

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Gebiet 'Lindgens-Areal' in Köln-Mülheim

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am2023 aufgrund § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NRW. 2023) - jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung - folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Besonderes Vorkaufsrecht

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Bereich 'Lindgens-Areal' in dem unter § 2 genannten Gebiet steht der Stadt Köln ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

§ 2

Abgrenzung des Satzungsgebietes

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das Gebiet des städtebaulich neu zu ordnenden Bereiches 'Lindgens-Areal' in Köln-Mülheim und umfasst in der Gemarkung Mülheim in der Flur 6 die Flurstücke Nr. 792, 1071, 1072 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 964, welche sich im beigefügten Lageplan innerhalb der gestrichelt gekennzeichnete Fläche befinden. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Das dargestellte Gebiet 'Lindgens-Areal' wird wie folgt umgrenzt (alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Mülheim in der Flur 6):

Beginnend an der Südwestecke des Gebietes an südwestlichen Ecke des Flurstücks 1071 führt die Gebietsumgrenzung entlang der Westseite dieses Flurstücks nach Nordosten und knickt auch entsprechend des Verlaufs des Flurstücks 1071 zweimal nach Westen ab und führt jeweils anschließend nach Norden weiter bis zur Nordecke dieses Flurstücks. Nun folgt ein Abknicken der Grenze nach Südosten entlang der Nordostseite desselben Flurstücks bis über die Hafestraße hinweg zur Nordecke des Flurstücks 1072. Die Grenze führt weiter entlang der Nordostseite des Flurstücks 1072 bis zu dessen Ostecke an der Deutz-Mülheimer Straße und führt von dort nach Südwesten an dessen Südostseite entlang der Deutz-Mülheimer Straße bis zur Nordostecke des Flurstücks 792. Von dort folgt die Gebietsgrenze dem Kurvenverlauf der Südostgrenze des Flurstücks 792 an der Einmündung in den Auenweg nach Westen und dann weiter entlang der Südgrenze dieses Flurstücks bis zu dessen Südwestecke. Von hier führt die Gebietsgrenze über die Hafestraße hinweg zur Südostecke des Flurstücks 1071 und von dort aus weiter entlang des Auenweges an der Südostseite dieses Flurstücks entlang bis zu dessen Südspitze. Dort Knickt die Gebietsgrenze nach Nordwesten ab und folgt der Nordwestgrenze des Flurstücks 1071 bis zu dessen Südwestecke.

(2) Werden innerhalb des Satzungsgebietes Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstückszusammenlegungen oder -teilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

(3) Für die Abgrenzung des Satzungsgebietes gilt im Zweifelsfall die Darstellung im Lageplan.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln in Kraft.

Begründung:

Die Stadt Köln beabsichtigt das in § 2 dargestellte Gebiet 'Lindgens-Areal' einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Hierzu sind aufeinander abgestimmte städtebauliche Maßnahmen beabsichtigt und teilweise bereits in Umsetzung befindlich. Übergeordnetes Planungsziel der Gebietsentwicklung ist die Schaffung eines gemischten Quartiers für Wohnen und Arbeiten unter Einbindung der kulturhistorisch bedeutsamen Industriearchitektur. Dabei ist die Umnutzung des Gebietes im Sinne einer Innenentwicklung und Vorhaltung der entsprechenden sozialen Infrastruktur sowie die Durchlässigkeit und öffentliche Durchwegung des Quartiers zwischen den Rheinwiesen bis Höhe Danzier Straße im Westen, die Verlängerung der Danzier Straße im Norden, der Deutz-Mülheimer-Straße im Osten und dem Auenweg im Süden zu sichern.

Auf Grund von räumlich-architektonischen Abhängigkeiten ist es erforderlich, liegenschaftliche Fehlentwicklungen und ggfs. eine Veräußerung an Dritte zu unterbinden und im Bedarfsfall notwendige Schlüsselgrundstücke zu erwerben.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung spiegelt sich u. a. in den folgenden bereits gefassten Beschlüssen wider:

Am 05.05.2009 hat der Rat das Rechtsrheinische Entwicklungskonzept, Teilraum Nord als Grundlage für die zukünftige Gebietsentwicklung beschlossen (Vorlagen-Nr. 5365/2007). Mit Beschluss vom 11.07.2013 beauftragte der Stadtentwicklungsausschuss die Durchführung eines Werkstattverfahrens mit umfangreicher Öffentlichkeitsbeteiligung, dessen Ergebnis mit Beschluss vom 03.04.2014 (Vorlagen-Nr. 4262/2013) unter Berücksichtigung der Empfehlung des Begleitgremiums die Grundlage eines Gesamtkonzepts wurde.

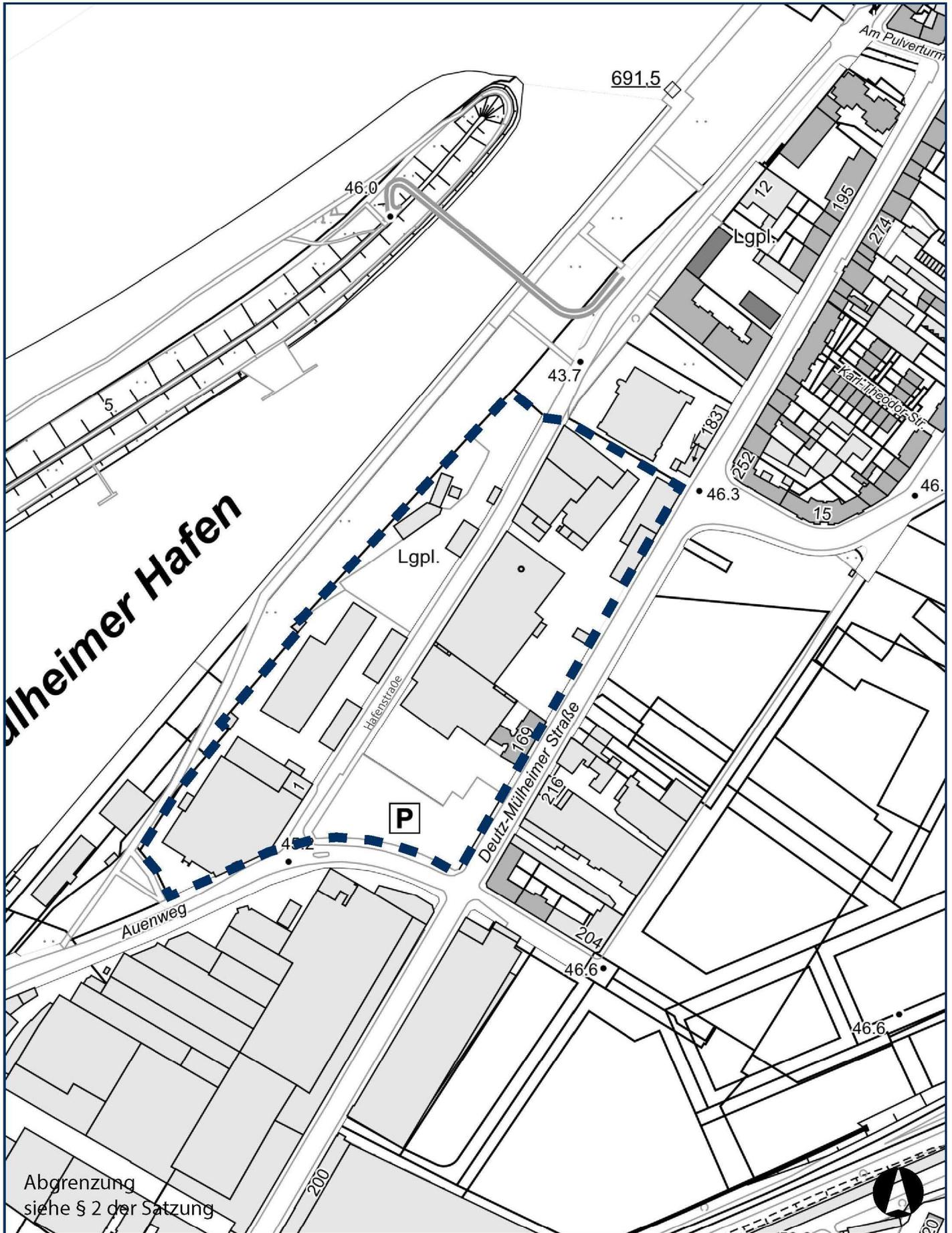
Am 22.01.2015 erfolgte der Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes für das Gebiet des 'Lindgens-Areals' (Vorlagen-Nr. 2827/2014). Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan (FNP) im Rahmen der 208. Änderung angepasst. Planungsziel für den Bereich 'Lindgens-Areal' ist die Umwandlung des Industriegebietes (GI) in eine Gemischte Baufläche (M) und ein Gewerbegebiet (GE). Am 07.05.2015 erfolgte ein Vorgabenbeschluss (Vorlagen-Nr. 0914/2015) als Grundlage der weiteren Ausarbeitung durch den Stadtentwicklungsausschuss.

Der Erlass der Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken ist somit erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine Gefährdung der Umsetzung der Entwicklungsziele zu vermeiden.

Anlage

Lageplan des Gebietes 'Lindgens-Areal' in Köln Mülheim für ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

Lageplan des Gebietes `Lindgens-Areal` in Köln-Mülheim
für ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch



Abgrenzung
siehe § 2 der Satzung