

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB zum Bebauungsplan 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 Stadtteils Widdersdorf wird seit Mitte der 1980er 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 circa 4 350 m² große Erweiterung dieser im Bau befindlichen Siedlung am südöstlichen Siedlungsrand zur Rechtskraft gebracht werden.

Die Fläche des Bebauungsplanes 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 (Bebauungspläne 58480/03 und 59470/02) von Widdersdorf-Süd wird nach deren Fertigstellung zunächst von circa 9 700 Einwohnern für die gesamte Ortslage von Widdersdorf ausgegangen. Mit diesem Bebauungsplan 59476/02 sollen weitere circa fünf bis zehn Wohneinheiten mit insgesamt maximal circa 10 bis 30 Einwohnern zusätzlich in Widdersdorf angesiedelt werden.

Durch den Geltungsbereich werden die Bebauungspläne 59470/02 "Widdersdorf-Süd (Planungsstufe 2)" und 5946/02 "Öffentlich zugängliche Golfanlage Widdersdorf Köln-Widdersdorf und -Bocklemünd/Mengenich" in Teilbereichen geringfügig überplant. Die Größe des Geltungsbereiches unterschreitet die zulässige Grundfläche von 20 000 m² deutlich. Zudem entspricht die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung der Siedlungsrandarrondierung im Sinne der anderen Maßnahmen der Innenentwicklung den Vorgaben des § 13a Absatz 1 BauGB. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes werden Teilflächen der oben erwähnten Bebauungspläne überplant. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Der Bebauungsplan 59476/02 "Nördlich Auf der Aspel in Köln-Widdersdorf" erfüllt damit die Anforderungen und Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB und soll daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser auszuweisen.

Die Grundstücksgrößen im Einfamilienhausbau sollen so gestaltet werden, dass im Mittel eine Grundstücksgröße von 600 m² dargestellt werden kann. Im Rahmen der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wurden die planerischen Ziele aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 59470/02 übernommen. Somit soll erreicht werden, dass bei dieser Siedlungsrandarrondierung weiterhin ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet wird. Ein weiteres Ziel ist es, das Defizit an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Köln zu verringern und einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung an Einfamilienhäusern zu leisten.

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

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 Wärmeabgewinnung zum Einsatz kommen können, wird nicht im Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

Die Freiflächen sollen so gestaltet werden, dass sie der gebietsnahen Klimaregulierung dienlich sind. Dies wird im Rahmen des Bebauungsplanes über die Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB [Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)] sowie über die Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB erreicht. Weitergehende Festsetzungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich.

1.4 Flächeninanspruchnahme

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes umfasst circa 4 350 m², davon sind circa 3 400 m² Wohnbaufläche, circa 330 m² Verkehrsfläche und circa 620 m² Grünfläche. Für eine detaillierte Ausweisung der Flächengrößen wird auf die Umweltbelange verwiesen.

1.5 Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW soll anfallendes Regenwasser grundsätzlich auf dem privaten Grundstück versickert werden. Die Entwässerung des Gebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das bedeutet, dass das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche gesammelt und der zentralen Niederschlagswasserversickerung zugeführt wird. Das Schmutzwasser wird gesammelt und zur Kläranlage abgeführt.

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 der Siedlungsfläche (einschließlich Verkehrsfläche) (rot) und der 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 östliche 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. Für die archäologischen Untersuchungen zu den Bebauungsplänen 59470/02 und 5946/02 wurde ein Teilbereich des natürlichen Bodenaufbaus gestört. Im Rahmen der Modellierungsarbeiten zur Golfanlage wurde der Oberboden im Bereich von circa 80 % des Plangebietes entfernt und durch eine Sandauflage ersetzt. Der entfernte Mutterboden wurde in den ökologisch wertvollen Bereichen (Hartrauhflächen) der Golfanlage eingebaut, um hier eine schnellere Bodenneubildung zu gewährleisten. Die im Bebauungsplan 5946/02 "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 Absatz 1 Nummer 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 circa 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 circa 580 m. Die Erschließung ist, bedingt durch die Taktzeiten von 20 bis 30 Minuten, 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 Gasversorgung 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 fünf bis zehn 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 Obstbäume wurden im Jahr 2013 in Abstimmung mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln in der privaten Grünfläche gepflanzt. Am Ende dieses Grünstreifens entlang der Straße Auf der Aspel wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und zwei weiteren Obstbäumen festgesetzt. Diese Obstbäume werden in der textlichen Festsetzung dauerhaft gesichert. Damit wird ein Beitrag zu 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 Einwohnern pro Hektar 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. Eine höhere Siedlungsdichte ist aufgrund des damit voraussichtlich steigenden Verkehrsaufkommens in der Randlage des Siedlungsgebietes nicht verträglich.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Maßgebend ist der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln. Der Plan stellt vom Nordosten 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 des Plangebietes ist als regionaler Grünzug ausgewiesen. Der gesamte Bereich des Kölner Nordens ist als generalisiertes Wasserschutzgebiet dargestellt. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

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 FNP wird um maximal 55 m abgewichen. Die Planung entwickelt damit sich in ihrer städtebaulichen Zielsetzung aus dem FNP.

3.3 Landschaftsplan

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

3.4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich mit circa 280 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 59470/02 "Widdersdorf-Süd (Planungsstufe 2)". Dieser setzt für diese Fläche Wohnbaufläche (WR) fest. Die übrigen circa 4 070 m² des Plangebietes überplanen den Bebauungsplan 5946/02 "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 Absatz 1 Nummer 20 BauGB fest. Diese Überlagerung des Bebauungsplanes 59470/02 ist erforderlich, um die bauliche Entwicklung und die Anbindung des Verkehrs unmittelbar an die bestehende Siedlung zu sichern. Die im Bebauungsplan 5946/02 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/A23/0746/2013 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 § 13a Absatz 2 Nummer 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 m² umfasst. Aufgrund dessen wird von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich (siehe unter Punkt 2.2. "Vorhandene Struktur" dieser Begründung). Zur weiteren Verdeutlichung werden nachfolgende Teilbereiche der betroffenen Umweltthemen Landschaft, Boden, Lärm, Luft und Kulturgüter erläutert:

3.5.1 Landschaft

Das Plangebiet wurde bei der Aufstellung der Bebauungspläne 59470/02 "Widdersdorf-Süd (Planungsstufe 2)" und 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 Amt für Landschaftspflege und Grünflächen 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/A23/0746/2013 vom 19.02.2014.

3.5.2 Boden

Mit der vorgesehenen Planung werden circa 0,4 % der Gesamtfläche die rechtskräftigen Bebauungspläne 59470/02 "Widdersdorf-Süd (Planungsstufe 2)" (circa 280 m²) und 5946/02 "Öffentlich zugängliche Golfanlage Widdersdorf in Köln-Widdersdorf und -Bocklemünd/Mengenich" (circa 4 070 m²) überplant. Das Plangebiet ist im Rahmen der Bodenschutzkonzepte der oben genannten Bebauungspläne zur Golfanlage berücksichtigt und kompensiert worden und somit nicht mehr bewertungsrelevant.

3.5.3 Lärm

Lärmimmissionen der Bundesautobahn (BAB) 1:

Im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan 58480/03 "Widdersdorf-Süd (neu)" wurden die auftretenden Lärmemissionen durch die BAB 1 auf die Ortslage von Widdersdorf und auf das Baugebiet hin untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass für die bauliche Erweiterung die Anlage eines Lärmschutzwalls entlang der westlichen Seite zum Baugebiet hin erforderlich ist. Bei der Untersuchung zur Dimensionierung des erforderlichen Lärmschutzwalls wurde die geplante südliche Erweiterung der Flächen des Bebauungsplanes 59470/02 "Widdersdorf-Süd (Planungsstufe 2)" ebenfalls mit berücksichtigt. Die erforderlichen Immissionsgrenzwerte für ein "Reines Wohngebiet" werden in diesem Bereich eingehalten. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes bezüglich der Lärmemissionen durch die BAB 1 außerhalb der festgelegten Konfliktgrenzen für allgemeine Straßenverkehrsgeräusche liegt. Die vorhandene Lärmschutzanlage entlang der BAB 1 ist für die geplante geringfügige Siedlungserweiterung voll umfänglich ausreichend.

Nach DIN 4109, Tabelle 8, liegen die Wohnbauflächen des Plangebietes in dem Lärmpegelbereich 2. Da die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mit einem resultierenden Schalldämmmaß von $R'_{w, res} \geq 30$ dB mit üblichen Außenbauteilen in Massivbauweise bereits erfüllt werden, sind keine besondere Festsetzungen zum baulichen Schallschutz erforderlich.

Lärmimmissionen des benachbarten Golfplatzes:

Die im Jahr 2006 erstellten Prognosedaten im Rahmen des Bebauungsplanes 59470/02 "Widdersdorf-Süd (Planungsstufe 2)" zeigen bezüglich der erwarteten Sportgeräusche mögliche Konflikte für einen maximalen Spielbetrieb während der sonntäglichen Ruhezeit auf. Es wurden vorsorglich entsprechende Festsetzungen für Abschirmanlagen getroffen. Zur Überprüfung der real vorhandenen Lärmimmissionen ausgehend von Sportgeräuschen und Pflegearbeiten der zwischenzeitlich in Betrieb befindlichen Golfanlage auf die westlich gelegenen Wohngebiete wurden am 05.03.2013 im Rahmen des Bauantragsverfahrens zur Golfanlage aktuelle Geräuschemessungen durchgeführt.

Dabei wurden an der Stelle des Plangebietsrands der geplanten Siedlungserweiterung, die dem relevanten Abschlag der benachbarten Golfanlage räumlich am nächsten liegt, keine Überschreitungen festgestellt. Die zulässigen Immissionswerte von 45 dB (A) für die mittägliche Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen an der Plangebietsgrenze der Siedlungserweiterung werden grenzwertig eingehalten. An Werktagen ergeben sich mit weniger als 50 dB (A) während der Tagzeit und mit weniger als 45 dB(A) während der abendlichen Ruhezeit ebenfalls keine Überschreitungen.

3.5.4 Luft

Die Luftbelastung in Widdersdorf ist derzeit unproblematisch. Belastungen entstehen aus Emissionen der L 213 n, der BAB 1 sowie der innerörtliche Verkehre und durch die Heizungsanlagen der vorhandenen Wohngebiete.

Bei einer geplanten Erweiterung der Neubauf Flächen der Planungsstufe 2 um circa fünf bis zehn Wohneinheiten wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund der geringfügigen Erhöhung der zu erwartenden Verkehrsbelastung keine signifikante Verschlechterung der Luftqualität einstellen wird.

3.5.5 Kulturgüter

Im umliegenden Siedlungsgebiet Widdersdorf-Süd wurden archäologische Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurde im Bereich südlich des Weges " Auf der Aspel" eine dichte Konzentration von römischen Oberflächenfunden ausgemacht. Insgesamt sind die bisher dokumentierten archäologischen Funde als weniger erhaltenswert einzustufen, so dass die Gesamtaufnahme des Siedlungsgebietes mit der fachtechnischen baubegleitenden Dokumentation als abgeschlossen betrachtet werden kann.

Beim Auftreten archäologischer Funde und Befunde sind grundsätzlich die §§ 15 und 16 DSchG NRW zu beachten, die zur unverzüglichen Meldung an das Römisch-Germanische Museum/ Archäologische Bodendenkmalpflege und -schutz der Stadt Köln und zum Erhalt der Fundstelle in unverändertem Zustand bis drei Tage nach der Meldung verpflichten.

Dieser Sachverhalt wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Flächeninanspruchnahme nach derzeitiger und zukünftiger Nutzungen:

Nutzungen	Bestand	Planung
Wohnbauflächen Stufe 2	circa 280 m ²	
Brachland Golfanlage (teilweise zurzeit ohne Vegetation)	circa 3 450 m ²	
Grünfläche	circa 620 m ²	circa 620 m ²
Wohnbauflächen		circa 3 400 m ²
Verkehrsflächen		circa 330 m ²
insgesamt	circa 4 350 m ²	circa 4 350 m ²

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 Baunutzungsverordnung (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 Haupteerschließungsstraße der ersten Planungsstufe von Widdersdorf-Süd. Der Bedarf an sozialen Einrichtungen ist durch die in dem Bebauungsplan 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.

Mobilfunkanlagen haben durch ihre Antennenhöhe eine große optische Reichweite. Zur Vermeidung dieser negativen Wirkung sind Mobilfunkanlagen als Hauptnutzung sowie als fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunkanlagen) im Sinne von § 14 Absatz 2 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 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 59470/02 nur das freistehende Einfamilienhaus zugelassen. Insgesamt ist eine geringe Dichte mit einer GRZ von 0,3 vorgesehen. Die GFZ ist entsprechend der festgesetzten maximalen Geschossigkeit zweimal so groß wie die GRZ und beträgt somit 0,6.

4.2.2 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 Zweigeschossigkeit 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 diese Bezugshöhe (BH) in der Planzeichnung mit einer absoluten Höhe NHN festgesetzt. Diese Bezugshöhe ist nicht gleichzusetzen mit der Lage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, die nicht festgesetzt ist. Auf die Fortsetzung des Planungsprinzips aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan 49470/02 kann hier wegen der geringen Dichte und der Festsetzung ausschließlich von Einzelhäusern verzichtet werden.

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 aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der festgesetzten überbaubaren Fläche nicht länger als 50 m sein, somit ist insgesamt eine offene Bauweise gegeben.

4.3.1 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.

4.3.2 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 aufgrund der gegebenen Grundstückstiefen von circa 30 bis 45 m ausreichend große Grundstücksgrößen auf. Da der Kanal keine weiteren Niederschläge aufnehmen kann, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² 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 zum Beispiel 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 beziehungsweise 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 aufgrund 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 den Planungsstufen 1 und 2 bestehende Baumreihe wird durch zwei Solitärbäume zitiert, aber nicht vollständig aufgegriffen. Diese Maßnahme dient der grünplanerischen Gestaltung des Siedlungsbereiches. Eine entsprechende Sicherung der Bepflanzung ist in den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan getroffen worden.

4.7 Private Grünfläche "Parkanlage"

Die private Grünfläche an dem Fuß- und Radweg "Auf der Aspel" soll am Ortsrand einen Ort zum Verweilen sichern. Die Grünfläche wird als Parkanlage festgesetzt. Diese Parkanlage dient der grünplanerischen Gestaltung des Siedlungsrandbereiches im Übergang zur Golfanlage. Mit einer vertraglichen Regelung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Köln wird die öffentliche Nutzung dauerhaft sichergestellt. Darüber hinaus übernimmt der Eigentümer auch die weitere Pflege dieser Fläche dauerhaft. Der Stadt Köln entstehen somit keine weiteren Kosten.

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 gering 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 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.

4.9.1 Satellitenschüsseln

Von außen sichtbare Satellitenschüsseln stören das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes 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 Farbigekeit auf eine unauffällige Farbe (Grau) beschränkt. Da zurückliegende Dachaufbauten bei Flachdächern aufgrund des flacheren Betrachtungswinkels aus dem Straßenraum weniger wahrnehmbar sind, wird empfohlen, die Schüssel um 1,0 m bis 2,0 m von der Attika abzurücken.

4.9.2 Werbeanlagen

Um im reinen Wohngebiet keine störende Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes durch Werbeanlagen zu erhalten, werden diese grundsätzlich in öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen. Freiberuflern soll eine Eigenwerbung am Gebäude ermöglicht werden. Entsprechend ist an der Stätte der Leistung an der Hausfassade je eine Werbeanlage im Erdgeschoss zulässig. Zur Vermeidung von störenden optischen Wirkungen dieser Anlagen, sind bewegliche, blinkende, spiegelnde und leuchtende Werbeschilder nicht zulässig.

4.9.3 Dach

Die getroffenen Festsetzungen zur Form, Neigung und Materialität des Daches gelten nur für Dachflächen der Hauptgebäude. Auf Nebengebäuden sind zum Teil aufgrund 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 opti-

sche 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 circa 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.

4.9.4 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.

4.9.5 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 Wohngebietes 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.

4.9.6 Müllbehälter und -standorte

Durch die generelle Vorgabe, die Müllbehälter im Gebäude, der Garage oder in gesonderten Behältern unterzubringen, 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 beziehungsweise 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.

4.9.7 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, 127 ff BauGB werden durch einen Projektträger übernommen. Mit einer vertraglichen Regelung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Köln wird die weitere Pflege der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gesichert. Der Stadt Köln entstehen somit keine weiteren Kosten.

Der Rat der Stadt Köln hat den Bebauungsplan 59476/02 mit dieser Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 24.03.2015 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) als Satzung beschlossen.

Köln, den

Oberbürgermeister