

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2019
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	23.09.2019

Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 58485/02, Arbeitstitel: Zum Dammfelde in Köln-Widdersdorf

Mitteilungstext:

Für das im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde St. Jakobus befindliche Grundstück, hat die evohaus GmbH mit Zustimmung der Kirche einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit Schreiben vom 08.12.2016 gestellt, dem der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 30.03.2017 einstimmig zugestimmt hat.

Für den Bereich gilt die am 16.10.1974 in Kraft getretene erste Änderung des Bebauungsplanes 58485/02. Diese setzt für das Plangebiet überwiegend Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Wohnbebauung sowie eine Gemeinbedarfsfläche für einen zweigeschossigen Kindergarten fest.

Um der großen Nachfrage nach Geschosswohnungen zu begegnen sollen die geplanten Nutzungen nunmehr realisiert werden, allerdings in einer an die heutigen Verhältnisse angepassten Bauweise.

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 und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden stärker würdigt.

Das Plangebiet liegt heute eingebettet zwischen aufgelockerter ein- und zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbaukomplexen mit drei bis vier Geschossen.

Entsprechend der heutigen städtebaulichen Situation, soll auf der ca. 9.620 m² großen, unbebauten Wiesenfläche Wohnungsbau in Form von freistehenden Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Vorgesehen sind vier dreigeschossige und zwei viergeschossige Wohngebäude sowie ein weiterer dreigeschossiger Baukörper (Haus 7) für eine sechsgruppige Kindertagesstätte mit U3- und Ü3-Betreuung im ersten und zweiten Geschoss. Im dritten, obersten Geschoss sollen ebenfalls Wohnungen entstehen. Insgesamt sind 64 Wohneinheiten vorgesehen deren Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage geplant werden, und die von den Straßen Unter Gottes Gnaden und Buchenweg angeordnet werden. Lediglich im Bereich der Kindertagesstätte werden vier oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Das geltende kooperative Baulandmodell findet für dieses Planverfahren keine Anwendung, weil das Aufstellungsverfahren bereits vor der durch Bekanntmachung am 10.05.2017 in Kraft gesetzten Fortschreibung des Kooperativen Baulandmodells begonnen wurde und die bis dahin geltende s. g. Bagatellgrenze von 25 zusätzlichen Wohneinheiten bei einer Gegenüberstellung des derzeitigen Bau-

rechts mit dem künftigen Baurecht nicht erreicht wird. Es werden mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weniger als 25 zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht, als es die derzeit geltenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 58485/02 bereits zulassen.

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Dies soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Dies ist möglich, da

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche dient;
- die insgesamt festgesetzten 3.431 m² großen überbaubaren Grundstücksflächen weit unterhalb der Schwellengrenze von 20.000 m² liegen;
- keine Vorhaben geplant werden, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltprüfung oder nach Landesrecht besteht;
- keine Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, dies sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
- der Geltungsbereich nicht im Achtungsabstand oder angemessenem Sicherheitsabstand eines Störfallbetriebes liegt;

Im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a und Anlage 1 BauGB abgesehen. Ferner kann anstelle der Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB, eine s.g. Bürgerinformation mit der Möglichkeit der zwei-wöchigen Einsichtnahme und der Abgabe einer Stellungnahme durchgeführt werden.

Der ausgearbeitete vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf soll mit den als Anlage beigefügten Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat (voraussichtlich im Juli 2019) öffentlich ausgelegt werden.

Gez. Greitemann