

Erläuterungsbericht

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 73490/06

Arbeitstitel: August-Strindberg-Straße, -Teilaufhebung- in Köln Holweide

Rechtskraft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wesentlichen südlich der S-Bahn-Haltestelle Köln-Holweide (Bundesbahnstrecke Köln-Bergisch Gladbach) im Westen begrenzt durch die Honschaftsstraße, im Osten durch private Grünflächen – Dauerkleingärten – und einer Alteneinrichtung und im Süden begrenzt durch die Piccoloministraße.

Im nördlichen Teil sind überwiegend Ausgleichsflächen, vorliegend in Form einer Parkanlage mit Biotopcharakter, sowie eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz festgesetzt. Des Weiteren werden unter anderem neben dem Allgemeinen Wohngebiet, eine öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und Parkanlagen und Flächen für den Gemeinbedarf – Jugendeinrichtung sowie Altenwohnanlage – festgesetzt.

Der Bebauungsplan 73490/06 ist mit Bekanntmachung vom 08.08.1994 in Kraft getreten.

Planinhalt

Der Bebauungsplan trifft für seinen gesamten Plangeltungsbereich im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet (WA),
- GRZ 0,2 bis 0,5, GFZ 0,8 bis 1,0, Altenwohnanlage GFZ 1,4
- Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Jugendeinrichtung und Altenwohnanlage
- öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen -Parkanlage-, -Parkanlage mit Biotopcharakter-, -Spielplatz-
- private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen -Dauerkleingärten-, -Stellplätze und Dauerkleingärten-, -Parkanlage-,
- Fläche für Versorgungsanlagen (Gasverteilerstation),
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet
- Höhenfestsetzungen
- gestalterische Festsetzungen

Die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen sind realisiert.

Geltungsbereich der Teilaufhebung

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst das Grundstück August-Strindberg-Straße 11, Gemarkung Wichheim-Schweinheim, Flur 9, Flurstück 3812. Das Grundstück ist durch die August-Strindberg-Straße erschlossen und wird begrenzt im Norden durch eine Grünanlage, im Westen durch die Häuser Adalbert-Stifter-Straße 4-8, im Osten durch die Altenwohnanlage des Erbbauvereins Köln e.V. sowie im Süden durch die Häuser der August-Strindberg-Straße 1 und 3.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung liegt im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet – WA –.

Grund der Teilaufhebung

Der Bebauungsplan 73490/06 setzt entlang der Piccoloministraße Baufelder fest, die eine urbane Bebauung mit Mehrgeschosswohnungsbauten mit II, III und VI Geschossen planungsrechtlich ermöglichen. Diese Bebauung entspricht der näheren Umgebung und ist heute aufgrund der gut erschlossenen Lage nach wie vor städtebaulich nachvollziehbar und sinnvoll.

In der Umgebung der Teilaufhebung sind östlich angrenzend IV Geschosse, südlich VI Geschosse und westlich III Geschosse festgesetzt. Diese Bebauung wurde zwischenzeitlich realisiert.

Nur das Grundstück August-Strindberg-Straße Nr. 11 hat in diesem Bereich bisher keine bauliche Veränderung erfahren. Grund hierfür dürften die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die sich eng an der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Bestandsituation orientierten und kaum Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Die Erschließung ist über die August-Strindberg-Straße gesichert.

Für dieses Grundstück liegen der Verwaltung nun konkrete Entwicklungsabsichten vor. Das bestehende Gebäude soll abgebrochen werden. Vorgesehen ist ein Mehrgeschosswohnungsbau, der mit vier Geschossen plus Staffelgeschoss zwischen den benachbarten Gebäuden mit drei, vier und sechs Geschossen vermittelt. Auch die Lage des geplanten Gebäudes weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Es ist ein geschlossener Baukörper vorgesehen, bestehend aus 3 Häusern, der nach Osten rückt und somit ein angemessenes Raumgefüge mit der benachbarten U-förmigen Altenwohnanlage schaffen würde.

Das stetige Bevölkerungswachstum in Köln generiert im gesamten Stadtgebiet einen hohen Wohnraumbedarf. Insbesondere für bestimmte Zielgruppen wie z.B. Familien gibt es zu wenige Wohnungsangebote. Dieses Vorhaben kann einen sinnvollen Beitrag für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums leisten. Der planungsrechtliche Rahmen verhindert jedoch eine wirtschaftliche Nutzung und Neubebauung des Grundstücks.

Nach den Planungsabsichten der Eigentümerin sollen in den insgesamt 3 Häusern (ein Baukörper) 38 Wohnungen errichtet werden. Es handelt sich um öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Die Häuser verfügen jeweils über einen Aufzug und sind barrierefrei vom Keller bis zum Staffelgeschoss.

Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen, Fahrradboxen für 64 Fahrräder, sowie Keller- und Trockenräume.

Verfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 73490/06 erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB im Verfahren nach § 2 BauGB, d.h. entsprechend den Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen, einschließlich einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichts. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird entsprechend § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

Auswirkungen

Ziel der Teilaufhebung ist es, auf Grundlage des § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch das Grundstück entsprechend der umliegenden Bebauung zu nutzen und eine zügige Bebauung und zeitnahe Bereitstellung von Wohnraum zu ermöglichen.

Die Beurteilungsgrundlage nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch und die mögliche Umsetzung für diese Grundstück widerspricht nicht den textlichen oder gestalterischen Festsetzungen des umgebenden Bebauungsplans. Die Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt.