

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2021
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	06.12.2021

Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungsplan-Entwurf 71504/05 Arbeitstitel: Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus

Anlass und Ziel

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.

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 ist. Das nördliche Punkthaus sowie das bestehende Wohngebäude werden über die Von-Bodelschwingh-Straße unmittelbar erschlossen.

Die notwendigen Stellplätze sind entlang der neuen Erschließungsstraße, vor den jeweiligen Punkthäusern vorgesehen.

Die DEWOG hat sich freiwillig verpflichtet, nach dem "Kooperativen Baulandmodell" (KoopBLM) 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 und die Sicherung der Anforderungen in einem städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Da die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vor dem Stichtag 16.05.2017 erfolgte, wird von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht, das heißt, das Bebauungsplanverfahren wird nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und abgeschlossen.

Vorberatungen

Der Aufstellungsbeschluss im Regelverfahren nach § 2 Absatz 1 BauGB erfolgte im Stadtentwicklungsausschuss am 28.01.2016, die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 06.04.2016 im Amtsblatt.

Die frühzeitige Beteiligung der Dienststellen sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.03. bis zum 18.04.2016 mit einem Scopingtermin am 06.04.2016.

In der Zeit vom 30.06. bis einschließlich 14.07.2016 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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 Öffentlichkeitsarbeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 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 soll im November 2021 erfolgen.

Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Geltungsbereich |
| Anlage 2 | Begründung zur Offenlage |
| Anlage 3 | Textliche Festsetzungen |
| Anlage 4 | Ausschnitt Bebauungsplan-Entwurf 71504/05 |

Gez. Greitemann