

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 70480/12

Arbeitstitel: "Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Mülheim"

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	30.11.2017
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	04.12.2017
Stadtentwicklungsausschuss	14.12.2017
Rat	19.12.2017

Beschluss:

Der Rat beschließt

- den Plangeltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes mit dem Arbeitstitel "Ehemaliger Güterbahnhof" in Köln-Mülheim gemäß des Einleitungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 19.03.2015 entlang der Bahntrasse Markgrafenstraße um die Flurstücke 2321 und 2322 sowie Teile der Flurstücks 2324 und 2370 der Gemarkung Mülheim, Flur 3) zu vergrößern (siehe Anlage 1 und 2) und abweichend vom Einleitungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses den Bebauungsplan-Entwurf ohne konkreten Vorhabenbezug gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
- über die zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 70480/12 für das Gebiet westlich der Schanzenstraße und Peter-Huppertz-Straße in Köln-Mülheim mit den Flurstücken 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716 sowie Teilen der Flurstücke 2711 und 2717 2323, 2324 und 2370 der Gemarkung Mülheim, Flur 3 – Arbeitstitel "Ehemaliger Güterbahnhof" in Köln-Mülheim – eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlagen 5.1 und 5.2;
- den Bebauungsplan Nr. 70480/12 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S 1772) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2203) – in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung – als Satzung mit der nach § 9 Abs. 8 BauGB beigefügten Begründung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

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 ha 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 Bauungs- 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 Bauungskonzepts ab, so dass ein urbanes Büroquartier mit überwiegend sieben Geschossen entstehen kann. Als räumlicher Auftakt in das Büroquartier sind zudem ein zehngeschossiges Hochhaus im Süden und ein elfgeschossiges im Norden vorgesehen. Eine repräsentative und begrünte Freifläche an der Schanzenstraße als Eingang in das 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.

Da Büronutzung eine hohe Anzahl von Stellplätzen generiert, wird im Bebauungsplan-Entwurf geregelt, dass der überwiegende Anteil in Tiefgaragen untergebracht werden muss. Hierdurch soll eine freiräumliche Beeinträchtigung der unbebauten Flächen verhindert werden. Eine hohe Freiraumqualität soll darüber hinaus durch Regelungen zur Begrünung gewährleistet werden.

Wie im Vorgabenbeschluss gefordert, wurde ein Mobilitätskonzept flankierend zum Verkehrsgutachten erstellt. Maßnahmen wie Car-Sharing, E-Mobilität und Job-Tickets sollen sich mindernd auf zusätzliche Verkehrs- und Schadstoffbelastungen auswirken. Die Maßnahmen können zwar leider auf Grund fehlender gesetzlicher Ermächtigungsgrundlagen nicht im Bebauungsplan geregelt werden,

jedoch ist die Umsetzung einiger Maßnahmen Gegenstand in den städtebaulichen Verträgen zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Köln.

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 Plankonzept nicht mehr um ein konkretes Vorhaben für einen feststehenden Hauptnutzer (Versicherungskonzern), sondern um ein Gewerbequartier für unterschiedliche, noch zu ermittelnde Interessenten handelt.

Darüber hinaus wurde im Laufe des Verfahrens der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs angepasst. Im Bereich der Schanzenstraße wurde der Geltungsbereich bis zur Straßenmitte erweitert, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Neugestaltung des Straßenraums (zum Büroquartier hin) zu schaffen. Im Bereich der Peter-Huppertz-Straße und Von-Sparr-Straße wurde der Geltungsbereich dahingehend angepasst, dass der Geltungsbereich des seit Mai 2015 rechtskräftigen Bebauungsplans „Schanzenstraße Nord“ in Köln-Mülheim (Nr. 71489/04) bündig anschließt. Am westlichen Rand des Plangebiets wurde der Geltungsbereich im Zusammenhang der Konkretisierung der geplanten Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Von-Sparr-Straße und Keupstraße sowie der Querungsmöglichkeit an der Markgrafenstraße erweitert.

Die Erweiterungen betreffen Flächen der Flurstücke 2323, 2324, 2703, 2704, 2705, 2706, 2370 der Gemarkung Mülheim, Flur 3. Der vergrößerte Geltungsbereich war bereits Gegenstand des Bebauungsplan-Entwurfs in der Offenlage.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sind mit den entsprechenden Wertungen in den Anlagen 3 und 4 aufgelistet. Anlage 3 befasst sich mit der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach 3 Abs. 1 BauGB, Anlage 4 mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB, die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im November und Dezember 2015 statt. Es wird daher von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht (Abschluss des Verfahrens nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften). Die folgende öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs fand in der Zeit vom 17.08.2017 bis zum 18.09.2017 statt. Es sind 23 Stellungnahmen eingegangen. Die Zusammenfassung dieser Anregungen sowie der entsprechenden Bewertung dazu sind aus den Anlagen 5.1 und 5.2 zu ersehen.

Nach der Offenlage sind redaktionelle Anpassungen des Begründungstexts erfolgt. Die Plangrundlage des Bebauungsplan-Entwurfs wurde für den Satzungsbeschluss aktualisiert, da sich durch katasteramtliche Fortschreibungen zwischenzeitlich die Bezeichnungen der Flurstücke verändert haben. Es wird für den Satzungsplan auf Maßketten für die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet, da nach genauerer Prüfung dies zu Ungenauigkeiten bzw. Missverständnissen führt. Die Baugrenzen wurden nicht angepasst. Durch die Maßstabsangabe (M 1: 1.000) und eine Maßkette sind die überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend bestimmt. Die erläuterten Anpassungen erfordern aus rechtlichen Gründen keine weitere Beteiligung. Der Bebauungsplan kann nun als Satzung beschlossen werden.

Verfahrensablauf und Vorberatungen

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens mit dem Arbeitstitel "Ehemaliger Güterbahnhof" in Köln-Mülheim

Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2015	mehrheitlich beschlossen, bei Gegenstimmen der Fraktion Die Linke.
Wirtschaftsausschuss	23.04.2015	mehrheitlich beschlossen, bei Gegenstimmen der Fraktion Die Linke.
Bezirksvertretung Mülheim	27.04.2015	mehrheitlich beschlossen, bei Gegenstimmen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke.
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2015	Endgültig zurückgezogen, weil der StEA einen Wiedervorlageverzicht ausgesprochen hatte und die nachfolgenden Gremien ungeändert zustimmten.

Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses am 20.05.2015

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

am 20.11.2015 (im Rahmen der Zwischenpräsentation des Werkstattverfahrens) und

am 11.12.2015 (im Rahmen der Abschlusspräsentation des Werkstattverfahrens)

Beschluss zur Stellungnahme der Bezirksvertretung Mülheim zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Bezirksvertretung Mülheim	22.02.2016	einstimmig beschlossen
---------------------------	------------	------------------------

Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes:

Stadtentwicklungsausschuss 23.06.2016 mehrheitlich beschlossen, bei Gegenstimmen der Fraktion Die Linke und bei Enthaltung der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Offenlage:

vom 17.08.2017 bis 18.09.2017

Mitteilung über die Offenlage in den Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses am 06.07.2017, der Bezirksvertretung Mülheim am 10.07.2017 und des Wirtschaftsausschusses am 07.09.2017

Anlagen

- Anlage 1 Plangeltungsbereich
- Anlage 2 Anpassungen des Geltungsbereichs nach Einleitungsbeschluss
- Anlage 3 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Anlage 4 Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
- Anlage 5: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (5.1: Stellungnahmen innerhalb der Frist / 5.2: Stellungnahmen außerhalb der Frist)
- Anlage 6: Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
- Anlage 7: Textliche Festsetzungen
- Anlage 8: Verkleinerung des Bebauungsplans
- Anlage 9: Ausschnitt Planzeichnung