

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 69474/02  
Arbeitstitel: Deutz-Mülheimer Straße in Köln-Mülheim**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	22.03.2012
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	07.05.2012
Stadtentwicklungsausschuss	11.06.2012

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

- den Aufstellungsbeschluss vom 27.11.2008 betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 69474/02 —Arbeitstitel: Deutz-Mülheimer Straße in Köln-Mülheim— für das Gebiet zwischen Hafenstraße, Deutz-Mülheimer Straße gegenüber der Danzierstraße,  
  
um das Flurstück 117/1 in der Flur 6 der Gemarkung Mülheim zu verkleinern und  
  
das Bebauungsplanverfahren für die Flurstücke 1042 und 1043 in Köln-Mülheim in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) umzustellen;
- den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 69474/02 —Arbeitstitel: Deutz-Mülheimer Straße in Köln-Mülheim— für das Gebiet zwischen Hafenstraße, Deutz-Mülheimer Straße gegenüber der Danzierstraße, betreffend die Flurstücke 1042 und 1043 in der Flur 6 der Gemarkung Mülheim in Köln-Mülheim nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme		_____ €
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam):****ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):****ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

**Einsparungen:****ab Haushaltsjahr:** \_\_\_\_\_

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer \_\_\_\_\_

**Begründung:**

Auslöser für die Aufstellung des Bebauungsplanes war eine Bauvoranfrage im September 2008. Ein Investor wollte im Bereich Deutz-Mülheimer Straße 183 - 185 die denkmalgeschützte Gewerbehalle in einen großflächigen Einzelhandel mit 1 255 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Büros mit 420 m<sup>2</sup> Bürofläche sowie eine Wohnanlage mit 67 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 105 Stellplätzen umnutzen. Die Umnutzung der Gewerbehalle wäre genehmigungsfähig gewesen. Das Vorhaben des großflächigen Einzelhandels widerspricht allerdings dem Nahversorgungskonzept Köln.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Die Entwicklung stimmt mit den Zielen des "Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes" überein.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 27.11.2008 hat der Stadtentwicklungsausschuss für das Plangebiet die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Nunmehr soll das Planverfahren in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Absatz 2 BauGB umgestellt werden, weil hier das Vorhaben, eine Wohnanlage mit verschiedenen Wohntypen zu schaffen, umgesetzt werden soll. Der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 13.07.2011 vom Investor gestellt.

Da der Vorhabenträger für den nördlichen Teil des bisherigen Geltungsbereiches (angrenzendes Grundstück Flurstück 117/1), auf dem sich derzeit Einrichtungen des Deutschen Roten Kreuzes befinden, keine Verfügungsbefugnis hat, wird der Plangeltungsbereich entsprechend verkleinert. Die Bebaubarkeit dieses Grundstücks richtet sich dann nach § 34 BauGB. Weil sich nach Realisierung des Vorhabens (VEP) auf dem nördlichen Nachbargrundstück lediglich Baulücken befinden und sich die Bauweise dann in die Eigenart (Blockrandbebauung) der näheren Umgebung einfügen muss, bestehen keine Bedenken, den Plangeltungsbereich zu verkleinern (siehe Begründung Anlage 2).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt sich aus zwei Teilen zusammen: dem Vorhaben- und Erschließungsplan im Norden (Flurstück 1042, im Eigentum des Vorhabenträgers) und dem Flurstück 1043 im Süden, auf dem das denkmalgeschützte Gebäude steht, welches gemäß § 12 Absatz 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird, um unter anderem die immissionsschutzrechtlichen Belange zwischen der gewerblichen und der geplanten Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern. Hier wird festgesetzt, dass nur wohnverträgliche Gewerbenutzungen zulässig sind.

### Vorberatungen

Aufstellungsbeschluss:

Stadtentwicklungsausschuss	23.10.2008	TOP 10.7	einstimmig zugestimmt
Bezirksvertretung Mülheim	03.11.2008	TOP 9.2.2	mehrheitlich gegen Grüne-Linke beschlossen
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2008	TOP 10.7	einstimmig zugestimmt

Bekannt gemacht am 05.12.2008

Die Öffentlichkeit hat vom 16.12.2008 bis zum 09.01.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Am 29.04.2010 fand eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt, an der circa 30 Personen teilnahmen. Des Weiteren gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein. Die Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 02.03. bis 14.04.2011 statt. Alle Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

Der Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 12.12.2011 mit nachfolgender Beratung vertagt:

Stadtentwicklungsausschuss	11.10.2011	TOP 13.6	zur Anhörung in die Bezirksvertretung Mülheim verwiesen
Bezirksvertretung Mülheim	14.11.2011	TOP 10.2.3	die Vorlage wurde vor Eintritt in die Tagesordnung vertagt
Bezirksvertretung Mülheim	12.12.2011	TOP 10.2.1	wurde einstimmig wegen Beratungsbedarf vertagt

Daraufhin hat die Verwaltung die Beschlussvorlage in der vorliegenden Fassung zurückgezogen und überarbeitet.

### **Anlagen**

- 1 Übersichtsplan mit den Änderungen des Geltungsbereiches
- 2 Offenlagebegründung
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Blatt 1, Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Verkleinerung)
- 5 Blatt 2, Entwurf des Vorhaben und Erschließungsplanes (Verkleinerung)