

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

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 58480/03;  
Arbeitstitel: Widdersdorf Süd (neu) in Köln-Widdersdorf,  
3. Änderung "Erste Planungsstufe"**

---

### **Anlass und Ziel der Änderung**

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 dieser Bebauungsplan-Änderung beseitigt werden sollen. Unter Beibehaltung der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung umfasst die 3. Änderung insgesamt 22 unterschiedliche Änderungsbereiche beziehungsweise Änderungsinhalte, die nachfolgend begründet werden.

Bei den Änderungen handelt es sich ausschließlich um geringfügige Plananpassungen. Die Grundzüge des bestehenden städtebaulichen Konzeptes werden nicht berührt. Daher wird die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die geplante Einwohnerzahl des Gesamtgebietes bleibt von der Änderung weitestgehend unberührt. Da insgesamt sowohl punktuelle Verdichtungen als auch geringere Dichten in einzelnen Teilgebieten vorgesehen werden, kommt es lediglich zu einer rechnerischen Erhöhung von zwei Wohneinheiten.

Ferner werden geringfügige Anpassungen der Geometrie öffentlicher Verkehrsflächen vorgenommen. Da es sich hierbei nur um Korrekturen der Eckausrundung der Erschließungsstraßen beziehungsweise um geringfügige Anpassung der Straßenbreiten handelt, werden diese in den nachfolgenden numerischen Aufzählungen nicht näher begründet.

Im Folgenden werden die einzelnen Änderungspunkte Nummern 1 bis 22 textlich erläutert und begründet.

#### **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 wird 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.

#### **2. F 2 – Parkanlage/Spielplatz "Jakobsgarten"**

Die Fläche F 2, die im "Jakobsviertel" westlich der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" liegt, wird als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Spielplatz" und "Parkanlage" festgesetzt. Die Spielplatzfläche wurde inzwischen in Abstimmung mit den zuständigen städtischen Ämtern abweichend von den bestehenden Festsetzungen realisiert. Insbesondere die Nutzungsabgrenzung zwischen dem "Spielplatz" und der "Parkanlagen" wird dem tatsächlichen Verlauf angepasst, so dass das Planungsrecht dem vorhandenen Ausbau entspricht. Die Flächengrößen bleiben dabei unverändert.

### **3. Mischgebiet "Jakobsplatz"**

Die Leitungen, die bisher im Bereich des Mischgebietes nördlich der Straße "Unter Linden" verlaufen, wurden im Zuge der Bauausführung in den angrenzenden Straßenraum verlegt. Somit ist die planungsrechtliche Sicherung über ein Fahr- und Leitungsrecht nicht mehr erforderlich und kann entfallen. Ferner wird Fläche für Gehrecht und Radfahrer auf das erforderliche Maß geringfügig modifiziert.

Des Weiteren wird die Tiefgaragenfläche um die angrenzende Platzfläche und den Fuß- und Radweg der "Aspel" erweitert, um eine wirtschaftliche Geometrie und eine angemessene Dimensionierung der privaten Tiefgarage zu ermöglichen. Diese Erweiterung sichert eine effektive und kostengünstige Tiefgaragenplanung und übernimmt gleichzeitig eine öffentliche Funktion, da sie für Besucher von Restaurants und Cafés, Büros oder Praxen zur Verfügung gestellt werden soll. Um die Errichtung der privaten Tiefgarage unterhalb der festgesetzten Verkehrsflächen zu ermöglichen, muss der öffentliche Widmungszwang dieser Flächen aufgehoben werden. Dieser ergibt aus den Bestimmungen des Straßen und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen. Danach sind Verkehrsflächen, die mit einer Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt werden, öffentlich zu widmen. Die öffentliche Widmung würde jedoch mit der privaten Stellplatznutzung kollidieren. Aus diesem Grunde wird die grüne Straßenbegrenzungslinie zwischen dem festgesetzten Mischgebiet und den als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten "Fußgängerbereich" und "Fuß- und Radweg" entfernt, um den Widmungszwang aufzuheben. Die planerisch nach wie vor gewollte öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen sowie der Ausbaustandard nebst Begrünungsmaßnahmen wird durch Eintragung von Baulasten sichergestellt, die im Zuge der Genehmigung der Bauanträge von der Stadt Köln eingefordert werden. Die urbane und für die allgemein frei zugängliche Funktion dieser Flächen bleibt unverändert erhalten. Eine Betroffenheit von Bürgern, Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegt somit nicht vor, so dass für diese nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderung keine erneute Beteiligung im Sinne von § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB erforderlich ist.

Die Erschließung der Tiefgarage wird unverändert über den westlich verlaufenden Mathildenhofweg erfolgen, um eine aus verkehrsplanerischer Sicht sinnvolle zentrale Anbindung an die Straße Unter Linden zu schaffen. Etwaige Belästigungen der angrenzenden Wohngebiete werden durch technische beziehungsweise bauliche Auflagen begegnet, deren Umfang im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach den einschlägigen Regelwerken festgelegt werden.

Die Raumkante zum öffentlichen Raum der Haupteinfahrungsstraße 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, wird die zwingende Dreigeschossigkeit nur noch für die der Allee zugewandten Gebäudeteile festgesetzt. Für den übrigen Bereich wird die Dreigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

### **4. Verkehrsfläche östlich des Mischgebiets "Jakobsplatz"**

Die Verkehrsfläche östlich des Mischgebietes an der Straße Unter Linden die als Verkehrsfläche mit der besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt ist, soll auch für die Anlieger der unmittelbar angrenzenden Grundstücke des WA 5 bis zur Straße Unter Linden befahrbar werden. Aus diesem Grund wird die besondere Zweckbestimmung von "Fuß und Radweg" (FR) in "Für Anlieger befahrbarer Fuß- und Radweg" (FRA) geändert. Damit keine weiteren Verkehre über diesen Stichweg fließen können, wird zusätzlich ein Ein- und Ausfahrtverbot entlang des Mischgebietes und der öffentlichen Platzfläche festgesetzt. Ferner wird im Zuge des Straßenausbaus der Weg zu den Straßen Zum Tilmeshof und Zum Neuen Kreuz durch bauliche Maßnahmen (Poller oder Wegepfosten) für den Kfz-Verkehr gesperrt, um Durchgangsverkehr aus beziehungsweise in die nördlich gelegenen Wohngebiete zu vermeiden.

Mit dieser Änderung wird eine optimierte Anbindung der unmittelbar angrenzende Grundstücke des WA 5 an die Haupterschließungsstraße Unter Linden erzielt, ohne die Grundqualität des verkehrsberuhigten Wohnens in den nördlich angrenzenden Wohngebieten aufzugeben.

## **5. Gemeinbedarfsfläche "Freiwillige Feuerwehr"/Festplatz**

Die Gemeinbedarfsfläche für die Freiwillige Feuerwehr wurde nördlich des Festplatzes an der Straße Neue Sandkaul abweichend von Bebauungsplan-Festsetzungen ausgebaut. Insbesondere die Einzäunung des Feuerwehrgrundstückes liegt teilweise auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich". Ebenso wurde die Stellplatzanlage im Bereich des Festplatzes geringfügig anders ausgebaut. Da die Einzäunung, wie auch die Gestaltung des Geländes, abgeschlossen ist, werden die Festsetzungen an den tatsächlichen Ausbau angepasst.

## **6. WA 6.2 – Kettenhäuser im "Vitalisviertel"**

Für einen Teilbereich des WA 6.2 setzt der Bebauungsplan geschlossene Bauweise (g) fest. Um konkrete Bauvorhaben in Form von aneinander gereihten Kettenhäusern in diesem Bereich genehmigen zu können, wird die festgesetzte Bauweise von "geschlossene Bauweise" (g) in "abweichende Bauweise" (KH/ab) unter Beibehaltung der städtebaulichen Dichtewerte geändert und in den textlichen Festsetzungen die abweichende Bauweise für Kettenhäuser wie folgt definiert:

"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."

## **7. WA 1.9, WA 1.10, WA 2, WA 2.1, WA 7, WR 3 – "Gutshof" und Umfeld**

Im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens wird von der festgesetzten Geometrie der geplanten Hofanlage im WA 2.1 und WA 2 eine abweichende Bebauung vorgesehen. Da dieses Vorhaben dem für Widdersdorf Süd zugrunde gelegten städtebaulichen Planungskonzept insgesamt entspricht, wird das Planungsrecht entsprechend angepasst. Daher wird das Baufenster mit einer großzügigeren Baugrenze und ohne die rückwärtige Baugrenze festgesetzt, um einen größeren architektonischen Spielraum zu eröffnen.

Die städtebaulichen Dichtewerte bleiben unverändert, und 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, werden die Baugebietsgrenzen der angrenzenden Wohngebiete sowie die Fläche für Versorgungsanlagen entsprechend der konkreten Planung angepasst.

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

Die Abgrenzung der Tiefgarage wird 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. 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

wird die Zufahrtssituation für das WA 1.9 eingeschränkt, so dass für dieses Baugebiet ergänzend zu der Fläche für Tiefgaragen eine Fläche für oberirdische Stellplätze festgesetzt wird.

Für das WA 1.10 und das WA 2 werden zudem oberirdische Stellplätze innerhalb der Abgrenzung der Tiefgaragenfläche ausnahmsweise zugelassen, um einfach erreichbare Besucher-Stellplätze, etwa für zu integrierenden Einrichtungen mit Publikumsverkehr zu ermöglichen. Die textlichen Festsetzungen werden daher wie folgt geändert werden: Ausnahmsweise sind im WA 1.10 und WA 2 oberirdische Stellplätze innerhalb der als Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig. Einhausungen für Tiefgaragenzufahrten sind im WA 2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **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 (Biototyp HM 2). Ergänzende Gehölzpflanzungen sind nur mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Fläche F 9 wird als Vermeidungsmaßnahme den Siedlungsflächen zugeordnet."

## **9. WA 1 und WR 4 – "Infocenter"**

Diese öffentlich ausgelegte Änderung 9 wird auf Antrag des Grundstückseigentümers nicht weiter verfolgt. Die bisherigen Festsetzungen bleiben bestehen.

## **10. WA 1, WA 1.10 – nordöstlich der Parkanlage F 4 "Englischer Garten"**

Der Änderungsbereich befindet sich an der Südseite der Alleestraße 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.

## **11. WA 1 – "Jakobsallee"**

Diese öffentlich ausgelegte Änderung 11 wird auf Antrag des Grundstückseigentümers nicht weiter verfolgt. Die bisherigen Festsetzungen bleiben bestehen.

## **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.

### **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.

### **14. WR 7 – "Pilgerviertel", Rosmarinweg**

Die konkreten Bauvorhaben im WR 7 auf der östlichen Seite des nach Süden verlaufenden Rosmarinweges 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.

### **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 m<sup>2</sup> fest.

Eine Vermarktung von 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf 400 m<sup>2</sup> angepasst werden. Damit werden voraussichtlich zwei zusätzliche Wohneinheiten an dieser Stelle realisiert werden können.

### **16. WR 7 – "Pilgerviertel" südlicher Siedlungsrand**

Diese öffentlich ausgelegte Änderung 16 wird auf Antrag des Grundstückseigentümers nicht weiter verfolgt, da die zugrunde gelegten Landesfördermittel für vorgesehene Reihenhäuser nicht mehr bereitgestellt werden. Die bisherigen Festsetzungen bleiben bestehen.

### **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.

## **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 Garten" 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 nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig."

### **Pflanzliste 7 ("Am Feld")**

#### Bäume (StU mindestens 18 - 20 cm):

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

## **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 m<sup>2</sup> sind mit mindestens einer Pflanze der Pflanzliste 10 zu bepflanzen. Mauern und sonstige geschlossen wirkende Anlagen sind als Einfriedung 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

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso wie die überbaubaren Flächen unverändert.

## **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 6.1 und WR 7.1 zwingend vorgeschrieben."

## **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 1,0 m 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 Ausnahmehorbehalt 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 gemäß § 23 Absatz 2 BauNVO bis zu 1,0 m zulässig. Für Nichtvollgeschosse ist die Baulinie eine Baugrenze."