

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Einleitung betreffend die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58480/03 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (neu) in Köln-Widdersdorf, 2. Änderung "Zum Tilmeshof"**

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	08.10.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	02.11.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss		<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 Nr. 58480/03 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB für das Gebiet im Bereich des festgesetzten WA 5 westlich der internationalen Schule und nördlich der Haupterschließungsstraße —Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (neu) in Köln-Widdersdorf, 2. Änderung "Zum Tilmeshof"— einzuleiten.

Alternative: keine

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

Im Zuge der Planrealisierung des Bebauungsplanes Nr. 58480/03 –Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (neu)– haben sich im Bereich des festgesetzten WA 5 aufgrund der detaillierten textlichen und gestalterischen Bebauungsplanfestsetzungen Probleme ergeben, die mit der vorgeschlagenen Bebauungsplanänderung beseitigt werden sollen. Ebenso bestehen konkrete Bauabsichten, die mit den vorgeschlagenen Änderungen eine deutlich einheitlichere Quartiersbildung sicherstellen sollen.

Beispielsweise beziehen sich die festgesetzten Gebäudehöhen jeweils auf die Höhenlage der Straßenachse, die dem Hauseingang am nächsten liegt. Dies hat aufgrund von alternierend angeordneten Parkplätzen mit Verschwenkungen der Straßenachse und wegen Geländeunebenheiten zur Folge, dass sich die Realisierung einer einheitlich verlaufenden Attika schwierig gestaltet.

Ferner werden im WA 5 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, auf denen klarstellend auch Carports zulässig sein sollen, deren Front durch eine Mauer mit Ein-/Ausfahrtöffnungen bis zur Höhe der angrenzenden eingeschossigen Bebauung eingefasst werden sollen.

Darüber hinaus setzt der Plan im WA 5 eine abweichende Bauweise fest, die die Errichtung von Gebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof vorschreibt und die an mindestens zwei Grundstücksgrenzen anzubauen sind. Dies führt bei der Realisierung der Eckgebäude zu Schwierigkeiten, da die hier an zwei Grundstücksseiten angrenzende Verkehrsfläche nicht als Grundstücksgrenze im bauordnungsrechtlichen Sinne zählt.

Des Weiteren werden die Materialien und Farbigkeit der Außenwände festgesetzt. Es dürfen roter Klinker, Ziegel, roter oder brauner Putz verwendet werden. Da im WA 5 anhand eingereicherter Bauanträge abzusehen ist, dass bisher ausschließlich roter Klinker beantragt wurde, soll zur Schaffung eines einheitlichen Wohnquartiers, ausschließlich roter Klinker zulässig sein.

Gleiches gilt für die zulässigen Dachformen. Bisher waren Satteldächer mit grauen, nicht-metallischen Dacheindeckungen sowie Flach- und Pultdächer zulässig. Zukünftig sollen ausschließlich Flachdächer zulässig sein.

Letztlich sollen geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und -linien bis zu einer Tiefe von 0,85 m im 1. Obergeschoss zulässig sein, um eine optimierte Grundrissgestaltung zu ermöglichen. Da die zulässige Überschreitung auf dem eigenen Grundstück liegen muss, werden hiervon nur wenige Grundstücke betroffen, und der entlang der Erschließungsflächen planerisch gewollte einheitliche Fassadenverlauf bleibt gesichert.

Mit den vor genannten Änderungen soll die Genehmigung von Bautypen ermöglicht werden, die zwar in Teilen den bestehenden Festsetzungen widersprechen; insgesamt jedoch dem der Planung zugrunde liegenden Planungskonzept entsprechen.

Im Einzelnen sollen die textlichen bzw. gestalterischen Festsetzungen für das WA 5 wie folgt modifiziert werden:

1. Von den festgesetzten Gebäudehöhen darf zur Schaffung einer einheitlichen durchlaufenden Attikahöhe abgewichen werden. Dabei darf die zulässige Gebäudehöhe maximal um 30 cm überschritten werden. Ferner darf die zulässige Gebäudehöhe für die Errichtung von Fotovoltaikanlagen um bis zu 50 cm überschritten werden. Als Bezugspunkt gilt dabei die vor dem Baugrundstück verlaufende Borsteinoberkante.
2. Im Bereich der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GST) sind auch Carports zulässig. Ferner ist eine durchgehende Mauer mit Stellplatzöffnungen in Verlängerung der straßenseitigen Gebäudefassade bis zur Höhe der zulässigen eingeschossigen Bebauung zulässig (siehe Änderungsnummer 2. in Anlage 2).
3. In den Eckbereichen der überbaubaren Grundstücksfläche gilt die abweichende Bauweise auch als erfüllt, wenn nur an eine Grundstücksgrenze angebaut wird und durch die Errichtung einer Garage an der zweiten Grundstücksgrenze eine insgesamt geschlossene Fassade hergestellt wird (siehe Änderungsnummer 3. in Anlage 2).
4. Gebäudefassaden dürfen nur mit rotem Klinker errichtet werden.
5. Es sind nur Flachdächer zulässig.
6. Ein Hervortreten der Gebäude über die festgesetzte Baugrenze und --linie ist im 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 0,85 m zulässig, sofern die Überschreitung auf dem eigenen Grundstück liegt (siehe Änderungsnummer 6. in Anlage 2).

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 2

Anlagen

- 1 Befangenheitsplan
- 2 Ausschnitt des betroffenen Änderungsbereiches