

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme 'Deutzer Hafen' – ergänzendes Verfahren

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt) Anhörung im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung - 0082/2021/1	
Bezirksvertretung 7 (Porz) Anhörung im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung – 0082/2021/2	28.01.2021
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2021
Rat	04.02.2021

Beschluss:

1. Der Rat nimmt den Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB nebst Anlagen für das Gebiet „Deutzer Hafen“ (Anlage 3) erneut zur Kenntnis.
2. Der Rat nimmt die in der aktualisierten Anlage 4 dargestellten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer zur Kenntnis und wägt sie wie in der aktualisierten Satzungs begründung (Anlage 2) vorgeschlagen ab. Ferner nimmt der Rat das Gutachten „Fortschreibung der entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte und der entwicklungsbeeinflussten Endwerte für das Gebiet des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Deutzer Hafen“(Dezember 2019) zur Kenntnis. (Anlage 5)
3. Der Rat beschließt für das in Anlage 1 dargestellte Gebiet in Köln-Deutz die Satzung über die förmliche Festsetzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Deutzer Hafen“ nach § 165 Abs. 6 Satz 1 BauGB und setzt sie gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 20.06.2018 in Kraft. 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. Zur Begründung der Satzung wird auf die Satzungs begründung (Anlage 2) verwiesen.

Alternative:

Der Rat verzichtet auf die erneute förmliche Festsetzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs und die rückwirkende Inkraftsetzung der Entwicklungssatzung „Deutzer Hafen“.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

Der Rat der Stadt Köln hat die Entwicklungssatzung „Deutzer Hafen“ in seiner 38. Sitzung am 03.05.2018 beschlossen. Sie ist am Tag ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln vom 20.06.2018 in Kraft getreten. Mehrere Eigentümer von im Entwicklungsbereich belegenen Grundstücken ziehen die Rechtmäßigkeit der Entwicklungssatzung in Zweifel. Sie haben Normenkontrollanträge beim Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen eingereicht. Derzeit sind fünf Normenkontrollanträge anhängig. Die Verwaltung hat in den vergangenen Monaten mit allen Antragstellern Gespräche mit dem Ziel einer einvernehmlichen Regelung geführt. Eine Einigung konnte bisher nicht erzielt werden. Die Normenkontrollanträge befinden sich derzeit im Güterichterverfahren. Ziel der Stadt Köln ist es, dass infolge einer gütlichen Einigung die Normenkontrollanträge zurückgenommen werden.

Anlässlich der Normenkontrollanträge hat die Verwaltung die Rechtmäßigkeit der Entwicklungssatzung erneut geprüft und geht im Ergebnis weiterhin von ihrer Rechtmäßigkeit aus. Die Stadt Köln hat die Abweisung der eingereichten Normenkontrollanträge beantragt und die Rechtmäßigkeit der Entwicklungssatzung schriftsätzlich umfassend dargelegt. Aus Gründen der Rechtsklarheit erachtet es der Rat der Stadt Köln dennoch für sinnvoll, die Belange der betroffenen Grundstückseigentümer erneut abzuwägen und die Entwicklungssatzung sowie deren rückwirkende Inkraftsetzung in einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zu beschließen.

Verfährt die Gemeinde nach § 214 Abs. 4 BauGB, so führt sie kein rechtlich eigenständiges Verfahren durch, sondern setzt das ursprünglich begonnene, nur scheinbar abgeschlossene Verfahren fort. Mit der Bekanntmachung des erneuten Beschlusses der Entwicklungssatzung erlangt die ursprüngliche Entwicklungssatzung zusammen mit der erneut beschlossenen Entwicklungssatzung als *eine* Entwicklungssatzung Wirksamkeit.

Eine Überarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht („KUF“) im Rahmen des ergänzenden Verfahrens ist nicht angezeigt. Zwar wurden die Wertermittlungsgutachten zwischenzeitlich fortgeschrieben. Es ergeben sich höhere Endwerte, was durch Vorlage der Fortschreibungsgutachten auch transparent gemacht wird. Demgegenüber sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, die die ursprünglichen Annahmen der anzusetzenden Kosten substantiell in Frage stellen könnten.

Insbesondere folgende Aspekte der Entwicklungsmaßnahme sind im Rahmen des ergänzenden Verfahrens vertieft und entsprechende Passagen in den Anlagen zur Beschlussvorlage überarbeitet worden:

- **Erweiterte Darstellung und Abwägung der Belange der betroffenen Eigentümer**

Die Belange der von der Entwicklungsmaßnahme betroffenen Grundstückseigentümer wurden nochmals umfassend ermittelt. Dies geschah insbesondere im Rahmen von Gesprächen, die mit den gesprächsbereiten Antragstellern im anhängigen Normenkontrollverfahren geführt wurden. Die ermittelten Belange werden in der überarbeiteten Anlage 4 der Beschlussvorlage dargestellt. Auch nach der erneuten umfassenden Ermittlung der Belange der betroffenen Grund-

stückseigentümer überwiegt das öffentliche Interesse an der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme die Interessen der Eigentümer. Es wird daher die aus der Satzungsbegründung ersichtliche Abwägung vorgenommen. (siehe Anlage 2 und 4)

- **Aktualisierung der Bevölkerungsprognosen**

Bevölkerungsprognosen, die nach dem Satzungsbeschluss am 03.05.2018 entstanden sind, wurden in der Satzungsbegründung berücksichtigt. Die Erforderlichkeit der Entwicklungsmaßnahme zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten wird dadurch nicht in Frage gestellt. (siehe Anlage 2)

- **Fortschreibung des Wertermittlungsgutachtens und erneute Kaufangebote**

Das Wertermittlungsgutachten wurde fortgeschrieben (siehe Anlage 5). Auf der Grundlage der neu ermittelten Grundstückswerte wurden den betroffenen Grundstückseigentümern – je nach Situation des jeweiligen Eigentümers – erneut Kaufangebote unterbreitet bzw. der Abschluss städtebaulicher Verträge zur Entwicklung mit Bauverpflichtung oder der Abschluss von Verträgen zur Verlagerung des ausgeübten Betriebes unter Beachtung der verbindlichen rechtlichen Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungsrechts angeboten. Die Finanzierbarkeit der Maßnahme und die Gewährleistung einer zügigen Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums werden dadurch nicht gefährdet. (siehe Anlage 4 und 5)

- **Eigentümerin moderne stadt GmbH**

Die Gesellschaft moderne stadt GmbH ist Eigentümerin der überwiegenden Flächen im Entwicklungsbereich 'Deutzer Hafen'. Am 17.06.2020 hat die Stadt Köln über diese Flächen mit der modernen stadt einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, in dem diese gegenüber der Stadt für sämtliche Baufelder dieses Teilbereichs eine Bauverpflichtung eingegangen ist. Moderne stadt hat sich zudem zur Zahlung des entwicklungsbedingten Ausgleichsbetrages verpflichtet. Damit liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, unter denen die Stadt Köln von einem ansonsten zwingenden Erwerb der Grundstücke des städtebaulichen Entwicklungsbereichs absehen kann. (siehe Anlage 2 und Anlage 4)

Die Entwicklungssatzung „Deutzer Hafen“ erweist sich auch nach der Vertiefung der vorstehenden Aspekte und der Anpassung der Beschlussunterlagen – namentlich der Satzungsbegründung und der Anlage 4 zur Beschlussvorlage – als rechtmäßig.

Anlagen

- Anlage 1: Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs 'Deutzer Hafen' nach § 165 Abs. 6 i.V.m. § 214 Abs. 4 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 (nicht aktualisiert)
- Anlage 4: Ergebnisse der Eigentümer-, Mieter- und Pächterbeteiligung (**nicht-öffentlicher Teil**, aktualisiert)
- Anlage 5: Gutachten „Fortschreibung der entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte und der entwicklungsbeeinflussten Endwerte für das Gebiet des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Deutzer Hafen“, Dezember 2019 (**nicht-öffentlicher Teil**)
- Anlage 0: Dringlichkeitsbegründung