

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP);
Arbeitstitel: Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus**

Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück der Deutschen Wohnungsgesellschaft (DEWOG Köln - gehört zu 100 % der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft) wird im Flächennutzungsplan der Stadt Köln als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft beabsichtigt, auf dem ca. 6,0 ha großen Grundstück der DEWOG einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen.

Das Planungsgebiet ist zurzeit mit III- bis V-geschossigem Mietwohnungsbau belegt:

- Ungünstig geschnittene Grundrisse der IV-geschossigen Laubenganghäuser,
- Wohnungen ohne Aufzug,
- fehlende Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes mit hohem Anteil an nicht genutzter Restflächen,
- hoher Anteil versiegelter, großer zentraler Parkierungsflächen,

führen dazu, dass die Wohnsiedlung aus den 50er Jahren für Mieter unattraktiv geworden ist und die Wohngebäude deshalb durch Leerstand gekennzeichnet sind.

Ziel der Planung ist die dauerhafte Aufwertung und Sanierung der Siedlung, die im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Eine Mischung der Wohnformen aus Miet-, Eigentumswohnungen und Eigenheimen wird dabei angestrebt.

Hierfür sollen die IV-geschossigen Wohngebäude östlich der Von-Ketteler-Straße und östlich der Von-Bodelschwingh-Straße abgerissen werden. Die freiwerdenden Flächen werden mit barrierefreien Miet- und Eigentumswohnungen auf flexiblen Grundrissen und mit preisgünstigen Einfamilienhäusern für junge Familien bebaut.

Der Wohnungsbestand beträgt zurzeit 368 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt 27 500 m². Im Zuge der geplanten Restrukturierungsmaßnahmen sollen hier zukünftig 440 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 32 900 m² vorhanden sein. Gegenüber dem heutigen Bestand entstehen zusätzlich ca. 72 neue Wohneinheiten, die sich auf 40 Wohnungen und 32 Einfamilienhäuser verteilen.

Erläuterungen zum Plangebiet

Das Siedlungsgebiet liegt nördlich der Straße Am Flachsrosterweg, zwischen der Von-Ketteler-Straße und der Berliner Straße und wird über den Straßen-Verkehrsknotenpunkt Berliner Straße/Am Flachsrosterweg an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Die städtebaulichen Ränder, außerhalb des Plangebiets, sind im Wesentlichen durch eine heterogene Bebauung geprägt.

- Nördlich des Planungsgebiets befindet sich eine Gemeinschaftshauptschule,
- im Westen des Grundstücks liegt eine ost-/westgerichtete II-geschossige Einfamilienreihenhausbebauung,
- im Süden grenzt das Kirchengrundstück der St. Hedwig Gemeinde an,
- südlich Am Flachsrosterweg befindet sich die Siedlung Neurath,
- östlich der Von-Bodelschwingh-Straße gibt es einen Nahversorgungsmarkt.

Planinhalt

Ziel ist die Optimierung der Bebauung im Hinblick auf Wohnausrichtung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

Im Zuge der Neuplanung wird die heute vorhandene IV-geschossige Wohnbebauung im gesamten Plangebiet durch eine III-geschossige Bebauung mit Dachgeschoss (DG) ersetzt. Die Einfamilienhäuser werden II-geschossig mit DG festgesetzt.

Die Wohngebäude werden im gesamten Planungsgebiet nach Westen bzw. nach Süden optimiert ausgerichtet.

Zwischen der bestehenden Einfamilienhausbebauung entlang der Von-Ketteler-Straße und der geplanten III-geschossigen Neubebauung soll ein deutlicher Abstand entstehen. Diese Fläche soll zukünftig durch öffentliches Grün mit Parkierungsflächen ausgebaut werden. Im Anschluss daran sind private Gärten geplant. Hierdurch wird der Straßenraum städtebaulich gegliedert und für seine Nachbarn erlebbarer. Blickbeziehungen von der Von-Ketteler-Straße aus in das weitere Planungsgebiet nach Osten hin werden eingeschränkt ermöglicht. Beeinträchtigungen für die bestehenden Reihenhäuser auf der anderen Seite der Von-Ketteler-Straße sind nicht erkennbar, weil ihre Wohnseiten abgekehrt von den Wohnseiten der Neubauzeilen liegen.

Parallel zu den Verkehrstrassen der Stadtbahn und der Berliner Straße soll ein neuer Baukörper eine geschlossene III-geschossige Raumkante mit DG bilden. Daran anschließend in westlicher Richtung soll eine III-geschossige Wohnbebauung mit DG entstehen.

Der Wohnriegel stellt gleichzeitig den Sicht- und Lärmschutz gegenüber dem Verkehrslärm dar. Wohn- und private Außenräume werden nach Westen orientiert.

Im westlichen Bereich sieht die Neuplanung III-geschossige Mehrgeschosswohnungszeilen mit DG im Wechsel mit II-geschossigen Einfamilienhauszeilen mit DG vor. In der Mitte des Planungsgebiets ist eine III-geschossige Wohnbebauung mit DG als Punktbebauung geplant, die an die zentrale Grünfläche angrenzt. Die Anordnung der Baukörper zueinander soll die Einsehbarkeit der Wohnbereiche und der privaten Außenflächen zueinander reduzieren.

Geplant sind zwei Bauabschnitte. Der erste Bauabschnitt liegt zwischen der Von-Bodelschwingh-Straße und der Von-Ketteler-Straße. Der zweite Bauabschnitt befindet sich zwischen der Von-Bodelschwingh-Straße und der Berliner Straße.

Grünflächen

Ziel ist die nachhaltige Verbesserung des Wohnumfeldes durch Neustrukturierung der Außenflächen.

Alle Wohneinheiten erhalten Zugang zu privaten Außenräumen, die als Dachterrassen, Loggien, Balkone ausgeformt werden. Private Gärten werden in die EG-Bereiche mit eingebunden. Die Pflege dieser Bereiche obliegt den jeweiligen Nutzern.

In den privaten Außenbereichen sieht die Planung jeweils an den Hauszugängen baulich gestaltete Müllstandorte vor.

Verschiedene Zonen für Kinderspielplätze, die insgesamt ca. 3 200 m² groß sind, verteilen sich über das gesamte Planungsareal. Diese werden an Fußwege angebunden.

Die im Zentrum des Areals liegende zusammenhängende Grünfläche wird im Zuge des fachplanerischen Beitrages strukturiert und gestaltet und soll öffentlich zugänglich sein.

Erschließung

Der Siedlungsbereich soll durch ein Erschließungs- und Wegesystem optimiert werden.

Die Sanierung des Wohnbereiches erfordert insgesamt eine Erweiterung der inneren Erschließung und zugleich eine Umstrukturierung des vorhandenen Wegesystems. Das Planungsgebiet wird zurzeit über ein im Kreis verlaufendes Straßensystem an den Knotenpunkt der Berliner Straße angeschlossen. Fußwege existieren nur in Form von Trampelpfaden. Das Planungsgebiet ist durch die Haltestelle der Stadtbahnlinie 4 gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Deshalb werden hier 25 % ÖPNV-Abzug für die erforderlichen Stellplätze in Ansatz gebracht.

Durch die Einführung einer Erschließungshierarchie von

- öffentlichen Erschließungsstraßen,
- privaten Wohn- und Anliegerstraßen in Verbindung mit
- öffentlichen und privaten Fußwegen

soll die Wegeführung optimiert werden.

Über die vorhandene Von-Ketteler-Straße erfolgt die Anbindung des Planungsgebiets im Westen. Durch drei neue private Stichverbindungen werden die Wohngebäude im Innenbereich des Areals erschlossen. Diese verkehrsberuhigten Wohn- und Spielstraßen dienen nur den anliegenden Bewohnern und deren Besuchern. Die Fahrtrichtung soll hier über eine Einbahnstraßenregelung vorgegeben werden. Müll- und Rettungsfahrzeuge sollen diese Flächen ebenfalls befahren können. Ziel ist, den jeweiligen Wohneinheiten Parkierungsflächen für Bewohner und Besucher direkt zuzuordnen. Der übergeordnete Parksuchverkehr soll aus dem Planungsareal herausgehalten werden.

Die erforderlichen Stellplätze für die Bewohner der Wohnzeilen entlang der Von-Ketteler-Straße und deren Besucher befinden sich auf der Ostseite der Von-Ketteler-Straße.

Über die zurückgebaute Von-Bodelschwingh-Straße und die vorhandene Posadowskystraße wird der zweite Bauabschnitt angeschlossen. Auch hier verbinden drei private Stichwege die Wohnzeilen mit der öffentlichen Erschließung. Die Posadowskystraße soll parallel zur Berliner Straße verlängert werden, um den neuen Wohnblock zu erschließen. Private Stellflächen werden für diese Wohnungen in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Die zentral gelegene Grünfläche wird durch einen Fußweg eingerahmt, der das Areal von Norden nach Süden durchquert. Hierdurch sollen insbesondere bereits bestehende Wegebeziehungen (z. B. Trampelpfade) zwischen Schule und ÖPNV-Haltestelle auch weiter ermöglicht und gestärkt werden.

Umweltbericht

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Vorbehaltlich der noch durchzuführenden Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) lässt sich eine Erheblichkeit der Planung für die folgenden Umweltbelange bereits erkennen:

- Eingriff / Ausgleich:
Die zu erwartenden Eingriffe in die vorhandene Grünfläche mit Baumbestand erfordern voraussichtlich eine ca. 1,2 ha große externe Ausgleichsmaßnahme.
- Grundwasser:
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone (WSZ) III A und an der Grenze der WSZ II des Wasserwerkes Höhenhaus.
- Boden:
Der überwiegend vorhandene Braunerdeboden ist schutzwürdig.
- Lärm:
Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung sind die Einwirkungen des Verkehrslärms (Straße/Schiene) und möglicherweise erforderliche Minderungsmaßnahmen zu prüfen.
- Energieeffizienz:
Möglichkeiten der passiv-solaren Optimierung der geplanten Neubebauung sowie der Einsatz alternativer Energieträger werden geprüft.

Der Stadt entstehen über den üblichen Verwaltungsaufwand hinaus keine zusätzlichen Kosten, da der Investor die im Zusammenhang mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anfallenden Kosten übernimmt.