



## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2  
Baugesetzbuch für das Gebiet 'Euroforum Nord und Euroforum West' 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 'Euroforum Nord und Euroforum West' 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 'Euroforum Nord und Euroforum West', das die Flächen zwischen Zoobrücke, 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 'Euroforum Nord und Euroforum West' 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. die Verfahren 'Euroforum Nord' und 'Euroforum West'.

### 3) **Änderungsverfahren Flächennutzungsplan**

Für den Bereich 'Euroforum Nord' wurde am 30.09.2014 ein Feststellungsbeschluss durch den Rat zur 194. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) beschlossen (Vorlagen-Nr. 2266/2014). Planungsziel für den Bereich des 'Euroforums Nord' war die Umwandlung des Industriegebietes (GI) und Gewerbegebietes (GE) in Gewerbegebiet (GE), Mischfläche (MI) sowie Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' (SO). Die Offenlage zum FNP hat vom 12.06. bis 11.07.2014 stattgefunden.

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). Der Bereich 'Euroforum West' liegt im Geltungsbereich der 216. Änderung des Flächennutzungsplans. Mit der Änderung des FNP wird für diesen Bereich die Darstellung der Flächen als Gewerbegebiet (GE), Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und als Grünfläche verfolgt. 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 'Euroforum Nord und Euroforum West'**

Das ehemalige KHD-Areal 'Euroforums Nord' soll als neues Quartier mit gemischter Nutzung entstehen. Neben der Wohnnutzung soll die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen und privaten Dienstleistern sowie gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden. Gleichzeitig ist es Ziel der aktuellen Planung, die unter Denkmalschutz stehenden Zeugnisse der frühen Phase industrieller Nutzung des Plangebietes, sogenannter eckiger Rundbau, Schwebebahn-Halle (teilw.), Atelierhaus 'KunstWerk', die dem Mülheimer Süden eine eigene Standortidentität verleihen, denkmalgerecht einzubinden. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan öffentliche Grünflächen mit Spielplatzflächen und eine Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert. Eine neue Straßenverbindung in der Mitte des Plangebietes, zwischen Auenweg und Deutz-Mülheimer Straße soll das vorhandene Verkehrsnetz erweitern. Für den Bereich 'Euroforum Nord' erfolgte am 16.12.2014 ein Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 69460/07 (Vorlagen-Nr. 3046/2014). Am 05.07.2018 beschloss der Rat die 1. Änderung (Vorlagen-Nr. 1049/2018).

Die vorliegende Planung für das Areal 'Euroforum West' nimmt die Ergebnisse aus dem Werkstattverfahren auf und konkretisiert sie. Ziel der Planung ist aktuell gemäß Entwurf zur 216. Änderung des FNP, durch ein Quartier mit nicht störenden Gewerbenutzungen und einem ergänzenden Schulstandort für den Mülheimer Süden und in Verbindung mit einer großflächigen öffentlichen Grünfläche einen behutsamen Übergang zwischen der angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzung im Euroforum Nord und dem 'Hafenareal' mit seinen emittierenden Gewerbebetrieben zu schaffen. Das Quartier 'Euroforum West' soll eine neue Stadtkante zum Mülheimer Hafen bilden und ein Bindeglied zwischen 'Euroforum Nord/Stegerwaldsiedlung' und Rheinufer darstellen. Mit zwei geplanten Hochpunkten, einem zur Zoobrücke und einem zum Hafen, wird die Stadtkante betont. Die Nutzungsverteilung des 'Euroforum West' sieht die Anordnung des Gewerbes zu den Bahntrassen vor, um die Bahnbögen zu beleben sowie den Dialog der beiden Quartiere 'Euroforum Nord und West' zu fördern und den Aspekt Lärmschutz zu berücksichtigen. Eine wohnwirtschaftliche Nutzung ist zum Hafen und zum Freiraum orientiert vorgesehen. Am 03.12.2015 erfolgte der Einleitungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Gebiet 'Euroforum West' (Vorlagen-Nr. 2959/2015) und am 15.09.2016 ein Vorgehenbeschluss (Vorlagen-Nr. 2253/2016) als Grundlage der weiteren Ausarbeitung durch den Stadtentwicklungsausschuss.

### **Liegenschaftliche Situation**

Der Bereich 'Euroforum West' befindet sich vornehmlich im Eigentum einer GmbH. Weitere

Einzelgrundstücke sind im Besitz der Rhein Energie AG und einer weiteren GmbH. Im Bereich 'Euroforum Nord' befinden sich mehrere Grundstücke im Eigentum einer Gesellschaft. Eine größere Fläche mit mehreren Grundstücken ist im Besitz einer anderen Gesellschaft. Weitere Einzelgrundstücke befinden sich im Eigentum von drei anderen Gesellschaften und zwei Eigentümergemeinschaften. Die Verkehrsflächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Köln sowie der DB Netz AG. 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 'Euroforum Nord und Euroforum West' in Köln-Mülheim