

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff

Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 5946/02
Arbeitstitel: Öffentlich zugängliche Golfanlage Widdersdorf in Köln-Widdersdorf und Köln-Bocklemünd/Mengenich

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Ausschuss für Umwelt und Grün	01.07.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	05.07.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	05.07.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	08.07.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 5946/02 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet östlich des Feldweges von Widdersdorf nach Lövenich in südlicher Verlängerung der Mozartstraße, des Neubaugebiets und der Siedlungserweiterungsfläche Widdersdorf Süd, der Hofanlagen Haus Rath und Neu Subbelrather Hof, des Feldweges Im Buschfelde, Teile der Auskiesungsfläche der Firma Schumacher, südlich der Bahnstrecke Köln - Mönchengladbach, westlich des Filmstudiotgeländes des Westdeutschen Rundfunks (WDR), nördlich des Freimersdorfer Wegs, westlich der Bundesautobahn A 1 sowie nördlich der Wegeverbindung von Lövenich zum Max-Planck-Institut (verlängerter Zaunweg) in Köln-Widdersdorf und Köln-Bocklemünd/Mengenich —Arbeitstitel: Öffentlich zugängliche Golfanlage Widdersdorf in Köln-Widdersdorf und Köln-Bocklemünd/Mengenich— nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

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

Am 15.06.2009 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, einen öffentlich zugänglichen Golfplatz mit den dazugehörigen Einrichtungen wie Driving-Range, Clubhaus, Wirtschaftsgebäude usw. zwischen der Ortslage Widdersdorf und der Bundesautobahn A 1 festzusetzen. Ferner wurde die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 102,3 ha und erstreckt sich im Wesentlichen auf der Westseite der A 1 zwischen der Bahnstrecke Köln - Mönchengladbach im Norden und der Wegeverbindung von Lövenich zum Max-Planck-Institut (verlängerter Zaunweg) im Süden. Ferner wird die Fläche westlich des WDR-Geländes zwischen Freimersdorfer Weg und der Bahnstrecke Köln - Mönchengladbach vom Plangebiet erfasst, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Verlegung des Rath-Mengenicher Weges von der West- auf die Ostseite der A 1 zu schaffen. Neben der für eine durchgängige Golfplatznutzung sinnvollen Verlagerung der Straße dient die Verlegung der Ertüchtigung der für Widdersdorf wichtigen Entlastungsstraße, die insbesondere im Bereich der Unterführung unter der A 1 und anschließend in westlicher Richtung als verkehrstechnisch mangelhaft zu bezeichnen ist. Ein nachhaltiger Ausbau der Wegeverbindung scheiterte bisher an dem historisch bedingten ungünstigen Trassenverlauf im Bereich der Autobahnunterführung.

Geplant ist eine 27-Loch-Golfanlage, die überwiegend als private Grünfläche (circa 83,6 ha) mit der Zweckbestimmung Golfanlage festgesetzt werden soll.

Darüber hinaus werden drei Sondergebiete (circa 1,3 ha) festgesetzt, in denen die für die Golfplatznutzung erforderlichen baulichen Anlagen errichtet werden sollen. Das zentral im Böschungsbereich des Lärmschutzwalles festgesetzte Sondergebiet 1 soll das Club- und Verwaltungsgebäude sowie die dazu gehörende Stellplatzanlage für circa 230 Stellplätze aufnehmen. Südlich davon soll im Sondergebiet 2 die so genannte Driving-Range entstehen, in der das Üben von Abschlügen außerhalb der eigentlichen Bahnen erfolgen soll. Ferner soll in dem an der nordöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Sondergebiet 3 das Betriebsgebäude entstehen, in dem die für die Wartung und Pflege der Anlage erforderlichen Aufenthaltsräume für Personal, Lagerflächen sowie Maschinen-, Werkstatt- und Lagerräume errichtet werden sollen.

Ingesamt soll eine ökologisch hochwertige Anlage entstehen, die, anders als alt hergebrachte Golfplatzkonzepte, auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf überplant überwiegend Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 58480/03 – Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (neu) in Köln-Widdersdorf. Dieser seit dem 20.12.2006 rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den nunmehr geplanten Golfplatz "Flächen für die Landwirtschaft" und "öffentliche Grünfläche" u. a. für den landschaftlich zu gestalteten Lärmschutzwall entlang der A 1 fest. Ferner dienen die öffentlichen Grünflächen auf der Westseite der Dammkrone des Lärmschutzwalles als Ausgleich für den durch die Wohnbauplanung Widdersdorf Süd (neu) verursachten Eingriff in Natur und Landschaft.

Da durch die Golfplatzplanung in diese Ausgleichsflächen eingegriffen wird, muss der seinerzeit zugrunde gelegte Ausgleichswert zu 100 % an anderer Stelle oder durch andere gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen verlagert werden. Hierzu wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der Bestandteil des zwischen dem Golfplatzbetreiber und der Stadt Köln abzuschließenden städtebaulichen Vertrages wird. Gegenstand des Vertrages wird unter anderem die Realisierung und zeitliche Abfolge des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sein. Dabei wird sowohl der zu 100 % zu erbringende Ausgleich für die Eingriffe in bereits belegte Ausgleichsflächen als auch der durch die Golfplatz-Planung selbst zu erwartende Ausgleich berücksichtigt. Es werden Regelungen zu den Biotoptypen auf dem Golfplatz, deren Anlage, Pflege und ökologischen Wertigkeit getroffen. Ferner werden externe Ausgleichsmaßnahmen vertraglich fixiert, da der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden kann.

Letzte Vorberatungen:

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2

- | | | |
|--------|------------|---|
| StEA | 05.03.2009 | Mehrheitlich gegen Bündnis 90/Die Grünen zur Anhörung in den Ausschuss Umwelt, Gesundheit und Grün (AUG) sowie in die Bezirksvertretungen Lindenthal und Ehrenfeld verwiesen; |
| AUG | 12.03.2009 | einstimmig und ohne Votum in die nachfolgenden Gremien verwiesen; |
| BV 4 | 16.03.2009 | einstimmig bei fünf Enthaltungen (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Fraktion pro Köln) mit der Ergänzung zugestimmt, dass in besonderem Maße die Anbindung von Widdersdorf über die Stadtbahnlinie 4 über die Stadtmitte Ehrenfeld, Bocklemünd zu beachten ist; |
| BV 3 | 23.03.2009 | einstimmig zugestimmt; |
| SportA | 30.04.2009 | mehrheitlich gegen die Fraktion Bündnis 90/DieGrünen zugestimmt; |
| StEA | 15.06.2009 | mehrheitlich gegen Bündnis 90/Die Grünen zugestimmt. |

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Rahmen einer Abendveranstaltung am 29.09.2009 statt. Die Niederschrift dieser Abendveranstaltung sowie die darüber hinaus eingegangenen dreizehn schriftlichen Stellungnahmen wurden den Fraktionen und den Mitgliedern mit beratender Stimme übersandt.

Stellungnahme der Bezirksvertretung Lindenthal zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Entscheidung über die Vorgaben zum Bebauungsplan-Entwurf

- BV 3 09.11.2009 Einstimmig dem städtebaulichen Planungskonzept mit folgenden Änderungen zugestimmt:
- Schaffung einer begrenzten Anzahl von Übernachtungsmöglichkeiten im geplanten Clubhaus
 - Verlegung des Rath-Mengenicher Weges von seiner jetzigen Stelle auf die Ostseite der Autobahn A 1
 - Planung der vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindung auf dem vorhandenen Feldweg in nördlicher Richtung durchgehend bis zu der bestehenden Einmündung in die K 5;
- BV 4 07.12.2009 mehrheitlich gegen sieben Stimmen dem Planungskonzept zugestimmt;
- StEA 18.03.2010 mehrheitlich gegen die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Verwaltung beauftragt, das Planungskonzept mit den von der Bezirksvertretung Lindenthal beschlossenen Änderungen weiter zu betreiben;
- VA 20.04.2010 mehrheitlich gegen die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit der Ergänzung zugestimmt, dass die Trasse für die Weiterführung der Linie 4 erhalten bleiben soll;
- StEA 29.04.2010 mehrheitlich gegen die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen der Verwaltungsvorlage mit den von der Bezirksvertretung Lindenthal und vom Verkehrsausschuss (VA) beschlossenen Ergänzungen zugestimmt.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt den Beschluss des Stadtentwicklungsausschuss vom 29.04.2010. Der Rath-Mengenicher Weg wurde auf die Ostseite der Autobahn A 1 verlegt, und es wurde eine durchgehende Wegeverbindung bis zur Einmündung in die K 5 (Freimersdorfer Weg) berücksichtigt. Ferner wurde textlich festgesetzt, dass nur bis zu fünf Übernachtungsmöglichkeiten (Räume für Studenten, Schüler und sonstige Gäste der Golfanlage, jeweils mit Bad und WC) zulässig sind. Darüber hinaus werden im städtebaulichen Vertrag Regelungen aufgenommen, die den Golfplatzbetreiber und seine Rechtsnachfolger im Falle der Weiterführung der Stadtbahnlinie 4 verpflichten, die hierfür erforderlichen Flächen bereitzustellen. Die künftige Trassenführung wurde zur Information in die Planzeichnung aufgenommen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen 1 - 3.7

- Anlage 1 Befangenheitsplan
- Anlage 2 Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 3.1 Planzeichnung Südteil
- Anlage 3.2 Planzeichnung Nordteil
- Anlage 3.3 Zeichenerklärung zum B. Plan-Entwurf
- Anlage 3.4 Textliche Festsetzungen
- Anlage 3.5 Freiflächen-Gestaltungsplan Südteil
- Anlage 3.6 Freiflächen-Gestaltungsplan Nordteil
- Anlage 3.7 Zeichenerklärung zum Freiflächen-Gestaltungsplan