

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept Otto-Langen-Quartier (ehemals Möhring-Quartier) in Köln-Mülheim

Hier: Anhörung der Bezirksvertretung Mülheim zum Planungskonzept, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung der weiteren Planung.

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

| Gremium | Datum |
|-------------------------------|--------------|
| Bezirksvertretung 9 (Mülheim) | 22.01.2018 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 01.02.2018 |

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 3 die Planung weiter auszuarbeiten.
2. beauftragt die Verwaltung den Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und den aktuellen Planungsstand mit gesonderter Vorlage vorzulegen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

In seiner Sitzung am 15.09.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens – Arbeitstitel: Möhring-Quartier in Köln-Mülheim – gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Stadtquartier mit gemischter Nutzung aus Wohnen, Büro, Dienstleistung und Gewerbe zu schaffen. Auf Grundlage des Planungskonzepts (Anlage 2) wurde auch die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Abendveranstaltung) beschlossen.

Die Verwaltung wurde durch ergänzten Beschluss gebeten, im weiteren Bebauungsplanverfahren, auch unter Beteiligung der Eigentümer, insbesondere zu überprüfen, welche Bestandsgebäude über die bereits als zu erhalten dargestellten Gebäude hinaus, genutzt und damit erhalten werden können. In einer Vertiefung sollte untersucht werden, ob die angedachte räumliche Verteilung der Gebäude sinnvoll mit dem Bestand vereinbar ist und inwieweit mehr originaler Baubestand erhalten bleiben kann. Zudem sollte die weitere Planung untersuchen, ob die Dimension der Gießereihallen ablesbar erhalten bleiben kann. Es wäre wünschenswert, vorhandene Dachkonstruktionen zu erhalten, um so die Vorstellung der räumlichen Dimension der Hallen dauerhaft zu vermitteln. Die Grundgedanken des Werkstattverfahrens sollten dabei weiterhin Grundlage der weiteren Planungen bleiben.

Das städtebauliche Planungskonzept wurde am 27.10.2016 im "The New Yorker /Dock One" in der Hafenstraße 1 in Köln-Mülheim öffentlich vorgestellt. Schriftliche Stellungnahmen konnten bis einschließlich 11.11.2016 abgegeben werden. Darüber hinaus konnten Stellungnahmen online abgegeben werden. Die Beiträge befassten sich insbesondere mit der Art der geplanten Nutzungen, städtebaulichen Hochpunkten, Themen der Mobilität und den Verkehrsbelastungen im Mülheimer Süden sowie der bedeutenden Historie des Geländes. Es wurde hierzu die Einbindung weiterer historischer Gebäudeteile wie Produktionshallen und Verwaltungsgebäude, aber auch von Fundamentresten, in die Planung gefordert. Die Namensgebung „Möhring-Quartier“ wurde hinterfragt und für eine Umbenennung des Quartiers nach Nicolaus August Otto, dem Erfinder des Viertakt-Prinzips an diesem Ort, plädiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) um Stellungnahme zu dem frühen Stand des Planungskonzeptes gebeten. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend keine Bedenken angemeldet oder Hinweise zu Leitungen, Immissionen, Umweltrelevanten Themen wie Altlasten, der Erschließung des Plangebietes und der notwendigen Berücksichtigung des Schutzhafens und des Werftbetriebes gegeben.

Aufgrund der vielseitigen Anregungen aus der Öffentlichkeit bezüglich des Arbeitstitels für das Bebauungsplanverfahren, „Möhring-Quartier“, wurde in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und unter Einbeziehung fachkundiger Öffentlichkeit ein neuer Arbeitstitel bestimmt. Das Bauleitplanverfahren wird fortan unter dem Titel "Otto-Langen-Quartier" in Erinnerung an Nicolaus August Otto, der hier 1876 das Viertakt-Prinzip erfunden hat sowie an Carl Eugen Langen, der ebenfalls maßgeblich an der Entwicklung des Ottomotors beteiligt war, fortgeführt.

Mit Schreiben vom 17.02.2017 richteten sich der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e.V. und der Rheinische Industriekultur e.V. mit einer Bürgereingabe gemäß § 24 Gemeindeordnung (GO) an den Rat der Stadt Köln und die Bezirksvertretung. Die Petenten wiesen auf die industriegeschichtliche Bedeutung der historischen Gebäude im Mülheimer Süden hin und regten eine stärkere Berücksichtigung und den Erhalt dieser Gebäude insbesondere im Bereich des ehemaligen Gießereigeländes der Deutz AG an. Im Einzelnen wurde eine substanzorientiertere Planung seitens der städtischen Ämter unter Federführung einer Projektleitung innerhalb der Stadtverwaltung gefordert. Es wurde 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.

Die Eingabe wurde in der Bezirksvertretung 9 (Mülheim) und im Ausschuss für Anregungen und Beschwerden behandelt. Dieser hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 dazu unter Anderem einstimmig beschlossen, dass mehr Bestandsgebäude außerhalb des Denkmalschutzes erhalten werden sollen. Darüber hinaus wurde der Stadtkonservator um Stellungnahme gebeten.

Nachdem die Bezirksvertretung Mülheim die Vorlage zur Bürgereingabe in ihrer Sitzung am 10.07.2017 zunächst vertagt hatte, hat sie in der Sitzung am 04.12.2017 einstimmig beschlossen, den Anregungen der Petenten nicht zu entsprechen. 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 Prüfauftrags über einen möglichen Erhalt weiterer Bestandsgebäude über die denkmalgeschützten Gebäude hinaus empfohlen.

Mit Schreiben vom 17.02.2017 richten sich der Rheinische Verein für Denkmalpflege und Landschaftsschutz e.V. und der Rheinische Industriekultur e.V. auch mit einer Petition an die Präsidentin des Landtags NRW. Die Petenten weisen darin auf die industriegeschichtliche Bedeutung der historischen Gebäude im Mülheimer Süden hin und sprechen sich für den Erhalt und eine sinnvolle Nutzung der Gebäude im Bereich des ehemaligen Gießereigeländes der Deutz AG auf dem Gelände des heutigen Eigentümers NRW.URBAN aus. Es wird ein politischer Beschluss angestrebt, mit dem NRW.URBAN zu einer substanzorientierten Planung auf dem Gelände der Gasmotorenfabrik Deutz verpflichtet wird.

Seitens der Verwaltung wurde eine umfassende Stellungnahme abgegeben und die Verfahrensabläufe mit Beginn des Werkstattverfahrens und des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplanverfahren mit dem Arbeitstitel "Möhring-Quartier in Köln-Mülheim" sowie die Einbeziehung der zuständigen Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erläutert. Dazu wurden erneut auch der aktuelle Stand der unter Schutz gestellten Gebäude sowie mögliche zukünftige Unterschutzstellungen im betreffenden Bereich abgefragt. Das Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege hat als untere Denkmalschutzbehörde eine entsprechende fachliche Stellungnahme abgegeben.

Der Petitionsausschuss hat sich über den der Petition zugrunde liegenden Sachverhalt und die Rechtslage unterrichtet und unter Anderem festgestellt, dass die Erhaltung der drei Denkmäler, die als Baudenkmäler gemäß § 3 des Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW in die Denkmalliste der Stadt eingetragen sind, im Planungskonzept beachtet werden und darüber hinaus einzelne Gebäude und Gebäudeteile gemäß des Prüfauftrags des Stadtentwicklungsausschusses noch auf eine mögliche Erhaltung und Nutzungsmischung untersucht und bewertet werden.

Es wird weiter festgestellt, dass sich das Bauleitplanverfahren noch in einem sehr frühen Verfahrensstadium befindet und die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen noch nicht stattgefunden hat. Im Rahmen dieser erneuten öffentlichen Auslegung besteht für die Öffentlichkeit - auch für die Petenten - nochmals die Möglichkeit, ihre Bedenken zu den Planungsabsichten zu äußern. Ob den Anregungen der Petenten entsprochen werden kann, kann erst nach Abwägung aller erheblichen privaten und öffentlichen Belange zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses entschieden werden. Darüber hinaus wurde klargestellt, dass vor dem Hintergrund der Planungshoheit eine Einflussnahme auf den Treuhänder im Sinne der Petition nicht möglich ist.

Im Ergebnis werden der bisherige Ablauf des Bauleitplanverfahrens sowie das Handeln der Stadtentwicklungsgesellschaft nicht beanstandet und somit keine Anhaltspunkte gesehen, das Verfahren zu beanstanden und im Sinne der Petenten tätig zu werden.

Dennoch hat die Verwaltung das Ziel verfolgt, bereits zum Vorgabenbeschluss einen Kompromissvorschlag zu erarbeiten und gemäß des politischen Auftrags an die Verwaltung, im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu prüfen, ob weitere historische Gebäudeteile in das städtebauliche Konzept eingebunden und damit erhalten werden können. Aufgrund der Anregungen aus der Bürgerschaft zum Erhalt weiterer historischer Bausubstanz, wurde das Planungskonzept überarbeitet. In intensiven Ab-

stimmungen wurden insbesondere mit den betroffenen Grundstückseigentümern, Vertretern der Petenten, Akteuren und Nutzern im Quartier sowie dem Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege auf der Grundlage historischer Werkspläne wesentliche und für den ehemaligen Produktionsprozess des Motorenwerks bedeutsame Gebäude und Hallenstrukturen identifiziert und unter Berücksichtigung der vielfältigen planerischen Restriktionen und Vorgaben in das Konzept integriert.

Auf dieser Grundlage wurde der städtebauliche Entwurf dahingehend überarbeitet, dass zunächst die Giebelseite des denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäudes an der Deutz-Mülheimer Straße freigestellt wird und nicht durch einen neuen Gebäuderiegel entlang des Auenwegs verdeckt wird. Vielmehr ist es an dieser Stelle das Ziel, die historische Fassade der unmittelbar anschließenden Werkshallen als Zugang zum Quartier zu erhalten. Teile der in südlicher Richtung anschließenden Hallenstrukturen sollen auch zukünftig im Quartier in ihrer Dimension erlebbar sein. Dazu ist der gegebenenfalls auch teilweise Erhalt der Trägerstruktur bis hin zu einem Neubau mit moderner Interpretation der Konstruktionen zur Erzeugung der räumlichen Wirkung denkbar. Weiteres Ziel bei der Überarbeitung ist der Erhalt einer zusammenhängenden Hallenstruktur, die sich vom Auenweg im Norden bis zur denkmalgeschützten Möhringhalle durch das Quartier zieht.

Die Möhringhalle selbst wird im nun vorliegenden Konzept nicht wie bisher freigestellt, sondern gemäß ihrer historischen Einbindung Teil einer Reihung mehrerer Hallen, die sich mit ihren Giebelfassaden in Richtung Rheinufer orientieren und zusammen eine historische Kulisse für die vorgelagerten Frei- und Aufenthaltsräume bieten und somit dem ursprünglichen Planungskonzept entsprechen. Bedingt durch die Schutzansprüche der Gefahrgutliegestellen im Mülheimer Hafen sind in diesem Bereich insbesondere Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen vorgesehen. Südlich der Möhringhalle sieht das neue Konzept darüber hinaus den Erhalt und die Umnutzung weiterer ehemaliger Verwaltungs- und Produktionsgebäude vor, die zusammen mit Teilen der Hallenstrukturen bereits im Werkstattverfahren „Mülheimer Hafen inklusive Hafen“ im Jahr 2013 als ortsbildprägende Bauten identifiziert wurden.

Entsprechend der Neuordnung des Plangebietes durch den gewünschten Erhalt weiterer historischer Bausubstanz, sind teilweise auch die Baufelder für eine mögliche Neubebauung und Ergänzung des Bestands mit Wohnbebauung zu Gunsten einer urbanen Mischnutzung überarbeitet worden. So hat sich die Lage des Hochpunktes mit bis zu 12 Geschossen, ursprünglich unmittelbar am Grünzug Charlier gelegen, verändert. Er ist nun zentral im Quartier im Spannungsfeld mit den Bestandsgebäuden und Hallen verortet, die den Baublock städtebaulich erfassen.

Der gefundene Kompromiss der Abstimmungen und Verhandlungen, dem zuvor allen Beteiligten zugestimmt haben, wurde durch das Architekturbüro trint+kreuder d.n.a. Köln in einem neuen städtebaulichen Konzept (siehe Anlage 3) zusammenfassend dargestellt. In der Sitzung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden am 12.12.2017 wurde das neue Konzept durch das Stadtplanungsamt und Vertreter der Petenten als das Ergebnis eines konstruktiven und kooperativen Abstimmungsprozesses aller Beteiligten ausführlich vorgestellt.

Der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden hat den zwischen den Betroffenen ausgehandelten Kompromiss in seiner Sitzung am 12.12.2017 einstimmig begrüßt.

Mit dem nun vorliegenden städtebaulichen Entwurf liegt ein Konzept vor, bei dem die zur Entwicklung eines urbanen und gemischt genutzten Quartiers notwendige Bebauung und Verdichtung, insbesondere mit der in Köln dringend benötigten Wohnbebauung, möglich ist. Gleichzeitig wird der Forderung nach zusätzlichem Erhalt historischer Bausubstanz über den denkmalgeschützten Bestand hinaus Rechnung getragen und die Möglichkeit eröffnet, die Dimensionen der ehemaligen Produktionshallen auch zukünftig erlebbar zu machen. Im weiteren Verfahren ist eine Prüfung und Konkretisierung der Planung insbesondere hinsichtlich der Erschließung der einzelnen Baufelder notwendig. Daraus können sich gegebenenfalls weitere notwendige Anpassungen des Konzepts ergeben. Die intensivere Prüfung und Auseinandersetzung mit der Bausubstanz kann unter Anderem aus wirtschaftlichen Gründen zur Aufgabe einzelner Gebäude führen.

Vor dem Hintergrund des seitens des Grundstückseigentümers NRW urban angekündigten kurzfristigen Verkaufs der Flächen soll zunächst ein Teilvorgabenbeschluss über das neue Planungskonzept

als Grundlage für die weitere Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs und den daraus zu entwickelnden Bebauungsplanentwurf gefasst werden. Das überarbeitete Konzept dient damit frühzeitig als Planungsvorgabe für die aktuellen aber auch für mögliche neue Eigentümer und soll eine Infragestellung der bisher in umfangreichen Abstimmungen gefundenen Ziele und Anforderungen an das Plangebiet, auch in Verbindung mit den Entwicklungen im Mülheimer Süden insgesamt, verhindern.

In der Folge wird nach abschließender und umfassender Prüfung und Bewertung der eingebrachten Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB ein weiterer Teilvorgabenbeschluss über die Abwägung und die daraus resultierenden Planungsvorgaben für das Bauleitplanverfahren zur Beratung und Beschlussfassung von der Verwaltung vorgelegt werden.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Städtebauliches Planungskonzept zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3 Planungskonzept Otto-Langen-Quartier