

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	04.06.2018
Stadtentwicklungsausschuss	28.06.2018

**Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB  
Bebauungsplan-Entwurf 71376/03  
Arbeitstitel: Innenentwicklung Heidelweg in Köln-Sürth**

Die Eigentümer der Grundstücke Heidelweg 24 bis 28 sowie Sürther Hauptstraße 227, 235 und 237 beabsichtigen, auf dem jeweils rückwärtigen Teil der Grundstücke eine Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern zu errichten. Die GEBIG Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH (GEBIG IPG) aus Köln wurde zur Entwicklung des Vorhabens als Treuhänder der Eigentümer beauftragt. Mit Schreiben vom 30.12.2011 hat die GEBIG IPG im Namen der Grundstückseigentümer einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Blockinnenbereich zwischen den Straßen Heidelweg und Sürther Hauptstraße in Köln-Sürth. Nach Osten und Westen ist das Plangebiet durch die Gärten der angrenzenden Bestandsbebauung an der Hammerschmidtstraße und am Heidelweg begrenzt. Im Süden grenzen die Gartenflächen der Bestandsbebauung an der Sürther Hauptstraße an das Plangebiet. Das Gebiet umfasst die Grundstücke Heidelweg 24 bis 28 sowie Sürther Hauptstraße 227, 235 und 237. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von circa 6 100 m<sup>2</sup>.

Ziel der Planung ist die Realisierung einer zweigeschossigen Wohnbebauung mit der notwendigen Erschließung im Blockinnenbereich. Es ist die Festsetzung eines reinen Wohngebiets mit den dazugehörigen Straßenverkehrsflächen sowie einer öffentlich zugänglichen Spielplatzfläche vorgesehen. Die betroffenen Flächen werden bisher als Gartenland genutzt und sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung von circa 35 Wohneinheiten wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Kölner Stadtgebiet geleistet.

### Verfahrensverlauf

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.11.2012 wurde der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 71376/03 –Arbeitstitel: Innenentwicklung Heidelweg in Köln-Sürth– gefasst. Neben dem Aufstellungsbeschluss wurde auch der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 mit verschiedenen Planungsvarianten gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte am 14.11.2013 in der Aula der Albert-Schweitzer-Schule, Zum Hedelsberg 13, 50999 Köln. Danach konnten noch bis zum 27.11.2013 schriftliche Stellungnahmen eingereicht werden. In einem weiteren Schritt hat nach einer Vorberatung in der Bezirksvertretung Rodenkirchen (05.05.2014) der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 25.09.2014 die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsplanverfahren weiter zu betreiben und den Bebauungsplan-Entwurf auf Grundlage der ausgewählten Variante 2 auszuarbeiten.

Nach Erstellung der Unterlagen unter Berücksichtigung von Fachplanungen erfolgte anschließend in der Zeit vom 03.08. bis 07.09.2016 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB. Da die vorgenannte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem Stichtag des Inkrafttretens der Bauplanungsrechtsnovelle 2017 (13. Mai 2017) erfolgte, wird von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht, das heißt das Bebauungsplanverfahren wird nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und abgeschlossen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB des Bebauungsplan-Entwurfs 71376/03 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet im Blockinnenbereich zwischen den Straßen Heidelweg und Sürther Hauptstraße in Köln-Sürth wird im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit Begründung erfolgt in Kürze.

### Verfahrensumstellung

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche innerhalb des Stadtteils Köln-Sürth, das heißt um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB handelt, soll der Bebauungsplan, abweichend vom Aufstellungsbeschluss, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Plangebietsgröße von circa 6 100 m<sup>2</sup> weniger als 20 000 m<sup>2</sup> und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB. Dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Lande Nordrhein-Westfalen (UVP NW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgütern - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - nicht zu erwarten.

Da die Voraussetzungen des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorliegen, wird der Bebauungsplan "Innenentwicklung Heidelweg in Köln-Sürth" im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei werden die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Der politische Beschluss zur Umstellung auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt aufgrund der Beschleunigung von Bauleitplanverfahren (Vorlage 2924/2015/1) zum Satzungsbeschluss. Eine Unterrichtung der Bezirksvertretung Rodenkirchen und des Stadtentwicklungsausschusses über die Verfahrensumstellung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Mitteilung zur Offenlage nach § 3 Absatz 2 BauGB.

### **Anlagen**

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 2 Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Ausschnitt Bebauungsplan-Entwurf

**gez. BG Blome in Vertr. für BG Dez. VI**