

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	06.07.2017
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	10.07.2017
Wirtschaftsausschuss	07.09.2017

Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan-Entwurf 70480/12

Arbeitstitel: "Ehemaliger Güterbahnhof" in Köln-Mülheim

Anlass und Ziel

Der ehemalige Güterbahnhof in Köln-Mülheim stellt eine großflächige und bedeutende Konversionsfläche für die städtebauliche Entwicklung Mülheims dar und liegt seit 1982 brach. Am 19.03.2015 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) –Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Mülheim– und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Modell 2) beschlossen.

Der Beschluss wurde vor dem Hintergrund eines konkreten Ansiedlungsinteresses eines Versicherungskonzerns und eines Hotelbetreibers gefasst, die eine zügige Bebauung dieser seit Jahren brachliegenden Fläche in Aussicht stellten. Der Geltungsbereich der beabsichtigten Planung umfasste dabei überwiegend nur die 3,9 großen Grundstücksflächen der Art-Invest OSMAB Projekt GmbH. Die zu dem Güterbahnhofs-Areal gehörende etwa 1,7 ha große Fläche an der Keupstraße ist im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft und ist nicht Gegenstand des Einleitungsbeschlusses, weil hierzu noch keine konkreten Entwicklungsabsichten vorliegen.

Da zwischenzeitlich der Versicherungskonzern sich für einen anderen Standort im Stadtgebiet Köln (Köln-Deutz) entschieden hatte, beschloss der Stadtentwicklungsausschuss am 03.09.2015 ein städtebauliches Werkstattverfahren für ein alternatives Bebauungs- und Freiraumkonzept durchzuführen.

Das Werkstattverfahren wurde unter Einbeziehung der Öffentlichkeit, Politik, nachbarliche Betriebe, Fachverwaltung und den Grundstückseigentümern Ende 2015 durchgeführt. Konkurrierend entwickelten vier Planungsteams aus Stadtplanern/Architekten und Landschaftsarchitekten Entwürfe. Das Ergebnis des städtebaulichen Werkstattverfahrens wurde als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf im Rahmen des Beschlusses über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs 0927/2016 vom Stadtentwicklungsausschuss am 23.06.2016 mehrheitlich bestätigt. Gemäß Beschluss hat die Verwaltung im Anschluss den Bebauungsplan-Entwurf unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung sowie den Maßgaben der Bezirksvertretung Mülheim ausgearbeitet.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht die Festsetzung eines Gewerbegebiets vor, das in vier Teilabschnitte untergliedert ist. So können die beabsichtigte Büronutzung sowie andere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Auch eine Hotelnutzung ist hierdurch möglich. Eine Wohnnutzung wird vor dem Hintergrund der hohen Immissionsbelastung ausgeschlossen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sichern die Umsetzung des im Werkstattverfahren prämierten hoch verdichteten Baukonzepts ab, so dass ein urbanes Büroquartier mit sieben bis elf Geschossen und Tiefgaragen entstehen kann. Eine repräsentative und begrünte Freifläche an der Schanzenstraße als Auftakt in das neue Quartier wird ebenfalls planungsrechtlich umfänglich gesichert. Die Zugänglichkeit dieser Flächen sowie Durchwegungsmöglichkeiten innerhalb des Quartiers werden durch Geh- und zum Teil auch durch Fahrrechte für die Allgemeinheit sichergestellt. Entlang der Markgrafenstraße bildet zukünftig ein öffentlicher Fuß- und Radweg einen wichtigen Lückenschluss im städtischen Radwegenetz.

Die Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB ist in der Zeit vom 15.03. bis zum 19.04.2017 vollzogen worden. Dabei wurden planungsrelevante Bedenken unter anderem zur Freiraumplanung, zum Artenschutz, zum Immissionsschutz und zu Gebäudehöhen vorgebracht. Im Zuge einer ausführlichen Abwägung (siehe Anlage 6) haben auch diese Stellungnahmen Eingang in die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs und der hiervon betroffenen Fachplanungen sowie Fachgutachten gefunden.

Es ist beabsichtigt, die Offenlage des nun ausgearbeiteten Bebauungsplan-Entwurfes 70480/12 mit dem Arbeitstitel "Ehemaliger Güterbahnhof" in Köln-Mülheim gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vor und zum Teil innerhalb der Sommerschulferien 2017 zu vollziehen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 BauGB eingeleitet. Es soll im Rahmen des Satzungsbeschlusses in ein Normalverfahren nach § 2 Absatz 1 BauGB umgestellt werden, da es sich beim neuen Planungskonzept nicht mehr um ein konkretes Vorhaben für einen feststehenden Hauptnutzer (Versicherungskonzern), sondern um ein Gewerbequartier für unterschiedliche, noch zu ermittelnde Interessenten handelt. Zudem wurde eine geringfügige Anpassung des Geltungsbereichs im Nord-Westen vorgenommen, die sich aus der Konkretisierung der Planung eines Rad- und Fußweges im Zuge des vorangeschrittenen Verfahrens ergibt.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Begründung zur Offenlage
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Bebauungsplan-Entwurf
- 5 Bebauungsplan-Entwurf (Ausschnitt Planbild)
- 6 Darstellung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Gez. Höing