

Entwicklung des früheren Gießerei-Geländes der Deutz AG in Köln-Mülheim zwischen Deutz-Mülheimer Straße und Auenweg im Rahmen des Grundstücksfonds NRW

Gewerblich orientierte Änderung des städtebaulichen Strukturkonzeptes aus 2005

1. Einführung

Die Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) als Treuhänderin des NRW-Grundstücksfonds hat im Treuhandauftrag des Landes Nordrhein-Westfalen 1996 das rd. 5 ha große ehemalige KHD-Gießerei-Gelände erworben. Das Gelände liegt im Straßendreieck Deutz-Mülheimer Straße/Auenweg unmittelbar östlich des Mülheimer Hafens. Der Gießereibetrieb wurde im Jahre 2004 eingestellt, die Fläche der LEG anschließend übergeben. Zum Areal des Grundstücksfonds gehört weiterhin nördlich des Auenweges eine rd. 2 300 m² große Annexfläche mit Rückkühlanlagen der Deutz AG.

Unmittelbar angrenzend zum Gießerei-Gelände befindet sich der vormalige Hauptverwaltungssitz der Deutz AG auf unternehmenseigenen Grundstücken (rd. 1,6 ha) an der Deutz-Mülheimer Straße. Da die Hauptverwaltung der Deutz AG seit Anfang 2007 am Motorenwerk in Köln-Porz ansässig ist, ist die geräumte Gesamtfläche des früheren Gießerei-Geländes und der früheren Hauptverwaltung (einschließlich Nebenanlagen) mit zusammen rd. 6,6 ha disponibel und einer neuen Nutzung zuzuführen.

2. Ergebnis des Workshopverfahrens 2005

Anfang 2005 wurde zur Klärung der zukünftigen Nutzung, städtebaulichen Struktur und der Verkehrsanbindung des Geländes gemeinsam von der Deutz AG, der LEG und der Stadt Köln ein interner Workshop durchgeführt. Das Ergebnis in Form eines städtebaulichen Strukturkonzeptes (siehe Anlage 7) wurde als Handlungsrahmen der weiteren Flächenentwicklung verabschiedet und dem Stadtentwicklungsausschuss, dem Wirtschaftsausschuss und der Bezirksvertretung Mülheim (BV 9) im Mai bzw. im Juni 2005 in einer Verwaltungsmitteilung vorgestellt und dort zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung sollte durch städtebauliche Verträge und soweit erforderlich durch Bauleitplanverfahren abgesichert werden.

Das Strukturkonzept aus 2005 sieht eine gemischte Nutzung der Gießereiflächen mit Wohnen und Arbeiten vor. Die Anordnung der Nutzungsverteilung orientierte sich an einem "Schalenmodell" (siehe Anlage 6), nach dem die emissionsarmen gewerblichen Nutzungen entlang des Auenweges eine innere Zone mit einer Mischung aus Arbeiten und Wohnen sowie Wohnen (vorzugsweise in besonderen Wohnformen) entlang der Deutz-Mülheimer Straße angeordnet werden sollten. Durch die Einbeziehung der qualitätsvollen, teilweise denkmalgeschützten Industriearchitektur, der Neuanlage von Aufenthalts- und Grünflächen und der Aufwertung des öffentlichen Raumes wurde eine neue Adressbildung angestrebt.

3. Veränderte Rahmenbedingungen seit Durchführung des Workshops

Die oben aufgeführten Planungsziele und Ergebnisse des Workshops 2005 wurden Ende 2007 aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, wie

- östlich der Deutz-Mülheimer Straße industriell-gewerbliche Um- und Wiedernutzung von Grundstücken durch die Deutz AG und
- Inkrafttreten der neuen Gesetzgebung zum Hochwasserschutz

durch die Verwaltung überprüft.

a) Produktionsstandort der Deutz AG

Die derzeitige, in 2007 ausgebaute Teilefertigung und Werksplanungen der Deutz AG für den Standort Köln-Mülheim, die bis zum Jahre 2015 projektiert sind, sehen aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung des Unternehmens vor, im Bereich östlich der Deutz-Mülheimer Straße künftig die Teilefertigung im Drei-Schicht-Betrieb unter Einbeziehung der bis zuletzt mindergenutzten Halle 53 an der Deutz-Mülheimer Straße (gegenüber dem Gießerei-Gelände) zu erweitern. Umgebende Planungen dürfen dabei nicht zu einer Einschränkung der Betriebstätigkeit an diesem Produktionsstandort der Deutz AG führen. Damit scheidet sensible (Wohn-)Nutzung im unmittelbar benachbarten Umfeld der als Industriegebiet eingestufteten Werksflächen aus, wozu der Hallenbereich der ehem. Gießerei gehört, der 2005 für zukünftige Wohnnutzungen projektiert war. Die Westseite des Gießerei-Geländes hat weiterhin unverändert die Emissionen des Mülheimer Hafens (Gefahrgutanlegestelle, Werftbetrieb u. a.) zu berücksichtigen, die am Auenweg gleichfalls keine Wohnnutzungen zulassen. Außerdem sind Emissionen des nördlich des Gießerei-Geländes ansässigen Blei verarbeitenden Betriebes zu beachten.

b) Hochwasserschutz

Der westliche Randbereich des Gießerei-Geländes unmittelbar östlich des Auenweges liegt aufgrund der örtlichen Geländehöhenunterschiede im gesetzlich definierten Überschwemmungsgebiet des Rheins gemäß § 31b Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wo - nach Inkrafttreten des sog. "Artikelgesetzes" zum Hochwasserschutz Ende 2005 - grundsätzlich durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete mehr festgesetzt werden dürfen (ausgenommen Hafen- und Werftanlagen). Um trotzdem eine Wiedernutzung der disponiblen Gießereiflächen in absehbarer Zeit zu ermöglichen, soll Planungserfordernis (d. h. die Aufstellung eines Bebauungsplanes) durch eine am Baubestand orientierte gewerbliche Umnutzung des Gießerei-Geländes vermieden werden. Unabhängig von der baldmöglichst angestrebten Wiedernutzung des Gießerei-Geländes verfolgt das "Rechtsrheinische Entwicklungskonzept" (REK) eine teilweise Korrektur der gesetzlichen Überschwemmungslinie im Bereich Auenweg (nördlich Zoobrücke) und Hafenstraße.

4. Geändertes Nutzungskonzept Gießerei-Gelände 2008 (vgl. Anlage 4)

Als Ergebnis der aktuellen Überprüfung der Planung wird in Übereinstimmung mit dem Entwurf des "Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes/Teilraum Nord" (REK Nord) vorgeschlagen, die ursprünglich angestrebte Mischnutzung im nördlichen und mittleren Teil des Gießerei-Geländes zugunsten einer ausschließlich gewerblichen Nachnutzung mit nicht- oder gering störendem Gewerbe und Büro/Dienstleistungen (kein Einzelhandel) zurückzunehmen. Bei der vor allem am Baubestand auszurichtenden Neustrukturierung dieses Blocks sind die denkmalgeschützte westliche Randbebauung an der Deutz-Mülheimer Straße (deren Rückseite gleichzeitig Grundstücksgrenze zwischen Deutz AG und Fondsgrundstück ist), die wiederentdeckte und inzwischen denkmalgeschützte sog. "Möhring-Halle" (transloziert aus der Industrie-, Gewerbe- und Kunstaussstellung in Düsseldorf 1902) und weitere erhaltenswerte und denkmalgeschützte gründerzeitliche Bebauung zwingend zu berücksichtigen. Für eine verdichtete gewerbliche Wiedernutzung der Hallenbauten und früheren Bürohäuser kommen an diesem Standort insbesondere messe- und medienaffine wie

auch kreativwirtschaftliche Dienstleistungen und Gewerbe, ggf. Handwerk, Hotel- und Freizeitnutzungen in Betracht.

Ausschließlich im Südteil ist nunmehr die Entwicklung von überwiegend Wohnungsbau, nördlich angrenzend an den zwischen Deutz-Mülheimer Straße und Auenweg neu auszubauenden "Grünzug Charlier" vorgesehen. Die geplante Baufläche ist derzeit für ca. 100 Wohnungen projektiert, so dass auch Raum gegebenenfalls zur Entwicklung von emissionsschützenden Nutzungen gegeben ist. Die Fläche ist heute u. a. bestanden mit der früheren Werkskantine und wird durch die nördlich vorhandene erhaltenswerte, teilweise denkmalgeschützte mehrgeschossige Bürobebauung aus dem Komplex der früheren Deutz-Hauptverwaltung (Dienstleistungsriegel) von den Produktionsstandorten bereits abgeschirmt.

Erste orientierende Altlastgutachten liegen zur Grundstücksfondsfläche vor und lassen erkennen, dass die Baureifmachung und Wiedernutzung der Fondsfläche als industrieller Altstandort beherrschbar ist.

Das 2005 bereits formulierte entwicklungsplanerische Gesamtziel für den Neuordnungsbereich Mülheim-Süd mit der Schaffung eines insgesamt zukünftig stärker gemischt genutzten Viertels mit zukunftsorientierten Wohn- und Arbeitsstätten soll weiterhin im Rahmen gegebener Möglichkeiten verfolgt werden.

5. Flächensicherung für den Ausbau von Grünverbindungen

Am Südrand des Planbereichs ist - entsprechend des Entwurfs REK Nord - die Anlage des neuen "Grünzugs Charlier" zur Inwertsetzung des früheren, jetzt zur Umnutzung anstehenden Industrieareals und zur Verbindung der Stegerwald-Siedlung mit dem Rhein vorgesehen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist im integrierten Handlungskonzept "Mülheim-Programm" projektiert. Ein Bewilligungsbescheid des Landes NRW für die Städtebauförderung dieser Maßnahme liegt bereits vor. Zum Ausbau dieser Grünverbindung ist aus der landeseigenen Grundstücksfondsfläche hierfür durch die Stadt Köln eine rd. 2 000 m² große Teilfläche zu erwerben. Zwei weitere Teilflächen sind von der Deutz AG (rd. 2 700 m²) und von dem südlich angrenzenden Eigentümer zu erwerben.

Neben dem Ausbau öffentlicher Grünfläche im "Grünzug Charlier" (u. a.) sieht das REK auch eine verbesserte Zugänglichkeit des Rheinufer (Verlängerung Rheinboulevard) vor. Einbezogen in diese Zielplanung ist die rd. 2 300 m² große ebenfalls landeseigene Annexfläche zum Gießereigelände nördlich des Auenwegs (siehe Anlage 2), die dementsprechend gleichfalls städtischerseits anzukaufen ist. Die dort noch vorhandenen Rückkühlanlagen beabsichtigt die Deutz AG in 2008 abzubauen.

Nach den Richtlinien des Grundstücksfonds NRW werden die für öffentliche Grünflächen vorgesehenen Teilflächen den Kommunen zu einem Kaufpreis von 5,00 €/m² seitens des Treuhänders LEG veräußert.

6. Städtebauliches Konzept 2008 (vgl. Anlage 5)

Zielvorgaben für die künftige städtebauliche Neuordnung sollen maßgeblich sein:

- Umsetzung des Nutzungskonzeptes durch den städtebaulichen Entwurf eines kleinteilig realisierbaren Konzeptes mit Büro- und Gewerbenutzung durch Umnutzung, soweit erforderlich Abriss bestehender Altbebauung und behutsamer Ergänzung unter Ausschluss von Einzelhandel (keine integrierte Lage);
- Integration vorhandener denkmalgeschützter und erhaltenswerter Baustrukturen zur Entwicklung eines besonderen Charakters in Verbindung aus Alt und Neu; Entwicklung einer unverwechselbaren Standortidentität für Arbeiten, Umnutzung der Baudenkmale (Möhring-Halle,

- Randbebauung Deutz-Mülheimer Straße) und erhaltenen Geschossbauten und überwiegender Teile der Gießereihallen;
- Schaffung eines neuen Quartiers mit durchgängig hoher Aufenthaltsqualität (u. a. zentraler Platzbereich als Quartiersmittelpunkt an der freigelegten Möhring-Halle;
 - Öffnung der Planfläche nach Süden über qualitätvollen Geschosswohnungsbau zum Grünzug "Charlier" mit zusätzlichen Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten zwischen Mülheimer Hafen und Stegerwald-Siedlung;
 - gestalterische Aufwertung der Deutz-Mülheimer Straße zur signifikanten Entwicklungsachse als attraktive Adresse für neue Betriebe;
 - Erschließung über den Auenweg und die Deutz-Mülheimer Straße (bisherige Werkszufahrt im ehemaligen Hauptverwaltungsgebäude der Deutz AG); Ausbau eines inneren Erschließungssystems unter Berücksichtigung des weitgehenden Erhalts der Aufbauten.

7. Erschließungsanforderungen

Die 2005 ausgearbeiteten Erschließungspunkte behalten unverändert ihre Gültigkeit:

- Hauptverkehrserschließung der Entwicklungsfläche über die Zufahrt südlich der vormaligen Hauptverwaltung Deutz AG und über die bisherige Werkszufahrt durch das Hauptverwaltungsgebäude (gegenüber der Zufahrt zum östlichen Werksgelände);
- Berücksichtigung möglicher Grundstückszufahrten vom Auenweg zur separaten Erschließung des LEG-Grundstücksfonds-Geländes und Sicherstellung der Erschließung für ggf. gewünschte Grundstücksteilungen zur Ermöglichung kleinteiliger Eigentums- und Baumaßnahmen in Bauabschnitten;
- separate Tiefgaragen-Erschließungen vom bis zu ca. 3 m tiefer liegenden Auenweg;
- inneres Erschließungsnetz mit hoher Aufenthaltsqualität ohne Durchgangsverkehr zwischen Auenweg und Deutz-Mülheimer Straße, wobei der zentrale Platzraum an der Möhring-Halle öffentlich nutzbar sein muss.

Die Umsetzungs- und Realisierungserfordernisse zur Erschließung sind in die Ausschreibung der landeseigenen Grundstücke einzubeziehen. Während die Teilfläche nördlich der Ost-West-Haupterschließung für gewerbliche Neunutzung von ggf. einem Erwerber ausgebaut werden könnte, erfordert die Entwicklung der südlichen Teilfläche mit überwiegender Wohnnutzung und unter Einbeziehung von Grundstücken der Deutz AG eher die Bildung einer Erschließungsgemeinschaft, alternativ einen unmittelbaren Ausbau der öffentlichen Erschließung durch die Stadt Köln.

8. Weiteres Vorgehen

Der Verkauf der landeseigenen Grundstücke mit Vereinbarungen zur Neunutzung (entsprechend den Vorgaben der Stadt Köln, abgeleitet aus dem hier vorgelegten Nutzungskonzept und städtebaulichen Planungskonzept) sowie Erschließung ist wie bei vergleichbaren städtischen Grundstücken durch Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs und ihm folgend u. a. des OLG Düsseldorf mit der Pflicht zur Ausschreibung verbunden (vgl. Mitteilung zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 11.12.2007, TOP 17.3 Vorlage-Nr. 4796/2007).

Mit Beschlussfassung des Stadtentwicklungsausschusses werden die städtischen Nutzungsvorstellungen für die Verwertung der Grundstücksfondsfläche bestimmt, die die LEG bei der Vermarktung des Grundstücks entsprechend den Grundstücksfondsrichtlinien zu beachten hat. Die LEG hat erklärt, dass sie nach Bekanntgabe der städtischen Nutzungsvorstellungen die von der Rechtsprechung geforderte Ausschreibung der Immobile zum Verkauf auf der Basis der städtischen Vorgaben schnellstmöglich durchführt, um eine konkrete, von einem geeigneten Investor getragene Grundstücksentwicklung einzuleiten.

Die Deutz AG beabsichtigt zeitlich parallel die Vermarktung ihrer Grundstücksflächen und Aufbauten, die teilweise nur mit Erweiterungsflächen aus dem landeseigenen Grundstück umgebaut und neu genutzt werden können. Aus diesem Grunde ist die Wiedernutzung der denkmalgeschützten Randbebauung Deutz-Mülheimer Straße durch die Veräußerung von angrenzenden landeseigenen Grundstücksteilen im erforderlichen Umfang zu unterstützen.

Eine weitgehende Umnutzung des Planbereiches auf der Beurteilungsgrundlage im Sinne des § 34 BauGB unterstützt eine zeitnahe und sachgerechte Entwicklung, die sowohl den bestehenden gewerblich-industriellen Nachbarschaften gerecht wird und auch einen Impuls für die gebietliche Neuordnung setzt. Ungeachtet der Beurteilungsgrundlage § 34 BauGB wird zur Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung sowie zur Steuerung des Ausschlusses von nicht integriertem Einzelhandel die Aufstellung von Bauleitplanverfahren erforderlich sein.