Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle
OB/151/2

Vorlagen-Nummer
3799/2011

Freigabedatum
18.11.2011

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Vorbereitende Untersuchung gem. § 141 BauGB und Entwicklungskonzept Südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) in Bayenthal/Raderberg/Zollstock

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2011
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	19.12.2011
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	02.02.2012
Ausschuss Soziales und Senioren	26.04.2012
Ausschuss Schule und Weiterbildung	30.04.2012
Wirtschaftsausschuss	30.04.2012
Ausschuss für Umwelt und Grün	03.05.2012
Liegenschaftsausschuss	03.05.2012
Jugendhilfeausschuss	08.05.2012
Verkehrsausschuss	08.05.2012
Stadtentwicklungsausschuss	10.05.2012
Rat	15.05.2012

Beschluss:

1. Der Rat nimmt die vorbereitende (Sanierungs-)Untersuchung (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Entwicklungsbereich südliche Innenstadt-Erweiterung in Bayenthal, Raderberg, Zollstock zur Kenntnis und
2. beschließt das Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung unter Berücksichtigung und Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 zur vorbereitenden Untersuchung gem. § 137 BauGB als Entwicklungsplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, für das als Ergebnis der VU vorgeschlagene Sanierungsgebiet (Karte 8 der VU) eine Beschlussvorlage zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 Abs. 3 BauGB vorzulegen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☐ **Nein**

☒ **Ja, investiv** Investitionsauszahlungen bei Planunumsetzung; derzeit noch nicht bezifferbar__€

Zuwendungen/Zuschüsse ☐ Nein ☐ Ja _____ ___%

☐ **Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme _____€

Zuwendungen/Zuschüsse ☐ Nein ☐ Ja _____ ___%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____€

b) Sachaufwendungen etc. _____€

c) bilanzielle Abschreibungen _____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Erträge _____€

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____€

Einsparungen: **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____€

b) Sachaufwendungen etc. _____€

Beginn, Dauer _____

Begründung

Am 29.05.2008 hat der Rat die Einleitung der vorbereitenden (Sanierungs-)Untersuchung (VU) gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet südliche Innenstadt-Erweiterung beschlossen und gleichzeitig die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der Ergebnisse der VU ein Rahmenkonzept insbesondere zur Inwertsetzung und Entwicklung der disponiblen Flächen, zum Ausbau des Inneren Grüngürtels und als Orientierungsrahmen für ein oder ggf. mehrere förmlich festzusetzende Sanierungsgebiete zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Das rd. 100 ha große Untersuchungsgebiet erstreckt sich südlich des innerstädtischen Eisenbahnrings vom Rhein bis zum Höninger Weg und wird im Süden begrenzt durch den Straßenzug Schönhauser Straße, Marktstraße, Bischofsweg, Am Vorgebirgstor. Als Exkurs wurde das erweiterte Untersuchungsgebiet zwischen Höninger Weg und Luxemburger Straße mitbetrachtet, um den Anschluss an den Bestand des Inneren Grüngürtels zu klären.

Der Untersuchungsraum ist mit 1.700 Einwohnern kaum bevölkert. Die aktuelle Flächennutzungsplan-Darstellung dokumentiert die frühere Dominanz gewerblicher Flächen und fehlender Freiraumverbindung nach Osten zum Rhein. Die Bestandserhebung zeigt große Nutzungsdefizite auf: In der Summe sind rd. 85 % der Bauflächen absehbar disponibel, minder- und ungenutzt bzw. in der zentralen Lage fehlgenutzt. Die disponiblen Flächen konzentrieren sich im Bereich der früheren Brauerei an der Alteburger Straße und im Bereich des Großmarkt-Geländes und des vormaligen Güterbahnhofs Bonntor. Darüber hinaus besteht Neuordnungsbedarf in Randbereichen, z.B. am Vorgebirgsglacisweg und im Bereich Gleisdreieck. Die Grün- und Freiflächensituation ist gestört durch die fehlende südliche Verbindung des Inneren Grüngürtels von der Luxemburger Straße bis zum Rhein.

Als Grundlage für eine Behebung der mit der VU aufgezeigten städtebaulichen Missstände 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 der VU).

Auf der Grundlage der VU, des 2003 vom Stadtentwicklungsausschuss zur Kenntnis genommenen ESIE-Drei-Zonen-Modells sowie der Darstellungen des städtebaulichen Masterplans Innenstadt Köln von Prof. Albert Speer und Partner wird der Entwurf eines Entwicklungskonzeptes südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) ‚2025' entsprechend dem o.g. Ratsauftrag vorgelegt. Der Entwurf mit Nutzungs- und Verkehrskonzept berücksichtigt die Neuordnungsziele wie auch die stabilen Baustrukturen und zukunftsbezogenen Verkehrsbauwerke bzw. -planungen.

Erste Zielsetzung ist dabei die Fortführung des Inneren Grüngürtels mit einer angemessenen Breite bis zum Rhein. Dabei können die Voraussetzungen für eine Bewerbung um die Ausrichtung einer Bundesgartenschau 2025 umfassend berücksichtigt werden (vgl. separate Beschlussvorlage Nr. 3477/2011 von VI/67 hierzu).

Entsprechend den Möglichkeiten zur Raumentwicklung ist der Innere Grüngürtel städtebaulich zu fassen mit Dienstleistungsnutzungen im Norden angelehnt an den Eisenbahnring („Wissenschaftsspange") und überwiegender Wohnnutzung einer „Parkstadt" im Süden. Die für Dienstleistungsnutzungen vorgesehenen Flächen sind im Nahbereich der Universität zu Köln bei Bedarf geeignet, neue wissenschaftliche und Forschungseinrichtungen bzw. affine Nutzungen aufzunehmen. Für die aktuell an der Alteburger Straße disponiblen Flächen wird eine neue Wohnnutzung und eine schulische Nutzung für die Sekundarstufen I und II vorgeschlagen.

Die städtebauliche Neuordnung der Siedlungsflächen und ihre zukünftigen Architekturen sollten eine qualitätvolle und für das klimagerechte Planen und Bauen im 21. Jahrhundert beispielgebende Ausführung erlangen.

Zur Umsetzung der im Entwicklungskonzept dargestellten Gebietsneuordnung sind erhebliche Flächen frei zu stellen. Neben dem geplanten Frische-Zentrum in Marsdorf (z.Z. projektiert mit rd. 16 ha) werden für Unternehmensverlagerungen zusätzlich voraussichtlich 5-10 ha Gewerbe- und Industriefläche benötigt, wobei der tatsächliche Bedarf von den Unternehmen abhängt, die 2020 im Untersuchungsbereich ansässig und betroffen sind. Derzeit können zu den Verlagerungsstandorten mangels verfügbarer geeigneter Grundstücke im Stadtgebiet keine Angaben gemacht werden. Für Dienstleistungsunternehmen sind Verlagerungen grundsätzlich auch auf entsprechenden Planflächen im Nahbereich darstellbar. Die termingerechte Freistellung des Großmarkt- und Bonntor-Areals in Bezug auf eine etwaige Bundesgartenschau 2025 macht erhebliche gemeinsame Anstrengungen der Stadt Köln und des Eigentümers des früheren Güterbahnhofs Bonntor erforderlich.

Zur VU und zum ESIE ist zunächst eine Öffentlichkeitsbeteiligung (Modell 2), auch zur frühzeitigen Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen entsprechend § 137 BauGB, vorzusehen. Die Ergebnisse werden in die Beratung und Beschlussfassung zu dieser Untersuchung eingebracht.

Anlagen