

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff

**Beschluss über die Einleitung betreffend die 4. Änderung des Bebauungsplanes 58480/03 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
 Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (neu) in Köln-Widdersdorf, 4. Änderung "Auf der Vierzig"**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	07.07.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	19.09.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	06.10.2011	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 58480/03 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauGB für den Bereich zwischen der Straße Unter Linden, einem Fuß- und Radweg mit Landwirtschafts- und Anliegerverkehr, der Straße Auf der Vierzig und der Querstraße Auf der Vierzig entsprechend Anlage 1 –Arbeitstitel Widdersdorf Süd (neu) in Köln-Widdersdorf, 4. Änderung "Auf der Vierzig"– einzuleiten.

Alternative: keine Einleitung zur Änderung des Bebauungsplanes

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan 58480/03 –Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (neu)- in einem Teilbereich "Unter Linden/Coloniustviertel" zu ändern, um für die geänderten Bauabsichten die erforderliche planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Im Wesentlichen sollen die überbaubaren Grundstücksflächen des WA 1 und WR 4 voneinander getrennt werden, und für das WR 4 soll ein großzügig bemessenes Baufenster festgesetzt werden. Die Mindestgrundstücksgröße soll von 600 m² auf 500 m², 450 m² und 300 m² verringert werden.

Die Grundzüge der Planung sind betroffen, gleichwohl sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung erfüllt, da weniger als 20 000 m² zusätzlicher Grundfläche ermöglicht werden. Da des Weiteren die Umgebung des Plangebietes eine realisierte Bebauung von ausreichendem Gewicht aufweist, ist die Voraussetzung einer planerischen Nachverdichtung erfüllt. Somit soll der Bebauungsplan nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert werden.

Das bedeutet im Wesentlichen:

- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wird abgesehen.
- Die betroffene Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern.
- Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Der vorgesehene Änderungsumfang bezieht sich auf folgende planerischen Inhalte:

Im WA 1, an der Allee "Unter Linden", wurden im Bereich nördlich des WR 4 die Grundstücke mit deutlich geringerer Tiefe realisiert als bisher im städtebaulichen Entwurf vorgesehen. Bedingt dadurch werden die südlich angrenzenden Grundstücke des WR 4 größer als in der ursprünglichen Planung beabsichtigt. Diese Grundstücke können in dieser Form nicht vermarktet werden. Zur Schaffung eines verträglichen Übergangs von der hohen Dichte an der Allee zu der geringeren Dichte im WR 4, soll das städtebauliche Konzept für den an das WA 1 angrenzenden Bereich des WR 4 überarbeitet werden.

Aufgrund der geringeren Grundstückstiefe im WA 1 soll das Baufenster des WA 1 in seiner Tiefe von 20 m auf 15 m reduziert und somit an die realisierten Bauvorhaben angepasst werden. Die Nutzungsänderungslinie zwischen dem WA 1 und dem WR 4 soll um 7,5 m nach Norden verschoben werden. Somit wird diese auf die realisierte südliche Grundstücksgrenze des WA 1 angepasst. Die geplanten Stellplatzanlagen an den Querstraßen Auf der Vierzig, welche dem WA 1 dienen, sollen als Stellplatzfläche festgesetzt werden und durch die Nut-

zungstrennungslinie eindeutig dem WA 1 zugeordnet werden.

Um für das WR 4 eine flexible Planung mit optionaler Ausnutzung der tiefen Grundstücke zu ermöglichen, soll das Baufenster des WA 1 und WR 4 geteilt werden und für das WR 4 ein großzügiger bemessenes Baufenster festgesetzt werden. Für das WR 4 wurde das städtebauliche Konzept durch private Wohnwege, welche als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden sollen, ergänzt und somit eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Zur Sicherung einer angemessenen Belichtung der Bebauung des WA 1 soll das Baufenster mit einem Abstand von 10 m von der Nutzungsänderungslinie festgesetzt werden. Um eine höhere Dichte in direkter Nähe zum WA 1 zu ermöglichen, soll die Mindestgrundstücksgröße von 600 m² auf 300 m² bis 500 m² geändert werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bleiben größtenteils unverändert. Ausgenommen davon ist das WA 4.1. In diesem soll aufgrund der Mindestgrundstücksgröße von 300 m² eine freie Gestaltung des Freiraums mit Nebenanlagen und Stellplätzen sowie deren Zuwege durch eine Überschreitung der GRZ bis auf 0,8 ermöglicht werden.

Um den Anstieg der Wohneinheiten gering zu halten, sollen überwiegend nur Einzelhäuser zugelassen werden. Zudem soll für die kleinen, mit mindestens 300 m² festgesetzten Grundstücke maximal eine Wohneinheit zulässig werden.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan wurde die Definition der Vorgärten auf die öffentliche Straßenbegrenzungslinie bezogen. Um zu gewährleisten, dass sich die Vorgarten-Festsetzungen auch in Richtung der Begrenzungslinien der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beziehen, soll eine entsprechende Ergänzung der Vorgarten-Definition vorgenommen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes weist im Vergleich zu dem ursprünglichen, städtebaulichen Konzept eine Steigerung von maximal vier Wohneinheiten auf.

Im Einzelnen sollen die textlichen beziehungsweise gestalterischen Festsetzungen für das WA 1 und WR 4 wie folgt geändert werden:

1. Die Nutzungsänderungslinie zwischen dem WA 1 und WR 4 soll um circa 7,5 m nach Norden auf die realisierte Grundstücksgrenze des WA 1, einschließlich der Stellplatzanlagen verschoben werden.
2. Die Baufenster des WA 1 und WR 4 sollen getrennt werden. Das Baufenster des WA 1 soll von 20 m auf 15 m Tiefe an die realisierte Planung angepasst werden. Das Baufenster des WA 4 soll mit einem 10 m-Abstand zum WA 1 und 3 m von den umliegenden Verkehrsflächen festgesetzt werden. Das östliche Baufenster wird mit dem 3 m-Abstand der westlich des Angers liegenden Verkehrsfläche bis zum Ende des Angers fortgeführt und versetzt sich dort erneut auf einen 3 m-Abstand zur Verkehrsfläche.
3. Die bereits realisierten Stellplatzflächen des WA 1 sollen festgesetzt werden.
4. In die Baufenster des WR 4 sollen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden.
5. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches soll das WR 4 mit einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² und der Bauweise Einfamilienhaus mit maximal zwei Wohneinheiten entlang der quer zur Allee "Unter Linden" gelegenen Quartierstraße Auf der Vierzig festgesetzt werden. Der dazwischen liegende Bereich soll als WR 4.1 mit einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m² und der Bauweise Einfamilienhaus mit maximal einer Wohneinheit festgesetzt werden.
6. Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches soll das WR 4 entlang der Quartierstraße Auf der Vierzig mit mindestens 450 m² und der Bauweise Einfamilienhaus mit maximal

zwei Wohneinheiten festgesetzt werden. Der zum WA 1 orientierte Bereich soll als WR 4.1 mit 300 m² und der Bauweise Einfamilienhaus mit maximal einer Wohneinheit festgesetzt werden.

7. Für das WR 4.1 soll die GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze sowie Zuwegung bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden können.
8. Für Vorhaben in WR 4.1 soll die Vorgartendefinition ergänzt werden, so dass diese sich auch in Richtung der privaten Erschließungsflächen bezieht.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 3