

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Arbeitstitel: Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2016
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	22.02.2016
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2016

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das circa 1,5 ha große Plangebiet im Stadtteil Höhenhaus, im rückwärtigen Grundstücksbereich zwischen der Bestandsbebauung an der Von-Ketteler-Straße im Westen, der Posadowskystraße im Norden, der Von-Bodelschwingh-Straße im Osten und Am Flachsrosterweg im Süden, Gemarkung Dünwald, Flur 59, —Arbeitstitel: Nachverdichtung Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus— aufzustellen mit dem Ziel, neuen Wohnraum in integrierter Lage und zugleich ein differenziertes Wohnungsangebot im Quartier mit frei finanzierten Wohnungen zu schaffen;
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept —Arbeitstitel: Nachverdichtung Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus— (Anlage 3) zur Kenntnis;
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 1 (Aushang);
4. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Mülheim ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative:

Verzicht auf Nachverdichtung:

Es wird auf eine Nachverdichtung verzichtet und die rückwärtigen Grundstücksbereiche bleiben unbebaut.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH beabsichtigt, die Geschosswohnungsbau-siedlung der Deutschen Wohnungsgesellschaft mbH zwischen der Von-Bodelschwingh- und der Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus zu ergänzen. Hiermit kann eine bereits vor wenigen Jahren durch die Neubebauung der Mehrgeschosswohnungsbauten östlich der Von-Ketteler-Straße begonnene städtebauliche Qualifizierung dieses Siedlungsbereiches fortgesetzt werden.

Entsprechend der Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungsbaupolitik wird mit dieser Planung ein Nachverdichtungspotenzial in einem integrierten Siedlungsbereich für die Schaffung von neuem Wohnraum genutzt. Das Plangebiet liegt in erschlossener Lage und verfügt in fußläufiger Nähe über zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel einen Lebensmittelmarkt, eine Kindertagesstätte und eine Schule, so dass diese Planung der Leitlinie "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" gerecht wird.

Die Nachverdichtung im bislang als private Grünfläche genutzten rückwärtigen Grundstücksbereich soll mit Hilfe von vier kompakten Gebäudekörpern - sogenannten "Punkthäusern" - flächensparend erfolgen. So verbleibt auch in Zukunft eine ausreichend große zusammenhängende Freifläche. Entsprechend gestaltet soll sie weiterhin einem breiten Nutzerkreis zur Verfügung stehen.

Die Planung greift Teile eines Bebauungskonzeptes auf, welches eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke vorsah und vor sechs Jahren Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens war (siehe Anlage 4). Im Rahmen der Beteiligung der Fachdienststellen und Trägern öffentlicher Belange wurde jedoch eine bisher nicht rechtlich oder grundbuchlich gesicherte Kanaltrasse (Hauptsammler) bekannt, die einen Teilbereich der Neubauplanung durchquerte. Da die Verlegung des Kanals aufgrund seiner Größe nicht möglich war, beschloss der Stadtentwicklungsausschuss am 08.12.2009 die Aufhebung der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 71500/04.

Die Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH hat sich vor diesem Hintergrund entschieden, mit der Neubebauung Lage und Ausmaß der vorhandenen Zeilenbebauung beizubehalten. Der westliche Teilbereich des Gesamtkonzeptes konnte auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt und bis 2013 realisiert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes - nun mit einem verkleinerten Geltungsbereich mit 1,5 ha - verfolgt das Ziel, Planungsrecht für die Umsetzung des beschriebenen Nachverdichtungspotenzials von insgesamt 43 Wohnungseinheiten zu schaffen. Zugleich gilt es, planungsrechtlich eine für den Siedlungsbereich hinsichtlich kurzer Wegebeziehungen und der Freiraumversorgung wichtige Freifläche in ausreichender Größe für die Öffentlichkeit zu sichern. Langfristig wird durch diese Maßnahmen und das Angebot von freifinanzierten Mietwohnungen eine behutsame städtebauliche sowie sozialstrukturelle Aufwertung des Quartiers angestrebt.

Gemäß den Vorgaben des vom Rat beschlossenen "Kooperativen Baulandmodells Köln" drückt die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH in einer dem Stadtplanungsamt schriftlich vorliegenden Grundzustimmung ihre grundsätzliche Bereitschaft aus, die im Rahmen der Planung und Realisierung des Vorhabens anfallenden Kosten nach deren Konkretisierung und Prüfung zu übernehmen. Noch vor Offenlage des Bebauungsplanes werden sämtliche im Zusammenhang des Baulandmodells vorgesehenen Verpflichtungen verbindlich in einer Grundvereinbarung in Form eines städtebaulichen Vertrages festgelegt.

Die notwendigen Stellplätze werden auf oberirdischen Sammelstellplatzanlagen untergebracht.

Für die Umsetzung der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Es sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erforderlich. Zur Planung wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Eingriff-/Ausgleich) erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die geplante Nutzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohngebiet).

Weitere Aussagen zur Planung und zu erforderlichen Gutachten sind in den Anlagen 2 bis 4 aufgeführt.

Anlagen

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 Städtebauliches Planungskonzept vom 29.10.2015
- 3 Erläuterungsbericht
- 4 Städtebauliches Planungskonzept vom 29.02.2008