

Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur vereinfachten Änderung (1. Änderung) des
Bebauungsplanes Nr. 71529/02 Blatt 1 und Blatt 2;
Arbeitstitel: Am Donewald in Köln-Dünnwald**

Der Bebauungsplan Nr. 71529/02 Blatt 1 und Blatt 2 –Arbeitstitel: Am Donewald in Köln-Dünnwald– ist seit dem 08.08.1994 rechtskräftig. Er setzt im Wesentlichen Wohnbauflächen fest. Der Bereich der Mutzbachau wird gesichert und weiterentwickelt.

Der Ausbau der Verkehrsflächen ist weitgehend nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt. In einem Teilbereich des Gerbirgis-Weges wurde jedoch mit einer kleinen Verschiebung der Verkehrsfläche abweichend ausgebaut. Die Abweichung entspricht gut 8 % zusätzlicher Verkehrsfläche. Die entsprechenden Erschließungsbeiträge können solange nicht erhoben werden, bis der Bebauungsplan aufgehoben wäre oder eine Anpassung des Planungsrechtes an die tatsächlichen Verhältnisse erfolgt ist.

Aus diesem Grund ist die erste Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Sie kann durch ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Ebenso braucht gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen.

Die Änderung betrifft zunächst die Lage der Verkehrsflächen am Gerbirgis-Weg, d. h. die Anpassung an den tatsächlichen Ausbau. Der Ausbau der Stellplätze erfolgte teilweise auch entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um einen möglicherweise weiteren Ausbau an Stellplätzen an nicht gewünschten Standorten (Vorgartenbereiche) zu verhindern, sind zusätzliche Stellplätze im Bereich der Änderung nur noch auf dem Baufeld oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit, eine neue textliche Festsetzung einzufügen. Sie soll folgendermaßen lauten:

Neue textliche Festsetzung Nr. 15:

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand zulässig.