

## **Begründung der Sanierungssatzung**

### **1. Gebietsbezug**

Das Sanierungsgebiet 'Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier' wird wie folgt begrenzt:

Nordseite Zoobrücke – Ostseite Auenweg – Südseite Planfläche Grünzug Charlier – Westseite Deutz-Mülheimer Straße nördlich der Villa Charlier und unmittelbar südlich der ehem. Kantine der Deutz AG das ehem. KHD-Werksgelände querend bis zur Ostseite des Auenweges – Ostseite Auenweg – Westseite der Hafenstraße – in Höhe der Fußgängerbrücke die Hafenstraße Richtung Osten querend – nördlich der Gebäude der ehem. Fa. Lindgens Druckfarben – ca. 30 m entlang Westseite Deutz-Mülheimer Straße – Querung des Nordbereichs der ehem. Fa. Lindgens Druckfarben – Ostseite Hafenstraße – nördlich der Kulissenstadt 'Die Anrheiner' bis zum Rheinstrom – Ostseite des westlichen Hafenbeckens und Verlängerung über das ehem. Werftgelände bis zur Nordseite Zoobrücke (s. Plandarstellung in Anlage 1).

Das Gebiet liegt vollständig im Stadtbezirk 9/Mülheim. Die Fläche des Sanierungsgebietes umfasst ca. 11 Hektar.

Das Sanierungsgebiet 'Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier' wird vorrangig durch seit längerem brachliegende Gewerbeflächen des früheren Motorenbauherstellers KHD und der chemischen Industrie sowie genutzte und ungenutzte Kai- und Umschlagsflächen des Mülheimer Hafens einschließlich der zwischenzeitlich abgebauten Trasse der Hafenbahn geprägt. Die baulichen Anlagen im Sanierungsgebiet umfassen vorrangig leerstehende Gewerbehallen und mehrgeschossige Bürobauten sowie im Bereich der Planfläche des Grünzugs Charlier die ehemalige Firmenvilla 'Charlier'. Im Hafenbereich sind insbesondere Gewerbebauten mit direktem Hafenbezug vorhanden. Im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes befindet sich die Kulissenstadt 'Die Anrheiner' für Fernsehproduktionen sowie die Strandgastronomie 'Sandburg Cologne'.

Der Einbezug dieser bebauten Flächen erfolgt aufgrund der notwendigen Befassung mit dem Ausbau der Freiräume. Die weitgehend ungenutzten Gewerbebauten westlich der Hafenstraße befinden sich vollständig im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Das gesamte Sanierungsgebiet erstreckt sich somit zumeist über brachgefallene Gewerbegrundstücke sowie Verkehrsflächen. Wohnbevölkerung ist von dieser Sanierungssatzung nicht betroffen.

## 2. Ziele und Sanierungserfordernis

Der Grün- und Freiraumplanung kommt im besonders durch die industrielle Siedlungsgeschichte geprägten rechtsrheinischen Kölner Kernraum im Rahmen der neuen Strukturentwicklung besondere Bedeutung zu. Dazu gehören die allgemeine Standortaufwertung (Imageverbesserung) sowie die Inwertsetzung von Grundstücken und damit die Unterstützung von deren adäquater Wiedernutzung.

Im nördlichen Teilraum des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes werden daher, ähnlich wie zuvor mit dem Bürgerpark in Kalk, neue Grünräume geplant, die sowohl bestehende Siedlungsdefizite durch vernetzende Planung reduzieren als auch die unmittelbar angrenzenden Areale für qualitätsvolle Wohn- und Dienstleistungsnutzungen aufwerten.

Die Planung eines größtmöglich und durchgängig frei erreichbaren begrüneten Rheinboulevards Mülheim-Süd und der 'Grünzug Charlier' sind wesentliche Bestandteile des Nutzungskonzeptes des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes.

Der mit ca. 50 m Breite und rd. 230 m Länge geplante 'Grünzug Charlier' in Höhe der ehemaligen Villa Charlier im vormaligen KHD-Werk verbindet einerseits die Stegerwald-Siedlung mit dem Rhein und wertet andererseits die bisherigen Industrieflächen zwischen Deutz-Mülheimer Straße und Auenweg für die anstehende Wiedernutzung mit Dienstleistungs- und Wohnnutzungen auf. Für die Maßnahme 'Grünzug Charlier' stehen über das integrierte Handlungskonzept 'Mülheim-Programm' bereits Städtebauförderungsmittel für den Ausbau zur Verfügung.

Entsprechend den langfristigen Entwicklungszielen zur Öffnung des Kölner Rheinufer und zur Schaffung eines durchgängigen Rheinboulevards sind im Zusammenhang mit dem Strukturprogramm Regionale 2010 des Landes Nordrhein-Westfalen entsprechende Maßnahmen vor allem am rechtsrheinischen Rheinufer (mit Schwerpunkt in Deutz) konzipiert, die im Mülheimer Süden die vorhandenen Ansätze (z.B. im Bereich der Mülheimer Brücke) fortzuentwickeln haben. Das heißt, dass die derzeit freien bzw. freistellbaren Flächen am Mülheimer Rheinufer und landseitig am Mülheimer Hafen im größtmöglichen Umfang für eine zukünftige öffentliche Nutzung zu sichern sind und private Baumaßnahmen nicht weiter zugelassen werden. Insgesamt sollen hier etwa 4,8 Hektar als öffentliche Grünfläche hergerichtet werden. Eine Übernahme der Grundstücke durch die Stadt Köln von dem heutigen Eigentümer Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK) ist in die Wege zu leiten. Im Bereich des Mülheimer Hafens ist neben dem bereits öffentlichen unmittelbaren Rheinufer auf der Westseite des Auenweges in diesem Sinne die vormalige Hafenbahntrasse für eine begrünete öffentliche Wegeverbindung in Anspruch zu nehmen. Der 2005 im Mülheimer Vorhafen angesiedelte Bootsbaubetrieb ist landseitig (westlich der Hafenstraße) über das im Überschwemmungsgebiet liegende, landeseigene Grundstück mit dieser Wegeverbindung zu umgehen.

Im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes ist zudem - entsprechend den Aussagen des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes - zwischen Deutz-Mülheimer Straße und Hafenstraße/Rhein im Bereich der Fußgängerbrücke ein ca. 2.500 qm großer Grundstücksteil der vormaligen Lindgens Druckfarben-Fabrik enthalten. Die industrielle Produktion ist dort seit Sommer 2007 eingestellt, bei einer Neunutzung des Geländes ist eine Grünverbindung in ca. 30 m Breite zu berücksichtigen und mit dem Eigentümer abzustimmen. Diese Grünverbindung ist ein wichtiges Teilstück des geplanten, östlich weiterzuführenden Grünzugs Mülheim-Süd, der den Rheinboulevard mit dem Mülheimer Stadtgarten verbinden soll.

Mit den angeführten Grünplanungen und weiteren absehbaren Erneuerungsmaßnahmen können die festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel des Sanierungsgebietes 'Rheinboulevard Mülheim-Süd und Grünzug Charlier', die auf anderer Weise nur unzureichend zu beseitigen wären, behoben werden. Die städtebauliche Situation im angesprochenen Bereich kann ganz erheblich und nachhaltig verbessert werden. Der zentrale Flussraum ein-

schließlich seines begleitenden öffentlichen Raumes erfährt damit eine erhebliche Aufwertung und eine Anbindung an die verdichteten Wohnbereiche von Mülheim-Süd und der Stegerwald-Siedlung. Langjährige Ziele der Kölner Stadtentwicklungsplanung können damit in einem wesentlichen Teilbereich umgesetzt werden.

Da das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, derzeit erheblich beeinträchtigt ist, ist die Aufstellung einer Sanierungssatzung unumgänglich. Die Umsetzung des Rheinboulevards Mülheim-Süd und des Grünzuges 'Charlier' ist ohne den Einsatz öffentlicher Fördermittel nicht realisierbar.

Aufgrund der o. g. bereits vorliegenden Grundlagen (Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept, Teilraum Nord; Integriertes Handlungskonzept 'Mülheim-Programm') wird von der formellen Einleitung umfassender „vorbereitender Untersuchungen“ vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes abgesehen, da hinreichende Beurteilungsunterlagen hiermit im Sinne des § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bereits vorliegen.

### **3. Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen**

Der Durchführungszeitraum für die Sanierungsmaßnahmen wird entsprechend den Anforderungen des Art. 1 Ziffer 11 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, in Kraft getreten am 01.01.2007, in Übereinstimmung mit dem veranschlagten Zeit-Maßnahmen-Plan bis zum 31.12.2020 befristet (zwingendes Erfordernis).

### **4. Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen**

Die dargestellten freiraumgestalterischen und städtebaulichen Maßnahmen zum Ausbau des Grünzuges Charlier sind Bestandteil des integrierten Handlungskonzepts 'Mülheim-Programm' und werden im Rahmen des Programms 'Soziale Stadt' mit Bundes- und Landesmitteln gefördert. Es wird angestrebt, auch die weiteren Grünausbaumaßnahmen in das 'Mülheim-Programm' einzustellen. Diesbezügliche Abstimmungen mit dem Land NRW sind noch durchzuführen.

Die detaillierte Veranschlagung von Einzelmaßnahmen ist abhängig von der noch im Einzelnen zu ermittelnden Kosten für den Grunderwerb und der notwendigen Ausbaubauplanungen für die Grünmaßnahmen. Daher hier ist der endgültige Mittelbedarf derzeit noch nicht bestimmbar.