehörden.

Erster Arbeitsansatz und Leitbild soll die Teilumnutzung der östlichen Hafenseite werden, ggf. mit der Entwicklung von Alternativen.

2. Aufgabenumfang entsprechend der Beschlusslage

Die Erstellung des Entwicklungskonzeptes erfordert eine umfassende Klärung der Rahmenbedingungen, rechtlicher und tatsächlicher Planungs- und Handlungsspielräume sowie daraus abgeleiteter Nutzungsszenarien als Voraussetzung für eine Ratsentscheidung über die zukünftige Entwicklung des Deutzer Hafens:

- Untersuchung und Klärung sämtlicher Planungsbelange unter Einbeziehung sämtlicher Eigentümer und Nutzer, Anlieger und Träger öffentlicher Belange,
- Abklärung baulicher Nutzungsmöglichkeiten mit den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes durch externe Aussagen zur Eingriff-/ Ausgleichsregelung bzw. zum Hochwasser angepassten Bauen,
- Gutachterliche Klärung der Immissionsschutzbelange und immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Einwirkungen von außen auf das Plangebiet, Auswirkungen der Planungen auf die Umgebung

und bei verschiedenen empfindlichen Nutzungen im Plangebiet die Einwirkungen der Nutzungen untereinander und

- Erstellung eines Konzeptes zur Umnutzung des Deutzer Hafens mit alternativen Planungsszenarien unter Berücksichtigung der noch festzustellenden Immissionsempfindlichkeiten, da derzeit eine gesamtheitliche Betrachtung für das Hafengebiet fehlt.

Die Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes ist von der Unterstützung Dritter abhängig. Weiterhin ist auf Grund bestehender, unmittelbarer Abhängigkeiten sowie zur Erlangung langfristig wirksamer Planungsvorstellungen immer eine Betrachtung des gesamten Hafengebietes notwendig. Die erforderlichen Voruntersuchungen werden deshalb auch die Hafengebietflächen außerhalb der vom Rat in einem ersten Arbeitsansatz beauftragten Teilumnutzung beinhalten.

3. Aktuelle Veränderungen und Entwicklungen im Hafen

Seit der Mitteilung im Stadtentwicklungsausschuss im Oktober 2011 (Vorlagen-Nr. 3656/2011) wurden keine neuen Verträge über Anmietungen von Grundstücken der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK) geschlossen. Das vom Rat am 20. Mai 2010 beschlossene Moratorium, keine Verträge über das Jahr 2020 hinaus abzuschließen, gilt vorerst weiter bis zum 31.12.2012.

Bezüglich der Nutzungen im Deutzer Hafen gab es seit Oktober 2011 folgende Veränderungen:

- Wie bereits in Vorlage-Nr. 3656/2011 im letzten Jahr mitgeteilt, beabsichtigt der Rohstoffverarbeitungsbetrieb Theo Steil im Rahmen von Modernisierungen einzelne Anlagenteile zu ersetzen und seine Tätigkeiten auf das Grundstück Alfred-Schütte-Allee 6 (ehem. Holzhandlung Bozem) auszuweiten. Das notwendige Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz dauert an. Am 19. Januar 2012 hat die Bezirksregierung den erforderlichen Erörterungstermin durchgeführt. Der Pachtvertrag über das Grundstück Alfred-Schütte-Allee 6 wurde mit der HGK bereits 2011 geschlossen und ist, entsprechend dem Moratorium, bis zum 31.12.2020 befristet.
- Auf dem ehem. Thies-Gelände Poller Kirchweg/Am Schnellert hat die Bruno Schulz Baustoffe GmbH als neuer Mieter mit einem Hafenumschlag (Kies) seine Tätigkeit jetzt in vollem Umfang aufgenommen. Der Pachtvertrag mit der HGK wurde bereits 2011 geschlossen und ist, entsprechend dem Moratorium, bis zum 31.12.2020 befristet.
- Die Kölner Anlaufstelle für schwerst Drogenabhängige (KAD) der Drogenhilfe Köln eGmbH in dem Gebäude Siegburger Straße 114 wird zum Juni 2012 geschlossen. Eine Nachfolgenutzung der HGK-eigenen Räume ist noch nicht bekannt.

4. Aktueller Planungsstand und weitere Vorgehensweise

Immissionsschutzgutachten

Anfang Januar dieses Jahres erfolgte eine beschränkte Ausschreibung mit der Angebotsaufforderung an geeignete Unternehmen. Leider ist bei diesem üblichen Verfahren bis zum Submissionstermin am 22. Februar 2012 nur ein einziges Angebot eingegangen, das aus formalen und fachlichen Gründen keine Verwendung finden konnte. Bei der unmittelbar anschließend vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik direkt durchgeführten Angebotsbeziehung wurden dann insgesamt fünf aus Verwaltungssicht geeignete Ingenieurbüros zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. An dem Submissionstermin am 10. April 2012 lagen drei bewertbare Angebote vor, aus deren Kreis der günstigste Anbieter Anfang Juni mit der Bearbeitung des Gutachtens beauftragt werden wird.

Bei einer vorgesehenen Bearbeitungszeit von drei Monaten ist mit einer Fertigstellung des Gutachtens im August dieses Jahres zu rechnen. Unmittelbar nach Auftragserteilung wird die Verwaltung mit dem ausgewählten Gutachter und den Hafenanliegern eine Veranstaltung zur Einbindung der Betroffenen - voraussichtlich noch im Juni 2012 - durchführen.

Hochwasserschutz / Städtebauliche Studie

Vorrangig zur Klärung der wasserhaushaltsrechtlichen Auswirkungen einer möglichen (Teil-) Umnutzung des vollständig im Überschwemmungsbereich des Rheins liegenden Deutzer Hafens wird vom

Stadtplanungsamt derzeit eine städtebauliche Studie erarbeitet und kurzfristig fertig gestellt. Im Vordergrund dieser Studie über das gesamte Hafengebiet stehen zunächst modellhafte Lösungsvorschläge zur Erfüllung der wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen, einschließlich Vorschläge zur Gewinnung von Retentionsraum. Dies erforderte eine ausreichende Bearbeitung des Geländeprofiles mit Darstellungen zur Gründung neuer, hochwasserangepasster Gebäudetypologien im Hafengebiet. Im nächsten Schritt erfolgt in Kürze eine Beurteilung, insbesondere hinsichtlich der Anforderungen zum notwendigen Retentionsvolumen, durch die Hochwasserschutzzentrale (HWZ) der Stadtentwässerungsbetriebe AöR (StEB).

Für den westlichen Hafenbereich zwischen Hafenbecken und Alfred-Schütte-Allee wird aufgrund der größeren Überschwemmungshöhen ein aufwändigerer Retentionsausgleich als bei der vom Rat vorgeschlagenen Umnutzung des östlichen Bereichs zwischen Hafenbecken und Siegburger Straße erforderlich sein. Dies ergibt sich u.a. auch aus der Notwendigkeit, neue hochwassersichere Erschließungswege zu berücksichtigen. Ziel ist es, bei Umnutzung der im Überschwemmungsbereich liegenden Flächen im Deutzer Hafen insgesamt eine Verbesserung des Hochwasserschutzes mittels einer positiven Retentionsbilanz zu erreichen. Dieses ist anschließend mit der Bezirksregierung abzustimmen.

Szenarien für die künftige Nutzung des Deutzer Hafens

Insgesamt wird das Entwicklungskonzept 'Deutzer Hafen 2030' im Einzelnen die folgenden drei Szenarien zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens detailliert untersuchen:

- Szenario 1: Fortführung der Hafennutzung mit Industrie/Gewerbe/Logistik;
- Szenario 2: Teilweise Umnutzung des östlichen Hafengebietes für Dienstleistungen unter Beibehaltung der Mühle (entsprechend Ratsauftrag);
- Szenario 3a/3b: Vollständige Hafenumnutzung für Dienstleistung und Wohnen mit und ohne Erhalt des Mühlenstandortes.

Bei dem Szenario der vollständigen Hafenumnutzung wird eine stufenweise Realisierung untersucht, die einhergeht mit einem in diesem Fall erforderlichen Verlagerungskonzept der im Hafen ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe.

Die Nutzungsszenarien zum Areal des Deutzer Hafens werden mit dem verwaltungsinternen Entwurf des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes für den Teilraum Süd abgeglichen, welches im Nachgang fertig gestellt werden soll.

Weiteres Verfahren

Die Einbringung der Beschlussvorlage zum Entwicklungskonzept Deutzer Hafen 2030 im Stadtentwicklungsausschuss ist für Dezember 2012 vorgesehen. Anschließend erfolgt die Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien. Die Verwaltung wird vorschlagen, im Rahmen der Beratungen eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Wenn der Rat auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes eine Umplanung für den Deutzer Hafen beschließen sollte, so sind in einem nächsten Arbeitsschritt der geltende Regionalplan im Teilabschnitt Köln (in Abstimmung mit der Bezirksregierung) sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Köln in entsprechenden Verfahren zu ändern. Nach Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs ist darauf aufbauend ein Bebauungsplanverfahren, entsprechend dem Referenzprojekt 'Zollhafen Mainz' durchzuführen, in dem u. a. die gesetzlichen Vorgaben im Umwelt- und Hochwasserschutz entsprechend einzuarbeiten sind.