

**Verwaltungsstellungnahme zum Änderungsantrag AN/229/2011
der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln vom 15.12.2011**

zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 15.12.2011
gem. § 13 der Geschäftsordnung des Rates betr.

**Vorbereitende Sanierungsuntersuchung und Entwicklungskonzept
südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) in Bayenthal, Raderberg und Zollstock**

Zur Einbringung der o.g. Beschlussvorlage im Stadtentwicklungsausschuss stellte die CDU-Fraktion als Tischvorlage den o.g. Änderungsantrag mit folgendem Beschluss-Vorschlag:

„In der Beschlussvorlage der Verwaltung sollen folgende Punkte Berücksichtigung finden:

1. Der südliche Bereich des zu überplanenden Gebietes (hier: östlich Bonner Straße) soll wie im Masterplan (Albert Speer) gestaltet werden. Das zu bebauende Gebiet soll hier gleichmäßig (linear) zugeschnitten werden. Somit kann man auch einen gleichmäßigen Verlauf des Grünzugs (ohne Kanten! Siehe beigefügter Plan) ermöglichen. Dieser zu überplanende Bereich soll als Wohngebiet – als Erweiterung von Bayenthal – vorgehalten werden.
2. Der nördliche Bereich des zu überplanenden Gebietes soll insbesondere mit Anbindung an die Südstadt entstehen.
3. Das ehemalige KVB-Gelände soll überplant werden mit der Zielsetzung, auch diese Fläche als Grünfläche in den Grünzug zu integrieren.“

Die Begründung erfolgte mündlich; siehe Niederschrift über die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses in Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Ziffer 1:

Im angesprochenen Planungsbereich östlich der Bonner Straße weicht der Verwaltungsvorschlag des ESIE vom städtebaulichen Masterplan Innenstadt Köln des Büros AS&P dergestalt ab, dass auf ein Baugebiet unmittelbar südlich des Eisenbahnringes über dem Stadtbahntunnel (2. Baustufe der Nord-Süd Stadtbahn) im Wesentlichen verzichtet wurde.

Der geplante Innere Grüngürtel grenzt somit überwiegend unmittelbar an den DB-Eisenbahnring. In Folge dessen wurde nach Abwägung zwischen den Belangen der Freiraum- und Bauflächenansprüche die dargestellte Grenze zwischen Innerem Grüngürtel und Bauflächen für Schule und Wohnungsneubau auf dem ehem. Brauerei-Gelände in Anlehnung an die für die ehemals geplante Verlagerung des IWZ der FH Köln vorgesehene Baufläche bestimmt. Auf die diesbezügliche Stellungnahme des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW vom 19.03.2012 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (vgl. Schreiben 1 in Anlage 3b) ist hinzuweisen.

Weitere Bezugspunkte der Grenzziehung im ESIE sind das zu erhaltende denkmalgeschützte Gebäude des Arzneimittelunternehmens Bolder, Koblenzer Straße 65, sowie die nördliche Bauflucht der „jungen“ Bürobauung im Hinterland Gustav-Heinemann-Ufer 58.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Entwicklungskonzept zunächst eine grundsätzliche Klärung der Flächennutzungen verfolgt. Die städtebaulich-architektonische Ausgestaltung erfolgt auf der Grundlage geplanter städtebaulicher bzw. Freiraumwettbewerbe und darauf aufbauender Bauleitplanung.

Zu Ziffer 2:

Das im ESIE vorgeschlagene neue Baugebiet (sog. „Südstadtspange“ oder „Wissenschaftsspange“) unmittelbar südlich des Eisenbahnringes zwischen Vorgebirg- und Bonner Straße mit Südausrichtung auf den hier neu geplanten Inneren Grüngürtel soll nach dem Verwaltungsentwurf auch mit der Neustadt-Süd bestmöglich verbunden werden. Ergänzend zu den bestehenden Straßen-Verknüpfungspunkten wird daher im ESIE der Neubau einer Bahnunterführung zwischen projektiertem Baugebiet und Bonner Wall in Höhe der Einmündung von Wormser Straße und Zugweg vorgeschlagen. Für die neue Bahnunterführung ist das dortige Firmengelände der RheinEnergie (ggf. nur Teile des vorhandenen Parkplatzes) in Anspruch zu nehmen. Die abschließende Klärung der erforderlichen Erschließungsqualität – nur Fußgänger- und Radverkehr oder auch motorisierter Individualverkehr – soll mit der weiteren städtebaulichen Qualifizierung des Baugebietes einhergehen.

Zu Ziffer 3:

Das ESIE respektiert, ebenso wie der städtebauliche Masterplan Innenstadt, den Baublock zwischen Bonner und Koblenzer Straße nördlich der den Block querenden Grünverbindung in seinem heutigen Bestand. Nach dem vorliegenden rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 67420/08 besteht weiteres Planungsrecht für eine bis zu VIII-gesch. Neubebauung des heutigen Parkplatzes (vgl. Abb. 5 auf S. 28 des ESIE). Nach dem ESIE soll dieser Planbereich in das vorgeschlagene zukünftige Sanierungsgebiet einbezogen werden, um u.a. eine Freiraumverbindung für den Inneren Grüngürtel unmittelbar südlich des neuen Kreisverkehrsplatzes Bonner -/ Koblenzer Straße zu erreichen.

Von dem weitergehenden Ziel des Änderungsantrages, diesen rd. 7.000 qm großen Baublock mit 315 Einwohnern in 133 Haushalten (teilweise in Eigentumswohnungen) sowie mit ansässigen Einrichtungen des Kinderschutzbundes Köln und gewerblichen Nutzungen (Schnellrestaurant und Küchenhandel) in neuzeitlichen bis zu VI-geschossigen Gebäuden überwiegend aus der letzten Dekade mit der Fortführung des Inneren Grüngürtels zu überplanen, wurde nach Abwägung abgesehen.

Die Überplanung dieses Baublocks im Sanierungsgebiet ist grundsätzlich möglich, birgt jedoch erhebliche rechtliche und finanzielle Risiken und Belastungen, da auch der o.g. Bebauungsplan Nr. 67420/08 „Koblenzer Straße“ betroffen ist. Dieser Bebauungsplan müsste zumindest teilweise aufgehoben oder geändert werden.

Bei einer Aufhebung der bestehenden Bebauungsplan-Festsetzungen und einer Überplanung des Baublocks mit „Grünfläche“ muss mit erheblichen Entschädigungsansprüchen wegen Eingriffs in die ausgeübte Nutzung nach § 42 Abs. 3 BauGB und nach Sanierungsrecht gerechnet werden. Zudem stehen den betroffenen Eigentümern die Möglichkeiten der Normenkontrolle gegen die Aufhebung/Änderung des Bebauungsplans und auch gegen die Sanierungssatzung zur Verfügung. Hiermit sind erhebliche rechtliche Risiken für die Stadt verbunden.

Insgesamt unterliegt die Einbeziehung des Baublocks in eine entsprechende Sanierungsplanung der bauplanungsrechtlichen Abwägung. Entscheidend ist dabei auch die Frage, ob ein Zugewinn an städtebaulicher und Freiraumqualität oder die Eigentumsrechte der Betroffenen vorrangig sind. Bei der Abwägung und damit nachfolgend hinsichtlich der Entschädigung und bei eventuellen Normenkontrollverfahren fällt ins Gewicht, dass ein Eingriff in die Eigentums-

rechte den Entzug von Baurecht, den Abbruch relativ neuer Bebauung zur Freistellung der Grundstücke, erhebliche Wertverluste u.a. bedeuten würde, was auszugleichen wäre. Hinzu käme die Notwendigkeit der Aufstellung eines mit hohen Kosten verbundenen Sozialplans, in dem die Einzelheiten der Freistellung (Ausgleich der Mieterinteressen, Bereitstellung von Ersatzwohnraum etc.) zu regeln wären.

Bei diesen genannten Risiken steht ein längerer Zeitraum für die Sanierung zu befürchten, als es das Gesetz und die Rechtsprechung erlauben. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB hat die Sanierung zügig zu erfolgen (ca.15 Jahre). Dabei sind nach § 136 Abs. 4 Satz 3 die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Zu einem Abwägungsfehler mit Konsequenzen für eine Aufhebung/Änderung des Bebauungsplans und für die Sanierungssatzung kommt es, wenn die Beurteilung der Zweckmäßigkeit gemäß § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB fehlerhaft und die Zügigkeit der Durchführung der Sanierung nicht gewährleistet ist. Normenkontrollverfahren hätten dann sowohl die Unwirksamkeit einer Bebauungsaufhebung/-änderung als auch der Sanierungssatzung zur Folge. Der Verwaltungsentwurf des Entwicklungskonzeptes leitet sich aus dieser Gesamtbewertung ab.