

Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept

Arbeitstitel: "Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus"

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Höhenhaus im Osten von Köln, im Stadtbezirk Mülheim. Es handelt sich um einen rückwärtigen Grundstücksbereich, zwischen der Bestandsbebauung an der Von-Ketteler-Straße im Westen, der Posadowskistraße im Norden, der Von-Bodelschwingh-Straße im Osten und Am Flachsrosterweg im Süden. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 2 ha.

2. Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH beabsichtigt, die Geschosswohnungsbausiedlung der Deutschen Wohnungsgesellschaft mbH zwischen der Von-Bodelschwingh- und der Von-Ketteler-Straße im Stadtteil Köln-Höhenhaus durch eine zusätzliche Bebauung zu ergänzen, die im Westen der dort vorhandenen innen liegenden Grünfläche in Form von Punkthäusern erfolgen soll.

Ziel der Planung ist, neben der Aktivierung von gut erschlossenen Wohnbauflächen, die Ergänzung des durch öffentlichen geförderten Wohnungsbau geprägten Sozialraumes durch ein Angebot an frei finanzierten Mietwohnungen.

3. Vorhandenes Planungsrecht

Der Regionalplan stellt den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft im Bereich des Plangebietes keine Aussagen.

Einen Bebauungsplan gibt es für das Plangebiet nicht.

Die Nachverdichtung greift ansatzweise ein Bebauungsplanverfahren wieder auf, das Anfang 2010 wegen der Unvereinbarkeit des damaligen Konzepts mit einem das Grundstück durchquerenden Hauptsammler wieder eingestellt wurde.

Die neue Konzeption stellt unter Berücksichtigung der vorhandenen Kanaltrasse eine geringere Bebauung dar.

4. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Normalverfahren nach § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

5. Planungskonzept

Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht vier Punkthäuser mit jeweils acht Wohneinheiten und insgesamt 32 Wohneinheiten vor. Mit drei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses greift das Konzept die Geschossigkeit der nachbarlichen Bestandsbebauung auf und schafft einen städtebaulichen Übergang zwischen der dreigeschossigen Bebauung an der Von-Bodelschwingh-Straße und der fünfgeschossigen Bebauung an der Von-Ketteler-Straße. Die Punkthäuser sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze linear aufgereiht und sollen bis auf das nördliche Punkthaus von Westen aus über die vorhandenen privaten Stichstraßen erschlossen werden. Diese sind im Zusammenhang mit den Ersatzneubauten der Geschosswohnungsbauten östlich der Von-Ketteler-Straße in den letzten Jahren erstellt worden. Das nördliche der vier Punkthäuser soll über die Wendeanlage der von-Bodelschwingh-Straße unmittelbar erschlossen werden.

Trotz Nachverdichtung wird weiterhin eine verhältnismäßig große und zusammenhängend begründete Freifläche verbleiben.

Freiraumkonzept

Die Parkanlage soll auch in Zukunft einen Beitrag zur Freiraumversorgung des näheren Gebiets leisten und spielt als Anbindung des Gebiets an die Flächen des Masterplans Grüngürtel Impuls 2012 (entlang Autobahntrasse im Süden, durch die südlich gelegene GAG-Siedlung) und nach Norden in die freie Landschaft eine wichtige landschaftliche Rolle. Ziel des Bebauungsplans ist daher auch die planungsrechtliche Sicherung dieser Fläche inklusive eines größtmöglichen Baumbestandes.

Bereits heute wird die Grünfläche intensiv genutzt, zum Beispiel durchqueren zahlreiche Schüler der nördlich gelegenen Gemeinschaftshauptschule sie auf ihrem Weg von der Stadtbahnhaltestelle an der Berliner Straße zur Hauptschule. Obwohl die Grünfläche weiterhin im Privateigentum verbleiben soll, ist seitens der Aachener SWG eine öffentliche Begehrbarkeit aufgrund der damit steigenden sozialen Kontrolle beabsichtigt. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Wegebeziehung für die Öffentlichkeit ist daher in Form eines festgesetzten Gehrechts vorgesehen.

Es wird im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ein qualifizierter Freianlagenplan erstellt, der die Einbettung der privaten Freiflächen in ein qualifiziertes Gesamtkonzept sicherstellen soll. So sollen zum Beispiel für Erdgeschosswohnungen Terrassen vorgesehen werden und die Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen gegliedert werden. Das Fußwegesystem soll mit wassergebundenen Wegen, die die innere Grünfläche mit der Gemeinschaftsgrundschule, den Wohnzeilen und dem Einkaufsmarkt an der Berliner Straße verknüpfen, erneuert werden.

Die erforderlichen privaten Kleinkinderspielflächen gemäß Spielplatzsatzung der Stadt Köln sollen im Bereich der größten Breite des Grünzugs zusammengefasst werden. Für 32 Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf von 240 m².

Die Bedarfe an Spielflächen für Kinder ab sechs Jahren können durch eine Aufwertung und Ergänzung der heutigen Ballspielwiese nördlich der Wendeanlage an der Von-Bodelschwingh-Straße gedeckt werden, zum Beispiel durch Ergänzung einer Jugendhütte und/oder von Spielgeräten.

8. Auswirkungen der Planung

Folgende Auswirkungen der Planung sind zu erwarten:

Verkehr:

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen analysiert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knotenpunkte durch das Plangebiet gering sind. Bei angenommenen 32 Wohneinheiten und 3,5 bis 4 Fahrten je Wohneinheit und Tag ist mit maximal 128 zusätzlichen Fahrten je Tag zu rechnen.

Flora und Fauna:

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna werden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag untersucht und eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung im weiteren Verfahren durchgeführt.

Eine gutachterliche Bewertung der vorhandenen Bäume und die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Bestandteil des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

Lärm:

Im weiteren Verfahren wird gutachterlich geprüft, welche Auswirkungen durch den planbedingten Mehrverkehr auf die Umgebung zu erwarten sind und welche Lärmeinwirkungen durch Straße, Schiene und Sportplatz vorhanden sind.

Klima:

Im weiteren Verfahren ist zu untersuchen, welche Maßnahmen festgesetzt werden können, um die klimatischen Auswirkungen der Planung zu minimieren. Hierzu sind die Ergebnisse einer solar-energetischen Untersuchung heranzuziehen.

Gewässer:

Das Niederschlagswasser ist nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu versickern. Gegebenenfalls können Dachbegrünungen zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss beitragen.

9. Planverwirklichung

Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Es ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen.

10. Gutachtenbedarf

Folgende Gutachten werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens erforderlich:

- Umweltprüfung/Umweltbericht (inklusive Bodenschutz)
- Artenschutzprüfung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Baumbewertung (inklusive Erfassung von Ersatzpflanzungen))
- Verkehrsuntersuchung (Abschätzung Mehrverkehre)
- Lärmgutachten (Straße, Schiene, Sportplatz, Mehrverkehre)

- Solarenergetische Bilanzierung