

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	01.07.2019
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019

Betreff: Bebauungsplan Nummer 67421/02

Arbeitstitel: Mannsfelder Straße/ Kreuznacher Straße in Köln Raderberg

Hier: Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Mitteilungstext:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Raderberg des Stadtbezirks Köln-Rodenkirchen, an der Mannsfelder Straße. Es umfasst die Wohnungsbausiedlung der Wohnungsbaugenossenschaft `Grundstein eG` mit Sitz in Köln, Raumerstraße 5. Die Genossenschaft ist ein gemeinnützig orientiertes Wohnungsunternehmen, welches seit seiner Gründung im Jahr 1921 dem Leitgedanken folgt, preiswerten und attraktiven Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Die Wohnanlage in der Mannsfelder Straße wurde in den Jahren 1921 bis 1923 als erste Genossenschaftssiedlung erbaut. Die Baugenossenschaft besitzt heute rund 900 Wohnungen im linksrheinischen Köln. Einige der Genossenschaftswohnungen entsprechen jedoch inzwischen nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen und energetischen Ansprüchen. Die Wohnungsbaugenossenschaft ließ aus diesen Gründen in den vergangenen Jahren einen Großteil ihrer Siedlungen modernisieren und energetisch ertüchtigen.

Auch für den Standort an der Mannsfelder Straße wurde geprüft, ob ein Erhalt der Siedlung und eine Sanierung und Modernisierung der Häuser möglich ist. Bautechnische Untersuchungen im Jahr 2011 haben jedoch erhebliche altersbedingte Mängel an den tragenden Bauteilen offengelegt. Zudem sind die Grundrissgrößen mit 28 bis 56 qm relativ klein. Familien bilden in der Mieterschaft die Ausnahme, da familien- und kinderfreundliche Wohnungen fehlen. Eine Sanierung der Gebäude ist somit aus wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Die gemeinnützige Baugenossenschaft beabsichtigt aus den vorgenannten Gründen, die Häuser Nr. 52- 88 in der Mannsfelder Straße abzureißen und diese durch moderne Neubauten zu ersetzen.

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 67420/07 aus dem Jahr 1998. Dieser setzt entlang der Mannsfelder Straße eine 15 m tiefe, straßenbegleitende überbaubare Grundstücksfläche mit einer maximalen Gebäudehöhe von drei Vollgeschossen fest. Die aktuelle Planung sieht einen vier geschossigen Gebäuderiegel und fünf in den rückwertigen Bereich hineinragende dreigeschossige Gebäudekämme vor. Da die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dem aktuellen Vorhaben entgegenstehen, soll mit diesem Verfahren neues Planungsrecht geschaffen werden, auf dessen Grundlage das geplante Bauvorhaben realisiert werden kann.

Ziel des Planverfahrens ist es, entlang der Mannsfelder Straße eine verbesserte Ausnutzung des Grundstückes für eine bis zu viergeschossige Wohnbebauung mit kammartigen, dreigeschossigen Anbauten im rückwärtigen Grundstücksteil sowie Tiefgaragen zu ermöglichen. Dazu soll die Bestandsbebauung niedergelegt und durch einen neuen Gebäuderiegel an der nahezu selben Stelle ersetzt werden. Zusätzlich soll innerhalb der rückwärtigen Freiflächen ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz mit circa 500 qm entstehen.

Die geplanten Wohngebäude schaffen mit unterschiedlichen Grundrissgrößen neben zeitgemäßen Klein- und Seniorenwohnungen in großem Umfang auch familien- und kinderfreundliche Wohnungen sowie Studentenappartements. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wird sich im Vergleich zum Bestand vergrößern. Zur Unterstützung des gemeinschaftlichen Lebens wird zudem im westlichen Gebäudeteil im Erdgeschoss ein Bewohnertreff/ Café eingerichtet. Die Häuser 90– 92 im Kreuzungsbereich Kreuznacher Straße/ Mannsfelder Straße bleiben im Bestand erhalten. Der ruhende Verkehr wird erstmalig in zwei Tiefgaragen mittlerer Größe unter der Wohnbebauung untergebracht.

Verfahrensverlauf

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.02.2018 nach § 2 Absatz 1 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.08.2017 bis einschließlich 12.09.2017.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt informieren

und sich in der Zeit vom 28.05. bis 11.06.2018 zur Planung äußern. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Entgegen dem ursprünglichen Planungsansatz wird im weiteren Verfahren beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren als Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch fortzusetzen. Dies erfolgt nicht im Wege der Änderung des bestehenden Verfahrens 67420/07, sondern durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit der Nr. 67421/02 Arbeitstitel: Mannsfelder Straße/ Kreuznacher Straße in Köln-Raderberg. Veränderungen der Verfahrensinhalte entstehen durch die Umstellung des Verfahrens und durch die Umbenennung des Bebauungsplans nicht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch erfolgt im Juli 2019.

Anlagen

- | | |
|----------|-------------------------------------|
| Anlage 1 | Geltungsbereich |
| Anlage 2 | Begründung nach § 3 Absatz 2 BauGB |
| Anlage 3 | Textliche Festsetzungen |
| Anlage 4 | Bebauungsplan-Entwurf (verkleinert) |

Gez. Greitemann