

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Vorlage Beschluss Integrierter Plan Deutzer Hafen**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2018
Bezirksvertretung 7 (Porz)	11.09.2018
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	17.09.2018
Stadtentwicklungsausschuss	20.09.2018
Rat	27.09.2018

### Beschluss:

Der Rat

1. beschließt den in Anlage 1 beigefügten Integrierten Plan sowie das in Anlage 2 beigefügte Handbuch als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB;
2. beauftragt die Verwaltung, die zur Umsetzung des Integrierten Plans notwendigen Bauleitplanverfahren zusammen mit der Entwicklungsgesellschaft moderne stadt in die Wege zu leiten (Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne);
3. beauftragt die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit der Stadtgesellschaft weitere Qualifizierungsverfahren in die Wege zu leiten, um die hohe Qualität der Planung für den öffentlichen Raum und Freiflächen sowie Hochbauvorhaben sicherzustellen.

### Alternative:

Keine

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung

#### Anlass und Ziel

Der Deutzer Hafen hat seine Rolle als Industriehafen weitestgehend verloren, dort finden sich vor allem hafenfremde Betriebe, Leerstände und Mindernutzungen. Die Neuentwicklung des Hafengebiets bietet nun die einmalige Gelegenheit, in dieser besonderen Lage ein einzigartiges und unverwechselbares Stadtquartier entstehen zu lassen. Die Einwohnerzahl Kölns steigt mit schnellem Tempo und damit auch der Bedarf an Wohn- und Arbeitsplätzen. Dies wird im Integrierten Plan aufgegriffen und ein gemischt genutztes Quartier aus Wohnen und Arbeiten mit vielfältigen Nachbarschaften, attraktiven Freiräumen, sozialer Infrastruktur sowie Raum für Kunst und Kultur entwickelt, dessen Herzstück das Hafenbecken mit seinen angrenzenden attraktiven Freiräumen wie Promenade und Hafenplatz bildet. Geschichte und Besonderheiten des Ortes werden aufgegriffen und zu einem vitalen lebendigen Stadtteil weiterentwickelt.

Mit dem Grundsatzbeschluss des Rates zur zukünftigen Nutzung des Deutzer Hafens am 23.06.2015 (0255/2015) wurde die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers für Wohnen und Arbeiten am Deutzer Hafen in die Wege geleitet. Die Verwaltung wurde zugleich beauftragt, zur städtebaulichen Qualifizierung und Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens, ein kooperatives Werkstattverfahren mit Beteiligung der Betroffenen sowie der Stadtgesellschaft durchzuführen.

Das Ergebnis des Kooperativen Verfahrens ist Grundlage des vorliegenden Integrierten Plans, dem die Ergebnisse intensiver Teilnahmeverfahren sowie verschiedener Fachgutachten insbesondere zu Verkehr, Hochwassermanagement, Nutzungsmischung, Denkmalschutz etc. zugrunde liegen, um den spezifischen Herausforderungen und besonderen Eigenschaften des Ortes gerecht zu werden.

#### Planverfahren und Maßnahmen

Das Kooperative Verfahren hat 2016 unter großer Beteiligung der Öffentlichkeit stattgefunden (vgl. Mitteilung vom 28.01.2016 (3919/2015)). Das Workshopverfahren wurde von der Stadt Köln in Kooperation mit moderne stadt durchgeführt. Teilnehmende Büros waren:

- COBE mit Ramboll Studio Dreiseitl, Transsolar und knp.bauphysik
- Diener + Diener mit Vogt Landschaftsarchitekten
- Lorenzen Architekten mit becht aps landscape architecture
- Schweuwens + wachten plus mit WES GmbH LandschaftsArchitektur und Sieker ingenieurgesellschaft
- trint + keuder d.n.a mit greenbox Landschaftsarchitekten

Das Begleitgremium, bestehend u. a. aus Mitgliedern der Lenkungsgruppe Masterplan, Vertretern der Fraktionen sowie externen Beratern, empfahl einvernehmlich und einstimmig, für die weitere Bearbeitung das Konzept vom Planungsteam COBE / Ramboll Studio Dreiseitl / Transsolar / knp bauphysik zugrunde zu legen. Das Gremium befand, dass das vorgelegte Konzept insgesamt eine sehr belastbare Entwicklungsgrundlage für ein klar identifizierbares, vitales neues Quartier zeige und ebenso dem Leitziel folge, eine spezifische Lösung aus der Geschichte des Ortes zu formulieren.

In seiner Sitzung am 15.12.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss das Ergebnis des Kooperativen Verfahrens zur Kenntnis genommen und beschlossen, auf dieser Grundlage die Entwicklung eines Integrierten Plans durch das Team COBE erarbeiten zu lassen (3302/2016).

### Übergeordnete Planung

Der neu aufgestellte Landesentwicklungsplan (LEP NRW), der seit dem 08.02.2017 in Kraft ist, stellt in Köln nurmehr die Standorte Niehl und Godorf als landesbedeutsame Häfen dar.

Der Regionalplan zeigt für den Bereich des Deutzer Hafens einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB). Der Regionalrat (RR) hat am 09.12.2016 einstimmig den Erarbeitungsbeschluss zur Umwandlung in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gefasst (RR 110/2016). Der Aufstellungsbeschluss zur Regionalplanänderung erfolgte am 15.12.2017 (RR 81/2017). Die Regionalplan-Änderung ist der Landesplanungsbehörde gemäß § 19 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) angezeigt worden. Durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW am 13.04.2018 wurde die Regionalplan-Änderung wirksam.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Deutzer Hafens derzeit Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) sowie Sondergebiet Hafen (SO Hafen) dar und wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung geändert.

Der städtebauliche Masterplan Innenstadt Köln (2009) sieht im Deutzer Hafen eine städtebauliche Entwicklung vor.

### Verlagerung aktueller Nutzungen

Am 20.05.2010 hat der Rat den sog. Moratoriumsbeschluss gefasst, um den Abschluss langfristiger Miet- und Pachtverträge im Deutzer Hafen durch die HGK AG über das Jahr 2020 hinaus zu unterbinden und damit die Umsetzung von Planungen zu ermöglichen.

Die Eigentümer sind u.a. im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 4 i.V.m. § 137 BauGB intensiv beteiligt worden. Dabei wurden die Eigentümer und Nutzungsberechtigten über die Ziele der geplanten Entwicklungsmaßnahme und deren Durchführung informiert und zugleich die jeweiligen Eigentümerinteressen und deren Mitwirkungsbereitschaft erfasst.

Das zentrale Grundstück der Eilmühle wurde durch Beschluss des Hauptausschusses vom 25.07.2016 (2289/2016) in die Planung als innerstädtisches Quartier für Wohnen und Arbeiten integriert unter der Voraussetzung, dass die Mühlennutzung aufgegeben wird. Der Mühlenbetreiber GoodMills hatte zuvor die Bereitschaft signalisiert, den Standort in der Produktion aufzugeben und zu verkaufen. Der Rat hat dementsprechend seinen Grundsatzbeschluss am 22.09.2016 erweitert (2348/2016). Vor diesem Hintergrund konnte moderne Stadt den Mühlenstandort erwerben, um ihn gemeinsam mit der Stadt Köln planerisch zu entwickeln.

Die Vorbereitungen zur Machbarkeitsstudie der Mühlen sind angelaufen.

### Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Das Gebiet des Deutzer Hafens soll im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB durch eine umfassende Neuordnung zu einem gemischt genutzten, innerstädtischen urbanen Gebiet für Wohnen und Arbeiten entwickelt werden. 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).

## **Integrierter Plan**

Der zum Beschluss vorliegende Integrierte Plan basiert auf dem Ergebnis des Kooperativen Verfahrens, das 2016 durchgeführt wurde. Seitdem hat das Team COBE in enger Abstimmung mit der modernen Stadt, den Fachämtern der Stadt Köln sowie Fachplanern den Entwurf weiter ausgearbeitet und unter Zugrundelegung von Fachgutachten zu den Themen Verkehr, Nutzungsmischung, Beson- nung/Verschattung, Höhenentwicklung, Denkmalschutz sowie Hochwassermanagement und Retenti- onsraumnachweis weiter qualifiziert. Die Planung wurde der Öffentlichkeit am 07.07.2017 sowie am 01.03.2018 präsentiert und die Möglichkeit zur Beteiligung gegeben.

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

Der Integrierte Plan besteht aus einem Gesamtplan (M 1 : 1 000) sowie einem Handbuch, dem "Quar- tiersbuch", das unter anderem zu den Themen öffentlicher Raum, städtebauliche Struktur, Hochwas- sermanagement, Lärm, Brandschutz, Mobilität und Nutzungsmischung Aussagen trifft und Vorgaben für die weitere Entwicklung festlegt.

Der Integrierte Plan ist Grundlage und Leitlinie für die nachgelagerten Bauleitplan- sowie Qualifizie- rungsverfahren. Auf diese Weise sollen eine einheitliche Entwicklung und die Fortführung und Umset- zung der vielen guten Ideen des Kooperativen Verfahrens sichergestellt werden.

## **Ausblick**

Die Bauleitplanung soll, basierend auf dem Integrierten Plan, die erforderliche Rechtsgrundlage für die Umsetzung bieten. Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes soll mit Hilfe eines oder mehrerer Bebauungspläne das städtebauliche Konzept mit seinen Qualitätsansprüchen festgeschrie- ben werden. Die Vorbereitungen sind im März dieses Jahres angelaufen.

Um die angestrebte hohe Qualität der Räume, der Architektur und des Freiraums sicher zu stellen, sind weitere Qualifizierungsverfahren für Freiraum und Hochbau vorgesehen. Derzeit ist die Mach- barkeitsstudie für das nachgelagerte Wettbewerbsverfahren zu den Mühlen in Arbeit. Bezüglich eines Wettbewerbsverfahrens zu den südlichen Gewerbebau Feldern, finden zurzeit Gespräche zwischen der modernen Stadt und Rewe statt.

Insgesamt werden die Planungen durch ein umfassendes Beteiligungskonzept begleitet, das im Laufe der Planungsfortschreitung weiter präzisiert wird. Neben einem Begleitgremium (angelehnt an die Lenkungsgruppe Masterplan) soll auch die Öffentlichkeit, wie bislang, intensiv eingebunden werden.

## **Anlagen**

Anlage 1 Integrierter Plan (Verkleinerung A 3)

Anlage 2 Handbuch / Erläuterungen

Anlage 3 Materialsammlung (Pläne, Diagramme, Referenzbilder)

## **Hinweise:**

- Den Fraktionen und Gruppierungen im Rat werden gedruckte Fassungen des Integrierten Plans im Originalmaßstab zur Verfügung gestellt.
- Der Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung und Änderungsbeschluss des Flächennutzungs- plans erfolgen als gesonderte Vorlagen.
- Anlage 2 und Anlage 3 werden als ein Dokument als "Quartiersbuch" zusammengefügt. Die Materialsammlung der Anlage 3 dient der Illustration.