

Erläuterungsbericht

Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept

Arbeitstitel: Waldbadviertel - Langendahlweg in Köln-Ostheim, 1. Änderung

Allgemeines

Der seit dem 23.03.2011 rechtsverbindliche Bebauungsplan 72439/06 –Arbeitstitel: Waldbadviertel - Langendahlweg in Köln-Ostheim– soll in seinem Kernbereich geändert werden. Hintergrund der Änderung ist die Anpassung der Bauleitplanung an das Ergebnis der durchgeführten Mehrfachbeauftragung für das Teilgebiet mit Geschosswohnungsbauten unter besonderer Berücksichtigung des bislang nur textlich festgesetzten Grünzuges. Mit der Sicherung des Grünzuges sollen auch die naturschutzrechtlich bedingten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbindlich und abschließend verankert werden. Diese betreffen, über den von West nach Ost durchlaufenden öffentlichen Grünzug hinaus, auch Bereiche der nördlich anschließenden Grünflächen im Übergang zur Bebauung entlang der Schwetzingen Straße.

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in Erbpacht der GAG Immobilien AG (GAG). Das ursprüngliche Planverfahren wurde begleitend zum Erbpachtwechsel von der Stadt Köln auf die GAG durchgeführt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wurde die Durchführung eines Mehrfachbeauftragsverfahrens für den zentralen Kernbereich des Plangebietes mit den dort vorgesehenen Geschosswohnungsbauten vereinbart. Das Verfahren wurde in engem Zusammenwirken mit der Stadt durchgeführt. Der Bebauungsplan soll nun an die Ergebnisse angepasst werden.

Bestehende Bauleitplanung

Der bestehende Bebauungsplan setzt "Allgemeines Wohngebiet (WA)" mit dreigeschossiger offener Bauweise (Einfamilienhäuser) an den Rändern und viergeschossiger Mehrfamilienhausbebauung (Geschosswohnungsbauten) im Kern fest. Der Bereich des Geschosswohnungsbauens wird von einer Ringstraße umschlossen. Weiter westlich setzt sich dieser bis zum Vingster Waldbad fort. Im Osten sind Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt. Nördlich und östlich der Baugrundstücksflächen sind Grünflächen (öffentlich und privat) festgesetzt, im Nordwesten Wald und Waldspielplatz mit einem geplanten Bolzplatz.

Künftige Bauleitplanung

Die Planungsänderung beschränkt sich räumlich auf den Bereich der Baugrundstücksflächen (WA) einschließlich der öffentlichen Grünflächen im Norden.

Diese Abgrenzung ist aus verfahrensrechtlichen Gründen erforderlich. Eingriffs- und Ausgleichflächen müssen räumlich in einem Plangeltungsbereich liegen. Aus diesem Grund erfolgt der Umgriff des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung bezogen auf die Baugrundstücksflächen (WA) einschließlich Straßenverkehrsfläche (soweit nicht bestehende oder bestehend festgesetzt gewesene Verkehrsflächen betroffen sind) sowie einschließlich der Ausgleichsmaßnahmenflächen (Grünflächen) nördlich des WA.

Inhaltlich reduzieren sich die Änderungen aber auf die Bereiche der viergeschossigen Mehrfamilienhausbebauung (Baufelder alt S 1, S 2, T 1, T 2, W und X) und auf die Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen).

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben von den Änderungen unberührt. Die festgesetzten örtlichen Verkehrsflächen werden lediglich hinsichtlich der öffentlichen Platzfläche in Baufeld X verändert, Stellplatzanlagen werden an das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung angepasst.

Im Einzelnen ist vorgesehen:

- a) Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) in den zentralen Baufeldern mit Geschosswohnungsbauten an das Ergebnis des Mehrfachbeauftragsverfahrens (kleinteilige Einzelbaufelder an Stelle durchlaufender Großbaufelder S, T, W und X);
- b) der von West nach Ost durchlaufende durchgängige Grünzug wird als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft" im Bebauungsplan festgesetzt;
- c) die öffentliche Platzfläche im Baufeld X wechselt nach den Ergebnissen des Mehrfachbeauftragsverfahrens in das gegenüberliegende Baufeld W und wird in eine Platzfläche und eine Fläche mit Grünanlage aufgeteilt;
- d) die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Baulandes werden entsprechend des neuen Ausgleichskonzeptes angepasst und verbindlich fixiert;
- e) die Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen im Norden des WA werden durch Planzeichen und textliche Festsetzungen abschließend geregelt.

Erschließung

Es erfolgen keine Änderungen in der Erschließungssituation gegenüber der bisherigen Planung. Die innere Erschließung im Neuplanungsgebiet erfolgt weiterhin als Ringstraße. Es sind beidseitig Gehwege vorgesehen.

Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zu den Inhalten der 1. Änderung werden in einem neuen Umweltbericht zur Planung dargestellt und in die Begründung aufgenommen. Zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar ist die Anpassung der Umweltbelange Pflanzen, Eingriff/Ausgleich und Lärm. Weitere Umweltbelange können im Verlauf des Änderungsverfahrens als betroffen bewertet werden.

Planungsrealisierung

Der Erschließungsvertrag mit der GAG ist an die Planungsmodifikationen anzupassen.