

Erläuterungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73367/03 Franz-Schaaf-Straße in Köln-Porz-Zündorf

Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei an der Franz-Schaaf-Straße im Stadtteil Porz-Zündorf wird für gartenbetriebliche Zwecke nicht mehr benötigt und ist brach gefallen. Die IBW-Projekte, Gesellschaft für Projektmanagement mbH mit Sitz in Lohmar (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, den etwa 4 300 m² umfassenden Bereich der ehemaligen Gärtnerei einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist die Errichtung von zehn Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73371/02 vom 12.07.1982, der ein "Allgemeines Wohngebiet" (Gartenbaubetrieb) mit einer maximal eingeschossigen Bebauung festsetzt. Da das geplante Vorhaben nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht genehmigungsfähig ist, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. Nachverdichtung handelt und die Grundstücksflächen dem Innenbereich zuzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird bei maximal 1 700 m² liegen können, also weit unterhalb der zulässigen Grenze von 20 000 m². Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. 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. Gleichwohl werden diese Belange geprüft.

Vorhandene Struktur und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Porz-Zündorf des Stadtbezirkes Porz und liegt etwa 14 km von der Kölner Innenstadt entfernt. Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und wird begrenzt

- durch die Wohnbebauung südlich des Peletierwegs im Nordosten,
- durch den Fuß- und Radweg Franz-Schaaf-Straße im Südosten,
- durch die Franz-Schaaf-Straße und das Grundstück Hauptstr. 52 im Südwesten sowie
- durch die Wohnbebauung an der Hauptstraße (Nrn. 56 u. 58) im Nordwesten.

Der Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich über die Flurstücke 3, 6, 7, 8, 78 (teilweise), 208, 507 und 508 der Gemarkung Oberzündorf, Flur 7.

Das Plangebiet mit einer Größe von circa 4 300 m² stellt gegenwärtig eine Brachfläche dar und ist zu allen Seiten von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben. Im Norden und Osten grenzen Reihenhausezeilen bzw. Kettenhäuser an das Plangebiet, im Süden Einzelhäuser. In der weiteren Umgebung liegen nordwestlich des Plangebietes die Kirche St. Martin und das gleichnamige Altenheim sowie zwei ehemalige Hofanlagen - der Olefshof nördlich und der Stahlshof westlich des Plangebietes.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Franz-Schaaf-Straße. Über die Zündorfer Hauptstraße und die Schmittgasse ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen über die Bushaltestelle Olefsgasse in 200 m Entfernung (Buslinien 164 und 501) mit Anbindung an die Haltestelle Zündorf der Stadtbahnlinie 7 (in einer Entfernung von circa 1 000 m zum Plangebiet).

Die nächstgelegenen Kinderspielplätze befinden sich südöstlich des Plangebietes "An der Wielermaar", südwestlich des Plangebietes an der Alfons-Kafka-Straße und nordöstlich im Block zwischen den Straßen "Alte Apotheke" und "Am Theise". Im Nahbereich befinden sich drei Kindertagesstätten (Houdainer Str. 30, Wahner Str. 8 und Westfeldgasse), die Gemeinschaftsgrundschule Schmittgasse (Schmittgasse 66) sowie das Schulzentrum Zündorf mit Haupt-, Realschule und Gymnasium (Heerstr. 7).

Einzelhandelseinrichtungen sind im Ortskern von Zündorf, in einer Entfernung von circa 1 000 m vom Plangebiet vorhanden.

Vorhandenes Planungsrecht

Der vorhandene Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73371/02 vom 12.07.1982, der ein "Allgemeines Wohngebiet" (Gartenbaubetrieb) mit einer eingeschossigen Bebauung ohne Angabe einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl festsetzt. Es gilt die BauNVO von 1977. Durch die Festsetzung von Baugrenzen ist die Grundstücksfläche mit Ausnahme eines nicht überbaubaren Streifens parallel zur Franz-Schaaf-Straße an der südwestlichen Plangebietsgrenze vollständig überbaubar.

Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und dazwischen liegenden Garagen/Carports in zwei Reihen à fünf Häusern parallel zum nördlichen Teil der Franz-Schaaf-Straße vor. Geplant sind zweigeschossige Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von circa 90 bis 100 m² und nach Süden bzw. Südwesten ausgerichteten Gärten. Vorgesehen ist eine moderne Architektursprache mit hell geputzten Fassaden und farblich abgesetzten Teilflächen, großen Fensteröffnungen und der Ausbildung von Flachdächern.

Da die Wohnhäuser nach Süden bzw. Südwesten orientiert sind, liegen die Voraussetzungen für solarenergetische Optimierungsmaßnahmen vor.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine an die Franz-Schaaf-Straße angebundene Anliegerstraße (Mischverkehrsfläche; 7,25 m breit) erfolgen, die sich in eine östliche und eine westliche Stichstraße mit einer Breite von jeweils mindestens 4,75 m verzweigt. Von dem westlichen Zweig der geplanten Stichstraße soll eine fußläufige Verbindung zu dem entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweg geschaffen werden. Die geplanten Verkehrsflächen sollen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen. Je Wohneinheit ist ein Stellplatz vorgesehen. Der durch die Planung ausgelöste zusätzliche Bedarf an Besucherparkplätzen erfordert drei öffentliche Stellplätze, die im Plangebiet entlang der Anliegerstraße vorgesehen sind.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei war fast vollständig durch Gewächshäuser versiegelt. Nach Abtragung der Gewächshäuser und Freistellung der Grundstücke stellt sich das Plangebiet als Brachfläche dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB wird auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet. Ferner gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Insgesamt sind infolge der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Im Rahmen der weiteren Klärung des Untersuchungsumfangs (Scoping) wird festgelegt werden, ob und welcher gutachterliche Untersuchungsbedarf neben einer Bodenuntersuchung besteht.

Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB geschaffen werden. Ein Durchführungsplan wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Kosten für die Stadt Köln entstehen nicht.