

Erläuterungen zur Planaufstellung

vorhabenbezogener Bebauungsplan 70346/03
Arbeitstitel: Langel Berg in Köln-Porz-Langel

1. Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin SAHL Baurärgergesellschaft mbH Köln, vertreten durch Herrn Jürgen Sahl, plant für das Plangebiet in Köln-Porz-Langel eine Wohnbebauung mit 9 Doppelhäusern (18 Wohneinheiten). Zur Erschließung des Plangebietes ist eine neue Stichstraße geplant. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Es ist geplant, das Verfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (vorhabenbezogener Bebauungsplan) durchzuführen. Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 24.02.2015 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (vorhabenbezogener Bebauungsplan) beantragt.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Porz-Langel im rechtsrheinischen Süden der Stadt Köln, im Stadtbezirk Porz. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von circa 5 850 m². Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße Langel Berg begrenzt, im Nordwesten durch die Hintergasse. Im Südwesten, Süden und Osten grenzt Wohnbebauung an. Die genaue Lage des Plangebietes kann dem Lageplan (Anlage 1) entnommen werden. Folgende Flurstücke (Flur, Gemarkung) liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: Flurstück 1079, Flur 9, Gemarkung Langel. Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. An das Plangebiet grenzen Hausgärten der umgebenden Wohnbebauung an. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen.

3. Übergeordnete Planungen, vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Stadt Köln wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Wohnnutzung) sind aus dem FNP entwickelt.

Wohnungsbauprogramm 2015

Das Plangebiet ist ein Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2015 und soll einer erstmaligen baulichen Entwicklung für eine Wohnnutzung zugeführt werden. Im Wohnungsbauprogramm 2015 wird für diese Fläche (Kennzeichnung: W 715-005) ein Wohnungsbaupotenzial von 50 Wohneinheiten vorgesehen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für das vorgenannte Plangebiet keine Aussagen.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Das Plangebiet ist zurzeit als "Außenbereich im Innenbereich" einzuschätzen. Westlich und südlich des Plangebietes grenzt der bestehende Bebauungsplan 70346/02 an, der eine Wohnnutzung entlang der Sandbergstraße und eine Mischnutzung im südlichen Teilbereich festsetzt (Rechtskraft: 12.02.1969).

4. Städtebauliches Konzept

Geplant ist eine Bebauung mit 18 Wohneinheiten in 9 Doppelhäusern. Die Häuser sind als zweigeschossige Gebäude mit Satteldach geplant. Vorgesehen ist die Festsetzung einer Wohnnutzung. Drei Doppelhäuser werden von der Hintergasse erschlossen, sechs Doppelhäuser über eine neu geplante Stichstraße von der Straße Langeler Berg aus. Am Ende der Planstraße ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Entlang der Planstraße sind fünf öffentliche Parkplätze geplant. Jede Doppelhaushälfte erhält eine Garage, so dass insgesamt 18 private Stellplätze realisiert werden können. Die privaten Gärten sind nach Süden bis Osten ausgerichtet. An der Einfahrt ins Plangebiet am Langeler Berg ist ein Kinderspielplatz geplant, der begrünt werden soll. Innerhalb des Straßenraumes sind Straßenbäume vorgesehen. Im Weiteren Verfahren sollen Stellplatzanlagen, Dimensionierung und Anzahl mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt werden.

5. Auswirkungen der Planung

Im weiteren Verfahren ist die Erstellung folgender Fachgutachten geplant:

- Verkehrsuntersuchung,
- Lärmgutachten,
- artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP I),
- landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Umweltprüfung mit Umweltbericht.

6. Planverwirklichung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen. Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden. Die Grundstücksfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden notariell vom Antragsteller angekauft. Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser sichert die Realisierung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.