

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	22.06.2015

Geplante Neubebauung südlich der Straße Gottesweg 87 in Köln-Zollstock

Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück am Gottesweg in Köln-Zollstock wird seit Jahren durch den Baustoffhandel Fassbender - Tenten genutzt. Die Planung zur Neuordnung der Flächen wurde vom Grundstückseigentümer bereits Anfang 2013 mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Insofern kommt das Kooperative Baulandmodell Köln hier nicht zur Anwendung, da dies erst Ende 2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossen und in der Folge am 22.04.2014 im Amtsblatt der Köln veröffentlicht wurde. Der Baustoffhandel soll auf einer reduzierten Fläche neu errichtet werden. Hierzu sollen die vorhandenen Hallen niedergelegt und durch neue Gebäude im vorderen Bereich des Grundstücks ersetzt werden, die auch den Raumbedürfnissen eines modernen Baustoffhandels gerecht werden (siehe Anlagen 1 - 5).

Im hinteren Bereich des Grundstücks soll eine Wohnbebauung mit circa 200 Wohneinheiten (hiervon circa 50 Wohneinheiten für studentisches Wohnen) und eine dreigruppige Kita entstehen.

Durch die Bereitstellung der Flächen für den Wohnungsbau wird an dieser Stelle der Ortsrand gegenüber der Bahnlinie neu definiert und die vorhandene Erschließung optimal genutzt. Somit wird dem Belang - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Rechnung getragen.

Städtebau

Zwischen der vorhandenen Bebauung im Osten und dem umorganisierten Baustoffhandel ist eine neue Planstraße vorgesehen, die hinter der letzten Lagerhalle rechtwinklig nach Westen verschwenkt, kurz vor der Bahnfläche in einem nahezu rechten Winkel Richtung Süden abknickt und bis zum abschließenden Wendehammer parallel zum Bahngelände verläuft. Die Straße dient insbesondere der Erschließung der geplanten neuen Wohnbebauung sowie einer notwendigen Kita. Entlang der Planstraße zeigt sich die Wohnbebauung in relativ geschlossener Form. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung soll eine fünfgeschossige Bebauung entstehen. Hierdurch können auch die Lärmemissionen der angrenzenden Bahnflächen abgeschirmt werden. Durch die Ausrichtung der Wohnungen ist es möglich, auf die Lärmsituation angemessen zu reagieren. Werden Aufenthaltsräume der Wohnungen nach Osten oder zum Blockinnenbereich ausgerichtet, so kann dies ein Beitrag dazu sein, dass gesunde Wohnverhältnisse entstehen (siehe Anlage 5).

Für die gesamte Bebauung sind Flachdächer vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen nachgewiesen und den jeweiligen Wohnhöfen direkt zugeordnet. Besucherstellplätze werden entlang der neuen Planstraße in ausreichender Anzahl angeordnet.

Die dreigruppige Kindertagesstätte ist im Erdgeschoss eines fünfgeschossigen Gebäudes vorgesehen. Es gibt einen Außenspielbereich in einer Größe von circa 600 m², der an die Räume der Kita anschließt.

Die Struktur der Bebauung ermöglicht auch eine Umsetzung in mehreren Bauabschnitten.

Erschließung:

Für die Erschließung der Baustoffhandlung und der geplanten Wohnbebauung ist eine neue Planstraße vom Gottesweg aus geplant, über die auch die Erschließung des zweiten Bauabschnittes des Gebäudes Gottesweg 85 (Arbeiter Samariter Bund) sichergestellt werden soll.

Am Ende der Erschließungsstraße befindet sich eine Wendeanlage. Von der Erschließungsstraße gehen kleinere innere Stichwege zu den Wohngebäuden ab. Die Erschließungsstraße soll öffentlich werden, die Stiche zu den Gebäuden privat. Zur besseren Anbindung - insbesondere für die geplante Kita - ist ein separater Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser Geh- und Radweg soll an der östlichen Grenze des Grundstücks entlang bis zur KiTa - getrennt von der Planstraße - verlaufen und im Süden an den Paul-Nießen-Weg angebunden werden. Da der Geh- und Radweg privat bleiben wird, wird für die Wegefläche ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer als Grunddienstbarkeit dauerhaft im Grundbuch gesichert.

Die geplanten Bäume im öffentlichen Straßenraum werden im südlichen Bereich symmetrisch und regelmäßig beidseits der Straße angeordnet. Im nördlichen Bereich sind Bäume jeweils vor Stellplätzen vorgesehen. Aus Verkehrsgründen wurden die Baumstandorte entweder alternierend oder so angeordnet, dass in der Fahrbahn Engstellen entstehen. Beides trägt zu einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit bei. Weitere Bäume sind zwischen den Parkständen südlich des Baustoffhandels geplant. Pro vier bis fünf Stellplätze ist ein Baum vorgesehen.

Genehmigungsfähigkeit

In Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt wurde eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB geprüft und bestätigt. Hierzu wurden Randbedingungen definiert, die auch in einem entsprechenden Planverfahren zum Tragen gekommen wären.

Dies waren:

- IV- bis V-geschossige Bebauung
- Stellplatzversorgung weitestgehend in einer Tiefgarage
- Nachweis einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Errichtung einer bedarfsgerechten Kita
- Integration der Kita in ein mehrgeschossiges Wohnhaus
- Herstellung von einer Spielplatzfläche in einer Gesamtgröße von circa 700 m² (siehe Anlage 5)
- Herstellung eines Verbindungsweges von der Paul-Nießen-Straße in Richtung der Planstraße der als Fuß- und Radweg genutzt werden soll

Zur Herstellung der Spielplatzflächen wird mit dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag mit einer entsprechenden Bürgschaft abgeschlossen. Des Weiteren verpflichtet sich der Investor in diesem Vertrag zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung der Spielplatzflächen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen Anfang 2016 zu rechnen.

Der Spielplatz soll voraussichtlich bis Ende 2016 hergestellt werden.