

Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept

Arbeitstitel: Deutz-Areal in Köln-Mülheim

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 9 (Köln-Mülheim).

Das Plangebiet (nachfolgend auch "Deutz-Areal") umfasst im Wesentlichen die Grundstücke der Deutz-Mülheim Grundstücksgesellschaft mbH (nachfolgend "DMG") mit den Produktionsstätten der Deutz AG, die derzeit verlagert werden. Ferner umfasst das Plangebiet die Flächen der Firmen Hamacher Grundstücks GbR II, beeline GmbH und The New Yorker Hotel GmbH sowie kleinere gewerblich genutzte Teilflächen. Das Plangebiet wird begrenzt von der Deutz-Mülheimer Straße, der Danzierstraße, den rückwärtigen Grundstücksgrenzen parallel zur Horststraße, der Grünstraße, der Parzellengrenze auf Höhe des Rendsburger Platzes, dem Bergischen/Pfälzischen Ring sowie der Bahntrasse.

Das Plangebiet liegt im Bereich von den Fluren 6 (Gemarkung Mülheim), 32 und 33 (Gemarkung Deutz). Innerhalb des Gebietes liegen rund 140 Flurstücke (siehe Anlage 1 der Beschlussvorlage).

Die Gesamtfläche im Eigentum der Deutz-Gruppe beläuft sich auf rund 16 ha. Summiert mit den Flurstücken der genannten anderen Grundstückseigentümer umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 21 ha.

Das Plangebiet ist geprägt von der Bausubstanz der ehemaligen Produktionsstätten. Teile dieser Bausubstanz stehen unter Denkmalschutz oder gelten als erhaltenswerter Bestand.

Ungeachtet der räumlichen Nähe zum Rhein liegt das Plangebiet nicht im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das Deutz-Areal ist Teil des im Rahmen des Werkstattverfahrens "Mülheimer Süden inklusive Hafen" entwickelten städtebaulichen Planungskonzeptes, welches eine nutzungsstrukturelle, städtebauliche und freiraumplanerische Perspektive für die größte innerstädtische Konversionsfläche Kölns aufzeigt (vergleiche Beschlussvorlagen 0687/2013 und 2171/2013). Die nun vorliegende Planung für das Deutz-Areal nimmt die Ergebnisse aus dem Werkstattverfahren auf und konkretisiert sie.

Die bereits angestoßene Entwicklung im Mülheimer Süden (rechtskräftiger Bebauungsplan "Euroforum Nord" - Nummer 69460/07 und laufendes Bebauungsplanverfahren "Lindgens-Areal") soll nun auch östlich der Deutz-Mülheimer Straße für die größte Teilfläche des Mülheimer Südens fortgesetzt werden. Auch hier wird angestrebt, ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen und Gewerbe/Büro zu entwickeln. Ein Großteil der für die Identität des Mülheimer Südens bedeutenden Industriehallen sollen durch neue Nutzungen langfristig erhalten werden. Ergänzend sollen Neubebauungen sowie neue Straßenverbindungen und Parkflächen die großmaßstäblichen Flächen untergliedern und Räume für Begegnungen schaffen.

Vorgesehen ist, das gemischt genutzte Quartier durch Einzelhandel sowie soziale Infrastruktur (Schulerweiterung, Kita) und gegebenenfalls einen Schulstandort sinnvoll zu ergänzen. Die Haupterschließung und Anbindung des neuen Quartieres soll über eine Verlängerung des Auenweges bis zum Bergischen/Pfälzischen Ring erfolgen.

Für die Umsetzung des angestrebten Planungskonzeptes bedarf es der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen auf den Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung.

Am 26.09.2013 (Vorlage 3201/2013) wurde für das Plangebiet bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Anlass und Ziel dieser Aufstellung war, frühzeitig die grundsätzlichen Ziele des Werkstattverfahrens "Mülheimer Süden inklusive Hafen" für dieses Areal zu sichern, um entgegenstehenden Entwicklungen frühzeitig entgegenwirken zu können. Da nun zwischenzeitlich das Werkstattverfahren erfolgreich durchgeführt worden ist und eine städtebauliche Planungskonzeption vorliegt, soll hierauf aufbauend ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit konkretisiertem Planungsziel gefasst werden.

Ebenfalls abgelöst wird mit diesem neuen Aufstellungsbeschluss der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel "Grünstraße in Köln-Mülheim" vom 12.12.2000 (Vorlage 1832/000). Das damals verfolgte Ziel, den vorhandenen industriell-gewerblichen Produktionsbereich zu erhalten und zu sichern, entspricht nicht mehr den aktuellen Planungszielen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan stellt den Bereich des Plangebietes als "Allgemeinen Siedlungsbereich" dar. In den allgemeinen Siedlungsbereichen sollen unter anderem Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen und Dienstleistungen und gewerbliche Arbeitsstätten in einem räumlichen Zusammenhang entwickelt werden. Die Planungsziele des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Regionalplanes.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Areal, welches Teil des Industriegebietes im Mülheimer Süden ist, überwiegend als "Industriegebiet" (GI) dar. Im nördlichen Bereich stellt der FNP zudem ein "Gewerbegebiet" (GE) dar. Die industrielle Nutzung ist bereits im Bestand größtenteils aufgegeben. Entsprechend der vorgesehenen Mischnutzung besteht die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB anzupassen beziehungsweise zu ändern.

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Das Deutz-Areal liegt im Betrachtungsraum Teilraum Nord – Deutz-Nord/Mülheim-Süd/Buchforst – des "Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes" (REK), das vom Rat der Stadt Köln am 05.05.2009 als teilräumliche Entwicklungsplanung und Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen worden ist. Dem Planungsziel, die Grün- und Freiraumstrukturen weiter zu vernetzen, wird durch die geplante öffentlich zugängliche Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes als Bestandteil des "Grünzugs Mülheim-Süd" entsprochen. Auch die verkehrlichen Ziele des REK-Nord sollen im Planungskonzept weiter Berücksichtigung finden, indem notwendige Maßnahmen für die verkehrliche Qualifizierung und Verlängerung des Auenweges zur Entlastung der Deutz-Mülheimer Straße bestimmt und vertraglich geregelt werden sollen. Während das REK jedoch noch von einer mehrheitlichen Beibehaltung der industriellen Nutzung mit wenigen Anteilen an Büro- und Dienstleistungsnutzungen ausgeht, wurde dies bereits im Rahmen des oben genannten Werkstattverfahrens zugunsten einer überwiegenden Wohnnutzung sowie nicht störendem Gewerbe geändert. Dies trägt der Entscheidung der Deutz AG, den Standort zu verlagern, sowie der erheblich gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum im Kölner Stadtgebiet Rechnung.

Für einen Großteil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan 7046 vom 05.10.1962. Dieser setzt ein dreigeschossiges Gewerbegebiet fest. Nicht von diesem Bebauungsplan erfasst sind wenige Flächen in der Südspitze des Plangebietes, an der Ecke Deutz-Mülheimer Straße/Danzierstraße und zwischen Grünstraße und Bergischer Ring. Hierfür gelten noch die Fluchtlinienpläne 5097, 5122 und 1107 mit Festlegungen von Blockrandstrukturen, die bisher nicht umgesetzt worden sind.

Der Bebauungsplan 70470/06 sowie die drei Fluchtlinienpläne werden mit dem neuen Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches überplant.

Aufgrund der beabsichtigten Realisierung von circa 1 000 bis 1 300 Wohneinheiten und einer durch die Planung voraussichtlich ausgelösten Bodenwertsteigerung ist das kooperative Baulandmodell Köln anzuwenden (vergleiche Beschlussvorlage 4325/2012). Eine von der Grundstückseigentümerin unterzeichnete Grundzustimmung zum kooperativen Baulandmodell liegt vor.

4. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Regelverfahren nach § 2 Absatz 1 BauGB erfolgen.

5. Planungskonzept

5.1 Bauungskonzept

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet ist eine Weiterentwicklung des Werkstattverfahrens "Mülheimer Süden inklusive Hafen". Es soll in einzelne Teilgebiete untergliedert werden. Der Großteil der Gebiete befindet sich im Eigentum der Deutz-Gruppe. Die im Eigentum anderer stehenden Teilareale liegen im Osten entlang der Bahntrasse (beeline GmbH), im Süden auf einer dreieckigen Fläche am Schnittpunkt zwischen Bahntrasse und Deutz-Mülheimer Straße sowie im Westen an der Deutz-Mülheimer Straße (kleinteilige Gewerbefläche mit unter anderem Hotelnutzung "The New Yorker").

Im nördlichen Teilbereich soll die Bestandsbebauung an der Horststraße ergänzt und so eine räumliche Kante zum südlich angrenzenden Grünzug Mülheim-Süd ausgebildet werden. Auf der Südseite des Grünzuges soll sich eine Blockrandbebauung anschließen, die in Richtung Süden fortgesetzt wird.

Entlang der Bahntrasse ist eine breite Riegelbebauung vorgesehen, welche die Flucht des nördlich angrenzenden Gebäudes (beeline) aufnimmt.

Im südlichen Bereich soll gegebenenfalls ein Schulkomplex aus Bestands- und Neubauten mit einem internen Schulhof entstehen. Die Machbarkeit wird derzeit von zuständigen Dienststellen geprüft. Alternativ soll dort unter sinnvoller Ergänzung durch Neubauten ein gewerblich geprägtes Ensemble entstehen.

Alle denkmalgeschützten Gebäude werden erhalten sowie in Teilbereichen sinnvoll ergänzt. Die Geschossigkeit der neuen Bauten orientiert sich an den Bestandsgebäuden und den Gebäuden in der direkten Umgebung. Dabei variieren die neuen Gebäude zwischen ein und sechs Geschossen. Ausnahmen sollen zwei städtebauliche Hochpunkte bilden: Ein maximal sechszehngeschossiges Gebäude am nordöstlichen Eingang zum Quartier, in direkter Nachbarschaft zu einem möglicherweise erhaltenswerten Schornstein am Grünzug Mülheim-Süd und ein circa zehngeschossiges Gebäude am südlichen Quartiersplatz, am Knickpunkt der geplanten Verlängerung des Auenweges.

5.2 Nutzungskonzept

Das Deutz-Areal soll zeitnah für eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe weiterentwickelt werden.

Beabsichtigt ist, die Wohnnutzung rund um den Grünzug Mülheim-Süd zu konzentrieren und im Zentrum des Deutz-Areals durch Gewerbe, Einzelhandel und Kindertagesstätte zu ergänzen. Der bestehende Gewerbebau entlang der Bahntrasse im Nordosten, genutzt durch die beeline GmbH, wird in Richtung Südwesten durch ein Parkhaus und gegebenenfalls eine Sporthalle, dem Schulkomplex zugeordnet, ergänzt. Die parallel dazu verlaufende Blockrandbebauung soll vornehmlich dem Gewerbe, gegebenenfalls dem Einzelhandel und nachrangig dem Wohnen dienen. Bei der Realisierung von Wohnraum in Kombination mit Gewerbe sind immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Aufgrund der neuen Wohnnutzung des Gebietes entstehen Bedarfe in Bezug auf Kinderbetreuungs- und Schulangebote. Diese Bedarfe sollen durch die Schulerweiterung Horststraße, den möglicherweise realisierbaren, neuen Schulstandort im südlichen Teil des Areals sowie zwei Kindertagesstätten im Grünzug Mülheim-Süd und im Zentrum des Gebietes gedeckt werden.

Angrenzend an den neuen Schulstandort ist im südlichen Bereich eine Gewerbe- beziehungsweise Einzelhandelsnutzung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes vorgesehen. Dies soll zu einer Belebung des neuen Quartiers beitragen. Neue Einzelhandelsangebote werden mit Rücksicht auf das vom Rat am 17.12.2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) nach Art und Umfang nur in dem Maß entstehen, dass die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche "Stadtteilzentrum Mülheim/Buchheimer Straße" und "Nahversorgungszentrum Mülheim/Stegerwaldsiedlung" nicht geschwächt werden.

5.3 Erschließungskonzept/Ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung wird über die bestehenden Straßen, die Deutz-Mülheimer Straße, den Auenweg, die Danzierstraße, die Windmühlenstraße und den Bergischen/Pfälzischen Ring erfolgen. Zusätzlich erforderlich ist eine Verlängerung des Auenweges hin zum Bergischen Ring/Pfälzischen Ring. Aufbauend auf den Ergebnissen des Werkstattverfahrens wird diese Verlängerung des Auenweges das Plangebiet durchqueren. Über die Erschließungsfunktion des neuen Quartiers hinaus soll sie als örtliche Hauptstraße zu einer verkehrlichen Entlastung der Deutz-Mülheimer Straße und des Auenweges beitragen. Es entstehen ebenfalls neue untergeordnete Quartiersstraßen und fußläufige Verbindungen, welche mit kurzen Wegen das neue Quartier mit der Nachbarschaft verbinden.

Die notwendigen Stellplätze für die Nutzungen Gewerbe, Schule, Einzelhandel werden im Parkhaus an der Bahntrasse mit circa 1 000 Stellplätzen untergebracht werden. Der Stellplatzbedarf wird darüber hinaus mit neuen Tiefgaragen gedeckt, um eine hohe Freiraumqualität sicherzustellen. Lediglich die nachzuweisenden Besucherparkplätze sollen oberirdisch und straßenbegleitend entstehen.

Das Erschließungskonzept zielt darauf ab, das Quartiersinnere für eine gesteigerte Aufenthaltsqualität möglichst autofrei zu halten.

5.4 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept beinhaltet mit der Umsetzung des bereits im REK-Nord dargestellten und im Freiraumkonzept "Mülheimer Süden inklusive Hafen" geplanten Grünzuges Mülheim-Süd eine bedeutsame Grünvernetzung in Richtung Osten. Mit dem Grünzug Mülheim-Süd entsteht eine durchgängige Verbindung vom Rheinufer bis zum Mülheimer Stadtgarten. Entsprechend den Darstellungen im REK-Nord soll er eine durchschnittliche Breite von 40 m aufweisen, damit freiräumlich

seine übergeordnete Bedeutung für Mülheim erlebbar wird. Im weiteren Planungsprozess sind neben der Gestaltung der Freiflächen des Grünzuges auch die Übergänge und Querungen Richtung Westen und Osten (Deutz-Mülheimer Straße/Bergischer Ring) zu konkretisieren.

Neben dem Grünzug werden ferner die im Planungskonzept "Mülheimer Süden inklusive Hafen" vorgesehenen Grünverbindungen aufgegriffen, die ebenfalls in Ost-West-Richtung parallel zum Grünzug verlaufen. Auch sie tragen zur Vernetzung der Freiräume der Umgebung (Rheinboulevard, Stadtgarten an der Jan-Wellem-Straße etc.) mit den Freiräumen des neuen Quartiers bei.

Differenziert gestaltete Platzflächen und Freiräume innerhalb des Deutz-Areals werden unterschiedliche Nutzungen ermöglichen und dazu beitragen, das Areal zu einem lebendigen Stadtquartier mit öffentlichem Leben weiterzuentwickeln.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Deutz-Areal" besteht Untersuchungsbedarf hinsichtlich der durch die Planung ausgelösten Mehrverkehre. Das Verkehrsgutachten kann dabei auf bereits vorhandene Untersuchungen aufbauen (im Rahmen des Werkstattverfahrens und des laufenden Bebauungsplanverfahrens Lindgens-Areal). Dabei sind nicht nur die angestrebte Gesamtentwicklung des Mülheimer Südens zu berücksichtigen, sondern auch besondere Belastungssituationen wie zum Beispiel zu Messeveranstaltungen.

6.2 Flora und Fauna

Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes ist voraussichtlich ein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht erforderlich. Es soll eine grünplanerische Konzeption auf Grundlage des Werkstattergebnisses erarbeitet werden, die in einen Grünordnungsplan mündet.

Die Auswirkungen auf die Fauna werden im Rahmen einer Artenschutzprüfung im weiteren Verfahren untersucht.

6.3 Lärm

Im weiteren Verfahren wird gutachterlich geprüft, welche Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr, Schienenverkehr und Gewerbe im Plangebiet vorhanden und welche Auswirkungen durch den planbedingten Mehrverkehr auf die Umgebung zu erwarten sind.

6.4 Klima

Im weiteren Verfahren ist zu untersuchen, welche Maßnahmen erforderlich sind, um die klimatischen Auswirkungen der Planung zu minimieren. Hierzu sind auch die Ergebnisse einer solarenergetischen Untersuchung heranzuziehen.

6.5 Gewässer

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Oberflächenentwässerung:

Im Rahmen der Freiraumplanung wird unter Berücksichtigung des § 51a Landeswassergesetz (LWG) ein Konzept zur möglichen Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer erarbeitet.

7. Plandurchführung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Regelverfahren nach § 2 Absatz 1 BauGB vorgesehen.

Dem Bebauungsplan ist das Werkstattverfahren "Mülheimer Süden inklusive Hafen" unter intensiver Beteiligung von Eigentümer/innen, Pächter/innen, interessierten Bürger/innen sowie Akteuren/ Akteurinnen aus der Politik und Verwaltung vorausgegangen. Am 19.09.2014 wurde das städtebauliche Planungskonzept als Ergebnis des Werkstattverfahrens öffentlich präsentiert. Das städtebauliche Planungskonzept, das im Rahmen der weiteren Planung zu konkretisieren ist, bildet die Grundlage des Bebauungsplanes.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Abendveranstaltung) ist im ersten Quartal 2016 vorgesehen.

Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

8. Gutachtenbedarf

Folgende Gutachten werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erforderlich:

- Umweltprüfung/Umweltbericht (inklusive Bodenschutz),
- Artenschutzprüfung,
- Grünordnungsplan,
- Verkehrsuntersuchung (Abschätzung Mehrverkehre),
- Lärmgutachten (Bahntrasse, Straße, Mehrverkehre, Gewerbe),
- Schadstoffuntersuchung (Luft/Boden).