

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet 'Otto und Langen-Quartier' in Köln-Mülheim nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	10.03.2020
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	16.03.2020
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2020
Rat	26.03.2020

Beschluss:

1. Der Rat beschließt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet 'Otto und Langen-Quartier' in Köln-Mülheim die als Anlage 1 beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Ergänzend zu dem Erlass der Vorkaufsrechtsatzung beauftragt der Rat die Verwaltung, im Rahmen der Sicherung der beschlossenen Planungsziele mit den einzelnen Grundstückseigentümern gemeinsam einvernehmliche Lösungen zu verhandeln und anzustreben.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Entwicklungsgebiet 'Otto und Langen-Quartier', das die ehemaligen Werksflächen der Deutz AG zwischen Auenweg, Deutz-Mülheimer Straße und dem Grünzug Charlier umfasst, 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 'Otto und Langen-Quartier' soll entsprechend den räumlichen Planungszielen, die durch Planungsverfahren entwickelt und durch Ratsbeschlüsse festgelegt wurden, gesichert werden.

1) **Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept Teilraum Nord (REK-Nord)**

Das REK-Nord, welches vom Rat der Stadt Köln im Jahr 2009 als teilräumliche Entwicklungsplanung und Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB beschlossen worden ist (Vorlagen-Nr. 5365/2007), umfasst den nördlichen rechtsrheinischen Kölner Raum zwischen Deutzer Bahnhof und Bezirkszentrum Mülheim/Wiener Platz sowie den Stadtteil Buchforst. Dieses insgesamt ca. 530 ha große Gebiet beinhaltet unter anderem die Koelnmesse, den Mülheimer Hafen, circa 90 ha altindustrielle Flächen sowie vier Wohnbereiche. Der ehemals durch großindustrielle Nutzung geprägte Bereich von Mülheim-Süd soll vorrangig für die Entwicklung neuer Wohn- und Arbeitsstättenflächen in unmittelbarer Innenstadtnähe vorgesehen werden. Dabei ist auch die Einbindung und der Erhalt und Umnutzung der kulturhistorisch bedeutsamen Industriearchitektur vorzusehen. Weiterhin sind freigezogene ehemals gewerblich genutzte Grundstücke zur Realisierung einer übergeordneten Grünverbindung vom Rhein Richtung Buchforst und Mülheimer Stadtgarten zu verwenden.

2) **Werkstattverfahren Mülheimer Süden**

Mit Beschluss vom 11.07.2013 beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung mit der Durchführung eines interdisziplinären, dialogischen Werkstattverfahrens zur Erstellung einer Planungs- und Entwicklungskonzeption für den Mülheimer Süden inklusive Hafen (Vorlagen-Nr. 2171/2013). Mit dem Werkstattverfahren, das im Herbst 2013 unter umfangreicher Beteiligung der Öffentlichkeit, der Grundstückseigentümer und der Politik erarbeitet wurde, wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt mit dem Planungsziel, die ehemals industriell genutzten Flächen im Mülheimer Süden zu einem gemischt genutzten, lebendigen Stadtteil zu entwickeln. Durch eine übergeordnete Planung sollen grundstücksbezogene "Insellösungen" verhindert werden. Der ca. 70 ha große Betrachtungsraum wurde durch zwei interdisziplinäre Planungsteams (Bolles + Wilson und ksg architekten) im Herbst 2013 untersucht. Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens wurden unter Berücksichtigung der Empfehlungen Begleitgremiums dem Stadtentwicklungsausschuss zur Kenntnis gegeben (Vorlagen-Nr. 4262/2013) und im Anschluss durch die beiden Teams zu einem Konzept verschmolzen, so dass damit ein Gesamtkonzept für den Mülheimer Süden vorliegt. Für die Teilbereiche des Betrachtungsraumes wurden mehrere Bebauungsplanverfahren eingeleitet, u. a. das Verfahren 'Otto und Langen-Quartier'.

3) **Änderungsverfahren Flächennutzungsplan**

Für den Bereich Mülheim Süd und Mülheimer Hafen wurde am 23.06.2016 ein Einleitungsbeschluss zur 216. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beschlossen (Vorlagen-Nr. 1508/2016). Planungsziel für den Bereich des 'Otto und Langen-Quartiers' ist die Umwandlung des Industriegebietes (GI) in eine Gemischte Baufläche (M). Am 21.09.2017 beschloss der Stadtentwicklungsausschuss die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Absatz 2 BauGB. Die Offenlage hat vom 22.02. bis 21.03.2018 stattgefunden.

4) **Bebauungsplanverfahren Otto und Langen-Quartier (ehemals Möhring-Quartier)**

Für den Bereich des 'Otto und Langen-Quartiers' ist insbesondere die städtebaulich sinnvolle Einbindung der denkmalgeschützten beziehungsweise erhaltenswerten Industriehallen und Gebäude und dabei eine Durchlässigkeit und Vernetzung des Areals zum Rhein hin zu sichern. Als Nutzung ist ein gemischt genutztes Areal mit Wohnen und nichtstörendem Gewerbe vorgesehen. Dabei ist der Erhalt eines Großteils der markanten Industriegebäude beabsichtigt. Als Ergänzung sind eine Kindertagesstätte und Freiflächenangebote geplant. Die behutsame Einbindung der unter Denkmalschutz stehenden Möhring-Halle ist zu sichern. Der Einleitungsbeschluss eines Bebauungsplanverfahrens (Vorlagen-Nr. 2446/2016) erfolgte im September 2016. Die Berücksichtigung und der Erhalt historischer Bausubstanz wurden in Abstimmung mit Akteuren vor Ort präzisiert und für den ehemaligen Produktionsprozess bedeutsame Gebäude und Hallenstrukturen identifiziert und in ein städtebauliches Konzept integriert. Dieser Vorschlag wurde mit Beschluss vom 01.02.2018 zur Grundlage der weiteren Ausarbeitung (Vorlagen-Nr. 4014/2017).

Liegenschaftliche Situation

Das Gebiet des 'Otto und Langen-Quartiers' befindet sich im Eigentum von drei Parteien, NRW Urban und zwei weiteren privaten Eigentümern. Die Liegenschaftsgrenzen verlaufen zum Teil durch zusammenhängende Gebäudestrukturen. Dem Gebiet kommt eine besondere industriehistorische Bedeutung zu, da hier die Erfindung und Produktion des ersten Viertaktmotors, dem sogenannten Ottomotor, erfolgte. Eine Entwicklung kann aufgrund von räumlich-architektonischen Abhängigkeiten der Grundstücke nicht isoliert voneinander erfolgen. Um die Entwicklung des Gebietes und den Erhalt von denkmalgeschützter und erhaltenswerter Bausubstanz möglich zu machen, sind Kooperationen von entwicklungsbereiten Eigentümern notwendige Voraussetzung. Weiterveräußerungen an Eigentümer ohne eigenes Entwicklungsinteresse bzw. eine weitere Aufspaltung der Eigentümerstruktur sind zu vermeiden.

Um einer liegenschaftlichen Fehlentwicklung vorzubeugen und zur Sicherung einer geordneten Entwicklung soll das Instrument des besonderen Vorkaufsrechts Anwendung finden.

Mit einer Satzung nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde 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. Die rechtlichen Voraussetzungen für einen Satzungserlass sind damit 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 Absatz 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. Um die Umsetzung der o.g. Planungsziele zu sichern 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 'Otto und Langen-Quartier' nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.