

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 14.06.2021 bis 28.06.2021

„Lerchenweg/Schaffrathsgasse“ in Köln - Bocklemünd/Mengenich



Städtebauliches Planungskonzept (Maßstab 1 : 1000)

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bocklemünd in der Innenlage eines „Bebauungsdreiecks“, welches durch Schaffrathsgasse, Lerchenweg und Militärringstraße begrenzt wird. Das Areal ist derzeit zu großen Teilen versiegelt und mit Gewerbegebäuden bebaut. Der westliche Teilbereich (Flurstücke 179 und 484) ist begrünte Freifläche mit Baumbestand. Schaffrathsgasse und Lerchenweg sind für den Individualverkehr nicht an die Militärringstraße angebunden, sondern nur Fuß- und Radwege werden bis dorthin herangeführt. Ein circa 60 Meter breiter bewaldeter Streifen liegt zwischen Grundstück und Stadtbahntrasse beziehungsweise Militärringstraße. Das Plangebiet hat eine Fläche von knapp 12.870 Quadratmeter.

Das Vorhaben befindet sich im Altort Bocklemünd, einer gewachsenen Straßendorfstruktur, die sich als Wohnstandort mit einzelnen Handels-, Kleingewerbe- und Handwerkernutzungen darstellt. Östlich verläuft die Militärringstraße mit parallel verlaufender Stadtbahntrasse der Linie 3, die kürzlich noch bis zum Görlinger Zentrum verlängert wurde.

Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin PE Lerchenweg GmbH & Co. KG hat im Jahr 2018 das Grundstück erworben und beabsichtigt, dort einen neuen Wohnstandort zu entwickeln.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 28.05.2020 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lerchenweg/Schaffrathsgasse in Köln-Bocklemünd/Mengenich“ und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Auf dem Gelände soll eine moderat dichtere, aber zur Nachbarschaft abgestaffelte Bebauung zwischen zweieinhalb und vier Geschossen entstehen. Darüber hinaus sollen qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume und ein öffentlicher Spielplatz entstehen. Es sind circa 160 Wohnungen im Geschosswohnungsbau (davon 30 % öffentlich gefördert) und eine Kindertagesstätte geplant. Das kooperative Baulandmodell kommt zur Anwendung.

Städtebauliches Planungskonzept

Das Büro ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH aus Köln hat im Auftrag der Vorhabenträgerin und in Abstimmung mit der Verwaltung für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept entwickelt. Das städtebauliche Konzept geht vom Abriss der Bestandsgebäude und einer vollständig neuen Entwicklung des Plangrundstückes mit Geschosswohnungsbau aus.

An der östlichen Grundstücksgrenze zum Militärring hin ist eine viergeschossige, etwa 145 Meter lange, gegliederte Bebauung geplant, die den Verkehrslärm abschirmt.

Westlich davon werden insgesamt sieben Solitärbauten angeordnet, die sich um einen großen Quartiersplatz (öffentlicher Spielplatz) gruppieren. Sechs dieser Solitäre sind dreigeschossig plus ein Staffelgeschoss, dass Siebte, welches als nächstes zur Bestandsbebauung steht, hat eine reine Dreigeschossigkeit.

An der Schaffrathsgasse integriert sich ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach in die Bestandszeile. Im Süden des Plangebietes ist eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Das Freiflächenkonzept sieht eine circa 860 Quadratmeter große und zentral gelegene öffentliche Spielplatzfläche zwischen den Solitärbauten vor. Diese Fläche soll nicht nur als Spielfläche, sondern auch als Aufenthalts- und Erholungsbereich für das gesamte Quartier, seine Bewohner sowie die benachbarten Anlieger dienen.

Insgesamt entsteht eine Bruttogeschossfläche (BGF) von circa 15.900 Quadratmeter.

Im weiteren Verfahren wird eine Mehrfachbeauftragung mit mehreren geeigneten Büros durchgeführt, um den Hochbau und den Freiraum zu qualifizieren. Dabei soll das vorliegende städtebauliche Konzept als Grundlage dienen.

Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung von der Schaffrathsgasse sowie vom Lerchenweg auf das Grundstück vor. Beide Erschließungen sollen zur Anbindung genutzt werden, wobei der individuelle Autoverkehr an den beiden Eingängen zum neuen Quartier schnellstmöglich in die vorgesehenen Tiefgaragen geleitet werden soll, so dass im Inneren ein autofreies Quartier entsteht. Die neuen Gebäude werden aus der Mitte des Quartiers fußläufig erschlossen.

Die mögliche Zufahrt von Rettungs- und Feuerwehrwagen sowie Anlieferungsverkehr wird sichergestellt.

Umweltbelange

Die durch die Planung betroffenen Umweltbelange, wie zum Beispiel Tiere, Pflanzen, Boden, Lärm, Verkehr, Klima, Kulturgüter, werden im Rahmen der weiteren Planung untersucht und bewertet. Sie werden in der Abwägung berücksichtigt.

Hinweise zum Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.



Übersichtskarte des Geltungsbereichs (maßstabslos)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (maßstabslos)

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter www.beteiligung-bauleitplanung.koeln.
Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221- 26205 (Frau Rheinschmidt) und 0221 221- 30183 (Herr Schüller) oder unter der Mailadresse bauleitplanung@stadt-koeln.de.



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 14.06.2021 bis einschließlich 28.06.2021 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Ehrenfeld, Herr Volker Spelthann, Bezirksrathaus Ehrenfeld, Venloer Straße 419-421, 50825 Köln oder per E-Mail an volker.spelthann@stadt-koeln.de gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Ehrenfeld beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.