

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan-Entwurf 65360/05;

Arbeitstitel: Weststraße in Köln-Meschenich, 2. Änderung

Die betroffene Grundstücksfläche liegt innerhalb des Ortskernes von Meschenich, südlich der Weststraße. Sie umfasst die Fläche des Grundstückes Gemarkung Rondorf, Flur 50, Flurstücke 581, 582, 584, 585 und 587, die zusammen circa 5 300 m² groß ist. Das Grundstück ist unbebaut und wird derzeit als Ackerland genutzt (siehe Anlagen 1 und 2).

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Wohnbaufläche dar.

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan 65360/05 von 1997, der an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung festsetzt. Der Antragsteller möchte an dieser Stelle eine zweigeschossige Bebauung umsetzen, da eine Vermarktung einer eingeschossigen Wohnbebauung am Standort wirtschaftlich nicht dargestellt werden kann.

Mit Schreiben vom 13.09.2012 hat der Investor bei der Verwaltung die Einleitung eines Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB beantragt.

Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kann von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB und einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise orientieren sich an den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für den Bereich der Planänderung sind zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GFZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Insgesamt soll eine maßvolle Bebauung entstehen, die sich in den das Plangebiet umgebenden Gebäudebestand einfügt. So wird neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen über zulässige Wandhöhen festgesetzt. Hierzu ist im vorhandenen Bebauungsplan für die zweigeschossige Bebauung bereits eine maximale Firsthöhe von 10,80 m festgesetzt worden, die nun auch für den südlichen Änderungsbereich gilt. Diese beziehen sich auf das mittlere Höhenniveau der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche (gemessen an der Straßenbegrenzungslinie entsprechend den festgesetzten Baugebieten).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Hochbauten wird durch Baugrenzen definiert. Zusätzlich wird auch der Standort von Garagen, Carports und Gartenhäusern so geregelt, dass diese nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung wird erfahrungsgemäß vor dem eigentlichen Stellplatz (Carport und Garage) ein weiterer privater Stellplatz im Bereich der Zufahrt hergerichtet. Hierdurch ist gewährleistet, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze zur Verfügung stehen. Eine Belastung der vorhandenen Wohnbebauung durch zusätzlichen Parkdruck kann hierdurch vermieden werden. Das Profil der Weststraße mit einer Breite von 9,00 m lässt den Ausbau von öffentlichen Parkplätzen in ausreichender Anzahl zu.

Gestalterische Festsetzungen

Die Dachlandschaft leistet einen wichtigen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild. Die Festsetzung eines gleichseitigen Satteldaches erfolgt mit dem Ziel, dass hierdurch die Dachlandschaft ein einheitliches und damit auch ruhiges Erscheinungsbild erhält. Dies gilt auch für Garagen und Carports. Diese sind nur mit gleichseitigen Satteldächern mit jeweils gleicher Neigung der Dachflächen zulässig. Alternativ kann auch ein Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung errichtet werden.

Der nicht vorhandene Keller führt erfahrungsgemäß dazu, dass genehmigungsfreie Gartenhäuser errichtet werden. Im Planentwurf werden für diese Anlagen überbaubare Grundstücksflächen vorgegeben, die so eine städtebauliche Ordnung sicherstellen. Weiterhin soll mit dem Investor eine Regelung gefunden werden, dass nur einheitliche Gartenhäuser angeboten und aufgestellt werden. Diese sollen von den späteren Erwerbern der Gebäude mit erworben werden.

Kosten

Kosten, die über die normale Verwaltungstätigkeit hinaus gehen, entstehen nicht, da diese vom Investor getragen werden. Dies sind insbesondere alle Kosten der notwendigen Veröffentlichung in der Presse. Hierzu wurde mit dem Investor eine Planungsvereinbarung abgeschlossen, in der sich der Investor verpflichtet, alle externen Planungskosten zu übernehmen.