

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 58480/03**

**Arbeitstitel: Widdersdorf-Süd (neu) in Köln-Widdersdorf;**

**4. Änderung "Auf der Vierzig"**

---

### **Anlass und Ziel der Planung**

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) an der Allee "Unter Linden" wurden im Bereich nördlich des Reinen Wohngebiets 4 (WR 4) die Grundstücke mit deutlich geringerer Tiefe realisiert als im städtebaulichen Entwurf vorgesehen. Bedingt dadurch werden die daran südlich angrenzenden Grundstücke innerhalb des WR 4 deutlich großflächiger als in der ursprünglichen Planung beabsichtigt. Diese Grundstücke können nicht mehr vermarktet werden. Zur Schaffung eines verträglichen Übergangs, von der hohen baulichen Dichte entlang der Allee zur geringeren baulichen Dichte im WR 4, soll das städtebauliche Konzept in diesem Bereich überarbeitet werden. Mit der geplanten zusätzlichen Erschließung der Flächen in Form von privaten Wohnwegen soll für diesen Bereich eine Bebauung in "zweiter Reihe" ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nur geringfügig angepasst. Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, dessen Grundfläche weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt, das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

### **Abgrenzung und Ausdehnung des Änderungsbereichs**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bebauungsplanes "Widdersdorf-Süd (neu)" südlich der Haupteerschließungsstraße "Unter Linden" und nördlich der parallel zu dieser verlaufenden Quartiersstraße "Auf der Vierzig". Im Westen wird der Bereich von der Querstraße "Auf der Vierzig" und im Osten durch einen Fuß- und Radweg mit landwirtschaftlichem und Anlieger-Verkehr begrenzt. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 18 244 m<sup>2</sup>.

### **Begründung der Planinhalte**

Die Bebauung des WA 1 wurde mit einer deutlich geringeren Grundstückstiefe, als in der ursprünglichen Planung vorgesehen, realisiert. Daher wurde die Nutzungstrennung zwischen dem WA 1 und WR 4 auf die realisierte Grundstücksgrenze des WA 1 verschoben. Die Stellplatzanlagen des WA 1, welche sich an den Querstraßen "Auf der Vierzig" und dem östlichen Fuß- und Radweg mit landwirtschaftlichem- und Anlieger-Verkehr befinden, dienen dem WA 1 und werden diesem Baugebiet zugeordnet. Durch die vorgenommene Teilung des Baufensters für das WA 1 und das WR 4 ist im Bereich der Stellplätze die überbaubare Fläche entfallen. Zur Sicherung der Stellplatzanlagen werden diese Flächen eigenständig festgesetzt. Da die Bebauung des WA 1 bereits realisiert wurde, wird die Tiefe des Baufensters an den Bestand angepasst und somit von 20 m auf 15 m verringert.

Im WR 4 wird je Baugebietsabschnitt ein eigenständiges, großzügig bemessenes Baufenster einschließlich der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dadurch wird eine Bebauung in "zweiter Reihe" ermöglicht und eine optimale Ausnutzung der bestehenden Baugebietstiefe erreicht. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Belichtung der bestehenden Bebauung des WA 1 werden die Baufenster des WR 4 mit einem Abstand von 10 m zur Baugebietsgrenze des WA 1 festgesetzt.

Trotz der städtebaulichen Neuordnung des WR 4 bleibt der ursprüngliche Charakter des Viertels mit einer lockeren Einzelhausbebauung unverändert. Daher wird die offene Bauweise mit Einzelhausbebauung für alle Bereiche beibehalten. Zur Sicherung eines städtebaulich verträglichen Übergangs von der dichten Bebauung des WA 1 im Norden zur lockeren solitären Bebauung auf großen Grundstücken im Süden des WR 4 wird die Anzahl der Wohneinheiten und die Mindestgrundstücksgröße gestaffelt festgesetzt.

Die unmittelbar an das WA 1 angrenzenden Innenbereiche werden als WR 4.1 ausgewiesen. Diese Grundstücke werden mit einer Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt, um einen verträglichen Übergang der kleinen Rheinhäusergrundstücke im Norden (circa 130 bis 220 m<sup>2</sup>) zu den großen Grundstücken im Süden des Viertels (ab 600 m<sup>2</sup>) zu schaffen. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wird das WR 4.1 bis an die Erschließungsstraße geplant, da die Bebauung mit den privaten Stichwegen ein in sich abgeschlossenes System darstellt. Die unmittelbar an den Zufahrtsstraßen des WR 4 gelegenen Bereiche sollen großzügigere Grundstücksgrößen aufweisen. Daher wird für diese Grundstücke eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> beziehungsweise 450 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Um einen übermäßigen Anstieg von Wohneinheiten wegen der verkleinert zulässigen Grundstücksgrößen zu vermeiden, wird im WR 4.1 nur eine Wohneinheit je Gebäude für zulässig erklärt. Für die größeren Grundstücke sind weiterhin zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Mit den geänderten Festsetzungen kann sich die Anzahl der Wohneinheiten um maximal vier Einheiten erhöhen. Auf Grundlage des bisherigen städtebaulichen Entwurfs konnten 28 Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern mit zwei Wohneinheiten realisiert werden. Künftig werden 32 Wohneinheiten zulässig sein, 16 Wohneinheiten innerhalb von Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit sowie weitere 16 Wohneinheiten innerhalb von Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten.

Die städtebaulichen Dichtewerte in Form der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,6 werden unverändert übernommen. Lediglich für das WR 4.1 wird gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zuwege bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf, um für die kleineren Grundstücke eine flexiblere Gestaltung der Freiflächen zu ermöglichen.

Letztlich wird die Definition der Vorgärten auch für die an den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten privaten Erschließungsstraßen gelegenen Baugrundstücke ergänzt, um eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes sicherzustellen. Bisher wurde der Vorgarten für den Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude definiert; die künftige Definition wird um den Zusatz zwischen Straßenbegrenzungslinie/"Begrenzungslinie des Geh-, Fahr und Leitungsrechts" und Gebäude ergänzt.