

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Förmliche Festsetzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs 'Deutzer Hafen'**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	15.03.2018
Bezirksvertretung 7 (Porz)	15.03.2018
Liegenschaftsausschuss	12.04.2018
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	19.04.2018
Wirtschaftsausschuss	19.04.2018
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2018
Rat	03.05.2018

### Beschluss:

1. Der Rat nimmt die vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Absatz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) für das Gebiet 'Deutzer Hafen' (Anlage 3) zur Kenntnis.
2. Der Rat beschließt für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet in Köln-Deutz die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs 'Deutzer Hafen' nach § 165 Absatz 6 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das von dem Entwicklungsbereich betroffene Gebiet ist in Anlage 1 nach Flurstücken abgegrenzt und in einem Lageplan dargestellt. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

### Alternative:

Der Rat verzichtet auf die förmliche Festsetzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs und damit insbesondere auf die Anwendung der bodenordnungsrechtlichen Instrumente des besonderen Städtebaurechts.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung

Der Rat der Stadt Köln hat am 23. Juni 2015 in einer Grundsatzentscheidung die Umnutzung des Deutzer Hafens von der derzeitigen Hafen- und Gewerbenutzung zu einem neuen urban gemischten Quartier mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung sowie den notwendigen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bei Erhalt der seinerzeit gerade modernisierten Großmühle beschlossen (Vorlagen-Nr. 0255/2015).

Zur Konkretisierung der geplanten Neuordnung des Deutzer Hafens wurde von der Verwaltung die Durchführung eines kooperativen Verfahrens mit einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, wobei die Flächen der Großmühle zwischenzeitlich durch die Entwicklungsgesellschaft 'moderne stadt' (moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH) erworben und dadurch in die Umplanung mit einbezogen werden konnten (Vorlagen-Nr. 2348/2016). Das kooperative Verfahren wurde im Februar 2016 gestartet und hat mit der Abschlusspräsentation am 23./24. September 2016 zu der Empfehlung des Begleitgremiums geführt, den Entwurf des Büro Team COBE als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Deutzer Hafens zu nehmen. Dieses Ergebnis hat der Stadtentwicklungsausschuss am 15. Dezember 2016 zur Kenntnis genommen und beschlossen, auf dieser Grundlage einen integrierten Plan auf der Ebene der Vorentwurfsplanung durch das Team COBE erarbeiten zu lassen und die Stadtgesellschaft in diesen Prozess einzubinden (Vorlagen-Nr. 3302/2016).

Die städtebauliche Neuordnung des Deutzer Hafens ist durch einen umfassenden Handlungsbedarf begründet und erfordert angesichts der bestehenden Restriktionen, Herausforderungen und Risiken ein Bündel von Planungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen mit hohem Koordinationsbedarf. Die zahlreichen notwendigen Einzelmaßnahmen weisen einen untrennbaren räumlichen Zusammenhang auf, so dass lediglich ein gebietsbezogener Ansatz zielführend ist. Die notwendige Steuerung des Prozesses bedarf daher einer formellen Absicherung über die Instrumente der Bauleitplanung hinaus.

Angesichts des hohen Anteils unrentierlicher Kosten kann zudem eine Finanzierung der Projektentwicklung ohne öffentliche Mittel nur dann erfolgen, wenn es gelingt, die zu erwartenden planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen dafür einzusetzen.

An der zügigen Durchführung der Flächenkonversion besteht insbesondere angesichts des erheblichen Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, der Bedeutung des Projektes für die Stadtentwicklung sowie wegen der umfangreichen finanziellen Vorleistungen ein hohes öffentliches Interesse. Deshalb hat der Rat am 22. September 2016 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 165 Abs. 4 BauGB zur Prüfung der Anwendung des umsetzungsstarken Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und begleitend den Erlass einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung der Entwicklungsziele und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Deutzer Hafens beschlossen (Vorlagen-Nr. 2039/2016).

Die jetzt vorliegende vorbereitende Untersuchung (Anlage 3) kommt zu dem Ergebnis, dass die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen gegeben sind, um eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB beschließen zu können. Die dadurch mögliche förmliche Festsetzung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht wird der Stadt Köln stärkere Eingriffsmöglichkeiten in Eigentumsrechte als das allgemeine Städtebaurecht ermöglichen, womit eine zügige und koordinierte Umsetzung der Konversionsmaßnahme Deutzer Hafen erreichbar ist.

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 BauGB wurden u.a. auch kooperative Umsetzungsstrategien durch städtebauliche Verträge unter Einbeziehung der Grundstückseigentümer und eines Entwicklungsträgers geprüft. Eine einvernehmliche Regelung zeichnet sich danach nicht als realistische Perspektive ab. Die intensive Eigentümerbeteiligung hat ergeben, dass für mehrere Grundstücke keine Kooperationsbereitschaft der Eigentümer besteht. Hier ist weder der Ab-

schluss eines städtebaulichen Vertrages noch der Erwerb des Grundstücks zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 153 Abs. 1-3 BauGB absehbar. Entsprechende schriftliche Kaufofferten der Stadt Köln an die jeweiligen Eigentümer wurden abgelehnt. Eine integrierte Entwicklung des gesamten Hafensareals in Kooperation mit den Eigentümern ist daher nicht möglich.

### **Rechtliche Erläuterungen zum Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) gem. § 165 Baugesetzbuch:**

Bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) handelt es sich um eine städtebauliche Gesamtmaßnahme, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, vgl. § 165 Abs. 1 BauGB. Mit der SEM sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechende angestrebte Entwicklungen des Landesgebietes oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden, vgl. § 165 Abs. 2 BauGB. Voraussetzung ist ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert. Das städtebauliche Vorhaben muss insbesondere den Charakter einer Gesamtmaßnahme haben, die darauf angelegt ist, für einen bestimmten Bereich ein Geflecht mehrerer Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und durchzuführen. Es muss sich also um ein koordiniertes Maßnahmenbündel handeln, das durch eine flächendeckende und zeitlich geschlossene Planungskonzeption für ein exakt umgrenztes Gebiet verwirklicht werden soll.

Die Gemeinde kann gemäß § 165 Abs. 3 BauGB einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn die Maßnahme den oben beschriebenen Zielen und Zwecken nach § 165 Abs. 2 BauGB entspricht, das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Fläche erfordert, die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter bestimmten Voraussetzungen nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu veräußern, und schließlich die Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraum zügig durchgeführt werden kann.

Mit der SEM kann neben der erstmaligen Entwicklung eines Ortsteils oder eines Teils des Gemeindegebietes auch die städtebauliche Neuordnung geplant werden, mit dem Ziel, dieses einer neuen Entwicklung zuzuführen. Hierunter fallen klassischer Weise die Wiedernutzung größerer brachliegender oder mindergenutzter innerstädtischer Gebiete, bspw. infolge eines wirtschaftlichen Strukturwandels, aber auch sonstige Flächen, denen von der gemeindlichen Planung eine neue städtebauliche Funktion zugeordnet werden soll.

Wie bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme müssen auch im Vorfeld einer SEM vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt werden, vgl. § 165 Abs. 4 BauGB. Die vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, eine ausreichende Beurteilungsgrundlage zu schaffen, um, bezogen auf die konkrete Maßnahme, beurteilen zu können, ob die materiell-rechtlichen Festlegungsvoraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 3 BauGB vorliegen.

Die VU einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme muss nach § 165 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 137-141 BauGB Aufschluss über die nachfolgenden Punkte geben:

- die besondere Bedeutung des Gebietes für die örtliche oder überörtliche Entwicklung
- die Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung
- das Allgemeinwohlerfordernis der Maßnahme entsprechend der mit ihr verfolgten Gemeinwohlzwecke (Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnstätten, Arbeitsstätten/Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen/Wiedernutzung brachliegender Flächen/ein sonstiger Zweck

im öffentlichen Interesse) einschließlich eventuell erforderlicher Prognoseentscheidungen, Bedarfsprüfungen, Alternativstandortprüfungen

- Erkundigung über die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, die Ziele und Zwecke der Maßnahme im Rahmen städtebaulicher Verträge zu erreichen (Mitwirkungsbereitschaft)
- Erkundigung der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert, d. h. Anfangswert im Sinne von § 169 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. § 153 Abs. 1-3 BauGB
- das öffentliche Interesse an einer zügigen Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums, hierzu zählt eine überschlägige Berechnung der Kosten und Darstellung der beabsichtigten Finanzierung (Kosten- und Finanzierungsübersicht)
- Vorschlag zur Abgrenzung des Gebietes
- Zusammenstellung und Bewertung der von der Maßnahme berührten öffentlichen und privaten Belange für die spätere Abwägungsentscheidung.

### **Fazit:**

Die Erforderlichkeit zur Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die Entwicklung des Deutzer Hafens ergibt sich insbesondere aus folgenden Zielen und Gründen:

- Flächendeckende Mobilisierung des gesamten Hafensareals durch flächendeckenden Grunderwerb bzw. Abschluss städtebaulicher Verträge mit den mitwirkungsbereiten Eigentümern.
- Einheitliche Vorbereitung und Durchführung der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, da angesichts der Lage im Überschwemmungsbereich, dem flächenhaften Vorhandensein von Bodenverunreinigungen sowie der neuen erforderlichen Gesamterschließung des Hafensareals keine unabhängige Entwicklung einzelner Grundstücke möglich ist, sondern nur eine integrierte Gesamtentwicklung des Gebietes.
- Die komplexe Ausgangssituation im Deutzer Hafen sowie die Vielzahl der erforderlichen Einzelmaßnahmen erfordern eine stringente inhaltliche und zeitliche Koordination, die durch eine Projektsteuerung des Gesamtprozesses im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme erfolgen kann. Zur Durchsetzung der Gesamtmaßnahme und der Steuerung des Prozesses besteht gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 144, 145 BauGB ein umfassender Genehmigungsvorbehalt, durch den die Stadt Maßnahmen und Vorhaben unterbinden kann, die den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen.
- Finanzierung aller entwicklungsbedingten Kosten einschließlich der kostenintensiven Ordnungs-, Erschließungs- und sonstigen Infrastrukturmaßnahmen durch Abschöpfung der planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen durch Zwischenerwerb oder durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen.
- Steuerung der vielfältigen städtebaulichen Ziele durch städtebauliche Verträge bzw. Grundstückskaufverträge im Zuge der Reprivatisierung der Grundstücke. Die Konstellation der konzeptionellen, finanziellen und rechtlichen Steuerung in einer Hand ermöglicht es auch, in schwierigen Kontexten, wie sie im vorliegenden Fall der Brachflächenkonversion gegeben sind, Bauland zu entwickeln und zu mobilisieren.
- Durchsetzung der Baurechte in einem absehbaren Zeitraum durch Bauverpflichtungen im Grundstückskaufvertrag bei der Reprivatisierung der Grundstücke.
- Verwirklichung der Ziele des 'Kooperativen Baulandmodells' der Stadt Köln, insbesondere die Errichtung eines Anteils von mindestens 30 % der neuen Wohnungen im geförderten Wohnungsbau.
- Verhinderung spekulativer Bodenpreissteigerungen durch den Durchgangserwerb zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert der Grundstücke.

- Aufhebung von Blockadehaltungen einzelner Eigentümer in letzter Konsequenz durch Enteignung, soweit nicht bereits durch die bloße Anwendbarkeit des Instruments ein freihändiger Erwerb erfolgen kann.

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung). In der Entwicklungssatzung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen. Der Beschluss der Entwicklungssatzung ist ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich. In der Bekanntmachung wird auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 BauGB sowie die Auskunftspflicht der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Berechtigter sowie ihrer Beauftragten gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. mit § 138 BauGB hingewiesen.

Weiterführende Erläuterungen sind in der in der Begründung zur Satzung (Anlage 2) sowie der vorbereitenden Untersuchung (Anlage 3) dargestellt.

### **Anlagen**

- Anlage 1: Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs 'Deutzer Hafen' nach § 165 Abs. 6 BauGB
- Anlage 2: Begründung zur Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den Bereich 'Deutzer Hafen' gem. § 165 Abs. 7 BauGB
- Anlage 3: Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB inkl. Zeit- und Maßnahmenplan mit Kosten und Finanzierungsübersicht
- Anlage 4: Vergrößerte Darstellung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs 'Deutzer Hafen' auf Grundlage der amtlichen Katasterkarte
- Anlage 5: Ergebnisse der Eigentümerbeteiligung (nicht-öffentlicher Teil)