

Begründung

zum städtebaulichen Planungskonzept

Arbeitstitel: "Äußere Kanalstraße/Iltisstraße" in Köln – Neuehrenfeld

1 Anlass und Ziel der Planung

Die KD Stadtanierungsgesellschaft Bilderstöckchen mbH & Co. KG, ein Tochterunternehmen der Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG, wird das Grundstücksareal Äußere Kanalstraße 278-288 (Grundstücksteil 1) mit einer Größe von 9.984 m² erwerben. In dem Kaufvertrag ist eine Ankaufsoption für das Grundstück Äußere Kanalstraße 278-280 (Grundstücksteil 2) mit 6.607 m² vereinbart. Es ist beabsichtigt das Gesamtareal mit einer Neubebauung wiederzubeleben und zu einem stadtnahen Wohnbereich mit gewachsener Infrastruktur zu entwickeln.

Da die vorhandenen Gebäude vor allem in Bezug auf den Verkehr der Äußeren Kanalstraße nicht optimal ausgerichtet sind, soll das Grundstück baulich neu geordnet werden und dadurch dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum im städtischen Zusammenhang entsprochen werden.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Wohngebäude zu schaffen.

2 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Äußere Kanalstraße/Iltisstraße" soll auf der Grundlage des § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB erfolgen, da es sich bei der geplanten Bebauung um die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb einer bebauten Ortslage handelt und die Grundstücksflächen des Plangebietes ca. 16.600 m² betragen.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha. Es wird begrenzt durch die Äußere Kanalstraße im Westen und die Iltisstraße im Norden. Östlich angrenzend befinden sich Wohngebäude an der Jakob-Schupp-Straße. Südlich angrenzend befinden sich Parkanlagen und Kleingartenanlagen.

3.2 Vorhandene Struktur/ Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Äußere Kanalstraße und die Iltisstraße verkehrlich erschlossen. Über die Äußere Kanalstraße besteht eine gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und nördlich des Plangebietes eine Anbindung an das Autobahnnetz (A 57).

Die derzeitige Bebauung auf dem Grundstücksteil 1 besteht aus jeweils 2 Doppelmehrfamilienhäusern, die im Jahre 1957 erbaut wurden und die heute leer stehen.

Die Mehrfamilienhäuser Äußere Kanalstraße 278-280 (Grundstücksteil 2) sind derzeit noch bewohnt, werden aber nicht mehr neu vermietet und stammen aus dem gleichen Baujahr.

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 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6447 9/02 aus dem Jahre 1972. Für das Plangebiet ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Östlich angrenzend an das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64479/04.

5 Planungsinhalte

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Bebauung sieht eine Blockrandbebauung an der Äußeren Kanalstraße und der Ittisstraße vor. Im inneren Bereich entstehen weitere Wohngebäude, das Parken ist in einer unter den Häusern befindlichen Tiefgarage vorgesehen. Ein großer Teil der Wohnungen ist für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Die Blockrandbebauung setzt sich aus insgesamt 9 Mehrfamilienhäusern zusammen. Die Bebauung an der Ittisstraße beginnt 4-geschossig und erhöht sich zur Ecke Ittisstraße / Äußere Kanalstraße auf 6 Geschosse. Entlang der Äußeren Kanalstraße ist eine 5-geschossige Bebauung vorgesehen.

Im inneren Bereich entstehen 10 Mehrfamilienhäuser in 3-geschossiger Bauweise. Die Häuser im inneren Bereich haben ein jeweiliges Ausmaß von 12,50 m x 16,25 m, in der Blockrandbebauung ist ebenfalls eine Tiefe von 12,50 m vorgesehen.

Insgesamt entsteht eine Wohnfläche von circa 15.800 m² mit circa 200 Wohnungen und Tiefgaragenplätzen. Die GFZ beträgt ca. 1,2.

An der Ecke Ittisstraße / Äußere Kanalstraße entsteht durch die geplante Bebauung ein neuer städtischer Platz.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Äußere Kanalstraße, im Erdgeschoss der Blockrandbebauung befinden sich weitere Zugänge zum inneren Bereich. Im inneren Bereich ist oberirdisch kein Pkw-Verkehr vorgesehen, Feuerwehr- und Müllabfuhrfahrzeuge können zufahren.

Für jede Wohnung wird ein Tiefgaragenplatz vorgesehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Alle Neubauten werden an das vorhandene Abwassersystem angeschlossen.

5.4 Freiflächen

Das Grundstück ist geprägt durch vorhandene Baumstandorte, teilweise vorhandene Baumreihen. Für die überplanten Bäume wird entsprechend der Vorgaben der Baumschutzsatzung ein Ausgleich zu schaffen sein.

Das Konzept sieht sowohl Baumstandorte entlang der umliegenden Verkehrswege vor und schlägt weiterhin eine Begrünung der Blockinnenräume vor.

Im Bereich der südlichen Grenze des Plangebietes soll zum Freiraum orientiert eine Spielplatzfläche angeordnet werden. Im weiteren Verfahren wird ein Freiflächenkonzept erarbeitet, das die Inhalte weiter konkretisiert.

6 Umweltbelange

Für das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Äußere Kanalstraße/Iltisstraße" in Köln Neuehrenfeld wird keine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie kein Umweltbericht erforderlich.

Im Rahmen der weiteren Klärung des Untersuchungsumfanges (Scoping) wird noch deziert festzulegen sein, welcher gutachterliche Untersuchungsbedarf im Verfahren besteht.

Zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich eine Erheblichkeit für die Umweltbelange

- Verkehrslärm
- Pflanzen (teilweise alter Baumbestand)
- Bodenschutz

dar.

7 Planverwirklichung

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