

Begründung zur Satzung über die Veränderungssperre Kochwiesenstraße in Köln-Holweide

Der Rat hat in seiner Sitzung am 06.12.1990 einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Kaspar-Düppes-Straße, Vorortbahn (KVB-Trasse), Auf dem Pützacker, östliche Grenzen der Flurstücke 988/176 und 1100/175, Flur 12, östliche Grundstücksgrenze der Baumwollbleicherei, östliche Grenzen Kochwiesenstraße Nummern 31 bis 45, Kochwiesenstraße, südliche Grenzen der Flurstücke 1671, 1319, 199/1, 1443, 1282/198, 1283/198, 951/198, 1482, 1483, 1395, 1394, 1393, 1392 und 1391, Flur 213, westliche Grenzen der Flurstücke 1391 und 440, Flur 213, Ferdinand-Stücker-Straße und Schweinheimer Straße in Köln-Holweide –Arbeitstitel: Kochwiese in Köln-Holweide– gefasst.

Nunmehr soll lediglich für den Bereich Kochwiesenstraße, Burgwiesenstraße, Ferdinand-Stücker-Straße, Schweinheimer Straße eine Veränderungssperre gefasst werden, weil der Bereich Kaspar-Düppes-Straße durch einen eigenständigen Bebauungsplan vom 26.11.2008 bereits realisiert wurde und der Bereich Wichheimer Kirchweg vom Stadtentwicklungsausschuss am 16.10.2003 zurückgestellt wurde. Der Bereich Baumwollbleicherei soll ebenfalls durch eine eigene Planung entwickelt werden.

Ziel der Planung für den Bereich Kochwiesenstraße ist es, die Wohnbaulandreserve im Hinterland entsprechend den Ergebnissen der Raumanalyse Köln-Ost zu entwickeln und als Einfamilienhausgrundstücke bereitzustellen. Der neue Wohnbereich soll mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise sowie Doppel- und Reihenhäusern in zweigeschossiger Bauweise verdichtet werden (circa 52 Wohneinheiten).

Der Blockinnenbereich soll von der Kochwiesenstraße aus mit einer inneren Ringstraße durch eine Mischverkehrsfläche erschlossen werden. Zusätzlich soll ein Rad- und Fußweg das Neubaugebiet mit der Ferdinand-Stücker-Straße verbinden. Dieser Geh- und Radweg durchquert das Neubaugebiet und führt an einer neuen zentralen öffentlichen Grünfläche mit einem Spielplatz vorbei. Hiermit öffnet sich der Blockinnenbereich und gibt auch den angrenzenden Wohnbereichen die Möglichkeit, die Grünfläche zu nutzen.

Im Baugebiet wird aus Vorsorgegründen ein Standort für eine viergruppige Kindertagesstätte festgesetzt, die den Bedarf der Baugebiete "Kochwiesenstraße" und "Baumwollbleicherei" abdecken soll. Für das Gelände der ehemaligen Baumwollbleicherei werden derzeit von der Eigentümerin Überlegungen zur Umnutzung der teilweise denkmalgeschützten Aufbauten und des gesamten Geländes angestellt. Beabsichtigt ist dort, neben einer Wohnnutzung ebenfalls einen Standort für eine viergruppige Kindertagesstätte vorzusehen. Der Kindergartenstandort, der sich am zügigsten realisieren lässt, wird dann verwirklicht. Der nicht in Frage kommende Standort wird zugunsten von Wohnbebauung aufgegeben.

Um den gesamten Blockbereich Kochwiesenstraße städtebaulich abschließend regeln zu können, werden die vorhandenen Blockränder mit in den Plangeltungsbereich einbezogen. Die bestehende Bebauung kann, soweit sie der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht, bestehen bleiben. Bauliche Ergänzungen sind auch zukünftig möglich. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt circa 5,5 ha, die des Neubaubereiches circa 2 ha.

Es liegt ein Bauantrag für das Grundstück Burgwiesenstraße 10 bis 12 innerhalb des Plangebietes vor. Der Bauantrag widerspricht den zukünftigen Festsetzungen, unter anderem der festgesetzten Bautiefe, der Balkonanlagen und der Dachform; deshalb wurde er mit Bescheid vom 20.02.2014 bis zum 19.02.2015 zurückgestellt. Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der Zurückstellung abgeschlossen werden kann, ist zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung im Plangebiet der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.