

## **Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept**

### **Arbeitstitel: Möhring-Quartier in Köln-Mülheim**

---

#### **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 9, Köln-Mülheim.

Das Plangebiet umfasst den Bereich der ehemaligen Gießerei der Deutz AG sowie das vorgelagerte Gebäude der früheren Hauptverwaltung der Deutz AG. Das Gelände wird im Osten durch die Deutz-Mülheimer Straße, im Norden und Westen durch den Auenweg und im Süden durch den "Grünzug Charlier" begrenzt. Das Plangebiet ist derzeit mindergenutzt.

Prägend für das Plangebiet ist seine nahezu vollflächige Bebauung. Diese setzt sich aus dem lang gezogenen früheren Verwaltungsgebäude entlang der Deutz-Mülheimer Straße und daran angrenzenden ehemals industriell genutzten Hallenkomplexen zusammen, die bis zum Auenweg reichen.

Neben dem lang gezogenen Gebäuderiegel entlang der Deutz-Mülheimer Straße steht ebenfalls die sog. Möhringhalle inmitten des Plangebietes unter Denkmalschutz.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 238, 239 242, 243, 371 und 413 in der Gemarkung Deutz, Flur 32. Die Plangebietsgröße beträgt 58 693 m<sup>2</sup>.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die Hochwasserschutzlinie verläuft östlich der Hafestraße.

#### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet ist Teil des im Rahmen des Werkstattverfahrens "Mülheimer Süden inklusive Hafen" entwickelten städtebaulichen Planungskonzeptes, welches eine nutzungsstrukturelle, städtebauliche und freiraumplanerische Perspektive für eine der größten innerstädtischen Industriebrachen Kölns aufzeigt.

Die hier nun vorliegende Planung für das Plangebiet nimmt die Ergebnisse aus dem Werkstattverfahren auf und konkretisiert diese. Sie steht im Kontext mit den umgebenden Entwicklungen für den Bereich des ehemaligen "Lindgens Areals" im Norden des Plangebietes, des auf der östlichen Seite der Deutz-Mülheimer Straße liegenden Planungsgebiets "Deutz-Areal" und der südlich des bereits errichteten "Grünzugs Charlier" gelegenen Bereiche Euroforum-Nord und Euroforum-West. Wie dort, so ist auch für das in Rede stehende Plangebiet vorgesehen, die Fläche zu einem lebendigen gemischt genutzten Quartier mit einem erheblichen Wohnanteil und einer Neudefinition von Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die teilweise in den Bestandshallen untergebracht werden sollen, zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bausubstanz und der damit verbundenen identitätsstiftenden städtebaulichen Raumbildung wird ein Planungskonzept vorgelegt, das für die Entwicklung des Mülheimer Südens eine sinnvolle Ergänzung darstellt und der Industriegeschichte dieses Ortes in besonderem Maße Rechnung trägt.

Für die Umsetzung dieses angestrebten Planungskonzeptes bedarf es der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Areal als "Industriegebiet" (GI) dar. Das Plangebiet ist Teil des Industriegebietes im Mülheimer Süden. Die industrielle Nutzung ist bereits im Bestand größtenteils aufgegeben. Entsprechend der vorgesehenen Mischnutzung besteht die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern. Das Verfahren ist mit der 216. Änderung des Flächennutzungsplans "Mülheim-Süd und Mülheimer Hafen" bereits eingeleitet.

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

Das Möhring-Quartier liegt innerhalb des Planungsgebiets des "Rechtsrheinischen Entwicklungskonzepts Teilraum Nord (REK-Nord)", das der Rat der Stadt Köln am 05. Mai 2009 als teilräumliche Entwicklungsplanung und Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung gemäß § 1 (6) Nr.11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen hat. Dem Planungsziel, die Grün- und Freiraumstrukturen weiter zu vernetzen, wird durch die geplanten öffentlich zugänglichen Grünflächen im inneren Bereich des Plangebietes entsprochen. 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 Werkstattverfahrens "Mülheimer Süden inklusive Hafen" zugunsten einer überwiegenden Wohnnutzung sowie nicht störendem Gewerbe geändert. Dies trägt der Entscheidung der Deutz AG, den Industriestandort zu verlagern sowie der erheblich gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum im Kölner Stadtgebiet Rechnung.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Areals, für das bereits ein Aufstellungsbeschluss vorliegt. Dieser umfasst neben dem Plangebiet auch den unmittelbar südlich liegenden Bereich des "Grünzugs Charlier". Der "Grünzug Charlier" wird nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanung sein, da er zwischenzeitlich bereits den Zielen des REK-Nord entsprechend realisiert wurde.

Zur Verwirklichung der neuen Planungsziele ist eine Überarbeitung der Planinhalte und damit einhergehend eine Neuaufstellung erforderlich. Aufgrund der beabsichtigten Realisierung von rund 430 Wohneinheiten und einer durch die Planung voraussichtlich ausgelösten Bodenwertsteigerung ist es ggfs. möglich, dass das "Kooperative Bauland Modell Köln" Anwendung finden wird. Eine von den Grundstückseigentümern NRW.URBAN und Deutz-Mülheim Grundstücksgesellschaft mbH unterzeichnete Grundzustimmung zum Kooperativen Baulandmodell liegt vor. Für den Bereich des Eigentümers Eggerbauer Vermögensverwaltungs GbR entlang der Deutz-Mülheimer-Straße ist eine Bodenwertsteigerung im relevanten Umfang nicht zu erwarten. In diesem Bereich ist Wohnen als Folgenutzung nicht geplant.

Zu einem früheren Zeitpunkt war zur Verhinderung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen ein Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Das Planverfahren ist jedoch nicht weiterentwickelt worden. Der Aufstellungsbeschluss wird aufgehoben.

Für das Plangebiet existieren zwei Fluchtlinienpläne. Entlang der östlichen Kante der Deutz-Mülheimer Straße gelten die Fluchtlinienpläne 5155 und 5122. Diese Fluchtlinienpläne werden in einem separaten Verfahren aufgehoben.

### **4. Bebauungsplanverfahren**

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

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Bebauungskonzept**

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet ist eine Weiterentwicklung aus dem Werkstattverfahren "Mülheimer Süden inklusive Hafen". Das Konzept verfolgt das Ziel, Teile der vorhandenen Bausubstanz zu erhalten und diese durch Neubauten sinnvoll zu ergänzen. Das Wechselspiel vorhandener und neuer Baustrukturen trägt der Nutzungsgeschichte dieses Ortes auf besondere Art Rechnung und erzeugt damit einen unverwechselbaren Gebietscharakter.

#### Bestandsgebäude

Neben dem lang gezogenen dreigeschossigen Gebäuderiegel entlang der Deutz-Mülheimer Straße und der zweigeschossigen Möhringhalle, die beide unter Denkmalschutz stehen, sollen darüber hinausgehend größere Teile der erhaltenswerten Hallenstrukturen nördlich der Möhringhalle erhalten werden. In den Hallenstrukturen sollen zukünftig Dienstleistungsnutzungen und nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden. Im nördlichen Hallenbereich ist eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Die Möhringhalle, die derzeit von 3 Seiten mit Hallen angebaut ist, soll zukünftig baulich freigestellt werden. Hierzu sollen die angebauten Hallenstrukturen entfernt werden. Damit erhält die Möhringhalle eine besondere städtebauliche Würdigung, die sich für das neue Quartier identitätsstiftend auswirkt. Vom Auenweg im Westen wird die Halle zukünftig gut sichtbar sein.

#### Neubauten

Neben den vorgenannten in das städtebauliche Gesamtkonzept integrierten Bestandsgebäuden ist eine Reihe von Neubauten vorgesehen.

Im Kreuzungsbereich der Deutz-Mülheimer Straße mit dem Auenweg ist ein dem Kurvenverlauf des Auenwegs folgendes viergeschossiges Gebäude geplant, welches städtebaulich betrachtet gleich 2 Raumfunktionen einnimmt. Zum einen bildet es eine Raumkante zum Auenweg, zum anderen wird eine Öffnung und Verbindung in die südlich anschließenden Freiräume dadurch erreicht, dass die beiden unteren Geschosebenen des Baukörpers von Bebauung freigehalten werden. Somit öffnet sich das Gebiet Richtung Auenweg und ermöglicht neue Wege- und Austauschbeziehungen innerhalb des Geländes und Richtung Norden zum Lindgens-Areal.

Zwischen diesem geschwungenen Baukörper im Kreuzungsbereich Auenweg / Deutz-Mülheimer Straße und der geplanten Kindertagesstätte ist einer von 2 Hochpunkten innerhalb des Plangebietes mit einer Ausprägung von 10 Geschossen gemäß den Zielen des Werkstattverfahrens vorgesehen. Daran schließt südlich als Übergang zur Kindertagesstätte ein viergeschossiger Neubauteil an.

Zwischen den Bestandshallen und den vorgenannten Neubauten im Nordwesten des Plangebietes und dem langgezogenen Gebäuderiegel entlang der Deutz-Mülheimer Straße sollen die hier befindlichen Hallen entfernt werden, um in diesem Bereich einen öffentlich zugänglichen Freiraum zu entwickeln. Während im nördlichen Abschnitt der Gebäuderiegel entlang der Deutz-Mülheimer Straße an seiner Westseite einen viergeschossigen Anbau erhält, so verschwenkt die ebenfalls viergeschossige Neubaustruktur im Übergang der Kindertagesstätte zu den daran südlich anschließenden Hallen in Richtung Westen.

In der südlichen Hälfte des Plangebietes sind insgesamt 6 weitere Neubaustrukturen vorgesehen, die größtenteils 4, teilweise 6 Vollgeschosse aufweisen.

Innerhalb des westlichen der 3 am "Grünzug Charlier" gelegenen Baukörper ist den Zielen des Werkstattverfahrens entsprechend der zweite Hochpunkt innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Dieser weist 12 Vollgeschosse auf.

### **5.2 Nutzungskonzept**

Das Plangebiet soll zeitnah zu einem lebendigen und qualitativ hochwertigen Stadtquartier entwickelt werden. Hierbei spielt die geplante Nutzungsmischung, die sich aus einer Vielzahl an Wohn-

formen, einer Kindertagesstätte sowie unterschiedlichen gewerblichen Nutzungsbausteinen und Dienstleistungseinrichtungen zusammensetzt, eine entscheidende Rolle.

#### Schutzradius Mülheimer Hafen

Im Zuge der Ausarbeitung der Planung im Rahmen des Werkstattverfahrens "Mülheimer Süden inklusive Hafen" und in der daran anschließenden Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde bekannt, dass aus der Ankermöglichkeit für Gefahrgutschiffe im Mülheimer Hafen ein Schutzradius resultiert, der Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten im westlichen Bereich des Plangebietes hat. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Schutzradius (siehe städtebauliches Konzept) keine Wohnnutzungen zulässig sind. Kindertagesstätten und Kinderspielplätze sind ebenfalls nicht innerhalb des Schutzradius zulässig.

#### Wohnen

Dementsprechend werden die Wohnnutzungen außerhalb des Schutzradius angeordnet. Der größte Anteil der vorgesehenen Wohnungsbausteine befindet sich im südlichen Abschnitt des Plangebietes. Diese erstrecken sich auf die 3 Baukörper am "Grünzug Charlier", von denen der westliche Baukörper etwa hälftig den Schutzanforderungen entsprechend im hafenzugewandten Bereich eine gewerbliche Nutzung erhalten soll.

Im Zentrum des Plangebiets sind 2 weitere Wohnungsbauprojekte für die stark nachgefragte Nutzung für Baugruppen vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich des langgezogenen Verwaltungsgebäudes an der Deutz-Mülheimer Straße können beispielsweise spezialisierte Wohnnutzungen wie Studentenwohnen entstehen.

Im Eckbereich Auenweg entsteht mit dem nördlichen Hochpunkt und der platzübergreifenden Bebauung sowohl die Möglichkeit für eine Hotelnutzung als auch für Wohnnutzungen in Sonderformen, wie z.B. Boardinghouse, kleinere Apartments, aber auch für normal genutzten Wohnraum.

#### Kindertagesstätte

Durch die neue Wohnnutzung innerhalb des Gebietes entsteht Bedarf an Kinderbetreuung und Schulangebote. Hierbei wird der Bedarf für Schulerweiterungen bzw. Schulneubauten bereits auf angrenzenden Flächen gedeckt.

Für den Bereich der Kindertagesstätten wird im Plangebiet eine viergruppige Kindertagesstätte vorgesehen. Diese soll in einem Teil der Hallenbereiche positioniert werden (siehe städtebauliches Konzept). Hier soll hinter den stadtbildprägenden Fassaden ein Baukörper für die Kindertagesstätte entstehen. Die Freiflächen werden in den offenen und von Dach und Wand befreiten Hallenflächen dargestellt und bilden damit eine interessante Alternative mit Bezug auf die industriehistorische Geschichte des Geländes.

#### Nichtstörendes Gewerbe, Dienstleistung

Innerhalb des denkmalgeschützten Gebäuderiegels entlang der Deutz-Mülheimer Straße und der daran anschließenden Bestandsgebäude sollen Dienstleistungsnutzungen und/oder nicht störendes Gewerbe entstehen.

Zwischen Kindertagesstätte und Möhringhalle werden großzügige Hallenstrukturen erhalten. Diese werden durch einzelne Neubauelemente sinnvoll ergänzt. In diesem Bereich sind qualitätsvolle Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Für den konzipierten Baublock südlich der Möhringhalle ist eine Dienstleistungs- oder Hotelnutzung angedacht, die im Kontext mit der denkmalgeschützten Möhringhalle entwickelt werden soll. Zwischen diesen beiden Baukörpern sowie rund um die Möhringhalle ist ein großzügiger Freiraum vorgesehen, der Blickbeziehungen zum Hafengelände ermöglicht.

Das geplante Wechselspiel von Neu- und Altbauten sowie der unterschiedlichen Nutzungsbausteine ermöglicht die Schaffung eines neuen urbanen Stadtquartiers, welches bis dato für die Öffentlichkeit nicht zugänglich gewesen ist.

### **5.3 Erschließungskonzept/Ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung wird im Wesentlichen für den südlichen Abschnitt des Plangebietes über eine neu zu schaffende Anliegerstraße zwischen Deutz-Mülheimer Straße und Auenweg erfolgen. Diese Straße wird beidseitig die größeren Bauflächen erschließen. Im nördlichen Bereich werden die zu erhaltenden Hallenbereiche sowie der rückwärtige Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes über eine Mischverkehrsfläche erschlossen. Hier verläuft eine Erschließungsstraße, die ausschließlich Anlieferungszwecken dienen soll. In diesem Zusammenhang ist der geplante Platz im nördlichen Bereich im Anschluss des Auenweges zu sehen, der entsprechend hergerichtet hohe Aufenthaltsqualitäten aufweisen wird. In der südlichen Verlängerung dieser Erschließungsstraße wird auch die Möhringhalle erschlossen.

Darüber hinaus entsteht eine fußläufige Verbindung, entwickelt aus dem Werkstattkonzept, die in Nord-/Südrichtung das Gelände über die oben erwähnte verkehrsberuhigte Anliegerstraße bis zum "Grünzug Charlier" erschließt und in den angrenzenden Baufeldern fortgeführt wird.

Die notwendigen Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen und die Wohnnutzungen werden im Wesentlichen in Tiefgaragen untergebracht. In erster Linie erfolgt dies in einer zentralen Tiefgarage, die sich unterhalb der zentralen Platzanlage bzw. dem studentischen Wohnen im Blockinnenbereich verortet. Der hier befindliche Bodenbereich muss wegen der Altlastensituation bis zu einer Tiefe von etwa 3 m entfernt werden, so dass sich hier die Unterbringung einer größeren Quartiers-Tiefgarage anbietet. Die Einfahrt erfolgt westlich des nördlichen Hochpunktes vom Auenweg.

Für die verbleibenden Wohnbau- und Gewerbeflächen werden Tiefgaragen jeweils unter den Objekten errichtet. Dieses Konzept stellt sicher, dass das Quartiersinnere für eine gesteigerte Aufenthaltsqualität zur Verfügung steht.

Der Bahnhof Köln Messe/Deutz liegt in circa 2 000 m Entfernung. Die Stadtbahnlinien 3 und 4 sind an den Haltestellen "Stegerwald-Siedlung" und "Koelnmesse" auf dem Pfälzischer Ring zu erreichen. Eine Anbindung an den Busverkehr ist über die Haltestellen "Thermalbad" und "Windmühlenstraße" gewährleistet.

### **5.4 Freiraumkonzept**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an den bereits ausgebauten "Grünzug Charlier" an. Dieser übernimmt eine wesentliche Freiraumfunktion für die neuen Nutzungsbausteine innerhalb des Plangebietes. Das wenige hundert Meter entfernte Rheinufer trägt zusätzlich zur Attraktivität des Standortes als Wohn- und Arbeitsort bei.

Wesentliches Ziel des Entwurfskonzeptes ist es, die angrenzenden Stadtbereiche mit dem Plangebiet wirkungsvoll zu verknüpfen. Dies soll durch eine Reihe unterschiedlich gestalteter Wegeverbindungen erreicht werden, um das neu entstehende Stadtquartier, welches bislang für die Öffentlichkeit nicht zugänglich war, für Bewohner, Nutzer und Besucher erlebbar zu machen.

Um dies zu erreichen, wird eine neue in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung geschaffen, die von den Bereichen östlich der Deutz-Mülheimer Straße über diese hinweg zum zentralen Platzbereich rund um die freigestellte Möhringhalle führt und von hier aus interessante Blickbeziehungen Richtung Hafenbecken ermöglicht. Entlang dieser neuen Fußwegeverbindungsachse befinden sich unterschiedlich gestaltete Frei- und Grünflächen. Über eine neu gestaltete Freitreppe westlich der Möhringhalle gelangt man Richtung Auenweg und von hier aus Richtung Rhein und Rheinpark.

Ein weiteres wesentliches Qualitätsmerkmal der städtebaulichen Struktur ist die geplante Einrichtung eines Quartiersplatzes im Einmündungsbereich Auenweg / Deutz-Mülheimer Straße. Dieser wird im Süden durch einen neuen Gebäudekörper räumlich gefasst und unterhalb des geschwungenen Neubaukörpers am Auenweg über den Auenweg hinweg in das Lindgens-Gelände weitergeführt. Hierdurch entstehen abwechslungsreiche Freiräume.

Zwischen den einzelnen Baufeldern sind weitere Wegeverbindungen geplant, die öffentlich nutzbar sein sollen.

Während die privaten Kleinkinderspielflächen den jeweiligen Wohngebäuden unmittelbar zugeordnet sind, so werden die notwendigen öffentlichen Spielplatzflächen an 3 Stellen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die erste befindet sich auf einem Teil des Quartiersplatzes gegenüber der Kindertagesstätte, die beiden anderen angrenzend an den "Grünzug Charlier".

Am Auenweg sind im Bereich der Einmündung der neuen Haupterschließungsstraße 2 Grünflächen vorgesehen. Innerhalb dieser beiden Grünflächen wird der Höhenunterschied zwischen dem Plangebiet und dem Auenweg durch eine begrünte Böschung vollzogen. Zum Auenweg sollen die Grünflächen eben gestaltet werden.

Durch die beschriebenen abwechslungsreichen Freiräume entstehen qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche unterschiedlichen Charakters, die in Kombination mit der gewählten Alt- und Neubaustruktur sowie der geplanten Nutzungsmischung die Grundlagen für ein lebenswertes neues Stadtquartier darstellen.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Verkehr**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Möhring-Quartier in Köln-Mülheim" besteht Untersuchungsbedarf hinsichtlich der durch die Planung ausgelösten Mehrverkehre.

Da das Plangebiet eingebettet ist in den Gesamtraum "Mülheimer Süden" haben sämtliche Eigentümerinnen und Eigentümer die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts beauftragt. Dieses Konzept soll Möglichkeiten aufzeigen, wie der motorisierte Individualverkehr verringert werden kann. Die Auswirkung hierbei ist eine geringere Belastung der umliegenden Verkehrsinfrastrukturen sowie eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze. Nach Abschluss des Mobilitätskonzepts wird hierauf aufbauend ein Verkehrsgutachten für das Plangebiet erarbeitet.

### **6.2 Flora und Fauna**

Aufgrund der vollständigen Überbauung des Geländes mit industriellen Altanlagen fällt das Plangebiet voraussichtlich nicht unter die Ausgleichsverpflichtung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Es wird eine grünplanerische Konzeption auf der Grundlage des Werkstatt-ergebnisses erarbeitet, die in einem Grünordnungsplan mündet. Darüber hinaus werden Auswirkungen auf Flora und Fauna in Rahmen einer Artenschutzprüfung 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. Hierbei werden auch die Auswirkungen der gewerblichen Tätigkeit im Bereich des Mülheimer Hafens untersucht und gegebenenfalls passive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung empfohlen.

### **6.4 Klima**

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

### **6.5 Gewässer**

#### Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Der städtebauliche Entwurf sieht im Bereich des "Grünzugs Charlier" und im Bereich der südlich gelegenen Entwicklungsgebiete die Festsetzung einer ausreichend großen Retentionsfläche vor. Darüber hinaus sollen in diesen Bereichen Untergeschosse bzw. Tiefgaragenbereiche, die

hier mit der Oberkante ihres untersten Geschosses auf der Höhe des Auenweges liegen, als Retentionsvolumen herangezogen werden.

#### Oberflächenentwässerung:

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

Im Rahmen des Werkstattverfahrens wurden Planungshinweise zur Niederschlagsentwässerung und Starkregenvorsorge in Form eines Fachbeitrages erarbeitet. Diese Planungshinweise fließen in die zu erstellende Entwässerungskonzeption ein.

### **6.6 Besonderes**

Im Zuge der Ausarbeitung der Planung zunächst durch das Werkstattverfahren, später durch erste Entwürfe war bekannt geworden, dass sich durch die Ankermöglichkeit für Gefahrgutschiffe im Mülheimer Hafen ein Schutzzradius entwickelt, der das Möhring-Quartier umfassen wird. Dieser Radius hat zur Folge, dass Wohnnutzungen, Kindertagesstätten und Kinderspielflächen innerhalb des Schutzzradius unzulässig sind.

## **7. Plandurchführung**

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

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 als Abendveranstaltung ist im vierten Quartal 2016 vorgesehen.

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

## **8. Gutachtenbedarf**

Für das Bebauungsplan-Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden. Folgende Gutachten werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen der Umweltprüfung bzw. des weiteren Bebauungsplanverfahrens erforderlich:

- Artenschutzprüfung
- Grünordnungsplan
- Verkehrsuntersuchungen (Mobilitätsgutachten, Verkehrsgutachten)
- Lärmgutachten (Hafennutzung, Mehrverkehre, Gewerbe)
- Schadstoffuntersuchung (Luft / Boden)
- solarenergetische Bilanzierung