

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 61483/02;
Arbeitstitel: Seeadlerweg in Köln-Vogelsang**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	01.09.2022
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	05.09.2022
Rat	08.09.2022

Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 61483/02 für das Gebiet nördlich und westlich der Bebauung Seeadlerweg in Köln-Vogelsang (Flurstücke 1378 und 1397 und teilweise 1396, Flur 83, Gemarkung Müngersdorf) —Arbeitstitel: Seeadlerweg in Köln-Vogelsang — eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 6 bis 11;
- den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 61483/02 nach § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ergänzen;
- den Bebauungsplan Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 61483/02 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

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. Geplant ist ein Wohngebiet bestehend aus zwei IV-geschossigen Baukörpern mit Staffelgeschoss parallel zum Seeadlerweg.

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 Stadtentwicklungsausschuss 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 20.05.2021 bis einschließlich 23.06.2021 durchgeführt.

Die erste Offenlage wurde am 01.09.2021 öffentlich bekanntgemacht, mit 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 eine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und drei Stellungnahmen von Behörden eingegangen, die zu keinen Änderungen an den Grundzügen der Planung geführt haben.

Die zweite 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.

Die dritte Offenlage wurde am 11.05.2022 mit nachrichtlichem Hinweis im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht. Auf die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes wurde nach der zweiten Offenlage im Plangebiet verzichtet. Die im Rahmen des kooperativen Baulandmodells definierte Schwellenwerte von 500 m² Mehrbedarf an öffentlichen Kinderspielplatzflächen und 5.000 m² Mehrbedarf an öffentlichen Grünflächen werden durch das Vorhaben unterschritten, so dass eine Ablösesumme gezahlt werden kann. Die bisher als öffentliche Grünfläche mit und ohne Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzte Fläche soll als private Grünfläche festgesetzt werden. Diese Änderung wurde im Rahmen der dritten Offenlage in den Bebauungsplan-Entwurf / VEP-Entwurf aufgenommen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde entsprechend angepasst. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 19.05.2022 – 03.06.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der dritten Offenlage sind keine weiteren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Seitens Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind vier Stellungnahmen eingegangen, eine weist auf zwei BIm-SchG-genehmigte Anlagen im Umfeld hin. Die vorgetragenen Stellungnahmen führen zu keinen Änderungen der Planinhalte.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Es ist ein Energiekonzept erstellt worden und erfüllt weitgehend die Anforderungen an eine nachhaltige und klimaschutzangepasste Planung und Bauweise. Aufgrund der Neubebauung auf einem bisher nicht bebauten Grundstück kann davon ausgegangen werden, dass es durch die Umsetzung der Planung zu zusätzlichen Emissionen kommt.

Der aus Klimaschutzgründen bisher angestrebte bauliche Standard der KfW-Effizienzhausstandard 55, wird mit der vorliegenden Planung erfüllt.

Der als Orientierung dienende Richtwert des AV-Verhältnis (Quotient aus wärmeübertragender Gebäudehüllfläche (A) und beheiztem Volumen (V)) von 0,65 1/m wird mit 0,36 deutlich unterschritten.

Es wurden verschiedene Konzepte der Energiebereitstellung vergleichend betrachtet.

Gewählt wurde ein Blockheizkraftwerk mit Brennwertkessel kombiniert mit einer Photovoltaik Anlage auf dem Dach. Der Anteil der BHKW Wärme liegt bei ca. 82% wodurch das EEG-WärmeG erfüllt ist.

Generell positiv sind die beschriebenen möglichen Nachrüstungen mit power-to-heat (Elektrokessel oder Wärmepumpe) und die Ergänzung um Speicherlösungen.

Ebenfalls positiv ist die Kombination der Photovoltaik-Anlagen mit der Elektromobilität sowie die Kombination der festgesetzten extensiven Dachbegrünung mit Photovoltaik-Anlagen, weil sich

dadurch die Effizienz der Anlagen erhöhen lässt und Klimaschutz und Klimawandelanpassung sinnvoll kombiniert werden können

Der Verzicht auf Maßnahmen der aktiven Kühlung ist ebenfalls positiv zu bewerten.

Anlagen 11

Anlage 1	Geltungsbereich
Anlage 2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (verkleinert)
Anlage 3	Verkehr- und Erschließungsplan (verkleinert)
Anlage 4	Textliche Festsetzungen
Anlage 5	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Anlage 6	Darstellung und Bewertung der nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 7	Darstellung und Bewertung der nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 8	Darstellung und Bewertung der nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 9	Darstellung und Bewertung der nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 10	Darstellung und Bewertung der nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (1)
Anlage 11	Darstellung und Bewertung der nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (2)