

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
 Arbeitstitel: Franz-Schaaf-Straße in Köln-Porz-Zündorf**
Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 7 (Porz)	27.04.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss

- beschließt, nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet östlich der Hauptstraße und südlich des Peletierweges im Blockinnenbereich (Gärtnerriegelände), erschlossen über die Franz-Schaaf-Straße, in Köln-Porz-Zündorf –Arbeitstitel: Franz-Schaaf-Straße in Köln-Porz-Zündorf– einzuleiten mit dem Ziel, Baugrundstücke zur Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude festzusetzen;
- nimmt das städtebauliche Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Kenntnis und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nach Modell 2.

Alternative:

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses % _____	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten € _____ € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Mit Datum vom 15.01.2010 hat die Firma IBW-Projekte, Gesellschaft für Projektmanagement mbH mit Sitz in 53797 Lohmar, Kapellenstraße 45a, einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gestellt.

Auf dem brach gefallenem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei mit einer Größe von ca. 4 300 m² plant der Investor die Errichtung von 10 Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern (siehe Anlage 3), die von der Franz-Schaaf-Straße über die ehemalige Zufahrt der Gärtnerei erschlossen werden sollen. Die innere Erschließung des Plangebietes – eine Zufahrt mit zwei Stichen nach Osten und Westen – soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

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 ca. 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.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73371/02 vom 12.07.1982, der für den Bereich des beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (Gartenbaubetrieb) mit einer eingeschossigen Bebauung ohne Angabe einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl festsetzt. Die Grundstücksfläche ist nahezu vollständig überbaubar. Das Plangebiet ist zu allen Seiten von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben.

Da das Vorhaben nach § 30 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude geschaffen werden. Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. eine Nachverdichtung im Innenbereich. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt Wohnbaufläche dar, der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

Die Verwaltung schlägt vor, anstelle der im beschleunigten Verfahren üblichen Information der Öffentlichkeit durch Einsichtnahme der Planunterlagen in der Verwaltung eine Abendveranstaltung durchzuführen, in der die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichtet und informiert wird (Modell 2).

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 4

1. Übersichtsplan
2. Erläuterungen
3. städtebauliches Planungskonzept
4. Perspektive Wohngebäude