

Die Oberbürgermeisterin

Dezernat, Dienststelle

VI/61

612 Funk KeSB

Vorlagen-Nummer

**0386/2017**

Freigabedatum 16.03.2017

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### **Betreff**

**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Arbeitstitel: Zum Dammfelde in Köln-Widdersdorf**

### **Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	20.03.2017
Stadtentwicklungsausschuss	30.03.2017

### **Beschluss:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet des Flurstücks 2039 in der Flur 52 der Gemarkung Lövenich —Arbeitstitel: Zum Dammfelde in Köln-Widdersdorf— einzuleiten mit dem Ziel, das Planungsrecht zur Errichtung von circa 65 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte zu schaffen.

**Alternative:** keine

## Haushaltmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Begründung:

#### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die evangelische Kirchengemeinde St. Jakobus in Köln-Widdersdorf ist Eigentümerin einer circa 9 600 m<sup>2</sup> großen Fläche in Köln-Widdersdorf. Diese Fläche stellt sich derzeit als ungenutzte Wiesenfläche dar. Entsprechend einer Planung aus den 1970er Jahren sollte das Grundstück für den Bau eines Kindergartens und ergänzender Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern genutzt werden. Die Planung dieser Nutzungen soll jetzt durchgeführt werden, allerdings in einer an die heutigen Verhältnisse angepassten Bauweise.

Der Stadtteil Widdersdorf hat sich seit der ursprünglichen Planung für das Plangebiet stark verändert, und seine Bevölkerung hat stark zugenommen. Das Plangebiet liegt heute eingebettet zwischen aufgelockerter Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbaukomplexen mit drei bis vier Geschossen. Entsprechend der heutigen städtebaulichen Situation soll auf dem Grundstück eine hinsichtlich der Dichte und Nutzung an die Umgebung angepasste Bebauungsstruktur entwickelt werden. Gleichzeitig soll ein innovatives Konzept umgesetzt werden, das neben der Einhaltung moderner Wohnstandards auch die Anforderungen an den Klimaschutz berücksichtigt.

Zur Umsetzung der oben genannten angestrebten Ziele hat die Kirchengemeinde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Aus diesem Verfahren ging ein Entwurf des Investors "evohaus" mit dem Architekturbüro Hanen Architekten, beide aus Karlsruhe, hervor. Der Entwurf sieht eine aufgelockerte Bauweise mit Geschosswohnungsbaukörpern mit zwei bis vier Vollgeschossen vor, in den ein Kindergarten integriert wurde. Insgesamt ist für die geplante Bebauung ein innovatives Klimakonzept, das für eine fast klimaautarke Siedlung sorgt, vorgesehen.

Die Umsetzung der Planung ist aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes 58485/02 (1. Änderung) aus dem Jahre 1974 nicht möglich. Ziel dieses Verfahrens ist es daher, Baurecht für die vorliegende Planung zu schaffen. Aufgrund der konkreten, vorliegenden Planung soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan umgesetzt werden.

#### 2. Verfahren

Es ist beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden, auch weil die sonstigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (unter anderem beträgt die zulässige Grundfläche deutlich weniger als 20 000 m<sup>2</sup>, dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre; es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet; das Plangrundstück liegt nicht im Einwirkungsbereich eines Natura-2000-Gebiets) vorliegen.

Somit können vorliegend die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden: Von

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2 BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB und
- dem Monitoring nach § 4c BauGB

kann abgesehen werden. Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als erfolgt. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht.

Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange geprüft und in die Abwägung eingestellt.

### **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1 Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Widdersdorf und wird nordöstlich begrenzt durch die Straße Zum Dammfelde. Südöstlich grenzt das Plangebiet an die Straße Unter Gottes Gnaden, nördlich und nordwestlich an die Straße Buchenweg sowie südwestlich an vier private Wohngrundstücke. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2039 in der Flur 52 der Gemarkung Lövenich und hat eine Größe von circa 9 000 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Vorhandene Struktur**

Die Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebiets wird durch unterschiedliche Wohnbebauung geprägt. Nordöstlich, jenseits der Straße Zum Dammfelde grenzen Geschosswohnungsbaukörper mit drei bis vier Vollgeschossen und Flachdächern an. Südöstlich befinden sich an der Straße Unter Gottes Gnaden Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern. Nordwestlich und westlich befinden sich entlang der Straße Buchenweg eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser mit flachen Walmdächern. Die südwestlich angrenzenden Grundstücke weisen eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser mit einem steileren Walmdach auf.

Das Plangebiet selber stellt sich als untergenutzte Wiesenfläche dar. Die Mahd wird der Heuernte zugeführt. Bäume sind im Bestand nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße im Süden und den Widdersdorfer Weg im Westen des Stadtteils an die B 59 und an die Autobahn BAB 1 angeschlossen (Autobahnanschluss Böcklemünd).

Das Plangebiet ist auf allen Seiten von öffentlichen Straßen aus erschlossen.

Das Plangebiet kann nach derzeitigem Kenntnisstand an das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen werden.

### **4. Planungsvorgaben**

#### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln stellt für den gesamten Geltungsbereich einen "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar.

#### **4.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Köln.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der vorhandene Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Bereich des Plangebiets Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

#### **4.4 Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan 58485/02 (Nummer 40), 1. Änderung "Am Sportplatz" setzt für das Plangebiet teilweise eine Gemeinbedarfsfläche fest. Die übrigen Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet mit einer Zweigeschossigkeit festgesetzt. Hinsichtlich der allgemeinen Wohngebiete wird der nordwestliche Bereich mit einer offenen Bauweise und der südwestliche Bereich für Hausgruppen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,8 festgesetzt.

## **5. Planungsinhalte**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Entsprechend dem aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenem Entwurf und den Vorgaben der Ausloberin, der evangelischen Kirchengemeinde St. Jakobus, ist eine maximal viergeschossige Bauweise in Geschosswohnungsbauweise, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert vorgesehen. In dem nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist des Weiteren ein Kindergarten integriert in das Gesamtkonzept. Es werden circa 65 Wohneinheiten vorgesehen.

Der Entwurf gliedert sich in insgesamt sieben Baukörper. Entlang der Straße Zum Dammfelde sind vier Baukörper vorgesehen. Der nördliche Baukörper bildet hier eine Eckbebauung zur Straße Buchenweg in Form eines "L" aus. Dieser Baukörper ist dreigeschossig mit Flachdach vorgesehen. Ein Staffelgeschoss ist nicht geplant. Hieran schließen südlich zwei viergeschossige Punkthäuser mit einem quadratischen Grundriss an. Diese sind ebenfalls ohne ein Staffelgeschoss geplant. Die südliche Eckausbildung zur Straße Unter Gottes Gnaden formt ein zweigeschossiger L-förmiger Baukörper mit Staffelgeschoss.

Auf der westlichen Seite des Plangebiets befinden sich zum Buchenweg hin orientiert zwei Baukörper in einer L-förmigen Grundrissstruktur. Beide Baukörper sind als zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss geplant. Der nördliche dieser beiden Baukörper sieht die Nutzung durch einen Kindergarten vor. Der südlichste Baukörper in dem Plangebiet an der Straße Unter Gottes Gnaden ist ein dreigeschossiges Punkthaus.

Alle Baukörper bis auf den nordwestlichsten mit der Kindergartennutzung sind unterkellert und direkt an eine gemeinschaftliche Tiefgarage angeschlossen. Die Zufahrt der Tiefgarage ist auf der Südseite des Grundstücks an der Straße Unter Gottes Gnaden vorgesehen, und die Ausfahrt ist im Norden an der Straße Buchenweg vorgesehen. Die Tiefgarage ist durch verschiedene Öffnungen in der Tiefgaragendecke so konzipiert, dass eine natürliche Lüftung möglich ist und dass natürliches Licht in die Tiefgarage fällt. Die Öffnungen werden durch einzelne Bäume beziehungsweise Baumgruppen, die auf dem Tiefgaragenniveau gepflanzt werden, gestaltet.

Im Innenbereich der Bebauung ist oberhalb der Tiefgarage eine Gemeinschaftsfläche aus Grün und gestalteten Wegen sowie Aufenthaltsflächen vorgesehen.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung und in Fortentwicklung der Nachbarbebauung soll im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Dabei sollen die in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 und Nummer 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - von vorneherein ausgeschlossen werden, da sich derartige Nutzungen aufgrund ihres typischen Emissionsverhaltens, Verkehrsaufkommens und Flächenbedarfs nicht in die angestrebte städtebauliche Qualität einfügen würden und das Plangebiet vorzugsweise der Wohnraumversorgung gewidmet werden soll. Zulässig sind damit neben dem Wohnen nur soziale und sonstige wohnverträgliche Nutzungen nach § 4 Absatz 2 BauGB, darunter zählt auch die geplante Kindertagesstätte.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH max) in Meter (m) über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt werden.

Im allgemeinen Wohngebiet soll eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Damit werden die Höchstwerte der BauNVO ausgeschöpft, um zum einen dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden (vergleiche § 1a Absatz 2 BauGB) und zum anderen eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Es ist beabsichtigt, eine GFZ von 1,0 festzusetzen. Somit liegt die geplante GFZ unterhalb des Höchstwertes der BauNVO.

Die maximalen Gebäudehöhen sollen so festgesetzt werden, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügen wird. Die künftige Bebauung soll zwischen den angrenzenden heterogenen Gebäudestrukturen vermitteln.

Dachaufbauten in Form von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sollen im gesamten Plangebiet die in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen, damit wird gemäß des vorliegenden Konzepts der Einsatz regenerativer Energien im Plangebiet ermöglicht.

Im Bebauungsplan soll für das allgemeine Wohngebiet eine ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für an Gebäude angrenzende Terrassen zu deren Begünstigung aufgenommen werden.

Um die geplante Bebauung mit entsprechend gärtnerisch gestalteten Außenbereichen realisieren zu können und gleichfalls die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen, soll die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden dürfen.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Platzierung der Wohnhäuser sowie der Kindertagesstätte sollen durch Baugrenzen festgesetzt werden. Die Baugrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes orientieren sich am vorliegenden städtebaulichen Entwurf.

#### **5.5 Stellplätze und Nebenanlagen**

Dem städtebaulichen Ziel folgend, die oberirdischen Flächen für die Errichtung der geplanten Gebäude sowie für die gärtnerische Gestaltung der Außenflächen vorzuhalten, sollen Stellplätze nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig sein. Des Weiteren sind analog des städtebaulichen Entwurfs Tiefgaragen (TGa) nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für TGa zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, so dass die Versorgung des Plangebiets sichergestellt werden kann.

#### **5.6 Gestalterische Festsetzungen**

Mit den gestalterischen Festsetzungen nach § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauNVO über Gestaltung der Tiefgaragen, die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen soll gemeinsam mit den städtebaulichen Festsetzungen ein harmonisches Siedlungsbild erzeugt werden.

Die Dächer von Tiefgaragen sollen freiraumplanerisch gestaltet und mit einer standortgerechten Vegetation eingegrünt werden, soweit die Flächen nicht für Wege und/oder Aufenthaltsflächen genutzt werden. Des Weiteren sollen nicht überbaubare und unbebaute Flächen gärtnerisch offen gestaltet sowie dauerhaft unterhalten und gepflegt werden.

Zur Belebung und Gestaltung des Siedlungsbilds sollen Einfriedungen in Form von Hecken und/oder Stabgitterzäunen ohne Verblendung in Verbindung mit einer einreihigen Heckenpflanzung bis maximal 1,20 m Höhe zulässig sein. Die Einfriedung von privaten Räumen, wie private Terrassen und Gärten, soll bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig sein.

## **6. Umweltbelange**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange und eine mögliche Minimierung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung im Laufe des Verfahrens umfassend berücksichtigt. Dabei werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft untersucht. Somit werden die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

Durch die Planung sind nur geringfügige Auswirkungen auf die Lärmsituation der Umgebung aufgrund der Zunahme von Straßenverkehr zu erwarten.

Nach Aussage der Umgebungslärmkarten des Ministeriums für Klima, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW herrschen an dem Standort keine Beeinträchtigungen durch Lärm aufgrund von Verkehrslärm oder anderen Lärmquellen.

Durch das Vorhaben werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima erwartet. Es ist geplant, die Auswirkungen auf das Klima zum Beispiel durch das Anpflanzen von Bäumen und durch die Begrünung der Tiefgaragendecke zu minimieren.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde bereits im Entwurf erstellt. Demnach sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in dem Plangebiet zu erwarten, die gegen eine Durchführung der Planung sprechen.

Die Tragfähigkeit und die Versickerungsfähigkeit soll in einem Bodengutachten näher untersucht werden.

## **7. Planverwirklichung**

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB in einem Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil dieses Bebauungsplans. Ein Durchführungsvertrag wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Planungskosten entstehen der Stadt Köln nicht. Die Bestimmungen des "Kooperativen Baulandmodells Köln" kommen hierbei zur Anwendung.

## **8. Sonstiges**

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Wiesenfläche dar. Durch die geplante Bebauung wird im Vergleich zum Bestand zusätzliche Fläche versiegelt, die Bebauung stellt somit einen Eingriff in die Natur dar. Im Vergleich zu der aufgrund des bestehenden Planungsrechts möglichen Versiegelung wird die Versiegelung aufgrund der geplanten Tiefgarage geringfügig erhöht.

Durch die Überplanung dieser im Innenbereich der Bebauung gelegenen Fläche kann grundsätzlich die weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert beziehungsweise eingeschränkt werden.

## **9. Bürgerinformation**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, schlägt die Verwaltung eine Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger für die Dauer von vierzehn Tagen im Stadtplanungsamt entsprechend der Bestimmungen des § 13a Absatz 3 Absatz 2 BauGB vor.

## **3 Anlagen**