

Begründung zur Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes 'Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier' vom 19.12.2008

Ausgangssituation

Der Grünzug 'Charlier' und der Rheinboulevard 'Mülheim-Süd' sind wesentliche Bestandteile der Grünplanung im Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept (REK), Teilraum Nord (vgl. Vorlage-Nr. 5365/2007), welches der Rat am 05.05.2009 beschlossen hat. Die Umsetzung dieser Freiraumplanung erfolgt aktuell mit dem integrierten Handlungskonzept MÜLHEIM 2020 im gem. § 171e Abs. 2 BauGB festgelegten Programmgebiet Köln-Mülheim der 'Sozialen Stadt' (vgl. Ratsbeschluss vom 24.11.2011). Der Baubeschluss zur Ausführungsplanung des Rheinboulevards Mülheim-Süd ist vom Ausschuss für Umwelt und Grün am 13.11.2012 einstimmig gefasst worden.

Die Freiraumplanung des Rheinboulevards erstreckt sich entlang des Rheins östlich parallel zum Auenweg und westlich der Hafestraße in Köln-Mülheim während der Grünzug 'Charlier' zwischen der Deutz-Mülheimer Straße und dem Rhein (Mülheimer Hafen) die Stegerwald-Siedlung mit dem Rheinfreiraum verbindet und zur Inwertsetzung angrenzender Altindustrieflächen beiträgt.

Als Grundlage für eine zügige und vollständige Umsetzung dieser Freiraumplanung hat der Rat am 18.12.2008 für den Bereich des Rheinboulevards Mülheim-Süd und des Grünzuges 'Charlier' eine Sanierungssatzung gem. § 142 Abs. 1 BauGB beschlossen (vgl. Beschlussvorlage 3601/2008). Die am 19.12.2008 vom Oberbürgermeister mit der Bekanntmachungsanordnung unterzeichnete Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 'Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier' gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB) trat mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln am 23.12.2008 in Kraft.

Sanierungsumsetzung und Begründung der Aufhebungssatzung

Das festgelegte Sanierungsgebiet (vgl. auch Anlage 3) erstreckt sich überwiegend über ehemals industriell genutzte und heute brachliegende Flächen. Sanierungsziel und -planung verfolgen in Umsetzung des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzeptes neben dem Grünzug 'Charlier' die Herstellung einer durchgehenden den Rhein begleitenden begrünten Fuß- und Radwegeverbindung ('Rheinboulevard Mülheim-Süd') zwischen dem Rheinpark in Deutz und der bereits ausgebauten Rheinpromenade in Mülheim (nördlich der früheren WDR-Produktionsstätte 'Die Anrheiner') als Netzschluss bestehender Freiräume am Rhein.

Wesentlich für die Realisierung des Rheinboulevards Mülheim-Süd ist die Schaffung der liegenschaftsmäßigen Voraussetzungen durch städtischen Erwerb der beplanten Flächen. Diese Voraussetzung konnte jetzt vollständig durch Abschluss der Ankaufsverhandlungen bzw. Eintausch der notwendigen Grundstücke erfüllt werden.

Einen Engpass im angestrebten Netzschluss der Grünverbindung stellt der Gewerbestandort des Bootsbauunternehmens 'Heipa-Boote' sowie des angrenzenden Betriebsgeländes der Fa. Lindgens & Söhne westlich der Hafestraße und nördlich des Auenweges dar. Das Bootsbauunternehmen nahm 2005 den Standort in Anspruch und baute ihn entsprechend

aus. Die Flächen von Lindgens & Söhne befinden sich in Übereinstimmung mit dem Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept bis heute in der Entwicklung. Zuletzt eröffnete hier in erneuerten und zuvor mindergenutzten historischen Backsteinbauten die Veranstaltungshalle 'DOCK.ONE'. Für nördlich gelegene unbebaute und mindergenutzte Firmengrundstücke wurde seitens der Bauaufsicht ein positiver Bauvorbescheid zur Errichtung von Bürobebauung erteilt.

Die ursprüngliche Planung für die Wegeführung des Rheinboulevards Mülheim-Süd in diesem Bereich führte entlang der Kaimauer über bundeseigene Grundstücke, die jedoch von dem Bootsbaubetrieb mitbenutzt werden. Da öffentlicher Fußgänger- und Radfahrverkehr in dieser Wegeführung eine wesentliche Störung der gewerblichen Tätigkeiten des Bootsbaunternehmens bedeuten würde, unterbreiteten die beiden Gewerbeanlieger den alternativen Vorschlag einer Wegeführung im Zuge ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze – also auf der Ostseite des Bootsunternehmens. Dies ermöglicht dem Bootsbaubetrieb auch in Zukunft einen ungestörten Umschlag von Booten über die Kaimauer auf die Wasserfläche des Mülheimer Hafens.

Für die öffentliche Wegeverbindung hatten beide Unternehmen eigene Grundstücksflächen der Stadt Köln zum Tausch angeboten. Hierdurch konnten die jeweiligen Gewerbegrundstücke optimiert werden. Das Bootsbaunternehmen 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 private Projektentwicklung zugunsten einer Neubebauung und Aufwertung der Wasserseite des Stadtteils Mülheim wird hiermit entsprechend der städtischen Entwicklungsplanung (vgl. REK) unterstützt. Außerdem erhält die o. g. Veranstaltungshalle unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Wegeverbindung. Den Beschlussvorlagen der Liegenschaftsverwaltung (vgl. Nr. 3838/2012 und 3839/2012) zum Grundstückstausch der Stadt Köln mit den zwei Anliegern zugunsten der öffentlichen Grün- und Wegeverbindung Rheinboulevard Mülheim-Süd hat der Liegenschaftsausschuss des Rates am 13.11.2012 zugestimmt. Die entsprechenden Notarverträge zum Grundstückstausch wurden am 11.09.2013 von den beiden betroffenen privaten Eigentümern 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 aufgehalten werden.

Vereinbarungen zur Gestaltung der 6,00 m bis 8,00 m breiten öffentlichen Wegeverbindung über einen gemeinsamen Grenzverlauf in Nord-Süd-Richtung von ca. 80 m wurden mit dem Grundstückstauschvertrag getroffen. Die Grün- und Freiraumausführungsplanung der Fachverwaltung wurde vom zuständigen Ausschuss für Umwelt und Grün mit der Beschlussvorlage 1205/2012 nach Vorberatung im Veedelsbeirat, in der Bezirksvertretung Mülheim sowie im Finanzausschuss und im Stadtentwicklungsausschuss am 13.11.2012 einstimmig beschlossen.

Die Beurkundung des Ankaufs einer darüber hinaus noch für den Grünzug benötigten ca. 2.350 qm großen Grundstücksfläche aus Landesbesitz (Treuhänder: NRW.urban) am Einmündungsbereich Hafenstraße/Auenweg konnte 12.11.2013 gemäß der geltenden Richtlinien des 'Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen' unterzeichnet werden.

Der im südlichen Teil des Sanierungsgebietes geplante Grünzug 'Charlier' ist ein wichtiges Bindeglied zwischen dem hafenbegleitenden Rheinboulevard Mülheim-Süd und der Deutz-Mülheimer Straße/Stegerwald-Siedlung. Auch für diese Maßnahme konnte der Grunderwerb aller benötigten Flächen bereits abgeschlossen werden. Die Stadt ist Eigentümerin sämtlicher Grundstücke des Grünzuges Charlier.

Da jetzt sämtliche für die Umsetzung der Sanierungsziele benötigten Flächen im Besitz der Stadt Köln sind bzw. die Verkaufsvorhaben notariell beurkundet wurden, soll das Sanierungsgebiet aufgehoben werden. Die Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts wie

Enteignungsrecht, Vorkaufsrecht, Genehmigungsvorbehalt usw. sind zur Erreichung der Sanierungsziele nicht mehr erforderlich.

Durch die geänderte Sanierungsplanung liegen zudem Grundstücke im festgesetzten Sanierungsgebiet, die nicht mehr von der Sanierungsplanung betroffen sind, was zu teilweise unnötigen Einschränkungen der betroffenen Eigentümer führt. 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.

Der gesamte Bereich liegt weiterhin vollständig in dem vom Rat gem. § 171e Abs. 3 BauGB festsetzen Programmgebiet Köln-Mülheim der 'Sozialen Stadt' (vgl. Ratsbeschluss vom 24.11.2011).

Mit diesem Baubeschluss und der gesicherten Finanzierung über das Strukturförderprogramm MÜLHEIM 2020 ist die Umsetzung des Sanierungsziels im Bereich nordwestlich der Hafestraße abgesichert und zwischenzeitlich in der Ausführung. Mit der vorgeschlagenen Aufhebung wird eine für die Stadt Köln und für die Gewerbeanlieger vorteilhafte Projektentwicklung für eine vollwertige Neunutzung mindergenutzter altindustrieller Flächen unterstützt, die zu einer erheblichen Aufwertung des Nahbereichs beitragen wird (vgl. auch interdisziplinäres Werkstattverfahren für den Mülheimer Süden im 2. Halbjahr 2013).

Gemäß § 162 Abs. 1 BauGB ist eine Sanierungssatzung oder ein Teil derselben aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Die Aufhebung wird aus Gründen der oben dargestellten Sachlage nach § 162 Abs. 1 Nr. 3 vorgenommen, da die durchführungsrelevanten Umstände sich verändert haben und Teile der Flächen nicht mehr Gegenstand des Sanierungsziels und der -maßnahme sind. Die Sanierungsabsicht wurde in ihrer ursprünglichen Form und Abgrenzung aufgegeben. Dieser Sachverhalt hat sich erst nach Einleitung der Sanierung herausgestellt durch die Initiative und Zusammenarbeit der Anlieger mit der Stadt Köln im Sinne der Sanierungsziele. Mit der Erfüllung des Tauschvertrages wird die Grundlage zur Realisierung der Sanierungsmaßnahme geschaffen. Alternative Ausführungen/Wegeführungen der Sanierungsmaßnahme Rheinboulevard Mülheim-Süd scheiden aufgrund unverhältnismäßiger Schwierigkeiten aus.

Die konkrete Umsetzungsmöglichkeit des Sanierungsziels Rheinboulevard Mülheim-Süd war damit durch die freiwillige Zusammenarbeit der Betroffenen einer dynamischen Anpassung unterworfen, die zur Zielerreichung führte. Durch die o. g. Zustimmung der Fachausschüsse zu den getroffenen Vereinbarungen und der darauf aufbauenden Ausführungsplanung werden gemeindliche Ordnungsmaßnahmen entbehrlich. Die Neuordnung der im Zuge der Hafestraße ungeordneten Privatgrundstücke soll absehbar im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen, wodurch Fehlentwicklungen an dieser Stelle ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für eine Aufhebung der bestehenden Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind daher sachlich begründet gegeben.

Rechtsfolgen der Aufhebung

Die Aufhebung der Sanierungssatzung hat zur Folge, dass die besonderen Rechtswirkungen des Baugesetzbuches entfallen. Hiervon sind im Wesentlichen betroffen:

- die Vorschriften über das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- die besonderen Enteignungsvorschriften nach § 87 Abs. 3 und § 88 BauGB

- die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen,
- die Vorschriften des § 153 BauGB über die Preisprüfung durch die Gemeinde.

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch wird nach der Aufhebung bei den betroffenen Grundstücken gelöscht.

Ob für diese Grundstücke 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. Im Gebiet der Aufhebung wurden bereits erste Sanierungsmaßnahmen, insbesondere Grundstücksankäufe und Maßnahmen zur Freiräumung und Gestaltung des Grünzuges, 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 und dürfte ggf. für Liegenschaften eines produzierend gewerblich tätigen Anliegers anders zu bewerten sein als bei Anliegern mit höherwertiger Nutzungsmöglichkeit.

Von der Aufhebung des Sanierungsgebietes ist als Träger öffentlicher Belange die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (zuständig: Wasser- und Schifffahrtsamt Köln) betroffen, die im Gebiet einen ca. 10 bis 15 m breiten Streifen an der Wasserkante im Hafenbereich besitzt und für betriebliche Zwecke vorhält. Mit der Behörde wurde Einvernehmen bzgl. der Aufhebung des Sanierungsgebietes hergestellt.