

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61

611 Zlon KeSB

Vorlagen-Nummer

2348/2016

Freigabedatum

23.08.2016

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Zukünftige Nutzung des Deutzer Hafens;
hier: Einbeziehung der Ellmühle**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	15.09.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2016
Rat	22.09.2016

Beschluss:

1. Der Rat ändert und erweitert seinen Grundsatzbeschluss zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens vom 23.06.2015 (Vorlage 0255/2015), dahingehend, dass die bisherige Hafennutzung im Deutzer Hafen weiterhin aufgegeben und der Standort als innerstädtisches Quartier für Wohnen und Arbeiten entwickelt werden soll, jedoch auch unter Aufgabe des Mühlenstandorts.
2. Die Liegenschaften der Großmühle sollen entsprechend der Aufgabe des Mühlenstandorts in die laufende Umplanung für den Deutzer Hafen integriert werden.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

1. Bisherige Beschlusslage

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 einstimmig den Grundsatzbeschluss zur Nutzung des Deutzer Hafens wie folgt gefasst (vergleiche Vorlage 0255/2015):

1. Der Rat beschließt, die bisherige Hafennutzung im Deutzer Hafen aufzugeben und den Standort als innerstädtisches Quartier für Wohnen und Arbeiten bei Erhalt der Großmühle zu entwickeln. Die planungsrechtliche Neuordnung erfolgt durch ein Bebauungsplanverfahren. Im Hinblick auf die Wohnnutzung sind die Belange des aktiven und passiven Lärmschutzes in besonderer Weise zu berücksichtigen. Das kooperative Baulandmodell wird angewandt.
2. Zur städtebaulichen Qualifizierung und Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens ist unter besonderer Berücksichtigung der wasserhaushaltsrechtlichen Anforderungen von der Verwaltung ein kooperatives Werkstattverfahren mit Beteiligung der Betroffenen sowie der Stadtgesellschaft durchzuführen. Die vorliegende städtebauliche Machbarkeitsstudie ist hierbei zu beachten.
3. Die Verwaltung wird aufgefordert, im laufenden Verfahren zum Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans für NRW (LEP/E) beim Land die Forderung nach Umwandlung des Deutzer Hafens in ein Quartier für Wohnen und Arbeiten einzubringen. Auf die bisher vorgesehene Darstellung als 'landesbedeutsamer Hafen' ist zu verzichten. Ebenso ist ein entsprechendes Änderungsverfahren des Regionalplans, Teilraum Köln, zu veranlassen.
4. Der sog. 'Moratoriumsbeschluss' des Rates vom 20.05.2010, mit dem die städtischen Gesellschaftsvertreter angewiesen werden, dass die HGK AG keine Miet- und Pachtverträge über 2020 hinaus abschließt, wird bis auf weiteres verlängert. Die notwendige Verlagerung der jetzt noch im Deutzer Hafen aktiven gewerblichen Unternehmen ist sozial- und wirtschaftlich verträglich vorzunehmen. Die Großmühle kann an ihrem Standort verbleiben und wird in die Umplanung integriert.

Auf Basis des Grundsatzbeschlusses betreibt die "moderne stadt", wie in der Ratsvorlage zum 23.06.2015 dargestellt, als städtische Eigengesellschaft die Entwicklung des Areals. Der Ratsbeschluss umfasste insbesondere die Aufhebung der bisherigen Hafennutzung im Deutzer Hafen und die Entwicklung des Standorts als innerstädtisches Quartier für Wohnen und Arbeiten bei Erhalt der Großmühle.

Beschlossen wurde das sogenannte Szenario 3 mit der weitestgehenden Umnutzung des Hafens unter Erhalt und Sicherung des Mühlenstandorts.

Nicht zum Tragen kam das in der oben genannten Beschlussvorlage zum Grundsatzbeschluss dargestellte Szenario 4, das die vollständige Hafenumnutzung mit Aufgabe des Mühlenstandorts untersucht. Hintergrund war, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung eine vollständige Hafenumnutzung mit Verlagerung der Großmühle "absehbar infrastrukturell und finanziell nicht umsetzbar" schien und "somit nur sehr langfristig" als "eine Anschlussoption des Szenarios 3" erkannt wurde, "falls sich für die Großmühle eine wirtschaftlich umsetzbare Standortalternative ergibt."

2. Aktueller Sachstand

Nach dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Köln zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens haben die Vertreter von "GoodMills Deutschland" und "GoodMills Europe" als Eigentümer der ansässigen Großmühle das Gespräch zur "moderne stadt" gesucht, um sich in die Entwicklung des Deutzer Hafens einzubringen.

Grundsätzlich wurde seitens GoodMills nunmehr die Bereitschaft signalisiert, den Standort in der Produktion aufzugeben und zu verkaufen, um eine ganzheitliche städtebauliche Entwicklung des Deutzer Hafens zu befördern.

Die Verhandlungen von moderne stadt mit GoodMills über den Erwerb des Areals der Großmühle konnten im Juni abgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund der im Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt mit Szenario 4 gekennzeichneten Anschlussoption für das beschlossene Szenario 3 konnte moderne stadt die Großmühle erwerben.

3. Zukünftige Nutzung der Grundstücke der Eilmühle

Unter Berücksichtigung des Grundsatzbeschlusses wurde seitens moderne stadt die zukünftige Nutzung unter der Maßgabe des Erwerbs der Eilmühle geprüft.

Von dem Stadtplanungsbüro ASTOC wurden Nutzungskonzepte für die Liegenschaften der Eilmühle entwickelt, die eine bauliche Ausnutzbarkeit von circa 85 000 bis 105 000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) und in der Vorzugsvariante circa 90 000 m² (Anlage) herleiten. Die derzeitige auf der Fläche vorhandene Gebäudesubstanz beträgt 86 900 m² BGF. Mittlerweile läuft ein Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste für die Eilmühle. Zurzeit ist davon auszugehen, dass circa 40 % der bestehenden Mühlengebäude unter Denkmalschutz gestellt werden.

Eine Aufgabe des Mühlenstandorts ermöglicht eine deutlich optimierte städtebauliche Planung im Sinne der im genannten Grundsatzbeschluss des Rates dargestellten Szenarios 4 (vollständige Hafenumnutzung mit Aufgabe des Mühlenstandorts). Die Aufgabe des Mühlenstandorts ermöglicht die Entwidmung der östlich des Hafenbeckens vorhandenen Schienenanbindung und damit der gesamten Hafenbahnanlagen. Dadurch wird die Erschließungssituation in den Kreuzungsbereichen deutlich vereinfacht. Die Aufgabe als Nutzung zur Mühle führt zudem dazu, dass eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ausläuft und somit keine Nutzungskonkurrenzen zwischen Gewerbe und Wohnen bestehen.

Eine Integration der Großmühle in den umgeplanten Standort Deutzer Hafen mit all ihren einschränkenden Rahmenbedingungen ist mit dem Erwerb nicht mehr erforderlich.

Im Rahmen der Planungswerkstatt für den Deutzer Hafen zeigte sich zudem, dass ein Verbleib von BImSchG-genehmigten Betrieben zu einer erheblichen Erschwernis der zukünftigen Gesamtentwicklung führt.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklung konnte moderne stadt, den Mühlenstandort erwerben, um ihn gemeinsam mit der Stadt Köln planerisch zu entwickeln, in Teilen den Rückbau zu ermöglichen und dann einzelne Baufelder im Rahmen von Konzeptvergaben auszuschreiben.

Die Entwidmung der Gleisanlagen sowie der Wegfall des Anlagenlärms und des Wirtschaftsverkehrs der Mühle verbessern zusätzlich die Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden Flächen im Projektgebiet.

Die in der Anlage dargestellten Konzepte mit einer BGF von 90 000 m² sind daher als erste Zielrichtung und Unterstützung der Machbarkeit zu sehen.

Grundsätzlich stehen die Festlegungen wie hier zu Art und Maß der zukünftigen baulichen Entwicklung unter dem Vorbehalt, dass zunächst das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden muss und keine Vorwegbindung entstehen darf (Planungshoheit der Gemeinde). Die Änderung des Regionalplanes ist in Vorbereitung, der Start der Bauleitplanverfahren (Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung von Bebauungsplänen) ist für 2017 vorgesehen.

Im laufenden kooperativen Workshopverfahren ist entschieden worden, dass trotz der veränderten Ausgangslage der Planungsprozess wie vorgesehen beibehalten wird (auch in zeitlicher Hinsicht). Die Planungsteams wurden aber gebeten, die positiven Aspekte der städtebaulichen Einbindung und die damit verbundenen zusätzlichen Spielräume in ihre Überlegungen aufzunehmen. In allen Abgabeplänen soll - wie bislang vereinbart - weiterhin der Bestand der Mühle im Status quo dargestellt, jedoch in einem zusätzlichen Blatt ergänzende Ideen zur Binnenstruktur des Areals skizzenhaft dargestellt werden. Zur Konkretisierung der weiteren Entwicklung des Mühlenareals wird es ein eigenes Planungsverfahren geben, das sich an das jetzige Werkstattverfahren anschließt.

4. Anpassung des Grundsatzbeschlusses vom 23.06.2015 durch Nutzung der Anschlussoption

Vor dem Hintergrund der zum Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses des Rates nicht absehbaren Entwicklungen und der dargestellten Wirtschaftlichkeit des Erwerbs der Großmühle soll nunmehr das Szenario 4 anstelle des Szenarios 3 als Grundlage für die laufenden Planungen zur städtebaulichen Entwicklung des Deutzer Hafens dienen.

Dies bedeutet die vollständige Hafenumnutzung mit Aufgabe bzw. sozial- und wirtschaftlich verträglicher Verlagerung aller jetzt noch im Deutzer Hafen aktiven gewerblichen Unternehmen einschließlich der Großmühle.

Anlage

Auszug Studie Ellmühle