

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung****Arbeitstitel: Möhl-Areal in Köln-Dellbrück****Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	04.05.2020
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2020
Wirtschaftsausschuss	08.05.2020
Stadtentwicklungsausschuss	

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet südlich des Park & Ride-Parkplatzes des S-Bahnhofes Dellbrück, nördlich der Bergisch Gladbacher Straße und östlich der Möhlstraße (Gemarkung Thurn-Strunden, der Flur 70, Flurstücke 20/14, 20/28, 228/20, 487, 488, 866, 1070, 1072, 1162, 1163, 1236, 1237, 1340, 1341, 2151/20, 2196/20, 2199/20, 2446/20, 3339/20 und 3886/20 sowie Teilflächen der Flurstücke 20/20 und 1352) —Arbeitstitel: Möhl-Areal in Köln-Dellbrück— aufzustellen mit dem Ziel, ein gemischt genutztes Quartier festzusetzen, das neue Wohnungen mit 30 % öffentlicher Förderung und nicht wesentlich störendes Gewerbe inklusive eines Lebensmittelmarktes ermöglicht;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept —Arbeitstitel: Möhl-Areal in Köln-Dellbrück— zur Kenntnis;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Abendveranstaltung);
4. beschließt die Eckdaten zur Durchführung des anonymen zweiphasigen Einladungswettbewerbs
5. benennt folgende stimmberechtigte Teilnehmerinnen beziehungsweise Teilnehmer für das Preisgericht sowie deren Vertreterinnen und Vertreter zum Wettbewerbsverfahren

Stadtentwicklungsausschuss (stimmberechtigte PreisrichterInnen)	2 Bezirksvertretung Mülheim (stellvertretende PreisrichterInnen)
1.	1.
2.	2.
3.	3.
4.	4.
5.	5.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Das überwiegend gewerblich genutzte und 2,9 Hektar große Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Dellbrück im Bezirk Mülheim zwischen der Bergisch Gladbacher Straße und Möhlstraße. Es stellt eine Potenzialfläche für eine wohnbauliche Entwicklung im Kölner Stadtteil Dellbrück dar. Das Areal ist durch die direkte Nachbarschaft zum S-Bahnhof Dellbrück an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an die umliegenden Straßen sehr gut angebunden. Ein dichtes Infrastrukturangebot ist fußläufig zu erreichen. Dieses Potenzial wird bereits im Flächennutzungsplan mit der Darstellung als Wohnbaufläche verdeutlicht.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Entwicklungsabsicht der Firma Möhl GmbH & Co. KG, als Eigentümerin des Großteils der Flächen im Plangebiet. Ziel ist, das überwiegend gewerblich genutzte Gebiet zu einem gemischt genutzten Quartier mit rund 200 Wohneinheiten, Büro- und kleineren Gewerbeflächen zu entwickeln. Dabei soll im Quartier auch zukünftig ein Lebensmittelhandel integriert werden. Die Firma Möhl möchte nach der schrittweisen Realisierung Bestandhalterin ihrer Liegenschaften bleiben.

Die Wohnungsnachfrage in Köln-Dellbrück ist, wie in den meisten anderen Stadtteilen Kölns, sehr hoch. Die Planung trägt damit zur Verbesserung der derzeitigen Wohnsituation bei. Es entspricht auch der städtischen Zielsetzung, bereits erschlossene Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden qualifiziert zu verdichten.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Kooperative Baulandmodell in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 sind erfüllt, so dass 30 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten ist. Eine Anwendungszustimmung zum Kooperativen Baulandmodell der Firma Möhl liegt dem Stadtplanungsamt bereits vor.

Ein städtebaulicher Vorentwurf wurde zunächst nur als eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, die als Grundlage für das weitere Verfahren dienen soll (siehe Anlage 3). Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität wird die Firma Möhl in Abstimmung mit der Verwaltung ein Qualifizierungsverfahren (anonymer zweiphasiger Einladungswettbewerb gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe in der Fassung vom 31.0.2013) durchführen. Die frühzeitige Beteiligung der Dienststellen, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat neben ökologischen Anforderungen und zu untersuchenden relevanten Umweltbelangen auch den Bedarf an öffentlichen Grünflächen und öffentliche Spielplatzflächen ergeben. Obwohl ein Bedarf für eine Kindertageseinrichtung durch die zuständige Dienststelle nicht festgestellt werden konnte, soll im Weiteren die Machbarkeit einer oder zwei Großtagespflege(n) geprüft werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB soll im Rahmen des "Auftrakt-kolloquiums" des Wettbewerbsverfahrens durchgeführt werden. Die Anwesenden erhalten Gelegenheit, ihre Ideen und Anregungen zur Aufgabenstellung zu diskutieren. Die Ergebnisse dieser Diskussion fließen in die anschließende Entwurfsbearbeitung ein.

Für einen untergeordneten Teil im nördlichen Teil des Plangebietes besteht der rechtsverbindliche

Bebauungsplan Nr. 75500 / 03 vom 20.08.1990. Der Bebauungsplan setzt lediglich Gewerbegebiete fest. Für die übrigen Flächen des Plangebiets besteht kein Bebauungsplan. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines gemischt genutzten Quartiers zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Um eine sinnvolle Abgrenzung des Bebauungsplans zu erzielen, werden bestandssichernd die nachbarlichen Grundstücke Möhlstraße 2 –10, Möhlstraße 16, Möhlstraße 22 sowie Bergisch Gladbacher Straße 999 – 1001 in den Geltungsbereich miteinbezogen (siehe Anlage 1).

Ob die Darstellung des FNP berührt ist, kann erst beurteilt werden, wenn das konkrete Planungskonzept vorliegt.

Die Planung hat voraussichtlich positive Auswirkungen auf den Klimaschutz. Der Anteil von Vegetation auf dem derzeit vollflächig versiegelten Areal wird nach der Umsetzung der Planung deutlich erhöht. Geplant sind nicht nur begrünte Quartiersflächen, sondern auch begrünte Dächer ggf. auch Fassaden. Diese Durchgrünung wirkt der Klimawandelfolge der sommerlichen Überwärmung entgegen.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung soll ein nachhaltiges Energiekonzept für die Bebauung erstellt werden, das die Emission von Klimagas aus der Wärmebereitstellung und Stromerzeugung mindern wird. Die gegenüber dem heutigen Zustand dann in einem deutlich besseren baulichen Standard errichteten Gebäude tragen per se zu einer Minderung des Heizwärmebedarfs bei. Die geplante Integration einer Mobilitätsstation im Quartier (z.B. mit Leihfahrrädern) wird einen Beitrag zur Mobilitätswende leisten, die sich langfristig ebenfalls positiv auf den Klimaschutz auswirkt.

Eckdaten des Wettbewerbsverfahrens:

Wettbewerbsgegenstand

Sämtliche Entwicklungen auf dem Möhl-Areal können nur im engen städtebaulichen Kontext zu den im Osten angrenzenden Gewerbeflächen betrachtet werden. In der ersten Phase des Wettbewerbs soll daher eine grobe übergeordnete Idee zur städtebaulich-freiräumlichen Entwicklung des gesamten Bereichs zwischen Bahntrasse, Eschenbruchstraße, Bergisch Gladbacher Straße und Möhl-Straße entwickelt werden (siehe Anlage 4). Hierbei ist zu beachten, dass für die östlich angrenzenden Flächen Ideen für ein urbanes Quartier mit ausschließlich gewerblichen Nutzungen erarbeitet werden sollen (entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan). In der zweiten Phase sollen die Entwürfe auf das Möhl-Areal (Vertiefungsbereich) spezifiziert werden.

Es werden zehn Architektur- und Städtebaubüros eingeladen, die jeweils eine Bürogemeinschaft mit einem Freiraumplanungs- oder Landschaftsarchitekturbüro bilden müssen.

Zusammensetzung des Preisgerichts

Bezirksbürgermeister Mülheim, Herr Fuchs (mit Stimmrecht)

5 Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses (mit Stimmrecht)

5 Bezirksvertreterinnen und Bezirksvertreter (beratend, ohne Stimmrecht, optional Vertretung)

Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen und Bauen Herr Greitemann (mit Stimmrecht)

Amtsleitung Stadtplanung, Frau Herr (mit Stimmrecht)

Vorsitzender Gestaltungsbeirat Herr Minkus (mit Stimmrecht)

Architekt und Stadtplaner, Berlin, Herr Hellweg (mit Stimmrecht)

Architektin und Stadtplanerin, Aachen, Frau Prof. Reicher (mit Stimmrecht)

Architekt und Stadtplaner, Düsseldorf, Herr Prof. Kleinekort (mit Stimmrecht)

Architekt und Stadtplaner, Düsseldorf Herr Prof. Leeser (mit Stimmrecht)

Architekt, Köln, Herr Prof. Schmitz (mit Stimmrecht)

Landschaftsarchitekt, Krefeld, Herr Rheims (mit Stimmrecht)

1 Vertreter der Firma Möhl GmbH & Co. KG, Herr Möhl (mit Stimmrecht)

1 Vertreter je gewerbliche Liegenschaft im Ideenteil (beratend, ohne Stimmrecht)

1 Vertreter der ISKAM Grundstücksgesellschaft mbH/ LESKAN-Park (beratend, ohne Stimmrecht)

1 Vertreter des Bürgervereins Köln-Dellbrück e.V. (beratend, ohne Stimmrecht)

Terminschiene Eckdaten:

Ortstermin und Auftaktkolloquium (öffentlich, halbtägiger Termin), 18.05.2020
Preisgerichtssitzung Phase 1 (nicht öffentlich, ganztägiger Termin), 25.06.2020
Preisgerichtssitzung Phase 2 (nicht öffentlich, ganztägiger Termin), 01.09.2020

Alle Termine finden vor Ort in Räumlichkeiten des Möhl-Areals statt.

Anlagen

- 0 Begründung der Dringlichkeit zur Herbeiführung des Beschlusses
- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 Erläuterungstext zum städtebaulichen Konzept
- 3 Städtebauliches Planungskonzept
- 4 Abgrenzung Ideenteil und Vertiefungsbereich im Wettbewerbsverfahren