Aufgabenstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Im Zuge der Umsetzung und Realisierung des Bebauungsplanes 58480/03 –Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (neu)– haben sich bei den konkreten Bauabsichten sowie durch die inzwischen realisierten Grundstückszuschnitte in Verbindung mit den detaillierten textlichen und gestalterischen Bebauungsplan-Festsetzungen Genehmigungsprobleme ergeben, die mit der vorgeschlagenen Bebauungsplan-Änderung beseitigt werden sollen. Gleichzeitig soll die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung beibehalten werden.

Bei den geplanten Änderungen handelt es sich ausschließlich um Anpassungen an die konkrete Planung. Die Grundzüge des bestehenden städtebaulichen Konzeptes werden nicht berührt. Daher wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die geplante Einwohnerzahl des Gesamtgebietes bleibt von der Änderung unberührt, da insgesamt sowohl punktuelle Verdichtungen als auch geringere Dichten in einzelnen Teilgebieten realisiert wurden beziehungsweise weiterhin realisiert werden.

Anzahl der Wohneinheiten im Vergleich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der geplanten 3. Änderung - Stand: 22.12.2010 -

Nr. der Änderung	Anzahl der Wohneinheiten		
	rechtskräftiger B-Plan	3. Änderung	Differenz
6	4	4	0
7	2	1	*1) - 1
7	60	72	*2) 12
9	6	0	*3) - 6
10	49	63	14
11	102	76	- 26
14	keine Änderung: für E auch nur 1 WE zulässig		
15	4	6	2
16	10	11	1
17	keine Änderung: für E auch nur 1 WE zulässig		
Summe			- 4

*1) hier: die Änderung des Baufensters im Süden bewirkt eine Änderung der Dichte

*2) hier: Projekt Gutshof, Vergleichswert ist Studie (Stellungnahme im Zuge der B-Planerstellung von 3/06) von Dr. Wasser, die bisher Grundlage des B-Planes war

*3) MFH mit 4WE und 2 EFH entfallen

Mit dem Änderungsverfahren sollen auch geringfügige Anpassungen der Geometrie öffentlicher Verkehrsflächen vorgenommen werden, so wie diese inzwischen realisiert wurden. Diese Änderungen werden nicht in einer entsprechenden Anlage dargestellt, da es sich hierbei nur um Korrekturen der Eckausrundung beziehungsweise Anpassung der Straßenbreiten entsprechend des Erschließungsvertrages handelt. Einige Bemaßungen werden hierbei geringfügig entsprechend der Geometrie im Erschließungsvertrag angepasst.

Die in der **Anlage 1** aufgeführten Änderungsbereiche werden im Folgenden textlich erläutert und begründet. Die geplanten zeichnerischen Änderungen werden nach diesen textlichen Erläuterungen im Rahmen der **Anlage 2** dargestellt.

1. WA 4, Jakobsviertel:

Nordwestlich des WA 1.1 und südwestlich der öffentlichen Grünfläche F 2 "Jakobsgarten" befindet sich ein Baufenster des WA 4. Die Fläche für Stellplätze soll im Osten, zur öffentlichen Grünfläche "F 2" bis zur Baugrenze zurückgenommen werden, um die Gestaltungsqualität der Parkanlage durch den Ausschluss von Stellplätzen auf den der Parkanlage gegenüberliegenden Vorgartenbereichen zu stärken. **Siehe Anlage 2.1**

2. F 2 Parkanlage / Spielplatz "Jakobsgarten":

Die Fläche F 2, die im "Jakobsviertel" westlich der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" liegt, ist als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Spielplatz" und "Parkanlage" festgesetzt. Die Spielplatzfläche wurde inzwischen in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Ämtern realisiert. Die Nutzungsabgrenzung zwischen dem "Spielplatz" und der "Parkanlagen" soll an die realisierten Grenzen beziehungsweise Geometrien angepasst werden. Die Flächengrößen und die Festsetzungen bleiben unverändert. **Siehe Anlage 2.2**

3. Mischgebiet:

Das Leitungsrecht, welches innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Mischgebietes festgesetzt ist, soll entfallen. Die Leitungen wurden während der Bauausführung in den angrenzenden Straßenraum verlegt, womit das Leitungsrecht im Mischgebiet nicht mehr erforderlich ist. Die vorhandene Fläche des Gehrechtes, einschließlich Radfahrer für die Allgemeinheit, soll bis zur Verlängerung des ankommenden Fuß- und Radweges der "Aspel" vergrößert werden, um der konkreten Planung in ihrer Ausführung einen größeren Spielraum in der Lage des zu planenden Durchgangs zu gewähren.

Die Tiefgaragenfläche soll um die angrenzende Platzfläche und den Fuß- und Radweg der "Aspel" erweitert werden, um eine wirtschaftliche Geometrie und eine angemessene Dimensionierung zu ermöglichen. Diese Erweiterung sichert eine effektive und kostengünstige Tiefgaragenplanung und übernimmt in hohem Maße eine öffentliche Funktion, da sie für Besucher von Restaurants und Cafes, Büros oder Praxen zur Verfügung steht. Die sich aus der Überlagerung von privater (Tiefgarage) und öffentlicher Anlage (Platzfläche) ergebenden Rechte und Pflichten sind im Realisierungsfall mittels eines Vertrages zwischen dem Bauherrn und der Stadt Köln zu regeln, so wie dies auch an anderer Stelle erfolgt ist.

Die Raumkante zum öffentlichen Raum der Haupterschließung "Unter Linden" wird durch eine verdichtete Bauweise, eine zwingende Dreigeschossigkeit und Baulinien entlang der Allee festgesetzt. Um im Mischgebiet eine zur nördlichen Wohnbebauung abnehmende Dichte zu ermöglichen, soll die zwingende Dreigeschossigkeit nur für die der Allee zugewandten Gebäudeteile festgesetzt werden. Für den übrigen Bereich soll die Dreigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt werden. **Siehe Anlage 2.3**

4. Verkehrsfläche östlich des Mischgebiets:

Die Verkehrsfläche zwischen dem Mischgebiet und dem WA 1.5 beziehungsweise WA 5, welche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt ist, soll von der Straße "Unter Linden" bis 11,5 m nördlich der Mischgebietsnutzungsgrenze für Anlieger befahrbar werden. Die konkrete Planung im WA 5, welche Bestandteil der 2. Bebauungsplan-Änderung ist, erfordert eine Zufahrtmöglichkeit einzelner Gebäude von dieser Seite des Baugebietes. Derzeit ist sowohl die Verlängerung der Straße "Zum Tilmeshof", der südliche Fuß- und Radweg und der das WA 5 querende Fuß- und Radweg für Anlieger freigegeben. Somit stellt die Erweiterung der Befahrbarkeit durch Anlieger für diesen Bereich eine konsequente Fortführung der bisherigen Regelung dar und verbessert die Erschließungsmöglichkeiten anliegender Grundstücke, ohne die Grundqualität eines verkehrsfreien Weges durch das Gebiet hindurch aufzugeben. **Siehe Anlage 2.4**

5. Gemeinbedarfsfläche "Freiwillige Feuerwehr" / Festplatz:

Die Gemeinbedarfsfläche für die Freiwillige Feuerwehr liegt am nordwestlichen Ende der Park- und Sportanlage F 3 und grenzt im Süden an eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich". Das bestehende Grundstück der Feuerwehr wurde umzäunt und angelegt. Im Rahmen dieser Abgrenzung wurde eine Fläche, die nach dem Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt war, in die umzäunte Fläche einbezogen. Da die Einzäunung, wie auch die Gestaltung des Geländes abgeschlossen sind, wird die realisierte Nutzungsabgrenzung in den Bebauungsplan übernommen. Dadurch ist eine entsprechende Anpassung der umgebenden Flächen notwendig. Die Feuerwehrfläche, die Verkehrsfläche, die Grünfläche sowie diejenige des Festplatzes beziehungsweise der Stellplatzanlage sollen entsprechend einer noch durchzuführenden Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster angepasst werden.

Siehe Anlage 2.5

6. WA 6.2, Kettenhäuser im "Vitalisviertel":

Im WA 6.2 sind für einen Bereich im konkreten Bauvorhaben Kettenhäuser geplant. Daher soll die geschlossene Bauweise an dieser Stelle auf eine abweichende Bauweise "Kettenhaus" geändert werden und die Festsetzungen entsprechend des Entwurfes angepasst werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Die textlichen Festsetzungen sollen wie folgt geändert werden:

"Kettenhäuser bestehend aus aneinander gereihten Häusern, sind ohne seitlichen Abstand an der Grundstücksgrenze zu errichten. An der nordwestlichen Grenze ist ein zweigeschossiger Gebäudeteil mit einer Tiefe von mindestens 10 m, an der südöstlichen Grenze ein bis zu zweigeschossiger Gebäudeteil mit einer Tiefe von mindestens 4,5 m zu errichten. Für die Eckgrundstücke gilt die abweichende Bauweise auch als erfüllt, wenn zur Baugebietsgrenze der seitliche Grenzabstand von 3 m eingehalten wird. **Siehe Anlage 2.6**

7. WA 1.9, WA 1.10, WA 2, WA 2.1, WA 7, WR 3 ,"Gutshof" und Umfeld:

Im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens soll die Geometrie der Hofanlage abweichend der heutigen Baugrenze ermöglicht werden. Daher soll das Baufenster mit einer großzügigeren Baugrenze und ohne die rückwärtige Baugrenze festgesetzt werden. Diese Festsetzungen bezogen sich auf ein nun nicht mehr zur Realisierung kommendes Vorhaben. Zur Vermeidung einer mit dem Entfall der rückwärtigen Baugrenze theoretisch möglichen höheren Verdichtung bleiben die Maße der baulichen Nutzung unverändert. Auch die Höhenfestsetzungen bleiben bestehen, um die Höhenentwicklung zur Straße und insbesondere zur nördlichen Nachbarschaft hin zu sichern.

Die aus städtebaulicher Sicht wichtige Geste des Gebäudes als markantes Eingangsgebäude für Widdersdorf wird durch die geplante Anpassung erhalten.

Um die Zufahrt für das WA 1.10 und des WA 2 von der Allee "Unter Linden" aus zu sichern, sollen die Baugebietsgrenzen der angrenzenden Wohngebiete sowie die Fläche für Versorgungsanlagen entsprechen der konkreten Planung angepasst werden.

Aufgrund der weggefallenen Zufahrt zwischen dem WA 7 und dem WR 3, soll das WA 7 entfallen und die Fläche dem WR 3 zugeordnet werden.

Die Abgrenzung der Tiefgarage soll im Norden und Osten entsprechend dem Baufenster des WA 2, im Süden entsprechend der Grundstücksgrenze des WA 2 und im Westen entsprechend den Baugebietsgrenze des WA 1.9, WA 1.10 und WA 2 angepasst werden. Hierdurch wird ermöglicht, dass die Bebauungen des WA 1.9 und WA 1.10 konzeptionell integriert werden und ebenfalls Zugang zu einer Tiefgarage erhalten. Aufgrund der geplanten öffentlichen

Stellplätze im Straßenraum, ist die Zufahrtssituation für das WA 1.9 eingeschränkt, daher soll für dieses Baugebiet ergänzend zu der Fläche für Tiefgaragen eine Fläche für oberirdische Stellplätze festgesetzt werden.

Für das WA 1.10 und das WA 2 sollen zudem ausnahmsweise oberirdische Stellplätze innerhalb der Abgrenzung der Tiefgaragenfläche zugelassen werden. Hierdurch soll es möglich werden, in Absprache mit der Verwaltung in Einzelfällen, etwa bei zu integrierenden Einrichtungen mit Publikumsverkehr, einfach erreichbare Besucher-Stellplätze zu errichten. Die textlichen Festsetzungen sollen daher wie folgt geändert werden: Ausnahmsweise sind im WA 1.10 und WA 2 oberirdische Stellplätze innerhalb der als Tiefgarage festgesetzten Fläche zugelassen. Einhausungen für Tiefgaragenzufahrten sollen im WA 2 grundsätzlich und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Siehe Anlage 2.7

8. F 5 Parkanlage "Haus Rath":

Am östlichen Siedlungsrand ist die öffentliche Grünfläche F 5 "Haus Rath" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt. Um den Übergang von "Haus Rath" zur neuen Siedlungsstruktur in einer abgestimmten und verträglichen Gestaltung zu sichern, soll für den nördlichen Teil der Fläche F 5 eine gestalterische Abstimmung mit der östlich angrenzenden, bestehenden Hofanlage "Haus Rath" gesichert werden. Daher soll der nördliche Teil dieser Fläche, von der Hauptstraße bis zum ersten, die Fläche teilenden Fuß- und Radweg in eine private Grünfläche umgewidmet werden, die vom Eigentümer von Haus Rath entsprechend gepflegt wird. Die für diese Fläche bestehenden weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben erhalten. Der zukünftige private Eigentümer hat die Fläche im bisher festgesetzten Umfang zu pflegen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Planes wird durch diese Planänderung nicht verändert.

Die textlichen Festsetzungen sollen wie folgt geändert werden:

"F 9 Private Grünfläche 'Haus Rath' Die bisher nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als Rasen- beziehungsweise Wiesenfläche anzulegen (Biotoptyp HM 2). Ergänzende Gehölzpflanzungen sind nur mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Fläche F 9 wird als Vermeidungsmaßnahme den Siedlungsflächen zugeordnet."

Siehe Anlage 2.8

9. WA 1 und WR 4, "Infocenter":

Am südwestlichen Ende der Straße "Unter Linden" im WA 1(Unter Linden) und dem angrenzenden WR 4 (Auf der Vierzig) befindet sich derzeit das "Infocenter" der Amand GmbH Köln-Widdersdorf KG. Das eingeschossige Glasgebäude mit Stellplatzanlage wurde als Informations- und Veranstaltungsort des Projektes "Baugebiet Widdersdorf-Süd" errichtet und sollte bisher nach Beendigung des Bau-Projektes zurückgebaut werden. Da sich das "Infocenter" im Laufe des Baufortschrittes als zentrale Kommunikationseinrichtung für Bürger und für Kaufinteressierte als Anlaufspunkt etabliert hat, soll der Bebauungsplan so angepasst werden, dass das Gebäude und die Stellplatzanlage dauerhaft genutzt werden können.

Der Erhalt dieser Einrichtung ist aufgrund der guten Einbindung in das wachsende Quartier städtebaulich sinnvoll. Die Räumlichkeiten können für verschiedene Arten von Veranstaltungen genutzt werden. Zudem ist ein kleiner gastronomischer Betrieb möglich.

Die durch das "Infocenter" in Anspruch genommene Baufläche soll als eigenständiges allgemeines Wohngebiet 1.11 (WA 1.11) festgesetzt werden.

Die derzeitige Nutzungstrennungslinie zwischen dem WA 1 und dem WR4 soll in diesem Bereich entfallen. In die Festsetzungen soll als Art der baulichen Nutzung zusätzlich Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aufgenommen werden.

Das Maß der baulichen Nutzungen soll entsprechend der konkreten baulichen Ausgestaltung angepasst werden. Somit soll die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,3 und die Geschossigkeit mit eingeschossig festgesetzt werden. Die Signatur für MFH/o soll entfallen. Die überbaubare Fläche soll entsprechend den Abmessungen des "Infocenters" angepasst werden und das Baufenster im WR 4 soll entfallen. Durch die Änderung wird die in diesem Bereich zulässige Baumasse deutlich reduziert. Die durch den Parkplatz verursachte versiegelte Fläche soll durch eine entsprechende Festsetzung der zulässigen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie eine Festsetzung dieser Fläche als Stellplatzanlage ermöglicht werden.

In der städtebaulichen Gesamtschau kann festgehalten werden, dass die Gebäudemasse und auch die Einwohnerzahl an diesem Standort durch die Änderung insgesamt abnimmt. Die heutige Nutzung entspricht bereits den heutigen Festsetzungen. Die vorgesehenen Ergänzungen der zulässigen Nutzung verstärken die Bedeutung dieses Standortes im Gebiet, welches in Zukunft in der Gesamtheit aus Einkaufszentrum, Gesundheitszentrum und Infocenter besteht.

Die textlichen Festsetzungen sollen wie folgt geändert werden:

"Im WA 1.11 sind gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO neben dem Wohnen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Im WA 1.11 kann gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden."

Siehe Anlage 2.9

10. WA 1, WA 1.10 nordöstlich der Parkanlage F4 "Englischer Garten":

Der Änderungsbereich befindet sich an der Südseite der Allee "Unter Linden", gegenüber der Gemeinbedarfsfläche der Internationalen Schule mit Kindergarten und nordöstlich der Parkanlage F 4 "Englischer Garten".

Entsprechend eines geplanten Vorhabens sollen im WA 1 die festgesetzte Bauweise MFH/o und im WA 1.10 die festgesetzte Bauweise MFH (Mehrfamilienhäuser) entfallen. Somit wird an der Allee "Unter Linden" eine bauliche Entwicklung ermöglicht, die für die in geschlossener Bauweise errichtete "Internationale Schule" auf der gegenüberliegenden Seite der Allee "Unter Linden" ein angemessenes Gegenüber sichert.

Siehe Anlage 2.10

11. WA 1, "Jakobsallee":

Das westlich der Parkanlage F 4, nördlich der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" und östlich des Fuß- und Radweges der Aspel befindliche Baugebiet des WA 1 ist in vier Baufenster gegliedert. Die festgesetzte GRZ und GFZ sowie die Geschossigkeit nehmen nach Süden hin ab.

Zur Sicherung des konkreten Bauvorhabens sollen die Baugebiete differenzierter gegliedert werden und die südlichen Baufenster entsprechend dem Entwurf verkleinert werden. Dies bewirkt eine Reduzierung der überbaubaren Flächen. Für diese Baufenster soll im Gegenzug die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 angehoben werden. Die dadurch gesteigerte bauliche Dichte für drei Baufelder wird durch die neu festgesetzte private Grünfläche F 10 mehr als ausgeglichen. Insgesamt sinkt die Dichte. Zudem soll die Signatur MFH in den südlichen Baufenstern entfallen; dagegen soll bei den beiden westlichen Baufenstern der Haustyp "H" (Hausgruppe) festgesetzt werden. Die Reduzierung der Baufenster wird ergänzt durch eine Sicherung der notwendigen Stellplätze und durch ausgewiesene Stellplatzflächen. Somit können diese nun eindeutig lokal zugeordnet werden. Daher sollen im süd- und südwestlichen Bereich sowie im nordöstlichen Bereich des Quartiers Stellplatzflächen festgesetzt werden. Die Zuwegung der südlichen Stellplatzfläche soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Durch die Reduzierung der überbaubaren Fläche und die neu ausgewiesene private Grünfläche wird die Qualität des Quartiers deutlich gesteigert. Die private Grünfläche soll öffentlich zugänglich werden und die Durchwegung attraktiv gestalten. Zudem bewirkt die geplante Änderung eine Reduzierung der geplanten Einwohnerzahl für diesen Bereich gegenüber der bisherigen Kalkulation in der Größenordnung von 25 EW. Somit können geringfügige Erhöhungen der Dichte an anderer Stelle ausgeglichen werden. **Siehe Anlage 2.11**

12. Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten":

Das Baufenster der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" westlich der Parkanlage F 4, soll zur Sicherung einer besseren Erschließungsqualität nach Norden bis zur Grundstücksgrenze erweitert werden. **Siehe Anlage 2.12**

13. Verkehrsfläche am Denkmal der Aspel:

Die Verkehrsfläche südlich der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten", westlich des "Englischen Gartens" und an der "Aspel" der Stufe 1 b ist als Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen "verkehrsberuhigter Bereich", "Fußgängerbereich" und "Fuß-, Radweg und landwirtschaftlicher Verkehr" festgesetzt. Die Ausführungsplanung wurde inzwischen mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt. Wegen des Schutzes der Traufbereiche der bestehenden Bäume ist eine Anpassung der Verkehrsflächennutzung notwendig. Der bestehende verkehrsberuhigte Bereich wird um den bisher als "Fußgängerbereich" festgesetzten Teilraum und den südlich angrenzenden Teil der "Aspel" erweitert. Somit ist gesichert, dass die Fläche von den landwirtschaftlichen Fahrzeugen im erforderlichen Maß befahren werden kann. Die Darstellung des Denkmals bleibt davon unberührt. **Siehe Anlage 2.13**

14. WR 7 "Pilgerviertel", Rosmarinweg:

Die konkreten Bauvorhaben im WR 7 auf der östlichen Seite des nach Süden verlaufenden Rosmarinwegs sollen mit geringerer Grundstückstiefe realisiert werden als ursprünglich vorgesehen. Daher soll in diesem Bereich die Nutzungsänderungslinie zwischen dem WR 7 und WR 7.1 an die geänderte Grundstückstiefe von 26 m angepasst werden.

Die südlich des WA 1 befindlichen Grundstücke weisen nun eine deutlich größere Tiefe auf als ursprünglich vorgesehen. Dies bewirkt grundsätzlich einen größeren Zuschnitt der Grundstücke, wodurch eine Vermarktung von ausschließlich Doppelhäusern schwierig wird. Daher soll für diesen Bereich auch das Einfamilienhaus zugelassen werden. Für das Einfamilienhaus und das Doppelhaus soll jeweils nur eine Wohneinheit zulässig sein. Somit bleibt die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten unverändert.

Des Weiteren soll die zu dem im Norden angrenzenden WA 1 verlaufende Nutzungsänderungslinie an die konkrete Planung der Stellplatzanlage angepasst werden.

Siehe Anlage 2.14

15. WR 7, "Pilgerviertel" an Straßenbahntrasse:

Am nördlichen Rand des WR 7, welches sich bis an die Stichstraße der Straße "Unter Linden" erstreckt, setzt der Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² fest.

Eine Vermarktung von 600 m² großen Grundstücken an dieser Stelle ist wegen der im Plan nachrichtlich dargestellten zukünftigen möglichen Stadtbahntrasse nicht möglich. Um die Bebauung an dieser Stelle zu sichern, soll im Bebauungsplan für diesen Teil die Mindestgrundstücksgröße von 600 m² auf 400 m² angepasst werden. Damit werden voraussichtlich zwei zusätzliche Wohneinheiten an dieser Stelle realisiert werden können.

Siehe Anlage 2.15

16. WR 7, "Pilgerviertel" südlicher Siedlungsrand:

Im Süden des WR 7 soll der östliche Siedlungsrand entsprechend eines konkreten Bauvorhabens mit Reihenhausbebauung bei einer Mindestgrundstücksgröße von 200 m² festgesetzt werden. Derzeit ist dort das Doppelhaus mit einer Mindestgrundstücksgröße von 200 m² festgesetzt.

Die Ausweisung wird aufgrund der im Süden gegenüberliegenden Reihenhausbebauung als städtebaulich sinnvoll angesehen. Durch die Weiterentwicklung von Widdersdorf Süd (neu) in der Stufe 2 wird dieser Bereich in Zukunft ein innen liegender Siedlungsbereich sein, für den die geplante Bebauung stadträumlich verträglich ist.

Von dieser Änderung ausgeschlossen ist die nördliche Ecke des Änderungsbereiches, da hier entsprechend des städtebaulichen Konzeptes die Bebauung den Bezug zur Querstraße aufnimmt und durch ein freistehendes Gebäude die Gliederung des Straßenraumes gesichert bleiben soll. Daher soll dieser Bereich mit einer Nutzungsänderungslinie vom südlichen Teil abgetrennt werden. Aufgrund der großen Anfrage nach kleineren Grundstücken für Einfamilienhäuser sollen in diesem Bereich zusätzlich zum Doppelhaus auch das Einfamilienhaus festgesetzt werden. Es soll sowohl für die Doppelhäuser als auch für die Einfamilienhäuser nur eine Wohneinheit zugelassen werden. **Siehe Anlage 2.16**

17. WA 6 "Vitalisviertel":

Aufgrund der großen Anfrage nach kleineren Grundstücken für Einfamilienhäuser sollen im WA 6 "Vitalisviertel" zusätzlich zum Doppelhaus auch das Einfamilienhaus festgesetzt werden. Die genannten Bereiche weisen mit der Parkrandlage eine geeignete und attraktive Lage auf, wie die Nachfrage zeigt.

Es soll sowohl für die Doppelhäuser, als auch für die Einfamilienhäuser nur eine Wohneinheit zugelassen werden. Damit ist an dieser Stelle eine leichte Reduzierung der Anzahl von Wohneinheiten gegenüber der bisherigen Kalkulation möglich. **Siehe Anlage 2.17**

18. WR 7 " Pilgerviertel", westlicher Bereich am "englischen Garten":

Der unmittelbar an den "englischen Garten" angrenzende Teil des Pilgerviertels soll einen stärkeren Bezug zu diesem erhalten. Damit soll der besondere Standort hervorgehoben werden und der Charakter des Viertels deutlicher auf den Park bezogen werden.

Daher sollen die gestalterischen Festsetzungen entsprechend dem südlich des Parks befindlichen WR 6 übernommen werden und geringfügig auf den Park angepasst werden. Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die gestalterischen Festsetzungen, die städtebaulichen Kennwerte bleiben unverändert. Die Pflanzliste des WR 6 soll entsprechend des Bezuges zum "englischen Gartens" vollständig überarbeitet werden und auf diesen angepasst werden. Der oben genannte Teil des WR 7 soll als WR 6 festgesetzt werden.

Die Festsetzungen sollen wie folgt geändert werden:

"Im WR 6 sind von den zulässigen Einfriedungen zu den jeweiligen Erschließungswegen Einfriedungsmauern nur in einer Höhe bis zu 0,60 m zulässig. Zur Einfassung der Müllstandorte werden Mauern nicht zugelassen. Ebenso sind zum "englischen Garten" und den Grünflächen orientierte Mauern grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig."

Pflanzliste 7 ("Am Feld")

<u>Bäume (StU mindestens 18 - 20 cm):</u>

Blumen-Esche 'Rotterdam'	Fraxinus ornus 'Rotterdam'
Pyramiden-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata'

Sträucher (2 x v, Höhe 60 - 100 cm):

Englische Rose	Rosa, verschiedene Sorten
Rhododendron	Rhododendron, verschiedene Sorten
Azalee	Azalea, verschiedene Sorten
Kornelkirsche	Cornus mas
Buchs	Buxus sempervirens, verschiedene Sorten

Kletterpflanze:

Wilder Wein	Parthenocissus, verschiedene Sorten

Heckenpflanzungen: (außerhalb der Vorgärten)

Gemeine Eibe	Taxus baccata, verschiedene Sorten
Buchs	Buxus sempervirens, verschiedene Sorten

Siehe Anlage 2.18

19. WR 7 "Pilgerviertel":

Um den Bezug des Viertels zum geplanten, angrenzenden "Golfpark" und dem "Lärmschutzpark" im Osten zu fördern, soll die Beziehung des Quartiers zu dieser Parklandschaft und die Identifikation der zukünftigen Bewohner mit diesem Viertel und seiner begrünten Umgebung durch geringfügige Anpassungen der Festsetzungen gestärkt werden.

Die Weitläufigkeit und der naturnahe Charakter des Golfparks soll im WR 7 nicht durch zusätzliche bauliche Anlagen begrenzt werden. Daher sollen für Einfriedung der Grundstücke beziehungsweise die Einfassung von Müllstandorten keine Mauern zugelassen werden. Einfriedungen mit Hecken und hinterpflanzten Zäunen sind zulässig. Die Pflanzliste mit typischen Parkpflanzen wurde überarbeitet. Die städtebaulichen Kennwerte bleiben unverändert.

Die Festsetzungen sollen wie folgt geändert werden:

"Für die Materialien und die Farbigkeit der Außenwände sind Putz, Naturstein und unglasierte Klinker beziehungsweise Ziegel zulässig. Die Vegetationsflächen je vollendete 50 m² sind mit mindestens einer Pflanze der Pflanzliste 10 zu bepflanzen. Mauern und sonstige geschlossen wirkende Anlagen sind als Einfriedung grundsätzlich nicht zugelassen."

Pflanzliste 10 ("Pilgerviertel")

Bäume (StU mindestens 18 - 20 cm):

Säulen-Buche	Fagus sylvatica 'Dawyck'
Blauglockenbaum	Paulownia tomentosa, (für große Grundstücke)
Scharlach-Kirsche	Prunus sargentii
Hohe Nelken-Kirsche	Prunus serrulata 'Kanzan'

Sträucher (2 x v, Höhe 60 - 100 cm):

Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Blumenhartriegel	Cornus kousa, verschiedene Sorten
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hortensie	Hydrangea, verschiedene Sorten

Heckenpflanzungen: (außerhalb der Vorgärten)

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas

Siehe Anlage 2.19

20. WR 6 "Am Feld":

Entsprechend der unter Punkt 18. dargestellten Änderung sollen die gestalterischen Festsetzungen des WR 6 auf das ursprüngliche WR 7 übertragen werden, so dass das ursprüngliche WR 7 nunmehr als WR 6 festgesetzt werden soll. Zur Sicherung der unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der zwingenden Niederschlagsversickerung auf dem privaten Grundstück (siehe Punkt 21.) ist eine Differenzierung der beiden Bereiche im WR 6 notwendig. Daher soll der südliche Teil des WR 6 in WR 6.1 geändert werden.

Für das südwestliche Baugebiet des WR 6.1 ist im Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt. Der städtebauliche Lageplan sieht für diesen Bereich die Parzellierung in zwei Baugrundstücke vor. Da die Größe der beiden Baugrundstücke zusammengerechnet jedoch kleiner als 1 200 m² ist, können keine zwei Baugrundstücke umgesetzt werden. Um entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zwei Grundstücke realisieren zu können, soll die Mindestgrundstücksgröße für dieses Baugebiet auf 500 m² festgesetzt werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso wie die überbaubaren Flächen unverändert.

Siehe Anlage(n) 2.20

21. Versickerung von Niederschlagswasser:

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Wohnbauflächen ist in den Festsetzungen für das WR 3, WR 5, WR 6 und WR, 7.1 zwingend vorgeschrieben.

Zeichnerisch ist die Regenwasserversickerung auch für den nordöstlichen Teil des WR 7 auf privatem Grundstück festgesetzt. Da durch die Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) Köln, AöR für die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen dieser nordöstliche Teil des WR 7 als Baugebiet mit Regenversickerung auf dem privaten Grundstück berechnet wurde, ist dies auch in den Festsetzungen eindeutig aufzunehmen. Daher soll dieser Teil des WR 7 als WR 7.1 im Bebauungsplan festgesetzt werden und in die Festsetzung als Baugebiet mit zwingender Versickerungsfläche auf dem privaten Grundstück aufgenommen werden.

Aufgrund der unter Punkt 20. dargestellten Änderung des bestehenden WR 6 in WR 6.1, muss in der Festsetzung entsprechend das WR 6 durch das WR 6.1 ersetzt werden.

Die textlichen Festsetzungen sollen wie folgt geändert werden:

"Eine grundstücksbezogene Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist in den Baugebieten WR 3, WR 5, WR 6.1und WR 7.1 zwingend vorgeschrieben."

Ohne Anlage

22. Baulinienregelung:

Die Festsetzungen lassen bisher ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,0 m von der Baulinie ausnahmsweise zu. Diese Regelung bewirkt, dass auch Nichtvollgeschosse, wie ein Staffelgeschoss, nicht weiter als einen Meter von dieser Linie zurückspringen dürfen. Bei einem vorliegenden Bauprojekt soll für das Staffelgeschoss auch an einer Baulinie eine größere Terrasse in Süd-West-Ausrichtung ermöglicht werden, so dass die Gebäudekante im Staffelgeschoss um mehr als 1,0 m zurücktritt. Um einen größeren Rücksprung der Nichtvollgeschosse zu ermöglichen, wird eine Anpassung dieser Regelung erforderlich. Sie widerspricht nicht den mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielen und führt zu einer geringeren Ausnutzung der betroffenen Grundstücke. Durch den Ausnahmevorbehalt wird die Prüfung der Verträglichkeit durch die Verwaltung sichergestellt.

Die textlichen Festsetzungen für die Baulinienregelung sollen wie folgt geändert werden:

"Ausnahmsweise ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie (in Nichtvollgeschossen: von der Baugrenze, siehe unten) gemäß § 23 Absatz 2 BauNVO bis zu 1,0 m zulässig. Für Nichtvollgeschosse ist die Baulinie eine Baugrenze."

Ohne Anlage