

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	16.05.2022
Stadtentwicklungsausschuss	02.06.2022

### **Erneute Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Absatz 3 BauGB Bebauungsplan-Entwurf Nummer 61483/02 Arbeitstitel: Seeadlerweg in Köln-Vogelsang**

#### Anlass und Ziel

Mit Schreiben vom 23.11.2017 hat der Erbbauverein Köln eG die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) für eine Fläche am Seeadlerweg in Köln-Vogelsang beantragt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, eine Mehrfamilienhausbebauung mit rund 100 Wohneinheiten, davon 30 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau, als Ergänzung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung zu errichten.

Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung. Das Vorhaben folgt den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (StEK Wohnen), vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossen, da es dazu beiträgt, den prognostizierten Wohnungsbedarf zu decken. Weiterhin wird es in der Wohnungsbauoffensive, vom Rat der Stadt Köln am 20.12.2016 beschlossen, als potentielle Fläche für Wohnungsbau unter dem Punkt 4.01 aufgeführt.

Das vorhandene Planungsrecht lässt die Realisierung des Vorhabens nicht zu. Mit der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer ergänzenden Wohnbebauung am Seeadlerweg geschaffen.

#### Verfahrensverlauf

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61483/02 mit dem Arbeitstitel "Seeadlerweg in Köln-Vogelsang" wurde am 26.04.2018 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren mit zweistufiger Beteiligung durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Dienststellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.12.2017 bis einschließlich 11.01.2018 durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.06.2018 bis einschließlich 05.07.2018 statt. Die Durchführung nach Modell 1 wurde am 26.04.2018 vom Stadtentwicklungsausschluss beschlossen.

Der Vorgabenbeschluss wurde am 07.02.2019 vom Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Es wurde beschlossen, dass die Verwaltung den Vorhabenträger auffordern solle, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes einen Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung zu berücksichtigen.

Das städtebauliche Planungskonzept wurde weiterhin am 30.04.2019 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Nach den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates wurden alle Hauszugänge einheitlich zum

Innenhof orientiert, die südöstliche Ecksituation weiterentwickelt sowie der Innenhof mit Baumpflanzungen begrünt. Mit Wiedervorlage am 25.06.2019 hat der Gestaltungsbeirat das Konzept gewürdigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 24.05.2021 bis einschließlich 23.06.2021 durchgeführt.

Die Offenlage wurde am 01.09.2021 öffentlich bekanntgemacht (nachrichtlicher Hinweis im Amtsblatt am 08.09.2021). Der Planentwurf hat in der Zeit vom 16.09.2021 bis 15.10.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der Offenlage sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und drei Stellungnahmen von Behörden eingegangen, die zu keinen Änderungen an den Grundzügen der Planung geführt haben.

Eine erneute Offenlage wurde am 24.11.2021 mit nachrichtlicher Hinweis im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht. Um die Umgestaltung der südlich angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich zu sichern, wurde der Bereich des Wendehammers in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Da die Einbeziehung der bereits festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche keine Auswirkungen auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag hat, wurde der Fachbeitrag im Verfahren nicht weiter angepasst. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 06.12.2021 bis 20.12.2021 gemäß § 3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der erneuten Offenlage sind keine weiteren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Seitens Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind drei Stellungnahmen eingegangen. Die vorgetragenen Stellungnahmen führen zu keinen Änderungen der Planinhalte.

### 3. Offenlage

Die Richtlinie zum Kooperativen Baulandmodell in ihrer vom Rat der Stadt Köln am 04.04.2017 beschlossenen fortgeschriebenen Fassung findet bei dem Verfahren Anwendung.

Die in der Richtlinie definierten Schwellenwerte von Mehrbedarfe an öffentlichen Kinderspielplatzflächen (500 m<sup>2</sup>) sowie an öffentlichen Grünflächen (5.000 m<sup>2</sup>) zur Planungsverpflichtung werden durch das Vorhaben unterschritten, so dass eine Ablösesumme gezahlt werden kann.

Nach der erneuten Offenlage wurde auf die Planung eines öffentlichen Kinderspielplatzes sowie einer öffentliche Grünfläche verzichtet. Die bisher als öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz festgesetzte Fläche soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Diese Änderung wird im Rahmen der 3. Offenlage in den Bebauungsplan-Entwurf / VEP-Entwurf aufgenommen.

### **Anlagen**

Anlage 1	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Anlage 2	Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurf (Ausschnitt)
Anlage 3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf (Ausschnitt)
Anlage 4	Textliche Festsetzungen nach § 3 Abs. 2 BauGB
Anlage 5	Begründung mit Umweltbericht
Anlage 6	Gegenüberstellung der Planänderung

**Gez. Greitemann**