

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet 'Südliche Innenstadterweiterung/Parkstadt Süd' in Köln-Bayenthal/-Raderberg/-Zollstock/-Sülz nach § 25 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

### Beschlussorgan

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Liegenschaftsausschuss	12.04.2018
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	19.04.2018
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	23.04.2018
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	23.04.2018
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2018
Rat	03.05.2018

### Beschluss:

Der Rat beschließt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet 'Südliche Innenstadterweiterung/Parkstadt Süd' die als Anlage 1 beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Entwicklungsgebiet 'Südliche Innenstadt/ Parkstadt Süd', das sich von der Luxemburger Straße bis zum Rhein erstreckt, zukünftig zu sichern, soll eine Satzung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechtes nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen werden. Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes soll entsprechend dem städtebaulich-freiräumlichen Rahmenkonzept von 'Ortner & Ortner Baukunst' mit 'RMP Lenzen Landschaftsarchitekten' weiterverfolgt werden. Dieses Entwicklungsziel wurde am 10.03.2016 durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossen (Vorlagen-Nr. 3832/2015).

Das in der vorliegenden Beschlussvorlage gekennzeichnete Satzungsgebiet mit der Größe von rund 115 Hektar für das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet, das der Rat am 18.06.2013 mit der Satzung über die Festsetzung des Sanierungsgebietes 'Entwicklungsbereich südliche Innenstadt- Erweiterung – ESIE – in Köln-Bayenthal, Raderberg, Zollstock und Sülz' (Vorlagen-Nr. 0897/2013) beschlossen hatte. Des Weiteren hat der Stadtentwicklungsausschuss am 03.12.2015 einen Einleitungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit dem Arbeitstitel 'Parkstadt Süd in Köln-Bayenthal/-Raderberg/-Zollstock/-Sülz' durch Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung (Vorlagen-Nr. 3574/2015) gefasst. Am 10.11.2016 folgte der entsprechende Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Arbeitstitel 'Parkstadt-Süd in Köln-Raderberg' (Vorlagen-Nr. 3081/2016).

Innerhalb von förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gilt zwar das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Sanierungssatzung aber für unwirksam erklärt; das vorgenannte Vorkaufsrecht gilt also nicht mehr. Nach Prüfung und Auswertung des Urteils wird eine neue Sanierungssatzung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Um für die Zwischenzeit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Grundstücksgeschäfte in diesem Gebiet weiterhin im Sinne der vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln beschlossenen Gebietsentwicklung steuern zu können, soll für den Bereich eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden. Diese gilt unabhängig von einer Sanierungssatzung.

Mit einer Satzung nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Als städtebauliche Maßnahme liegen die gesamten bereits aufgezeigten Planungen vor. Übergeordnetes Planungsziel der Gebietsentwicklung ist die Vollendung des 'Inneren Grüngürtels' bis an den Rhein und die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers mit Wohnnutzung, sozialer Infrastruktur sowie Einzelhandel und Büro/Dienstleistungen. Die Realisierung von dringend benötigtem Wohnungsbau in der wachsenden Stadt Köln im Sinne einer Innenentwicklung ist dabei zentrales Planungsziel. Auf Grundlage einer städtischen Bevölkerungsprognose von Mai 2015 ist bis 2029 von einem Gesamtwohnungsbedarf von rund 66.000 Wohnungen auszugehen. Entsprechend dem Nutzungskonzept für den Bereich 'Südliche Innenstadt-Erweiterung' können im Plangebiet rund 3.500 Wohnungen und rund 4.500 Arbeitsplätze sowie soziale Infrastruktureinrichtungen (3 Schulen und 5 Kitas) realisiert werden.

Die rechtlichen Voraussetzungen für einen Satzungserlass sind also gegeben.

Der Stadt steht ein Vorkaufsrecht nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten. Im Gegensatz zum allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB ermöglicht das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB unabhängig davon, ob ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, unbebaute und bebaute Grundstücke zu erwerben. Das Vorkaufsrecht darf allerdings nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dieses rechtfertigt. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit dieses zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts bereits möglich ist.

Im Gebiet 'Südliche Innenstadterweiterung/Parkstadt Süd' befinden sich einzelne Grundstücke in

Schlüsselpositionen für die Gebietsentwicklung noch in privatem Eigentum. Um die Umsetzung des 'Inneren Grüngürtels' von der Luxemburger Straße bis an den Rhein zu sichern und damit die Versorgung der hochverdichteten Stadtteile Altstadt Süd, Raderberg und Bayenthal mit Grün- und Freiräumen zu gewährleisten sowie den erhöhten Bedarf für Wohnnutzung zu decken, ist es erforderlich, dass die Stadt Köln diese Schlüsselgrundstücke im Rahmen der Gebietsentwicklung erwirbt und zwischenzeitlich eine Veräußerung an Dritte unterbindet.

**Anlage 1:**

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet

'Südliche Innenstadterweiterung/Parkstadt Süd' nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.