

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	26.04.2012

Neues Wohnquartier Aachener Straße 1034 - 1036, 1040 und 1044

Es ist beabsichtigt, auf den Grundstücken Aachener Straße 1034 – 1036, 1040 und 1044 (ehemaliges RTL-Gelände) ein neues Wohnquartier mit einem Gewerbeanteil zu errichten. Hierfür wurde am 21.02.2012 ein Antrag auf Vorbescheid mit Einzelfragen eingereicht. Die Informationsbroschüre der Bauherrin ist dieser Mitteilung in Form einer PDF-Datei beigefügt.

Sowohl die zentrale Lage des Plangebietes an der Aachener Straße als auch der Wohnungsbaubedarf in Köln begründen für das neue Wohnquartier an dieser Stelle eine intensive Nutzung innerhalb der aktuellen Grenzen des Bebauungsplanes 60450/03 vom 15.03.1982. Die Baugrundstücke liegen im ausgewiesenen Mischgebiet.

Die geplante bauliche Dichte (Geschossflächenzahl – GFZ – 1,2) weicht vom Bebauungsplan ab. Dort wurde nach der Baunutzungsverordnung 1977 (BauNVO 1977) eine GFZ von 1,1 bei 5 Geschossen festgesetzt. Für eine GFZ von nicht mehr als 1,2 in den Vollgeschossen kann eine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind jedoch auch die Flächen der Nichtvollgeschosse (Aufenthaltsräume, zugehörige Treppenräume und Umfassungswände) mitzurechnen.

Die geplante bauliche Verdichtung wird durch die weitläufige öffentliche Grünfläche des angrenzenden Klostergartens gut kompensiert.

Entsprechend dem Bebauungsplan befindet sich im Norden des Plangebietes eine private Erschließungsfläche als Sackgasse mit Wendemöglichkeit zwischen Baufeld und Park. Diese Privatstraße war für die bisherige Büronutzung ausreichend, liegt aber für die zukünftige Wohnnutzung ungünstig.

Das Konzept sieht daher vor, die Erschließung weiter nach Süden zu verlegen, um alle Gebäude und Hausgruppen direkt über eine Straße anbinden zu können und für die Stadtvillen den Bezug zum Klostergarten zu verstärken. Die Gebäude an der Grenze zum Park sollen unter Berücksichtigung der Bestandsbäume mit entsprechendem Abstand platziert werden.

Nach dem Bebauungsplan ist zudem die geschlossene Bauweise festgesetzt, was für die bisherige Büronutzung auch sinnvoll war. Das neue Konzept sieht wegen des erhöhten Wohnanteils an der Aachener Straße aus Gründen des Lärmschutzes eine geschlossene Bebauung mit Gebäude und Schallschutzwand im Wechsel vor. Durch diese Maßnahme wird eine Vielfalt der Wohnformen im Quartier ermöglicht.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes in Richtung Park erscheint es sinnvoll, die Anteile der Bebauung zu Gunsten von Wohnqualität und Freiflächen zu verringern, um einen kleinteiligeren Übergang zur umgebenden Bebauung zu gewährleisten.

Bis heute befindet sich im Plangebiet ausschließlich gewerbliche Nutzung. Zukünftig soll eine Mischung von Gewerbe und Wohnen realisiert werden, welche dann dem tatsächlichen Charakter eines Mischgebietes entspricht. In der Neuplanung wird ein Gewerbeanteil von ca. 6.500 m² an der Aache-
ner Straße umgesetzt, so dass eine Quote von 35% Gewerbe zu 65% Wohnen entsteht.

Das Vorhaben wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung Lindenthal am 19.03.2012 von Herrn Beigeordneten Streitberger vorgestellt. Nach dieser Beratung in der BV Lindenthal ist der positive Vorbescheid mit den notwendigen Befreiungen erteilt worden.

Anlage: Informationsbroschüre zum Antrag auf Vorbescheid

Gez. Streitberger