



Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Gebiet 'LiebigQuartier' in Köln-Ehrenfeld und Köln-Nippes

vom 26. Juni 2025

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 27.05.2025 aufgrund § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 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 'LiebigQuartier' 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 'LiebigQuartier' Köln-Ehrenfeld und Köln-Nippes und umfasst

in der Gemarkung Ehrenfeld in der Flur 70 die Flurstücke 519/7, 521/7, 521/8, 523/7, 523/10, 523/17, 668, 695, 697, 768, 973, 1285, 1376, 1377, 1396, 1407, 1408, 1441, 1455, 1456, 1461, 1546, 1549, 1550, 1596, 1597, 1628, 1629, 1697, 1703, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1744, 1745, 1746, 1747, 1784, 1785, 1786, 1787, 1799, 1800, 1801, 1802, 1804, 1810, 1815, 1816, 1817, 1825, 1826, 1828, 1846, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1859, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1874, 1875, 1876, 1877, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1933, 1936, 1953, 2874/581, 3789/519, 3797/523, 3798/523, 3800/523, 3808/523, 4715/519, 4720/519, 4978/519, 5144/519, 5539/523, 5540/523, 6278/578 und

in der Gemarkung Ehrenfeld in der Flur 84 die Flurstücke 431/2, 431/3, 512, 518, 521, 532, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 550, 551, 552, 553, 573, 574, 581, 582, 1449/189, 1461/448, 1499/431, 1502/441, 1504/441 und

in der Gemarkung Nippes in der Flur 88 die Flurstücke 210/1, 210/2, 210/3, 210/4, 210/5, 210/6, 210/7, 210/8, 210/9, 210/10, 210/11, 210/12, 210/13, 210/14, 210/15, 210/16, 210/17, 210/18, 210/19, 217/10, 217/11, 217/12, 217/14, 217/15, 217/16, 217/17, 217/20, 217/21, 217/22, 217/23, 217/25, 221/4, 221/8, 221/10, 225/4, 225/6, 225/8, 225/10, 225/14, 226/3, 252/1, 252/3, 252/4, 275/1, 284, 286, 287, 307, 308, 315, 316, 317, 318, 319, 348, 349, 357, 378, 384, 389, 392, 393, 433, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 487, 488, 489, 510, 555, 571, 572, 578, 579, 580, 581, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 756, 757, 758, 759, 766, 919, 920, 928, 947, 948, 949, 950, 1149, 1150, 1151, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1169, 1170, 1171, 1224, 1225, 1233, 1234, 1282, 1283, 1284, 1301, 1315/217, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1394, 1395, 1409, 1425, 1432, 1434, 1435, 1447, 1448, 1449, 1471, 1472, 1473, 1474, 1480, 1481, 1482, 1483, 1504, 1505, 1514, 1518, 1519, 1520, 1535, 1536, 1596, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1623, 1624, 1637, 1638, 1639, 1640, 1648, 1662, 1663, 1696, 1724, 1727, 1728, 1731, 1734, 1735, 1742/217, 1748, 1803, 1812, 1831, 1834, 1835, 1837, 1838, 1839, 1840, 1842, 1843, 1844, 1847, 1867, 1868, 1869, 1870, 1878/217, 1881, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1946, 1968, 1997, 2010, 2011, 2012, 2017, 2063, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2077, 2080, 2081, 2084, 2085, 2086, 2090, 2164, 2165, 2175, 2176, 2177, 2193, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2289, 2290, 2291, 2311, 2312, 2313, 2314, 2334, 2360, 2365, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2416, 2417, 2418, 2420, 2443/217, 2444/217, 2445/217, 2446/217, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2474, 2476, 2477, 2480, 2481, 2496, 2497, 2540, 2541, 2549, 2553, 2554, 2557, 2558, 2572, 2576, 2597, 2603, 2604, 2616, 2617, 2624, 2636, 2637, 2644, 2650, 2651, 2652, 2653, 2657/217, 2667, 2668, 2669, 2670, 2680, 2714, 2715, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2815, 2827, 2924, 2925, 2974, 2975, 2981, 2996, 2997, 2998, 2999, 3142, 3209, 3210, 3313, 3360, 3361, 3407, 3408, 3420, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3533, 3534, 3538, 3547, 3548, 3549, 3550, 3564, 3571, 3572, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3669/225, 3670/225, 3822/217, 4052/210, 4053/210, 4057/210, 4058/210, 4059/210, 4060/210, 4061/210, 4062/210, 4063/210, 4064/210, 4065/210, 4066/210, 4278/210, 4284/210, 4285/210, 4286/210, 4287/210, 4288/210, 4289/210, 4290/210, 4291/210, 4292/210, 4293/210, 4294/210, 4295/210, 4826/207, 5047/210, 5362/210, 5475/217, 5477/217, 5478/217, 5480/217, 6107/209, 6108/209, 6248/210, 6249/210, 7313/210, 7418/211, 7419/211, 7432/211, 7434/211, 7615/210, 7756/217, 7757/217, 7763/217, 7768/217, 7785/217, 7786/221, 7858/217, 7861/217, 7894/217, 7895/217, 7897/216, 7994/217, 8014/252, 8015/252, 8017/252, 8484/252, 8485/252, 8559/263, 8560/263, 8561/263, 8562/263, 8563/263, 8564/263, 8620/263, 8621/263, 8622/263, 8623/263, 8624/263, 8625/263, 8691/263, 8692/263, 8693/263, 8694/263, 8696/263, 8697/263, 8698/263, 8754/216, 8906/263 und

in der Gemarkung Nippes in der Flur 91 die Flurstücke 388/4, 434/6, 434/8, 434/9, 437/1, 437/7, 437/8, 442, 461, 657, 658, 659, 772, 778, 782, 783, 786, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 827, 828, 830, 844, 847, 848, 850, 866, 867, 868, 869, 886, 887, 891, 892, 910, 911, 2417/437, 2418/437, 2419/437

welche sich im beigefügten Lageplan innerhalb der gestrichelt gekennzeichneten Fläche befinden. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Das dargestellte Gebiet 'LiebigQuartier' wird wie folgt umgrenzt:

Beginnend an der nordöstlichen Spitze des Gebietes an der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 2384 in der Gemarkung Nippes in der Flur 88 führt die Gebietsumgrenzung im Uhrzeigersinn entlang dessen Ostgrenze nach Süden, knickt dann nach Südwesten ab bis zum Schnittpunkt mit der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 2383 und folgt dieser Grenze an der Ostseite dieses Flurstücks bis zu dessen Südostecke. Von dort führt die Umgrenzung ein kurzes Stück nach Westen bis zur Nordostecke des Flurstücks 2998, knickt von dort nach Süden ab und folgt erst der Ostgrenze des Flurstücks 2998, dann ab der Nordostecke des Flurstücks 2999 dessen Ostgrenze und von dort aus weiterführend der Ostgrenze des Flurstücks 2996 bis zu dessen Südostecke. Von dort führt die Umgrenzung nach Westen entlang der Südgrenze des Flurstücks 2996, dann entlang der Südgrenzen der Flurstücke 2997, 384 und wiederum 2997 bis zum Schnittpunkt mit Ostgrenze des Flurstücks 384. Dieser Ostgrenze des Flurstücks 348 folgt die Gebietsumgrenzung nach Süden bis zur Nordwestecke des Flurstücks 1734, knickt dort nach Osten ab entlang der Nordgrenze dieses Flurstücks sowie der Nordgrenze des Flurstücks 1735 bis zu dessen Nordostecke. Von dort führt die Gebietsumgrenzung nach Süden entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 1735, 8485/252, 8484/252, 8017/252, 252/3, 8015/252 und 8014/252 bis zu dessen Südostecke. Dort knickt die Gebietsgrenze nach Osten ab bis zur Nordostecke des Flurstücks 3210, knickt dort wiederum nach Süden ab und folgt dieser östlichen Grenze des Flurstücks 3210 weiter nach Süden bis zur Nordostgrenze des Flurstücks 2624. Hier führt die Gebietsgrenze erst nach Südosten und dann entlang der östlichen Grenzen des Flurstücks 2624 nach Süden bis zur Nordostecke des Flurstücks 819 in der Gemarkung Nippes in der Flur 91, knickt dort nach Süden ab bis zu dessen Südostecke und knickt dann nach Westen ab bis zur Nordostecke des Flurstücks 820. Von dort führt die Gebietsgrenze nach Süden bis zu dessen Südostecke und führt anschließend an dessen Südseite entlang bis zum Südostecke des Flurstück 824. Von dort führt die Gebietsgrenze nach Süden entlang der Ostgrenze des Flurstücks 887 bis zu dessen Südostecke. Von dort führt die Gebietsgrenze in östlicher Richtung, dabei die Flurstücke 821, 822 und 848 kreuzend, bis zur Nordwestecke des Flurstücks 847 und von dort weiter bis zu dessen Nordostecke. Hier knickt die Grenze nach Süden ab bis zum Schnittpunkt mit der Nordwestecke des Flurstücks 850.

Von dort führt die Gebietsgrenze nach Osten bis zur Nordostecke des Flurstücks 850 und knickt dort nach Süden ab bis zu dessen Südostecke. Ab hier folgt die Gebietsgrenze der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 541 in der Gemarkung Ehrenfeld in der Flur 84 bis zu dessen östlichem Eckpunkt und von dort weiter entlang der Nordostgrenze des Flurstücks 545 bis zu einem Viertel der Strecke zum nördlichen Eckpunkt dieser Grenze. Von dort knickt die Gebietsgrenze leicht nach Südosten ab bis auf die Höhe des nördlichen Punktes der Nordostgrenze des Flurstücks 545. Von dort verläuft die Gebietsgrenze parallel zu den Eisenbahngleisen in nahezu gerader Linie in Richtung Westen bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze von Flurstück 551 nach Süden. Dort knickt die Gebietsgrenze leicht nach Südosten ab und führt weiter nach Westen, die Flurstücke 518, 431/3 und 431 kreuzend, bis zur Mitte der südlichen Grenze des Flurstücks 1449/189. Von dort aus verläuft die Gebietsgrenze in westlicher Richtung zunächst bis zur westlichen Ecke dieses Flurstücks, dann weiter entlang der südlichsten Grenzen der Flurstücke 539, 574, 581 und 582 bis zur Südostecke des Flurstücks 1911 in der Gemarkung Ehrenfeld in der Flur 70. Die Gebietsgrenze verläuft von dort weiter in Richtung Westen entlang der Südgrenze des Flurstücks 1911 bis zu dessen Schnittpunkt mit der Nordostecke des Flurstücks 2874/581, knickt dort nach Süden ab und folgt dem östlichen Grenzverlauf der Flurstücke 2874/581 und 1910 bis zu dessen Südostecke. Hier knickt die Gebietsgrenze nach Westen ab bis zum Schnittpunkt mit der Nordostecke des Flurstücks 668 und führt von dort nach Südwesten bis zu dessen südlichem Punkt. Von dort verläuft die Gebietsgrenze nach Nordwesten bis zur Südostecke des Flurstücks 695 und knickt dort nach Westen ab bis zu dessen Südwestecke. Von dort führt die Gebietsgrenze nach Norden, die Flurstücke 1910 und 1801 kreuzend, bis zur Südostecke des Flurstücks 1747. Hier knickt die Gebietsgrenze nach Westen ab entlang der Südgrenze des Flurstücks 1747 bis zu dessen Südwestecke. Von dort führt die Gebietsgrenze nach Nordwesten und folgt dabei den westlichen Grenzen der Flurstücke 1747, 1733 und 1738 einschließlich der Westgrenzen der Flurstücke 1742, 1741, 1740, 1739, 1737 und 1736, das Flurstück 523/17 kreuzend, zur Südwestecke des Flurstücks 1596. Von hier folgt die Gebietsgrenze den westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 1596, 1703 und 1441 bis zur Nordwestecke des Flurstücks 1441. Dort knickt die Gebietsgrenze nach Nordosten ab und führt zur Nordostecke des Flurstücks 1441, knickt dort nach Nordwesten ab, das Flurstück 1546 kreuzend, bis zur Südwestecke des Flurstücks 1285. Von dort führt die Gebietsgrenze weiter entlang der westlichen und dann der nördlichen Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Nordostecke des Flurstücks 1285 mit der Westgrenze des Flurstücks 3630 in der Gemarkung Nippes in der Flur 88. Hier knickt die Gebietsgrenze nach Norden ab und verläuft entlang der Westgrenzen der Flurstücke 3630, 3635 und 3578 bis zu dessen Nordöstlichem Eckpunkt und von dort weiter in Richtung Nordosten entlang der Nordwestgrenzen der Flurstücke 3522, 3523, 3524, 3525, 3533, 2553, 2670,

2558, 1946, 948, 947, 950, 581, 578, 592, 920, 594, 484, 485, 488, 1409, 1803, 1514, 1157, 1156, 1154, 1169, 2312, 2311 und 2313 bis zu dessen nordöstlicher Ecke. Von dort knickt die Gebietsgrenze nach Südosten ab und führt entlang der nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 2313 und 2314 nach Südosten bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 1171. Die Gebietsgrenze führt entlang der Nordgrenze dieses Flurstücks nach Osten bis zu dessen Nordostecke. Von dort führt die Gebietsgrenze, das Flurstück 2380 kreuzend, zum westlichsten Eckpunkt des Flurstücks 2381 und von dort nach Nordosten entlang dessen Nordwestgrenze bis zur südlichsten Ecke des Flurstücks 2384. Von dort aus führt die Gebietsgrenze entlang dessen Nordwestgrenze, einschließlich einem Versatz nach Norden und anschließender Weiterführung nach Osten, weiter bis zu dessen nordöstlicher Spitze und schließt damit die Umgrenzung des Gebiets ab.

- (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 nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird auf die Rechtsfolgen nach § 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hingewiesen.

§ 7 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung lautet:

„Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,

- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet
oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt."

Köln, den 26.06.2025

Die Oberbürgermeisterin
gez. Henriette Reker

Anlage

Lageplan des Gebietes 'LiebigQuartier' in Köln-Ehrenfeld und Köln-Nippes für ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

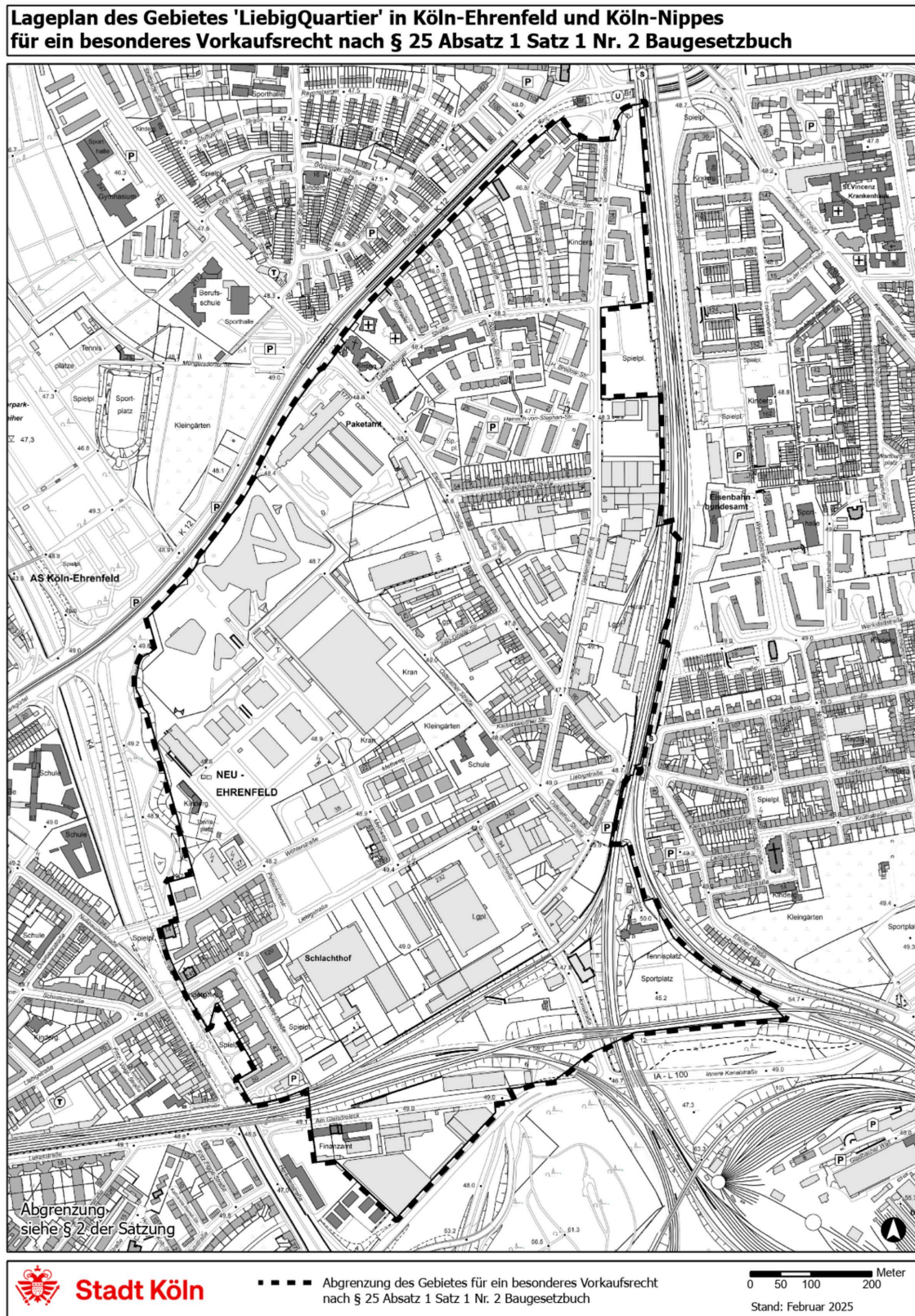


Abbildung 1: Lageplan des Gebietes 'LiebigQuartier'