Stadt Köln

Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle

AK 2 – Prozesse

Bauleitplanverfahren inklusive „Phase 0“

Stand: 16.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Kompaktes und transparentes Bebauungsplanverfahren 3

2. Checkliste für transparentes Bebauungsplanverfahren 10

3. Reduzierung der Regelungsdichte im Bebauungsplan 13

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

1. Kompaktes und transparentes Bebauungsplanverfahren

Phase 0 und Transparentes B-Plan-Verfahren

Der Prozess der Baurechtschaffung wird in diesem Konzept in zwei Abschnitte unterteilt.

Am Anfang wird in der „Phase 0“ unter Berücksichtigung der städtischen Vorgaben eine umfassende Ersteinschätzung eines Vorhabens ermöglicht. Als Instrumente hierfür dienen die „Checkliste B-Planverfahren“ und ein Screening-Termin mit allen maßgeblichen Prozessbeteiligten. Auf dieser Grundlage können die Ziele konkretisiert und im Rahmen des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses Zielkonflikte benannt werden. Durch die Politik kann frühzeitig eine Richtungsentscheidung getroffen werden. Vorhabenträger*innen erhalten auf diese Weise eine solide Grundlage, um ihr Projekt zu qualifizieren. Im Screening-Termin werden im Idealfall feste Ansprechpartner*innen benannt, die die weiteren Schritte fachlich begleiten. Mit dem qualifizierten städtebaulichen Entwurf erfolgt dann zeitgleich die Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, was eine erhebliche Zeitersparnis bedeutet und konkrete Hinweise für die Ausarbeitung der Unterlagen für die Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB ergibt. Diese kann durch die späte Beteiligung nach § 4 (1) BauGB zeitgleich mit der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgen.

Parallel dazu soll der Erschließungsvertrag auf der Basis weitestgehend standardisierter Lösungen abgeschlossen werden. Die geringere Ausarbeitungstiefe verringert den Abstimmungsaufwand und reduziert Kosten. Unbenommen dessen muss die technische Machbarkeit und Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden.

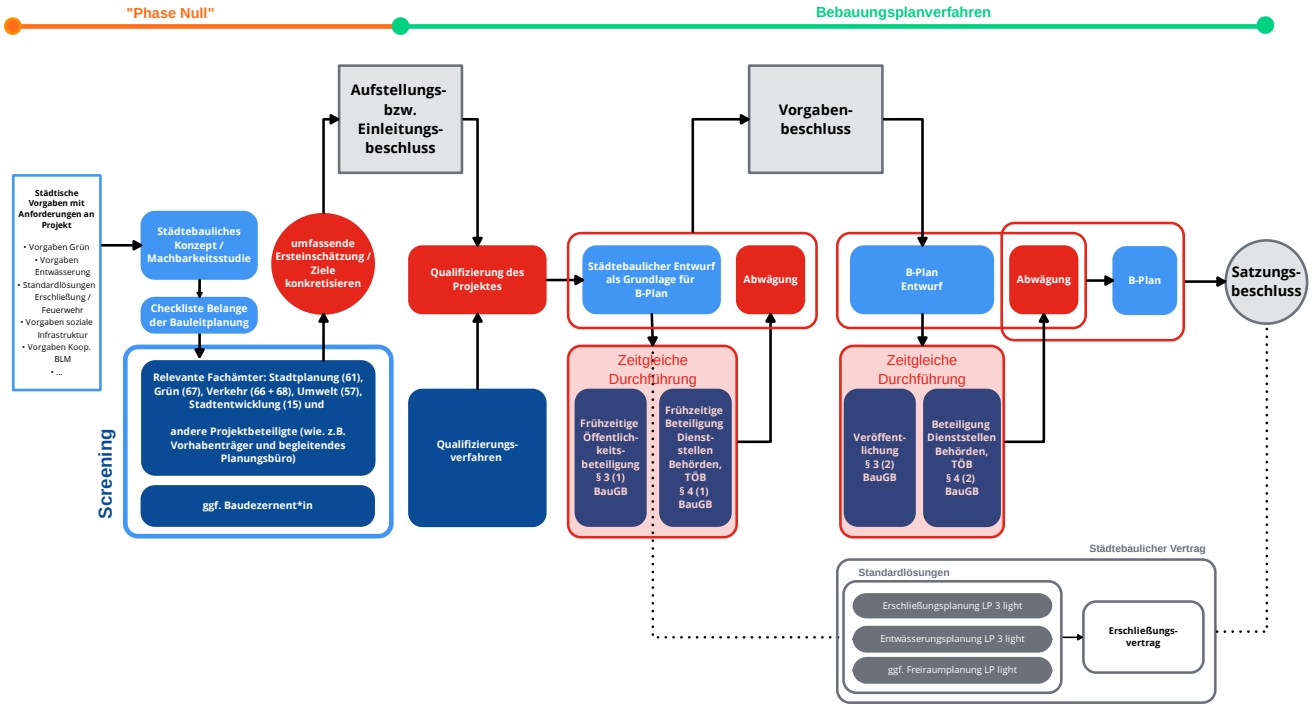
Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Kompaktes und transparentes B-Planverfahren

Präambel

Voraussetzung der Anwendung dieses Prozessschaubildes zum Bebauungsplan-Verfahren ist die Anerkennung der übergeordneten städtebaulichen Ziele und Rahmenkonzepte sowie der stadtentwicklungspolitischen Vorgaben. Bei konkurrierenden Vorgaben müssen die notwendigen Klärungen in der „Phase Null" herbeigeführt werden.



Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Kompaktes und transparentes B-Planverfahren

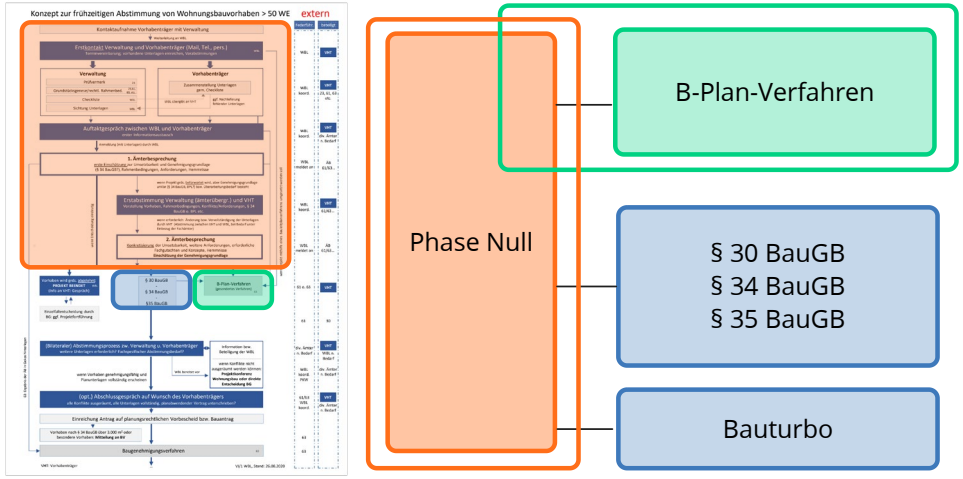
Einordnung

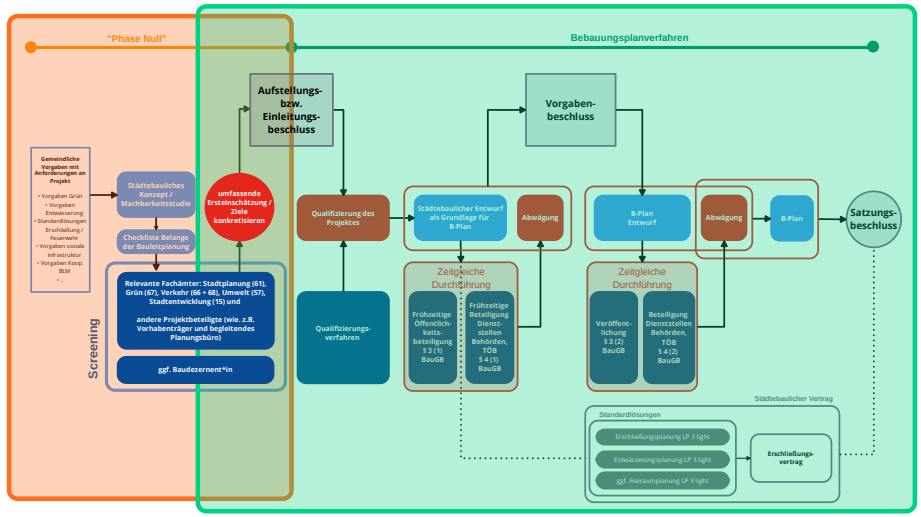
Phase Null: Vorlaufphase und Einstieg in das Bebauungsplanverfahren

Einordnung in bestehende Prozesse

- **Prozessschaubild** soll kein Ersatz für das Konzept der Wohnungsbauleitstelle sein, sondern hat eine aufbauende und ergänzende Funktion
- **Phase Null** entspricht der Phase mit der 1. und 2. Ämterbesprechung im Konzept der Wohnungsbauleitstelle
- Phase Null wird im Prozessschaubild **aus Sicht des Bebauungsplanverfahrens** inhaltlich fokussiert
- B-Plan-Verfahren wird im Prozessschaubild **weiter ausgeführt**
- Andere Verfahren bleiben **unberücksichtigt**

Ziel:
Ein kompaktes und transparentes Verfahren





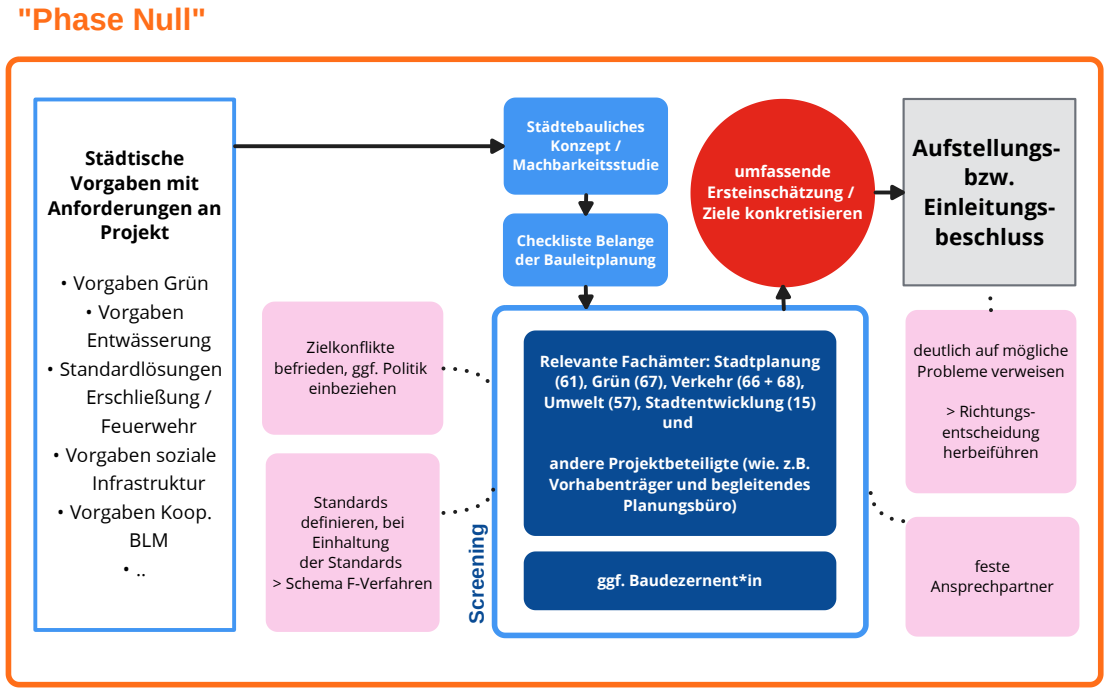
Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Kompaktes und transparentes B-Planverfahren

„Phase Null“

1. **Städtische Vorgaben**/Anforderungen an Projekt als **Handreichungen**
2. **Checkliste B-Planverfahren** als Grundlage der Abstimmungen (wird fortgeschrieben)
3. **Screening-Prozess** mit allen maßgeblichen Fachämtern mit dem Ziel:
4. **Umfassende Ersteinschätzung** zur Beschleunigung des Prozesses
5. **Frühzeitiger Aufstellungsbeschluss** mit früher **Richtungsentscheidung** ermöglicht insbesondere bei Zielkonflikten frühzeitige Planungssicherheit für Vorhabenträger*innen



Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Kompaktes und transparentes B-Planverfahren

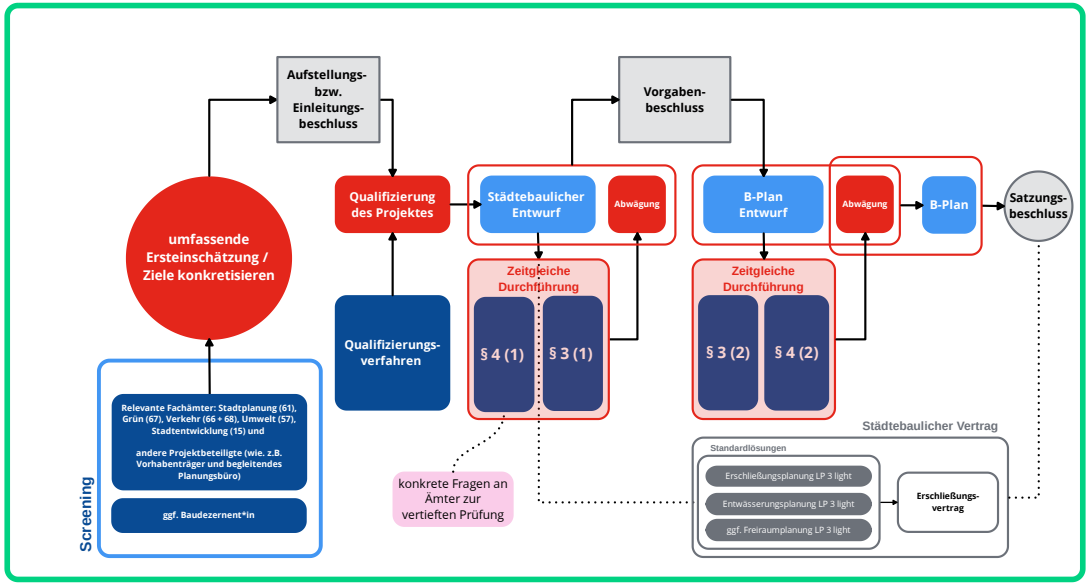
B-Plan-Verfahren

1. Qualifizierte §4(1)er Beteiligung

2. Zeitgleiche Durchführung
§3(1)/§4(1) beziehungsweise
§3(2)/§4(2)

3. Standard-Lösungen für Erschließung
- geringere Durcharbeitungstiefe, geringerer Abstimmungsaufwand
- reduzierte Kosten (LPH 3 light)

Bebauungsplan-Verfahren



Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Kompaktes und transparentes B-Planverfahren

Ziel ist die Verschlankung des B-Planverfahrens durch die Bündelung unterschiedlicher Schritte sowie durch einen transparenten und verbindlichen Einstieg in das Verfahren (Phase 0), der Hemmnisse früh erkennen und damit Zeitverzögerungen verhindern kann.

Zuständig ist das Stadtplanungsamt, welches im Rahmen der Prozessmodellierung Bauleitplanung diese Vorschläge zeitnah integrieren kann. Voraussetzung für die Wirksamkeit ist, dass sich alle Beteiligten zu dem Vorgehen (Präambel) vereinbaren.

Umsetzungsempfehlung



Ziel: Reduzierung der Laufzeiten zur Aufstellung eines Bebauungsplans



Monetäre Einsparung: Prozessbeschleunigung wirkt sich maßgeblich aus, wenn die Zins-Uhr für das Grundstück tickt



Zeitliche Einsparung:
3 bis 6 Monate im Verfahren



Chance für Köln: Kostenersparnis kann sich auf Mieten/Kaufpreise niederschlagen



Zuständigkeiten: Stadtplanungsamt mit Unterstützung des Rechtsamts



Nächste Schritte: Integration im Rahmen der Prozessmodellierung Bauleitplanung



Abhängigkeiten: Alle Beteiligte vereinbaren sich zum dem Vorgehen

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

2. Checkliste für transparentes Bebauungsplanverfahren

Checkliste für transparentes B-Plan-Verfahren

- **Kompakter Überblick** über alle Aspekte des Projektes
- **Gemeinsam verabschiedetes** Grundlagendokument
- Belange der Bauleitplanung
- Liste wird bei Bedarf **fortlaufend ergänzt**

Checkliste Unterlagen und Belange der Bauleitplanung				
Teil A	**Bestand**			
1.	**Projekt**	**Zeit**	**Status**	**Zuständigkeit**
1.1	Projektbeschreibungen			
1.2	Kenndaten			
1.3	Zeichnungen			
2.	**Bau-, Fach- und Planungsrecht**	**Zeit**	**Status**	**Zuständigkeit**
2.1	Einordnung nach BauGB			
2.2	Bau- und Planungsrecht			
2.3	Informelle Planungen			
2.4	Fachrecht			
3.	**Bestandsnutzung**	**Zeit**	**Status**	**Zuständigkeit**
4	**Gutachten und Fachplanungen**	**Zeit**	**Status**	**Zuständigkeit**
4.1	Verkehr			
4.2	Erschließung			
4.3	Umwelt			
5.	**Belange n. § 1 Abs. 6 BauGB**	**Zeit**	**Status**	**Zuständigkeit**
Teil B	**Zeitplan Abstimmungen**			
1.	Phase 0			
2.	Frühzeitiges Verfahren			
3.	Hauptverfahren			
4.	Satzungsbeschluss			

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Checkliste für transparentes B-Plan-Verfahren

Aufgabe der standardisierten Checkliste ist es, die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans in einem zentralen Dokument festzuhalten. Es dient als gemeinsam verabschiedetes Grundlagendokument, wird regelmäßig fortgeschrieben und bietet damit transparent allen Beteiligten einen Überblick.

Zuständig ist das Stadtplanungsamt, welches die Checkliste im Rahmen der Prozessmodellierung Bauleitplanung integrieren kann.

Umsetzungsempfehlung



Ziel: Zeitgewinn durch Reduzierung von Komplexität



Monetäre Einsparung: Kann nicht beziffert werden



Zeitliche Einsparung: Unterstützt Zeitersparnis des kompakten und transparenten B-Planverfahren



Chance für Köln: Kann nicht benannt werden



Zuständigkeiten: Stadtplanungsamt



Nächste Schritte: Integration im Rahmen der Prozessmodellierung Bauleitplanung.



Abhängigkeiten: keine

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

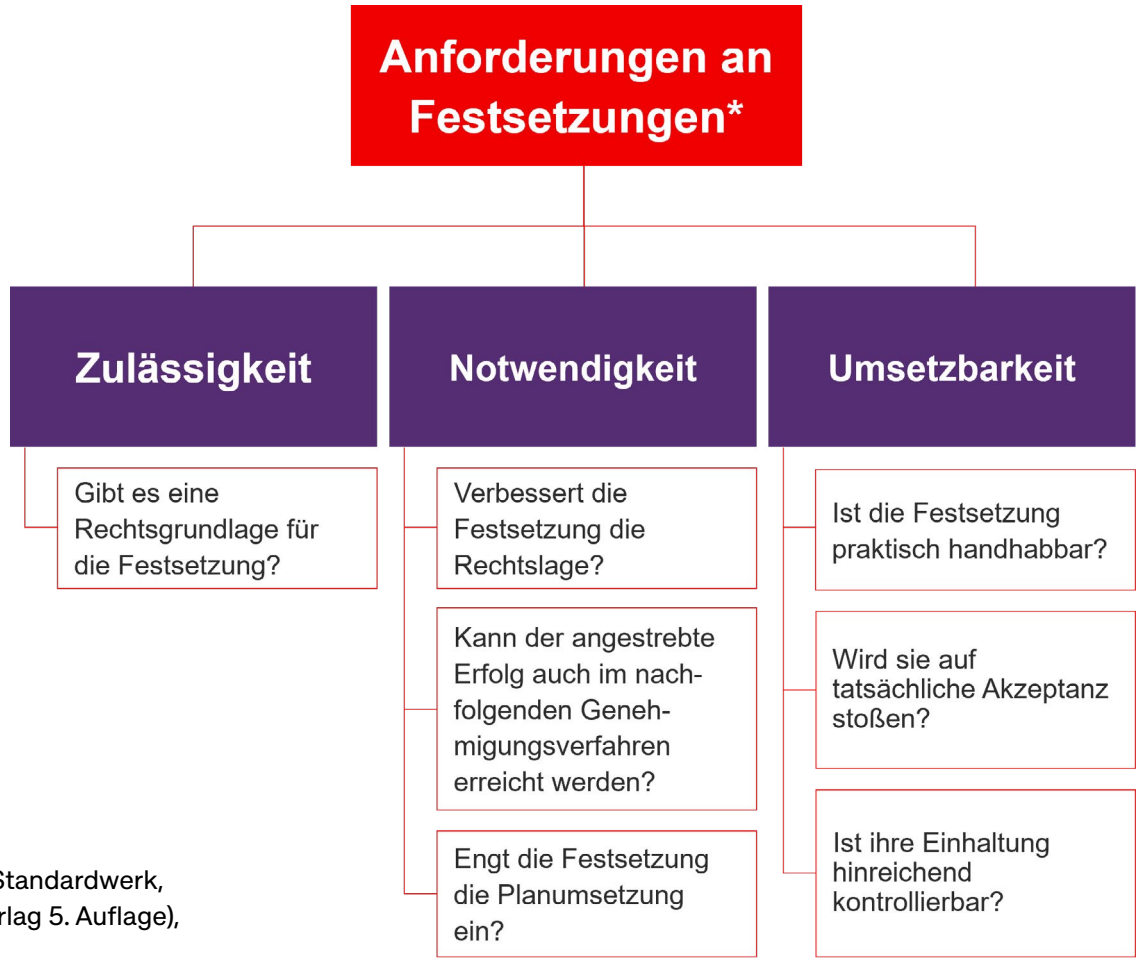
3. Reduzierung der Regelungsdichte im B-Plan

Reduzierung der Regelungsdichte im B-Plan



Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de **Weitere Infos:** www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Reduzierung der Regelungsdichte im B-Plan

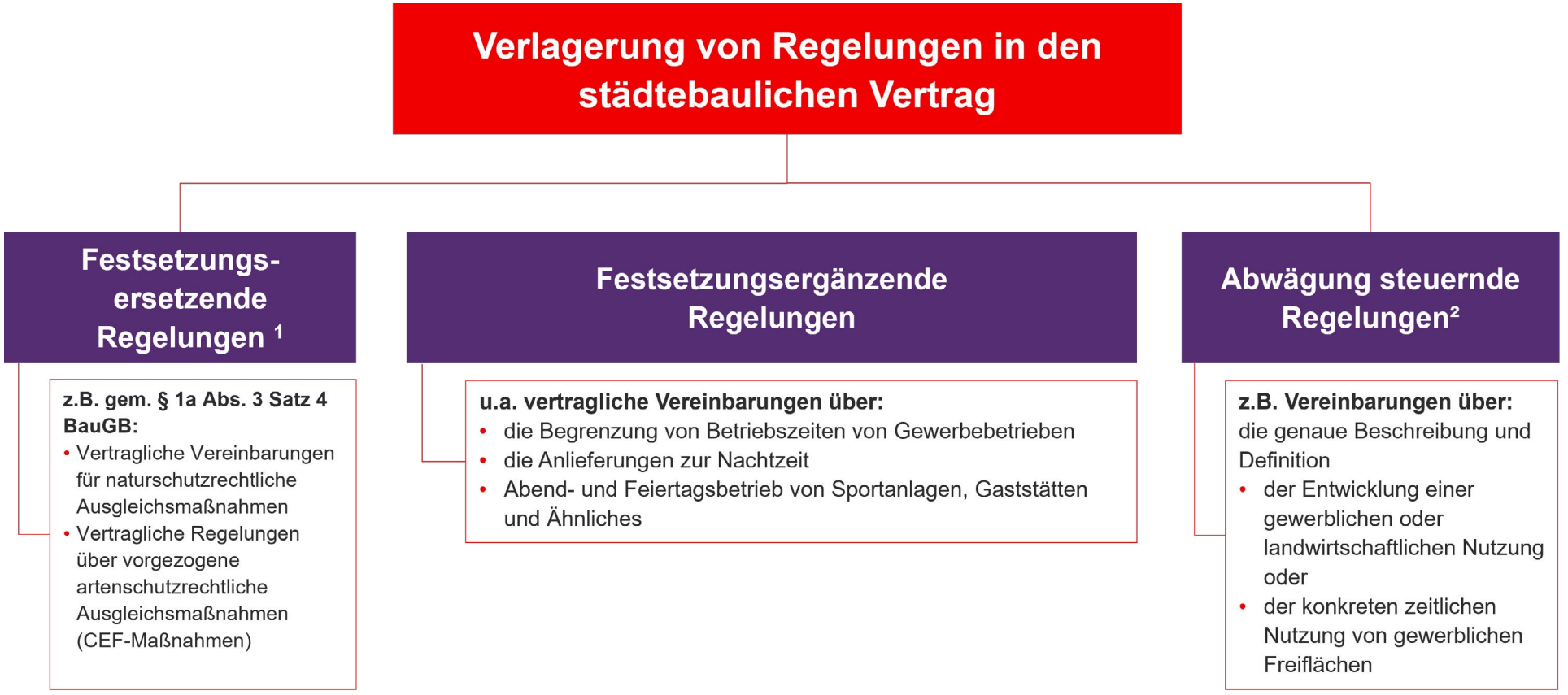


* Sachgerechter Bebauungsplan (Standardwerk, Bischoppink, Wahlhäuser, VHD-Verlag 5. Auflage), RDNr. 784 ff

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Reduzierung der Regelungsdichte im B-Plan



[1] Nur dann zulässig, wenn es hierfür eine ausdrückliche Rechtsgrundlage gibt
[2] Sinnvoll, wenn private Entwicklungen unklar und die Auswirkungen bestimmter Nutzungen nicht hinreichend bestimmbar sind

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de **Weitere Infos:** www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html

Kompaktes und transparentes B-Planverfahren

Aufgabe ist die Reduzierung der Festsetzungen im Bebauungsplan zugunsten einer Verlagerung von Regelungen in den städtebaulichen Vertrag.

Durch die rechtliche Verschlankung der Festsetzungen kann die Komplexität des Rechtsplans reduziert, die Rechtssicherheit erhöht und mehr Flexibilität erreicht werden. Zeitersparnisse entstehen durch schnellere Sachverhaltsermittlungen und kürzere Prüfzeiträume.

Voraussetzung dafür ist, dass sich alle Beteiligten zu dem Vorgehen (Präambel) vereinbaren. Zuständig ist das Stadtplanungsamt, welches im Rahmen der Prozessmodellierung Bauleitplanung dieses Modell integrieren kann.

Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung folgend sollten nur die zur Schaffung der städtebaulichen Ordnung erforderlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Bei allen anderen Regelungen sollte eine kritische Prüfung der Erforderlichkeit stattfinden.

Umsetzungsempfehlung

Ziel: Reduzierung der Laufzeiten eines Bebauungsplans

Monetäre Einsparung: Kann nicht beziffert werden

Zeitliche Einsparung:
1 bis 3 Monate im Planverfahren

Chance für Köln: Ein Nutzen für die Kölner Bewohner*innen ergibt sich gegebenenfalls indirekt

Zuständigkeiten: Stadtplanungsamt mit Unterstützung des Rechtsamts

Nächste Schritte: Integration im Rahmen der Prozessmodellierung Bauleitplanung

Abhängigkeiten: Alle Beteiligten vereinbaren sich zum dem Vorgehen

Kontakt: wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Weitere Infos: www.stadt-koeln.de/koelnbautbezahlbar/index.html