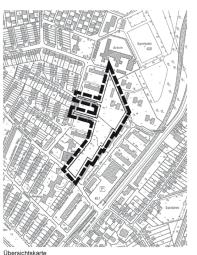


Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 30.06. bis 14.07.2016

Städtebauliches Planungskonzept für den Bebauungsplan -Arbeitstitel "Von-Ketteler-Straße" in Köln-Höhenhaus-









Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH beabsichtigt, die Geschosswohnungsbausiedlung der Deutschen Wohnungsgesellschaft mbH zwischen der Von-Bodelschwingh-Straße und der Von-Ketteller-Straße in Köhl-Höhenbaus durch eine zusätzliche Bebauung zu erganzen. Die Nachwerdichtung soll in Form von Punkthäusern auf der im Westen vorhandenen Grünfläche erfolgen. Ziel der Planung ist, hehen der Aktivierung von gut erschlossenen Wöhnbauflächen, die Erganzung des durch offentlichen geförderten Wöhnungsbau geprägten Sozialraumes durch ein Angebot an frei finanzierten Metwohnungen. Das Plangebeit eileg im Städtleit Höhenhaus im Osten von Köln, im Stattbezirk Mülcheim. Es handelt sich um einen rückwärtigen Grundstücksbereich, zwischen der Bestandsbebauung an der Von-Ketteller-Straße im Westen, der Von-Bedelschwingh-Straße im Norden und im Osten und der Straße Am Flachsrosterweg im Süden. Das Plangebeit hat eine Größe von circa 1,5 ha.

Das städtebauliche Konzept sieht vier Punkthäuser mit insgesamt 43 Wohneinheiten (WE) vor, wovon 13 WE als offentlich gefröderte Wohnungen im nordlichen Punkthaus entstehen sollen. Mit drei
bis vier Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses greift das Konzept die Geschossigkeit der
nachbärlichen Bestandsbebauung auf und schafft einen städtebaulichen Übergang zwischen der dreigeschossigen Bebauung and er Von-Bedeschwingh-Straße und der fünfgeschossigen Bebauung ander Von-Ketteler-Straße. Die Punkthäuser sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze linear aufgereiht und sollen bis auf das hordliche Punkthaus von Westen aus über die vorhandenen Stichstraßen
erschlossen werden, die im Zusammenhang mit den Ersatzneubauten der Geschosswohnungsbauten
ostlich der Von-Ketteler-Straße in den letzten Jahren erstellt worden sind. Dies nordliche der vier Punkthauser soll über die Wendenaliege der Von-Bedeschwingh-Straße unmittelbar erschlossen werden.
Trotz Nachverdichtung wird welterhin eine verhältnismaßig große und zusammenhängend begrünte
Freißläche verötlichen. Freifläche verbleiben.

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 der Autobahntrasse in Süden, durch die söulich 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 größfrunglichen Baumbestandes. Bereits heute wird die Grünfläche intensiv genutzt, zum Beispiel durchqueren zahlreiche Schüler der nordlich gelegenen Gemeinschaftshaupstchule sie unt ihrem Wel von der Stadtbahnhaltestled an der Berliner Sträße zur Hauptschule. Obwohl die Grünfläche weiterhin im Privateigentum verbleiben soll, ist seitens der Aachener Stedlungs- und Wohnungsgesellschaft eine öffentliche Begehbarkeit aufgrund der damit steigenden sozialen Kontrolle beabsichtigt. Es wird im Rahmen der weiteren Konkreitsierung der Planung ein qualifizierter Ferialangenplan erstellt, der die Einbettung der privaten Freifflachen in ein qualifiziertes Gesamtkonzept sicherstellen soll.

So sollen zum Beispiel für Erdgeschosswohnungen Terrassen vorgesehen und die Steltplatzanlagen mit Baumpflanzungen gegliedert werden. Das Fußwegesystem soll mit wassergebundenen Wegen, die die innere Grünflache mit der Gemeinschaftsgrundschule, den Wöhnzeilen und dem Einkaufsmarkt an der Berliner Straße verkrupten, ermeuert werden. Die erforderlichen privaten Kleinkinderspielflächen gemäß Spielplatzsatzung der Staat Köln sollen im Bereich der größten Breite des Grünzuges zusammengetasst werden. Für 43 Wöhneinheitelten ertsistet im Spielflächenbedarf von ciraz 30m n. Die Bedarfe an Spielflächen für Kinder ab sechs Jahren konnen durch eine Autwertung und Ergänzung der heutigen Ballspielwiese nordicht der Wenderalage an der Von-Bedeshwingh-Straße gedeckt werden, zum Beispiel durch Ergänzung einer Jugendhütte undröder von Spielgeräten.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen analysiert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knodenpunkte durch das Plangeibeit gering sind. Bei angenommen 43 Wöhneinheiten und 3,5 bis 4 Fahrten je Wöhneinheit und Tag ist mit maximal 172 zusätzlichen Fahrten je Tag zu rechnen. Die Auswirkungen auf Flora und Fauna werden in einem landschaftspflegerischen Fahrbeitrag untersucht und eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung im weiteren Verfahren durchgeführt. Eine gutachterliche Bewertung der vorhanderen Bäume und die Blänzierung der Eingriffe in Natur und Landschaftschaft werden der Verfahren durchgeführt. Eine gutachterliche Bewertung der vorhanderen Bäume und die Blänzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Bestandteil des landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

Im weiteren Verfahren wird gutachterlich geprüft, welche Auswirkungen durch den planbedingten Mehr-verkehr auf die Umgebung zu erwarten sind und welche Lameinwirkungen durch Straße, Schiene und Sportplatz vorhanden sind. Es ist auch zu untersuchen, welche Maßnahmen festgesetzt werden kön-nen, um die klimatischen Auswirkungen der Planung zu minimieren. Hierzu sind die Ergebnisse einer solar- energetischen Untersuchung heranzuziehen. Das Niederschlagswasser ist nach § 51 a Landes-wassergesetz (LWO) zu versicken. Gegebenenfalls können Dachbegrünungen zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss beitragen.



Telefonische Auskünfte können beim Stadtplanungsamt, Tel. 221-30146 (Frau Wendland) oder Tel. 221-22800 (Frau Müssigmann), eingeholt werden.

Schriftliche Stellungnahmen können bis zum 14.07.2016 einschließlich an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Mülheim, Herrn Norbert Fuchs, Bezirksrathaus Mülheim, Wiener Platz 2a, 51065 Köln, norbert.fuchs@stadt-koeln.de, gerichtet werden.

Die eingehenden Stellungnahmen werden der Bezirksvertretung Mülheim vorgelegt, die darüber berät und entscheidet, wie die Planung aus Sicht der Bezirksvertretung weiter betrieben werden soll. Danach wird der Stadtentwicklungsausschuss endgültig über die Stellungnahmen entscheiden.