

**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.

Ziel der Planung ist die Errichtung von fünf Doppelhäusern mit ca. zehn Wohnungen. Da für den Bereich kein Bebauungsplan existiert und die Häuser auch nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hatte am 15.06.2009 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen, da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich handelt und die Grundflächen des Plangebietes weniger als 20 000 m² betragen.

Im Laufe der Bearbeitung stellte sich jedoch heraus, dass die bestehenden Vegetationsstrukturen, insbesondere die dichte Baumreihe auf der westlichen Grundstücksgrenze, doch wertvoller sind als anfangs vermutet. Die Planung wurde daraufhin überarbeitet mit dem Ziel, möglichst viele Bäume zu erhalten. Die ursprünglich geplanten sieben Doppelhäuser wurden unter Berücksichtigung zu erhaltender Bäume auf fünf Doppelhäuser reduziert.

Auf das beschleunigte Verfahren ohne Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbewertung wird aufgrund der vorhandenen Baumbestände verzichtet. Daher wird das Verfahren jetzt umgestellt und der Bebauungsplan im normalen Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) aufgestellt.

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 Ohmstraße 40 im Süden und durch einen kleinen Erdwall auf dem Grundstück selbst, der 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 "Ohmstraße 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 Masterplanes zur Nachverdichtung der "Physikersiedlung" 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 Masterplanes 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 - 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 zehn Wohneinheiten in fünf Doppelhäusern vor. Die Doppelhäuser sind mit zwei Vollgeschossen geplant. Die Gärten der Wohnhäuser sind nach Süden orientiert. Die Doppelhäuser haben Ausmaße von ca. 10,3 x 12,5 m. Insgesamt entsteht durch die Planung eine Wohnfläche von ca. 1 288 m² in zehn Wohnungen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Doppelhäuser ist über zwei private Stichstraßen geplant, die über einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden sind. Die Stiche haben eine Breite von 3,50 m und jeweils eine Wendefläche für Pkw. Sie binden im Osten an die Ohmstraße und im Norden an die Röntgenstraße an. Die Breite der Straße ist mit 3,50 m angesetzt; für den Begegnungsverkehr sind insgesamt zwei Ausweichbuchten geplant, jeweils auf der Mitte der Straßenlänge. Die Einfahrt von Müllfahrzeugen ist nicht geplant; es sind Müllsammelplätze an den Einfahrten vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch untergebracht. Je Haushälfte ist ein Stellplatz vorgesehen, so dass insgesamt zehn private Stellplätze geplant sind. Der durch die Planung ausgelöste zusätzliche Bedarf an Besucherparkplätzen wird an der Stirnseite des Gebäudes Ohmstraße 42 - 44 mit zwei öffentlichen Stellplätzen nachgewiesen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Alle Neubauten können an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Das bestehende Blockheizkraftwerk in der Ohmstraße 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 weitgehend erhalten werden. Zu diesem Zwecke sind die Baumkronen der Baumreihe zurückzuschneiden.

Für überplante Bäume, wird entsprechend der Eingriffsregelungen ein Ausgleich geschaffen werden. Die Ersatzpflanzungen sollen dabei soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

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 "Ohmstraße" in Köln-Porz wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dargestellt.

Angaben zu Planungsziel und Flächengrößen finden sich unter den Gliederungspunkten 1 und 3.1 der Kurzerläuterung.

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

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

6.1 Baumbewertung

Durch die Neuordnung der fünf Doppelhäuser kann im Gegensatz zur ursprünglichen Planung fast der gesamte Baumbestand hinter den Häusern erhalten werden. Alle Bäume im Plangebiet und auf dem angrenzenden Grundstück wurden im Rahmen einer Baumbewertung durch das Büro für Landschaftsplanung Arens mit ihren Stammumfängen aufgenommen und kartiert. Bestandsprägend ist eine durchgewachsene Hainbuchenhecke, die Stammumfänge von 0,3 m – 1,2 m hat. Einzelne Kirschbäume stehen ebenfalls in dieser Reihe. Weiterhin sind Ahorne mit stärkeren Stammumfängen, eine Akazie und mehrere kleine Apfelbäume auf der freien Fläche zu finden.

Die durchgewachsenen Hainbuchen können durch die vorliegende Planung fast alle erhalten werden. Voraussetzung ist ein entsprechender Kronenrückschnitt und vor Beginn der Bauarbeiten ein vorschriftsmäßiger und fachgerechter Wurzelvorhang, der unmittelbar vor den späteren Fundamenten zu errichten ist. Des Weiteren sind fachgerechte Baumschutzzäune entlang der gesamten Hainbuchenreihe zu errichten und während der

Baumaßnahme zu erhalten. Während der Bauphase sind die Bereiche der Wurzelvorhänge ausreichend zu wässern und zu düngen.

Nicht zu erhalten sind drei bis vier Hainbuchen (alle unter 1 m Stammumfang) im Kurvenbereich der geplanten Stichstraße von der Ohmstraße aus gesehen und im weiteren Verlauf ein Apfelbaum (abgestorben), drei kleinere Apfelbäume und zwei Kirschbäume mit Stammumfängen von 1,1 m und 0,7 m. Bedingt durch die Gebäudeplanung ist nur ein Kirschbaum (Doppelhaus 7 + 8) betroffen und zur Fällung vorzusehen. Dieser Kirschbaum (Stammumfang 1,70 m) liegt und wächst fast auf dem Boden und ist sicher als Gefahrengehölz einzustufen.

Mehrere Bäume, die jedoch nicht durch die Baumaßnahme betroffen sind, sind aus gutachterlicher Sicht in Frage zu stellen. Es handelt sich um eine Akazie (starke Astausbrüche, Stammverletzungen) und mehrere Kirschen (Kronenabsterben und Stammverletzungen), ein weiterer abgestorbener Apfelbaum und eine Erle.

Durch die Baumaßnahme sind elf Bäume und aufgrund ihres Zustandes weitere sieben Bäume (Gefahrengehölze) betroffen und müssten gefällt werden. Der Ausgleich für die zu fällenden Bäume wird im weiteren Verfahren ermittelt.

7. Planverwirklichung

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

8. Kosten

Der Stadt entstehen durch die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.