

Begründung der Sanierungssatzung

1. Gebietsbezug

Das Sanierungsgebiet 'Rheinboulevard beiderseits des Rheins mit Umfeld Bahnhof Köln Messe/Deutz' beschränkt sich auf das unmittelbar beiderseits an den Rhein bzw. an den Bahnhof Köln Messe / Deutz anliegende Areal welches wie folgt begrenzt wird:

Nordseite Zoobrücke – Ostseite des Rhein begleitenden Fuß- und Radweges im Rheinpark von der Zoobrücke bis zur Restauration ‚Rheinterrassen‘ – entlang dessen Gebäudewestseite (mit Unterquerung der Terrassen) östlich entlang der Nordseite Rheinparkweg bis zum Staatenhaus – entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Staatenhauses bis zum Auenweg – entlang der Ostseite Auenweg bis zur südlichen Begrenzung der Messe-Halle 1 (wobei der Komplex der umgebauten ehemaligen Rheinhallen der Kölnmesse und der Picasso-Platz zwischen der Straße Kennedy-Ufer, Rheinparkweg, Auenweg und Charles-de-Gaulle-Platz ausgenommen sind) – weiter nach Osten entlang der Südfassaden der Messe-Hallen 3 und 11 bzw. des Messe-Haupteingangs bis zur Deutz-Mülheimer Straße – entlang deren östlicher Straßenbegrenzungslinie bis zur südlichen Begrenzung des Knotens mit der Opladener Straße – entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie Opladener Straße (Nordfassade Constantinhöfe) und der südlichen bzw. östlichen Straßenbegrenzungslinie Mindener Straße bis zur Deutzer Freiheit – Einbeziehung der Deutzer Freiheit bis zur Einmündung Tempelstraße bzw. Theodor-Babilon-Straße – entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie Siegburger Straße bis südlich der Einmündung Im Hasental – entlang der südlichen Begrenzung Drehbrücke/Zufahrt Alfred-Schütte-Allee bis Flussmitte Rhein – in Rheinmitte stromabwärts bis in Höhe der Straße Filzengraben – ab der Südseite der Einmündung Filzengraben entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie Am Leystapel mit Unterquerung der Deutzer Brücke – entlang der westlichen Gebäudeflucht des Rheingartens bis zur Unterquerung der Hohenzollernbrücke – entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie Trankgassenwerft und Konrad-Adenauer-Ufer bis zur Nordseite der Zoobrücke (s. Plandarstellung in Anlage 1).

Das Gebiet liegt zentral im Innenstadtbereich des Oberzentrums Köln und markiert den Grenzverlauf zwischen dem links- und rechtsrheinischen Kölner Stadtgebiet.

Die linksrheinische Landfläche des Sanierungsgebietes beläuft sich auf ca. 16 Hektar, die rechtsrheinische Landfläche auf ca. 55 Hektar.

Zwischen Hohenzollern- und Deutzer Brücke grenzt das neue Sanierungsgebiet damit östlich an das zwischen 1978 und 2000 förmlich festgesetzte und abschließend bearbeitete Sanierungsgebiet Altstadt/Dom-Rhein an sowie an das 2003 neu festgesetzte Sanierungsgebiet Umfeld Dom/Hauptbahnhof/Breslauer Platz.

Die Nutzung des Sanierungsgebiets 'Rheinboulevard beiderseits des Rheins mit Umfeld Bahnhof Köln Messe/Deutz' wird durch öffentliche Grün- und Freiräume sowie Verkehrsflächen do-

miniert, die im Zuge der Sanierungsmaßnahmen entsprechend dem Thema „Brückenschläge“ sowohl über den Rhein hinweg als auch in die angrenzenden Siedlungsgebiete hinein übergreifend miteinander besser verzahnt werden sollen.

Die einzigen baulichen Anlagen im Sanierungsgebiet sind linksrheinisch die Restauration ‚Bastei‘ und rechtsrheinisch neben den Anlagen des Bahnhofs Köln Messe / Deutz das ehem. Panoramarestaurant der Messe-Rheinhallen, das Staatenhaus und die ehemalige Messe-/ Kongresshalle 8, die Bürohäuser des Landschaftsverbandes Rheinland beiderseits der Hermann-Pünder-Straße, das angrenzende Hyatt-Hotel, das frühere Lufthansa-Hauptverwaltungsgebäude sowie das Caritas-Altenzentrum St. Heribert (Urbanstraße 1) neben der ehem. Abteikirche Alt-St. Heribert.

Der Einbezug dieser Hochbauten erfolgt vor allem aufgrund der notwendigen Befassung mit den sie umgebenden Freiräumen.

Die Bastei, das Staatenhaus, der Deutzer Bahnhof, das Landeshaus des Landschaftsverbandes Rheinland und Alt-St. Heribert, die angrenzenden Reste des früheren römischen Kastells sowie die Kehlmauer und eine Treppe der früheren preußischen Befestigungsanlagen an der Deutzer Werft sind entsprechend der Denkmalliste des Stadtkonservators förmlich eingetragene Baudenkmale.

Außer den rund 110 Bewohnerinnen und Bewohnern der Senioreneinrichtung ist keine Bevölkerung im Sanierungsgebiet ansässig.

Der angrenzende linksrheinische Nahbereich wird mittig durch citytypische Geschäfts- und Büronutzungen, im Norden und Süden auch durch innerstädtische Wohnviertel bestimmt. Rechtsrheinisch grenzt zentral der Wohnbereich Deutz an und nördlich davon der Bürobereich im Umfeld des Bahnhofs Köln Messe / Deutz sowie der Rheinpark.

2. Ziele und Sanierungserfordernis

Der Rhein verknüpft als Strom die beiderseitigen Naturräume und Stadtlandschaften miteinander und er bildet als Binnenraum inmitten der Stadt den größten zusammenhängenden Freiraum Kölns.

Das im März 1978 als langfristige gesamtstädtische Zielplanung vom Rat der Stadt Köln beschlossene Gesamtkonzept Stadtentwicklungsplanung Köln stellt in seiner Freiraumzielplanung (vgl. Karte C 10/4) den Rhein mit seinen beidseitigen Uferbereichen als großflächigen Freiraum mit Erholungs- und Freizeitfunktionen dar und postuliert die Verknüpfung dieses Freiraums insbesondere mit den rechtsrheinisch angrenzenden Wohnbereichen, die stark mit Grün unterversorgt sind.

Grundlegende Zielsetzungen der kommunalen Stadtentwicklungsplanung für die Kölner Innenstadt hat der Rat der Stadt Köln am 19.12.1989 mit dem langfristig ausgerichteten 'Entwicklungskonzept Innenstadt' beschlossen, welches u.a. eine starke Unterversorgung des Innenstadtbereichs mit Grün- und Freiflächen feststellt. Aus diesem Grunde und wegen ihres hohen Freizeitwertes soll die Rheinuferzone auf beiden Seiten als durchgängiger öffentlicher Freiraum nutzbar sein. Die Umgestaltung und Erweiterung vorhandener Grünflächen und urbaner Freiräume ist ein erklärtes Entwicklungsziel des Innenstadtkonzeptes.

Wie viele Orte am Wasser öffnet sich auch Köln zunehmend zum Strom. Der Freiraum des Rheins wird der Stadt Köln zunehmend als Potenzial und Chance bewusst, womit auch die funktionalen und stadtgestalterischen Mängel der vorhandenen Zustände deutlicher als zuvor wahrgenommen werden.

Auf der linken Rheinseite hat sich in den letzten 20 Jahren die Hinwendung Kölns zum Rhein bereits in spürbaren Schritten vollzogen: Die teilweise Tieferlegung der Rheinuferstraße, die Anlage des Rheingartens und die fortschreitende Entwicklung des Rheinauhafens können als größere Projekte zur Umsetzung der vorgenannten Zielsetzungen benannt werden. Daneben verbleiben jedoch große Abschnitte der Rheinuferstraße als Barriere zwischen dem Rhein und seiner Uferpromenade und Rhein nahen innerstädtischen Wohnvierteln (Georgsviertel, Kuni-berstviertel, Agnesviertel). Verbesserungsbedürftig ist darüber hinaus u.a. die funktionale und stadtgestalterische Einbindung fast aller links- wie rechtsrheinischen Brückenköpfe.

Die rechte Rheinuferseite bleibt hinter den stadtentwicklungspolitischen, städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen und Notwendigkeiten noch weiter zurück. Besonders der innerstädtische Abschnitt der Rheinpromenade zwischen dem Rheinpark und den Poller Wiesen wird gestalterisch in keiner Weise seiner attraktiven Lage und Bedeutung gerecht. Zugleich grenzen an diese Promenade die gegenwärtigen und zukünftigen Stadtentwicklungspotenziale der Stadt an. Das Medienunternehmen RTL und die Versicherungsgruppe Gerling/Talanx werden ihre neuen Standorte in den ehemaligen Rheinhallen der Kölnmesse im Jahr 2009 in direkter Nachbarschaft zur Promenade beziehen.

Der Ottoplatz vor dem Haupteingang des ICE-Bahnhofs Köln Messe / Deutz entspricht den gewachsenen Anforderungen ebenfalls nicht und soll entsprechend dem Ergebnis des diesbezüglichen städtebaulichen Realisierungswettbewerbs aus dem Jahre 2005 folgend neu gestaltet werden. Mit dieser Freiraumplanung wird auch der baulichen Verdichtung des Umfeldes (Triangel-Hochhaus, Constantinhöfe, geplante östliche Platzrandbebauung) Rechnung getragen.

Das nördlich des Bahnhofs gelegene ehemalige Barmer Viertel mit dem neuen Hauptzugang zur Kölnmesse ist freigeräumt. Die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Neuordnung sind auf der Grundlage von in 2006 durchgeführten Planungswerkstätten und einer Planermehrfachbeauftragung formuliert und vom Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln im Frühjahr 2007 beschlossen worden. Zielsetzung der hier projektierten MesseCity ist eine qualitativ hochwertige Neunutzung des Areals, nach Möglichkeit auch unter Einbeziehung publikumsintensiver Nutzungen (Musicaltheater), woraus sich hohe Anforderungen an die Gestaltung und Vernetzung des urbanen öffentlichen Freiraumes ableiten. Dies betrifft insbesondere die Optimierung der Wegeverbindung von der MesseCity zum Rhein mit einer besseren möglichst barrierefreien Querung des ICE-Terminals Deutz-Tief und des Auenweges.

Besonders klärungsbedürftig sind die eklatanten städtebaulichen und funktionalen Mängel unmittelbar am Rheinufer. Hierzu zählt der Engpass vor den Rheinterrassen (am Eingang zum Rheinpark), die ungeordnete Flächensituation zwischen Hohenzollern- und Deutzer Brücke und vor allem die überkommene Situation des Freiraums Deutzer Werft zwischen Deutzer und Severinsbrücke entsprechend der vormaligen Hafennutzung. Klärungsbedürftig ist auch die zukünftige Nutzung der früheren Messe-Rheinparkhallen (Staatenhaus und Kongress-/Messehalle 8).

Insgesamt mangelt es den verschiedenen schon bestehenden öffentlichen Aufenthalts- und Freiräumen an einer ausreichenden und befriedigenden Verknüpfung. Das Gebiet weist städtebauliche Missstände und funktionale Schwächen auf. Damit liegen erhebliche standortbezogene Kriterien eines Sanierungserfordernisses vor.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Köln die beiden Uferseiten des Rheinstroms aufeinander abgestimmt aufzuwerten und insbesondere das rechte Rheinufer in seinem innerstädtischen Abschnitt neu zu gestalten. Hier soll ein Boulevard entstehen, der den Ansprüchen an das urbane und innerstädtische Umfeld am Wasser gerecht wird und gleichzeitig dem Bedürfnis nach Ruhe, Verweilen und Promenieren am Rhein Rechnung trägt. Gegenüber dem Kölner Altstadtpanorama soll bis 2010 ein erster Abschnitt des neuen Rheinboulevards reali-

sirt werden. Er soll Teil einer parallel zu konzipierenden repräsentativen Verbindung zwischen der linksrheinischen Altstadt und dem rechtsrheinischen Deutz sowie den Landschaftsräumen der Poller Wiesen und dem Rheinpark werden.

Der diesbezügliche im September 2007 abgeschlossene zweistufige freiraumplanerische Realisierungswettbewerb Rheinboulevard in Köln liefert für die Umsetzung der städtischen Ziele die Planungskonzeption und Gestaltungsvorschläge. Diese sehen eine bessere Verknüpfung der Ufer und angrenzenden Quartiere mit den Brücken vor und eine stadtgestalterische wie Nutzer orientierte Aufwertung des Rheinboulevards unter Beachtung der unterschiedlichen Freiraumtypen am Rhein. Wichtig ist der Stadt dabei insbesondere, den Charakter und die Atmosphäre der einzelnen Wegeabschnitte zu verstärken, die Nadelöhre im Norden (Unterführung Rheinterassen) und im Süden (Drehbrücke bzw. Ausgang zur Severinsbrücke) zu bewältigen und die geschichtlichen Bezüge (römisches Kastell, mittelalterlicher Friedhof, preußische Befestigungsanlagen) als kulturelle Anknüpfungspunkte in der Gestaltung sichtbar werden zu lassen.

Die Ausgestaltung des Rheinboulevards entsprechend den Wettbewerbsergebnissen ist im Rahmen der REGIONALE 2010 Kernbaustein und eigenständiges Modul innerhalb des städtebaulichen Leitprojektes der Stadt Köln ‚Stadtentwicklung beiderseits des Rheins‘.

Dieses städtebauliche Leitprojekt im REGIONALE-Arbeitsbereich ‚Stadt‘ ist modular aufgebaut und verbindet historische Bezüge mit der zukünftigen Entwicklung der Stadt und ihrer Region. Es visualisiert gleichermaßen die Pflege des historischen Bestandes und der stadtbildprägenden Elemente der linksrheinischen alten Stadt und den Weg der rechtsrheinischen Innenstadt in die Moderne. Gleichzeitig unterstützt dieses Leitprojekt eine möglichst gleichgewichtige Entwicklung der Stadt an beiden Ufern. Durch diesen „Brückenschlag“ wird der Rhein zur Mitte und zum stärkeren Bestandteil der Stadtlandschaft.

Neben dem Modul ‚Rheinboulevard‘ ist die Neugestaltung des Ottoplatzes als ein Bestandteil des Moduls ‚Rechtsrheinische Perspektiven / Ottoplatz / Auenweg‘ das herausragende rechtsrheinische städtebauliche Projekt, welches die Entwicklung dieses neuen Innenstadtquartiers auf dem Weg in die Moderne unterstützt. Die projektierte neue MesseCity um den Barmer Platz mit einer durch das Teilmodul ‚Auenweg‘ optimierten neuen Wegeverbindung über den Auenweg zum Rheinboulevard rundet den Neuordnungsbereich im Umfeld des Bahnhofs Köln Messe/Deutz ab.

Das Teilmodul ‚Rechtsrheinische Perspektiven‘ behandelt die Entwicklung, den Sachstand und die Prognose für den Betrachtungsraum der 2004 und 2006 durchgeführten rechtsrheinischen Workshops und stellt den Strukturwandel der rechtsrheinischen Innenstadt sowie der angrenzenden Bereiche von Kalk und Mülheim insbesondere auch in seiner städtebaulichen Ausformung dar.

Der Ausbau der Archäologischen Zone am Rathaus stellt das dritte Modul des Leitprojektes dar, das derzeit in räumlicher Nähe mit enger Verknüpfung zum Rheinboulevard entwickelt wird.

Mit den laufenden Planungen und absehbaren Maßnahmen der REGIONALE 2010 können die festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel des Sanierungsgebietes ‚Rheinboulevard beiderseits des Rheins mit Umfeld Bahnhof Köln Messe/Deutz‘, die auf anderer Weise nur unzureichend zu beseitigen wären, behoben werden. Die städtebauliche Situation im angesprochenen Bereich kann ganz erheblich und nachhaltig verbessert werden. Der zentrale Flussraum einschließlich seiner begleitenden öffentlichen Räume erfährt damit eine erhebliche Aufwertung. Langjährige Ziele der Kölner Stadtentwicklungsplanung können damit in wesentlichen Teilbereichen umgesetzt werden.

Da das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, derzeit erheblich beeinträchtigt ist, ist die Aufstellung einer Sanierungssatzung unumgäng-

lich. Die Umsetzung des Rheinboulevards beiderseits des Rheins und die Neugestaltung des Umfeldes des Bahnhofs Köln Messe/Deutz ist ohne den Einsatz öffentlicher Fördermittel nicht realisierbar. Auch die Einwerbung dieser Fördermittel macht die Aufstellung dieser Sanierungsatzung erforderlich.

Aufgrund der o.g. bereits vorliegenden Grundlagen (Entwicklungskonzept Innenstadt, Ergebnis der Planungswerkstätten zur städtebaulichen Neuordnung des Deutzer Bahnhofsumfeldes, Ergebnis des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs ‚Rheinboulevard Köln‘ u.a.) wird von der formellen Einleitung umfassender ‚vorbereitenden Untersuchungen‘ vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes abgesehen, da hinreichende Beurteilungsunterlagen im Sinne des § 141 (2) Baugesetzbuch (BauGB) für ein vereinfachtes Sanierungsverfahren bereits vorliegen.

3. Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Für die Erreichung der Sanierungsziele und damit für die Durchführung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wie das Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbetragsrecht nicht erforderlich. Da die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird, soll das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ entsprechend § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung kommen.

Nach § 142 Abs. 4 BauGB wird für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet ‚Rheinboulevard beiderseits des Rheins mit Umfeld Bahnhof Köln Messe / Deutz‘ die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (Ausgleichsbeträge) sowie die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Grundstücksgeschäfte) ausgeschlossen.

Der Ausschluss der §§ 152 ff BauGB ist dadurch gerechtfertigt, dass deren Anwendung für die Sanierung nicht erforderlich ist, da nur wenige private Grundstückseigentümer tangiert sind (die Grundstücke befinden sich größtenteils in städtischen Besitz) und die durch die geplanten Maßnahmen entstehenden Wertzuwächse der Grundstücke (so sie denn entstehen sollten) unmittelbar für die städtebauliche Neuordnung heranzuziehen sind.

Von der Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB kann abgesehen werden, da derzeit nicht davon auszugehen ist, dass die rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken innerhalb des zu beschließenden Sanierungsgebietes das Erreichen der Sanierungsziele wesentlich erschwert oder unmöglich macht.

Ebenso kann auf die weiteren sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB insgesamt verzichtet werden.

Mit diesem vereinfachten Verfahren entfallen alle in den klassischen Sanierungsverfahren allgemein als Belastung für die Eigentümer angesehenen nachteiligen Auswirkungen der Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes, die über das hinausgehen, was auch ohne Sanierungsverfahren auf die Grundstückseigentümer zukommen würde, insbesondere die Eintragung eines Sanierungsvermerkes in die Grundbücher, die Genehmigungspflicht sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Der Durchführungszeitraum für die Sanierungsmaßnahmen wird entsprechend den Anforderungen des Art. 1 Ziff. 11 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, in Kraft getreten am 01.01.2007, in Übereinstimmung mit dem veranschlagten Zeit-Maßnahmen-Plan bis zum 31.12.2018 befristet (zwingendes Erfordernis).

4. Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen

Die dargestellten freiraumgestalterischen und städtebaulichen Maßnahmen zum Ausbau des Rheinboulevards im Zentrumsbereich Köln sowie zur Neuordnung des Umfeldes des Bahnhofs Köln Messe / Deutz sind eingebettet in das Strukturförderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen REGIONALE 2010. Hiermit unterstützt das Land in den Städten Köln, Bonn, Leverkusen sowie dem Rheinisch-Bergischen Kreis, dem Oberbergischen Kreis, dem Rhein-Erft-Kreis und dem Rhein-Sieg-Kreis den Strukturwandel und die Profilierung der Region. Die Landesunterstützung bezieht sich im Wesentlichen auf die in Wettbewerben entwickelten Ideen und daraus abgeleiteten Maßnahmen. Mit dem konzentrierten Mitteleinsatz soll die Region gestärkt und ihre interkommunale Zusammenarbeit dauerhaft verbessert werden. Die beabsichtigten Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen werden dabei in einem ausgeprägten bürgerchaftlichen Dialog entwickelt und umgesetzt.

Zur Förderung dieser qualifizierten REGIONALE 2010-Maßnahmen hat das Land NRW einen bevorzugten Zugriff auf Städtebauförderungsmittel des Landes und Bundes in Aussicht gestellt. Diese Mittel sind mittelfristig jedoch nur für solche Maßnahmen zu sichern, die in Bereichen von vereinfachten Sanierungssatzungen liegen. Daher ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erforderlich.

Die Gesamtkosten für die im Zuge der REGIONALE 2010 hier projizierten Sanierungsmaßnahmen sind auf rund 21,2 Mio. Euro veranschlagt (Stand: Herbst 2007, ohne Berücksichtigung des Teilmoduls ‚Auenweg‘, welches noch nicht veranschlagt werden kann). Die detaillierte Veranschlagung von Einzelmaßnahmen ist abhängig von der Umsetzung der Ergebnisse der Wettbewerbsverfahren ‚Rheinboulevard‘ und ‚Ottoplatz‘ sowie zusätzlicher Einzeluntersuchungen und daher hier noch nicht abschließend bestimmbar.