

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	18.01.2016

Beantwortung der Anfrage des EMT Herrn Bakis (Bezirksvertreter DIE LINKE) vom 21.11.2015 betreffend "Künftige Nutzung Güterbahnhofsgelände" (AN/2797/2015)

Text der Anfrage:

"Bei der Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse für die Gestaltung des Geländes Alter Güterbahnhof Mülheim am 20.11.2015 im "Dock One" am Auenweg in Köln-Mülheim, bei der Sie, Herr Bezirksbürgermeister, selbst anwesend waren, wurde bekanntgegeben, dass ein Eigentümer bereits mit einem Investor einen 'notariellen Vertrag' bzgl. eines Hotelgrundstücks geschlossen habe.

Dies scheint mir etwas ungewöhnlich angesichts der Tatsache, dass niemand Geld für ein Vorhaben auf einem Grundstück bezahlt, für welches es noch kein Baurecht gibt. Sinn macht ein solches Verhalten nur, wenn es aus der Verwaltung eine belastbare Zusage gibt, dass das geplante Objekt (in diesem Fall Hotel) dort auch errichtet werden kann.

Fragen dazu:

- 1 Gibt es bezüglich des Areals Alter Güterbahnhof Mülheim aus der Verwaltung der Stadt Köln irgendwelche Zusagen bezgl. der künftigen Nutzung von Grundstücken, und wenn ja, wer hat solche Zusagen gemacht?
- 2 Falls es solche Zusagen geben sollte: Gibt es dafür Gegenleistungen irgendwelcher Art oder sind solche in Aussicht gestellt?"

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1:

Es handelt sich bei der Güterbahnhofsfläche um eine Fläche, die hinsichtlich der beabsichtigten umfassenden baulichen Entwicklung planbedürftig ist. Es wurde daher ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Es besteht für die Errichtung eines Hotels kein gültiges Planungsrecht. Eine verbindliche Genehmigung für diese Nutzung, wie zum Beispiel in Form eines Bauvorbescheids oder einer Baugenehmigung, existiert nicht. Für das vom Grundstückseigentümer beabsichtigte Hotel wurde weder eine Bauvoranfrage noch ein Bauantrag eingereicht.

Es existiert jedoch eine politische Beschlussfassung zur Nutzungsmöglichkeit Hotel in Form eines Einleitungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70480/12 –Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof Mülheim–. Die Hotelnutzung war Gegenstand des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 07.05.2015 (fett markiert):

"Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet der Flurstücke 2369, 2544, 2553, 2554, 2555 und 2556, Gemarkung Mülheim, Flur 3, in Köln-Mülheim — Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Mülheim— einzuleiten mit dem Ziel, die Entwicklung eines Büro-Quartiers **mit Hotelnutzung** auf den überwiegend brachliegenden Flächen zu ermöglichen;
2. [...]
3. [...]"

Jeder private Maßnahmenträger/Investor kann Grundstückskaufverträge mit Eigentümern schließen, unabhängig von der Genehmigungsfähigkeit von Baumaßnahmen; dies wird üblicherweise mit Rücktrittsrechten bewehrt für den Fall, dass Maßnahmen nicht umgesetzt werden können. Einleitungs- oder Aufstellungsbeschlüsse für Planverfahren zeigen gemäß § 1 BauGB an, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten ist. Ein Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen besteht nicht; die Gemeinde ist frei, die städtebauliche Satzung bis zum Ende offen zu halten oder abschließend abzulehnen.

In der Privatwirtschaft ist es üblich, dass allein auf Grundlage solcher Einleitungs- oder Aufstellungsbeschlüsse (Vor-)Verträge zwischen Grundstückseigentümern und potenziellen Investoren geschlossen werden. Da Bebauungsplanverfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuches grundsätzlich bis zum Satzungsbeschluss offene Planungsprozesse sind, enthalten solche privatrechtlichen Verträge häufig Rücktrittsklauseln. Der Verwaltung ist der erwähnte Vertrag jedoch nicht bekannt.

Zu 2.:

Beantwortung entfällt, da kein bau- und planungsrechtliches Genehmigungsverfahren beantragt wurde.