

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Sicherung der städtebaulichen Neuordnung des Deutzer Hafens

- 1. Beschluss über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen hinsichtlich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 Absatz 4 BauGB und**
- 2. Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	15.09.2016
Bezirksvertretung 7 (Porz)	15.09.2016
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2016
Rat	22.09.2016

Beschluss:

- Der Rat beschließt für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet 'Deutzer Hafen' in Köln-Deutz die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 165 Absatz 4 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 141 Absatz 3 Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), in der bei Beschlussfassung geltenden Fassung.
Das von den vorbereitenden Untersuchungen betroffene Gebiet ist in Anlage 1 nach Flurstücken abgegrenzt und in einem Anlageplan dargestellt. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.
In dem Untersuchungsgebiet soll geprüft werden, ob und wie eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden kann. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen soll durch ‚moderne stadt‘ beauftragt, finanziert und extern vergeben werden.
- Zur Sicherung der Entwicklungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beschließt der Rat darüber hinaus für dieses Gebiet die als Anlage 3 beigefügte Satzung über die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechtes nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch.

Entsprechend den Regelungen zum allgemeinen Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB steht der Stadt das Vorkaufsrecht nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist die Prüfung, ob die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen gegeben sind, um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB beschließen zu können. Die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs bietet die Möglichkeit der zügigen und koordinierten Entwicklung und Umsetzung bei großen Stadtentwicklungsvorhaben. Eine ggf. vom Rat beschlossene städtebauliche Entwicklungsmaßnahme würde der Stadt Köln stärkere Eingriffsmöglichkeiten in Eigentumsrechte als das allgemeine Städtebaurecht ermöglichen, um eine zügige und koordinierte Umsetzung der Konversionsmaßnahme Deutzer Hafen zu erreichen.

Hinsichtlich evtl. Umsetzungsrisiken der Flächenkonversion sind im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB u.a. auch kooperative Umsetzungsstrategien durch städtebauliche Verträge unter Einbeziehung der Grundstückseigentümer und eines Entwicklungsträgers zu prüfen.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB und der Beschluss der Satzung über die Anwendung des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Die fachlich zu klärenden Fragestellungen mit ihren Lösungsansätzen sind gleichzeitig Grundlage und Bestandteil der Bauleitplanverfahren.

Weiterführende Erläuterungen sind in der in Anlage 2 enthaltenen Begründung dargestellt.

Anlage 1:

Abgrenzung des Gebietes 'Deutzer Hafen' in Köln-Deutz zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB

Anlage 2:

Begründung zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB für das Gebiet 'Deutzer Hafen'

Anlage 3:

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet 'Deutzer Hafen'