

## **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 Posadowskystraße im Norden, der Von-Bodelschwingh-Straße im Osten und Am Flachsrosterweg im Süden. Das Plangebiet hat eine Größe von circa 1,5 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 in Köln-Höhenhaus durch eine zusätzliche Bebauung zu ergänzen. Die Nachverdichtung soll in Form von Punkthäusern auf der im Westen vorhandenen Grünfläche erfolgen.

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 Konzeptes 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 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

## **5. Planungskonzept**

### **Bebauungskonzept**

Das städtebauliche Konzept sieht vier Punkthäuser mit insgesamt 43 Wohneinheiten (WE) vor, wovon 13 WE als öffentlich geförderte Wohnungen im nördlichen Punkthaus entstehen sollen.

Mit drei bis vier 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 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 begrünte Freifläche verbleiben.

### **Freiraumkonzept**

Die Parkanlage soll auch in Zukunft einen Beitrag zur Freiraumversorgung des näheren Gebietes leisten und spielt als Anbindung des Gebietes 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 Bebauungsplanes 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 Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft eine öffentliche Begehbarkeit 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 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 Grünzuges zusammengefasst werden. Für 43 Wohneinheiten entsteht ein Spielflächenbedarf von circa 260 m<sup>2</sup>.

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 43 Wohneinheiten und 3,5 bis 4 Fahrten je Wohneinheit und Tag ist mit maximal 172 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**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Normalverfahren nach § 2 Absatz 1 BauGB erfolgen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB nach Modell 2 (Abendveranstaltung) ist im zweiten Quartal 2016 vorgesehen.

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.