



## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2  
Baugesetzbuch für das Gebiet 'Deutz-Areal' in Köln-Mülheim**

### Beschlussorgan

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Liegenschaftsausschuss	06.03.2023
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	13.03.2023
Stadtentwicklungsausschuss	16.03.2023
Rat	23.03.2023

### Beschluss:

Der Rat beschließt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet 'Deutz-Areal' in Köln-Mülheim die als Anlage 1 beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB).

## 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 'Deutz-Areal', das die ehemaligen Produktionsstätten der Deutz AG zwischen Deutz-Mülheimer Straße, Horststraße und Eisenbahntrasse 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 'Deutz-Areals' 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 des Begleitgremiums dem Stadtentwicklungsausschuss im März 2014 zur Kenntnis gegeben (Vorlagen-Nr. 4262/2013) und im Anschluss durch die beiden Teams zu einem Konzept verschmolzen, so dass damit ein Gesamtkon-

zept für den Mülheimer Süden vorliegt. Für die Teilbereiche des Betrachtungsraumes wurden mehrere Bebauungsplanverfahren eingeleitet, u. a. das Verfahren 'Deutz-Areal'.

### 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 'Deutz-Areals' ist die Umwandlung des Industriegebietes (GI) und Gewerbegebietes (GE) in Wohnbaufläche (W), Gewerbegebiet (GE), Gemischte Baufläche (M), Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche. 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 'Deutz-Areal'**

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit Wohnen und nichtstörendem Gewerbe. Zum einen soll durch den Neubau von Wohnungen neuer Wohnraum geschaffen und zum anderen durch den Erhalt eines Großteils der markanten Industriegebäude das Areal weiterhin für gewerbliche Nutzungen attraktiv gehalten werden. Eine sinnvolle Ergänzung erfährt das neue Quartier durch Einzelhandelsnutzungen, Kindertagesstätten- und Schulangebote.

Am 03.12.2015 erfolgte der Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes für das Gebiet des 'Deutz-Areals' (Vorlagen-Nr. 3127/2015) und am 23.06.2016 ein Vorgabenbeschluss (Vorlagen-Nr. 1599/2016) als Grundlage der weiteren Ausarbeitung durch den Stadtentwicklungsausschuss.

## **Liegenschaftliche Situation**

Das Plangebiet besteht zu einem wesentlichen Teil aus Grundstücken eines gewerblichen Eigentümers, die sich auf circa 75 % der Gesamtfläche summieren. Die restlichen Flächen befinden sich im Eigentum fünf weiterer Gesellschaften, sowie einer Eigentümergemeinschaft und einer Privatperson. Für diese Flächen sollen überwiegend Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen sowie Flächen für zwei Schulstandorte gesichert werden. Lediglich die Verkehrsflächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Köln. Insbesondere unter den gewerblichen Eigentümern wurden bereits sogenannte 'share deals' getätigt, die im Rahmen vom Verkauf von Anteilen an der Gesellschaft Unternehmenskäufe ermöglichen, ohne entsprechende Kaufverträge bei der Stadt vorlegen zu müssen. 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.

Für die Realisierung des Gesamtprojekts bestehend aus den drei Satzungen über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für die Gebiete 'Deutz-Areal', 'Euroforum Nord und Euroforum West' und 'Lindgens-Areal' in Köln-Mülheim besteht ein personeller Mehrbedarf, der gerade organisatorisch untersucht wird. Das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster geht von folgenden Mehrbedarfen aus, die im Dezernat VIII eigenverantwortlich sichergestellt werden:

- 0,5 Stelle Verwaltungsbeschäftigte\*r, Entgeltgruppe 10 TVöD beziehungsweise Stadtamtmann/frau, Besoldungsgruppe A 11 LBesG NRW für die Prüfung und Ausübung des Vorkaufsrechts
- 0,5 Stelle vermessungstechnische\*r Ingenieur\*in, Entgeltgruppe 12 TVöD beziehungsweise Besoldungsgruppe A 12 LBesG NRW für die Grundstückswertermittlung.

### **Anlagen**

Anlage 1 Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet 'Deutz-Areal' in Köln-Mülheim