



Sanierungsinfo

Parkstadt Süd am Inneren Grüngürtel

**Sanierungsgebiet südliche Innenstadt-
Erweiterung in Bayenthal, Raderberg,
Zollstock und Sülz**

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Kölner Bevölkerung und noch stärker die Zahl der Haushalte wächst kontinuierlich. Deshalb werden zusätzliche Grundstücke zum Wohnen und Arbeiten mit Grün- und Freiflächen benötigt. Diese sollten nicht zu weit außerhalb liegen, denn immer mehr Wohnungssuchende bevorzugen zentrale, gut erschlossene Lagen mit allen Angeboten für das tägliche Leben. Neben der Schließung von Baulücken muss die Stadt Köln deshalb die Aufbereitung bisher nicht optimal genutzter Flächen für neue Nutzungen unterstützen.

Das gilt besonders für den „Zwischenraum“, der sich von der Südstadt bis zu den Wohnvierteln des ersten Vorortgürtels im linksrheinischen Süden der Stadt erstreckt. Der wirtschaftliche Strukturwandel der letzten Jahrzehnte hat die Dominanz der hier seit Ende des 19. Jahrhunderts vorherrschenden gewerblichen Betriebe beendet. Der ehemalige KVB-Busbetriebshof zwischen Bonner und Koblenzer Straße fand vor über zehn Jahren eine neue Nutzung. Für die ehemals an der Alteburger Straße benachbarte Brauerei gab es keinen Bedarf mehr. Das von der Stadt 2013 angekaufte Gelände des vormaligen Güterbahnhofs Bonntor hat bis heute die ursprünglichen Planungen von Oberbürgermeister Konrad Adenauer zum Ausbau des Inneren Grüngürtels bis zum Rhein blockiert. Seit vielen Jahren gehört das Areal zu den ungeordneten und minder-genutzten Potenzialflächen für die Stadtentwicklung. Gleiches gilt für das angrenzende städtische Großmarkt-Gelände.

Der Ratsbeschluss von 2007, den Großmarkt zu verlagern, stellte die Weichen für eine Entwicklungsplanung für den gesamten Bereich vom Uni-Campus bis zum Rhein. Für das im Jahr 2013 festgelegte Sanierungsgebiet dient das ein Jahr zuvor beschlossene Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) als Wegweiser für die Sanierungsplanung. Das Konzept macht deutlich, dass an der Vollendung des Inneren Grüngürtels in einer Dimension, die sich vor den Leistungen früherer Generationen nicht verstecken muss, kein Weg vorbeiführt. Diese einmalige Chance zur Komplettierung des Kölner Grünsystems eröffnet weitere Möglichkeiten für die neue Parkstadt Süd, in der breite Schichten der Bevölkerung im nächsten Jahrzehnt ein neues Zuhause finden werden.

Diese Publikation enthält die Informationen zur aktuellen Sanierungsplanung. Da der Entwicklung dieses Potenzialraums erhebliche Bedeutung zukommt, möchte ich alle Interessierten herzlich einladen, sich an dem weiteren Sanierungs- und Planungsprozess zur neuen Parkstadt Süd aktiv zu beteiligen. Die Aussicht auf ein neues urbanes und lebenswertes Veedel ist es wert.

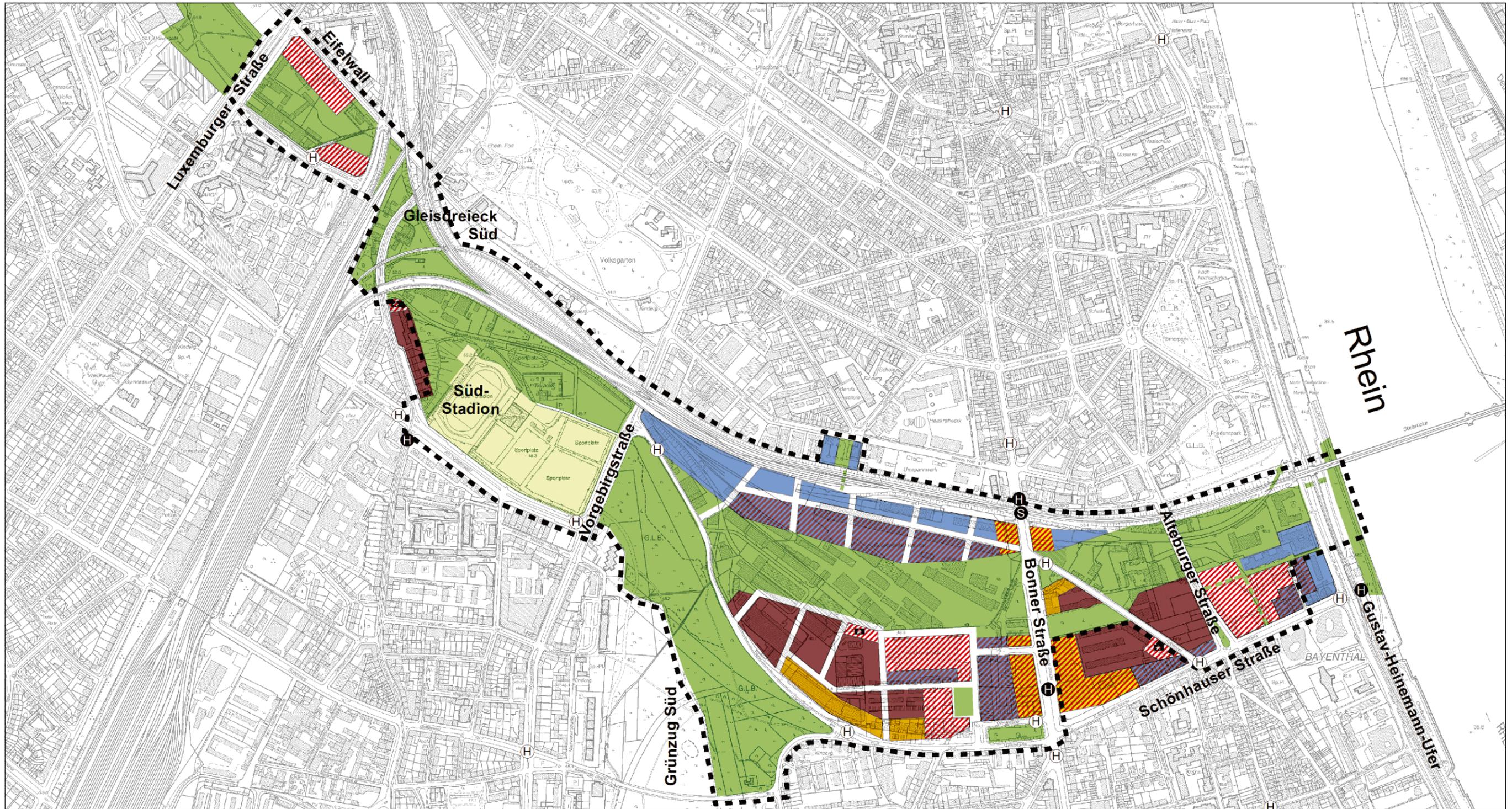


Franz-Josef Höing
Beigeordneter für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr

A handwritten signature in blue ink that reads "Franz-Josef Höing". The signature is fluid and cursive, with the last name being particularly prominent.

Franz-Josef Höing

Karte 1 Nutzungskonzept zur Neustrukturierung des Sanierungsgebietes



- | | | |
|--------------------------|-----------------------------------|--|
| Einzelhandel/Büro/Wohnen | Öffentliche Einrichtung | Stadtbahn-Haltestelle (Bestand/im Bau) |
| Dienstleistungen/Büro | Kindertagesstätte | Bushaltestelle (Bestand/Planung) |
| Büro/Wohnen | Öffentliche Grün- und Freiflächen | Sanierungsgebietsgrenze |
| Wohnen | Sport- und Freizeitanlagen | |
| Überwiegend Wohnen | S-Bahn-Haltestelle (projektiert) | |

Darstellung entsprechend Ratsbeschluss vom 20.09.2012 zum Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung

1. Wo liegt das Sanierungsgebiet südliche Innenstadt-Erweiterung?

Es erstreckt sich im Wesentlichen südlich des innerstädtischen Eisenbahn rings vom Rhein bis zur Luxemburger Straße. Im Süden wird es begrenzt durch den Straßenzug Schönhauser Straße, Marktstraße, Bischofsweg, Am Vorgebirgstor, Höninger Weg und Hans-Carl-Nipperdey-Straße.

Innerhalb des Sanierungsgebiets liegen die Brachflächen der ehemaligen Brauerei an der Alteburger Straße, das Großmarkt-Gelände, der frühere Güterbahnhof Bonntor, das Südstadion mit angrenzenden Sportflächen, das DB-Gleisdreieck Süd und das Brachgelände südlich des Eifelwalls. Es umfasst eine Fläche von rund 104 Hektar.

Ausgenommen sind Bereiche ohne besondere städtebauliche Missstände und ohne Eingriffserfordernis zwischen Gustav-Heinemann-Ufer und Fritz-Reuter-Straße (Büros und Wohnen), zwischen Schönhauser, Bonner und Koblenzer Straße (Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen) und am Höninger Weg (Wohnen). Für diese Bereiche besteht kein Sanierungsbedarf (vergleiche Karte 2).

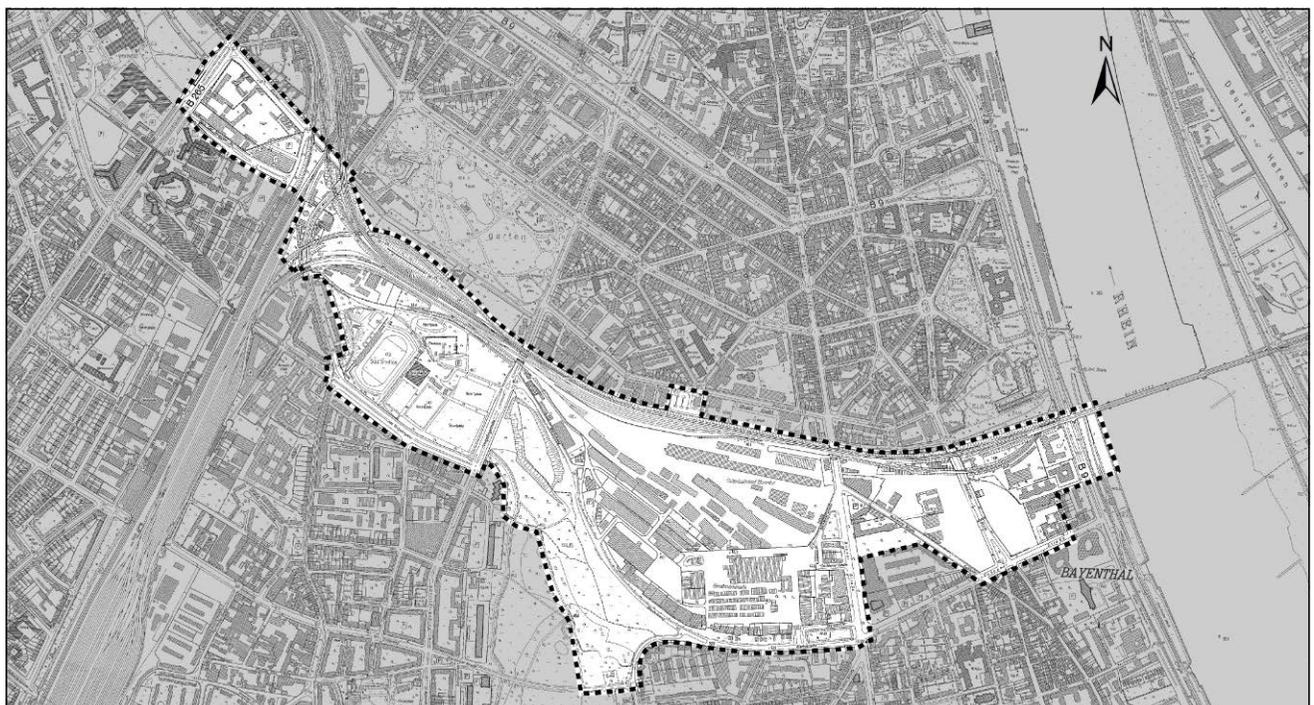
Als Planungsgrundlage für den Bereich südlich der Innenstadt hat die Stadt Köln zunächst eine vorbereitende Sanierungsuntersuchung durchgeführt. Daraus leitete sie ein mit Beteiligung der Öffentlichkeit entstandenes Entwicklungskonzept ab und legte die Grenzen des

Was ist ein Sanierungsgebiet?

Das Wort „Sanierung“ bedeutet allgemein die Wiederherstellung verlorengegangener geordneter Verhältnisse. Städtebauliche Sanierung im Besonderen wird notwendig, wenn Gebiete den „... Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entsprechen“ (§ 136 Baugesetzbuch). Das gleiche gilt, wenn ein Gebiet die ihm wegen seiner Lage und Ausstattung zugewiesene Aufgabe unzureichend oder nicht mehr erfüllen kann. In beiden Fällen liegen „städtebauliche Missstände“ vor.

Besteht ein öffentliches Interesse daran, diese Missstände geordnet und zügig zu beheben, erfolgt die städtebauliche Sanierung nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs (§§ 136 – 164).

Karte 2 Abgrenzung des Sanierungsgebiets südliche Innenstadt-Erweiterung



■ ■ ■ Sanierungsgebietsgrenze gem. Ratsbeschluss vom 18.06.2013

Sanierungsgebiets fest. Eine entsprechende Sanierungssatzung beschloss der Rat am 18. Juni 2013. Diese wurde am 10. Juli 2013 rechtsverbindlich, sie gilt bis zum 31. Dezember 2028. Die betroffenen Grundstücke erhielten im Grundbuch (Abteilung II) einen Eintrag, ge-

nannt „Sanierungsvermerk“. Dieser stellt klar, dass diese Grundstücke den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches unterliegen. Nach Abschluss der Sanierung wird der Vermerk gelöscht.

2. Was ist im Sanierungsgebiet zu beachten?

Das Baugesetzbuch legt für Grundstücke mit Sanierungsvermerk eine Mitwirkungs- und Auskunftspflicht der Eigentümer, Mieter und Pächter im Sanierungsgebiet gegenüber der Stadt fest. Für Vorhaben, die den Wert eines Grundstücks oder Gebäudes wesentlich steigern, müssen bei der Stadt Köln schriftliche Genehmigungen eingeholt werden.

Nach § 144 Baugesetzbuch gilt das unter anderem für:

- Modernisierung (zum Beispiel Grundrissänderung, wesentlich wertsteigernde Veränderungen wie Einbau von Bad/WC und Heizung oder sonstige energetische Verbesserungen)
- Abriss, Neubau oder Umbau von Gebäuden
- Nutzungsänderung, zum Beispiel Umwandlung von Büro- in Wohnraum oder umgekehrt
- Verkauf oder Teilung von Grundstücken
- Bestellung von Erbbau- oder grundstücksbelastenden Rechten, zum Beispiel einer Grundschuld
- Abschluss oder Verlängerung von Miet- und Pachtverträgen über Grundstücks- oder Gebäudenutzungen mit einer bestimmten (festen) Dauer von mehr als einem Jahr.

Die Stadt Köln darf die Genehmigung nur versagen, wenn das beantragte Vorhaben die Sanierung wesentlich erschwert, unmöglich macht oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft. Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Köln die Übernahme des Grundstücks einschließlich etwaiger Bebauung verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Dabei ist zu beachten, dass die genannte sanierungsrechtliche Genehmigung notwendige Baugenehmigungen nicht ersetzt. Bei baugenehmigungspflichtigen Veränderungen können die Anträge auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung zusammen mit den Bauanträgen beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln eingereicht werden. Bei nicht baugenehmigungspflichtigen Vorha-

ben sind die Anträge auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung an das Amt für Stadtentwicklung und Statistik (Anschriften siehe Impressum) zu richten. Dieses prüft, ob die beantragten Veränderungen und Nutzungsabsichten mit den Sanierungszielen vereinbar sind.

Über die Genehmigungspflichten hinaus haben Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer nach der Sanierung entsprechend den Vorschriften des § 154 Baugesetzbuch einen sogenannten Ausgleichsbetrag als finanzielle Beteiligung an den Sanierungskosten zu entrichten. Hierzu stellt der selbständige und von der Stadt Köln unabhängige Gutachterausschuss für Grundstückswerte fest, ob und in welcher Höhe sanierungsbedingte Grundstückswertsteigerungen aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen eingetreten sind.

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung der Grundstücke besteht aus dem Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert. Als Anfangswert ist der Bodenwert zu ermitteln, der sich für das Grundstück ergeben hätte, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Konjunkturrel bedingte Wertsteigerungen sind in dem Anfangswert enthalten. Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt.

Außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes werden Straßenanlieger zur Zahlung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz für straßenbauliche Maßnahmen oder nach § 127 Baugesetzbuch für die Herstellung von Erschließungsanlagen herangezogen und leisten so einen Beitrag zu den Kosten der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Straßen und Plätzen. Nach den sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches dürfen Beiträge nach dem Anliegerbeitragsrecht im Sanierungszeitraum gegenüber Grundstückseigentümern nicht erhoben werden.

3. Neuordnungs- und Sanierungserfordernisse

Die vorbereitende Untersuchung für die Sanierung hat belegt, dass die Siedlungsflächen im Sanierungsgebiet neben den auf Seite 1 aufgezählten Ausnahmen minder- und/oder falsch genutzt und von städtebaulichen Missständen, Substanz- und Funktionsmängeln geprägt sind. Eine seiner zentralen Lage südlich des Stadtbezirks Innenstadt entsprechende Nutzung gibt es weder im Siedlungs- noch im jetzigen Freiraum. Bei rund 85 Prozent der Siedlungsfläche und mehr als zehn Prozent des Freiraums sind ganz erhebliche Defizite festzustellen. Vor allem Leerstände, Minder- und Fehlnutzungen sind am unmittelbaren Rand der Kölner Innenstadt unter den Prämissen einer notwendigen Entwicklung des Ballungskerns nicht akzeptabel. Im etwa ein Quadratkilometer großen Sanierungsgebiet wohnen nur rund 580 Menschen.

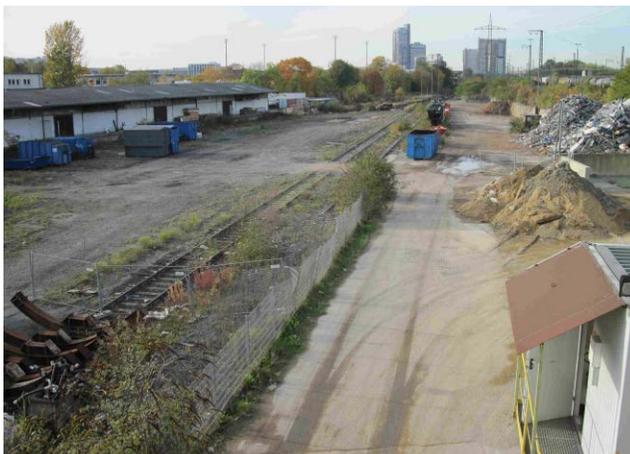
Das Großmarkt-Gelände erfüllt seine Aufgaben nur noch eingeschränkt. Große Teile des Areals sind ungeordnet (zum Beispiel die ehemaligen Gleistrassen). Gleiches gilt für den unmittelbar angrenzenden früheren Güterbahnhof Bonntor, der seit vielen Jahren seine Bahnfunktionen verloren hat. Die beiden Flächen, unter anderem mit Großmarktbetrieben, Abfallrecyclingunternehmen, Bauhöfen, Leerständen und desolaten Aufbauten etc., entsprechen über große Teile definitiv nicht den heutigen Anforderungen an zeitgemäße Arbeitsverhältnisse. Die zusammen rund 350.000 Quadratmeter großen städtischen Grundstücke weisen sowohl Funktionsschwächen als auch städtebauliche Missstände auf. Ohne öffentliche Erschließungsstraßen erstreckt sich das Großmarkt- und Güterbahnhofsgelände über mehr

als ein Drittel des gesamten Sanierungsgebiets. Nach einem Ratsbeschluss von Juni 2007 wird der Großmarkt 2020 aufgegeben werden. Als Ersatz ist ein neues Frischezentrum in Köln-Marsdorf in Planung.

Das Sanierungsgebiet grenzt an drei Grün- und Freiräume: den Rhein im Osten, den Inneren Grüngürtel im Westen und den Grünzug Süd im Süden. Seine Bezüge zu diesen drei Räumen sind jedoch nicht ausreichend entwickelt. Ein Zehntel des bestehenden Freiraums weist direkte funktionale Schwächen auf und wird durch fehlplatziertes Gewerbe und ungeordnete Freiräume (z. B. an der Vorgebirgstraße) beeinträchtigt.

In Hinblick auf eine bestmögliche Grünvernetzung und Fortführung des Inneren Grüngürtels hat die Stadt Köln auch den Bereich des DB-Gleisdreiecks Süd und den Block zwischen Eifelwall und Hans-Carl-Nipperdey-Straße bis zur Luxemburger Straße untersucht. Dabei ist am Höninger Weg innerhalb des Gleisdreiecks eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen festzustellen, die hier bislang den Ausbau des Inneren Grüngürtels verhindern.

Zusammengefasst sind im Sanierungsgebiet großflächige städtebauliche Missstände festzustellen. Diese tragen zu erheblichen Funktionsschwächen hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsbaus, der ökonomischen Entwicklungsfähigkeit, der Infrastruktur wie auch der Grün- und Freiräume bei. Als Grundlage für die Behebung dieser Missstände und Funktionsschwächen hat der Rat die Sanierung beschlossen.



Brachflächen im westlichen Bereich des Güterbahnhof-Geländes



Gewerbliche Mindernutzungen nördlich Koblenzer Straße

4. Die Sanierungsziele

Mit dem Namen „Parkstadt Süd“ soll ein neuer attraktiver urbaner Stadtraum, ein neues Stück Stadt entstehen mit Grün- und Freiräumen, unterschiedlichen Wohnbauten für eine sozial ausgewogene Bevölkerungsstruktur, zukunftsorientierten Arbeitsstätten und Bildungs-, Sozial- und Kultureinrichtungen. Im Vordergrund des Sanierungsverfahrens stehen die städtebauliche Neuordnung des Frei- und Siedlungsraums mit der Fortführung des Inneren Grüngürtels bis zum Rhein und die Neubebauung der angrenzenden neuen Bauflächen in hoher Qualität.

Das soll geschehen durch:

- Beseitigung der Funktionsverluste und -defizite sowie städtebaulichen Missstände im Siedlungs- und Freiraum
- Ausbau und Aufwertung des gesamtstädtisch bedeutenden Inneren Grüngürtels wie des Grünzugs Süd und Vernetzung mit den weiteren Grünflächen der Stadtteile unter Beachtung der Nutzungs- und Erholungsansprüche der Stadtbewohnerinnen und -bewohner
- Ressourcenschonende städtebauliche Nachverdichtung, vor allem durch Nutzung der Potenziale disponibler oder frei werdender Großflächen
- Berücksichtigung der Flächenbedarfe insbesondere für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten sowie nach Erfordernis der Bedarfe für Kinder- und Jugendliche, gegebenenfalls auch entsprechend dem gesamtstädtischen und regionalen Bedarf für Bildung, Ausbildung, Wissenschaft und Forschung
- ein Konzept, das die Verknüpfung öffentlicher Investitionen und privaten Engagements ermöglicht.

5. Die Sanierungsplanung

Das vom Rat am 20. September 2012 beschlossene Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE, siehe Karte 1 auf der Umschlagklappe vorne) stellt die Grundzüge der zukünftigen Nutzung des Sanierungsgebietes entsprechend den Sanierungszielen wie folgt für die neue Parkstadt Süd dar:

- Neuordnung des Geländes am Eifelwall östlich der Luxemburger Straße entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit Verlängerung des Inneren Grüngürtels und Neubau des Historischen Archivs der Stadt Köln
- Freistellung des Bereichs Gleisdreieck Süd am Hönninger Weg von den bisherigen sehr unterschiedlichen Nutzungen, um den Inneren Grüngürtel fortführen zu können
- Vollständiger Erhalt und Ausbau der Sport- und Grünflächen am Südstadion mit Verlagerung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen am Vorgebirgsglaciweg
- Erhalt und Sicherung der Raderberger Brache
- Neuordnung des Areals zwischen Vorgebirgstraße und Bonner Straße nach einem Drei-Zonen-Modell: Verlängerung und Durchbindung des Inneren Grüngürtels mit einer Breite von rund 150 Metern.
- Fassung auf der Nordseite durch eine Mischung aus Dienstleistungsgewerbe (teilweise angelehnt an den Bahndamm) und Wohnungsneubau mit Ausrichtung auf den neuen Inneren Grüngürtel. Die Baufelder südlich des Inneren Grüngürtels im Umfeld der denkmalgeschützten Markthalle stehen im Wesentlichen für Wohnbauten, Kindertagesstätte und eine Grundschule zur Verfügung
- Langfristiger Erhalt und (nach Erfordernis) optimierte Einbindung der Wohn- und Geschäftsbauten zwischen Bonner und Koblenzer Straße, westlich der Bonner Straße, des Hotels am Bischofsweg und der Baudenkmäler in die Gebietsneuordnung
- Fortführung des Inneren Grüngürtels östlich der Bonner Straße südlich des Eisenbahnrrings in einer mittleren Breite von 130 bis 140 Metern bis zum Rhein. Südliche Begrenzung des Inneren Grüngürtels auf der Linie der aus jüngerer Zeit stammenden rückwärtigen Bürobauung am Gustav-Heinemann-Ufer 58 und gegebenenfalls Anlage einer hier möglichen weiteren Wegeverbindung mit dem künftigen Inneren Grüngürtel westlich der Koblenzer Straße
- Neubau einer weiterführenden Schule mit den Sekundarstufen I und II auf der Gewerbebrache der

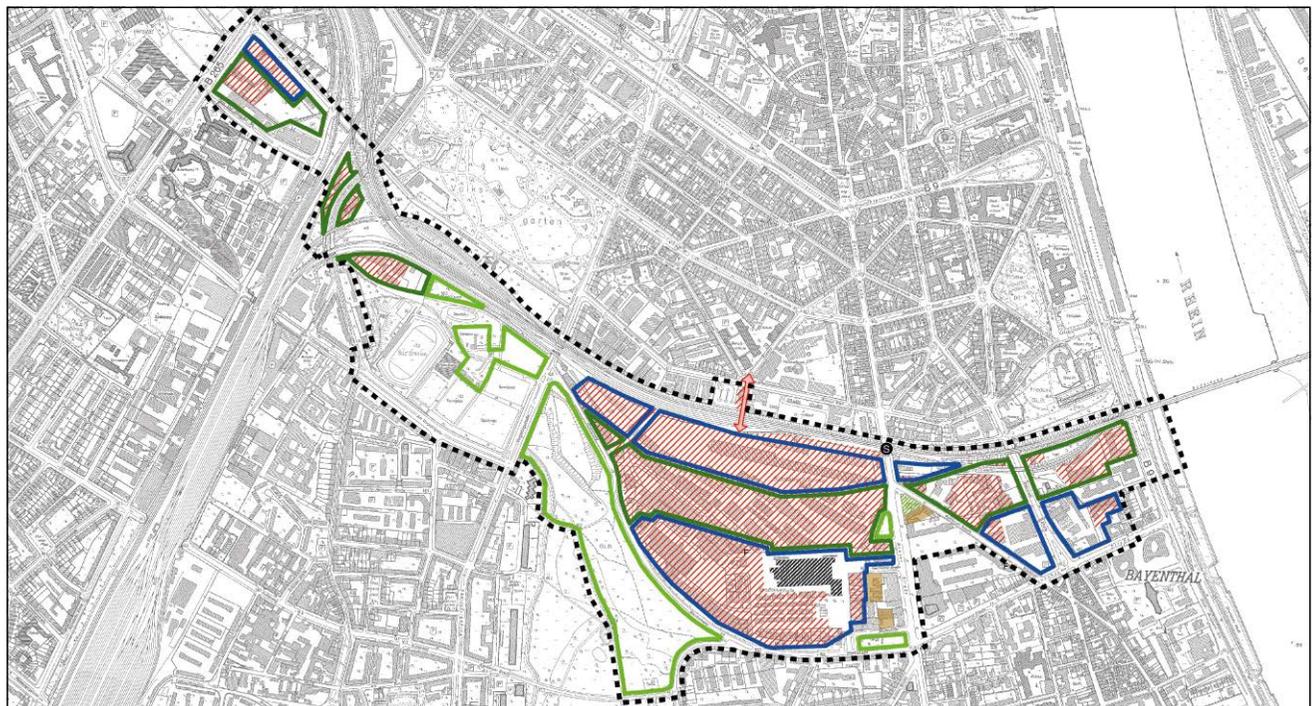
- früheren Brauerei östlich der Alteburger Straße, Ecke Schönhauser Straße, bis zum Inneren Grüngürtel
- Wohnungsneubau auf dem südlichen Teil der gegenüberliegenden ehemaligen Brauereifläche zwischen Alteburger und Koblenzer Straße, ebenfalls bis zum neuen Inneren Grüngürtel
- Erhalt und Verbesserung des bestehenden Hauptstraßennetzes, keine Neutrassierung des Bischofswegs in der Raderberger Brache.
- Integration der neuen Stadtbahn-Haltestellen und der langfristig denkbaren Stationen eines verlängerten S-Bahn-Weststrings (einschließlich der dazu gehörenden Gleise) in die städtebauliche Planung.

Die Sanierungsplanung (vergleiche Karten 1 und 3) sieht nach heutigem Stand für einige Bereiche neue Nutzungen vor. Die derzeitigen Gebäude und Nutzungen sind daher in ihrem Bestand nicht dauerhaft gesichert. Dazu zählen der frühere Güterbahnhof Bonntor (einschließlich

der Gebäude Bischofsweg 48 – 50) und das Großmarkt-Gelände, die Wohn- und Geschäftshäuser Bonner Straße 170 und Sechtemer Straße 8 – 12, das frühere Brauereigelände mit den unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken einschließlich des Bürotandorts Gustav-Heinemann-Ufer 54 und das Geschäftszentrum Koblenzer Straße 1 – 9, Ecke Bonner Straße. Außerdem überplant sind das heutige Gewerbe am Vorgebirgsglaciweg und am Höninger Weg im Bereich Gleisdreieck Süd. Das Gelände am Eifelwall wird ebenfalls vollständig neu geordnet, unter anderem mit dem Ausbau des Inneren Grüngürtels (1. Bauabschnitt) und dem Neubau des Historischen Archivs der Stadt Köln. Neubauten des Justizzentrums Köln sollen nach den gegenwärtigen Überlegungen südlich angrenzend im Bereich der heutigen Hans-Carl-Nipperdey-Straße entstehen.

► Zur Berücksichtigung der Interessen der Betroffenen siehe Kapitel 6 „Die Sozialplanung“

Karte 3 Maßnahmenplan zur Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen



- | | |
|--|--|
| Herstellung u. Erschließung neuer Bauflächen | Aufwertung privater Bauflächen |
| Herstellung neuer öffentl. Grün- u. Freiflächen | Neunutzung Baudenkmal Markthalle |
| Aufwertung/Attraktivierung vorh. öffentl. Grün- u. Freiflächen | Herstellung einer neuen Bahnunterführung |
| Aufwertung privater Freiflächen | S-Bahn-Haltestelle (projektiert) |
| Flächen mit erheblichen Freistellungsbedarf einschl. Gebäudeabriss, Rückbau, Erschließung u.a. | Sanierungsgebietsgrenze |

Darstellung gemäß Entwicklungskonzept südliche Innenstadt-Erweiterung

Entsprechend einem Ratsbeschluss vom 19. Juni 2007, den Großmarkt im Jahr 2020 zu verlegen, plant die Stadt Köln ein neues Frischezentrum in Marsdorf. Dafür stehen städtische Grundstücke südlich der Toyota-Allee zur Verfügung. Darüber hinaus kaufte die Stadt im vergangenen Jahr ein angrenzendes 7,9 Hektar großes Gelände nördlich der Toyota-Allee. Dieses möchte sie großmarktnahen Unternehmen anbieten.

Außerdem hat die Stadt Köln Ende 2013 das an den Großmarkt angrenzende Grundstück des ehemaligen Güterbahnhofs Bonntor (rund 15,2 Hektar) erworben (siehe Karte 4: Eigentumsverhältnisse). Die Stadt Köln führt hier unter anderem Gespräche mit Mietern zur Beendigung der Mietverhältnisse zum 31. Dezember 2019.

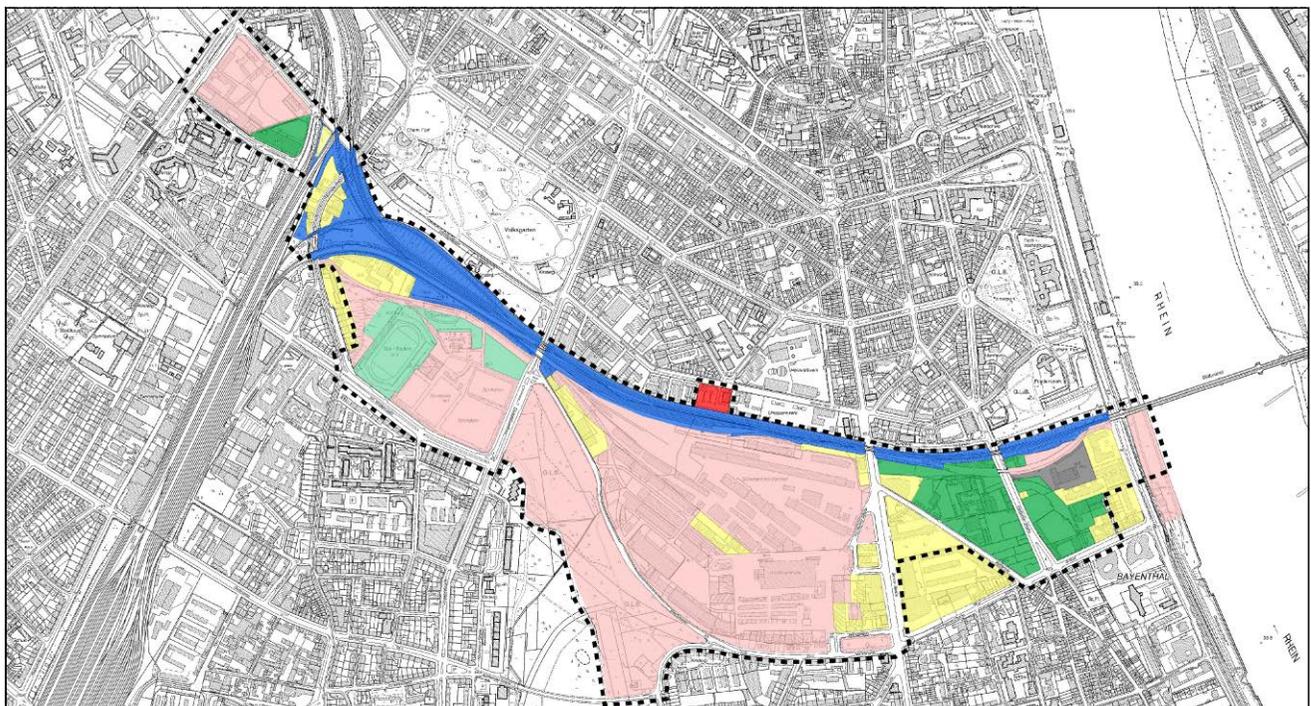
6. Die Sozialplanung

Städtebauliche Sanierungen können sich unter Umständen nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Sanierungsgebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen wie auch Grundstückseigentümer auswirken, etwa wenn Privatgrundstücke mit neuen Nutzungen überplant werden. Die Stadt Köln erörtert deshalb entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches mit den Betroffenen, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Ergebnisse sowie die in Betracht zu ziehenden Maß-

nahmen der Stadt und die Umsetzungsmöglichkeiten werden in einem Sozialplan dargestellt.

Dazu hat die Stadtverwaltung Daten zur Bevölkerungsstruktur und zur wirtschaftlichen Situation im Sanierungsgebiet erfasst. Nach Auswertung dieser Zahlen benötigt die Stadt weitere Erkenntnisse über die persönlichen Verhältnisse von Mieterinnen, Mietern, Eigentümerinnen und Eigentümern. Außerdem muss sie nach den gesetzlichen Vorschriften auch die Standortbe-

Karte 4 **Eigentumsverhältnisse im Sanierungsgebiet**



Stadt Köln

RheinEnergie AG

Sonstige private Grundstücke

Kölner Sportstätten GmbH

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Sanierungsgebietsgrenze

Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH

Deutsche Bahn AG

Stand: April 2015

dingungen der ansässigen Betriebe und Unternehmen ermitteln. Weil die amtlichen Statistiken diese Informationen nicht enthalten, ermittelt das zuständige Amt die individuelle Betroffenheit von Personen und Firmen mit Hilfe von Befragungen. Von Interesse sind dabei neben den persönlichen Verhältnissen mögliche Probleme in den Bereichen Arbeiten, Wohnen und Verkehr. Die daraus hervorgehenden Ansprüche von Betroffenen fließen in die Sozialplanung ein. Die Stadtverwaltung aktualisiert diese im Verlauf der Sanierung mit einer Darstellung der in Betracht kommenden Maßnahmen und schreibt sie fort. Die Sozialplanung soll möglichst einvernehmliche Lösungen mit dem von der Sanierung tangierten Personenkreis erreichen.

Die Stadt Köln hat im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im März/April 2012 und nach der Festlegung des Sanierungsgebietes Kontakt zu unmittelbar Betroffenen aufgenommen und im September 2013 zu einer Eigentümerversammlung eingeladen. Darüber hinaus führte sie zahlreiche Einzelgespräche mit weite-

ren von der Sanierung betroffenen Grundstückseigentümerinnen, -eigentümern, -nutzerinnen und -nutzern.

Für die Sozialplanung befragt das von der Stadt Köln beauftragte Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen im Frühjahr 2015 individuell sämtliche Einwohnerinnen, Einwohner, Eigentümerinnen, Eigentümer und Gewerbetreibenden. Die Stadt möchte sowohl die Sanierungsplanung als auch deren Realisierung sozialverträglich und, soweit möglich, gemeinsam mit den Betroffenen voranbringen. Mit den Ergebnissen der Befragungen kann sie die Betroffenheit Einzelner durch die Sanierung erkennen und etwaige negative Auswirkungen vermeiden oder reduzieren.

Die nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zur Auskunft verpflichteten Sanierungsbetroffenen können durch ihre Mitwirkungsbereitschaft die Neugestaltung ihrer Nachbarschaft in hoher Qualität und eine bestmögliche Berücksichtigung ihrer eigenen Anforderungen in Bezug auf Standortverlagerung etc. unterstützen.

7. Die städtebauliche und Freiraumplanung Parkstadt Süd

Um die räumliche Neuordnung weiter zu qualifizieren, startete unter Federführung des Stadtplanungsamtes im April 2015 ein kooperatives städtebauliches Werkstattverfahren unter dem Titel „Parkstadt Süd“.

Dabei arbeiten fünf von der Stadt Köln beauftragte Teams aus Stadtplanern, Landschaftsarchitekten und Verkehrsplanern mit den Betroffenen aus dem Sanie-

rungsgebiet und Interessierten zusammen an alternativen Entwürfen zur künftigen Gestaltung der Parkstadt Süd, also des Sanierungsgebiets. Alle Kölnerinnen und Kölner sind herzlich zu Erkundungsgängen durch das Sanierungsgebiet, offenen Planungswerkstätten, Diskussionsveranstaltungen und damit zur aktiven Beteiligung an den städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwürfen eingeladen.



Brachfläche Luxemburger Straße /Eifelwall



Sogenannter Festplatz am Südstadion, Vorgebirgstraße

Prof. Klaus Overmeyer (Büro URBAN CATALYST, Berlin) moderiert das Werkstattverfahren im städtischen Auftrag in Zusammenarbeit mit dem Kölner Planungsbüro NeubigHubacher.

Die Ergebnisse des Verfahrens fließen in die anschließend erforderliche Aufstellung von Bebauungsplänen ein, die dann Art und Maß der künftigen Bebauung wie auch der Grün- und Freiflächen festsetzen.

8. Ausblick

Die Stadt Köln sieht in der bis Ende des Jahres 2028 konzipierten Neuordnung durch die Sanierung südliche Innenstadt-Erweiterung und die Projektentwicklung Parkstadt Süd eine große Chance für die Kölner Stadtentwicklung. Diese muss sich den Herausforderungen eines anhaltenden Bevölkerungswachstums stellen. Das erfordert neben der Sicherung grundlegender Voraussetzungen städtischen Lebens (wie dem Ausbau öffentlicher Grün- und Freiflächen) zusätzlichen Wohn- und Arbeitsraum. Die Sanierungsplanung strebt die Anlage von rund 26 Hektar neuen Grün- und Freiflächen sowie die Neuwidmung und Erschließung von rund 25 Hektar neuen Baugebieten an. In diesem im Nutzungskonzept (vergleiche Karte 1) dargestellten Raum können etwa 1.500 Wohnungen und Bürogebäude für bis zu 3.500 Arbeitsplätze sowie eine Grundschule, eine weiterführende Schule, Spielplätze, Kindertagesstätten u. a. errichtet werden.

Die Umsetzung dieser Neuordnung setzt eine qualitativ hochwertige Planung voraus, die unter anderem heutige Ansprüche zum sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und einer Ausrichtung an den Bedürfnissen ihrer zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer berücksichtigt. Damit auch bezahlbarer Wohnraum entsteht, sind

nach den Bestimmungen des kooperativen Baulandmodells mindestens 30 Prozent der neuen Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Die Stadt Köln strebt ein neues Veedel Parkstadt Süd an, das sich in die Nachbarschaft zu Bayenthal, Raderberg, Zollstock und Sülz harmonisch einfügt. Dieses Ziel kann sie nur mit breiter Beteiligung der Stadtgesellschaft, der Betroffenen, der Nachbarinnen und Nachbarn, Initiativen und Bürgervereine sowie Kommunalpolitik und Stadtverwaltung erreichen.

Eine aktive Beteiligung vieler Betroffener und Interessierter ist ausdrücklich erwünscht.

Machen Sie mit.

Eine Beteiligungsmöglichkeit für Sanierungsbetroffene gibt es bei der Sozialplanung. Nehmen Sie bitte an der städtischen Befragung teil!

Darüber hinaus sind alle von der Sanierung Betroffenen und Interessierten eingeladen, sich aktiv an dem laufenden kooperativen städtebaulich-freiraumplanerischen Verfahren zu beteiligen. Achten Sie auf Bekanntmachungen im Internet und Berichte in den Medien.



Mindernutzung auf dem vormaligen Güterbahnhof



Brachfläche im westlichen Bereich des Güterbahnhof-Geländes





Luftbild von Westen über das Großmarkt-Gelände



Südstadion und DB-Gleisdreieck Süd



2006 am Südstadion angelegte Sport- und Freizeitanlage im Zuge des Ausbaus des Inneren Grüngürtels



Ehemaliges Brauerei-Gelände westlich und östlich der Alteburger Straße vor der gärtnerischen Zwischennutzung durch den Neuland e.V.





Baudenkmal Großmarkthalle



Baudenkmal Bolder, Koblenzer Straße 65

Kontakt / Impressum

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Willy-Brandt-Platz 2
Stadthaus-West
50679 Köln (Deutz)

Zusätzliche Erläuterungen und Pläne finden Sie im städtischen Internet unter
www.parkstadt-sued.koeln

Städtische Ansprechpartner

für die Sanierungsplanung im Amt für Stadtentwicklung und Statistik:
Günter Wevering, Telefon 0221 / 221-24675

für die städtebauliche Planung:

Stadtplanungsamt · Willy-Brandt-Platz 2 · Stadthaus-West · 50679 Köln (Deutz)
Hans-Martin Wolff, Telefon 0221 / 221-22820

für Bauvoranfragen und Bauanträge:

Bauaufsichtsamt · Willy-Brandt-Platz 2 · Stadthaus-West · 50679 Köln (Deutz)



Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Amt für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Gestaltung

rheinsatz, Köln

Druck

Barz & Beienburg, Köln