

N I E D E R S C H R I F T

über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

**Vorstellung der Planung für einen Bebauungsplan im Bereich der
Deutz-Mülheimer Straße in Köln-Mülheim
Umnutzung des ehemaligen Fabrikgeländes der Firma Lindgens**

- Veranstaltungsort: Aula der Johann-Bendel-Realschule
Danzierstraße 146 a, 51063 Köln
- Termin: 29.04.2010
- Beginn: 19.00 Uhr
- Ende: 20.15 Uhr
- Besucher: circa 30 Bürgerinnen und Bürger
- Podium: Vorsitz/Moderation:
Herr Norbert Fuchs, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Mülheim
- Verwaltung:
Herr Scherer, Stadtplanungsamt
Herr Schober, Stadtplanungsamt
- Vorhabenträger: D II Deutz Immo Invest GmbH
Herr Mieruch
Herr Link; Architekt
Herr Rappen, Rechtsanwalt
- Niederschrift:
Frau Johannböke, Vorhabenträger

Herr Fuchs, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Mülheim, begrüßt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung "Umnutzung des ehemaligen Fabrikgeländes der Firma Lindgens Deutz-Mülheimer Straße" in die Aula der Johann-Brendel-Realschule, Danzierstraße 146 a, 51063 Köln erschienenen Bürgerinnen und Bürger. Er stellt das Podium vor, erläutert die Handhabung der Wortmeldezettel und weist darauf hin, dass die Veranstaltung zur Protokollerstellung auf Tonband aufgenommen wird. Er erteilt das Wort an Herrn Scherer.

Herr Scherer, Stadtplanungsamt, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und erläutert anhand verschiedener Pläne, Zeichnungen und Bilder umfassend die Planung "Deutz-Mülheimer Straße" sowie das Bebauungsplanverfahren, das nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird.

Herr Scherer erklärt, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden soll. Außerdem wird der Bebauungsplan im weiteren Verfahren von einem Angebotsbebauungsplan in einen Vorhaben- und Erschließungsplan umgestellt. Die Verfahrensumstellung erfolgt im Rahmen des Offenlagebeschlusses. In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Investor in einer bestimmten Zeit zur Projektumsetzung. Ein Durchführungsvertrag regelt alle Vereinbarungen zwischen dem Investor und der Stadt Köln.

Die nächste Bürgerbeteiligung – die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes – wird von der Bezirksvertretung Mülheim beraten und vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanentwurfes, liegt er vier Wochen offen. Jeder Bürger hat dann nochmals Gelegenheit, eine Stellungnahme schriftlich einzureichen. Sofern diese Anregungen nicht zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes führen, kann der Satzungsbeschluss durch den Rat gefasst werden.

Herr Scherer informiert über die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, legt anhand des Katasterauszuges die örtlichen Strukturen dar und vermittelt Eindrücke anhand eines Luftbildes.

Mit weiterem Bildmaterial des ehemaligen Lindgen-Geländes verdeutlicht Herr Scherer die vorhandenen unter Denkmalschutz stehende Gewerbehalle und erläutert auch konzeptionelle Überlegungen, auf der Nordseite dieses Gebäudes in Absprache mit dem Denkmalschutzamt das Gebäude durch Anbauten erweitern zu können.

Das Rechtsrheinische Entwicklungskonzept – Teilbereich Nord (REK-Nord) Deutz-Nord/Mülheim-Süd/Buchforst, stellt nach Ratsbeschluss vom 05.05.2009 die Grundlage zur Umstrukturierung des Planbereiches dar.

Danach soll der nördlich an die Gewerbehalle angrenzende Baublock ergänzt werden, so dass sich auch die geplante Geschossigkeit in die Umgebung einfügt und die Nachbarbebauungshöhe aufnimmt.

Anhand des Grünvernetzungsconzeptes zum Rechrheinischen Entwicklungskonzept (REK) informiert Herr Scherer großräumig die Aufteilung der vorgesehenen Grünvernetzungsflächen zwischen dem Mülheimer Stadtgarten, der geplanten Grünverbindung Mülheim-Süd zwischen Rendsburger Platz und Deutz-Mülheimer Straße sowie dem Grünzug im Planbereich, der den Netzschluss zum Rheinboulevard Mülheim-Süd herstellen soll. Dieser ist Teil des Strukturförderprogramms "Mülheim 2020 – Soziale Stadt" und wird als Teilmaßnahme gefördert.

Der südliche Teil des Planbereiches soll auch weiterhin für Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sein. Damit sollen insbesondere die gesunden Wohnverhältnisse zur vorhandenen und geplanten Wohnnutzung in der Nachbarschaft sichergestellt werden.

Herr Scherer führt aus, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemacht wird. Unter anderem wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben (Schiffs-, Verkehrs und Gewerbelärm), um zu überprüfen, ob grundsätzlich die Wohnnutzung hier planbar ist. Das vorliegende Gutachten sagt aus, dass in bestimmten Bereichen Wohnnutzung entwickelt werden kann. Aufgrund der Gemengelage ist "vorbelastetes Wohnen" möglich.

Weiterhin erläutert Herr Scherer, dass wegen der benachbarten Firma Penox, die unter anderem Blei verarbeitet, ein Luftgütegutachten erstellt wurde und durch ein Hygieneinstitut bestätigt wurde, dass innerhalb des Plangebietes, das Wohnen möglich ist.

Weil das Plangebiet sich in Rheinnähe befindet, wurde die Frage des Hochwasserschutzes überprüft. Das Plangebiet liegt oberhalb eines 200-jährigen Hochwassers von 11,90 m Kölner Pegel.

Zum städtebaulichen Konzept erläutert Herr Scherer weiter, dass nördlich der denkmalgeschützten Halle eine neue viergeschossige Wohnbebauung mit Staffelgeschoss für circa 70 Wohneinheiten errichtet werden soll. Zwischen der Gewerbe- und Wohnnutzung soll eine circa 20 bis 25 m breite Grünfläche die Deutz-Mülheimer Straße und die Hafenstraße verbinden. Derzeit wird ein Gestaltungskonzept für den Grünzug erarbeitet.

- 4 -

Abschließend weist Herr Scherer die Bürgerinnen und Bürger darauf hin, dass schriftliche Stellungnahmen bis spätestens zum 07.05.2010 an Herrn Fuchs abgegeben werden können.

Herr Fuchs bittet nun die Bürgerinnen und Bürger um ihre Wortmeldungen:

1. **N. N.** bestreitet die Ausführungen von Herrn Scherer, wonach der Hochwasserschutz keine Probleme machen würde. Seiner Ansicht nach liege ein schmaler Streifen des Plangebietes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet und der überwiegende Teil des Geländes im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Die bestehende Werksmauer sei keine Hochwasserschutzmauer und würde demnach auch nicht dem hydro-statischen Wasserdruck standhalten. Somit vertritt er die Auffassung, dass entweder ein neues Planfeststellungsverfahren bei der Bezirksregierung zur Sicherung des Hochwasserschutzes durchgeführt oder aber ein Hochwasserschutz für das bebaute Gebiet stattfinden müsse.

Weiterhin habe die Vorbelastung der Firma Lindgens Druckfarben dazu geführt, dass 1994 bis 1995 ein Bebauungsplanverfahren wegen erhöhter Bleikonzentrationen in der Luft, der Erde und den umliegenden Gebieten gestoppt wurde. Es lägen Untersuchungen vom Umweltamt vor, die verschiedene Anlieger in Auftrag gegeben haben, wonach erhöhte Bleiemissionen und Arsenkonzentrationen festgestellt wurden. Verursacher sei die Firma Lindgens.

N. N. gibt zu bedenken, dass nunmehr ein beschleunigtes Planverfahren angedacht ist, das lediglich nur eine geringere Umweltprüfung vorsieht, obwohl das Gelände mehr als 17 000 m² umfasst.

Herr Scherer nimmt wie folgt Stellung:

Anhand der vorliegenden Vermessungsunterlage liegt das Gelände des Plangebietes auf circa 13,00 m über dem Kölner Pegel und befindet sich somit deutlich oberhalb eines 200-jährlichen Hochwassers. Deshalb sei es unwahrscheinlich, dass bei Hochwasser das Plangebiet überflutet. Dies werde im weiteren Verfahren im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit der höheren Wasserbehörde bei der Bezirksregierung geprüft.

1. **N. N.** wirft nochmals ein, dass er einen Plan der Stadt Köln vorliegen habe, wonach die Überschwemmungslinie von 11,90 m eingezeichnet sei, der Grundlage des Planfeststellungsverfahrens beim Hochwasserschutz war. Er kann sich nicht vorstellen, dass es jetzt andere Hochwasserlinien gebe (N. N. legt den Plan dem Podium vor).

- 5 -

Herr Scherer erläutert, dass die Anregung ins Verfahren aufgenommen und eingehend geprüft wird.

Herr Fuchs ergänzt, dass die Bedenken zu Protokoll genommen werden und im weiteren Verfahren geprüft werden.

-
2. **N. N.** fragt, wie die Parkplatzsituation geregelt wird, da vielfach der Festplatz zum Abstellen der privaten Pkw genutzt werde.

Herr Mieruch erklärt, dass die Wohnbebauung komplett durch eine Tiefgarage unterkellert wird. Im Gewerbebereich werden die notwendigen Stellplätze oberirdisch auf dem Grundstück angelegt.

-
3. **N. N. fragt**, ob es sich bei dem Bereich, der sich in Wohnen und Gewerbe teilt, um ein Mischgebiet handeln soll, was er sich nicht vorstellen könne.

Weiterhin hinterfragt er, welche Nutzungsüberlegung der Investor anstrebt. Im Internet sei das denkmalgeschützte Gebäude als Eventhalle vorgestellt worden. Bei einer abendlichen Nutzung kann es sich nicht um eine "nicht störende Nutzung" handeln, da dies zur Nachtzeit auch Verkehr produziere.

3. **N. N.** erläutert, dass Bebauungspläne auch zum Zweck der Konfliktbewältigung zwischen den geplanten und bestehenden Nutzungen aufgestellt werden. Derzeit ist ihm nicht ganz klar, wie diese Konfliktbewältigung erfolgen soll. Im Süden bestehen der Produktionsbetrieb von Penox und gewerbliche Betriebe, die emitieren. Es wird hier eine Konfliktsituation hervorgerufen, da nicht nur "Wohnen", sondern "Vorbelastetes Wohnen" geschaffen werde. Er stellt in Frage, ob es richtig ist, eine Wohnsituation zu schaffen, bei der man weiß, dass sie höheren Schallemissionen ausgesetzt ist. Das "vorbelastete" Wohnen stünde im Widerspruch zum bisherigen Schallschutzgutachten der Firma ADU Cologne. Nach diesem Gutachten würden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Wenn dies der Fall sei, müsste man nicht von "vorbelastetem Wohnen" sprechen, sondern vielmehr von "normalem Wohnen". Aus dem Gutachten gehe nach seiner Meinung auch hervor, dass lediglich sporadische Messungen vorgenommen wurden und keine Zuschläge für Ton- u. Informationshaltigkeit enthalten seien. Hier dürfte keine Palette vom Gabelstapler fallen, da dies genau die informationshaltigen Geräusche seien, die den Schallpegel nochmals erhöhen würden. Es entstünde der Eindruck,

- 6 -

dass hier ein Industriebetrieb angenommen wurde, der ganz still und leise seinen Betrieb vornimmt; was bei Penox mit Sicherheit nicht der Fall sei.

- 3. N. N.** fragt nach der Begründung für die Einzeichnung von Baugrenzen und Baulinien. Er habe den Eindruck, dass man unbedingt an das Grundstück des Deutschen Roten Kreuz heranbauen will, damit es keine Abstandsflächenprobleme gibt. Somit ist es keine städtebauliche Rechtfertigung, sondern eine Umgehung von Abstandsflächenvorschriften.

Herr Fuchs bittet um schriftliche Darlegung der Punkte.

Herr Scherer nimmt wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan sei mit viel Mühe und aufwendigen Gutachten entwickelt worden.

Herr Rechtsanwalt Rappen nimmt wie folgt Stellung:

Er stellt klar, dass eine Gemengelage zwischen den emittierenden Betrieben und der vorhandenen Wohnnutzung besteht. Es gibt die Problemlage an der Deutz-Mülheimer Straße, wo die bestehende Wohnnutzung bereits Emissionen nicht nur durch Penox, sondern auch von anderen Betrieben ausgesetzt ist. Man ist bei der Betrachtung, ob zusätzliches Wohnen realisiert werden soll, davon ausgegangen, dass eine erhebliche Vorbelastung besteht. Das nunmehr geplante Wohnen wird jedoch keiner stärkeren Emission ausgesetzt sein als das bereits bestehende Wohnen.

In Bezug auf die Firma Penox liegt eine Genehmigung vor. Diese sagt aus, dass Penox eine wohnverträgliche Betriebsweise einzuhalten habe, wodurch keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Bei der Konzeption wurde die Vorbelastung bereits berücksichtigt.

Herr Mieruch ergänzt:

Es ist zu berücksichtigen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes immer ein Entwicklungsprozess ist. Zu Beginn des Verfahrens bestehen bestimmte Erwartungen und Grundannahmen. Da diese zunächst allgemein und eher prinzipiell vorgenommen wurden, wurden frühzeitig die entsprechenden Fachgutachter insbesondere zur Lärmsituation hinzugezogen, um die Nutzungsziele weiter differenzieren zu können. In den Fachgutachten, insbesondere zum Umweltbereich, werden die Zielsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes bewertet und es wird nachgewiesen, wie sie in den Bebauungsplanentwurf einfließen und umgesetzt werden.

- 7 -

Zur Nutzung der denkmalgeschützten Gewerbehalle führt Herr Mieruch aus, dass in der Versammlung der Bürgerbeteiligung zum Rechtsrheinischen Entwicklungskonzepts Mülheim-Süd im November 2008 Fragen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen für Künstler gestellt wurden. Diese Thematik werde jetzt bei der denkmalgeschützten Halle wieder aufgegriffen und es ist geplant, die Gewerbehalle in ein Atelierhaus für Künstler umzugestalten.

Herr Scherer nimmt zur Entwicklung des Städtebaulichen Konzeptes und zum Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

Er erläutert, dass zunächst im Bebauungsplanverfahren die Festsetzung von Mischnutzung geplant war. Er legt anhand der Pläne zum Bebauungsplanentwurf dar, dass jetzt im südlichen Planbereich ein Gewerbegebiet mit der Spezifizierung "nicht wesentlich störendes Gewerbe" und im nördlichen Bereich Wohnen als "vorbelastetes Wohnen" festgesetzt werden soll. Er informiert darüber, dass durch das Rechtsrheinische Entwicklungskonzept die Schließung des Blocks festgelegt wurde. Demnach werden keine Abstandsflächenregelungen umgangen, sondern es wird das von der Politik angestrebte städtebauliche Ziel festgesetzt.

-
3. **N. N.** kommt nochmals auf die Verträglichkeit zu sprechen. Es gehe ihm nicht darum, gegen das Bauvorhaben vorzugehen. Die Firma Lindgens und die Pächterin Penox machen sich aber Sorgen, ob die Planung wirklich verträglich ist. Der Begriff "vorbelastetes Wohnen" störe ihn. Außerdem habe er aus dem Gutachten von ADU Cologne den Eindruck gewonnen, dass die Immissionen lediglich überschlägig gemessen wurden und somit impulsartige Geräusche nicht berücksichtigt worden seien. Hier wird um Klärung der Situation gebeten, um Nachbarschaftsstreitigkeiten im Vorfeld zu unterbinden.

Herr Scherer nimmt wie folgt Stellung:

Die vorgetragenen Fragen und Denkanstöße werden auch zur Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze sehr ernst genommen. Selbstverständlich sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden werden. Es wird nochmals eine Prüfung der Ausführungen im Lärmgutachten vorgenommen und das Ergebnis in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Herr Fuchs ergänzt:

Politisch ist gewollt, dass die Firma Penox weiterhin Bestand haben und nicht vertrieben werden soll.

1. **N. N.** weist auf eine Gefahrgutstelle im Mülheimer Hafen hin, die bis zu sechs Gefahrgutschiffe aufnehmen kann. Im Radius bis 300 m ist eine Wohnbebauung nicht zulässig. Wie weit ist das Plangebiet entfernt?

Herr Scherer legt dar, dass sich das Plangebiet entsprechend den hierfür erstellten Plänen außerhalb dieses Radiuses befindet. Aufgrund der Anregung wird die Planung nochmals daraufhin genau geprüft.

4. **N. N.** fragt, ob der Boden der ehemaligen Lindgens-Fabrik komplett verseucht sei.

Herr Mieruch erklärt, dass Mitte der 90er Jahre eine Bodenuntersuchung statt fand, in deren Folge in Teilbereichen ein Bodenaustausch vorgenommen wurde. Seitens des Vorhabenträgers wurden zwei weitere Gutachten erstellt, die aussagen dass die heutigen Belastungen minimal sind.

3. **N. N.** fragt nach, wie die Fassade des geplanten Wohngebäudes gestaltet wird und ob es eine vorgehängte bzw. Doppelfassade als passiven Schallschutz geben wird?

Herr Mieruch erläutert, dass aufgrund einer Prüfung festgestellt wurde, dass normales Wohnen ohne vorgehängte Fassade möglich sei.

Herr Fuchs stellt fest, dass keine weiteren Fragen vorhanden sind. Er bedankt sich für die angeregte Diskussion und weist noch einmal darauf hin, dass schriftliche Stellungnahmen bis zum 07.05.2010 vorgetragen werden können.

Fuchs
(Bezirksbürgermeister Chorweiler)

Johannböke
(Schriftführer)