

# Mitteilung

## öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2021
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	13.12.2021

### **Erneute Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch 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 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 24.05.2021 bis einschließlich 23.06.2021 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs mit gestalterischen Festsetzungen fand in der Zeit vom 13.09.2021 bis einschließlich 12.10.2021 statt. Im Anschluss der Offenlage wurde folgende Änderung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen: Die geplante Erschließung des Vorhabens steht im planungsrechtlichen Konflikt mit den festgesetzten Zweckbestimmungen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen Teil der Straßenverkehrsfläche erweitert. Die Straßenverkehrsfläche ist im Bebauungsplan ohne Zweckbestimmungen festzusetzen.

#### Erneute Offenlage

Da mit den Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplan-Entwurfes erforderlich. Die erneute Offenlage soll im November-Dezember 2021 stattfinden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 2 Wochen verkürzt.

Während der erneuten Offenlage können gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes vorgebracht werden.

#### **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. Greitmann**