

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

613 Stei KeSB

Vorlagen-Nummer

1370/2017

Freigabedatum 30.05.2017

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Bürgereingabe gemäß § 24 GO - Gasmotorenfabrik Deutz in Köln-Mülheim/-Deutz;
Az.. 02-1600-22/17**

Beschlussorgan

Ausschuss für Anregungen und Beschwerden

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	10.07.2017
Ausschuss für Anregungen und Beschwerden	19.09.2017

Beschluss:

Den Anregungen der Petenten wird nicht entsprochen. Es wird die Fortführung des Bauleitplanverfahrens unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben und unter Einbeziehung der Ergebnisse des am 15.09.2016 durch den Stadtentwicklungsausschuss für das Areal des Bebauungsplanes –Arbeitstitel: Möhring-Quartier in Köln-Mülheim– formulierten Prüfauftrag über einen möglichen Erhalt weiterer Bestandsgebäude über die denkmalgeschützten Gebäude hinaus empfohlen.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Mit Schreiben vom 17.02.2017 richten sich der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e. V. und der Rheinische Industriekultur e. V. gemäß § 24 GO an den Rat der Stadt Köln. Die Petenten weisen auf die industriegeschichtliche Bedeutung der historischen Gebäude im Mülheimer Süden hin und machen eine stärkere Berücksichtigung und den Erhalt dieser Gebäude insbesondere im Bereich des ehemaligen Gießereigeländes der Deutz AG und damit des Plangebietes des Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel "Möhring-Quartier" geltend. Im Einzelnen wird eine substanzorientiertere Planung seitens der städtischen Ämter unter der Federführung einer Projektleitung innerhalb der Stadtverwaltung gefordert. Es wird weiterhin angeregt, dass dem Stadtkonservator die Ausarbeitung einer Denkmalsbereichssatzung vorgegeben wird, bei der auch Strukturelemente auf den Werksgeländen und im öffentlichen Raum in die Erhaltungsbemühungen einbezogen werden.

Das betroffene Plangebiet liegt im rechtsrheinischen Stadtbezirk 9/Köln-Mülheim und ist Teil der städtebaulichen Entwicklungen im Mülheimer Süden. Der unmittelbar am Rhein gelegene Mülheimer Süden war seit Ende des 19. Jahrhunderts ein Standort für Industrie- und Gewerbeunternehmen, dessen Geschichte bis heute durch die bauliche Struktur erlebbar ist. Seit den 1990er Jahren wurden eine Neustrukturierung der sukzessiv freiwerdenden Flächen notwendig und entsprechend teilräumliche Entwicklungskonzepte erarbeitet. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat mit Beschluss vom 11.07.2013 die Verwaltung mit der Durchführung des Werkstattverfahrens "Mülheimer Süden inklusive Hafen" beauftragt.

Werkstattverfahren Mülheimer Süden inklusive Hafen

Das Werkstattverfahren sollte eine nutzungsstrukturelle, städtebauliche und freiraumplanerische Perspektive für eine der größten innerstädtischen Industriebrachen Kölns aufzeigen. Eine wesentliche Zielsetzung bei der Erarbeitung des Entwurfs für ein umfassendes Planungs- und Entwicklungskonzept war dabei auch die Berücksichtigung des baulichen Bestands und der Denkmalpflege. Die spezifische Prägung des Raums sollte auch das künftige Profil des neuen Stadtquartiers mitbestimmen und erlebbarer Bestandteil des Ortes bleiben. Entsprechend war die historische Bausubstanz in die planerischen Überlegungen einzubeziehen.

Über einen Zeitraum von September bis Dezember 2013 waren zwei interdisziplinäre Planungsteams am öffentlichen Werkstattverfahren beteiligt, die sich aus Stadtplanern, Landschafts- und Verkehrsplanern zusammensetzten. Ein Beratungs- und Begleitgremium mit Vertreterinnen und Vertretern der beteiligten Fachverwaltungen begleitete die öffentlichen Veranstaltungen mit Handlungsempfehlungen. Weiterhin waren rund 40 Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Vertreter der Politik im Prozess involviert. Mehrere hundert Bürger nutzten die Gelegenheit, eigene Ideen und Anregungen in die Konzepte der Planungsteams einfließen zu lassen.

Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens wurden in einem städtebaulichen Gesamtkonzept zusammengeführt und fortgeschrieben, welches unterschiedliche Wohn- und Arbeitsszenarios mit ortsspezifischen Atmosphären, Gebäuden und öffentlichen Räumen bietet. Die bestehenden, in hohem Maße identitätsstiftenden Industriehallen bilden das wesentliche städtebauliche Rückgrat des Entwurfs. So wurde beispielsweise die Möhring-Halle im Konzept freigestellt und in Verbindung mit einer urbanen Freiraumgestaltung für eine Nutzung durch die Öffentlichkeit zu einem zentralen stadträumlichen Element. Auch die großen Hallenstrukturen der alten Gießerei sollten der Öffentlichkeit als Park mit Fußweg zugänglich gemacht werden und unterschiedliche Formen der Wohn- und Gewerbenutzung aufnehmen. Das städtebauliche Gesamtkonzept des Werkstattverfahrens bildet die Grundlage der weiteren Entwicklung der Teilbereiche und für die Aufstellung der Bebauungspläne zur Schaffung des Planungsrechts für die vorgesehenen Nutzungen.

Planungskonzept NRW.URBAN

Die Planungen im Mülheimer Süden durch die NRW.URBAN GmbH & Co. KG umfassen die Flächen der ehemaligen Gießerei der KHD Werke, heute Deutz AG. Neben zwei weiteren Eigentümern befindet sich der Großteil des ca. 6 ha großen Geländes im Eigentum des Grundstücksfonds NRW / NRW.URBAN. Das Areal ist Teil des im Rahmen des Werkstattverfahrens entwickelten städtebaulichen Planungskonzeptes. Prägend für das Plangebiet ist seine nahezu vollflächige Bebauung, die sich aus dem lang gezogenen früheren Verwaltungsgebäude entlang der Deutz-Mülheimer Straße und daran angrenzenden ehemals industriell genutzten Hallenkomplexen zusammensetzt. Neben dem lang gezogenen Gebäuderiegel der früheren Hauptverwaltung entlang der Deutz-Mülheimer Straße steht ebenfalls die sogenannte Möhringhalle inmitten des Plangebietes unter Denkmalschutz.

Die für das Plangebiet vorliegende Planung nimmt die Ergebnisse aus dem Werkstattverfahren auf und konkretisiert diese. Das Konzept verfolgt das Ziel, Teile der vorhandenen Bausubstanz zu erhalten und diese durch Neubauten sinnvoll zu ergänzen (siehe Anlage). Hierbei spielt die geplante Nutzungsmischung, die sich aus einer Vielzahl an Wohnformen, einer Kindertagesstätte sowie unterschiedlichen gewerblichen Nutzungsbausteinen und Dienstleistungseinrichtungen zusammensetzt, eine entscheidende Rolle. Es ist 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 Bestandsgebäuden untergebracht werden sollen, zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bausubstanz und der damit verbundenen identitätsstiftenden städtebaulichen Raumbildung wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB ein Planungskonzept vorgelegt, das für die Entwicklung des Mülheimer Südens eine sinnvolle Ergänzung darstellt, der Industriegeschichte dieses Ortes Rechnung trägt und damit einen unverwechselbaren Gebietscharakter erzeugt.

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 und durch einzelne Neubauelemente sinnvoll ergänzt werden. In den Hallenstrukturen sollen zukünftig Dienstleistungsnutzungen und nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden. Im nördlichen Hallenbereich ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. Für den konzipierten Baublock südlich der Möhringhalle ist eine Dienstleistungs- oder Hotelnutzung angedacht, die im Kontext mit der denkmalgeschützten Möhringhalle entwickelt werden soll. Die Möhringhalle, die derzeit von drei 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. Neben den vorgenannten in das städtebauliche Gesamtkonzept integrierten Bestandsgebäuden ist auch eine Reihe von Neubauten im städtebaulichen Konzept vorgesehen, die den Bestand ergänzen. Der südwestliche Teilbereich ist durch eine Neubebauung mit Wohn- und Gewerbestrukturen geprägt. Zwischen den Bestandshallen und den 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. Durch abwechslungsreiche 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.

Bauleitplanverfahren

Am 15.09.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss für das Areal die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel "Möhring-Quartier in Köln-Mülheim" für das vormals industriell genutzte Gebiet mit dem Ziel beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Stadtquartier mit gemischter Nutzung aus Wohnen, Büro, Dienstleistungen und Gewerbe zu schaffen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 02.11.2016.

Ergänzend wird die Verwaltung durch den Beschluss gebeten, im weiteren B-Planverfahren zu überprüfen, welche Bestandsgebäude über die bereits als zu erhalten dargestellten Gebäude hinaus, genutzt und damit erhalten werden können. In der Vertiefung soll untersucht werden, ob die angedachte räumliche Verteilung der Gebäude sinnvoll mit dem Bestand vereinbar ist und inwieweit mehr originaler Baubestand erhalten bleiben kann. Zudem soll die weitere Planung untersuchen, ob die Dimension der Gießereihallen ablesbar erhalten bleiben kann. Wünschenswert wäre, im Zuge neuer Erschließungsstraßen vorhandene Dachkonstruktionen zu erhalten, um so die Vorstellung der räumlichen Dimension der Hallen aufrecht zu erhalten. Die Grundgedanken des Werkstattverfahrens sollen weiterhin Grundlage der weiteren Planungen bleiben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 27.10.2016 in Form einer Abendveranstaltung stattgefunden, bei der das Planungskonzept vorgestellt wurde, Fragen zur Planung und dem Verfahren beantwortet sowie Stellungnahmen und Anregungen entgegen genommen wurden. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis einschließlich 11.11.2016 eingereicht werden.

Bei der Abendveranstaltung stellt sich unter anderem Herr Buschmann als Lehrender für Industriedenkmalpflege der RWTH Aachen und Vorsitzender des Vereins Rheinische Industriekultur vor und plädiert für die Wahrung des Denkmals der Gasmotorenfabrik Deutz. Er erkennt an, dass die denkmalwerten Gebäude erhalten bleiben sollen, gibt aber zu bedenken, dass es weitere bemerkenswerte Bausubstanzen im Gebiet gibt. Er weist explizit auf den Mittelmotorenbau - im Konzept mit einem Boarding House überplant - hin. Er regt an, auf das Boarding House zu verzichten, den Mittelmotorenbau zu erhalten und dort etwa eine Piazza unter freiem Himmel vorzusehen. Er erläutert ebenfalls, dass die Einmündung im Norden des Plangebietes aus verkehrlicher Sicht schwierig erscheint. Er schlägt vor, auf diese Einfahrt ins Gebiet zu verzichten.

Ein weiterer Bürger geht auf die Historie des Ortes ein und erläutert, dass hier der Ort ist, an dem sich die erste Motorenfabrik der Welt befand. Er interessiert sich dafür, ob sich hinter den Mauern oder im Boden noch Zeugen dieser Historie befinden und ob es eine industrie-archäologische Untersuchung geben wird.

Herr Bezirksbürgermeister Fuchs informiert dazu, dass der Stadtentwicklungsausschuss im Zuge des Aufstellungsbeschlusses einstimmig beschlossen hat, eine Einbeziehung weiterer Bestandsgebäude in das Projekt zu prüfen und zu klären, ob Gebäude zusätzlich erhalten werden könnten.

Auch in den eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde wiederholt der Erhalt insbesondere der Hallenstrukturen, weiterer historischer Backsteingebäude sowie der für das Quartier prägenden Nordkante im Plangebiet angeregt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 06.01. bis 09.02.2017 stattgefunden. Zusätzlich wurde ein Scoping-Termin am 26.01.2017 zur Erläuterung der Planung und Beantwortung von Fragen angeboten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat der LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland - eine Stellungnahme zum städtebaulichen Planungskonzept für das Möhring-Quartier abgegeben. Danach sind die Belange der Denkmalpflege betroffen, weil sich im Plangebiet zwei Baudenkmäler nach § 3 DSchG NRW befinden. Die Gebäude gehören zur ehemaligen, ab 1869 entstandenen Gasmotorenfabrik Deutz und firmieren unter der Adresse Deutz-Mülheimer Straße 147 bis 155. Im Einzelnen handelt es sich nach Auskunft des LVR zum einen um das frühere Verwaltungsgebäude, welches in mehreren Bauphasen zwischen 1891 und 1914 entlang der Deutz-Mülheimer Straße als dreigeschossiger Backsteintrakt erbaut wurde. Das zweite Gebäude ist die Möhringhalle, ein ursprünglich für die Industrie-, Gewerbe- und Kunstausstellung in Düsseldorf 1902 nach Entwürfen von Reinhold Krohn und Bruno Möhring errichtetes und nach Ausstellungsende in Köln wiederaufgebautes Gebäude in Stahlfachwerksbauweise mit Satteldach und zwei Geschossen. In der Stellungnahme wird angeregt, dass in der Begründung zum Planungskonzept noch deutlicher auf die städtebauliche Bedeutung hingewiesen wird, insbesondere des früheren Verwaltungsgebäudes, welches mit der gegenüberliegenden straßenbegleitenden Hallenbebauung korrespondiert und ein imposantes Industriezeugnis darstellt.

In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die einzelnen Baudenkmäler im Bebauungsplan zu kennzeichnen sind. In Plan und Begründung sollen auch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Baudenkmäler gekennzeichnet und beschrieben werden, da diese im Rahmen des Umgebungsschutzes zu beachten sind.

Grundsätzliche baudenkmalpflegerische Bedenken gegen das Planungskonzept äußert der LVR im Hinblick auf die Baumöglichkeit im Kreuzungsbereich Deutz-Mülheimer Straße/Auenweg. Die existierende eingeschossige Bebauung ist nicht zwingend zu erhalten. Hier sollten im Zuge einer Neubebauung, bedingt durch die vorhandene Torsituation durch das ehemalige Verwaltungsgebäude und die gegenüberliegende Halle, keine mehrgeschossige Bebauung zugelassen werden. Die herausragende Stellung des Verwaltungsgebäudes im Stadtraum erfordert eine Festsetzung der Bebauungshöhen für die hinter dem denkmalgeschützten Bauwerk vorgesehene Neubebauung, sodass sichergestellt ist, dass das Verwaltungsgebäude in der Straßenansicht nicht überragt wird.

Aus denkmalfachlicher Sicht lobt der LVR, größere Teile der nicht denkmalgeschützten aber erhaltenswerten Hallenstrukturen nördlich der Möhringhalle zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Die vom Stadtentwicklungsausschuss angeregte Prüfung eines noch umfangreicheren Erhalts des Gebäudebestands wird unterstützt. Auch die in der Stellungnahme des Fördervereins Rheinische Industriekultur e. V. unterbreiteten Vorschläge zur Sichtbarmachung der im Erdreich wahrscheinlich noch vorhandenen baulichen Reste der Doppelvilla von Daimler und Otto sowie der Kupolöfen im ehemaligen Gießereibereich heißt der LVR gut.

Abschließend geht der LVR vom Erhalt aller Bauteile des denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Deutz-Mülheimer Straße aus. Ein Abriss an dieser Stelle wäre denkmalpflegerisch nicht erlaubnisfähig.

Derzeit werden einzelne Gebäude und Gebäudeteile gemäß dem Prüfauftrag des Stadtentwicklungsausschusses auf einen möglichen Erhalt sowie eine sinnvolle und dem städtebaulichen Anspruch einer Nutzungsmischung hin untersucht und bewertet. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt und in die Konkretisierung der einzelnen Baufelder und Gebäude eingearbeitet. Ziel der Stadt Köln ist es, das Bauleitplanverfahren und damit die Entwicklung des Quartiers zeitnah zum Abschluss zu bringen beziehungsweise voranzubringen, sodass nicht zuletzt auch eine Gesamtbetrachtung der Wirtschaftlichkeit in die Abwägung einzubeziehen sein wird. Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit, und damit der Berücksichtigung der Bestandsgebäude in der Planung, wurden in allen Verfahrensschritten die zuständigen Fachdienststellen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Bereits im Werkstattverfahren wurden die unter Schutz gestellten Gebäude durch das zuständige Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Köln in das Verfahren eingebracht und entsprechend berücksichtigt. Auch im Rahmen des anschließenden Bauleitplanverfahrens wurden in den bisher durchgeführten Verfahrensschritten die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß Baugesetzbuch beteiligt. Sowohl seitens des Fachamtes der Stadt Köln als auch des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland - sind keine weiteren unter Schutz gestellten Gebäude oder Anlagen oder zukünftig geplante Unterschutzstellungen benannt worden, sodass aus planungsrechtlicher Sicht keine zusätzlichen Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Stellungnahme zur Eingabe nach § 24 GO Nummer 02-1600-21/17 hat das Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Köln darauf hingewiesen, dass die Bedeutung des Industriegeländes Mülheim-Süd seit den 1990er Jahren durch sukzessive Unterschutzstellung von etlichen Gebäuden nach dem Denkmalschutzgesetz NRW gewürdigt wurde. Die Eintragungen der Objekte in die Denkmalliste erfolgten demnach in zwei größeren Phasen in den Jahren ab 1992 und 2003. Dabei wurde insbesondere die Entwicklung des Industrieareals entlang der Deutz-Mülheimer Straße als "Industriestraße" gewürdigt und weitere prägende Gebäude auf dem ehemaligen Industrieareal unter Schutz gestellt. Die von den Petenten angeregte Erarbeitung einer Denkmalbereichssatzung wird seitens des Fachamtes für nicht zielführend erachtet und somit abgelehnt.

Aus städtebaulicher Sicht würde gemäß ersten Ergebnissen der Untersuchungen des Gebäudebestands für eine mögliche Nachnutzung eine Reduzierung der realisierbaren Wohnflächen im Quartier bedeuten. Eine Wohnnutzung ist aufgrund der ursprünglichen Errichtung und Nutzung als Büro- und

Gewerbegebäude mit großflächigen Hallen nur schwer umzusetzen. Außenbezüge, Erschließung und Funktionen würden, im Vergleich zum Neubau, klare Defizite nach sich ziehen. Darüber hinaus ist von erheblichen Altlasten und Verunreinigungen durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung an den Gebäuden und im Boden auszugehen, die eine umfangreiche und aufwendige Sanierung, sofern möglich, verursachen würden.

Bereits durch die angrenzende Hafen- und Werftnutzung des Mülheimer Hafens in Verbindung mit Restriktionen wie Schutzradien um Liegeplätze für Gefahrgutschiffe, wurde die Wohnnutzung im Laufe des Verfahrens deutlich eingeschränkt. Aus einer zukünftig weiterhin gewerblichen Nutzung weiterer Flächen würde eine Umverteilung von Wohnen, Büronutzung und Gewerbe und damit eine deutliche Reduzierung der Wohnnutzung im Quartier resultieren. Dies würde jedoch nicht dem städtebaulichen Ziel eines gemischt genutzten urbanen Quartiers in Verbindung mit der Entwicklung der übrigen Flächen aus dem Werkstattverfahren im Mülheimer Süden entsprechen. Dabei ist es insbesondere das erklärte Ziel der Stadt Köln, dringend benötigten Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen und in verschiedenen Preisklassen, einschließlich im geförderten Wohnungsbau, zu schaffen.

Denkmalschutz

Die Bedeutung des Industriegeländes Mülheim-Süd beidseitig der Deutz-Mülheimer Straße wurde seit den 1990er Jahren durch sukzessive Unterschutzstellung von etlichen historischen Gebäuden nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen gewürdigt. Die Eintragungen der Objekte in die Denkmalliste erfolgten in zwei größeren Phasen in den Jahren 1992 ff. und 2003 ff.; verschiedene Gebäude für die Motorenproduktion und die Verwaltungsgebäude der Motorenfabrik Deutz stehen unter Denkmalschutz. Sie dokumentieren die historische Entwicklung des Industrieareals seit 1899 insbesondere entlang der Deutz-Mülheimer Straße als "Industriestraße". Des Weiteren wurden weitere prägende Gebäude auf dem ehemaligen Industrieareal unter Schutz gestellt wie etwa die Gebäude der ehemaligen Waggon- und Schwebbahnproduktion der Firma Van der Zypen & Charlier.

Die vorgeschlagene Erarbeitung einer Denkmalbereichssatzung erscheint zum jetzigen Zeitpunkt im Hinblick auf den bereits weit fortgeschrittenen Planungsprozess nicht mehr zielführend. Angesichts des bekanntermaßen seit Jahren laufenden städtebaulichen Verfahrens wird eine derartige Initiative als verspätet erachtet.

Aus den oben genannten Gründen kann aus Sicht der Verwaltung den Anregungen der Petenten nicht entsprochen werden.

Anlage