

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 58485/02**

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

### Beschlussorgan

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Stadtentwicklungsausschuss	11.03.2021
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	15.03.2021
Rat	23.03.2021

### Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf für das circa 9.700 qm große Plangebiet zwischen den Straßen Buchenweg, Zum Dammfelde, Unter Gottes Gnaden, den Wohnbaugrundstücken Unter Gottes Gnaden 119, 121 und 123 sowie Buchenweg 17 in Köln-Widdersdorf —Arbeitstitel: Zum Dammfelde in Köln-Widdersdorf — abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 4;
- den Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

## Begründung

Das Plangebiet liegt als ungenutzte Brachfläche innerhalb der bebauten Ortslage Köln-Widdersdorf, eingebettet von ein- bis zweigeschossiger, sowie östlich angrenzender drei- bis viergeschossiger Wohnbebauung. 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.

Es ist vorgesehen, auf dem 9.627 m<sup>2</sup> großen Grundstück, Wohnbebauung in Form von sieben Mehrfamilienhäusern für insgesamt 64 Wohneinheiten sowie eine sechsgruppige Kindertagesstätte zu errichten. Stellplätze werden ausschließlich in einer Tiefgarage vorgesehen, die von den Straßen „Unter Gottes Gnaden“ und „Buchenweg“ angedient wird.

Für das Grundstück besteht der Bebauungsplan 58485/02 aus dem Jahre 1973, der für das Grundstück Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“, sowie Allgemeines Wohngebiet für die Errichtung von zweigeschossiger Wohnbebauung festsetzt. Die Wohn- und KITA-Nutzung soll jetzt realisiert werden, allerdings in einer an die heutigen Bedarfe angepassten Bauweise. Vorgesehen ist nunmehr eine aufgelockerte Bauweise mit Geschosswohnungsbaukörpern mit drei bis vier Vollgeschossen, in denen die Kindertagesstätte integriert werden soll. Insgesamt ist für die geplante Bebauung ein innovatives Klimakonzept vorgesehen, das für eine nahezu klimaautarke Gesamtenergieversorgung der Siedlung sorgt. Hierzu sollen die Gebäudekörper entsprechend der Anforderungen an die Energieeinsparverordnung (EnEV) gedämmt und auf den Dächern eine Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage mit einem Energiemanagement-System zur ausschließlichen Nutzung von Umweltenergien installiert werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da insbesondere

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- die derzeit mindergenutzte, innerstädtische Freifläche einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt und somit wiedernutzbar gemacht wird,
- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- die Größe der zulässigen Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, sodass keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen muss,
- keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sind und
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Eine erste öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes fand in der Zeit vom 05.09.2019 bis zum 04.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt, zu der 10 Stellungnahmen eingingen. Im Weiteren wurde der Planentwurf mit der gleichen städtebaulichen Zielsetzung erneut in der Zeit vom 27.02.2020 bis zum 11.03.2020 öffentlich ausgelegt, weil die das Baugrundstück einfassenden Straßenbegrenzungslinien geringfügig an den bestehenden Straßenausbau angepasst werden mussten. Zur erneuten Auslegung gingen insgesamt vier Stellungnahmen ein. Die Inhalte der Stellungnahmen werden in Anlage 4 mit einem Abwägungsvorschlag dargestellt.

Letzte politische Vorberatung:

Einleitungsbeschluss:

### **Anlagen**

- Anlage 1 Plangeltungsbereich
- Anlage 2 Darstellung und Bewertung der zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 3 Darstellung und Bewertung der zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 4 Darstellung und Bewertung der zur ersten und erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 5 Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
- Anlage 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 7 Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 8 Schnittzeichnungen
- Anlage 9 Textliche Festsetzungen