

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Sanierungsgebiet 'Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier'  
hier: Aufhebung der Sanierungssatzung**

### Beschlussorgan

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Veedelsbeirat	10.03.2014
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	24.03.2014
Ausschuss für Umwelt und Grün	27.03.2014
Stadtentwicklungsausschuss	03.04.2014
Rat	08.04.2014

### Beschluss:

Der Rat beschließt aufgrund § 162 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch die Satzung (vgl. Anlage 1) über die Aufhebung der Sanierungssatzung vom 19.12.2008 über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet 'Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier' in Köln-Mülheim in der zu diesem Beschluss paraphierten Fassung.

### Alternative:

Der Rat verzichtet auf die Aufhebung der Sanierungssatzung.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> 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**

Die vom Rat am 18.12.2008 gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossene förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 'Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier' trat mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln am 23.12.2008 in Kraft.

Gegenstand der Sanierungssatzung ist die sanierungsrechtliche Absicherung der Grün- und Freiraumplanung entlang des Rheins parallel zum Auenweg und westlich der Hafenstraße in Köln-Mülheim sowie des Grünzugs 'Charlier' zwischen der Deutz-Mülheimer Straße/Stegerwald-Siedlung und dem Rhein (Mülheimer Hafen). Das festgelegte Sanierungsgebiet erstreckt sich überwiegend über vormalige altindustrielle und disponible Flächen und verfolgt die Absicht, einen durchgehenden Netzschluss in der Rhein begleitenden begrünten Fuß- und Radwegeverbindung („Rheinboulevard“) zwischen dem Rheinpark in Deutz und der ausgebauten Rheinpromenade in Mülheim (nördlich der ehem. WDR-Produktionsstätte „Anrheiner“) herzustellen. Grundlage hierfür ist das vom Rat am 05.05.2009 beschlossene Rechtsrheinische Entwicklungskonzept für den Teilraum Nord. Die Umsetzung der Grün- und Freiraumplanung ist über das integrierte Handlungskonzept MÜLHEIM 2020 gesichert. Der Baubeschluss zur Ausführungsplanung (siehe Beschlussvorlage Nr. 1205/2012) wurde vom Ausschuss für Umwelt und Grün am 13.11.2012 abschließend gefasst.

Einen Engpass im angestrebten Grünfreiraum-Netzschluss stellt der Gewerbestandort des Bootsbaubetriebes 'Heipa-Boote' und des angrenzenden Betriebsgeländes der Fa. Lindgens & Söhne westlich der Einmündung der Hafenstraße in den Auenweg dar.

Die ursprüngliche Planung für die Wegeführung des Rheinboulevards Mülheim-Süd an dieser Stelle führte entlang der Kaimauer über bundeseigene Grundstücke, die jedoch von dem Bootsunternehmen mitbenutzt werden.

Da öffentlicher Fuß- und Radverkehr in dieser Wegeführung und die gewerblichen Tätigkeiten des Bootsunternehmens sich gegenseitig stören würden, unterbreiteten die beiden Anlieger den alternativen Vorschlag einer Wegeführung im Zuge der gemeinsamen Grundstücksgrenze – also auf der Ostseite des Bootsunternehmens (vgl. nachrichtliche Plandarstellung in Anlage 3 und Ausbaupläne in der Beschlussvorlage 1205/2012 zum Baubeschluss). Mit der Trennung der Funktionen ermöglicht dieser Vorschlag die angestrebte durchgehende Wegeverbindung und einen weiterhin ungestörten Umschlag von Booten über die Kaimauer auf die Wasserfläche des Mülheimer Hafens, weshalb diese Alternative von der Fachverwaltung in der Ausführungsplanung übernommen wurde.

Für die öffentliche Wegeverbindung haben beide Unternehmen eigene Grundstücksflächen der Stadt Köln zum Tausch angeboten. Hierdurch konnten die jeweiligen Gewerbegrundstücke optimiert werden. Das Bootsunternehmen erhielt nördliche und südliche Arrondierungsflächen, u. a. mit einer dann unmittelbaren Erschließung zum Auenweg. Die Gewerbefläche von Lindgens & Söhne westlich der Hafenstraße wurde rheinseitig begradigt. Die Projektentwicklung zugunsten einer Neubebauung und Aufwertung der Wasserseite wird hiermit unterstützt. Dem diesbezüglichen Grundstückstausch der Stadt Köln mit den Anliegern hat der Liegenschaftsausschuss ebenfalls am 13.11.2012 zugestimmt. Der entsprechende Notarvertrag wurde von den betroffenen privaten Eigentümern am 11.09.2013 unterzeichnet. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vertraglichen Bedingungen für den Eigentumsübergang der Tauschflächen unwiderruflich erfüllt sind bzw. deren Erfüllung in städtischer Verantwortung liegt. Darüber hinaus konnten die Tauschflächen bereits in den Besitz der Stadt genommen werden, so dass die Freistellungs- und Ausbaumaßnahmen nicht aufgehoben werden.

Der Ankauf einer darüber hinaus noch für den Grünzug benötigten ca. 2.350 qm großen Grundstücksfläche aus Landesbesitz (Grundstücksfonds NRW, Treuhänder: NRW.urban) am Einmündungsbereich Hafenstraße/Auenweg konnte Anfang November 2013 zum Abschluss gebracht werden.

Weiterhin konnte im Sommer 2013 der Grunderwerb der für den Grünzug 'Charlier' benötigten Flächen abgeschlossen werden. Damit befinden sich auch in diesem Bereich alle für die Sanierungsmaßnahmen benötigten Grundstücke im Besitz und Eigentum der Stadt Köln.

Durch die geänderte Sanierungsplanung liegen jetzt auch Grundstücke im festgesetzten Sanierungsgebiet, die nicht mehr von der Sanierungsplanung betroffen sind, was zu teilweise unnötigen Einschränkungen der betroffenen Eigentümer und deren Projektentwicklungen führt. Da sich jetzt alle für die Umsetzung der Sanierungsziele benötigten Grundstücke im Besitz der Stadt Köln befinden, soll das Sanierungsgebiet aufgehoben werden. Mit der abgestimmten und auch notariell geregelten Wegeführung wird das Sanierungsziel erreicht und dessen Umsetzung ermöglicht. Weitergehende Sanierungsziele und -maßnahmen bestehen im aufzuhebenden Sanierungsgebiet explizit nicht.

Ob für die Grundstücke im Aufhebungsgebiet eine Ausgleichsbetragspflicht nach § 154 BauGB entsteht, kann derzeit nicht abschließend festgestellt werden. Die diesbezügliche Festsetzungsfrist beläuft sich mit Ablauf des Jahres, in dem die Aufhebungssatzung im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht wurde, auf vier Jahre bis Ende 2018. Im Gebiet der Aufhebung wurden erste Sanierungsmaßnahmen, insbesondere zum Ankauf von Grundstücksflächen und zur Freimachung, durchgeführt. Die Festsetzung eines Ausgleichsbetrages ist von der Feststellung einer evtl. sanierungsbedingten Wertsteigerung durch den unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln abhängig. Diese Bewertung konnte bisher noch nicht vorgenommen werden.

Weitere Erläuterungen siehe Anlage 2.

#### **Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen Nr. 1 – 4**

Anlage 1: Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Bestehende Festlegung des Sanierungsgebietes 'Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier'

Anlage 4: Planflächen zum Ausbau des Rheinboulevards Mülheim-Süd westlich Hafenstraße