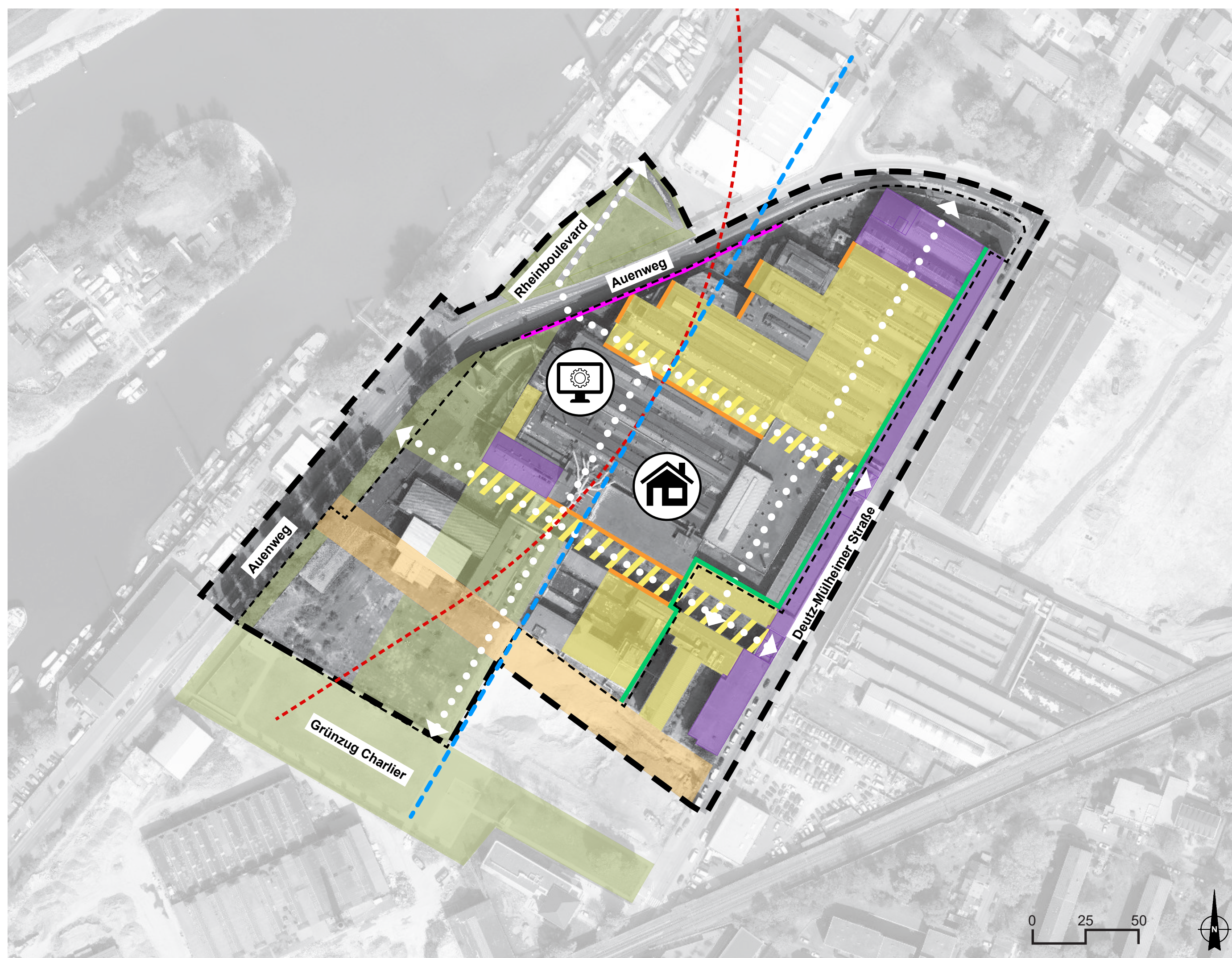


# Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 23.09.2021 bis 07.10.2021

## Bebauungsplan Nr. 69469/08 „Otto-Langen-Quartier“ in Köln-Mülheim



Schematische Darstellung der konkretisierenden Planungsvorgaben

### Anlass und Ziel der Planung

Das Otto-Langen-Quartier ist Bestandteil der Entwicklung im Mülheimer Süden. Erste Überlegungen hierzu konnten im Werkstattverfahren „Mülheimer Süden inklusive Hafen“ 2013/2014 gefunden werden. Im Mittelpunkt standen damals (wie heute) die denkmalgeschützten und erhaltenswerten Industriebauten, die in ihrer Ausprägung einzigartig im Stadtgebiet sind. Die gesellschaftliche und politische Auseinandersetzung um dieses Areal dauert bis heute an. Als Ergebnis der Debatte hat die Stadt Köln im Mai 2020 eine Resolution gefasst, die eine ganzheitliche Entwicklung mit einem Anteil an gemeinwohlorientiertem Nutzungsmix aus Wohnen, sozialen, kulturellen und gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes vorsieht. Ein Großteil der Flächen im Otto-Langen-Quartier befindet sich im Eigentum von NRW. Urban, die für das Land NRW handelt. Das Land beabsichtigt nun die Flächen zu veräußern. Ein unmittelbarer Erwerb durch die Stadt Köln ist aufgrund haushaltsrechtlicher Vorgaben des Landes NRW nicht möglich. Das Verkaufsverfahren wird von der Eigentümerin unter Beteiligung der Stadt Köln durchgeführt. Das in den Verkauf integrierte Qualifizierungsverfahren bildet die Grundlage für die weitere Bauleitplanung im Otto-Langen-Quartier.

### Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept

Die wichtigsten Rahmenbedingungen für das sogenannte Qualifizierungsverfahren sind bereits ermittelt und in der schematischen Darstellung und der dazugehörigen Legende verdeutlicht. Der Plan bildet die Grundlage für die nun stattfindende erneute Öffentlichkeitsbeteiligung. Ziel ist es, einen Großteil des alten Gebäudebestandes sowie die Struktur der Werkstraßen und Raumkanten zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Bedingt durch die Schutzradien der Liegestellen für Gefahrgutschiffe im Mülheimer Hafen sollen sich gewerbliche Nutzungen zum Hafengebiet orientieren. Neben Gewerbe sind hier auch Kulturbetriebe und andere Betriebe der Kreativwirtschaft denkbar. Außerhalb der Schutzradien soll ein gemischtes Quartier für Wohnen, Gewerbe, Kultur und soziale Infrastruktur entstehen. Großzügige öffentliche Grün- und Freiflächen schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität. Ein konkretes städtebauliches Konzept wird in dem Qualifizierungsverfahren im Rahmen des Verkaufsverfahrens erarbeitet. Dabei treten im Jahre 2022 mehrere Planungsbüros im Team mit Investoren mit ihren Entwürfen in den Wettstreit für das beste und tragfähigste Konzept für die Entwicklung des Areals. Das Ergebnis des Verkaufsprozesses wird als Basis für das weitere Bebauungsplanverfahren dienen. Hierin sind zudem die Anforderungen des Kooperativen Baulandmodells, bspw. an öffentlich geförderten Wohnungsbau, soziale Infrastruktur, Grün- und Spielflächen, sowie eine Entwicklung gemeinwohlorientierter Nutzungen zu berücksichtigen.

### Aufstellung des Bebauungsplans Otto-Langen-Quartier

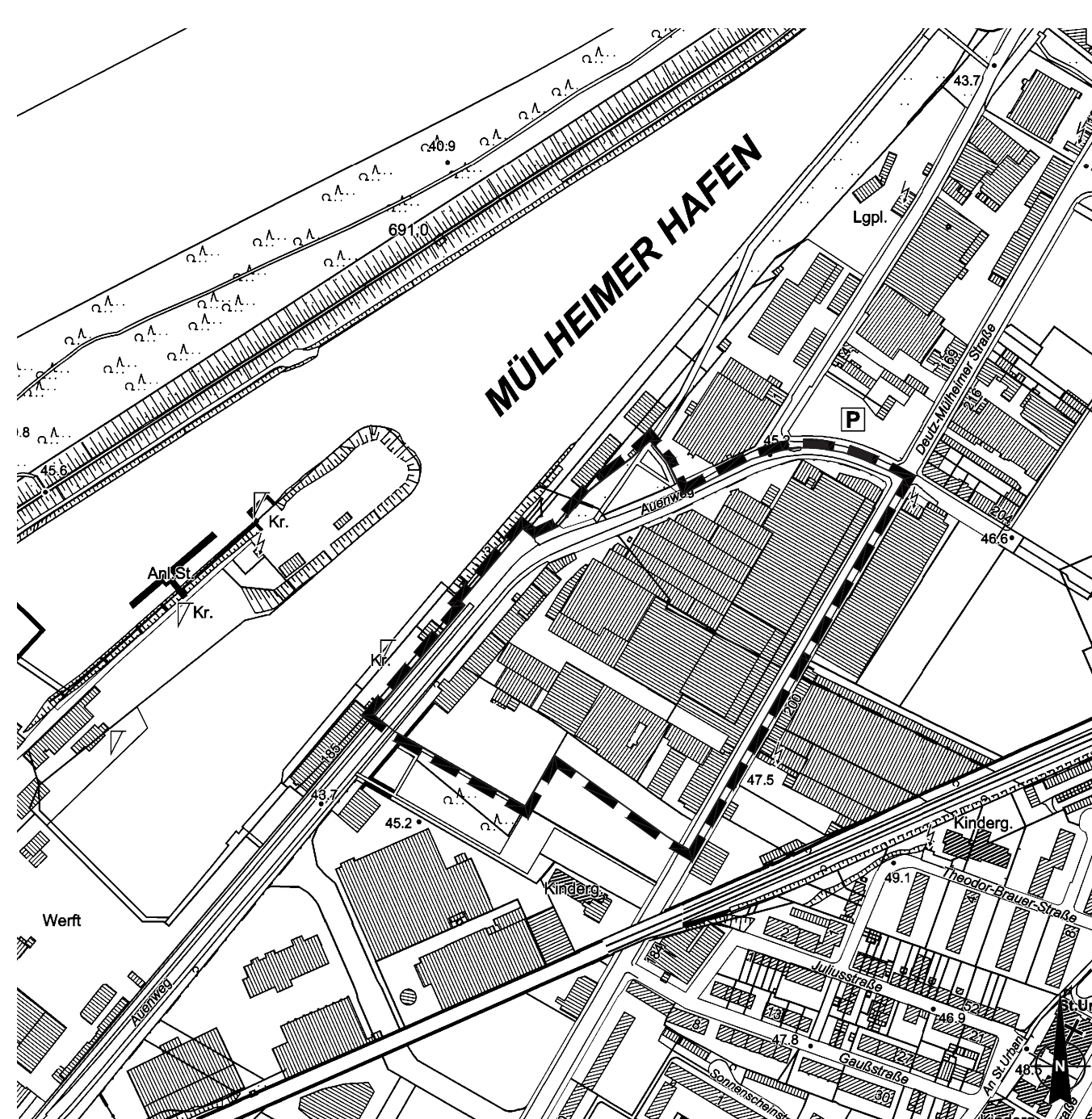
Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat unter dem damaligen Arbeitstitel „Möhring-Quartier“ einen Aufstellungsbeschluss im Jahr 2016 gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Öffentlichkeit bereits zu Beginn des Baubauungsplanverfahrens über die Planungsabsichten informiert. Mit dem Teilvorgabenbeschluss über ein überarbeitetes städtebauliches Konzept im Jahre 2018 änderte sich der Arbeitstitel in „Otto-Langen-Quartier“. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans, die den gesamten Mülheimer Süden inkl. Hafen umfasst.

### Ablauf des Verfahrens

Das Baugesetzbuch sieht für den Bebauungsplan zwei Stufen der Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Bei der frühzeitigen Beteiligung informieren wir Sie bereits zu Beginn des Verfahrens über die Planungsabsichten. Anhand Ihrer Anregungen können nach Abwägung weitere Vorgaben für das Qualifizierungsverfahren und das folgende Bebauungsplanverfahren formuliert werden. Der Siegerentwurf ist Grundlage für die weitere Planung. Die Auswirkungen der Planung bspw. auf den Verkehr sowie die Lärmeinwirkungen und –auswirkungen werden gutachterlich untersucht und berücksichtigt. Es wird eine Artenschutzprüfung mit ggf. erforderlichen Maßnahmen erarbeitet. Ferner werden u.a. Themenfelder wie Schadstoffbelastungen, Klimawandelanpassung und Starkregen behandelt. Gegen Ende des Verfahrens erhalten Sie im Rahmen der Offenlage erneut die Gelegenheit, eine Stellungnahme innerhalb einer bestimmten Frist abzugeben. Hierbei wird der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und weiteren Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

- Bestandsgebäude
- Schutzradius Liegestellen Mülheimer Hafen (Ausschluss sensibler Nutzungen, z.B. Wohnen, KiTa und Spielplatz innerhalb)
- Abgrenzung Nutzungen
- G Gewerbliche Nutzung  
z.B. Büro, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Kultur, Gastronomie
- H Gemischte Nutzung  
z.B. Wohnen in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen, sozialer Infrastruktur wie Kita
- öffentliche Erschließung
- Räumliche Vernetzung / Wegebeziehungen
- öffentliche Grün- und Freiflächen
- Denkmalschutz
- Erhaltenswerter Gebäudebestand
- Erhaltenswerte Struktur ehemalige Werksstraße
- Erhaltenswerte Fassaden / Raumkanten
- Erhaltenswerte Werksmauer
- Unabhängige Entwicklung und Realisierbarkeit von Nachbarbebauung / -grundstück
- Geltungsbereich Verkaufsverfahren NRW.Urban

### Legende



Geltungsbereich Bebauungsplan „Otto-Langen-Quartier“



Schrägluftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Diese Informationen und weitere Auskünfte finden Sie auch auf den Internetseiten der Stadt Köln unter

[www.beteiligung-bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln) oder [www.meinungfuer.koeln](http://www.meinungfuer.koeln)

Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221-32785 oder unter der E-Mailadresse [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de).



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 23.09.2021 bis 07.10.2021 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Mülheim, Herrn Norbert Fuchs, Bezirksrathaus Mülheim, Wiener Platz 2a, 51065 Köln oder per E-Mail an [norbert.fuchs@stadt-koeln.de](mailto:norbert.fuchs@stadt-koeln.de) gerichtet werden.

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 Bebauungsplan-Entwurfs.