

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61/1

612 Solb Az

Vorlagen-Nummer

3284/2018

Freigabedatum 23.11.2018

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Seeadlerweg in Köln-Ehrenfeld; Anhörung der Bezirksvertretung Ehrenfeld zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	03.12.2018
Stadtentwicklungsausschuss	13.12.2018

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beauftragt die Verwaltung den Vorhabenträger aufzufordern, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes gemäß Anlage 2 einen Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3) zu berücksichtigen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Ehrenfeld ohne Einschränkung zustimmt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 23.11.2017 hat der Erbbauverein Köln eG, Deutz-Kalker-Straße 37, 50679 Köln, bei der Verwaltung die Einleitung eines Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Das Plangebiet liegt nördlich bzw. westlich der bereits vorhandenen Bebauung am Seeadlerweg und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1354, Flur 83, Gemarkung Müngersdorf mit einer Fläche von circa 6.160 m².

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Plangebiet circa 90 Wohneinheiten, davon 30 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau, als Ergänzung der in unmittelbarem Umfeld vorhandenen Wohnbebauung im Eigentum des Erbbauvereins Köln zu errichten. Geplant ist die Errichtung von zwei IV-geschossigen Baukörpern mit Staffelgeschoss, parallel zum Seeadlerweg und Silbermöwenweg.

Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Einfahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze liegt. Im südwestlichen Planbereich ist ein öffentlicher Spielplatz (circa 650 m²) geplant.

Das Plangebiet ist unbebaut; ein Bauwagen wird von dem Verein „Freunde und Förderer des Pfadfinderrings Köln e. V.“ als Vereinsheim genutzt. In verschiedenen Gesprächen mit den Pfadfindern konnte ein Ersatzstandort für den Pfadfinderplatz auf der anderen Seite der Venloer Straße gefunden werden. Der Mietvertrag für den neuen Standort wurde bereits abgeschlossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 01.07.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplans 61480/02. Dieser setzt für die südliche Teilfläche des Plangebietes eine Private Grünfläche – Pfadfinderplatz- mit einem Baufenster (14,0 m x 24,0 m; II SD) und mehrere Einzelbäume zum Erhalt fest. Unmittelbar nördlich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf – Jugendeinrichtung - mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die rückwärtigen Flächen sind als öffentliche Grünfläche – Bolzplatz - festgesetzt.

Durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Für das Vorhaben –circa 90 Wohneinheiten- kommt das Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) –Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren- zur Anwendung.

Der Vorhabenträger hat am 23.11.2017 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet.

Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1 –Arbeitstitel: Seeadlerweg in Köln-Ehrenfeld- beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.12.2017 bis 11.01.2018 (Anlage 4) stattgefunden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte im Rahmen eines Aushangs im Bezirksrathaus Ehrenfeld in der Zeit vom 28. Juni bis 5. Juli 2018 einschließlich.

Schriftliche Stellungnahmen konnten bis zum 12. Juli 2018 einschließlich eingereicht werden. Es sind acht Stellungnahmen eingegangen.

In der Anlage 3 erfolgt die Darstellung und Bewertung der zum städtebaulichen Planungskonzept - Arbeitstitel: Seeadlerweg in Köln-Ehrenfeld- eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Verwaltungsvorschlag

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes (Anlage 2) einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten und dabei die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 3) zu berücksichtigen.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich
- 2 Städtebauliches Planungskonzept
- 3 Abwägungstabelle § 3 Abs. 1 BauGB
- 4 Abwägungstabelle § 4 Abs. 1 BauGB