

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens
Arbeitstitel: Möhring-Quartier in Köln-Mülheim

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	05.09.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2016

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren – Arbeitstitel: Möhring-Quartier in Köln-Mülheim– einzuleiten für das vormals industriell genutzte Gebiet zwischen der Deutz-Mülheimer Straße im Osten, dem Auenweg im Norden und Westen und dem Grünzug Charlier im Süden (Flurstücke 238, 239 242, 243, 371 und 413, Gemarkung Deutz, Flur 32), mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Stadtquartier mit gemischter Nutzung aus Wohnen, Büro, Dienstleistungen und Gewerbe zu schaffen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Abendveranstaltung).
3. beschließt, den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 05.03.2009 über die Aufstellung eines Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Gießerei-Gelände in Köln-Mülheim- für das Gebiet zwischen Deutz-Mülheimer Straße, Auenweg und einschließlich Grünzug Charlier aufzuheben.

Alternative:

Die Fläche wird auf Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) weiterhin gewerblich-industriell genutzt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Zu 1. und 2.:

Das Plangebiet umfasst rund 5,9 ha und besteht zu einem wesentlichen Teil aus Grundstücken der NRW.URBAN GmbH & Co. KG (nachfolgend NRW.URBAN), die sich auf circa 4,5 ha der Gesamtfläche summieren. Die NRW.URBAN hat am 14.07.2016 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Das Areal in Köln-Mülheim soll zeitnah für Wohn- und Gewerbenutzung entwickelt werden.

In das Plangebiet miteinbezogen werden Flächen (insgesamt rund 1,4 ha), die sich in anderweitigem Eigentum befinden. Für diese Flächen sollen ebenfalls Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden.

Das Möhring-Quartier ist Teil des städtebaulichen Planungskonzeptes "Mülheimer Süden inklusive Hafen", das eine nutzungsstrukturelle, städtebauliche und freiraumplanerische Perspektive für die Konversionsfläche aufzeigt – vergleiche Beschlussvorlagen 0687/2013 und 2171/2013 – und auf das "Rechtsrheinische Entwicklungskonzept – Teilraum Nord" (REK-Nord) – vergleiche Beschlussvorlage 5365/2007 – aufbaut. Das Möhring-Quartier soll entsprechend dem städtebaulichen Planungskonzept "Mülheimer Süden inklusive Hafen" baulich und freiräumlich neu geordnet werden. Der fortgeschriebene Entwurf für das Areal berücksichtigt dabei insbesondere die städtebaulich sinnvolle Einbindung der denkmalgeschützten beziehungsweise erhaltenswerten Gebäude, die übergeordnete Grünverbindung von Rheinufer und Stadtgarten Mülheim sowie neue soziale Infrastruktur.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Wohnen (circa 430 Wohneinheiten) und nichtstörendem Gewerbe. Zum einen soll durch den Neubau von Wohnungen neuer Wohnraum geschaffen und zum anderen durch den Erhalt eines Großteils der markanten Industriegebäude das Areal weiterhin für gewerbliche Nutzungen attraktiv gehalten werden. Eine sinnvolle Ergänzung erfährt das neue Quartier durch eine Kindertagesstätte, einer Aktivierung der unter Denkmalschutz stehenden Möhring-Halle und Freiflächenangebote. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Entwicklungsimpuls des Werkstattverfahrens aufgenommen und die bereits angestoßenen Entwicklungen (rechtskräftiger Bebauungsplan "Euroforum Nord" - Nummer 69460/07 mit seiner in Erarbeitung befindlichen 1. Änderung und laufende Bebauungsplanverfahren "Lindgens-Areal", "Deutz-Areal" und "Euroforum-West") nun auch auf der letzten Teilfläche des Mülheimer Südens fortgesetzt.

Das Möhring-Quartier liegt innerhalb des Planungsgebietes des REK-Nord, das vom Rat am 05.05.2009 als teilräumliche Entwicklungsplanung und Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen wurde. Den Planungszielen, entlang der Deutz-Mülheimer Straße in den denkmalgeschützten Gebäuden weiterhin gewerbliche Nutzung vorzusehen und eine Wohnbebauung zum Grünzug Charlier zu entwickeln, wird entsprochen. Abweichend von dem Konzept ist eine weitere wohnbauliche Nutzung im Inneren des Quartiers gemischt mit Gewerbeeinheiten vorgesehen. Dies entspricht dem im Werkstattverfahren entwickelten Leitsatz eines lebendigen, gemischten urbanen Quartiers.

Im Plangebiet existieren die Fluchtlinienpläne Nummer 5122 und 5155. Diese werden in separaten Aufhebungsverfahren zurück genommen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt für die Flächen des Möhring-Quartiers Industriegebiet (GI) dar. Für die Umsetzung der Planung ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans ist bereits mit der 216. Änderung des FNP "Mülheim-Süd und Mülheimer Hafen" im Verfahren. Beabsichtigt ist die Darstellung eines Mischgebietes.

Es sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Zur Planung wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Des Weiteren sind nach aktuellem Planungsstand ein Grünordnungsplan, eine Verkehrsuntersuchung, ein Lärmgutachten und eine Schadstoffuntersuchung (Luft/Boden) durchzuführen und zu erstellen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.06.2014 stellt klar, dass sich das Planungsverbot des Wasserhaushaltsgesetzes nicht auf Überplanungen oder Umplanungen bereits bebauter Bereiche bezieht, wie es in diesem Fall zutrifft. Dennoch ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Hochwasserschutz umfangreich zu berücksichtigen.

Das Vorhaben berücksichtigt die Vorgaben des "Kooperativen Baulandmodells" (KoopBLM) der Stadt Köln - Ratsbeschluss vom 17.12.2013 -, zu dessen Anwendung die Investorin ihre Grundzustimmung gegenüber dem Stadtplanungsamt erteilt hat.

Zu 3.:

Am 05.03.2009 (Vorlage-Nummer 5751/2008) wurde für das Plangebiet bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Anlass und Ziel dieser Aufstellung war, eine beabsichtigte städtebauliche Fehlentwicklung mit großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept
- 3 Entwurfslageplan
- 4 Ausschnitt aus dem Planungskonzept "Mülheimer Süden inklusive Hafen"
- 5 Ausschnitt aus dem Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept