

Otto-Langen-Quartier – Präsentation, Untertitel

Stand: 3. September 2021

Folie 1

Herzlich Willkommen zur erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für das Otto-Langen-Quartier in Köln-Mülheim. Für die Planung ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig.

Folie 2

In den folgenden Folien wird Ihnen aufgezeigt, was und wie geplant wird und wie Sie sich an dem Verfahren beteiligen können.

Folie 3

Das Luftbild zeigt die Lage des Otto-Langen-Quartiers im südlichen Teil des Stadtteils Mülheim. Im Westen befinden sich der Rhein und der Mülheimer Hafen. Im Süd-Osten liegt jenseits des Bahndamms der ICE-Trasse die Stegerwaldsiedlung. In der näheren südlichen Umgebung befinden sich die Hallen der Kölnmesse und die Zoobrücke. Auf dem Luftbild sind auch die bereits geräumten Flächen angrenzender städtebaulicher Entwicklungen zu erkennen. Hier sollen ebenfalls gemischt genutzte Quartiere unter Einbeziehung eines Teils des denkmalgeschützten Hallenbestandes entstehen.

Folie 4

Hier sehen Sie ein Schrägluftbild, das den Bereich des Bebauungsplans Otto-Langen-Quartier und seine direkte Nachbarschaft darstellt. Im Westen befindet sich der Mülheimer Hafen mit seinen Werftbetrieben und Liegeplätzen für den Binnenschiffsverkehr. Im Norden und Osten des Plangebietes schließen Gebiete an, für die ebenfalls Neuplanungen auf dem Weg sind. Begrenzt wird das Areal von dem Auenweg und den gewerblichen Nutzungen entlang des Hafenbeckens im Norden und Westen, von der Deutz-Mülheimer-Straße im Osten und dem Grünzug Charlier sowie einem nicht vom Geltungsbereich eingeschlossenen Baufeld im Süden.

Folie 5

Auf dieser Folie sehen Sie vier Fotos von der Bestandssituation der ehemaligen Motorenfabrik Klöckner-Humboldt-Deutz AG innerhalb des Plangebietes. Hier sind beispielhaft die Fassaden der denkmalgeschützten Hallenteile im Norden des Gebietes abgebildet, aber auch die denkmalgeschützte Möhringhalle und die ehemalige Werkstraße mitten im Plangebiet und nicht zuletzt das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude an der Deutz-Mülheimer-Straße.

Folie 6

Wir überfliegen das Plangebiet vom Auenweg aus und sehen den Mülheimer Hafen, den Beginn des Rheinboulevards, die nahezu vollflächige Überbauung des Quartiers und eine der beiden ehemaligen Werkstraßen.

Der Blick nach Süden zeigt die beiden städtebaulichen Entwicklungsgebiete „Euroforum West“ und „Euroforum Nord“. Am Horizont ist der Kölner Dom zu erkennen.

Der Kameraschwenk zeigt den Grünzug Charlier im Vordergrund und die beiden Hafenbecken des Mülheimer Hafens.

Im Nordosten sieht man das 19 ha große Entwicklungsgebiet „Deutz-Areal“ und den Bahndamm der ICE-Trasse.

Nun überfliegen wir die südliche Werkstraße. Das Plangebiet wurde rund 130 Jahre lang als Standort für die Motorenproduktion genutzt. 2002 wurde die Produktion eingestellt.

Hier sehen wir die denkmalgeschützte Möhring-Halle. Sie wurde 1902 in Düsseldorf als Ausstellungshalle genutzt und später auf dem Werksgelände wieder aufgebaut.

Im nächsten Schnitt überfliegen wir einen Teil der Hallengebäude, an denen der langjährige Leerstand der Gebäude erkennbar ist.

Der Kameraschwenk zeigt die Kreuzung des Auenwegs mit der Deutz-Mülheimer Straße.

Die hier gezeigten beiden Hallen sollen in Kürze unter Denkmalschutz gestellt werden.

Im Folgenden sehen wir mehrere Aufnahmen aus dem Inneren des Gebäudebestandes.

Auch hier ist der lange Leerstand an der Pioniervegetation und den zahlreichen Graffiti erkennbar.

Gleichzeitig erkennt man deutlich, warum ein Erhalt dieser Strukturen angestrebt wird. Zahlreiche Relikte aus der Motorenherstellung wie Krananlagen, Rohrleitungen und Lüftungen finden sich in den Gebäuden wieder.

Das Plangebiet ist nicht zugänglich und aus Sicherheitsgründen abgesperrt.

Folie 7

Das Otto-Langen-Quartier ist zentraler Bestandteil der Gesamtentwicklung im Mülheimer Süden. Erste Überlegungen und grundlegende städtebauliche Ansätze für dieses Gebiet konnten im Werkstattverfahren „Mülheimer Süden inklusive Hafen“ in 2013/2014 gefunden werden. Ziel der Planung ist es, das überwiegend leerstehende Areal mit einer nahezu vollflächigen Überbauung hin zu einem Gebiet mit einem angemessenen Anteil an gemeinwohlorientierter Nutzungen zu entwickeln. Vor dem Hintergrund des besonderen Bestandes aus denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden und Hallen soll dabei mit der historischen Gebäudesubstanz verantwortungsvoll umgegangen werden. Für das Plangebiet hat es bereits im Jahre 2016 einen Aufstellungsbeschluss noch unter dem Arbeitstitel „Möhring-Quartier“ sowie eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gegeben. Ein Teilvorgabenschluss zum Planungskonzept erfolgte im Jahr 2018.

Folie 8

Dem 2016 gefassten Aufstellungsbeschluss lag eine Planung zugrunde, die im weiteren Planungsprozess zunächst dahingehend weiterentwickelt wurde, dass zusätzlicher historischer Gebäudebestand im Planungskonzept Berücksichtigung finden sollte. Sie sah einen vergleichsweise geringen Erhalt der alten Bausubstanz und keinen gemeinwohlorientierten Nutzungsmix vor. Gleich geblieben ist bis heute eine Gliederung des Quartiers durch die einzuhaltenden Schutzradien des Hafens in einen gewerblichen Schwerpunkt in der Nähe des Hafens und einen für das Wohnen geeigneten östlichen Teil, wie es auf dem Nutzungskonzept auf der rechten Seite zu erkennen ist.

Folie 9

Der Teilvorgabenbeschluss über das städtebauliche Konzept wurde im Jahr 2018 auf einer weiterentwickelten Planungsüberlegung gefasst. Durch zusätzlichen Erhalt weiterer Gebäude und Gebäudeteile, wie hier der Dachkonstruktion der Hallen nördlich der zentralen Grünfläche, kann der Charakter des Gebietes gewahrt bleiben.

Folie 10

Sie sehen den aktuellen Strukturplan, der die Erkenntnisse aus den bisherigen Planungen berücksichtigt, die Vorgaben zu dem historischen Gebäudebestand konkretisiert und die neu gewonnenen städtebaulichen, freiraumgestalterischen und nutzungsstrukturellen Rahmenbedingungen zusammenfasst. Er bildet die Grundlage für die nun stattfindende erneute Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die darin festgehaltenen Ziele sind, den denkmalgeschützten Gebäudebestand sowie eine an den Bestand angelegte Struktur der Erschließung und Raumkanten zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Bedingt durch die Schutzradien im Mülheimer Hafen sollen sich gewerbliche Nutzungen, gemäß der zukünftigen Flächennutzungsplandarstellung, zum Hafengebiet orientieren. Neben Gewerbe sind hier auch Kulturbetriebe und andere Betriebe der Kreativwirtschaft denkbar.

Außerhalb des Schutzradius entsteht gemäß der zukünftigen Flächennutzungsplandarstellung ein gemischtes Quartier für Wohnen, Gewerbe, Kultur und soziale Infrastruktur. Großzügige öffentliche Grün- und Freiflächen schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität und vernetzen das neue Quartier mit den angrenzenden Freiraumstrukturen und benachbarten Quartieren.

Folie 11

Die Folie zeigt den Gebäudebestand im Plangebiet und stellt die Denkmäler sowie die erhaltenswerten Bestandsgebäude heraus. Die Denkmäler sind in der Farbe Lila, der erhaltenswerte Bestand in Gelb dargestellt. Die einzelnen Gebäudeteile wurden mit Nummern versehen.

Das Plangebiet ist Teil der ehemaligen Motorenfabrik Klöckner-Humboldt-Deutz AG, deren Ursprünge auf das Jahr 1864 zurückgehen, als Nikolaus August Otto mit Eugen Langen in Köln die erste Motorenfabrik der Welt gründete. Im Jahr 1869 erfolgte die Übersiedlung auf die rechtsrheinische Seite.

Von besonderer Bedeutung ist neben den straßenbegleitenden Verwaltungsgebäuden die denkmalgeschützte sogenannte Möhringhalle. Sie liegt im Inneren des Geländes und ist heute baulich mit Industriehallen neueren Datums verbunden. Es handelt sich um eine ursprünglich für eine Ausstellung in Düsseldorf 1902 errichtete Stahlfachwerkhalle. Nach Ausstellungsende wurde die Halle durch den Architekten Möhring in Köln in vereinfachter Form wiederaufgebaut.

Die beiden Hallen im Norden des Areals sollen in Kürze unter Denkmalschutz gestellt werden.

Die Planungsvorgaben des Denkmalschutzes umfassen neben dem Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude auch den erhaltenswerten Gebäudebestand, der in die weitere Planung einzubeziehen ist. Dabei handelt es sich um einen größeren zusammenhängenden Hallenkomplex sowie um einen Gebäudekomplex mehrgeschossiger Backsteinbauten an der südlichen Werkstraße.

Ob die übrigen, in beige gekennzeichneten Bauten erhalten werden können, soll im städtebaulichen Qualifizierungsverfahren überprüft werden.

Folie 12

Die hier abgebildete schematische Darstellung differenziert die Planungsvorgaben aus dem Strukturplan weiter aus. Neben den bereits genannten Zielen, wie dem Erhalt der denkmalgeschützten Hallen bzw. des erhaltenswerten Gebäudebestandes, ist die Struktur der ehemaligen Werkstraßen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Des Weiteren sind prägende Fassaden bzw. Raumkanten aufgezeigt, die in Teilen die Werkstraßen bzw. die Köpfe der nördlichen Hallen am Auenweg begrenzen. Die ehemalige Werksmauer zum Auenweg ist ebenfalls als erhaltenswert zu berücksichtigen.

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen werden im Südwesten des Plangebietes mit Bezug zum Auenweg und zum Grünzug Charlier verortet. Zuletzt wird kenntlich gemacht, dass zwischen den unterschiedlichen Eigentümern eine unabhängige Entwicklung bzw. Realisierbarkeit zu berücksichtigen ist.

Hinweise für die Erschließung und die räumliche Vernetzung werden hier schon aufgezeigt und in dem nächsten Plan noch weiter konkretisiert.

Folie 13

Die Darstellung zeigt die Planungsvorgaben für die Erschließung. Die Hauptzufahrt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) soll über den Auenweg erfolgen. Eine Durchfahrt von hier aus auf die Deutz-Mülheimer-Straße soll ermöglicht werden.

Um eine gute Vernetzung mit der Umgebung herzustellen und eine Durchlässigkeit des Gebietes für Fahrradfahrer*innen und Fußgänger*innen sicherzustellen, werden mehrere Wege im Inneren des Quartiers geführt. Dies sind zum einen die Wegebeziehungen im Bereich der beiden ehemaligen Werkstraßen, wobei der nördliche Weg auch einen direkten Anschluss an den Rheinboulevard am Auenweg herstellt. Zum anderen ist dies eine Fußwegeverbindung parallel zur Deutz-Mülheimer-Straße in zweiter Reihe. Nicht zuletzt soll der Rheinboulevard südlich des Auenweges bis zum Grünzug Charlier fortgeführt werden.

Folie 14

Für das Vorhaben sind verschiedene Untersuchungen durchzuführen und städtische Vorgaben einzuhalten. So müssen zum Beispiel ein Lärm- und ein Schadstoffgutachten, ein Bodengutachten sowie ein Naturschutz- und Artenschutzgutachten durchgeführt werden. Des Weiteren ist das Kooperative Baulandmodell der Stadt Köln anzuwenden, das öffentlich geförderten Wohnraum, soziale Infrastruktur sowie Grün- und Spielflächen bei Neuplanungen sichern soll.

Folie 15

Im Rahmen erster Untersuchungen und behördlicher Abstimmungen konnten einige weitere Vorgaben für dieses frühe Stadium der Planung festgehalten werden. Die erhaltenswerten und denkmalgeschützten Gebäude und Strukturen sollen bewahrt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zudem müssen die Vorgaben des Hochwasserschutzes, die Schutzradien um den Mülheimer Hafen und die nutzungsbedingten Altlasten Berücksichtigung in der künftigen Planung finden. Da es sich um einen ehemaligen Standort der Schwerindustrie handelt, sind sowohl der Boden als auch die Gebäude mit Schadstoffen stark belastet. Eine Sanierung der Altlasten wird daher erforderlich werden. Moderne Mobilitätsformen sollen zudem dazu führen, dass weniger motorisierter Individualverkehr entsteht. Anpassungen an den Klimawandel, Entsiegelung und Begrünung sind weitere Leitvorgaben für die Planung.

Folie 16

Im Folgenden wird auf die aktuellen politischen Beschlüsse und die daraus resultierenden unterschiedlichen Verfahren eingegangen.

Folie 17

Die gesellschaftliche und politische Auseinandersetzung um das Areal besteht seit längerer Zeit und setzt sich bis heute fort. Als Ergebnis der Debatte hat die Stadt Köln im Mai 2020 eine Resolution gefasst und im Februar 2021 bekräftigt, die eine ganzheitliche Entwicklung des Otto-Langen-Quartiers mit gemeinwohlorientiertem Nutzungsmix aus Wohnen, sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes vorsieht.

Folie 18

NRW.Urban, die im Treuhandauftrag des Landes NRW handelt, ist Eigentümerin der im Plan rot umgrenzten Grundstücksflächen. Das Land NRW hat angekündigt, die Grundstücke im Plangebiet verkaufen zu wollen. Die Gebäude an der Deutz-Mülheimer-Straße sowie die daran im Südwesten angebauten Gebäudekomplexe gehören anderen Eigentümern. Alle Grundstücke zusammen bilden mit weiteren Grün- und Verkehrsflächen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die ergänzenden Flächen wurde der Geltungsbereich für das Bebauungsplanverfahren gegenüber den vorangegangenen Planungsständen entsprechend verändert und erweitert.

Folie 19

Der unmittelbare Erwerb der landeseigenen Grundstücke durch die Stadt Köln ist aufgrund haushaltsrechtlicher Vorgaben des Landes NRW nicht möglich. Daher hat sich das Land NRW mit der Stadt Köln auf einen Verkaufsprozess geeinigt.

Das Verkaufsverfahren eröffnet neben der Sicherstellung der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Ziele, der Stadt Köln eine wesentliche Beteiligung. An den Verkauf der Grundstücke ist ein Qualifizierungsverfahren zur Konkretisierung der Ziele geknüpft. Sein Ergebnis dient als Basis für das weitere Bebauungsplanverfahren. Das Verkaufsverfahren bezieht sich auf die zentrale Fläche, die sich im Eigentum von NRW.Urban befindet.

Folie 20

Grundlage für den Verkaufsprozess ist der neu verfasste Strukturplan, den wir Ihnen bereits gezeigt haben. Er konkretisiert die Vorgaben zu dem historischen Gebäudebestand und fasst die städtebaulichen, freiraumgestalterischen und nutzungsstrukturellen Rahmenbedingungen zusammen. Der Strukturplan bildet die Basis für die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung.

Er soll unter Berücksichtigung der Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung in einem Qualifizierungsverfahren, das in Form eines konkurrierenden Wettbewerbs um die besten Ideen durchgeführt wird, weiterentwickelt werden.

Der Siegerentwurf des konkurrierenden Verfahrens ist Voraussetzung für den Grundstücksverkauf sowie für das weiterzuführende Bebauungsplanverfahren.

Folie 21

Auf dieser Folie sehen Sie eine Übersicht über das Verkaufsverfahren.

Aktuell führt die Stadt Köln eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch, die im nächsten Schritt von der Politik als Teil des erneuten Vorgabenbeschlusses verabschiedet wird.

Die Ergebnisse und Erkenntnisse aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung finden über den Vorgabenbeschluss Eingang in die Planungsvorgaben für das konkurrierende Qualifizierungsverfahren und sind somit Grundlage für die anschließende Arbeit der Architekten und Investoren. Eine Jury wird die Ergebnisse des Wettstreits um die beste städtebauliche Idee bewerten und die besten Planungskonzepte treten im Anschluss in die Verkaufsverhandlungen mit NRW.Urban ein. Daraufhin beschließt die Politik über den Siegerentwurf als Grundlage für den Bebauungsplan. Auf dieser Grundlage wird der Verkauf der Grundstücke von NRW.Urban vollzogen.

Auf der nächsten Folie erläutern wir Ihnen die nächsten Schritte des Bebauungsplanverfahrens.

Folie 22

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69469/08 ist in schwarz gestrichelt dargestellt. Ihm wurde der Arbeitstitel „Otto-Langen-Quartier“ zugeteilt.

Folie 23

Auf dieser Folie sehen Sie eine Übersicht der Verfahrensabläufe der bisherigen und künftigen Bauleitplanung. Am 15. September 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss und am 01.02.2018 ein Teilvorgabenbeschluss vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln gefasst. Aktuell findet nach Maßgaben des Baugesetzbuches die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Planung statt. Diese läuft vom 23. September bis zum 07. Oktober 2021. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Mülheim beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs. Das Qualifizierungsverfahren in Form eines konkurrierenden Verfahrens wird 2022 durchgeführt. Der überzeugendste Beitrag dient als Grundlage zum Entwurf des Bebauungsplans. Anschließend erhalten Sie im Rahmen der Offenlage erneut die Gelegenheit, eine Stellungnahme innerhalb einer einmonatigen Frist abzugeben. Hierbei wird der Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt. Zum Abschluss erfolgt der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Köln.

Folie 24

Nachfolgend werden Ihnen mehrere Möglichkeiten der Beteiligung aufgezeigt.

Folie 25

Sie können Ihre Anregungen und Diskussionsbeiträge bis zum 07. Oktober 2021 an den Bezirksbürgermeister von Mülheim, Herrn Norbert Fuchs richten. Die E-Mail lautet: norbert.fuchs@stadt-koeln.de. Anregungen können auch per Brief an den Bezirksbürgermeister Herrn Fuchs, Bezirksrathaus Mülheim, Wiener Platz 2a in 51065 Köln adressiert werden. Da der Bezirksbürgermeister Herr Fuchs bedingt durch die Pandemie leider nicht zu einer Abendveranstaltung einladen kann, wurde alternativ ein Dialogforum auf dem städtischen Beteiligungsportal www.meinungfuer.koeln eingerichtet. Sie sind herzlich eingeladen, sich hier mit anderen online auszutauschen, Fragen zu stellen und Ihre Ideen und Anregungen zu diskutieren.

Folie 26

Wir möchten mit folgenden Fragen eine Diskussion anstoßen:

- Welche Anregungen haben Sie für die Bebauung und die Freiräume im Quartier?
- Welche Qualitäten gilt es zu bewahren?
- Welche Nutzungen wünschen Sie sich vor dem Hintergrund der Planungsvorgaben für das Quartier?
- Welche gemeinwohlorientierten Nutzungen werden vornehmlich gebraucht?

Selbstverständlich können Sie aber auch ganz frei eigene Themen zur Planung aufgreifen. Wichtig ist, dass Sie sich an die allgemeinen Dialogregeln dieses Forums halten und einen möglichst sachlich freundlichen Umgangston wählen.

Folie 27

Weitere Information und Auskünfte erhalten Sie unter www.beteiligung-bauleitplanung.koeln. Eine E-Mail können Sie richten an: bauleitplanung@stadt-koeln.de. Telefonische Auskünfte erhalten Sie unter der Nummer 0221/221-32785.

Folie 28

Wir freuen uns auf Ihre Anregungen und bedanken uns für Ihr Interesse!

Folie 29

Konzept und Inhalt: Stadtplanungsamt Köln
Drohnenflug: Stottrop Stadtplanung