

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**227. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 1, in Köln-Deutz**

**Arbeitstitel: Deutzer Hafen**

**hier: Einleitungsbeschluss**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2018
Bezirksvertretung 7 (Porz)	11.09.2018
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	17.09.2018
Stadtentwicklungsausschuss	20.09.2018

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, für den im planungsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Bereich zwischen der Drehbrücke im Norden, der Siegburger Straße im Osten, der auf die Südbrücke führende Güterbahntrasse im Süden und den Poller Wiesen im Westen eine Planänderung gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten;
2. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach Modell 2 (Abendveranstaltung).
3. verzichtet auf die Wiedervorlage, wenn die Bezirksvertretungen Innenstadt und Porz ohne Einschränkung zustimmen.

### Alternative:

keine Alternative

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

Die rechtsrheinischen Kölner Stadtteile Deutz, Mülheim, Kalk und Humboldt-Gremberg stellten fast 150 Jahre lang den größten gewerblich-industriell geprägten Verflechtungsraum innerhalb des Kölner Stadtgebietes. Der Versorgung der dort angesiedelten Firmen diente der Deutzer Hafen. Der Rückzug der Industrie hinterließ am Ende des 20. Jahrhunderts zwischen Rhein und Eisenbahnring große Brachflächen und setzte einen Konversionsprozess in Gang, der bis heute anhält. Heute befinden sich im Hafen überwiegend hafenfremde Nutzungen, nur noch drei Unternehmen nutzen den Wasseranschluss. Darüber hinaus ist der Deutzer Hafen seit seiner Entstehung im Jahr 1906 Standort der Aermühle und der Ellmühle, die im Verlauf zu einer gewerblichen Mühleneinheit fusionierten.

Der Strukturwandel in der Flächennutzung und die inzwischen geplante Verlagerung der Mühlen bewirkten, dass über eine neue Nutzung des innerstädtischen Standortes, besonders vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnraum und Büroflächen in gut erschlossenen Lagen, nachgedacht werden konnte.

Der Deutzer Hafen liegt größtenteils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Die Umnutzung des Areals ist erst seit einem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 03. Juni 2014 (AZ 4 CN6.12) zum Bauen in Überschwemmungsgebieten unter Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes im Einklang mit dem Wasserhaushaltsrecht möglich.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Köln am 23. Juni 2015 in einer Grundsatzentscheidung die Umnutzung des Deutzer Hafens von der derzeitigen Hafen- und Gewerbenutzung zu einem neuen urban gemischten Quartier mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sowie den notwendigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bei Erhalt der seinerzeit gerade modernisierten Großmühle beschlossen. Bestandteil der Vorlage ist ein Moratoriumsbeschluss, der die Fortführung der bestehenden Pachtverhältnisse und damit die gewerbliche Hafennutzung bis zum 31.12.2020 vorsieht (Vorlagen-Nr. 0255/2015).

In diesem Beschluss beauftragte der Rat die Verwaltung mit der Durchführung eines kooperativen Verfahrens unter Beteiligung der Öffentlichkeit, wobei die Flächen der Großmühle im Laufe des Prozesses durch die Entwicklungsgesellschaft 'moderne stadt' (moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH) erworben und dadurch in die Umplanung mit einbezogen werden konnten (Vorlagen-Nr. 2348/2016). Das kooperative Verfahren wurde im Februar 2016 gestartet und hat mit der Abschlusspräsentation am 23./24. September 2016 zu der Empfehlung des Begleitgremiums geführt, den Entwurf des Team COBE als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Deutzer Hafens zu nehmen. Dieses Ergebnis hat der Stadtentwicklungsausschuss am 15. Dezember 2016 zur Kenntnis genommen und beschlossen, auf dieser Grundlage einen Integrierten Plan auf der Ebene der Vorentwurfsplanung durch das Team COBE erarbeiten zu lassen und die Stadtgesellschaft in diesen Prozess einzubinden (Vorlagen-Nr. 3302/2016).

An der zügigen Durchführung der Flächenkonversion besteht insbesondere angesichts des erheblichen Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, der Bedeutung des Projektes für die Stadtentwicklung sowie wegen der umfangreichen finanziellen Vorleistungen ein hohes öffentliches Interesse. Deshalb hat der Rat am 22. September 2016 parallel die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 165 Abs. 4 BauGB beschlossen und am 03.05.2018 eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Satzung für den Deutzer Hafen beschlossen (Vorlagen-Nr. 0507/2018).

Der Integrierte Plan wurde von Januar 2017 an unter Fortschreibung der begleitenden Fachgutachten wie beispielsweise für den Verkehr, die Hochwasservorsorge, den Lärmschutz, den Boden, die Belichtung, die Durchlüftung und den vorbeugenden Brandschutz weiter entwickelt und mit der Öffentlichkeit in einer Zwischenpräsentation am 07.07.2017 und in einer Abschlusspräsentation am 01.03.2018 diskutiert. Die abschließende Überarbeitung wird dem Rat der Stadt Köln als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage für diese Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans zum Beschluss vorgelegt.

Zurzeit werden Verkehrsuntersuchungen und -prognosen erstellt, deren Ergebnisse voraussichtlich im Sommer dieses Jahres vorliegen werden. Aufbauend auf den Ergebnissen sowie dem städtebaulichen Konzept wird ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das gegenwärtig noch nicht abgeschlossen ist.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB soll in Folge, voraussichtlich im 4. Quartal 2018 stattfinden.

Auf der Basis des Integrierten Planes soll die heutige Flächendarstellung von Gewerbegebiet im Bereich der Mühlen und dem Annexbereich, der zwischen der Siegburger Straße und dem Poller Kirchweg liegt, Industriegebiet im übrigen Teil des Hafens sowie eines Streifens Sondergebiet Hafen für die Hafenbahn entlang der westlichen Hafenkante in gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 2 BauNVO, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Grünfläche geändert werden.

#### **Anlagen**

- 1 Lage des Änderungsbereiches (Plandarstellung)
- 2 Bestehende Darstellung Flächennutzungsplan (Plandarstellung)
- 3 Beabsichtigte Darstellung Flächennutzungsplan (Plandarstellung)
- 4 Begründungsentwurf zur 227. FNP-Änderung  
—Arbeitstitel: Deutzer Hafen (Text)