Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr. 64477/02 “Äußere Kanalstraße / Iltisstraße in Köln-Neuehrenfeld“ - Ergebnis der Offenlage -

Zur Offenlage des Planentwurfs vom 18.02. bis 17.03.2010 sind drei Stellungnahmen abgegeben worden, die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu prüfen sind und über die durch den Rat zu entscheiden ist.

1. Stellungnahme 1

Verfasser der Stellungnahme ist die Stadtwerke Köln GmbH als Träger öffentlicher Belange:

a) Die innerhalb des Plangebietes zu verlegenden Versorgungsleitungen bedürfen zu ihrem Schutz einer Erdüberdeckung von bis zu 1,00 m. Die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes, wonach oberhalb der Tiefgarage eine Mindestüberdeckung von lediglich 0,60 m erforderlich ist, wird diesem Anspruch nicht gerecht. Der Bebauungsplan muss daher entsprechend geändert werden.

b) Die von der Iltisstraße ausgehende Leitungstrasse ist zweckmäßigerweise bis zu zur hintersten Reihenhauszeile zu verlängern.

Entscheidung durch den Rat

Den Bedenken und Anregungen wird gefolgt:

a) Zum Schutz notwendiger Versorgungsleitungen durch eine ausreichende Erdüberdeckung wird gemäß der Anregung der Stadtwerke Köln folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

   Im Bereich der das Plangebiet querenden Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beträgt die Mindestüberdeckung 1,00 m, wobei Abweichungen in Abstimmung mit den Leitungsbetreibern zulässig sind.

b) Außerdem wird die von der Iltisstraße ausgehende Leitungstrasse bis zur vierten und fünften Hauszeile im Innenraum des Plangebietes zum Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz verlängert.

2. Stellungnahmen 2 und 3

Beide Stellungnahmen sind im Inhalt identisch. Beide Verfasser sind Anwohner der Äußeren Kanalstraße in Köln-Neuehrenfeld:

a) Die Bebauung mit bis zu sechs Geschossen ist der Lage an einem Park nicht angemessen und beeinträchtigt das Stadtbild erheblich.

b) Durch die Fällung von rund 250 gesunden Bäumen wird der Lebensraum der Tierwelt nachhaltig gestört.

c) Die vorhandenen Wohnungen sind im Interesse der Mieter zu erhalten bzw. zu sanieren.

d) Bei sechs Geschossen mit rund 200 Wohnungen ist das Bauvorhaben offensichtlich nur auf den Profit der Investoren ausgerichtet, ohne andere Belange zu berücksichtigen.

Entscheidung durch den Rat

Den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt:

a) Das Ortsbild des Stadtquartiers ist einerseits durch die in sich geschlossene Wohnbebauung an der Iltisstraße und andererseits durch die großzügige Grünanlage an der Äußeren Kanalstraße geprägt. Mit der Neubebauung des Eckgrundstücks Äußere Kanalstraße / Iltisstraße verfestigt sich dieses Bild, da das Baugrundstück bisher einen unverhältnismäßig hohen Freiflächenanteil besaß und das Vorhaben in den Grünzug nicht eingreift.

   Die künftigen Gebäudehöhen innerhalb des Plangebietes liegen zwischen drei und sechs Geschossen, wobei der höchste Baukörper abseits des Grünzuges an der Ecke Iltisstraße geplant ist, um hier einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Die Geschossigkeit liegt straßenseitig im Mittel bei fünf Geschossen, die dem Mietwohnungsbau und Wohnungsbedarf gerecht werden. Zur Mäßigung der Fassaden- und Gebäudehöhen wird das jeweils oberste Geschoss gegenüber den unteren Geschossen zurückgesetzt und durch ein Flachdach abgeschlossen. Mit der Randbebauung und begleitenden Baumpflanzungen wird der Straßenraum neu gefasst und gestaltet, in Fortentwicklung der Ortsbebauung im weiteren Verlauf der Iltisstraße.

   Eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ist durch die Planung nicht zu prognostizieren.

b) Ziel des Bebauungsplanes ist die Deckung von Wohnbedarf im Sinne des städtischen Wohnungsgesamtplanes durch die Nachverdichtung des erschlossenen Siedlungsraumes, um den freien Landschaftsraum vor baulichen Eingriffen zu schützen. Durch die Neubebauung kann das Wohnungsangebot von 36 auf 150 Wohneinheiten erhöht werden. Der Erhalt des Baumbestandes würde dieser Zielsetzung entgegenstehen. Der Verlust der Bäume wird gemäß der Kölner

Baumschutzsatzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen gleichwertig ersetzt. Die Ersatzbäume kommen zugleich der heimischen Tierwelt zugute. Erhebliche Auswirkungen auf den Artenbestand sind laut faunistischer Untersuchung nicht zu erwarten.

c) Zwei der drei Wohngebäude stehen bereits leer. Die Sanierung der alten Bausubstanz und der Fortbestand der Wohnnutzung war Sache des Vorbesitzers, der das Grundstück jedoch zum Zwecke der Neubebauung veräußert hat.

d) Das Bauvorhaben dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, insbesondere durch den Bau öffentlich geförderter Wohnungen. Mit der Planaufstellung und Durchführung des Rechtssetzungsverfahrens wurde gewährleistet, dass alle städtebaulichen Belange gemäß den gesetzlichen Vorgaben in angemessener Weise berücksichtigt werden. Hierzu wird auf die dem Bebauungsplan beigefügte städtebauliche Begründung verwiesen.