

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76430/07 gemäß § 13 BauGB;
Arbeitstitel: An der Judengasse in Köln-Rath/Heumar, 1. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 76430/07 soll durch ein vereinfachtes Änderungsverfahren geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 76430/07 liegt im Stadtteil Rath/Heumar und ist seit dem 03.08.1992 rechtsverbindlich. Er gilt für das Gebiet zwischen Rösrather Straße, Röttgensweg, KVB-Strecke der Linie 9, Fockerweg und Eiler Straße in Köln-Rath/Heumar.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist es, einerseits die vorhandene Struktur entlang der Straßen zu erhalten, und andererseits soll die unbebaute Wohnbaulandreserverfläche im Hinterland des Plangebiets durch die Festsetzung von ca. 70 neuen I-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern erschlossen werden. Des Weiteren wurden zwei Erwerbsgartenbauflächen planungsrechtlich gesichert. Die westliche Gärtnereifläche wurde bereits im Laufe des Aufstellungsverfahrens 1992 verkleinert, weil der Bedarf an Gartenbauflächen nicht mehr vorhanden war (siehe Änderung in der Anlage 3). Hier wurden weitere Wohnbauflächen festgesetzt.

Die Umsetzung der Grundstücksneuordnung erfolgte durch eine Umlegung. Die Umlegung ist abgeschlossen und die Erschließung der neuen Grundstücke sichergestellt, so dass bereits einige Grundstücke bebaut sind.

Nunmehr hat sich bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans gezeigt, dass in drei Bereichen Änderungen erforderlich sind.

- Der **Änderungsbereich 1** betrifft den Fockerweg (siehe Anlagen 3 bis 5).

Neben der Karl-Schüßler-Straße verbindet auch der Fockerweg das Hinterland mit dem übergeordneten Verkehrsnetz. Die Umgestaltung des Fockerwegs ist deshalb aus verkehrstechnischen Gründen und wegen Entwässerungsproblemen in der Straße erforderlich. Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes konnte der beabsichtigte Straßenausbau aber bis heute nicht umgesetzt werden, weil die festgesetzte Verkehrsfläche in die Vorgärten der Anlieger eingreift. Dadurch sind Garagenzufahrten und Eingangstreppenanlagen überplant. Aus diesem Grund konnte bis heute keine Einigung mit den Anliegern erreicht werden.

Durch die nunmehr geplante Änderung der Straßenbegrenzungslinie (siehe Anlage 5) wird die Verkehrsfläche verkleinert, so dass die Anliegergrundstücke nicht mehr benötigt werden. Dennoch reicht die neue Verkehrsfläche für einen ordnungsgemäßen Ausbau des Fockerwegs aus.

- Der **Änderungsbereich 2** betrifft die östlich gelegene Gärtnereifläche, Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau - (Gärtnereigrundstück) (siehe Anlagen 3, 6 und 7).

Im Rahmen der Umlegung stellte sich heraus, dass für große Teile der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau - kein Bedarf mehr besteht. Die Grundstückseigentümer haben im Rahmen der Umlegung die nicht mehr benötigte Fläche für die Gärtnerei der Stadt Köln übertragen. Um die Fläche nicht brachliegen zu lassen, soll die gesamte Fläche mit der festgesetzten Nutzung "Fläche für die Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau -" auf-

gegeben und für eine zusätzliche Wohnbebauung neu festgesetzt werden. Auch die Betriebsfläche, die unmittelbar hinter dem Gebäude Rösrather Str. 618 liegt und derzeit noch als Gärtnerei genutzt wird, wird ebenfalls geändert. Die Nutzung als Gärtnerei mit dem vorhandenen Gewächshaus ist mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vereinbar, so dass sie weiter bestehen bleiben kann, bis ihre Nutzung aufgegeben wird. Sollte hier neu gebaut werden, sind bauliche Anlagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (siehe Anlage 7). Die Erschließung erfolgt von der Matthias-Müller-Straße über eine 4,50 m breite Zuwegung, die als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Änderungen erfolgen im Einvernehmen mit den Gärtnereibetreibern.

- Der **Änderungsbereich 3)** betrifft die Erweiterung der Wohbaufläche Rösrather Str. 636 a und die Herausnahme der Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) (siehe Anlagen 3, 7 und 8).

Aufgrund der kleinen Fläche des v. g. Grundstücks Rösrather Str. 636 a besteht seitens der Eigentümer der Wunsch, das Grundstück nach Süden hin zu vergrößern. Die hierfür beanspruchte Fläche von ca. 96 m² ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen festgesetzt. Der Parkplatz würde dann von ca. 34 Parkplätzen vier verlieren. Dadurch, dass die benachbarte Versorgungsfläche für die Trafostation nicht mehr benötigt wird, weil hierfür vom Energieträger eine Kompaktstation im Straßenraum untergebracht wird, kann diese Versorgungsfläche dem öffentlichen Parkplatz zugeschlagen werden. Somit entfallen zukünftig lediglich zwei Parkplätze.

Da zusätzlich zu diesem Parkplatz innerhalb der neuen Erschließungsstraßen genügend Parkplätze vorgesehen sind, ist die Verkleinerung der Parkplatzfläche vertretbar. Aufgrund der geringen Änderungen im Bereich der Erschließungsflächen entstehen nachträglich keine Auswirkungen auf das abgeschlossene Umlegungsverfahren.

Die zwei betroffenen geplanten Bäume, die als Eingrünung des Parkplatzes festgesetzt sind, werden nunmehr auf dem Privatgrundstück festgesetzt (siehe Anlage 7). Die Erwerber haben sich verpflichtet, die Bäume zu pflanzen.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, so dass die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.