



Dezernat, Dienststelle  
VI/613

Vorlagen-Nummer

**0398/2023**

Freigabedatum

15.02.2023

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den  
Bebauungsplan-Entwurf Nr. 71504/05  
Arbeitstitel: Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	13.03.2023
Stadtentwicklungsausschuss	16.03.2023
Rat	23.03.2023

### Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 71504/05 für das Gebiet 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, Arbeitstitel: Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus— abgegebenen Stellungnahmen gemäß den Anlagen 2 und 3
- den Bebauungsplan Nr. 71504/05 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

## Haushaltmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

### Begründung:

Die Deutsche Wohnungsgesellschaft mbH (DEWOG) beabsichtigt, die bestehende Geschosswohnungsbausiedlung zwischen der Von-Bodelschwingh-Straße und der Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus durch eine zusätzliche Bebauung zu ergänzen.

Ziel der Planung ist daher neben der planungsrechtlichen Sicherung eines vorhandenen Wohngebäudes, neues Planrecht für vier Punkthäuser mit insgesamt 43 Wohneinheiten zu schaffen. Zwischen den Punkthäusern und den Häusern an der Von-Bodelschwingh-Straße wird die vorhandene private Grünfläche als öffentlich zugängliche Parkanlage gesichert und darin ein öffentlich zugänglicher Spielplatz geplant.

Das Verfahren fällt nicht unter den Anwendungsfall der Leitlinien zum Klimaschutz der Stadt Köln. Zur Beurteilung der solarenergetischen Qualität und dem daraus verfügbaren Solargeinn wurde eine solarenergetische Analyse durchgeführt. Die Planung bietet im Mittel befriedigende Voraussetzungen für die passive Sonnenenergienutzung. Weitere Informationen hierzu siehe in Anlage\_4\_Satzungsbegründung im Kapitel 8.5.5 Klima und Luft, Punkt Erneuerbare Energien / Energieeffizienz.

Die geplante Bebauung orientiert sich an der nachbarlichen Bestandsbebauung und schafft einen städtebaulichen Übergang zwischen der dreigeschossigen Bebauung an der Von-Bodelschwingh-Straße und der vier- bis fünfgeschossigen Bebauung an der Von-Ketteler-Straße. Die geplanten Punkthäuser werden bis auf das nördliche Punkthaus von Westen aus über die vorhandenen privaten Stichstraßen erschlossen, die im Zusammenhang mit den Geschosswohnungsbauten östlich der Von-Ketteler-Straße in den letzten Jahren gebaut worden sind. Das nördliche Punkthaus sowie das bestehende Wohngebäude werden über die Von-Bodelschwingh-Straße unmittelbar erschlossen.

Die DEWOG hat sich freiwillig verpflichtet, nach dem "Kooperativen Baulandmodell" (Koop-BLM) der Stadt Köln in der Fassung vom 24.02.2014, mindestens 30 % geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Mit der von ihr erteilten Grundzustimmung vom 02.10.2014, kann auf eine eingehende Anwendungsprüfung des KoopBLM verzichtet werden. Die Sicherung der Anforderungen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 28.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 06.04.2016 im Amtsblatt.

In der Zeit vom 30.06. bis einschließlich 14.07.2016 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung –FÖB- gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch Aushang eines Plakates im Bezirksamt Mülheim statt.

Am 15.09.2016 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung –FÖB- sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange -TÖB- und die daraus entwickelten Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes "Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus" gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

erfolgte vom 25.11. bis einschließlich 27.12.2021. Während der Offenlage wurden keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Das Verfahren ruhte dann ein Jahr, da der Nachweis der zu sichernden Ausgleichsfläche auf einem Fremdgrundstück fehlte.

## **Anlagen**

- Anlage 1: Anlage\_1\_Geltungsbereich
- Anlage 2: Anlage\_2\_Abwägung\_FÖB
- Anlage 3: Anlage\_3\_Abwägung\_TÖB
- Anlage 4: Anlage\_4\_Satzungsbegründung
- Anlage 5: Anlage\_5\_textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Anlage\_6\_verkleinerter\_Bebauungsplan