

Begründung

zum Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Projekt: "Herzog-Johann-Straße" in Köln-Fühlingen,
Gemarkung Worringen, Flur 49, aus Flurstück 82 und 81

Vorhabenträger: Marianne Pelzer, Neusser Landstraße 69, 50769 Köln
Elisabeth Jäger, Roggendorfer Weg 22, 50769 Köln

Eigentumsverhältnisse:

Der von der Planung betroffene Grundstücksbereich befindet sich im Eigentum der Geschwister Marianne Pelzer und Elisabeth Jäger.

Vorhandene Situation:

Planungsrecht/Plangebiet

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich um Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Landschaftsplan ist eine Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel 4, Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Landschaftselementen unter Berücksichtigung bauleitplanerischer Vorgaben, erfolgt. Dementsprechend müsste eine Anpassung des Landschaftsplanes zu gegebener Zeit erfolgen.

Grundstücksgröße und heutige Nutzung

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 0,58 ha. Eine Vegetation in Form von Bäumen und Sträuchern ist nicht vorhanden. Es handelt sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft.

Zurzeit werden die von der Planung betroffenen Teilstücke der Flurstücke 82 und 81 landwirtschaftlich genutzt.

Planungsziel/Bebauung

Durch die geplante Bebauung an der Herzog-Johann-Straße in Köln-Fühlingen kann eine städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung in diesem Bereich von Fühlingen erzielt werden. Der vorhandene Ortsrand wird geschlossen und die Ortslage Fühlingen erhält damit eine neue, abgerundete, in sich geschlossene Struktur.

Die geplante Einfamilienhausbebauung in zweigeschossiger Bauweise ordnet sich in die in der Umgebung vorhandene Einfamilienhausbebauung ein. Es sollen in Verlängerung der Herzog-Johann-Straße hier fünf Doppelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit mit zugehörigen Garagen errichtet werden. Die Grundstücksgrößen liegen bei circa 400 m² je Doppelhaushälfte.

Bedarf:

Wie im Wohnungsgesamtplan enthalten, besteht in Köln ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Im Ortsteil Fühlingen mit seinem ländlichen Charakter besteht eine große Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken.

Durch seine gute Anbindung an das Straßennetz und den ÖPNV sowie durch seine intakte Infrastruktur ist Fühlingen besonders für Familien attraktiv.

Eingriff/Ausgleich:

Bei der für das Vorhaben in Anspruch genommenen Grundstücksfläche handelt es sich um Ackerlandfläche ohne Baum- und Strauchbestand. Der Eingriff in Natur und Landschaft soll innerhalb des Planbereiches durch die Bereitstellung von entsprechend bepflanzten Ausgleichsflächen kompensiert werden. Weitere Umweltbelange werden im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und in den zu erstellenden Umweltbericht einfließen.

Erschließung:

Die straßenmäßige Erschließung soll über die in diesem Bereich ausreichend dimensionierte Herzog-Johann-Straße erfolgen, die am westlichen Ende der geplanten Bebauung mit einer Wendemöglichkeit versehen werden soll. Die Schmutzwasser-Entwässerung kann über den vorhandenen Kanal erfolgen. Weiterhin kann die Versorgung mit Strom, Wasser, Telefon usw. problemlos hergestellt werden.

Die ausreichend großen Grundstücke ermöglichen eine örtliche Niederschlagswasser-Versickerung über belebte Bodenzonen (Versickerungsmulden).