

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Beschluss über die Einleitung und Offenlage betreffend die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61439/04  
Arbeitstitel: Waldsiedlung in Köln-Junkersdorf, 1. Änderung**

**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	08.12.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	22.01.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

- das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61439/04 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße sowie für das Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes in Köln-Junkersdorf —Arbeitstitel: 1. Änderung Waldsiedlung in Köln-Junkersdorf— einzuleiten;
- den Änderungsentwurf mit gestalterischen Festsetzungen nach § 3 Abs. 2 BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

**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**

Der Bebauungsplan Nr. 61439/04 –Arbeitstitel: Waldsiedlung in Köln-Junkersdorf– ist seit dem 20.02.2008 rechtskräftig.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass sich die südlich der Eichenstraße bzw. östlich der Tannenstraße gelegenen Grundstücke mit den im Plan getroffenen Festsetzungen kaum vermarkten lassen.

Die getroffenen Festsetzungen (II-geschossige, traufständige Satteldachgebäude mit einem rückwärtigen I-geschossigen Anbau, Verdoppelung der Breite der vorhandenen Baukörper) sind auf den Erhalt des bestehenden Ortsbildes ausgerichtet.

Die Grundstücke verfügen über eine erhebliche Größe und sind daher auch entsprechend hochpreisig. Die Kaufinteressenten stellen sich eine II-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit Staffelgeschoss vor.

Um einer Unverkäuflichkeit der Grundstücke und um Leerständen auf unabsehbare Zeit vorzubeugen, soll der Bebauungsplan entsprechend den Wünschen der Kaufinteressenten geändert werden. Geplant sind nunmehr 14 Baufelder für eine II-geschossige Bebauung. Die Zahl der Baufelder wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht erhöht, die tatsächlich realisierbare Bruttogeschossfläche erhöht sich um insgesamt weniger als 100 m<sup>2</sup>.

Weiteres Ziel der Änderung ist es, den Wunsch der Eigentümer An der Kapelle nach einem rückwärtigen "Dungweg" zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung von Reihenhäusern statt der bisher festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser auf dem Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes kann eine einvernehmliche Lösung zwischen dem Grundstückseigentümer und den Anliegern hergestellt werden.

Durch die geplanten Festsetzungen südlich der Eichenstraße/östlich der Tannenstraße werden die Grundzüge der Planung berührt. Hier wird das städtebauliche Leitbild - Erhalt des prägenden Erscheinungsbildes der Offiziersgebäude bzw. maßvolle und ausgewogene Anpassung an heutige Standards - zugunsten einer besseren Vermarktung aufgegeben. Durch entsprechende Festsetzungen wird jedoch gewährleistet, dass sich die neue Bebauung städtebaulich in das vorhandene Ortsbild einfügt.

Auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann verzichtet werden, da sich die Änderungen nur unwesentlich auf das Plangebiet auswirken.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 0 - 4**