

# **Begründung nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zum Bebauungsplan-Entwurf 59476/02**

**Arbeitstitel: Nördlich Auf der Aspel in Köln - Widdersdorf**

---

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

### **1.1 Anlass der Planung**

Die städtebauliche Arrondierung des Ortsteils Widdersdorf wird seit Mitte der 80er Jahre betrieben und ist ein Teil der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung zur Wohnversorgung in der Stadt Köln. Seit 2007 befindet sich die Siedlungserweiterung Widdersdorf-Süd (neu) in der Realisierung. Mit diesem Bebauungsplan soll eine ca. 4.000 m<sup>2</sup> große Erweiterung dieser im Bau befindlichen Siedlung am süd-östlichen Siedlungsrand zur Rechtskraft gebracht werden.

Die Fläche des Bebauungsplans wurde für eine Ergänzung der Siedlungsfläche frei, weil die festgesetzte Nutzung als Ausgleichsfläche an anderer Stelle realisiert wurde.

Nach derzeitigem Realisierungsstand der ersten und zweiten Planungsstufe (B-Plan Nr. 58480 / 03 und 59470 / 02) von Widdersdorf-Süd wird nach deren Fertigstellung zunächst von ca. 9.700 Einwohnern für die gesamte Ortslage von Widdersdorf ausgegangen. Mit diesem Bebauungsplan Nr. 59476 / 02 sollen weitere ca. 5 - 10 Wohneinheiten mit insgesamt maximal ca. 10 - 30 Einwohnern zusätzlich in Widdersdorf angesiedelt werden.

Durch den Geltungsbereich werden die Bebauungspläne Nr. 59470 / 02 „Widdersdorf-Süd (Planungsstufe 2) und Nr. 5946 / 02-01 „Öffentlich zugängliche Golfanlage Widdersdorf Köln-Widdersdorf und Bocklemünd / Mengenich“ in Teilbereichen geringfügig überplant. Die Größe des Geltungsbereichs unterschreitet die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich. Zudem entspricht die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung der Siedlungsrandarrondierung im Sinne der anderen Maßnahmen der Innenentwicklung den Vorgaben des § 13 a Abs. 1 BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 59476 / 02 Nördlich Auf der Aspel in Köln - Widdersdorf erfüllt damit die Anforderungen und Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB und soll daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

### **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Die Grenze des Geltungsbereiches liegt geringfügig im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59470 / 02 „Widdersdorf-Süd (Planungsstufe 2)“ und im übrigen Teil innerhalb des Bebauungsplans Nr. 5946 / 02 - 01 „Öffentlich zugängliche Golfanlage Widdersdorf Köln-Widdersdorf und Bocklemünd / Mengenich“. Mit Rechtskraft dieses Planes werden die Festsetzungen dieser Bebauungspläne aufgehoben.

Ziel ist es, das Defizit an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Köln zu verringern und einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung an Einfamilienhäusern zu leisten. Ziel des Bebauungsplanes ist es Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser auszuweisen. Die Grundstücksgrößen im Einfamilienhausbau sollen so gestaltet werden, dass im Mittel eine Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> dargestellt werden kann.

### **1.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Diese sind in den Umweltbelangen dargestellt.

Die Standortwahl erfolgt im Rahmen einer Siedlungsrandarrondierung. Durch die unmittelbare Angliederung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen verfügt das Plangebiet über eine optimale Anbindung an den örtlichen sowie regionalen und überregionalen Verkehr.

Die Gebäude werden nach der entsprechend gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Welche primären und sekundäre Formen der Energie- und Wärmergewinnung zum Einsatz kommen können, wird nicht im Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Die Freiflächen sollen so gestaltet werden, dass sie der gebietsnahen Klimaregulierung dienlich sind.

#### **1.4 Flächeninanspruchnahme**

Die gesamte Fläche des Bebauungsplans umfasst ca. 4.350 m<sup>2</sup>, davon sind ca. 3.400 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche, ca. 330 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche und ca. 630 m<sup>2</sup> Grünfläche. Für eine detaillierte Ausweisung der Flächengrößen wird auf die Umweltbelange verwiesen.

#### **1.5 Umgang mit Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW soll anfallendes Regenwasser grundsätzlich auf dem privaten Grundstück versickert werden. Die Entwässerung des Gebiets soll im Trennsystem erfolgen.

### **2 Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **2.1 Abgrenzung und Ausdehnung des Plangebietes**

Die Siedlungserweiterung ist eine nahezu dreieckige Fläche und befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Planungsstufe 2 (WR 3, Parkviertel) und nördlich des Fuß- und Radweges „Auf der Aspel“.

Die nachstehende Abbildung zeigt die geplanten Nutzungsbereiche für Siedlungsfläche (einschließlich Verkehrsfläche) (rot) und private beziehungsweise öffentliche Grünfläche (grün) für das Plangebiet.



Abbildung 1: Geplante Nutzungsbereiche

Die Grenze des Plangebietes verläuft entlang der nördlichen Grenze des Fuß- und Radweges „Auf der Aspel“ (Parzelle 2582) bis zur Parzelle 2796. Diese wird vollständig eingeschlossen. Der nördlichen Flurstücksgrenze wird bis zum Ende des Flurstücks 2793 gefolgt. Mit einem Abstand von 3 m zur südlichen Grenze der Parzelle 2795 verläuft diese bis 3 m an die östliche Grenze heran und knickt nach Norden ab, bis zur Parzelle 2665, deren südliche Grenze sie folgt. Mit einem 3 m

Abstand wird der westlichen und südlichen Parzellengrenze des Flurstücks 2675 bis zu deren östlichen Parzellengrenze gefolgt. Diese Grenze wird nach Südosten bis zur östlichen Grenze der Parzelle 2782 geführt und folgt dieser nach Süden bis zum Fuß- und Radweg „Auf der Aspel“.

## **2.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet ist derzeit eine brachliegende Fläche. Die im Bebauungsplan Nr. 5946 / 02-01 „Öffentlich zugängliche Golfanlage Widdersdorf Köln-Widdersdorf und Bocklemünd / Mengenich“ für diese Fläche festgesetzten „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ wurden an anderer Stelle hergestellt.

## **2.3 Erschließung**

### **2.3.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Golfpark“ an den „Rosmarinweg“ und über diesen an die Haupteerschließung der ersten Stufe der Allee „Unter Linden“ angebunden. Der vorhandene Stichweg wird für dieses Gebiet um ca. 40 m verlängert. Südlich des Plangebietes verläuft der Fuß- und Radweg „Auf der Aspel“.

### **2.3.2 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Nahverkehr nicht direkt erschlossen. Auf der Allee „Unter Linden“ sind vier Haltepunkte eingerichtet, die derzeit durch die Linien 149 und 962 angefahren werden. Zudem fährt die Linie 145 die Haltestellen der Hauptstraße (Alt - Widdersdorf) an. Die größte Entfernung des Plangebietes zu einer Bushaltestelle beträgt ca. 580 m. Die Erschließung ist, bedingt durch die Taktzeiten von 20 - 30 Min., als mittel bis gut einzustufen. In den benachbarten Ortslagen Bocklemünd und Lövenich ist das schienengebundene ÖPNV-Netz erreichbar.

### **2.3.3 Technische Infrastruktur**

Im Bereich des Weges „Auf der Aspel“ sind Anlagen zur Strom- und Gas-Versorgung vorhanden. An das Versorgungsnetz in der Straße „Am Golfpark“ kann angeschlossen werden. Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind nicht vorhanden. Das Regenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden.

## **2.4 Allgemeine Konzeption**

Die Siedlungserweiterung Widdersdorf-Süd stellt eine vollfunktionsfähige Siedlung mit Wegesystem, ÖPNV - Anbindung und einer Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Läden bereit. Die Realisierung dieses Gebietes schreitet schnell voran. Die Anfrage nach Wohnungen in Köln - Widdersdorf ist ungebrochen hoch. Daher soll die bestehende Infrastruktur genutzt werden um mit geringem wirtschaftlichem Aufwand weitere 5 - 10 Wohneinheiten zu realisieren.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße „Am Golfpark“ und den „Rosmarinweg“ an die Allee „Unter Linden“. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist sehr gering und kann von diesen Straßen aufgenommen werden.

Der in Ost - West - Richtung verlaufende heutige Jakobus - Pilgerweg „Auf der Aspel“, als Verbindung des alten Ortes mit der Landschaft sowie als direkte Verbindungslinie zum Stadtzentrum (über die Vogelsanger Straße) und als Bindeglied für die aufgereihten Grünräume, wird durch das Plangebiet nur tangiert. Nördlich an den Fuß- und Radweg angrenzend ist eine private Grünfläche geplant. Dieser greift den vorhandenen Grünstreifen auf der südlichen Seite des Weges auf und führt diesen am nördlichen Wegesrand fort. Zwei solitäre Bäume werden in dieser Grünfläche gepflanzt. Am Ende dieses Grünstreifens wird eine öffentliche Grünfläche mit Bänken und zwei weiteren Bäumen vorgesehen. Damit wird ein Beitrag zur der in der Regionale 2000 geplanten Vernetzung der Grünräume von Köln geleistet.

Die Versorgung mit Läden und Dienstleistungen, ist über die im bereits realisierten Entwicklungsabschnitt an der Allee „Unter Linden“ befindlichen Sondergebiete und dem Mischgebiet in ausreichendem Maße abgedeckt. Ebenso können die Schulen und Kindergärten von Widdersdorf-Süd mit genutzt werden.

Die Siedlungsdichte ist mit weniger als 40 EW/ha vorgesehen. Die Bebauung soll aus freistehenden Einfamilienhäusern bestehen. Da es sich um eine Siedlungsrandarrondierung handelt, soll sich diese gestalterisch vollständig in die vorhandene Siedlungsstruktur einpassen.

### **3 Planungsvorgaben**

#### **3.1 Regionalplan**

Maßgebend ist der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln. Der Plan stellt vom Nord-Osten bis in den Süden von Widdersdorf einen Bereich zur Siedlungsentwicklung dar. Mit der 18. Änderung des Regionalplanes liegt die geplante Siedlungserweiterung von Widdersdorf-Süd im Bereich der Bauflächenreserven von Widdersdorf (Veröffentlichung der 18. Änderung des Regionalplanes am 10.11.2009).

Der Raum südlich und östlich des Plangebietes ist als regionaler Grünzug ausgewiesen. Südlich des Freimersdorfer Weges bis zur L 213n ist zusätzlich zur Freiraumfunktion regionaler Grünzug ein "Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" vorgesehen. Der gesamte Bereich des Kölner Nordens ist als generalisiertes Wasserschutzgebiet dargestellt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt für den Stadtteil Widdersdorf die in Realisierung befindliche südliche Siedlungserweiterung Widdersdorf-Süd dar. Daran schließen sich südlich Flächen für die Landwirtschaft an. Im Osten ist Grünfläche mit Zweckbestimmung Golf ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der im FNP dargestellten Wohnbaufläche und der Grünfläche mit Zweckbestimmung Golf. Mit diesem Bebauungsplan wird die vorhandene Siedlungsfläche arrondiert. Von der zeichnerischen Darstellung des nicht-parzellenscharfen Flächennutzungsplanes wird um maximal 55 m abgewichen. Die Planung entwickelt damit sich in ihrer städtebaulichen Zielsetzung aus dem Flächennutzungsplan.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln gilt nicht innerhalb der überplanten Bereiche und damit nicht für das Plangebiet, das innerhalb der Bebauungspläne Nr. 59470 / 02 und Nr. 5946 / 02 liegt.

#### **3.4 Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich mit ca. 280 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59470 / 02 „Widdersdorf-Süd (Planungsstufe 2)“. Dieser setzt für diese Fläche Wohnbaufläche (WR) fest. Die übrigen ca. 4.060 m<sup>2</sup> des Plangebiets überplanen den Bebauungsplan Nr. 5946 / 02 - 01 „Öffentlich zugängliche Golfanlage Widdersdorf Köln-Widdersdorf und Bocklemünd / Mengenich“. Dieser setzt „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Diese Überlagerung des Bebauungsplans Nr. 59470 / 02 ist erforderlich, um die bauliche Entwicklung und die Anbindung des Verkehrs unmittelbar an die bestehende Siedlung zu sichern. Die im Bebauungsplan Nr. 5946 / 02 - 01 festgesetzten Ausgleichsflächen wurden vollumfänglich an anderer Stelle im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Golfanlage nachgewiesen. Über die Herstellung der geänderten Ausgleichsmaßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Sie sind ebenfalls Bestandteil des Befreiungsbescheides mit dem Aktenzeichen 63/ A23/07 46/2013 vom 19.02.2014. Damit sind an dieser Stelle keine Ausgleichsmaßnahmen mehr erforderlich.

### 3.5 Umweltbelange

Der vorliegenden Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB aufgestellt. Dies ist zulässig, weil ihm eine Maßnahme der Innenentwicklung zugrunde liegt und darüber hinaus die zulässige überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter umfasst. Aufgrund dessen wird von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet wurde bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 59470 / 02 „Widdersdorf-Süd (Planungsstufe 2) und Nr. 5946 / 02-01 „Öffentlich zugängliche Golfanlage Widdersdorf Köln-Widdersdorf und Bocklemünd / Mengenich“ hinsichtlich der Umweltbelange berücksichtigt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen M 6 und M 7, die überplant werden, wurden in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Köln an anderer Stelle auf der Golfanlage realisiert. Die Verlagerung dieser Maßnahmenflächen wurde in der ersten Änderung des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Köln und der Betreiberin der Golfanlage abschließend geregelt. Sie ist Bestandteil des Befreiungsbescheides zur Baugenehmigung der Golfanlage mit dem Aktenzeichen 63/ A23/07 46/2013 vom 19.02.2014.

Flächeninanspruchnahme nach Nutzungen:

#### Nutzungen

Wohnbauflächen aus Stufe 2	285 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen neu	3.113 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	327 m <sup>2</sup>
Private und öffentliche Grünflächen	625 m <sup>2</sup>
<b>insgesamt</b>	<b>4.350 m<sup>2</sup></b>

## 4 Begründung der Planinhalte

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### Reines Wohngebiet (WR)

Die Wohnbauflächen sollen zum Schutz des ruhigen Wohnens als reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, um Störungen insbesondere durch Erschließungsverkehr für Besucher sowie Nutzungskonflikte zu vermeiden. Ein Ausschluss der gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nicht-Wohn-Nutzungen stärkt darüber hinaus die Standorte an der Haupteinmündungsstraße der ersten Planungsstufe von Widdersdorf-Süd. Der Bedarf an sozialen Einrichtungen ist durch die in dem Bebauungsplan Nr. 58480 / 03 erfolgten Festsetzungen gedeckt.

Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind zulässig. Der durch diese Nutzung ausgelöste Verkehr wird als sehr gering erachtet, da es sich um eine dem Wohnen untergeordnete Nutzung handelt.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Geschossigkeit

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe gebildet werden.

Zur Schonung von Grund und Boden werden die Wohngebäude als zweigeschossige Gebäude geplant. Damit bleibt trotz flächiger Ausbreitung bei den Einfamilienhäusern eine möglichst hohe Natürlichkeit des Bodens erhalten. Durch die Größe der Grundstücke wird gewährleistet, dass trotz der Flächeninanspruchnahme ein hoher Flächenanteil als Gartenfläche verbleibt. Die Maßzahlen für die Dichte verbleiben innerhalb der Grenzen des § 17 BauNVO. Daher wird entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 59470 / 02 nur das freistehende Einfamilienhaus zugelas-

sen. Insgesamt ist eine geringe Dichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgesehen. Die Geschossflächenzahl ist entsprechend der festgesetzten maximalen Geschossigkeit zweimal so groß wie die GRZ und beträgt somit 0,6.

#### Gebäudehöhe

Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird vorgenommen, um ein einheitliches Gesamtbild des Ortes zu erreichen und unerwünschte Verschattungseffekte auf Nachbargrundstücke zu vermeiden. Gleichzeitig wird eine zu starke Übernutzung von Grundstücken etwa durch mehrere Geschosse mit Nicht-Vollgeschossen verhindert. Die Verschattung durch zu hohe Gebäudekörper oder hohe Dächer kann dadurch vermieden werden. Die angegebene Höhe ergibt sich aus der konzipierten 2-Geschossigkeit bei einer üblichen Geschosshöhe und einem ortsüblichen Satteldach mit einer Neigung von 38 Grad.

Wenn in Häusern Aufzüge, etwa zur Sicherung einer barrierefreien inneren Erschließung installiert werden, dürfen deren Überfahrten 1 m über die festgesetzte Höhe hinausragen. Dies ist auch wegen der geringen Ausmaße von Aufzügen für das städtebauliche Ziel des einheitlichen Gesamtbildes unschädlich.

Damit die maximale Gebäudehöhe eine einheitliche Bezugshöhe hat, wurde eine Geländehöhe (GLH) mit einer absoluten Höhe NHN als Bezugshöhe festgesetzt. Diese Bezugshöhe ist nicht gleichzusetzen mit der Lage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Diese Höhe ist als Bezugshöhe für die Höhenentwicklung der Hauptgebäude und Nebenanlagen, sowie als herzustellende Geländehöhe der Außenanlage festgesetzt (siehe Punkt 2 „festgesetzte Geländehöhe“). Die festgesetzte Geländehöhe ist maßgeblich für die Berechnung der Abstandsflächen.

### **4.3 Bauweise**

Die Bauweise wird durch die Gebäudetypologie, die Angaben der maximalen Wohneinheiten pro Gebäude und pro Baufeld, sowie der Mindest-Grundstücksgröße bestimmt. Bei den im Gebiet zulässigen Einzelhäusern kann naturgemäß nicht an beide seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, die Länge von Gebäuden kann auf Grund der geringen Größe des Plangebiets und der festgesetzten überbaubaren Fläche nicht länger als 50 m sein, somit ist insgesamt eine offene Bauweise gegeben.

#### Wohneinheiten

Die Festlegung der Wohneinheit pro Gebäude beeinflusst die Zahl der Gebäude pro Baufeld und die Ausnutzung eines Gebäudes auf dem Grundstück. Die maximale Ausnutzung durch mehrere Gebäude auf einem großen Grundstück soll vermieden werden. Durch die Zulassung von zwei Wohneinheiten pro Gebäude soll eine flexible Aufteilung entweder mit einer Einliegerwohnung oder einer Teilung von Wohnflächen etwa im Sinne eines Generationenhauses ermöglicht werden. Durch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße wird gesichert, dass die Wohneinheiten an ein verträglich großes Grundstück gekoppelt sind.

#### Grundstücksgröße

Die lockere Bauweise soll durch eine großzügige Durchgrünung und Auflockerung durch private Gärten den Übergang zur offenen Landschaft prägen. Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand und weist bereits auf Grund der gegebenen Grundstückstiefen von ca. 30 bis 45 m ausreichend große Grundstücksgrößen auf. Da der Kanal keine weiteren Niederschläge aufnehmen kann, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei dieser Grundstücksgröße ist gesichert, dass ausreichend Platz für die Niederschlagswasserversickerung auf dem eigenen Grundstück besteht.

### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden von Baugrenzen bestimmt. Die Baufelder weisen eine Tiefe von 20 bis 30 m auf und schließen an die Baufenster der nördlich gelegenen Planungsstufe 2 an. Diese Tiefe kann genutzt werden, um in späteren Entwicklungen z. B. Wintergärten an die Gebäude anzubauen. Darüber hinaus soll es auch möglich sein, den Standort des Hauses auf dem Grundstück noch zu variieren. Durch die großzügigen Baufenster soll die langfristige Lebensfähigkeit der Bebauungsstruktur gestärkt werden und in geringfügigem Maße Vergrößerungen einzelner Räume, die durch sich neu ergebende Wohnsituationen erforderlich werden, am Standort

ermöglichen. Die überbaubaren Flächen sind durchgehend angelegt, wodurch sich eine zusammenhängende Raumkante trotz der seitlichen Abstandsflächen ergeben soll. Hier soll sich ein Bild eines aufgelockerten, aber dennoch zusammenhängenden Straßenbildes ergeben. Gleichzeitig bleibt hinsichtlich der Grundstücksbreiten im Rahmen der Festsetzungen eine hohe Variabilität, um auf die Anforderungen der Nachfrager reagieren zu können.

Die Baugrenzen weisen in der Regel einen Abstand von 3 m von den öffentlichen Verkehrsflächen auf, um eine begrünte Vorzone zu sichern.

#### **4.5 Nebenanlagen und Stellplätze**

Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem eigenen Grundstück in Form von Garagen, Carports, Stellplätzen oder Tiefgaragen untergebracht werden.

Um ein strukturiertes und geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erhalten, sollen diese Anlagen nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig sein. Die baulichen Anlagen sollen möglichst zusammengefasst errichtet werden, damit der Vorgarten als Freifläche erhalten bleibt.

Garagen, Stellplätze und Carports müssen mindestens eine 6 m lange Vorfläche aufweisen. Ziel ist es durch diese Regelung die Aufstellfläche für ein weiteres Fahrzeug auf dem eigenen Grundstück zu sichern. Diese Vorfahrtsfläche ist planungsrechtlich kein Stellplatz und daher nicht als solcher anrechenbar. Bei Tiefgaragenzufahrten wird auf eine 6 m lange Vorfahrtsfläche verzichtet, da auf diesen Anlagen das Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht möglich bzw. nicht gewollt ist.

Die städtebauliche Form wurde im Einzelnen so gewählt, dass es möglich ist, für freistehende Einfamilienhäuser pro Wohneinheit zwei Fahrzeuge auf dem Grundstück aufzustellen. Hierdurch wird gewährleistet, dass die effizient und sparsam dimensionierten Straßenräume nicht in zu hohem Maße durch parkende Fahrzeuge der anliegenden Bewohner belegt werden müssen.

Die geplante Wohnstraße weist einen Querschnitt von 5,25 m auf. Die Planung der Geometrie der Grundstücks- und Garagenzufahrt ist auf Grund dieser geringen Breite sorgfältig auszuführen. Dabei sollte besonders die Breite der Grundstückszufahrt ausreichend bemessen werden.

Um eine optische Beeinträchtigung des Straßenraumes durch bauliche Anlagen wie Gartenhäuser oder Abstellräume zu verhindern, werden diese im Vorgarten ausgeschlossen.

#### **4.6 Private Grünfläche**

Die festgesetzte private Grünfläche greift den Grünstreifen neben dem Fuß- und Radweg „Auf der Aspel“ auf und führt diesen nördlich des Weges fort. Die in der Planungsstufe 1 und 2 bestehende Baumreihe wird durch zwei Solitäräume zitiert, aber nicht vollständig aufgegriffen. Diese Maßnahme dient nicht dem Ausgleich, sondern der grünplanerischen Gestaltung des Siedlungsbereiches.

#### **4.7 Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche an dem Fuß- und Radweg „Auf der Aspel“ soll am Ortsrand einen öffentlichen Ort zum Verweilen sichern. Die Grünfläche wird als Parkanlage festgesetzt, da diese eine gestaltetete öffentliche Grünanlage mit Bäumen, Wiese und Bänken sein soll. Diese Maßnahme dient nicht dem Ausgleich, sondern der grünplanerischen Gestaltung des Siedlungsbereiches.

#### **4.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Für die Hausgärten wird ein Pflanzgebot festgesetzt, um ein nachhaltiges harmonisches und gepflegtes Ortsbild zu garantieren. Die zu pflanzenden Pflanzen für die offenen Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Die vorgeschlagenen Pflanzen der Pflanzliste spiegeln den Quartierscharakter im natürlichen Bereich wider.

Die Anzahl der Pflanzen je angegebener Fläche bezieht sich nicht nur auf die Bäume der Pflanzliste, sondern auf alle angeführten Pflanzen. Die vorgesehene Fläche je Pflanze ist daher relativ ge-

ring gewählt. In Verbindung mit den unterschiedlichen Typen hat der Bauherr eine große Wahlfreiheit zur Erfüllung der Forderung. Hierdurch kann ein abwechslungsreiches Bild des Viertels hervorgerufen werden, da nicht nur einzelne Bäume einen Wiedererkennungswert schaffen, sondern auch Sträucher, Stauden, Hecken und Kletterpflanzen, die häufig einen größeren Blühwert als Bäume aufweisen.

#### **4.9 Geländeoberfläche**

Die geplante Straßen- und Entwässerungsanlage basiert auf der aus der Planungsstufe 2 vorgegebenen technischen und konstruktiven Rahmenbedingungen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben und den örtlichen Begebenheiten der Topographie liegt die Oberfläche der geplanten Straße ca. 0,3 m über dem bestehenden Gelände. Um zu vermeiden, dass die Gebäude unterhalb der Straße liegen und um sicherzustellen, dass ein einheitlicher Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen besteht, wird eine verbindliche Geländehöhe von 56,3 m NHN festgesetzt, die sich aus der Straßenhöhe ergibt. Durch die Festsetzung dieser verbindlichen Geländehöhe werden stark unterschiedliche Geländemodellierungen der einzelnen Grundstücke vermieden und der erforderliche Bodenauftrag auf ein Minimum reduziert. Abgrabungen sind nicht erforderlich.

#### **4.10 Gestalterische Festsetzungen**

Diese Siedlungsfläche erweitert das in der Planungsstufe 2 von Widdersdorf-Süd geplante Parkviertel um wenige Wohneinheiten. Um die Identitätsbildung und den Quartiercharakter des Parkviertels zu sichern, ist es wichtig, dass die in der Planungsstufe 2 getroffenen gestalterischen Festsetzungen auch in diesem Siedlungsabschnitt fortgeführt werden. Die Dachform- und Eindeckung, die Materialien und Farbigkeit der Außenwände werden entsprechend festgesetzt. Da die Erscheinung der Gebiete auch in hohem Umfang durch die Bepflanzung bestimmt wird, wird die Pflanzliste des Parkviertels der Planungsstufe 2 übernommen und somit ein Mindestumfang zu pflanzender Pflanzen bestimmt. Die Pflanzliste ist ausschließlich gestalterischer Art.

##### Satellitenschüsseln, Mobilfunkanlagen

Von außen sichtbare Satellitenschüsseln und Mobilfunkanlagen stören das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums und zugleich auch der gesamten Nachbarschaft. Gerade größere farbige Satellitenschüsseln können das Aussehen eines Gebäudes nachhaltig beeinträchtigen. Eine Integration der Satellitenschüssel auf Dachflächen wird als optisch verträglich erachtet. Hierbei ist wichtig, dass die Satellitenschüssel sowohl durch ihre Position auf der Dachfläche, wie auch durch ihre Farbigkeit als Teil des Daches wahrgenommen wird. Somit wird erreicht, dass die Satellitenschüssel trotz der Lage auf dem Dach optisch nicht in den Vordergrund tritt.

Auch auf Flachdächern können Satellitenschüsseln gestalterisch negativ wirken. Um das Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum hin dadurch nicht zu stören, wird festgesetzt, dass Satellitenschüsseln auf dem Dach maximal 1,0 m über die Attika hinausragen dürfen.

Bei Flachdächern wird die Satellitenschüssel in der Regel durch die über die Dachhaut ragende Attika in geringerem Maß optisch wirksam. Daher wird ein Übertreten der Attika durch die Satellitenschüssel zugelassen, jedoch die Farbigkeit auf eine unauffällige Farbe (Grau) beschränkt. Da zurückliegende Dachaufbauten bei Flachdächern auf Grund des flacheren Betrachtungswinkels aus dem Straßenraum weniger wahrnehmbar sind, wird empfohlen, die Schüssel um 1,0 bis 2,0 m von der Attika abzurücken.

Mobilfunkanlagen im Freien haben durch die damit verbundene Antennenhöhe eine große optische Reichweite. Von außen sichtbare Mobilfunkantennen sind deshalb zu untersagen.

##### Werbeanlagen

Um im reinen Wohngebiet keine störende Beeinträchtigung des öffentlichen Raums durch Werbeanlagen zu erhalten, werden diese grundsätzlich ausgeschlossen.

##### Dach

Die getroffenen Festsetzungen zur Form, Neigung und Materialität des Daches gelten nur für Dachflächen der Hauptgebäude. Auf Nebengebäuden sind zum Teil auf Grund von technischen



Gegebenheiten andere Dachneigungen erforderlich. Bei Anlagen für Solarenergie gelten die Festsetzungen auch für Nebenanlagen.

Flachdächer müssen aufgrund der technischen Anforderungen eine Mindest-Dachneigung aufweisen. Um ein Flachdach von geneigten Dachformen zu unterscheiden, ist hier die Grenze von 5 Grad als Definition des Flachdaches festgesetzt.

Als weitere Dachformen werden das Zelt- und Walmdächer mit einer Neigung von maximal 30 Grad festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass der Baukörper in seiner kubischen Form das raumprägende Element ist und das Dach nur ein Begleitelement darstellt.

Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Mit glänzenden und seidig schimmernden Dachpfannen gedeckte Dachflächen entsprechen nicht den allgemein üblichen Bedachungsarten der Region. Solche Dacheindeckungen stehen aufgrund ihrer stark reflektierenden Oberfläche der städtebaulichen Zielsetzung eines harmonischen Gesamtbildes entgegen. Üblich sind im Ort Widdersdorf bisher vor allem anthrazitfarbene Betonsteine und zum Teil auch Tonziegel in roten Farbtönen. Auch im neuen Ortsteil Widdersdorf-Süd soll an die Tradition der matten roten oder grauen Dacheindeckungen angeknüpft werden. Dadurch wird städtebaulich deutlich, dass die Planung die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch weiterentwickelt. Glänzende und schimmernde Dacheindeckungen wirken dagegen unharmonisch und abgrenzend. Hierbei würde das Ortsbild durch das Auffallen einzelner Gebäude und nicht durch die Gesamtheit geprägt. Vor allem vom neu gestalteten Freizeitbereich auf der Lärmschutzanlage an der BAB 1 würden einzelne glänzende Dachflächen negativ auf das Ortsbild wirken. Die Dacheindeckung muss deshalb in den Wohngebieten auf matte Materialien in den Farben Rot und Grau begrenzt werden.

Allerdings darf hierdurch die technische Entwicklung der Energieversorgung von Einzelgebäuden nicht gebremst werden, da insbesondere aus wirtschaftlichen Erwägungen neue Technologien bei der baulichen Umsetzung des Gebietes gewünscht werden. Deshalb sind Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Sonne auf den Dächern des Haupthauses und der Nebengebäude zulässig. Aus gestalterischer Sicht ist es für das Gesamtkonzept eines Gebäudes wichtig, dass sich technische Anlagen in die Gestaltung des Hauses integrieren, da diese ansonsten als Fremdkörper wahrgenommen werden und somit ein negatives Erscheinungsbild bewirken. Sowohl bei geneigten Dächern wie auch bei Flachdächern ist dieser Aspekt für die Gestaltung wichtig. Um die optische Wirkung der technischen Anlagen gestalterisch mit dem Gebäude zu sichern, sind Neigungen der Anlagen nur entsprechend der Dachneigung zulässig. Eine gegenläufige Neigung der Anlagen zur Dachneigung bewirkt eine unruhige Dachlandschaft, wodurch ein „Fremdkörpercharakter“ der Anlage unterstrichen und eine negative optische Wirkung erzeugt wird. Die Anlage sollte optimalerweise entsprechend dem Neigungswinkel des Daches errichtet werden. Zur Sicherung einer Toleranz für die technisch bedingte Ausrichtung der Anlage sind Aufständereien bis maximal 0,5 m über der Dachhaut von geneigten Dächern zulässig. Bei Flachdächern soll vermieden werden, dass diese Anlagen in hohem Maß über die Attika hinaus ragen. Daher sind auf Flachdächern Anlagen für Solarenergie nur bis maximal 1,0 m über der Dachhaut zulässig. Somit ist gewährleistet, dass ein Neigungswinkel von ca. 30 Grad einschließlich der Unterkonstruktion realisiert werden kann. Um die Anlagen hinsichtlich der Wirkung für den Straßenraum optimal zu positionieren, müssen diese mindestens 1,5 m von den Außenwänden zurückversetzt werden. Gründächer sind zulässig, da sie das Mikroklima positiv beeinflussen.

#### Materialien und Farbigkeit der Außenwände

Um den Gesamteindruck durch die Verwendung von zu vielen unterschiedlichen Materialien nicht zu beeinträchtigen, ist die Menge der möglichen Wand-Materialien begrenzt. Eine Einschränkung der Farbigkeit wird nicht gemacht. Die Eigenart des Quartiers soll durch die festgesetzten natürlichen Materialien geprägt werden. Um jedoch ein spannungs- und abwechslungsreiches Gesamtbild zuzulassen, können beim Hauptgebäude Alternativmaterialien für bis zu 15 Prozent der Fläche der gesamten Gebäudefassade (inklusive Fensterflächen) des Haupthauses verwendet werden. Zum Beispiel können dadurch besondere Gebäudeteile akzentuiert oder Elemente in den Hintergrund gerückt werden.

#### Nebenanlagen und Stellplätze

Um ein einheitliches Bild des Hauptbaukörpers und der Nebenanlagen zu erreichen, sind letztere mit dem Hauptbaukörper abzustimmen. Dies ist der Fall, wenn diese in den gleichen Materialien und Farben wie der Hauptkörper erstellt werden.

Auch die Dachform spielt bei direkt an den Hauptbaukörper angrenzenden Nebenanlagen eine große Rolle für ein harmonisches Gesamtbild. Entscheidend ist hier der Gesamteindruck aller Baukörper auf dem Grundstück, die in ihrer Ausprägung den allgemeinen Quartiersgedanken unterstreichen sollen. Fertiggaragen mit einfachster Ausführung oder sonstige Schuppen aus minderwertigen Materialien würden als störende Elemente stark auffallen und der angestrebten Qualität des Wohngebiets nicht entsprechen. Daher ist neben der Fassade auch die Dachform von Garagen von Bedeutung. Diese ist mit dem Hauptbaukörper abzustimmen. Wenn das Haupthaus ein geneigtes Dach hat, soll auch die Garage ein geneigtes Dach aufweisen. Carports sind grundsätzlich in Holzbauweise und mit Flachdach zulässig.

#### Müllbehälter und -standorte

Durch die generelle Vorgabe, die Müllbehälter im Gebäude, der Garage oder in gesonderten Behältern unter zu bringen, soll gewährleistet werden, dass der öffentliche Raum optisch nicht durch diese beeinträchtigt wird. Auch ausreichend hohe Mauern und Hecken sind dazu geeignet, einen Sichtschutz zum öffentlichen Raum herzustellen. Hecken können dabei zum grünen Eindruck des Vorgartens beitragen. Die Unterbringung der Müllbehälter in Boxen wird ausnahmsweise zugelassen, um eine Alternative zu der Unterbringung im Gebäude bzw. der Garage zu ermöglichen. Da diese Einbauten meist im Vorgarten errichtet werden und damit im hohen Maß für den öffentlichen Raum wirksam werden, wird die Prüfung der Standortwahl und Ausführung dem Genehmigungsverfahren vorbehalten. Sichtbeton wird als modernes und daher grundsätzlich stimmiges Material erachtet und daher festgesetzt, als Alternative ist die Anpassung an das Material und die Farbe des Haupthauses eine stimmige Ergänzung zum Gebäude.

Voraussichtlich werden vier getrennte Sammelgefäße erforderlich werden, welche in hohem Maße optisch wirksam wären.

#### Vorgarten

Die Befestigung und somit Versiegelung des Vorgartens soll nicht mehr als 60 Prozent betragen. Damit soll gewährleistet werden, dass der begrünte Straßenraum zumindest in geringem Maß auf den Vorgarten mit einem geringfügigen Grünanteil übergreift und zum andern auch die Nutzung des Vorgartens als Aufenthalts- und Spielbereich möglich ist.

## **5 Kosten der Planung**

Sämtliche Kosten der Erschließung nach §§ 124, 127ff BauGB werden durch einen Projektträger übernommen.

**Der Stadtentwicklungsausschuss hat in Form einer Dringlichkeitsentscheidung am 06.06.2014 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf 59476/02 gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB mit dieser Begründung öffentlich auszulegen.**

**Köln, den**

**Vorsitzender**