

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	25.09.2014
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	20.10.2014
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	30.10.2014

### Sanierung südliche Innenstadt-Erweiterung | ESIE

Am 20.09.2012 hat der Rat die vorbereitende (Sanierungs-)Untersuchung (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Entwicklungsbereich südliche Innenstadt-Erweiterung in Bayenthal, Raderberg, Zollstock und Sülz zur Kenntnis genommen und das zugehörige Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) unter Berücksichtigung und Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als Entwicklungsplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Außerdem beauftragte der Rat die Verwaltung, das als Ergebnis der VU vorgeschlagene Sanierungsgebiet förmlich festzulegen (vgl. Beschlussvorlage 3799/2011).

Der dementsprechende Ratsbeschluss zur Sanierungssatzung gem. § 142 Abs. 1 und 3 BauGB zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurde am 18.06.2013 gefasst (vgl. Beschlussvorlage 0897/2013). Am 10.07.2013 wurde die Sanierungssatzung mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Köln rechtsgültig. Die Satzung gilt befristet bis zum 31.12.2028. Die betroffenen Grundstücke erhielten im Grundbuch einen Sanierungsvermerk.

Das vom Rat am 20.09.2012 beschlossene Entwicklungskonzept stellt die Sanierungsziele dar und ist wesentliche Grundlage zur Beurteilung von sanierungsrechtlichen Genehmigungsanträgen gem. § 144 BauGB zur Verhinderung von Fehlentwicklungen.

Das Sanierungsgebiet erstreckt sich im Wesentlichen südlich des innerstädtischen Eisenbahnringes vom Rhein bis zur Luxemburger Straße. Im Süden wird es begrenzt durch den Straßenzug Schönhauser Straße, Marktstraße, Bischofsweg, Am Vorgebirgstor, Höninger Weg und Hans-Carl-Nipperdey-Straße. Innerhalb des Sanierungsgebietes liegen die Brachflächen der ehem. Brauerei an der Alteburger Straße, das Großmarkt-Gelände, der vorm. Güterbahnhof Bonntor, das Südstadion mit angrenzenden Sportflächen, der Bereich DB-Gleisdreieck sowie das Brachgelände südlich Eifelwall. Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 104 ha.

Ausgenommen sind Bereiche ohne besondere städtebauliche Missstände und ohne Eingriffserfordernis zwischen Gustav-Heinemann-Ufer und Fritz-Reuter-Straße (Büro- und Wohnnutzung), zwischen Schönhauser Straße, Bonner - und Koblenzer Straße (Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen) und am Höninger Weg (Wohnen). Für diese Bereiche besteht kein Sanierungserfordernis (vgl. Abb.).

Die Bearbeitung der Sanierung erfolgt seit Satzungsbeschluss unter Federführung des Dezernates VI /Amtes für Stadtentwicklung und Statistik.

Entsprechend dem Ratsauftrag vom 19.06.2007, den Großmarkt in 2020 zu verlegen, wird das Frischezentrum Marsdorf als Verlagerungsstandort entwickelt. Hierzu wird die Verwaltung im Herbst separat informieren.

Im Zusammenhang hiermit hat die Stadt 2014 in Köln-Marsdorf gegenüber dem geplanten Frischezentrum ein 7,9 ha großes Grundstück nördlich der Toyota-Allee gekauft. Dieses soll u.a. Großmarkt

affinen Unternehmen angeboten werden.

Außerdem hat die Stadt Köln Ende 2013 das an den Großmarkt angrenzende Gelände des vormaligen Güterbahnhofs Bonntor (rd. 15,2 ha) erworben. Die Liegenschaftsverwaltung führt hier u.a. Gespräche mit Mietern zur Beendigung von Mietverhältnissen zum 31.12.2019. Darüber hinaus werden Gespräche mit weiteren von der Sanierung betroffenen Grundstückseigentümern und Nutzern geführt. Diese werden im Zuge der Sozialplanung, die sich vor allem an gewerbliche Nutzer richtet, ausgeweitet, dokumentiert und ausgewertet.

Parallel wird die Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. § 149 BauGB entsprechend dem Stand der Sanierungsplanung fortgeführt bearbeitet.

Die weitere städtebaulich-freiraumplanerische Qualifizierung der räumlichen Neuordnung wird aus dem Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) entwickelt. Das Entwicklungskonzept stellt die Basis zum Ausbau des Inneren Grüngürtels bis an den Rhein südlich des Eisenbahn-rings dar. Angrenzend sind Bauflächen für verschiedene Projektentwicklungen (u.a. Parkstadt-Süd, SüdstadtSpange) und Infrastrukturstandorte zu qualifizieren.

In der Federführung des Stadtplanungsamtes wird derzeit ein kooperatives städtebaulich-freiräumliches Planungsverfahren mit dem Arbeitstitel ‚Parkstadt-Süd‘ auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtentwicklungsausschusses vom 03.04.2014 (vgl. Beschlussvorlage 2513/2013/1) vorbereitet. Ab Anfang 2015 werden in diesem Werkstattverfahren mit fünf interdisziplinären Planungsteams unter aktiver Einbeziehung der Betroffenen und der Stadtgesellschaft die Sanierungsmaßnahmen konkretisiert und Grundlagen für die erforderliche Bauleitplanung geschaffen.

Innerhalb der gültigen Jahresfrist nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung sind des Weiteren beim OVG Münster vier Normenkontrollanträge zur Sanierungssatzung eingereicht worden. In einem fünften Fall wurden dem OVG Abwägungsfehler mitgeteilt, auf deren Grundlage ebenfalls noch ein Normenkontrollantrag möglich ist. Die Anträge stützen sich i.W. auf unterstellte Fehler bei der Abwägung öffentlicher und privater Interessen gegen- und untereinander sowie auf die bisher nicht vorgelegte Sozialplanung und Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Das Normenkontrollverfahren mit einer Überprüfung der Sanierungssatzung ist damit eingeleitet. Die städtischen Interessen werden vom Rechtsamt wahrgenommen.

Die Stadt Köln widerspricht den beim OVG Münster gestellten Normenkontrollanträgen voll umfänglich. Sie geht weiterhin von der Rechtsgültigkeit der Sanierungssatzung für die südliche Innenstadt-Erweiterung aus und handelt dementsprechend. Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB werden geprüft und beschieden um Fehlentwicklungen zu verhindern und die Umsetzung der vom Rat beschlossenen Sanierungsziele zu gewährleisten. Die Sanierungsarbeiten werden, wie oben dargestellt, fortgeführt, da die projektierte urbane Quartiersentwicklung für Wohnen und Arbeiten am neuen Inneren Grüngürtel in zentraler Lage beispiellos ist und unverzichtbar für die wachsende Stadt Köln.