

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Umstellung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 67549/04 mit dem Arbeitstitel: "Causemannstraße" in Köln-Merkenich, 3. Änderung sowie über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 (1) BauGB

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	26.08.2021
Stadtentwicklungsausschuss	09.09.2021

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nummer 67549/04 mit dem Arbeitstitel: "Causemannstraße" von einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf das Vollverfahren u.a. mit einer förmlichen frühzeitigen Bürgerbeteiligung, Umweltprüfung und Umweltbericht umzustellen;
2. beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (Aushang) mit ergänzenden Informationen zum Planvorhaben auf der Homepage der Stadt Köln;
3. beauftragt die Verwaltung, soweit die Rechtsverordnung des Landes zur Anwendung des neuen § 31 Absatz 3 BauGB erfolgt, alternativ zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens zu prüfen, ob eine Zulässigkeit des Bauvorhabens bereits im Rahmen des § 31 Absatz 3 BauGB mit erweiterter Befreiungstatbestand in einem Baugenehmigungsverfahren gegeben ist und ob das Bauvorhaben im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens weiter begleitet werden kann und damit das vorliegende Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplan nicht mehr weiter verfolgt werden muss.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes wird behutsam nachverdichtet. Es können nach dem derzeitigen Kenntnisstand negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission von Kohlenstoffmonoxid (CO), das durch Oxidation zum Klimaschadgas Kohlendioxid (CO₂) wird, nicht ausgeschlossen werden. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Umweltprüfung statt.

Begründung:

Umstellung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a auf das Vollverfahren mit Umweltbericht

Zur Verwirklichung der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 21 Wohneinheiten durch die GbR Causemannstraße mit Sitz Köln, Karl-Kaulen-Straße 35a, 50859 Köln, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 67549/04 Daverkusenstraße im Bereich seiner ersten und seiner zweiten Änderung mit dem Arbeitstitel Causemannstraße erforderlich. Auf der im vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche können gegenwärtig nur ca. 6 neue Wohnungen errichtet werden, mit Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Änderung des Bebauungsplans soll Planungsrecht für das zuvor genannte Mehrfamilienhaus mit 21 Wohneinheiten geschaffen werden.

Aus diesem Grund fasste der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung vom 07. Februar 2019 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans 67549/04 in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt unterrichten und sich in der Zeit vom 4. bis 17. April 2019 zur Planung äußern.

Im Rahmen der Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB wurde allerdings deutlich, dass im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Umweltbelange sowie im Hinblick auf die Nähe des Bauleitplans zu umliegenden Industriebetrieben insbesondere im Industriegebiet Köln-Niehl sowie im CHEMPARK Leverkusen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Aus diesen Gründen ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a BauGB gemäß § 13 Absatz 1 BauGB nicht möglich. Das Planverfahren ist daher auf ein Regelverfahren mit Umweltbericht einschließlich einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB in Ergänzung der bereits erfolgten Unterrichtung der Öffentlichkeit, umzustellen. Dies soll mit dem vorliegenden Beschluss erwirkt werden.

Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1 (Aushang)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden sehr kleinräumige Änderung des Bebauungsplans 67549/04 im Bereich der ersten und zweiten Änderung vorgenommen. So soll insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert und eine Ausweisung zusätzlicher Stellplätze vorgenommen werden. Vor diesem Hintergrund kann von einer aufwändigen, digitalen Bürgerinformationsver-

anstellung abgesehen werden.

Stattdessen ist ein Aushang im Bezirksrathaus Chorweiler und im Ladenlokal im Stadthaus Köln-Deutz mit ergänzenden digitalen Informationen auf der städtischen Homepage zum Bauleitplanverfahren vorgesehen. Diese Öffentlichkeitsbeteiligung wird ortsüblich bekanntgemacht, sodass die wichtige Anstoßwirkung erzielt werden kann.

Anwendung des erweiterten Befreiungstatbestandes nach § 31 Abs. 3 BauGB

Der Bundesgesetzgeber sieht im Rahmen des am 22.06.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetzes eine Ausweitung der Befreiungstatbestände im Rahmen des neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen Absatzes 3 zum § 31 BauGB vor. So kann *"in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach " 201a bestimmt ist, [...] mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten von Wohnungsbau befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist [...]"*.

Die Definition eines "Gebietes mit einem angespannten Wohnungsmarkt" im Rahmen einer Verordnung obliegt gemäß dem ebenfalls neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen § 201a der jeweiligen Landesregierung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine entsprechende Verordnung noch nicht erlassen worden, sodass eine Befreiung nach § 31 Absatz 3 BauGB in Nordrhein-Westfalen bislang nicht Anwendung finden kann.

Sofern diese Rechtsnovellierung mit einer entsprechenden Rechtsverordnung der Landesregierung auch im vorliegenden Einzelfall Anwendung finden sollte, empfiehlt die Verwaltung das vorliegende kleinräumige Bauvorhaben aufgrund seines Umfangs (21 WE, davon 15 WE durch Änderung des Planungsrechtes) im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens weiter zu begleiten und das Bauleitplanverfahren nicht weiter zu verfolgen.

Anlagen

Anlage 1	Geltungsbereich
Anlage 2	Planänderung
Anlage 3	Erläuterungsbericht