

Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

**zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 75340/03 gemäß § 13 BauGB;
Arbeitstitel: Alte Burgstraße in Köln-Porz-Libur, 2. Änderung**

Der Bebauungsplan 75340/03 soll durch ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Der Bebauungsplan 75340/03 liegt im Stadtteil Köln-Porz-Libur und ist seit dem 23.03.2005 rechtsverbindlich. Er ermöglicht die Arrondierung des Stadtteils von Porz-Libur in nördliche Richtung. Geplant waren ursprünglich 50 bis 55 Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 17.07.2007, kamen nochmals circa 15 Einfamilienhäuser hinzu.

Das Baugebiet ist heute bis auf die im Osten liegende Wohnbaufläche durch neue Wohnhäuser bebaut. Dem Investor gelingt es seit Jahren nicht, die hier festgesetzten Hausgruppen zu vermarkten. Dies liegt unter anderem daran, dass die Häuser lediglich fußläufig über den im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Radweg erschlossen sind. Die motorisierte Erschließung erfolgt sehr umständlich rückwärtig über die Adolf-Kalsbach-Straße.

Da derzeit keine Nachfrage in Libur an Reihenhäusern besteht, haben sich die Planungsvorstellungen dahingehend geändert, dass die Wohngebäude als Doppelhäuser, mit der Garage neben dem Haus errichtet werden sollen. Dafür ist die direkte Erschließung über eine Straße und nicht über einen Geh- und Radweg notwendig.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll dem Vorhaben entsprochen werden.

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst den im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Radweg, der die Liburer Straße mit dem Liburer Wall nach Norden hin verbindet und die Flächen beiderseits des Geh- und Radweges.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg wird in Mischverkehrsfläche geändert und muss von 4,00 m auf 4,75 m aufgeweitet werden. Zusätzlich erhält die Straße eine kleine Wendeanlage für Pkw. Poller am Ende der Straße sollen den Durchgangsverkehr verhindern.

Das auf der westlichen Seite angrenzende allgemeine Wohngebiet wird um das Maß (0,75 m) der Aufweitung für die Verkehrsfläche verkleinert. Außerdem werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend dem neuen Ziel, hier Doppelhäuser mit Garagen zu errichten, geändert. Um den Verkehr innerhalb der Siedlung nicht unnötig zu erhöhen, wird für diesen Bereich festgesetzt, dass nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig ist.

Ein mindestens 1,00 m hoher Zaun soll den Spielplatz von der neuen Mischverkehrsfläche zukünftig abgrenzen. Zugänge sind mit einem Drängelgitter zu versehen.

Die Gemeinschaftsstellplätze an der Ostseite des Wendehammers der Adolf-Kalsbach-Straße werden dem Bedarf entsprechend in einen kleinen Garagenhof mit fünf Garagen geändert. Die Garagen sind einzugrün.

Im Bereich der 2. Änderung sind Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der ruhende Verkehr wird so auf

den Grundstücken eindeutig geregelt. Damit soll erreicht werden, dass zusätzlich auf den Grundstücken und insbesondere im Bereich der Vorgärten abgestellte Autos vermieden werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bereich der 2. Änderung auf 10,50 m begrenzt, um überhöhte Gebäude gerade hier am Ortsrand zu vermeiden.

Die Änderung ermöglicht eine Anpassung an die gewünschte neue städtebauliche Entwicklung. Mit seinen geänderten Festsetzungen soll der Bebauungsplan dazu beitragen, dass die vorhandene bereits überwiegend bebaute Wohnsiedlung endgültig hergestellt werden kann.

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

Die sonstigen erheblichen Umweltbelange wurden bereits in die ursprüngliche Planung zum Bebauungsplan 75340/03 mit eingestellt.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft gibt es lediglich durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche um 0,75 m. Aufgrund der geringen Flächengröße wird kein weiterer Ausgleich erforderlich. Im Übrigen werden durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, weil die Bebaubarkeit der Grundstücke sich nicht gegenüber dem heutigen rechtskräftigen Bebauungsplan ändert.

Die Beteiligung der Dienststellen und Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 24.08. bis zum 29.09.2010 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen enthielten kein zusätzliches Abwägungsmaterial, so dass die Einleitung über die 2. Änderung und die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes ohne weitere Überarbeitung vom Stadtentwicklungsausschuss am 09.12.2010 beschlossen wurde. Während der Offenlage vom 10.01. bis zum 09.02.2011 gingen keine Stellungnahmen ein.

Weil die Bebauungsplan-Änderung von einem Investor betrieben wird und dieser alle Kosten übernimmt, entstehen der Stadt Köln keine Kosten. Der Straßenausbau und der Zaun entlang des Spielplatzes werden vom Investor bezahlt.