

## **Begründung der Sanierungssatzung ESIE**

### **1. Gebietsbezug, Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Das Sanierungsgebiet Entwicklungsbereich südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) in Köln-Bayenthal, Raderberg, Zollstock sowie Randbereichen von Sülz und Neustadt-Süd wird wie folgt begrenzt:

Westseite Luxemburger Straße ab Einmündung Hans-Carl-Nipperdey-Straße bis Eifelwall – Nordseite Eifelwall bis Eifelstraße – Nordseite DB-Eisenbahnring (südlich Vorgebirgswall/Bonner Wall) bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Bonner Wall 21-23 (Flurstück Nr. 296) – westliche, nördliche und östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 296 bis Grundstücksgrenze des innerstädtischen DB-Eisenbahnring – Nordseite des Eisenbahnring bis zur Uferkante des Rheinstroms – Rheinufer nach Süden bis in Höhe des Privatweges Gustav-Heinemann-Ufer 56/58 (Flurstück 5252/22) nördlich Grundstücksgrenze Gustav-Heinemann-Ufer 68 (Flurstück Nr. 1806) und Fritz-Reuter-Straße 16 (Flurstück 5722/31) – westliche Seite Flurstück Nr. 5722/31 bis zur Fritz-Reuter-Straße – nördliche und westliche Seite Fritz-Reuter-Straße bis zur Schönhauser Straße – Südseite Schönhauser Straße bis Koblenzer Straße – Westseite Koblenzer Straße – nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 1668 bis zur Bonner Straße – Ostseite Bonner Straße bis zur Südseite Marktstraße (Nordost-Ecke des Flurstücks Nr. 1057) – Süd- und Ostseite Marktstraße bis Kierberger Straße – Südseite Kierberger Straße bis zur westlichen Seite des Fuß- und Radweges (etwa Mitte des Grünzugs Süd) Richtung Nordwesten bis zur südöstlichen Ecke des Flurstücks Nr. 945 Vorgebirgstraße vorbei an der östlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 945 – nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 156/10 bis Am Vorgebirgstor – Südseite Straße Am Vorgebirgstor bis zum nördlichen Abzweig Höninger Weg – südliche Grenze Flurstück Nr. 772 – östliche Parzellengrenze Höninger Weg 53 – 73 (Flurstücke Nr. 766 bis 772, 1455 und 1457) bis Vorgebirgsglaciweg – Südseite Vorgebirgsglaciweg bis Höninger Weg – Westseite Höninger Weg bis Ostseite der DB-Trasse – Ostseite der DB-Trasse bis auf Höhe der Hans-Carl-Nipperdey-Straße – südliche Seite Hans-Carl-Nipperdey-Straße bis zur Westseite der Luxemburger Straße.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan der Sanierungssatzung dargestellt.

Das Gebiet liegt in den Stadtbezirken 1 Innenstadt, 2 Rodenkirchen und 3 Lindenthal. Die Fläche des Sanierungsgebietes umfasst ca. 104 Hektar, davon 97 Hektar im Stadtbezirk 2 und sieben Hektar in den Stadtbezirken 1 (am Bonner Wall 21-23) und 3 (südlich Eifelwall).

Gegenüber dem Abgrenzungsvorschlag der vorbereitenden Untersuchung (VU) wurde das Gebiet im Osten über die Rheinuferstraße (Gustav-Heinemann-Ufer) und Stadtbahntrasse hinweg bis an die Uferkante des Rheinstroms erweitert, damit die Wegeverbindungen des zukünftig zu verlängernden Inneren Grüngürtels mit den Promenadenflächen am Rheinufer in Höhe der Südbrücke verbunden werden können. Darüber hinaus wurde das Gebiet auf der anderen Seite westlich der Luxemburger Straße begrenzt, womit auch die Verkehrsbauwerke (einschließlich Unterführung Hans-Carl-Nipperdey-Straße) in das Sanierungsgebiet einbezogen sind.

In das Sanierungsgebiet sind damit alle Flächen einbezogen, deren Neuordnung zur Erreichung der unten genannten Sanierungsziele erforderlich ist. Es wurden die Flächen aus dem Umgriff der vorbereitenden Untersuchung nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen, für die im Sinne der Sanierungsziele keine Neuordnungsnotwendigkeit besteht.

## **2. Neuordnungs- und Sanierungserfordernisse**

### **2.1 Verfahren**

Entsprechend dem Einleitungsbeschluss für vorbereitende (Sanierungs-)Untersuchungen gem. § 141 BauGB des Rates der Stadt Köln vom 29.05.2008 hat die Verwaltung die Ergebnisse ihrer diesbezüglichen Untersuchungen im Dezember 2011 mit der Beschlussvorlage 3799/2011 vorgelegt. Im März/April 2012 fand die Öffentlichkeits- und Betroffenenbeteiligung statt. Unter Würdigung des dokumentierten Beteiligungsverfahrens haben die Bezirksvertretungen 2 Rodenkirchen und 1 Innenstadt sowie acht Fachausschüsse des Rates die vorbereitende Untersuchung beraten. Abschließend hat der Rat am 20.09.2012 die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung zur Kenntnis genommen. Die o.g. Beschlussvorlage umfasste außerdem ein Entwicklungskonzept mit langfristigen Nutzungsvorstellungen zur Neuordnung des Raums, welches vom Rat als Entwicklungsplanung und Grundlage der weiteren Beplanung beschlossen wurde. Zur Sicherung der beschlossenen Neuordnungsziele hat der Rat die Verwaltung mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes entsprechend den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung beauftragt.

### **2.2 Städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen**

Die o.g. vorbereitende (Sanierungs-)Untersuchung hat das Gebiet umfassend untersucht, analysiert und erhebliche städtebauliche Missstände und funktionale Schwächen ermittelt und dargestellt. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das zentral in der Kernstadt gelegene, südlich unmittelbar an die Innenstadt angrenzende Sanierungsgebiet weist einen absolut geringen Bevölkerungsbesatz auf mit 1.700 Einwohnern/qkm (in der Neustadt-Süd rd. 13.400 E/qkm), gleichwohl der Raum durch fußläufig erreichbare zentrale Versorgungsbereiche vollflächig abgedeckt wird.
- Angebote der sozialen Infrastruktur sind – mit Ausnahme von zwei Kindertagesstätten – nicht vorhanden.
- Während die äußere Anbindung des Gebietes an das städtische Hauptstraßennetz gegeben ist, sind großflächige Potenzialflächen öffentlich nicht erschlossen.
- Der öffentliche Personen-Nahverkehr wird derzeit mit der Nord-Süd Stadtbahn ausgebaut. Mit der Inbetriebnahme ist eine wesentliche Attraktivierung des Gebietes verbunden, wozu die bestehende Flächennutzung in Gegensatz steht. Entsprechend den weiteren verkehrlichen Anforderungen der Region ist das Schienenwegeangebot des innerstädtischen Eisenbahnrrings unzureichend und zugunsten des S-Bahn-Ausbaus erweiterungsbedürftig.
- Nach der Analyse der bestehenden Flächennutzung ist eine außerordentliche Häufung von Brachflächen, Minder- und Falschnutzungen festzustellen, oft in Verbindung mit Altlastverdacht. Über 85 % der Bauflächen bzw. bebaubaren Flächen sind aktuell bzw. absehbar gar nicht oder minder- oder falsch genutzt (rd. 50 ha von knapp 57 ha). Während beiderseits der Alteburger Straße ehem. Brauereiflächen bereits freigemacht wurden ist im Bereich des Großmarkt-Geländes die Freistellung der Flächen im Zusammenhang mit der in Vorbereitung befindlichen Verlagerung in 2020 terminiert. Dies tangiert auch das Gelände des angrenzenden vorm. Güterbahnhofs Bonntor, der Ende 2010 als Bahnanlage entwidmet wurde. Der ganz überwiegende Teil der Bestandsbauten entspricht ebenso wie Zuschnitt und private Erschließung dieser Gewerbeflächen nicht den heutigen und zukünftigen Anforderungen an Arbeitsstättengebiete. Aufgrund der extensiven Flächennutzung und Bebauung werden die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer der stadträumlichen Lage angemessenen Nutzungsdichte nicht erfüllt. Die innerstädtische Lage des Großmarktes stellt darüber hinaus

mit ihrem Ziel- und Quellverkehr eine Beeinträchtigung sowohl für das Umfeld als auch für Teile der Marktnutzer dar.

Des Weiteren bestehen im Nahbereich von Bahnflächen am Höninger Weg ungeordnete Flächenverhältnisse, die den langjährigen Zielen der Freiraumplanung entgegenstehen. Das ungenutzte Gelände südlich Eifelwall befindet sich infolge der Insolvenz des früheren Nutzers seit Jahren im Unstand.

Die Flächen mit Neuordnungserfordernis dominieren damit das gesamte Sanierungsgebiet.

- Die bestehenden mangelhaften Nutzungsstrukturen stören außerdem in ganz erheblichem Maße die gesamtstädtischen Freiraumbelange und -notwendigkeiten, da sie bisher eine Fortführung des Inneren Grüngürtels bis zum Rhein unmöglich gemacht haben. Die vorherrschende vollflächige Versiegelung des Gebiets (mit Ausnahme des Bereichs Südstadion) hat außerdem ungünstige Auswirkungen auf das Stadtklima, weshalb auch aus diesem Grunde ein Ausbau der Freiraumstrukturen dringlich ist.
- Das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes, die Stadtgestalt, ist durch die städtebaulichen Missstände und funktionalen Schwächen insgesamt gestört und ohne erkennbare Ordnung.

Die vollständigen Ergebnisse der vorbereitenden (Sanierungs-)Untersuchung sind in der unter 2.1 genannten Beschlussvorlage dargestellt.

Die aufgeführten städtebaulichen Missstände verdeutlichen, dass das Gebiet insgesamt sowohl von Substanz- als auch Funktionsschwächen gem. § 136 Abs. 2 BauGB betroffen ist, die ineinandergreifen. Damit ist das Gebiet in der Erfüllung der ihr nach Lage und Funktion obliegenden dringlichen Aufgaben zur Verbesserung der Versorgung mit zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsstätten sowie Freiräumen erheblich beeinträchtigt. Insgesamt begründen die Ergebnisse der vorbereitenden (Sanierungs-)Untersuchung gem. § 141 BauGB mit den dort festgestellten und aufgeführten städtebaulichen Missständen und Funktionsschwächen die Notwendigkeit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB, womit zur Vermeidung von Fehlentwicklungen das Sanierungsverfahren im herkömmlichen Verfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (dritter Abschnitt BauGB §§ 152 bis 156 a) zur Anwendung kommt. Des Weiteren finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge notwendigerweise Anwendung.

Ein etwaiges Erfordernis, den Großmarkt-Verlagerungsstandort mit dem in Planung befindlichen Frischezentrum in Köln-Marsdorf zusätzlich als Sanierungsersatz- und -ergänzungsgebiet gem. § 142 Abs. 2 BauGB festzulegen, wird ggf. zu einem späteren Zeitpunkt abschließend geprüft.

### **3. Sanierungsziele und Maßnahmen**

#### **3.1 Sanierungsziele**

Nach § 140 Nr. 3 BauGB ist die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung Bestandteil der Vorbereitung einer Sanierung, weshalb die vorliegende VU mit einem vom Rat beschlossenen Entwicklungskonzept komplettiert wurde. Dementsprechend sind folgende generellen Entwicklungs- und Sanierungsziele bei der Sanierungsplanung zu berücksichtigen:

- Beseitigung der Funktionsverluste und -defizite sowie städtebaulichen Missstände im Siedlungs- und Freiraum,
- Stärkung der Innenentwicklung durch eine angemessene wie maßvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung (ressourcenschonende Nachverdichtung) insbesondere durch Nutzung der Potenziale disponibler bzw. freierwerdender Grundstücksflächen,
- Umsetzung der hier betroffenen gesamtstädtischen Freiraumzielplanung mit einem Ausbau und einer Aufwertung des gesamtstädtisch bedeutsamen Inneren Grüngürtels wie

des Grünzugs Süd und Vernetzung mit den weiteren Grünflächen der Stadtteile unter Beachtung der Nutzungs- und Erholungsansprüche der Stadtbewohner,

- Berücksichtigung zentraler Nutzungsanforderungen innerstädtischen Wohnens und Arbeitens sowie ggf. gesamtstädtischer und regionaler Gemeinbedarfe aus den Bereichen Bildung, Ausbildung, Wissenschaft und Forschung,
- Sicherstellung einer konzeptionellen Umsetzung der Sanierungsziele durch eine zielführende Verknüpfung öffentlicher Investitionen und privaten Engagements.

Die Sanierungsziele entsprechen den sektoralen und räumlichen Zielen der Kölner Stadtentwicklungsplanung, insbesondere dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, der Wohnungsgesamtplanung mit Fortschreibung als Stadtentwicklungskonzept Wohnen und dem Gesamtverkehrskonzept mit seiner zukünftigen Fortschreibung als Stadtentwicklungskonzept Verkehr und sind nach Maßgabe der Fortschreibung dieser Konzepte und ggf. weiterer gebietsbezogenen Beschlüsse des Rates und seiner Fachausschüsse anzupassen.

Im Ergebnis einer erfolgreichen Sanierungsplanung ist ein der Lage entsprechend mit neuen Funktionen gestärkter urbaner Stadtraum anzustreben mit nachhaltigen baulichen und Freiraumstrukturen, differenzierten Wohnangeboten für eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur, zukunftsorientierten Arbeitsstätten und öffentlichen Bildungs-, Sozial- und Kultureinrichtungen mit einem attraktiven Stadtbild.

### 3.2 Maßnahmen

Aus dem beschlossenen Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung mit den o.g. Zielsetzungen leiten sich folgende wesentliche geplante Sanierungsmaßnahmen ab:

- Freistellung der notwendigen Planflächen und Ausbau des Inneren Grüngürtels ab Luxemburger Straße (UniCampus) nach Süden bis an den Rhein in einer mittleren Breite für die Neuplanung von 150 m in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Masterplan Innenstadt Köln von Prof. A. Speer und Verknüpfung mit den angrenzenden Freiräumen, insbesondere im Bereich des DB-Gleisdreiecks.
- Wohnungsneubau auf den ehem. Brauereiflächen westlich Alteburger Straße.
- Freistellung, Baureifmachung und Erschließung der Planflächen des vorm. Güterbahnhofs Bonntor zwischen Vorgebirgstraße und Bonner Straße südlich des Eisenbahnrrings und Errichtung eines gemischten neuen Quartiers für Wohnen und Arbeiten (Arbeitstitel: ‚SüdstadtSpange‘) mit Südausrichtung auf den fortgeführten Inneren Grüngürtel.
- Städtebauliche Fassung der Eingangssituation Bonner Straße (Bezirksteilzentrum südliche Innenstadt) in Höhe des Eisenbahnrrings und der zukünftigen Verknüpfungshaltestellen von Stadtbahn und S-Bahn mit einem neuen Bonntor-Komplex.
- Freistellung, Baureifmachung und Erschließung des bisherigen städtischen Großmarkt-Geländes nördlich Marktstraße/Bischofsweg bis zur Planfläche Innerer Grüngürtel zur Errichtung des neuen Wohnquartiers ‚Parkstadt Süd‘ mit zugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen (Familienzentrum mit Kita, Grundschule u.a.).
- Sicherung und Neunutzung der denkmalgeschützten bisherigen Großmarkthalle vorzugsweise für öffentliche bzw. halböffentliche Nutzungen.
- Neubau einer weiterführenden Schule (Sek. I/II) auf den ehem. Brauereiflächen östlich Alteburger Straße.
- Erweiterung und Ausbau des innerstädtischen Eisenbahnrrings zugunsten der S-Bahn mit Anlage einer neuen S-Bahn-Haltestelle in Höhe der Bonner Straße mit Umsteigemöglichkeit zur Stadtbahn.
- Herstellung einer neuen Unterführung des Eisenbahnrrings vom Bonner Wall (auf Höhe Bonner Wall 21-23 bei Einmündung von Zugweg/Wormser Straße) zwecks Anbindung des neuen gemischten Quartiers ‚SüdstadtSpange‘ an den Wohnbereich Neustadt-Süd.

Wie das vom Rat am 20.09.2012 beschlossene Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung darstellt, kann mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen ein ganz erheblicher Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs und zur Bereitstellung von neuen Dienstleistungsarbeitsplätzen in Köln geleistet werden.

Aufgrund der noch ausstehenden städtebaulichen Qualifizierung der räumlichen Neuordnung mittels eines kooperativen Wettbewerbsverfahrens sind die genannten Maßnahmen nur grob zu umreißen. Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die Sanierungsmaßnahmen in Form eines integrierten Handlungskonzepts aufeinander abgestimmt mit der zukünftigen Sanierungsplanung noch detailliert bearbeitet werden.

### 3.3 Nachteilige Auswirkungen

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Bewohnerschaft sind durch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die wesentlichen und ganz überwiegenden Wohnungsbestände des Untersuchungsraumes sind aus dem Sanierungsgebiet zwischen Bonner- und Koblenzer Straße nördlich der Schönhauser Straße ausgenommen worden. Von der Aufstellung eines Sozialplans gem. § 180 BauGB kann daher abgesehen werden.

Die Durchführung der Sanierung erfordert die Verlagerung ausgeübter gewerblicher Nutzungen u.a. auf dem Gelände des Großmarktes und des vormaligen Güterbahnhofs Bonntor, der kleingewerblichen Nutzungen im Bereich des DB-Gleisdreiecks am Höniger Weg und am Vorgebirgsglaciweg und an der Alteburger Straße sowie der tertiären Nutzungen an der Koblenzer Straße und am Gustav-Heinemann-Ufer. Für die Betriebe des Großmarktes und evtl. weitere Großmarkt affine Betriebe wird derzeit ein Verlagerungsstandort in Köln-Marsdorf („Frischezentrum“) entwickelt, an dem diese Betriebe nach Bedarf in geänderter räumlicher Organisation weitergeführt werden können und dessen förmliche Festlegung als Sanierungsersatz- und Ergänzungsgebiet gemäß § 141 Abs. 2 BauGB in Erwägung gezogen wird. Den Betrieben, deren Verlagerung nach Köln-Marsdorf nicht in Betracht kommen kann, werden soweit wie möglich innerhalb bestehender Gewerbegebiete in der Stadt Köln Ersatzstandorte angeboten. Ergänzend hierzu werden durch Verlagerungen etc. ggf. entstehende Vermögensschäden nach den Grundsätzen des Entschädigungsrechts des Baugesetzbuches ausgeglichen. Die Belange der Gewerbetreibenden werden damit berücksichtigt.

## **4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen**

Gemäß § 137 BauGB und § 139 BauGB ist die beabsichtigte Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern und sollen diese zur Mitwirkung angeregt werden.

Im Rahmen der Vorberatung der vorbereitenden (Sanierungs-)Untersuchung durch die Bezirksvertretung 2 Rodenkirchen fand am 19.03.2012 eine Abendveranstaltung in der Aula des Gymnasiums Rodenkirchen mit 190 Bürgerinnen und Bürgern sowie Vertretern der Wirtschaft statt. Zu der Veranstaltung ist mit der flächendeckenden Verteilung von Flyern, Annoncen in der Kölner Presse sowie über die Homepage der Stadt Köln (eigene Projektdarstellung) eingeladen worden. Außerhalb des Untersuchungsraums wohnhafte Eigentümer und Träger öffentlicher Belange wurden zusätzlich brieflich eingeladen. Im Anschluss an die Veranstaltung hatten die Betroffenen Gelegenheit bis Anfang April 2012 schriftlich Anregungen und Bedenken vorzutragen, wovon 18 Einzelpersonen, Gruppen und Initiativen Gebrauch machten. Die Ergebnisse sind in die Beratung der VU und des Entwicklungskonzeptes eingeflossen. Grundlegende Planungsänderungen wurden nicht gefordert. Dezidiert gegen die Sanierung sprach sich ein Eigentümer mit Objekt an der Koblenzer Straße aus. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW stellte im Beteiligungsverfahren seine alternative Nutzungsvorstellung für die landeseigenen ehem. Brauereigrundstücke beiderseits der Alteburger Straße zur Verlagerung des Justizzentrums Köln vor, über deren Weiterverfolgung landesseitig jedoch bis zum Frühjahr 2013 noch nicht entschieden wurde.

## **5. Voraussetzungen der förmlichen Festlegung**

Neben dem Vorliegen städtebaulicher Missstände und funktionaler Schwächen sind für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 136 Abs. 1 BauGB das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses, die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme darzustellen.

### **5.1 Öffentliches Interesse**

Öffentliches Interesse ist dadurch begründet, dass die Sanierung des zentral gelegenen Gebiets nicht nur Verbesserungen für ansässige Einwohner, Eigentümer und Unternehmen sicherstellt sondern darüber hinaus in besonderer Weise dringend benötigte Bedarfe der Daseinsvorsorge bedient. Aufgrund des angespannten Kölner Wohnungsmarktes und weiter ansteigender Bevölkerung und Haushalte in der Stadt besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen, der hier an zentraler und erschlossener Stelle durch beabsichtigte Sanierungsmaßnahmen in erheblicher Größenordnung durch Konversion ungeordneter Altgewerbeflächen in Form einer Nachverdichtung im Innenbereich bedient werden kann. Parallel werden weiterhin Flächenbedarfe für neue Dienstleistungsarbeitsplätze bedient.

Ergänzend ist der zugehörige Bedarf an Gemeinbedarfsflächen zu decken, um beispielsweise sowohl den Bedarf an Kindertagesstättenplätzen, an einer neuen Grundschule und an einer neuen weiterführenden Schule (Sek. I/II) zu befriedigen.

Mit der geplanten Fortführung des Inneren Grüngürtels werden bestehende Defizite in der Freiraumversorgung der Kölner Bevölkerung, verstärkt im Nahbereich, abgebaut und Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas ermöglicht.

Insgesamt sind die zwischen öffentlichen und privaten Belangen abgewogenen Sanierungsziele und -maßnahmen darauf gerichtet, dass Leben und Arbeiten in der Stadt nachhaltig zu verbessern. Sie dienen damit dem Wohl der Allgemeinheit, womit das öffentliche Interesse hinreichend gegeben ist.

Die mit der vorbereitenden (Sanierungs-)Untersuchung und dem zugehörigen Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung erarbeiteten Grundlagen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes dokumentieren in Verbindung mit der Öffentlichkeitsbeteiligung und weiteren Ansprache von Akteuren die einheitliche Vorbereitung der Sanierung.

### **5.2 Zügige Durchführung**

Die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird begünstigt durch eine überschaubare Zahl von Grundstückseigentümern (vgl. Karte 7 der VU), die wesentliche Grundstücke besitzen. Die Großmarktverlagerung ist durch Ratsbeschluss 2020 terminiert. Durch die laufende Planung des neuen Frischezentrums werden in Marsdorf die Voraussetzungen für die Verlagerung der Großmarktnutzungen getroffen. Wenngleich einzelne vertragliche Bindungen noch langfristig gelten, werden im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten alternative Standortangebote erarbeitet und zu gegebener Zeit angeboten. Das kooperative städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerbsverfahren soll in 2013/2014 stattfinden. Dem schließt sich das Bebauungsplanverfahren an, womit die Grundlagen für eine zügige Durchführung gelegt werden. Im weiteren Verfahren werden die Sanierungsmaßnahmen in einem integrierten Handlungskonzept dargestellt.

Um eine zügige Durchführung der Sanierung administrativ sicherzustellen, wird die Beauftragung eines Sanierungstreuhanders in Erwägung gezogen.

### **5.3 Befristung der Sanierungsmaßnahmen**

Der Durchführungszeitraum für die Sanierungsmaßnahmen wird entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB auf 15 Jahre bis zum 31.12.2028 befristet.

## **6. Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen**

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine Übersicht über Kosten und Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme der Sanierung zu erstellen und mit den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen sowie der Bezirksregierung Köln vorzulegen.

Aufgrund des derzeitigen Bearbeitungsstandes und insbesondere der noch ausstehenden städtebaulichen Qualifizierung der räumlichen Neuordnungsmaßnahmen sind bisher weder Ordnungsmaßnahmen noch Baumaßnahmen hinreichend genau kalkulierbar. Dementsprechend sind auch die zu erwartenden Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen, etwaigen Grundstückserlösen, städtischen Eigenmitteln und ggf. staatlichen Städtebauförderungsmitteln noch nicht zu veranschlagen.

Die Kosten für das kooperative zweistufige städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerbsverfahren, in das die Stadtgesellschaft dialogisch einbezogen werden soll, werden auf rd. 420.000 EUR veranschlagt. Diese Kosten sind im Haushaltsplan 2013/2014 eingestellt.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist als hinreichend gesichert zu bewerten, da wesentliche Ziele und Inhalte der Sanierungsplanung die Inwertsetzung ungeordneter Flächen und deren Baureifmachung für höherwertige Nutzungen (u.a. Wohnen) sind. Es wird davon ausgegangen, dass der hieraus resultierende Mehrwert einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierung der genannten Sanierungsmaßnahmen darstellt. Für Maßnahmen, die Fördergegenstände der Städtebauförderung oder anderer staatlicher Förderprogramme sind, ist bei Nachweis der Unrentierlichkeit im Zusammenhang der Sanierungsumsetzung beabsichtigt, im Rahmen eines noch zu erstellenden integrierten Handlungskonzeptes und einer Kosten- und Finanzierungsübersicht entsprechende Förderanträge den Bewilligungsbehörden vorzulegen. ■