

Kurzerläuterungen

zum städtebaulichen Planungskonzept

Arbeitstitel: Ohmstraße in Köln-Porz

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Königreich Direkt Stadtsanierungsgesellschaft PORZ mbH & Co. KG, eine Tochtergesellschaft der Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG, plant die Nachverdichtung ihres Grundstückes in Köln-Porz am Westrand der Physikersiedlung, in zweiter Reihe zur Ohmstraße.

Geplant ist die Errichtung von sieben Doppelhäusern. Da für den Bereich kein Bebauungsplan existiert und die Häuser auch nicht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungsfähig sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Physikersiedlung" gemäß § 12 BauGB soll nach dem beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen, da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich handelt und die Grundstücksflächen des Plangebietes weniger als 20 000 m² betragen.

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist nicht erforderlich.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha. Es wird begrenzt durch die Röntgenstraße im Norden, durch die Grundstücksgrenze zu den benachbarten Wohngrundstücken "Im Porzer Feld" im Westen, durch die Grundstücksgrenze zum angrenzenden Grundstück Ohmstr. 40 im Süden und durch eine kleine Böschung auf dem Grundstück selbst, die in Nord-Südrichtung die privaten Außenbereiche der Wohngebäude an der Ohmstraße vom restlichen Grundstücksbereich abgrenzt.

3.2 Vorhandene Struktur/Erschließung

Die derzeitige Bebauung auf dem Grundstück Ohmstr. 42 - 52, das östlich angrenzt, besteht aus drei zweigeschossigen Zeilen. Der Bereich des Plangebietes besteht aus Rasenflächen sowie Sträuchern und Bäumen (geschlossene Hecke entlang der Grundstücksgrenze). Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Geschosswohnungsbauten.

Östlich des Plangebietes grenzt der Bereich des Masterplans zur Nachverdichtung der "Physikersiedlung" aus dem Jahr 2007 an. Hier wurden in den letzten Jahren umfangreich Wohngebäude saniert und modernisiert sowie neue Wohngebäude errichtet. Im Zusammenhang mit der Aufwertung der Physikersiedlung ist auch die hier vorliegende Planung zu sehen, auch wenn sie nicht unmittelbar Inhalt des Masterplans ist.

Das Plangebiet ist durch die Ohmstraße und die Röntgenstraße verkehrlich erschlossen. Über die Ohm- und Kaiserstraße besteht eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und an die A 59 (Anschlussstelle Flughafen).

Der S-Bahn- und DB-Bahnhof Köln Porz ist in 400 m bis 500 m zu erreichen.

4. Vorhandenes Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Der vorhandene Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird demnach aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Bebauungsplan

Für die Flächen des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5. Planungsinhalte

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vierzehn Wohneinheiten in sieben Doppelhäusern vor. Die Doppelhäuser sind mit zwei Vollgeschossen geplant. Die Gärten der Wohnhäuser sind nach Süden orientiert. Die Doppelhäuser haben Ausmaße von ca. 10 m x 10,5 m. Insgesamt entsteht durch die Planung eine Wohnfläche von ca. 1 480 m² in vierzehn Wohnungen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung der Doppelhäuser ist eine private Straße geplant, die im Osten an die Ohmstraße und im Norden an die Röntgenstraße anbindet. Die Breite der Straße ist mit 4 m angesetzt, für den Begegnungsverkehr sind insgesamt zwei Ausweichbuchten geplant. Feuerwehr- und Müllfahrzeuge können von der Ohmstraße zu- und in die Röntgenstraße abfahren. Die Ein- und Ausfahrten sind dabei für ein dreiachsiges Müllfahrzeug

ausgelegt. Im weiteren Verfahren ist die Frage der Dimensionierung der Privatstraße noch zu klären.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch untergebracht. Je Haushälfte ist ein Stellplatz vorgesehen, so dass insgesamt vierzehn private Stellplätze geplant sind. Der durch die Planung ausgelöste zusätzliche Bedarf an Besucherparkplätzen erfordert zwei öffentliche Stellplätze, der Vorhabenträger weist acht öffentliche Stellplätze nach.

5.3 Ver- und Entsorgung

Alle Neubauten können an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Das bestehende Blockheizkraftwerk in der Ohmstr. 52 hat noch Kapazitäten frei und kann die geplanten Wohngebäude mit Wärme mitversorgen.

5.4 Freiflächen

Das Grundstück ist geprägt durch vorhandene Baumstrukturen, hauptsächlich in Form einer geschlossenen Baumreihe am westlichen Grundstücksrand. Im Zuge der Bebauung sollen die Bäume überwiegend entfernt werden. Ob im Rahmen der Konkretisierung der Planung einzelne Bäume erhalten werden können, muss im weiteren Planverfahren geklärt werden.

Für überplante Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Köln unterliegen, wird entsprechend der Vorgaben der Satzung ein Ausgleich zu schaffen sein.

Die Baugrundstücke sollen mit heimischen Pflanzen und Sträuchern eingegrünt werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch gestaltet.

6. Umweltbelange

Für das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Physikersiedlung" in Köln-Porz wird keine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich.

Im Rahmen der weiteren Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird noch deziert festzulegen sein, ob und welcher gutachterlicher Untersuchungsbedarf neben einer Baumbewertung im Verfahren besteht.

7. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB geschaffen werden. Ein Durchführungsvertrag wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.