



### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 04.06.2025 bis 27.06.2025

#### „Am Höfenweg“

#### in Köln - Merkenich



Lageplan



Übersichtskarte



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

#### Anlass und Ziel der Planung

Die Kölner Wohnungsgenossenschaft eG plant in Köln Merkenich eine wohnbauliche Nachverdichtung ihrer Grundstücke Am Höfenweg 46 – 76. Vorgesehen ist der Abriss des alten Gebäudebestands und die Errichtung von sechs neuen Mehrfamilienhäusern mit einer Tiefgarage sowie einer fünf-gruppigen Kindertagesstätte.

Im Ortsteil Merkenich besteht ein hoher Bedarf an (Klein-) Kinderbetreuungsplätzen, der durch das vorhandene Angebot nicht gedeckt werden kann. Mit der geplanten neuen Kindertagesstätte soll durch die Schaffung attraktiver, moderner Betreuungsplätze auf den dringenden Bedarf im Ortsteil Merkenich reagiert werden.

Die vier vorhandenen Wohngebäude stammen aus den 1930er Jahren und genügen hinsichtlich der Erschließung, den Wohnungsgrundrisse, Schall- und Wärmeschutz sowie Barrierefreiheit nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Sie sind in ihrem jetzigen Zustand mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht mehr zu sanieren. Im neuen Quartier sollen mehr und moderne Wohnungen entstehen, um auf den bestehenden Wohnungsmarkt in der Stadt zu reagieren und die Situation auf dem Wohnungsmietmarkt zu verbessern.

#### Erläuterungen zum Plangebiet

Das rund 8.300 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Norden von Köln, im Stadtbezirk Köln-Chorweiler, Stadtteil Merkenich. Das Plangebiet wird im Westen, Norden und Osten von der Straße Am Höfenweg begrenzt, wobei dieser an der Ostseite lediglich ein öffentlicher Weg und keine öffentliche Straße ist. An der Südseite schließt das Grundstück an vorhandene Wohnbebauung an. Die Erschließung erfolgt im Norden und Westen über die ausgebauten Straßen Am Höfenweg. Das Plangebiet ist derzeit mit vier Wohnhäusern in offener Bauweise mit insgesamt rund 3.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche bebaut. Die Gebäude sind zweigeschossig, mit ausgebauten Dachgeschossen. Die Pkw-Stellplätze sind in einem großen Garagenhof mit hohem Anteil versiegelter Verkehrsfläche untergebracht. Die verbleibenden Grünflächen hinter den Garagen werden von einzelnen Mieter\*innen als Gärten genutzt.

Die nähere Umgebung ist von Wohnnutzung bestehend aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine Siedlungsstruktur aus den 1970er Jahren mit Wohnhäusern mit drei bis vier und einmalig bis zu fünf Vollgeschossen. In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Nahversorger und die Gemeinschaftsgrundschule Spoerkelhof. Auch öffentliche Grün- und Spielflächen sind fußläufig zu erreichen.

#### Planungsinhalte/Vorhaben

Das städtebauliche Konzept sieht den Neubau von insgesamt sechs Wohngebäuden und einer fünf-gruppigen Kita vor. Geplant sind vier nach Westen, zur Straße Am Höfenweg hin orientierte Gebäude mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss sowie zwei kleinere Wohnhäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss. Die Kita liegt im nordöstlichen Teil des Plangebiets und wird über den nördlichen Abzweig der Straße Am Höfenweg erschlossen. Als Dachform sind Flachdächer vorgesehen. Insgesamt sollen circa 6.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen neu entstehen. Im Bestand entfallen 3.140 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen. Die geplante bauliche Ausnutzung im Bereich der Wohngebäude entspricht mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM) werden 30 Prozent der neu entstehenden Geschossfläche als geförderter Wohnungsbau realisiert. Die Kindertagesstätte ist zweigeschossig mit einer Geschossfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> geplant und wird in eine Freifläche eingebettet. Die geplante Kindertagesstätte ist über den Bedarf der Wohnnutzung für das Plangebiet hinaus, als Ausgleich des Bedarfs im Ortsteil Merkenich insgesamt vorgesehen.

Das neue Quartier soll den Bewohner\*innen durch die Anordnung einer grünen Mitte mit Kleinkinderspiel- und Begegnungsflächen ein attraktives Wohnumfeld bieten. Auch die Frei- und Spielflächen der Kindertagesstätte werden zur Quartiersmitte hin ausgerichtet. Zudem ist eine fußläufige Durchquerungsmöglichkeit vorgesehen, so dass eine teilöffentliche Fläche in der Quartiersmitte entsteht.

Die Wohnhäuser werden über die westlich gelegene Straße am Höfenweg erschlossen. Die Stellplätze für die Anwohner\*innen und die Mitarbeiter\*innen der Kita werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt ebenfalls über die Straße Am Höfenweg, westlich des Plangebiets.

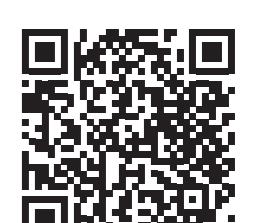
#### Verfahren

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Vollverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BaugB) und Umweltbericht nach § 2a BauGB, da sich im Achtungsabstand mehrerer Störfallbetriebe gemäß Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III) befindet. Somit sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) zu beachten.

#### Umweltbelange

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden die Einwirkungen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange untersucht und in die Abwägung eingestellt. Nach aktuellem Kenntnisstand werden im Bebauungsplanverfahren Gutachten bzw. Stellungnahmen zu folgenden Themen erforderlich: Artenschutzprüfung und Baumbewertung, Gründungsplan (GOP), Verkehrsuntersuchung, Lärmschutzzutaten, Bodenuntersuchung, Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis, Auswirkungen der umliegenden Störfallbetriebe.

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter [www.beteiligung-bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln). Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221- 31922 Frau Kötterheinrich oder unter der Mailadresse [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de).



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 04.06.2025 bis 27.06.2025 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Chorweiler, Herrn Reinhard Zöllner, Bezirksrathaus Chorweiler, Pariser Platz 1, 50765 Köln oder per E-Mail an [reinhard.zoellner@stadt-koeln.de](mailto:reinhard.zoellner@stadt-koeln.de) gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Chorweiler beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.