

## 0. Kurzfassung

### 1. Anlass und Untersuchungsgegenstand

- Die Einleitung der vorbereitenden (Sanierungs-)Untersuchung zum Zwecke der Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit gem. § 141 BauGB basiert auf dem Ratsbeschluss vom 29.05.2008.
- Mit dem o. g. Ratsbeschluss wurde auch der Auftrag zur Erstellung eines Rahmen- bzw. Entwicklungskonzeptes zur Inwertsetzung und Entwicklung der disponiblen Flächen erteilt.
- Das rd. 100 ha große Untersuchungsgebiet erstreckt sich südlich des innerstädtischen Eisenbahnringes vom Rhein bis zum Höniger Weg und wird im Süden begrenzt durch den Straßenzug Schönhauser Straße, Marktstraße, Bischofsweg, Am Vorgebirgstor. Das erweiterte Untersuchungsgebiet zwischen Höniger Weg und Luxemburger Straße ist als Exkurs im Planwerk enthalten.
- Der Untersuchungsraum liegt zentral in der Kölner Kernstadt, rd. 2,5 km südlich der Mitte der Geschäftscity des Hauptzentrums Köln. Die Einzugsbereiche der angrenzenden Bezirksteil- und Stadtteilzentren überlagern den Untersuchungsraum.

### 2. Ergebnisse der vorbereitenden (Sanierungs-)Untersuchung

- Die aktuelle Flächennutzungsplan-Darstellung dokumentiert die Ausgangslage mit einer Dominanz gewerblicher Flächen und fehlender Freiraumverbindung nach Osten bis zum Rhein.
- Der ein Quadratkilometer große Untersuchungsraum ist mit 1.700 Einwohner kaum bevölkert: südliche Neustadt rd. 13.400 Einw./qkm, südlich angrenzende Stadtteile zwischen 4.200 und 6.800 Einw./qkm.
- Die Bestandsnutzungskartierung (s. Karte 5) zeigt große Nutzungsdefizite auf: In der Summe sind rd. 85 % der Bauflächen im heutigen Umfang von rd. 57,4 ha absehbar disponibel, minder- und ungenutzt bzw. in der zentralen Lage fehlgenutzt. Stabile Nutzungen und Baustrukturen stellen allein der Bürobereich Gustav-Heinemann-Ufer und der Wohn- und Geschäftsbereich zwischen Bonner und Koblenzer Straße dar.
- Die disponiblen Flächen konzentrieren sich aktuell im Bereich der früheren Brauerei an der Alteburger Straße und ab 2020 im Bereich des Großmarkt-Geländes und des vormaligen Güterbahnhofs Bonntor. Darüber hinaus besteht Neuordnungsbedarf in Randbereichen, z.B. am Vorgebirgsglaciweg.
- Die Grün- und Freiflächensituation ist gestört durch die fehlende südliche Verbindung des Inneren Grüngürtels bis zum Rhein.
- Insgesamt zeigt die vorbereitende (Sanierungs-)Untersuchung erhebliche städtebauliche Misstände und Funktionsschwächen im Untersuchungsraum auf.
- In Hinblick auf eine bestmögliche Grünvernetzung und Fortführung des Inneren Grüngürtels wurde zusätzlich auch der Bereich des Gleisdreiecks Süd und der Block zwischen Eifelwall und Hans-Carl-Nipperdey-Straße bis zur Luxemburger Straße untersucht. Dabei ist am Höniger Weg im Gleisdreieck eine Gemengelage als Fehlallokation festzustellen und grundlegender Neuordnungsbedarf entsprechend dem Ratsbeschluss vom 30.06.2009 gegeben.
- Als Grundlage für eine Behebung der städtebaulichen Misstände und Funktionsschwächen wird vorgeschlagen, den überwiegenden Teil des Untersuchungsraums (Abschnitt 1) und den nordwestlichen Erweiterungsbereich bis zur Luxemburger Straße (Abschnitt 2) förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen (vgl. Karte 8).