

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Arbeitstitel: Heidekarree in Köln-Dellbrück

1. Anlass und Ziel der Planung

Die KD Stadtanierungsgesellschaft Dellbrück mbH & Co. KG, ein Tochterunternehmen der Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG, hat von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Anstalt des öffentlichen Rechts (BlmA) das Grundstücksareal Krokusweg/Hyazinthenweg/Diepeschrather Straße mit 15 220 m² erworben; die Grundbuchumschreibung ist erfolgt.

Die BlmA hat der KD Stadtanierungsgesellschaft Dellbrück mbH & Co. KG im notariellen Kaufvertrag ein Ankaufsrecht über weitere 2 598 m² eingeräumt, dies betrifft die Hausgrundstücke Diepeschrather Str. 29 - 31.

Das Areal weist eine Randbebauung mit Mehrfamilienhäusern aus dem Ursprungsbaujahr 1957 (circa) auf (Hausgrundstücke Krokusweg 2 - 10, Diepeschrather Str. 29 - 37 und Hyazinthenweg 2 - 8).

Die Mehrfamilienhausgrundstücke Krokusweg 2 - 10, Diepeschrather Str. 33 - 37 und Hyazinthenweg 2 - 8 wurden aus dem Gesamtareal herausparzelliert, so dass nunmehr der Innenbereich mit insgesamt 9 213 m² als Fläche für eine Nachverdichtung auf der Basis eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Verfügung steht (kurz: VEP-Grundstück). Die Grundstücke Diepeschrather Str. 29 - 31 werden in diese Planung einbezogen.

Ziel ist es, das Grundstücksareal durch Modernisierung der Bestandsgebäude und Neubebauung des VEP-Grundstückes wieder zu beleben und zu einem stadtnahen Wohnbereich mit gewachsener Infrastruktur zu entwickeln. Die Beheizung erfolgt zu 80 % mit erneuerbarer Energie.

Für die Umsetzung der Maßnahme mit einem Gesamtvolumen von 8.000.000,00 € sind achtzehn Monate ab Baugenehmigung geplant.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließungen und der Neubau der Wohnungen im städtischen Bereich sind am Standort Köln von besonderer Bedeutung.

2. Vorhandene Struktur

Die erworbenen zehn Mehrfamilienhäuser wurden geteilt, Wohnungseigentum wird gebildet. Für diese Häuser wurden Bauanträge gestellt und größtenteils schon genehmigt. Abgestimmt mit dem Bauaufsichtsamt ist ein Anbau eines Mehrfamilienhauses an der Diepeschrather Str. 37, hierfür wurde im Mai 2008 ein Bauantrag gestellt.

Eine energetische Modernisierung der Mehrfamilienhäuser ist vorgesehen. Alle Häuser erhalten neue Dächer, Fenster, Wärmedämmungen auf technisch neuestem Stand, so dass die Kriterien des CO₂-Einsparungsprogrammes der Kreditanstalt für Wiederaufbau genutzt werden können.

Die Häuser Krokusweg 2 - 4 sind bereits fertig gestellt, die Häuser Krokusweg 6 - 10 werden derzeit umgebaut, die Arbeiten an den Häusern Hyazinthenweg 2 - 8 werden alsbald begonnen. Sobald der Verkauf es zulässt, werden auch an den Häusern Diepeschrather Str. 33, 35 und 37 die Bauarbeiten aufgenommen.

3. Zentrales Heizkraftwerk

Die gesamte Wohnanlage und auch die zukünftige innere Bebauung werden über ein zentrales Heizkraftwerk am Gebäude Diepeschrather Str. 37 versorgt. Die Anlage wird mit Holzpellets, Holzhackgutschnitzeln und Gas betrieben; sie wurde baurechtlich genehmigt. Die Heizanlage ist für Köln einzigartig, zum ersten Mal wird eine Wohnanlage zu mehr als 80 % mit erneuerbarer Energie beheizt.

4. Nachverdichtung des Innenbereiches (VEP-Grundstück)

Die Nachverdichtung im Innenbereich erfolgt mit fünf freistehenden Mehrfamilienhäusern mit sogenannten Punkthäusern. Die Häuser sind so geplant, dass die Bebauung eine parkähnliche Situation entstehen lässt. Zwischen den Häusern befinden sich Grünflächen sowie ein zentraler Kinderspielplatz. Die Häuser haben eine klassische Nord-Süd-Ausrichtung, alle Wohnungen liegen Richtung Süden mit großen Balkonen beziehungsweise Terrassen.

Die Punkthäuser haben ein jeweiliges Ausmaß von ca. 12,50 m x 12,50 m, beziehungsweise ca. 15,00 m x 15,00 m, sie sind dreigeschossig mit einem Staffelgeschoss (als Nichtvollgeschoss). In jedem Punkthaus befinden sich sieben Wohnungen.

Für die vorgesehenen fünf Punkthäuser sind 37 Pkw-Stellplätze geplant. Dies ergibt ein Stellplatzverhältnis von 1 : 1 Stellplatz je Wohneinheit mit einem Überhang von ca. zwei Stellplätzen. Die Stellplätze sind dezentral im Planungsgebiet verteilt.

5. Erschließung

Das innere Grundstück wird über die Zufahrten am Krokusweg, Hyazinthenweg und an der Diepeschrather Straße erschlossen. Die Zufahrten für die Feuerwehr und die Müllfahrzeuge sind an der Diepeschrather Straße und am Hyazinthenweg vorgesehen. Die innere Erschließung der Punkthäuser geschieht über Fußwege, hier ist kein Autoverkehr vorgesehen.

Alle Neubauten werden an das vorhandene Abwassersystem angeschlossen.

6. Kosten

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten von dem Vorhabenträger übernommen. Der Stadt entstehen keine Kosten.