

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 59470/02  
Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (Planungsstufe 2) in Köln-Widdersdorf**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	17.11.2011
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	08.12.2011
Stadtentwicklungsausschuss	15.12.2011

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf 59470/02 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet südlich des Neubaugebiets Widdersdorf Süd (neu) zwischen Strohlumenweg und der geplanten öffentlich zugänglichen Golfanlage Widdersdorf westlich der Bundesautobahn (BAB) A 1 betreffend die Flurstücke 1246, 1745, 1805, 1872, 2194, 2196, 2413, 2414 sowie 2571 bis 2578 in der Gemarkung Lövenich Flur 55 in Köln-Widdersdorf —Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (Planungsstufe 2) in Köln-Widdersdorf— 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

**Begründung:**

Die Planungsstufe 2 ist Bestandteil des städtebaulichen Planungskonzepts Widdersdorf Süd (neu), das bereits am 23.06.2005 im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung den Bürgern vorgestellt und das vom Stadtentwicklungsausschuss am 10.11.2005 einstimmig als Grundlage für die Ausarbeitung eines Bebauungsplan-Entwurfes beschlossen und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Stellungnahme vorgelegt wurde.

Die sich daran anschließende öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes Widdersdorf Süd (neu) wurde jedoch ohne die Planungsstufe 2 durchgeführt, da die Ausdehnung der geplanten Wohnbauflächen deutlich über die im Flächennutzungsplan (FNP) vorgesehene Siedlungserweiterung von Widdersdorf hinaus ging und deshalb zunächst der Regionalplan und anschließend der Flächennutzungsplan geändert werden musste. Der Bebauungsplan 58480/03 -Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (neu) in Köln-Widdersdorf- wurde somit ohne die Planungsstufe 2 am 14.12.2006 vom Rat der Stadt Köln als Satzung beschlossen und am 20.12.2006 (Planungsstufe 1 A) beziehungsweise am 24.02.2010 (Planungsstufe 1 B) in Kraft gesetzt - siehe Anlage 1.

Nachdem die 138. FNP-Änderung planungsverbindlich geworden ist, kann das Bebauungsplanverfahren für die Planungsstufe 2 nunmehr FNP-konform fortgeführt werden, um der unverändert hohen Nachfrage an großzügig bemessenen Einfamilienhausgrundstücken zu begegnen.

Entsprechend der vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen Variante 2 des Planungskonzeptes Widdersdorf Süd (neu) soll der Bereich der Planungsstufe 2 einer aufgelockerten maximal zweigeschossigen Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Geplant sind circa 200 Wohneinheiten für circa 500 Einwohner auf circa 13 ha Bruttowohnbaufläche, für die reine Wohngebiete, Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Darüber hinaus wird südlich der Planungsstufe 2 eine circa 2 ha große Fläche für die Landwirtschaft entsprechend ihrer heutigen Nutzung festgesetzt.

Damit wird die durch den Stadtentwicklungsausschuss am 18.04.1996 festgelegte Einwohnerzielzahl für Widdersdorf von insgesamt circa 10 000 Einwohnern nicht erreicht. Flächen für ergänzende Infrastruktureinrichtungen werden nicht vorgesehen, da diese bereits im unmittelbar nördlich angrenzenden Siedlungsbereich Widdersdorf Süd (neu) ausgewiesen und zum Teil bereits realisiert wurden.

Auf eine Simulation solarenergetischer Effekte wurde für die Planungsstufe 2 verzichtet, da aufgrund der geringfügig festgesetzten städtebaulichen Dichtewerte (Grundflächenzahl 0,3/Geschossflächenzahl 0,6) und der Festsetzung von wenigen und verhältnismäßig kleinen Straßenbäumen die städtebaulichen Möglichkeiten zur solarenergetischen Nutzung weitgehend ausgeschöpft wurden.

Weitere Optimierungen könnten nur durch eine weitere Entdichtung sowie durch Planung von einseitiger Zeilenhausbebauung erreicht werden. Dies widerspräche jedoch der zugrunde gelegten städtebaulichen Konzeption der Planung, da zum einen mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und zum anderen Straßenräume mit beidseitiger Erschließung geschaffen werden sollen.

Letzte Vorberatungen:

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit drei Varianten

Stadtentwicklungsausschuss	10.05.2005	einstimmig in Bezirksvertretung Lindenthal verwiesen
Bezirksvertretung Lindenthal	19.05.2005	einstimmig beschlossen
Stadtentwicklungsausschuss	16.06.2005	einstimmig beschlossen

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 23.06.2005 im Rahmen einer Abendveranstaltung nach Modell 2 statt.

Bezirksvertretung Lindenthal	08.09.2005	einstimmig zugestimmt, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Variante 2 unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen fortzusetzen;
Stadtentwicklungsausschuss	10.11.2005	einstimmig beschlossen, auf Grundlage der Variante 2 unter teilweiser Berücksichtigung des Beschlusses der Bezirksvertretung Lindenthal den Bebauungsplan auszuarbeiten.

**Anlagen**

- 1 Befangenheitsplan
- 2 Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- 3 Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes 59470/02
- 4 Zeichenerklärung
- 5 Textliche Festsetzungen