

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Einleitung betreffend die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nummer 58480/03**

**Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (neu) Infocenter/KITA 5. Änderung**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	13.06.2013
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	01.07.2013
Stadtentwicklungsausschuss	11.07.2013

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan 58480/03 gemäß § 2 Absatz 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das Gebiet des Grundstücks des Infocenters südlich der Straße "Unter Linden" zwischen der Straße "Auf der Vierzig", dem Fuß- und Radweg zur Niederschlagsversickerungsfläche und der Niederschlagswasserversickerungsfläche in Köln-Widdersdorf —Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (neu) Infocenter/KITA 5. Änderung— zu ändern.

-----

Der Stadtentwicklungsausschuss verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Lindenthal ohne Einschränkung zustimmt.

**Ja / Nein**

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung:**

Der Änderungsbereich umfasst das mit dem Infocenter "Prima Colonia" bebaute Grundstück "Unter Linden 223" im Neubaugebiet von Köln-Widdersdorf Süd. Das Infocenter wird in absehbarer Zeit geschlossen und soll in eine Kindertagesstätte umgenutzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte für insgesamt fünf Gruppen mit mindesten zwei Gruppen für die dringend benötigte Betreuung von ein- bis dreijährigen Kindern zu schaffen.

Der Bebauungsplan 58483/03 setzt im Wesentlichen für den nördlichen Teil WA (Allgemeines Wohngebiet), Mehrfamilienhäuser mit zwingend drei Vollgeschossen, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 fest. Des Weiteren werden die ansonsten im WA allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für nicht zulässig erklärt.

Für den südlichen Teil wird im Wesentlichen WR (Reines Wohngebiet), Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Auch hier werden die im WR ansonsten nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausdrücklich für unzulässig erklärt.

Insbesondere der Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke steht einer Genehmigung des Kindergartens entgegen. Solche Anlagen wurden im Zuge der Neuaufstellung in eigens dafür ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt und ansonsten in nahezu allen Allgemeinen und Reinen Wohngebieten für unzulässig erklärt, um eine Überformung der Wohngebiete durch wohnfremde Nutzungen zu vermeiden. Lediglich an zwei Standorten, im WA 1.1 und WA 1.10 wurden sie gezielt wegen Infrastrukturlagevorteilen für zulässig erklärt. Diese Gebiete sind jedoch bereits bebaut beziehungsweise für eine Kindertagesstättennutzung ungeeignet.

Ferner stehen die vermindert festgesetzten städtebaulichen Dichtewerte (GRZ 0,3 und GFZ 0,6 beziehungsweise 0,9) einer Realisierung der Kindertagesstätte entgegen. Diese sollen unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 BauNVO auf die für die Realisierung erforderlichen Werte erhöht werden.

Letztlich widersprechen die im WA zwingend festgesetzten dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser der gewollten Umnutzung, so dass auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern verzichtet und die zwingend festgesetzte Dreigeschossigkeit in eine als Höchstgrenze zu errichtende dreigeschossige Bebauung geändert werden soll.

Da sich das Grundstück des Infocenters aufgrund seiner Größe und verkehrlich günstigen Lage am südwestlichen Rand des Siedlungsbereichs Widdersdorf-Süd (neu) für eine Bebauung mit einer Kindertagesstätte anbietet und eine solche Bebauung sowohl von Seiten des Landesjugendamtes als auch von der zuständigen Stadtverwaltung befürwortet wird, sollen die Bebauungsplan-Festsetzungen angepasst werden.

Unter weitestgehender Beibehaltung der bisherigen textlichen und gestalterischen Festsetzungen sollen insbesondere

1. im WA und WR Anlagen für soziale Zwecke für zulässig erklärt werden;
2. im WA für die dreigeschossige Bebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt, die zwingend vorgeschriebenen Mehrfamilienhäuser gestrichen und die zwingend zu errichtende Dreigeschossigkeit in eine als Höchstgrenze zu errichtende dreigeschossige Bebauung geändert werden;
3. im WR für die zweigeschossige Bebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt, die Anzahl der Wohneinheiten gestrichen und die Bauweise von Einzel- und Doppelhäuser in offene Bauweise geändert werden;
4. auf die Pflanzgebote für die Freiflächen wegen den spezifischen Anforderungen der Außenbereiche von Kindertagesstätten verzichtet werden;
5. in den Vorgärten entlang der Straße Auf der Vierzig private Stellplätze ausgewiesen werden.

Da durch die vorgenannten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB vorliegen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Das bedeutet im Wesentlichen, dass von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, von einer Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen wird.

### **Anlagen**

1. Befangenheitsplan
2. Gegenüberstellung der vorhandenen und geplanten zeichnerischen Festsetzungen
3. Entwurf der geänderten textlichen Festsetzungen