

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Beschluss über die Aufhebung der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
(vorhabenbezogener Bebauungsplan)
Arbeitstitel: Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	08.09.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	26.10.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, den am 08.05.2008 gefassten Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 71500/04 für das Gebiet zwischen Von-Ketteler-Straße, südlich der Gemeinschaftshauptschule, südöstlich der Grünfläche bis zur Stadtbahn, entlang der Stadtbahntrasse bis zum Einzelhandelsmarkt, Von-Bodelschwingh-Straße, am Flachsroster Weg, südöstliche und nordöstliche Grenze des Kirchgrundstückes (St. Hedwigskirche) –Arbeitstitel: Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus– aufzuheben;
2. nimmt das städtebauliche Konzept, das auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch umgesetzt werden soll, Abriss und Neubau eines Teiles des Siedlungsbereiches südöstlich der Von-Ketteler-Straße (vier Zeilen Geschosswohnungsbau, eine Zeile Reihenhausbebauung) zur Kenntnis;
3. stellt klar, dass für den verbleibenden unbebauten grünen Blockinnenbereich Planrecht zu einem späteren Zeitpunkt nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes erwirkt werden kann.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
	€	%			€	€
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)				Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 08.05.2008 den Einleitungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 71500/04 –Arbeitstitel: Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus– gefasst. Ziel war es, den gesamten überalterten, desolaten Wohnungsbestand aus den 50er Jahren im Bereich (siehe Anlage 2) zwischen Von-Ketteler-Straße und der Berliner Straße (ca. 60 000 m²) dauerhaft durch eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie preisgünstige Einfamilienhäuser für junge Familien aufzuwerten.

Am 11.06.2008 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Versammlung durchgeführt (siehe Anlage 3).

Im Rahmen der Beteiligung der Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange wurde eine bisher nicht rechtlich oder grundbuchlich gesicherte Kanaltrasse (Hauptsammler) bekannt. Der Kanal (siehe Anlage 4) durchquert den Baubereich der beabsichtigten Neubauplanung erheblich. Eine Verlegung des Kanals ist aufgrund seiner Größe nicht möglich. Auch konnte das städtebauliche Konzept nicht so angepasst werden, dass die wesentlichen Grundzüge der Planung aufrecht erhalten werden konnten.

Die Vorhabenträgerin, die Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH als Tochter der Aachener Siedlungs- und Wohnbaugesellschaft, hat mit Schreiben vom 03.07.2009 mitgeteilt, dass sie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht weiterführen wird und beantragt die Aufhebung des Einleitungsbeschlusses. Stattdessen beabsichtigt die Vorhabenträgerin, die nicht mehr modernisierungsfähigen vorhandenen IV-geschossigen Wohnbauten entlang der Von-Ketteler-Straße abzureißen und Gebäude an gleicher Stelle auf Grundlage des § 34 BauGB wieder als ausschließlich öffentlich geförderten Wohnungsbau aufzubauen (siehe Anlage 5).

Derzeit stehen ca. 80 % der Wohnungen leer. Die wenigen noch bewohnten Wohnungen werden sozialverträglich gekündigt bzw. umgezogen. Der direkt an St. Hedwig angrenzende Wohnbereich soll als II-geschossige Reihenhauszeile mit zweimal fünf Wohnhäusern als Übergangsbereich zur dortigen Kindertagesstätte errichtet werden.

Die bestehende Kindertagesstätte wird ab 2010 aus der Trägerschaft des Erzbistums entlassen werden. Deshalb wird derzeit geprüft, wie der aktualisierte Bedarf aussieht, damit unter Mitwirkung der Vorhabenträgerin die Kindertagesstätte einer neuen Trägerschaft zugeführt werden kann.

Die bestehende innere Grünfläche soll derzeit nicht mehr durch zusätzliche Wohnbebauung verdichtet werden. Eine solche Verdichtung wäre auch nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Die Zwischenräume der nun geplanten Neubauten werden für priva-

te erdgeschossige Freiflächen und Terrassen sowie für die privaten Spielplätze hochwertig gestaltet. Der Nachweis der privaten Stellplätze erfolgt in eingegrünten Stellplatzanlagen, die über private Stichstraßen erschlossen werden. Das Fußwegesystem soll durch wassergebundene Wege, die die innere Grünfläche mit der Gemeinschaftsgrundschule, den Wohnzeilen und dem Einkaufsmarkt an der Berliner Straße verknüpfen, erneuert werden.

Das neue städtebauliche Konzept wurde vor allem unter dem Gesichtspunkt einer schnellen Umsetzung entwickelt, weil damit auch die Gefahr von Vandalismus in den leer stehenden Wohngebäuden vermieden wird.

Die Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH wird die Wohnbevölkerung mit einem Informationsblatt (siehe Anlage 5) gesondert informieren. Damit entfällt eine erneute Bürgerinformation der Stadt Köln.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 5

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Bestandsplan
- 3 Information zur frühzeitigen Öffentlichkeitsarbeit mit städtebaulichem Konzept
- 4 Entwurfsplan alt mit Kanaltrasse
- 5 Informationsblatt der Aachener Siedlungs- und Wohnbaugesellschaft zum neuen städtebaulichen Konzept an die Bürgerinnen und Bürger der Siedlung mit neuem städtebaulichen Konzept nach § 34 BauGB