

67
671/1

07.10.2025



61

614/5

246. Änderung des Flächennutzungsplans

**Arbeitstitel: „Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße“ in
Köln-Bilderstöckchen**

Ihr Schreiben vom 17.09.2025

Sehr geehrte

aus Sicht des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen bestehen gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:

Mittwoch, 15. Oktober 2025 07:02

61-ToeB

246. Änderung des Flächennutzungsplanes, „Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße“, hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen:

246 FNP Aend Koeln_STN LVR-91.20.pdf

Sehr geehrte
sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersende ich die Stellungnahme des Landschaftsverbands Rheinland, Abteilung Kulturlandschaftspflege, zum im Betreff genannten Bauleitplanverfahren mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Landschaftsverband Rheinland
LVR-Fachbereich „Kaufmännisches und Strategisches Immobilienmanagement“,
Vermessungsangelegenheiten, Bewertung von Immobilien und Grundstücken

Kennedy-Ufer 2
50679 Köln

Tel:

Mobil

www.lvr.de

Wer wir sind:

Erfahren Sie hier mehr über den Landschaftsverband Rheinland (LVR): www.lvr.de/wer-wir-sind

Folgen Sie uns auf:

[Instagram](#) | [Facebook](#) | [Xing](#) | [LinkedIn](#)

Ihre Meinung ist uns wichtig.

E-Mail: beschwerden@lvr.de | Tel: 0221 809-2255

LVR · Dezernat 9 · 50663 Köln

Stadt Köln, Stadtplanungsamt
Stadthaus Deutz - Westgebäude
Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Datum und Zeichen bitte stets angeben

14.10.2025

91.20-TöB-246. FNP Änd. Köln 2025

LVR-Dezernat Kultur

LVR-Fachbereich Regionale Kulturarbeit

Tel

Fax

Betr.: 246. Änderung des Flächennutzungsplanes
Arbeitstitel: „Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße“
in Köln-Bilderstöckchen
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Dazu nehme ich nachfolgend aus Sicht der
LVR-Abteilung Kulturlandschaftspflege Stellung.

Allgemeine Hinweise

Zu den Kernkompetenzen des Landschaftsverbandes Rheinland zählt die Kulturlandschaftspflege. Im Sinne des ROG (2008¹) befasst sich diese mit den historisch geprägten und gewachsenen Kulturlandschaften im Rheinland. Übergreifend regelt das ROG §2 Abs. 2 Nr. 5: „Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.“

Aus kulturlandschaftlicher Sicht sind für den Landschaftsverband Rheinland folgende Inhalte bedeutsam:

¹ Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)



Sie haben eine Anregung oder Beschwerde?

Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:

E-Mail: beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255



LVR – Landschaftsverband Rheinland
Dienstgebäude in Köln, Gürzenich-Quartier, Augustinerstr. 10 - 12
Pakete: Dr.-Simons-Str. 2, 50679 Köln
LVR im Internet: www.lvr.de
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungsempfänger/Kontoinhaber
Landschaftsverband Rheinland
Helaba
IBAN: DE84300500000000060061, BIC: WELADEDXXX
Postbank
IBAN: DE95370100500000564501, BIC: PBNKDEFF370

- die im § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB aufgelisteten Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannte Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB,
- die in § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG geforderte Bewahrung historisch gewachsener Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

Gegenstand der Betrachtung ist das Schutzgut „Kulturelles Erbe“ (Baudenkmäler, Denkmalsbereiche, erhaltenswerte Bausubstanz, Bodendenkmäler, vermutete Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaftsbereiche und historische Kulturlandschaftselemente sowie das Immaterielle Erbe). Es wird in drei Erbebereiche unterteilt, die im Rahmen der Umweltprüfung gesondert zu betrachten sind:

- **archäologisches Erbe,**
- **baukulturelles Erbe und**
- **landschaftskulturelles Erbe.**

Der Fokus der Fachsicht Kulturlandschaftspflege liegt auf dem landschaftskulturellen Erbe. Dieses umfasst historische Kulturlandschaften sowie historische Kulturlandschaftselemente und -strukturen. Für das Baukulturelle Erbe ist das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland zuständig, für das archäologische Erbe das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege.

Anmerkungen zur Planung

Das Plangebiet liegt zum Teil im historischen Kulturlandschaftsbereich „Mauenheim, Weidenpesch ([Kulturlandschaftsbereich Regionalplan Köln 338](#))“. Nach Prüfung der mit Schreiben vom 17.9.2025 zur Verfügung gestellten Unterlagen werden gegen die Planung aus kulturlandschaftlicher Sicht jedoch keine Bedenken erhoben, da zum jetzigen Kenntnisstand auch auf der nachgelagerten Maßstabsebene keine Betroffenheit der historischen Kulturlandschaft erkennbar ist. Die Stellungnahmen des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege und Denkmalpflege im Rheinland sind von dieser Aussage unabhängig zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass der erwähnte Kulturlandschaftsbereich im Rahmen des Umweltberichts beim Schutzgut „Kulturelles Erbe und Sachgüter“ dennoch auf Betroffenheit hin untersucht werden muss.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Im Auftrag

[Redacted Address]

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 23. Oktober 2025 11:32
An: 61-ToeB
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz zum Vorhaben 246. Änderung des Flächennutzungsplanes - Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße in Köln-Bilderstöckchen, Bezirk 5, Flächennutzungsplanänderung
Anlagen: Stellungnahme_57_Flächennutzungsplanänderung_Longericher_Straße.pdf

Sehr geehrte Kolleg*innen von 61-Toeb,

anbei erhalten Sie die Gesamtstellungnahme von 57 zu o.g. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Stadt Köln - Die Oberbürgermeisterin
Umwelt- und Verbraucherschutzamt
Umweltplanung und -vorsorge
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

61

614-5 Flächennutzungsplan

[REDACTED]

Bezeichnung (Arbeitstitel):	246. Änderung des Flächennutzungsplanes - Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße in Köln-Bilderstöckchen, Bezirk 5, Flächennutzungsplanänderung
Bebauungsplan-Nr.:	
Verfahrensart	Flächennutzungsplanänderung
Aktenzeichen 57:	2025\57420360

Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt nimmt aus Sicht der Umweltplanung und der Umweltordnungsbehörden zum o. g. Planungsverfahren wie folgt Stellung:

1 Umweltplanung

1.1 Verkehrslärmschutz

Sofern bei der 246. FNP-Änderung die zum parallel verlaufenden (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan-Verfahren zu erstellende Stellungnahme berücksichtigt wird, bestehen keine Bedenken gegen die FNP-Änderung.

Ansprechperson: [REDACTED]

1.2 Verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt in der Umweltzone der Stadt Köln. Aktuell sind keine Überschreitungen der Grenzwerte für verkehrsbedingte Luftschadstoffe gem. der 39. BImSchV im Geltungsbereich bekannt. Bislang liegt keine Verkehrsuntersuchung vor. Wenn der FNP wie vorgesehen geändert und im Rahmen des weiteren Planungsprozesses konkretisiert wird, muss angesichts der neuen Nutzungen Mehrverkehr, insbesondere MIV, erwartet werden. Im Rahmen des Umweltberichts sind die verkehrsbedingten Luftschadstoffe unter Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs zu betrachten. Das Ziel der weiteren Planung und ihrer Konkretisierung muss die Einhaltung der relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV, bzw. der zum Zeitpunkt der Fertigstellung

geltenden Grenzwerte für verkehrsbedingte Luftschadstoffe sein (s. Richtlinie (EU) 2024/2881 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2024 über Luftqualität und saubere Luft für Europa (Neufassung)).

Ansprechperson: [REDACTED]

1.3 Natur und Landschaft

Es bestehen aus Sicht von Natur und Landschaft keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ansprechperson: [REDACTED]

1.4 Stadtklima / Anpassung an den Klimawandel

Es bestehen keine Bedenken zur 246. FNP-Änderung. Im weiteren Verfahren ist aus stadtklimatischer Sicht anzustreben, dass möglichst wenig der Fläche versiegelt wird und möglichst viel begrünte Bereiche umgesetzt werden.

Ansprechperson: [REDACTED]

1.5 Elektromagnetische Felder

Angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Schienentrasse der Deutschen Bahn. Die Oberleitungen werden in der Regel mit einer Frequenz von 16 $\frac{2}{3}$ Hertz betrieben. Das Plankonzept sollte daher einen Mindestabstand von 10 m von der Bahntrasse zur nächsten Wohnbebauung vorsehen, um hinsichtlich der elektrischen und magnetischen Felder den städtischen Vorsorgewert von 1 μ T für das Magnetfeld zu erfüllen. Auch für die Anlage von Trafostationen sollte durch geeignete Abstände zu Räumen für den dauerhaften Aufenthalt der städtische Vorsorgewert von 1 μ T für das Magnetfeld beachtet werden.

Ansprechperson: [REDACTED]

2 Umweltordnungsbehörden

2.1 Baumschutz (570/3)

Auf dem angefragten Grundstück sind nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume vorhanden. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer anderweitigen Nutzung des Grundstücks ist die Baumschutzsatzung zu beachten.

Ansprechperson: [REDACTED]

2.2 Untere Naturschutzbehörde (571)

Artenschutz

Seitens des Freilandartenschutzes bestehen keine Bedenken gegen die 246. Änderung des Flächennutzungsplans „Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße“ in Köln Bilderstöckchen. Die Belange des Artenschutzes sind in zukünftigen Planungs- und Genehmigungsverfahren abzuarbeiten.

Hinweise:

Die Erstellung eines Umweltberichtes im parallelen Bebauungsplan (vgl. Abschnitt 8 der Begründung) inklusive Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wird ausdrücklich begrüßt.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass nordöstlich angrenzend an den Änderungsbereich auf den Flächen der DB das Vorkommen der streng geschützten Tierart Zauneidechse bekannt ist und dies in den nachfolgenden Planungsschritten zu beachten ist. Hierbei ist insbesondere das potenzielle Erfordernis von CEF-Maßnahmen für den Verlust von Habitaten erwähnenswert. Werden diese Aspekte erst in den Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt, kann dies zu deutlichen Verzögerungen führen, da CEF-Maßnahmen mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor dem jeweiligen Funktionsverlust umgesetzt werden müssen.

Ansprechperson: [REDACTED]
[REDACTED]

2.3 Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (572)

Immissionsschutz

Gegen die die Umwandlung von Gewerbefläche in gemischte Baufläche bestehen keine Bedenken, sofern die immissionsschutzrechtlichen Belange im Parallel-Verfahren Bebauungsplan Nr. 65490/05 mit (gleichnamigem) Arbeitstitel „Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße“ in Köln Bilderstöckchen berücksichtigt werden.

Ansprechperson: [REDACTED]

Wasser- und Abfallrecht

Aus wasser- und abfallrechtlicher Sicht stehen der geplanten Darstellung keine Bedenken entgegen.

Ansprechperson: [REDACTED]

2.4 Boden- und Grundwasserschutz (573)

Bodenschutz – Vorsorge

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes spricht nichts gegen die beabsichtigte Änderung.

Ansprechperson:

Bodenschutz – Gefahrenabwehr

In der Beschreibung Anlage 4 sind unter Punkt 4.7 Bodensituation die Altlasten erwähnt und es sollen weitere Konkretisierungen und Maßnahmen zur Lösung des Problems auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und darauffolgenden Baugenehmigung getroffen werden.

Die Stellungnahme im Rahmen der ToeB-Beteiligung am Scoping-Verfahren: „Longericher Straße in Köln-Bilderstöckchen“ AZ (P): 573/ 1-45194-2022 vom 24.10.2022 hat weiterhin Bestand.

Ansprechperson:



61
612

Städtebauliches Planungskonzept
Beteiligung der Dienststellen nach § 4 Absatz 1 BauGB
hier: Stellungnahme zu „Longericher Straße in Köln-Bilderstöckchen“
AZ: 57.42.01_5.13.4_scop

Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt nimmt aus Sicht der Umweltplanung und der Umweltordnungsbehörden zum o.g. Planungsverfahren wie folgt Stellung:

1 Umweltplanung

1.1 Verkehrslärmschutz

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus dem angrenzenden, nord-östlich verlaufenden, Schienenverkehr der DB, durch das ICE-Werk der DB, sowie durch die S-Bahn-Abstellanlage in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet belastet. Außerdem ist das Plangebiet erheblich von Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr belastet. Zu den Hauptemittenten zählen die Longericher Straße, die Etzelstraße, sowie die ca. 900 Meter westlich entfernte Autobahn A 57. Zusätzlich wirken Lärmimmissionen aus dem Flugverkehr ein, diese sind neben den andern Lärmemittenten jedoch zu vernachlässigen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnnachbarschaft durch zunehmende Lärmimmissionen aus dem planbedingten Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen kann erwartet werden. Sofern eine oder mehrere öffentliche Straßen ausgebaut oder im Zusammenhang mit einer Straßenbaumaßnahme neugebaut werden, ist zu prüfen, ob die Straßenbaumaßnahme in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV fällt.

Die Gebäudeanordnung die der städtebaulichen Skizze 09/2022 zu entnehmen ist, ist aus lärmfachlicher Einschätzung ungünstig. Eine geschlossene Anordnung der Gebäude ohne Baulücken zu den Gleisen, würde sich lärm mindernd auf die Gebäude auswirken und zumindest für eine lärmabgewandte Seite sorgen. Eine Lärmschutzwand befindet sich lediglich auf der östlichen Seite der Gleisanlage. Es ist daher zu prüfen, ob entlang des Plangebietes eine Lärmschutzwand errichtet werden kann.

Zur Beurteilung der Ein- und Auswirkungen auf das Plangebiet, zur Beurteilung der Lärmsituation und zur Feststellung der erforderlichen Maßnahmen ist im nachfolgenden Verfahren ein Lärmgutachten zu erstellen. Die Anforderungen an das Lärmgutachten sollten mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Ansprechpartner ) abgestimmt werden.

In dem Lärmgutachten sollte ein Schallschutzkonzept für das Plangebiet enthalten sein, in welchem das Konzept aus lärmfachlicher Seite so überarbeitet wird, dass die Gebäude schallgeschützte Grundrisse mit jeweils einer ruhigeren Seite für die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer aufweisen und/oder Balkone/ Loggien vor den Schlaf- und Kinderzimmerfenstern mit sog. Schallschutzwintergärten besitzen.

1.2 Verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone der Stadt Köln. Die Grenzwerte der maßgeblichen 39. BImSchV werden eingehalten. Eine Beeinträchtigung der dort wohnenden Bürger*innen durch eine schlechtere Luftqualität durch den planbedingten Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der weiteren Projektplanung/VEP-Verfahren ist zum Nachweis, ob die Grenzwerte der 39. BImSchV weiterhin eingehalten werden, die Erstellung einer mikroskaligen Luftschadstoffuntersuchung erforderlich. Die Anforderungen sind mit 574/2 abzustimmen. Ansprechpartnerin [REDACTED]

1.3 Natur und Landschaft

Die derzeitige Nutzung der Flächen ist eine Brachfläche ehemaliger Industrie innerhalb von Ortschaften.

Aus Sicht von Natur und Landschaft bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. In der weiteren Planung ist ein Begrünungskonzept zu erstellen, in dem die Anlage von Gehölzreihen mit einheimischen Arten, Blühsträuchern, Rasen- und Dachbegrünungsflächen vorgesehen ist. Dies dient der Aufwertung der Aufenthaltsqualität.

1.4 Stadtklima / Anpassung an den Klimawandel

Die Planung sieht vor, das derzeit windoffene Gelände mit Gewerbe- und Wohngebäuden zu bebauen. Hier ist der Planer aufgefordert frühzeitig entsprechende klimatische Minderungsmaßnahmen in der Planung zu verankern, da nur so auch effektive Maßnahmen - wie zum Beispiel eine intensive Dachbegrünung, oder die Freihaltung von Frischluftschneisen von Bebauung - überhaupt umsetzbar sind.

Aus stadtklimatischer Sicht bietet sich hier die Möglichkeit kein hochversiegeltes Gebiet zu entwickeln, sondern frühzeitig Maßnahmen vorzusehen. So sollte der Einzelhandelsbetreiber auf die Minderungsmaßnahmen hingewiesen werden und keinen üblichen „Standardbau von der Stange“ realisieren. Auch vorgesehene Gewerbebauten sollten entsprechende Minderungsmaßnahmen aufweisen und nicht baukastenartig eine Vollversiegelung anstreben.

Der Versiegelungsgrad sollte minimiert werden und mögliche Parkplätze und Straßen mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden. Die Dachflächen sollten intensiv begrünt werden.

Insgesamt sind zudem alle Fassaden zu begrünen und Bäume sollten mit Anschluss an gewachsene Bodenschichten gepflanzt werden. Anfallendes Niederschlagswasser sollte vor Ort versickern, bzw. zur Bewässerung genutzt werden (Blau-Grüne Infrastruktur). Hier sollte die Ableitung in den Boden so erfolgen, dass das Wasser seine Kühlfunktion entfalten kann.

1.5 Elektromagnetische Felder

Angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Schienentrasse der Deutschen Bahn. Die Oberleitungen werden in der Regel mit einer Frequenz von 16 $\frac{2}{3}$ Hertz betrieben. Das Plankonzept sollte daher einen Mindestabstand von 10 m von der Bahntrasse zur nächsten Wohnbebauung vorsehen, um hinsichtlich der elektrischen und magnetischen Felder den städtischen Vorsorgewert von 1 μ T für das Magnetfeld zu erfüllen.

Auch für die Anlage von Trafostationen sollte durch geeignete Abstände zu Räumen für den dauerhaften Aufenthalt der städtische Vorsorgewert von 1 μ T für das Magnetfeld beachtet werden.

2 Umweltordnungsbehörden

2.1 Baumschutz (570/3)

Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

2.2 Untere Naturschutzbehörde (571)

Freilandartenschutz

Ruderalflächen entlang der Gleise, welche in Köln als Verbreitungskorridore fungieren, bieten oftmals großes Potential für eine Besiedlung durch die streng geschützten Zaun- und Mauereidechsen. Denkbar ist auch eine Nutzung durch Kröten; Ginsterpfad und rekultivierte Gruben liegen im Umfeld. Es ist daher im Planverfahren ein artenschutzrechtliches Fachgutachten zu erstellen. Daraus resultierende Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen. Auch das Thema Vogelschlag an Glasfassaden sollte frühzeitig bedacht werden.

2.3 Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (572)

Immissionsschutz

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weiterhin erhebliche Bedenken.

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen (TA Lärm und 16.BImSchV) aus dem Tag – und Nachtbetrieb des nördlich benachbarten ICE Werks der DB Fernverkehr AG, der Werkstatt- und Behandlungsanlage der DB Regio AG sowie der S-Bahn Abstellanlage der DB Netz AG belastet.

Zudem rücken mit der hier vorliegenden Planung schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (wie z. B. Wohn- und Schlafräume, Unterrichtsräume, Büro- und Praxisräume etc.) an das westlich gelegene Gewerbegebiet heran. Für dieses Gewerbegebiet wurden im Bebauungsplan 6450/07 immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

Die (maßgeblichen) Immissionsorte werden zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung festgelegt. Dabei sind auch noch unbebaute Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit und ihres möglichen Schutzanspruches zu bewerten.

Später dem GE-Gebiet heranrückende Immissionsorte oder höhere Schutzansprüche von zuvor beim Aufstellungsverfahren entsprechend im Schutzanspruch geringer bewerteten Immissionsorten, führen zwangsläufig zu Immissionskonflikten.

Wie das für das jetzige Vorhaben vorgesehen Grundstück bei der Ermittlung der IFSP für das benachbarte GE-Gebiet berücksichtigt wurde, ist 572 nicht bekannt. Gegebenenfalls ist dies von 61 an Hand der dort vorliegenden Unterlagen in eigener Zuständigkeit zu prüfen.

Südlich des Plangebietes befindet sich zudem ein Discounter (Penny). Somit rücken auch hier schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 an einen bestehenden gewerblichen Betrieb heran.

Immissionskonflikte zwischen den geplanten schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 und den umliegenden Gewerbebetrieben können somit nicht ausgeschlossen werden.

Sollte das Vorhaben dennoch weiter verfolgt werden, so ist zur abschließenden Beurteilung der Lärmsituation und zur Feststellung von notwendigen Maßnahmen ein Schallschutzgutachten zu erstellen. In dem Schallschutzgutachten sind alle auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu betrachten. Ebenso sind die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf die bereits existierenden und die geplanten schutzbedürftigen Räume zu bewerten.

Südlich des geplanten Vorhabens befindet sich laut Bebauungsplan 65490/03 ein reines Wohngebiet. Die geplante gewerbliche Nutzung ist so zu planen und zu gestalten, dass es nicht zu Immissionskonflikten zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung im WR-Gebiet kommt.

Laut der Vorhabenbeschreibung soll mindestens eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Dabei ist zu beachten, dass Geräuscheinwirkungen die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen sind (§ 22 (1a) BImSchG) und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Bewertung nicht herangezogen werden. Der Betrieb solcher Einrichtungen darf jedoch an den maßgeblichen Immissionsorten den gesundheitsrelevanten Schwellenwert nicht überschreiten.

Bei der Betrachtung der Geräuscheinwirkungen durch die Kindertagesstätte sind außerdem die Auswirkungen des Hohl- und Bringverkehrs auf den zur Kita gehörenden Parkplätzen sowie mögliche weitere Geräuschquellen (z. B. Lüftung, Heizung etc.) zu berücksichtigen. Hier sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen bei der Planung Kindertagesstätte auf eine schalltechnisch optimierte Anordnung des Außengeländes und der Spielgeräte, bei denen ein lebhaftes Spielen erwartet wird, zu achten. Dabei sollten möglichst lärmarme Spielgeräte Verwendung finden.

Wasser- und Abfallwirtschaft

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund seiner Vornutzung (Bahnbetriebsgelände) ggf. kontaminiert. Bei der weiteren Planung sind im Zuge der Prüfung von Umweltbelangen aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung Aussagen hinsichtlich der ordnungsgemäßen abfallrechtlichen Verwertung/Entsorgung des anfallenden Aushubs bzw. der evtl. Wiederverwendung vorhanden Bodenmaterials zu treffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Verwertung/Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs aufgrund der abfallrechtlichen Stoffstromkontrolle entsprechend § 47

- 52 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes rechtzeitig ein Verwertungs-/Entsorgungskonzept zu erstellen ist. Der Inhalt des Konzeptes ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, abzustimmen.

Des Weiteren sollten auch Möglichkeiten der örtlichen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser untersucht werden.

2.4 Vorsorgender Bodenschutz (574/2)

Die Belange des § 12 BBodSchV sind zu berücksichtigen.

2.5 Boden- und Grundwasserschutz (573)

Das Flurstück Nr. 529 liegt im Kern des Altstandortes Nr. 507 108, der mit der Bezeichnung „Longericher Str., Vbf Nippes“ nachrichtlich im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen (gem. § 2 BBodSchG) registriert ist. Die (nutzungsbezogene) Sanierung gem. Sanierungsplan durch Bodenaushub der nutzungsbedingten Kontaminationen ist seit 2008 abgeschlossen (FisAlBo-Risikostatus 8). Vor Ort wurden im Grundwasser Belastungen mit Herbiziden und LHKW festgestellt (Grundwasserschaden Nr. 27_19_0010).

Bei Nutzungsänderung und/ oder Bodeneingriff steht eine nutzungsorientierte Neubewertung der Fläche (nach BBodSchG/ -V) an

Das Flurstück Nr. 1311 befindet sich ebenfalls im Kern des Altstandortes mit der Nr. 507 108 (s.o.). Von Südosten ragt die Altablagerung Nr. 50705_004 in dieses Flurstück. Im Bereich dieser Altablagerung scheinen Schutzgüter bei unveränderter Nutzung und solange nicht in den Boden eingegriffen wird, aktuell nicht gefährdet zu sein. Im Kontext von Nutzungsänderungen und/ oder Bodeneingriffen ist allerdings die vakante Fläche nutzungsorientiert neu zu bewerten (gem. BBodSchG/ -V), ggfs. werden weitere Maßnahmen notwendig (FisAlBo-Risikostatus 2).

Aus südwestlicher Richtung ragt der Grundwasserschaden Nr. 29_19_0062 in diesen Teil des Anfragebereiches. Hier ist das Grundwasser insbesondere mit Cyaniden belastet.

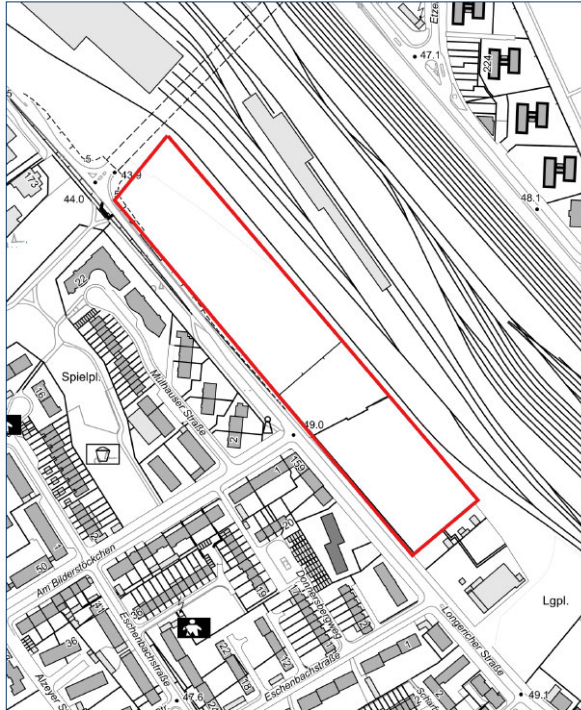
Die vorhandenen Erkenntnisse schließen eine Beeinträchtigung im Falle neuer Nutzungen oder von Bodeneingriffen nicht gänzlich aus.

Im aktuellen Kontext ist im ersten Schritt eine fachgutachterliche Begleitung von Baumaßnahmen und Bodeneingriffen erforderlich. Werden organoleptische oder andere Auffälligkeiten registriert, muss 573/1 unverzüglich darüber informiert werden und die betroffene Fläche nach BBodSchG/-V untersucht und nutzungsorientiert neu bewertet werden.

Vor dem Hintergrund dieser Untersuchungsergebnisse kann 573/1 konkret Stellung zu möglichen künftigen Bauanträgen abgeben.

Der B-Plan „Longericher Straße in Köln-Bilderstöckchen“ kann in der vorgelegten Fassung weiter verfolgt werden.

Der zuständige Ansprechpartner bei 573/1 [REDACTED] [REDACTED] auch für den ehemaligen Verschiede-Bahnhof Nippes ([REDACTED])



Von: kampfmittel
Gesendet: Montag, 13. Oktober 2025 13:48
An: 61-ToeB
Betreff: WG: KBD - Luftbildauswertung für Städtebauliche Entwicklung-Longericher Straße in Köln-Bilderstöckchen, Az: 2360/25
Anlagen: 5315000-2360-25.pdf; 5315000-2360-25_Karte.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend erhalten Sie das Ergebnis der Luftbildauswertung für den oben genannten Bereich vom 10.10.2025 unter dem Az 22.5-3-5315000-2360/25.

Ihre Antragsfläche liegt grundsätzlich in einem Bombenabwurfgebiet bzw. in einem Gebiet, wo vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) sowie aus ordnungsbehördlicher Sicht handelt es sich bei der Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel um eine statthafte Maßnahme.

Um eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel zu beantragen, bitte ich um Übersendung unseres Formulars „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“. Für eine reibungslose Bearbeitung füllen Sie das Formular bitte **vollständig** aus und senden es direkt über unsere Internetseite an uns. Welche Unterlagen dem Antrag beizufügen sind, entnehmen Sie bitte ebenfalls unserer Internetseite:

<https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/sicherheit-ordnung/kampfmittelangelegenheiten/praeventive-kampfmittelraeumung>

Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie beispielsweise Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfordern die Durchführung von Sicherheitsdetektionen. Wichtige Hinweise zur Durchführung von Sicherheitsdetektionen sowie der Aufgrabung von Verdachtsmomenten und zur Beteiligung der Ordnungsbehörde im Rahmen des Verfahrensablaufes finden Sie auf unserer Internetseite unter dem Reiter „Sicherheits- bzw. Bohrlochdetektionen“.

Beachten Sie bitte, dass wir zusammen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst für die Bearbeitung von Anträgen durchschnittlich etwa vier bis sechs Wochen benötigen. Es handelt sich hierbei um grobe Richtwerte, die abweichen können. Innerhalb dieses Zeitraumes bitte ich von Nachfragen zum Bearbeitungsstand abzusehen. Bei unvollständig eingereichten Unterlagen kommt es zu weiteren Verzögerungen.

Der Schutz der Bevölkerung vor Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen, ist eine Aufgabe der Gefahrenabwehr im Sinne des Ordnungsbehördengesetzes, die grundsätzlich den örtlichen Ordnungsbehörden obliegt. Da der Umgang mit Kampfmitteln jedoch eine besondere Fachkunde voraussetzt, unterhält das Land Nordrhein-Westfalen bei den Bezirksregierungen Düsseldorf und Arnsberg einen Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Unterstützung der örtlichen Ordnungsbehörden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst unterstützt die örtlich zuständigen Behörden mit seiner Fachkenntnis und sucht, räumt und vernichtet gegebenenfalls nicht detonierte Kampfmittel.

Die durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ausgesprochenen Empfehlungen hinsichtlich des Umgangs mit konkreten oder möglichen Kampfmittelbelastungen von Grundstücken werden durch die Stadt Köln als örtliche

Ordnungsbehörde vollinhaltlich mitgetragen. Die Stadt Köln geht davon aus, dass den Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf mögliche und konkrete Kampfmittelbelastungen Folge geleistet wird.

Für den Fall, dass den Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes nicht nachgekommen wird, behält sich das Amt für öffentliche Ordnung im Einzelfall die Einleitung und Durchsetzung ordnungsrechtlicher Zwangsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausdrücklich vor.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Ich wünsche Ihnen einen schönen Tag.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Stadt Köln – Die Oberbürgermeisterin

Amt für öffentliche Ordnung
322/44 – Kampfmittelangelegenheiten
Stadthaus Deutz - Ostgebäude
Willy-Brandt-Platz 3
50679 Köln

Telefon: 
Telefax: 
E-Mail: 
Internet: www.stadt-koeln.de/kampfmittel

www.instagram.com/stadt.koeln
www.youtube.com/user/Koeln
www.facebook.com/stadt.koeln50
<https://social.cologne/@koeln>

Für den Austausch von größeren Dateien nutzen Sie bitte [diesen Link](#). Weitere Informationen zum Thema Kampfmittelangelegenheiten finden Sie auch auf unserer neuen [Internetseite](#).



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Köln
Amt für öffentliche Ordnung
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln

Datum: 10.10.2025

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5315000-2360/25
bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung

Köln, Städtebauliche Entwicklung-Longericher Straße in Köln-Bilderstöckchen

Ihr Schreiben vom 24.09.2025, Az.: 322/44-Er-449-2025

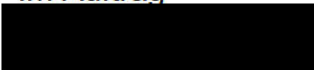
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. **Ich empfehle eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

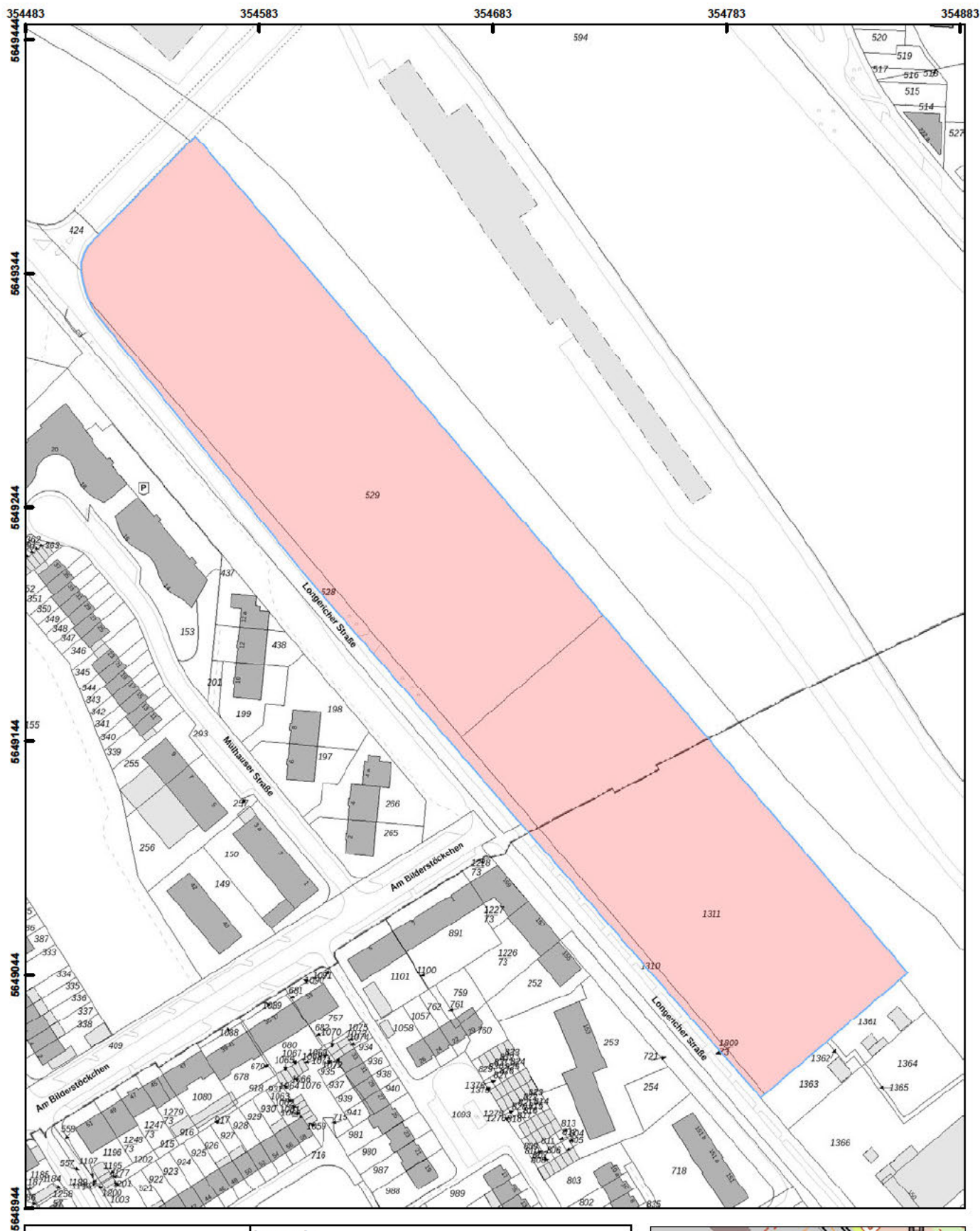
Weitere Informationen finden Sie auf meiner [Homepage](#).

Im Auftrag



Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min



Bezirksregierung
Düsseldorf



Aktenzeichen :
22.5-3-5315000-2360/25

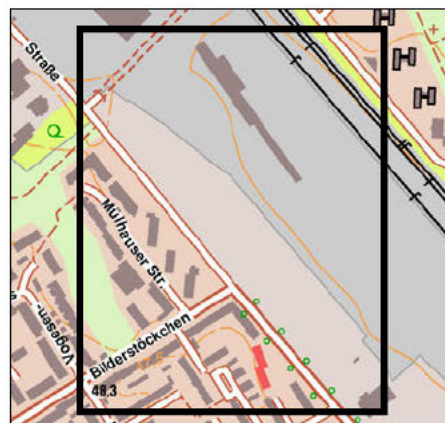
Datum : 10.10.2025

Legende

- ausgewertete Fläche(n)
- Blindgängerverdacht
- geräumte Blindgänger
- geräumte Fläche
- Detektion nicht möglich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich
- Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen
- Laufgraben
- Panzergraben
- Schützenloch
- Stellung
- militär. Anlage

Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden.
Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.

0 37,5 75 150 225
Meter



61-FNP

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 10. November 2025 15:06
An: [REDACTED]
Cc: 61-FNP
Betreff: Stellungnahme von 62, 64, 66, 68 und 69 zu der 246. FNP-Änderung (Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße)
Anlagen: Stellungnahme von 62, 64, 66, 68 und 69 zu der 246. FNP-Änderung (Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße).pdf

Sehr geehrte [REDACTED]

anbei erhalten Sie bereits vorab auf dem elektronischen Wege die gebündelte Stellungnahme von 62, 64, 66, 68 und 69 zu der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Arbeitstitel „Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße“ in Köln-Bilderstöckchen.

Das Originalschreiben folgt dann in Kürze auch noch über die Hauspost.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
[REDACTED]



Stadt Köln

Stadt Köln - Der Oberbürgermeister

Bauverwaltungsamt
Bauleitplanverfahren und Planverfahren Dritter
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Internet: stadt.koeln

www.instagram.com/stadt.koeln
www.youtube.com/user/Koeln
www.facebook.com/stadt.koeln50
<https://social.cologne/@koeln>

61
614/5

Stellungnahme im Bauleitplanverfahren

hier: 246. Änderung des Flächennutzungsplanes

Arbeitstitel: „Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße“ in Köln-Bilderstöckchen

Sehr geehrte [REDACTED]

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 17.09.2025 nehme ich zu den erschließungsrechtlichen und beitragsrechtlichen Belangen von 62, den verkehrlichen Belangen von 64, 66 und 68 sowie den stadtbahntechnischen Belangen von 69 zusammenfassend wie folgt Stellung:

Zu dem gleichlautenden städtebaulichen Planungskonzept wurde bereits im Dezember 2022 eine entsprechende Stellungnahme an 61 übermittelt. Diese ist als Anlage beigefügt, hat weiterhin Bestand und ist zu beachten. Im Rahmen der Ämterbeteiligung wurde seinerzeit im Hinblick auf die von der Planung betroffenen Belange bereits umfassend Stellung genommen.

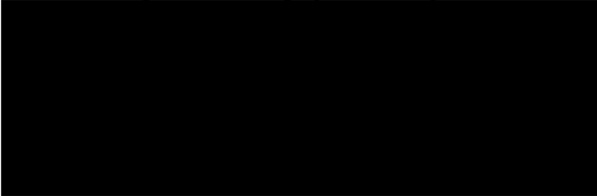
Unabhängig hiervon ist Folgendes zu beachten: Das hier in Rede stehende Plangebiet wird von der Longericher Straße erschlossen. Diese ist als Gemeindestraße ohne Benutzungsbeschränkung (G.o.B.) gewidmet. Sie unterliegt ferner nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §127ff BauGB.

Für die Longericher Straße ist jedoch eine straßenbauliche Maßnahme (Erneuerung der Fahrbahn), die eine Beitragspflicht nach §8 KAG NRW auslösen könnte, geplant. Betroffen hiervon ist die Longericher Straße im Abschnitt von Trifelsstraße bis „Am Bilderstöckchen“. Bezogen auf den Baubeginn/Umsetzungszeitraum ist für diese Straßenbaumaßnahme derzeit allerdings noch keine belastbare Aussage möglich. Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die übermittelte Anlage 2 („bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans“) im nördlichen Plangebiet nicht vollständig mit der Darstellung des Flächennutzungsplans in KölnGIS übereinstimmt.

Seitens 64, 66 und 68 wird – da das Plangebiet derzeit fußläufig nur eingeschränkt erreichbar ist – davon ausgegangen, dass die Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr verbessert wird, um eine attraktive und sichere Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

Neben der Planung für den Tunnelbereich, die einen Fahrradschutzstreifen vorsieht, besteht auch für die Longericher Straße im Abschnitt zwischen Schiefersburger Weg und „Am Bilderstöckchen“ Optimierungsbedarf. Dies ist bei den weiteren verkehrlichen Untersuchungen zu berücksichtigen.

Seitens 69 bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, im Umfeld des hier in Rede stehenden Plangebietes befinden sich keine vorhandenen oder geplanten Bauwerke in der Zuständigkeit von 69. Eine Betroffenheit ist somit aktuell nicht gegeben.


Mit freundlichen Grüßen


Anlage

62
[REDACTED]12.12.2022
[REDACTED]
[REDACTED]61
612**Stellungnahme im Bauleitplanverfahren****hier: Städtebauliches Planungskonzept mit dem Arbeitstitel
„Longericher Straße“ in Köln-Bilderstöckchen**

Sehr geehrte [REDACTED]

die verspätete Rückmeldung zu dem o.g. Vorhaben bitte ich zu entschuldigen. Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 06.10.2022 nehme ich zu den erschließungsrechtlichen und beitragsrechtlichen Belangen von 62, den verkehrstechnischen Belangen von 64, 66 und 68 sowie hinsichtlich der stadtbahntechnischen Belange von 69 zusammenfassend wie folgt Stellung:

Das hier in Rede stehende Plangebiet wird von der Longericher Straße erschlossen. Diese ist als Gemeindestraße ohne Benutzungsbeschränkung (G.o.B.) gewidmet. Sie unterliegt ferner nicht mehr der Erschließungsbeitragspflicht gemäß §127ff BauGB.

Für die Longericher Straße ist jedoch eine straßenbauliche Maßnahme (Erneuerung der Fahrbahn), die eine Beitragspflicht nach §8 KAG NRW auslösen könnte, geplant. Betroffen hiervon ist die Longericher Straße im Abschnitt von Trifelsstraße bis Am Bilderstöckchen. Bezogen auf den Baubeginn/Umsetzungszeitraum ist für diese Straßenbaumaßnahme derzeit allerdings noch keine belastbare Aussage möglich. Für einen anderen Abschnitt der Longericher Straße – es betrifft den Abschnitt von Schiefersburger Weg bis Am Bilderstöckchen (Erneuerung von Gehweg und Radweg) – wurden in diesem Jahr Beiträge nach §8 KAG NRW erhoben.

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus straßenrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die äußere Erschließung des Plangebietes (Gemarkung Nippes, Flur 90, Flurstück 1311 und Gemarkung Longerich, Flur 6, Flurstück 529) ist öffentlich-rechtlich gesichert. Aufgrund einer noch nicht konkret vorliegenden Planung kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch keine detaillierte Stellungnahme zur inneren Erschließung – wie etwa zur geplanten Ringstraße, der Tiefgarage und dem geplanten Parkhaus – abgegeben werden.

Aus verkehrlicher Sicht wird zu dem o.g. Vorhaben seitens 64, 66 und 68 auf Folgendes hingewiesen: Grundsätzlich bietet die Projektidee der „Urbanen Produktion“ das Potential, durch den vielfältigen Nutzungsmix mit Integration von Gewerbe- und Produktionsflächen die „Stadt der kurzen Wege“ weiterzudenken und somit einen wichtigen Beitrag zur Mobilitätswende zu leisten. Ein kreativer, ganzheitlicher Ansatz ist gefordert, um die Chancen Urbaner Produktion zu nutzen und die Risiken zu minimieren. Ergänzend zur urbanen Produktion ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang auch Logistikinfrastrukturen wie beispielsweise (anbieterneutrale) Paketübergabestationen und/oder ein Mikrodepot in dem Plangebiet angesiedelt werden können.

Es ist anzumerken, dass der heutige nordöstliche Gehweg entlang der Longericher Straße auf der Seite des Plangebietes sehr schmal ist. Im Rahmen des o.g. Vorhabens soll der Gehweg auf der Seite des Bauvorhabens verbreitert und durchgängig in einer Breite von 2,50 m ausgebaut werden.

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die Fahrbahn ebenfalls verbreitert werden und somit ausreichend Platz geschaffen werden kann, um Infrastruktur für den Radverkehr zu implementieren. Ziel ist es, hierdurch die in Ausbau befindliche Longericher Straße mit der Planung im Tunnelbereich sowie der fertig gestellten Fahrradstraße Etzelstraße zu einer attraktiven Fahrradachse inklusive Schulradverkehr auszubauen. Der Ausbau würde durch die Stadt Köln erfolgen. Dafür sind die notwendigen Grundstücksflächen an die Stadt Köln zu veräußern. Gegebenenfalls bitte ich, dafür bereits schon jetzt ein Umlegungsverfahren anzustoßen.

Aufgrund der Größe des Baufeldes sind ein Verkehrsgutachten sowie ein Mobilitätskonzept zu erstellen und die entsprechenden Inhalte mit 68 abzustimmen. Im Gutachten ist die Leistungsfähigkeit an den relevanten Knotenpunkten nachzuweisen. Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zu Gunsten der übrigen Verkehrsträger sind darzustellen.

Die Kfz-Stellplätze sowie die Stellplätze für den Lieferverkehr sind auf privaten Flächen unterzubringen. Für die geplante Kindertagesstätte ist der Bring- und Holverkehr einschließlich der dafür notwendigen Stellplätze ebenfalls auf privaten Flächen abzuwickeln.

Sollten innerhalb des Plangebietes öffentliche Einrichtungen vorgesehen sein, so sind dann die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die zugehörige Verkehrssicherungspflicht als auch die Herstellung der Beleuchtung zu klären. Der sichere öffentliche Zugang der im Plangebiet liegenden Flächen ist hierbei zu gewährleisten. Für alle Einrichtungen, die den Unterhaltungs- und Reinigungspflichten der Stadt Köln unterliegen, liegt die Festlegung der zu verbauenden Materialien bei der Stadt Köln.

Aufgrund des großen Bauvolumens ist vor Beginn der entsprechenden Baumaßnahmen ein Konzept für den Baustellenverkehr und für die Baustelleneinrichtungsflächen zu erstellen. Die zuständigen Dienststellen sind entsprechend zu beteiligen.

Seitens 69 bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine vorhandenen oder geplanten Bauwerke in der Zuständigkeit von 69. Sollte im weiteren Verfahren jedoch eine Lärmschutzwand (LSW) festgesetzt werden, so wird bereits jetzt vorsorglich angemerkt, dass diese dann als „private Lärmschutzwand“ festzusetzen ist. Der Bau, die Unterhaltung oder die Übernahme dieser Lärmschutzwand durch 69 kommt nicht in Betracht.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]@autobahn.de>
Gesendet: Montag, 20. Oktober 2025 13:11
An: 61-ToeB
Betreff: Stellungnahme - 246. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Städtebauliche Entwicklung Longericher Str."

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns mit Ihrem Anschreiben vom 17.09.2025 an der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes "Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße" in Köln-Bilderstöckchen beteiligt. Die 246. Änderung sieht vor, dass die Fläche eines Gewerbegebietes durch Umwidmung von Flächen für Bahnanlagen erweitert und teilweise in eine gemischte Baufläche umgewidmet wird.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf durch die vorhabenbedingten Zusatzverkehre nicht gefährdet werden. Die Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle Bickendorf der BAB 57 ist durch einen verkehrstechnischen Nachweis nach HBS einschl. Prognose 2040 nachzuweisen. Auch mögliche Rückstauproblematiken, insbesondere in den Abfahrtsrampen, sind zu untersuchen. Sollten durch den vorhabenbedingten Zusatzverkehr der zukünftigen Gebietsnutzungen Leistungsfähigkeitsdefizite im Bereich der o.g. Anschlussstellen ausgelöst werden, gehen sämtliche Kosten für erforderliche Straßenumbau- und Verkehrssteuerungsmaßnahmen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. der Stadt Köln.

Aus der Planung heraus können keine Ansprüche auf nachträglichen Lärm- oder Emissionsschutz gegenüber der Autobahn GmbH geltend gemacht werden.

Viele Grüße,

die Autobahn GmbH des Bundes

Im Auftrag

[REDACTED]

Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Rheinland
Willy-Brandt-Platz 2 · 47805 Krefeld

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Die Autobahn GmbH des Bundes

Rechtsform: GmbH

Sitz: Heidestraße 15 · 10557 Berlin · AG Charlottenburg · HRB 200131 B

Geschäftsführung: Dr. Michael Güntner (Vorsitzender),

Dirk Brandenburger, Sebastian Mohr, Dr. Jeannette von Ratibor

Aufsichtsratsvorsitzender: Stefan Schnorr

Vertraulichkeitshinweis

Diese Nachricht und jeder etwaig uebermittelte Anhang beinhalten vertrauliche Informationen und sind nur fuer die Personen oder Unternehmen bestimmt, an welche sie tatsaechlich gerichtet sind. Sollten Sie nicht der bestimmungsgemaesse Empfaenger sein, weisen wir Sie darauf hin, dass die Verbreitung, das (auch teilweise) Kopieren sowie der Gebrauch der empfangenen E-Mail und der darin enthaltenen Informationen verboten sind und gegebenenfalls Schadensersatzpflichten ausloesen koennen. Sollten Sie diese Nachricht aufgrund eines Uebermittlungsfehlers erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender unverzueglich hiervon in Kenntnis zu setzen.

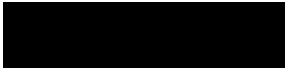
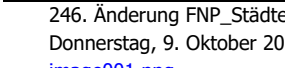
Sicherheitswarnung: Bitte beachten Sie, dass das Internet kein sicheres Kommunikationsmedium ist. Obwohl wir im Rahmen unseres Qualitaetsmanagements und der gebotenen Sorgfalt Schritte eingeleitet haben, um einen Computervirenbefall weitestgehend zu verhindern, koennen wir wegen der Natur des Internet das Risiko eines Computervirenbefalls dieser E-Mail nicht ausschliessen.

Confidentiality note

This notice and any attachments which are transmitted contain confidential information and are intended only for the persons or companies to whom they are actually addressed. If you are not the intended recipient, please note that the distribution, copying (even partial) and use of the received e-mail and the information contained in the e-mail are prohibited and may result in a possible liability for damages. Should you have received this message due to a transmission error, we ask you to inform the sender immediately.

Safety warning: Please note that the Internet is not a safe means of communication or form of media. Although we are continuously increasing our due care of preventing virus attacks as a part of our Quality Management, we are not able to fully prevent virus attacks as a result of the nature of the Internet.

Hinweis zur Datenverarbeitung / Link to data protection policy: [Protected link](#)

Von: 
An: 
Betreff: 246. Änderung FNP_Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße_Stellungnahme BR Köln (Dezernat 25)
Datum: Donnerstag, 9. Oktober 2025 17:44:53
Anlagen: [image001.png](#)
[image003.png](#)
[image005.png](#)
[image007.png](#)
[image009.png](#)
Dringlichkeit: Hoch

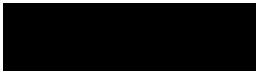
Bauleitplanung der Stadt Köln

246. Änderung des Flächennutzungsplanes „Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße“ in Köln-Bilderstöckchen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahme Bezirksregierung Köln – Dezernat 25 (Verkehr, Energieleitungen)

Ihr Zeichen: 614-5 Se

Ihr Schreiben vom 17.09.2025

Sehr geehrte 

seitens des Dezernates 25 (Verkehr, Energieleitungen) der Bezirksregierung Köln bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Maßnahme.
Um Beachtung folgender Hinweise wird gebeten.

Bereich Schienenverkehr:

Das Plangebiet berührt die Eisenbahnstrecke Köln – Neuss. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass durch die Maßnahme der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt wird.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Diese soll mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung überplant werden.

Für die Überplanung bzw. künftige Nicht-Darstellung von aufzugebenen Bahnflächen im Flächennutzungsplan ist ausdrücklich die Zustimmung des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) – Außenstelle Köln, Werkstattstraße 102, 50733 Köln – erforderlich!

Aus diesem Grunde ist auch die Beteiligung des EBA an diesem Bauleitplanverfahren notwendig, sofern noch nicht geschehen.

Darüber hinaus ist an diesem Verfahren auch die Deutsche Bahn (zuständige Stelle: DB AG – DB Immobilien, Region West, Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln) als betroffenes Eisenbahninfrastruktur- und Eisenbahnverkehrsunternehmen zu beteiligen, falls ebenfalls noch nicht geschehen.

Für aufzugebende Bahnflächen, die anderen Nutzungen zugeführt werden sollen und die eisenbahnrechtlich noch als Betriebsanlage einer Eisenbahn gewidmet sind, ist ein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu stellen.

Zur Umweltprüfung bestehen mangels Zuständigkeit keine Anmerkungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

BRK_Logo_Schrift_1200dpi



Dezernat 25 – Verkehr, Energieleitungen
Integrierte Gesamtverkehrsplanung

Postanschrift: 50606 Köln

Besucher- und Lieferanschrift: Zeughausstraße 2-8, 50667 Köln

Telefon:

Telefax:



<https://www.BezReg-Koeln.NRW.de>

<https://www.Facebook.com/BezirksregierungKoeln>

<https://www.Instagram.com/bezregkoeln>

<https://www.Linkedin.com/company/bezirksregierung-koeln>



Hinweise zum Datenschutz finden Sie unter:

<https://www.BezReg-Koeln.NRW.de/datenschutzhinweise>

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 21. Oktober 2025 12:07
An: 61-ToeB
Cc: [REDACTED]
Betreff: Ihr Zeichen: 614-5 Se; Unser Zeichen: TOEB-NW-25-217776
Anlagen: TOEB-NW-25-217776 Stellungnahme.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte [REDACTED]

beigefügt übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zum im Betreff benannten Vorgang in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Form ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.

Gerne begrüßen wir Beteiligungsverfahren in digitaler Form über unser Funktionspostfach:
DBSImm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

Deutsche Bahn AG
Erna-Scheffler-Str. 5, 51103 Köln

Festnetz: [REDACTED]
MS Teams: [REDACTED]

[Pflichtangaben anzeigen](#)

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [Protected link](#)



DB AG - DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln

Stadt Köln
Stadtplanungsamt
[REDACTED]
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
KTE - WSP Baurecht
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
Deutschland

[REDACTED]
Aktenzeichen: TOEB-NW-25-217776

CC.:
CC.:
CC.:
CC.:

21.10.2025

246. Änderung des Flächennutzungsplanes
Arbeitstitel: „Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße“
in Köln-Bilderstöckchen

Ihr Zeichen: 614-5 Se
Ihr Schreiben vom: 17.09.2025
Eingang am: 23.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte [REDACTED]

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu o.g. Verfahren.

Die Fläche ist auch weiterhin nach dem aktuell gültigen Regionalplan dem Eisenbahnverkehr vorbehalten. Das Vorhaben widerspricht somit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Eisenbahnverkehr zu dienen.

Die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgehaltene Fläche für Bahnanlagen sollen zukünftig als Grünfläche bzw. Gewerbefläche dargestellt werden und ersatzlos entfallen.

Teile der Fläche sind zurzeit noch Eisenbahnbetriebszwecken „gewidmet“. Wie nachfolgend erläutert, besteht auch weiterhin das große öffentliche Interesse die gesamte Fläche für Bahnbetriebszwecke zu nutzen, so dass wir der 246. Änderung des Flächennutzungsplanes vorsorglich widersprechen.

- Mit Zeichnung der PlaVe der Westspange 1m 11.02.2019 und dem Planungsbeginn Mitte 2020 wurde der Grundstein der weiteren Ausplanung des S-Bahn Zielnetzes 2040 im Knoten Köln gelegt, dessen erste Ergebnisse inzwischen vorliegen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Evelyn Palla (Vorsitz), Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Dr. Sigrid Nikutta,
Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:





Diese zeigen aufgrund der engen Wohnbebauung im Bereich des Hp Hansaring einen erhöhten Eingriff in den Bahnbetriebsbahnhof (Bbf) auf, wodurch mehrere Gleise wegfallen werden. Gemäß §11 AEG sind vermarktete Gleise bedarfsgleich und ortsnah zu kompensieren. Aufgrund der vollständigen Ausnutzung der Flächen im Bbf ist ein zusätzlicher Flächenbedarf ortsnah an mehreren Trassennahen Flächen untersucht worden und auf der hier gegenständlichen Fläche in Köln-Bilderstöckchen gefunden worden.

Die Kompensation der wegfallenden Gleise aus dem Projekt Westspange ist rechtlich gesehen eine fundamentale Forderung, die das Projekt erfüllen muss, damit es umgesetzt werden kann!

Damit haben sich die Bedürfnisse dieser Fläche grundlegend geändert und es besteht aus Sicht der DB ein großes öffentliches Interesse (Bau der Westspange) diese Fläche ihrer Zweckbestimmung in Zukunft wieder als Bahnbetriebsfläche zu nutzen zurückzuführen. Nur durch Nutzung des Flächenangebotes solcher Bahntrassen nahen Flächen, wird es uns gelingen den S-Bahn Ausbau im gesamten Knoten Köln zu sichern!

Durch die Abbildung der Westspange im Nahverkehrsentwicklungsplan des Landes NRW wird das öffentliche Interesse durch die Politik nochmal untermauert.

Für die DB InfraGO AG ist damit ein konkretes Verkehrsbedürfnis gegeben und eine langfristige Nutzung der Infrastruktur im Rahmen ihrer Zweckbestimmung weiterhin zu erwarten, bzw. sogar gegeben. Zur Schärfung der Detailtiefe des Planungskonzeptes bietet das Projekt an, einen konkreten Plan zur u.a. Projektidee zu erstellen und könnte diesen Ende November beisteuern, bräuchten aber kurzfristig eine Rückmeldung dazu.

Das Projekt würden damit gern erreichen, dass o.a. ernsthafte und langfristige Nutzungsinteresse schlüssig und nachvollziehbar darzulegen und mittels einer konkreten Planung die Realisierungsabsichten zu untermauern!

Bezüglich der zukünftigen Nutzung der Fläche möchte die DB InfraGO AG, Infrastrukturprojekte West gerne Gespräche aufnehmen.



steht hier für Gespräche zur Verfügung.

- An der nördlichen Grenze des Plangebietes schließt sich ferner die EÜ Schmiedegasse/Etzelstraße an, die aus mehreren Überbauten besteht.

Einige davon sind technisch abgängig. Ein Projekt zur Teilerneuerung ist angelegt, befindet sich aber noch in einer frühen Phase. Im Zuge dieser Baumaßnahmen ist die genannte Fläche evtl. gleichfalls für die Realisierung geeignet.

Bei dem geplanten Vorhaben sind ungeachtet der Verfügbarkeit der Fläche nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Die Fläche der geplanten Änderung grenzt unmittelbar an Flächen der DB. Insbesondere an das ICE-Werk, Köln-Longerich. Das ICE-Werk befindet sich in einen 24/7 Betrieb, durch betriebliche Abläufe kommt es durchaus zu Geräuschentwicklung durch den Zugverkehr und Werkstatttätigkeiten.



Hier entstehen durch die genehmigten Nutzungen entsprechende Immissionen, daher gilt:

Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Bei einer Ausweisung als Mischgebiet ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass Immissionen, welche vom Bahnbetrieb und Bahnanlagen ausgehen, zu dulden sind und dies insbesondere bei einer möglichen Wohnnutzung im geplanten Mischgebiet zu beachten ist.
- Durch die Planung dürfen durch Baugrenzen, Baulinien und Lärmschutzeinrichtungen keinerlei Abstandflächen auf DB Fläche fallen. Zukünftige Ausbau-, Bau- und notwendige Infrastrukturprojekte der DB dürfen durch die Änderung nicht be-, bzw. verhindert werden.

Die Zugänglichkeit von DB Flächen für Bau-, Instandsetzungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein.

Diese Arbeiten, sowie die Vegetationspflege muss für einen Dritten ohne ein Betreten von Bahnflächen durchgeführt werden können.

- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

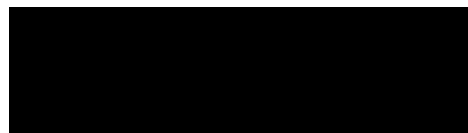
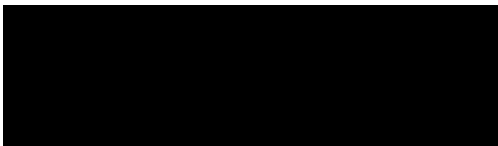
Wir bitten um Aufnahme der Gespräche wie vorab benannt und Einbindung innerhalb des weiteren Verfahrens.

Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien



+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++



Eisenbahn-Bundesamt, Werkstattstraße 102, 50733 Köln

Stadt Köln
Stadtplanungsamt
Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

Ausschließlich per E-Mail an:
61-toeb@stadt-koeln.de

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
64154-641pt/011-2025#423

Bearbeitung:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 24.09.2025

EVH-Nummer:

Betreff: 246. Änderung des Flächennutzungsplanes
Arbeitstitel: „Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße“
in Köln-Bilderstöckchen

Bezug: Ihr Schreiben vom 17.09.2025, Az.614-5 Se

Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte [REDACTED]

Ihr Schreiben ist am 22.09.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Wie der Begründung zum 246. Änderung des Flächennutzungsplanes erkannt wird, ist sicherzustellen, dass die Flurstücke keinem Bahnbetriebszweck dienen. Andernfalls unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahnge-

Hausanschrift:
Werkstattstraße 102, 50733 Köln
Tel.-Nr. +49 (221) 91657-0
Fax-Nr. +49 (221) 91657-9490
De-Mail: poststelle@eba-bund.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

setz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Auskunft über die Zweckbestimmung der o. g. Fläche erteilt die DB Immobilien -Region West-, Erna-Scheffler-Str. 5 in 51103 Köln.

Dem Eisenbahn-Bundesamt liegt ein Antrag auf Freistellung in der Gemarkung Longerich, Flur 6, Flurstück 529 sowie Gemarkung Nippes, Flur 90, Flurstück 1311 vor.

Ich weise darauf hin, dass die von Ihnen vorgelegte Begründung zum Vorentwurf eine nicht mehr aktuelle Rechtslage zu § 23 AEG wiedergibt. Am 23.7.2025 ist eine erneute Änderung des § 23 AEG in Kraft getreten. Die Voraussetzungen für die Freistellung sind gegenüber der Fassung vom Dezember 2023 wieder geöffnet worden.

Die Entscheidung über den genannten Widerspruch wird nach der aktuell geltenden Rechtslage getroffen werden.

Hinsichtlich der Grenzbebauung sind u.a. die Vorschriften des § 6 BauO NRW zu beachten.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGO AG -Regionalbereich West-, Hansastr. 15 in 47058 Duisburg als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen. Abschließend stelle ich fest, dass aktuelle zulassungsrechtliche und raumbedeutsame Planungen der Eisenbahnen des Bundes im betroffenen Bereich, die über bereits festgestellte Planungen hinausgehen und mit Ihrer Planung unmittelbar kollidieren könnten, hier nicht bekannt sind. Hierzu sollte sich ggf. ebenfalls auch die DB InfraGO AG äußern.

Die folgenden Hinweise bitte ich zu berücksichtigen:

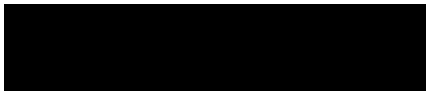
- Ansprüche gegen Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrsanlagen begründen, sind ausgeschlossen. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen.
- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

- Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabstände für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung, etc., sind von der Infrastrukturbetreiberin, bzw. von der DB Immobilien anzugeben.

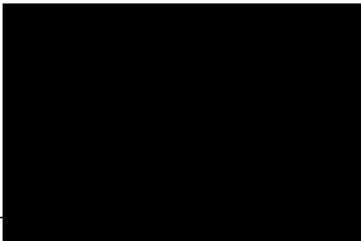
- Erfolgen Tiefbauarbeiten im Lastausbreitungsbereich der Eisenbahnbetriebsanlagen, so gelten für die Prüfung der Standsicherheitsnachweise dann auch bei Bauvorhaben anderer Planungsträger dieselben Anforderungen wie bei Bauvorhaben der Eisenbahninfrastrukturunternehmen selbst. Sofern nicht geschehen, ist dann ein vom Eisenbahn - Bundesamt anerkannter Gutachter zur Beurteilung der Standsicherheit des unmittelbar neben der Eisenbahnstrecke geplanten Bauwerkes hinzuzuziehen, um den Einfluss der Eisenbahnlasten auf dieses Bauwerk zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(elektronisch erstellt und ohne Unterschrift gültig)



Bezirksrathaus Nippes
Bezirksbürgermeisterin
Dr. Diana Siebert
Neusser Str. 450
50733 Köln

Köln, 23.04.2023

Ihre Einladung stadtbaul. Entwickl. Longericher Str. K-Bilderstöckchen

Sehr geehrte Frau Dr. Siebert,

vielen Dank für Ihre Einladung für das Beteiligungsforum in der o.g. Angelegenheit.

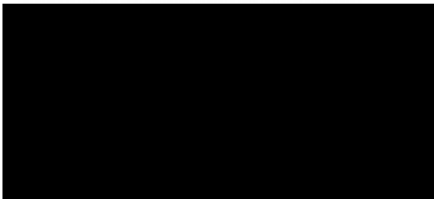
Eine Nutzung als Industriefläche, gerade von solchen Flächen, ist, schon von der Örtlichkeit her, gegeben. Was soll man sonst damit anfangen? Quasi ein Muss und es wäre schon fast grob fahrlässig, diese Flächen nicht zu nutzen. Die zusätzliche Belastung für den anrainenden Verkehr und für die Anrainer beachtend, sollte das kein Problem sein. Welche Nutzung der Fläche möglich ist, ist natürlich abhängig von der Stromversorgung, Abwasser, etc., aber im Grunde kaum eingeschränkt.

Denn, machen wir uns nichts vor, die Flächen gehören verpachtet.

Was jedoch überhaupt nicht funktioniert ist z.B. die Situation in der Eschenbachstr. Anlieger und Tempo 30 ... es hält sich Keiner dran. Durch den Penny-Markt, die Auto-Waschanlage und die Nutzung der benachbarten Flächen für industrielle Zwecke, hat sich der Durchgangsverkehr um ein Vielfaches erhöht. Ein mächtiges Problem ist zusätzlich, was die Sache so richtig gefährlich macht, dass Niemand „Rechts vor Links“ achtet. Die Stadt Köln Verlautbarung, tatsächlich, es hat noch keinen Toten gegeben und keinen schweren Unfall. Wenn Sie aus  Sackgasse Eschenbachstr.  herausfahren, werden Sie merken, dass Sie jede Menge Mut brauchen und froh sein können, wenn Sie nicht abgeschossen werden.

Weißer Streifen auf der Fahrbahn oder gar Schilder, würden die Durchfahrer daran erinnern, dass hier „Recht vor Links“ ist und ihr Tempo verringern. So hätte man gleich zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen. Ich hatte das mal der Stadt vorgeschlagen ... noch keine Toten. Wie würden Sie sich fühlen, wenn Sie aus Ihrer Straße, mit Vorfahrt, fahren, durch Ihr schnelles Bremsen einen schweren Unfall verhindern und der andere Fahrer aussteigt und Sie bedroht? Ich finde, wer „A“ macht, muss auch an „B“ denken. Fünf weiße Streifen oder gar noch fünf Schilder. Was für ein Aufwand für unsere Bürger ... nö. Ehrlich jetzt?

Beste Grüße aus dem Bilderstöckchen



Von: [REDACTED] m Auftrag von [REDACTED]
An: [61-ToeB](#)
Betreff: Stellungnahme der Bundeswehr, auf Ihre Anfrage vom 17. September 2025 " 246. Änderung des Flächennutzungsplanes"; mein Az. III-1855-25-FNP
Datum: Mittwoch, 1. Oktober 2025 09:44:41
Anlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[04_Stellungnahme der Bundeswehr.pdf](#)

OFFEN \ PersDat Schutzbereich 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügte Unterlage(n) erhalten Sie mit der Bitte um

- | | | |
|---|---|--|
| ☒ Kenntnisnahme | ☐ Prüfung | ☐ Stellungnahme |
| ☐ Mitzeichnung | ☐ Bearbeitung in eigener Zuständigkeit | ☐ Erledigung |
| ☐ Rücksendung | | ☐ bis |
-

Im Auftrag

[REDACTED]
Bürosachbearbeiter TöB



BAIUDBw Abt Infra
Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen (IUD)



Telefon: [REDACTED]
Bw-Netz: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Adresse: [Fontainengraben 200 | 53123 Bonn | DE](#)
Internet: <https://www.bundeswehr.de>



BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Köln
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Nur per E-Mail: 61-toeb@stadt-koeln.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 /				01.10.2025
III-1855-25-FNP				

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

hier: 246. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bezug: Ihr Schreiben vom 17.10.2025 - Ihr Zeichen: 614-5 S

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die im Betreff genannte(n) Maßnahme(n) hat die Bundeswehr folgende Bedenken, Einwände bzw. Anmerkungen.

Die von Ihnen beabsichtigte(n) Maßnahme(n) befindet / befinden sich

- im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Geilenkirchen
- in Bereich von Emissionsschutzzonen Lüttich-Kaserne

Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich militärischen Luftverkehrs befindet. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Es kann im weiteren Genehmigungs- / Bauleitverfahren, nach Prüfung und Einordnung meiner Fachdienststellen, aufgrund der Lage innerhalb des Interessengebietes, zu Bauhöhenbeschränkungen, Verschiebungen oder Ablehnungen kommen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass grundsätzlich und ohne nähere Prüfung eine maximale Bauhöhe von 30 Meter über Grund nicht überschritten werden darf. Sofern



**BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR**

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



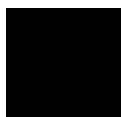
BUNDESWEHR

dies eintritt, bitte ich Sie, mich im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Genauer kann ich mich hierzu erst bei genauer Mitteilung von Koordinaten, Bauarten und Bauhöhen äußern. Ich möchte Sie bitten, mich im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag





Stadt Köln

Dezernat für Planen und Bauen

Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
61, 61/1
Willy-Brandt-Platz 2/Stadthaus
50679 Köln

03.05.2023

Herr

Telefon

Telefax

N I E D E R S C H R I F T

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum städtebaulichen Planungskonzept mit dem Arbeitstitel

"Städtebauliche Entwicklung Longericher Straße in Köln-Bilderstöckchen"

Veranstaltungsort: Altenberger Hof, Mauenerstraße 92, Köln Nippes

Termin: 25.04.2023

Beginn: 17:30 Uhr

Ende: 20:30 Uhr

Besucher: circa 80 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/-innen: Vorsitzende:
Dr. Diana Siebert, Bezirksbürgermeister/in des Stadtbezirks
Nippes

Verwaltung:

Herr Wolff, Stadtplanungsamt, stellvertretender Leiter
Herr Schwark, Stadtplanungsamt, Planungsteam für die
Stadtbezirke 2 bis 6
Frau Köttgen, Stadtplanungsamt, Planungsteam
linksrheinische Stadtbezirke

Niederschrift:

Frau Gehm, ulrich hartung gmbh

Zielsetzung der Beteiligungsveranstaltung und des vorliegenden Bürgerprotokolls

Das aktuell unbebaute, etwa 80 m breite und 450 m lange Grundstück zwischen der Longericher Straße und den Bahngleisen liegt im Nordosten des Kölner Stadtteils Bilderstöckchen und ist seit 2020 im Eigentum der Cube Real Estate GmbH aus Leverkusen. Diese hat gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln und der KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH mit Unterstützung der ulrich hartung gmbh, Bonn und dem Architekturbüro ASTOC, Köln, ein Rahmenkonzept mit dem Ziel der Entwicklung eines verdichteten, gewerblich geprägten Quartiers erarbeitet. Nach der städtebaulichen Leitidee ist im Nordwesten des Plangebiets ein Gewerbegebiet mit emissionsarmen Nutzungen (Handwerk, Produktion, Büro, Dienstleistung, Labor etc.) und ein Pilotprojekt Urbane Produktion (gestapelte Gewerbenutzungen) vorgesehen. Bei erfolgreichem Verlauf des Pilotprojekts können die Flächen für Urbane Produktion sukzessive erweitert werden.

Im Südosten schließt ein urbanes Gebiet mit überwiegend wohnwirtschaftlichen Nutzungen an. Ein öffentlicher Platz gegenüber der Straße Am Bilderstöckchen mit ergänzenden Angeboten wie beispielsweise einer Kita, Gastronomie und Nahversorgung sowie Grün- und Freiflächen vernetzen das Quartier mit den Bestandsgebieten.

Am 16.03.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Projekt im Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung 5 (Nippes) beschlossen. Damit wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen und der Geltungsbereich und die Ziele festgelegt.

Vom 06.10. bis 17.11.2022 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB, die in diesem Rahmen Anregungen einbringen konnten.

Nach dem Aufstellungsbeschluss fand vom 17.04. bis 05.05.2023 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB statt, in der Bürgerinnen und Bürger Anregungen zum Projekt und der Planung geben konnten. In diesem Rahmen wurde zusätzlich die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informations- und Beteiligungsveranstaltung durchgeführt. Dafür hat das Stadtplanungsamt der Stadt Köln gemeinsam mit Cube Real Estate GmbH, der Köln Business, ASTOC und ulrich hartung eine Beteiligungsveranstaltung mit Themeninseln zu allen relevanten Aspekten des Projekts und zum Projektstatus organisiert. Durch die Veranstaltung haben alle interessierten Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit erhalten, sich über das Vorhaben und den aktuellen Projektstand zu informieren, sich mit den Expertinnen und Experten vor Ort auszutauschen und Anregungen zum Projekt einzubringen – zusätzlich zur grundsätzlichen Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme (auch über das Online-Portal der Stadt Köln). Eingeladen wurde über eine Postwurfsendung, die in Bilderstöckchen, aber auch in den ersten Straßenzügen entlang der Gleise in Mauenheim verteilt wurde. Zusätzlich wurden Plakate im Stadtteil ausgehängt, über den Verteiler der Bilderstöckchenkonferenz per Email eingeladen, sowie im [Beteiligungsportal](#) der Stadt Köln und auf dem [Städtischen Webseitenauftritt](#) die Veranstaltung angekündigt.

Die Eindrücke der Veranstaltung und die Rückmeldungen der Besucherinnen und Besucher werden im folgenden Protokoll festgehalten. Dadurch können alle Anregungen für das weitere Verfahren aufgenommen werden.

Überblick über die Veranstaltung

Die öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltung fand am Dienstag den 25. April 2023 zwischen 17:30 und 20:30 Uhr in der Scheune des Altenberger Hofs in Köln Nippes statt. Rund 80 Bürgerinnen und Bürger nahmen daran teil.



Frau Dr. Siebert, Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Nippes, begrüßte die Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreterinnen und Vertreter aus der Politik und betonte die Bedeutung des geplanten Projektes für ein lebendiges Bilderstöckchen.

Im Anschluss stellte **Herr [REDACTED]** als stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamtes das Podium vor und erläuterte den Ablauf der Veranstaltung. Er ermunterte die Anwesenden, sich in den lebendigen Dialog einzubringen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Veranstaltung zwecks Protokollerstellung fotografisch dokumentiert wird.

Es folgten vier einführende Kurzvorträge:

1. Herr [REDACTED] Cube Land Development GmbH stellte das Grundstück und die Ambitionen der Grundstückseigentümerin vor.



2. Herr [REDACTED] und Frau [REDACTED], Stadtplanungsamt Köln gaben einen kurzen Abriss über das anstehende Bauleitplanverfahren und die Beteiligungsmöglichkeiten sowie die kommunalen städtebaulichen Leitziele



3. Herr [REDACTED] ulrich hartung gmbh erläuterte die Urbane Produktion und veranschaulichte diese anhand von bereits realisierten Beispielen. Außerdem schilderte es den geplanten Prozess der kooperativen Projektentwicklung mit den Unternehmerinnen und Unternehmern. Herr [REDACTED] Köln Business schloss mit einem Blick auf den Gewerbestandort Köln an.



4. Herr [REDACTED] ASTOC, und Frau [REDACTED] Stadtplanungsamt rundeten die Vortragsreihe mit der Vorstellung des städtebaulichen Rahmenkonzepts ab.



Im Anschluss wurden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer aufgefordert, sich an den Themeninseln über das Projekt und die verschiedenen Projektthemen zu informieren, ihre Fragen zu stellen und ihre Ideen und Anregungen zu hinterlassen.

Dafür wurden in der Scheune des Altenberger Hofs verschiedene Themeninseln mit Infoplakaten zum Projekt ausgestellt. An den einzelnen Themeninseln standen insgesamt rd. 20 Expertinnen und Experten, bestehend aus Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung, sowie externe Fachplaner und Fachgutachter für die Fragen und Anregungen der Besucherinnen und Besucher sowie für weiterführende Informationen zu Projekt und Planung zur Verfügung. Jede Themeninsel hielt ein Blankoplatat sowie Moderationskarten bereit, um die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger festzuhalten.

Insgesamt wurden sechs inhaltliche Themeninseln aufgebaut:

1. Grundstück / Verortung / Grundstückseigentümern / Leitziele Stadt Köln
2. Urbane Produktion / Prozess
3. Klima / Nachhaltigkeit
4. Emission / Schall
5. Mobilität / Verkehr / innovative Logistik
6. Rahmenplan / Nutzungskonzept / Quartiersbedarfe



Kurzzusammenfassung der Themeninseln

Feedback und Anregungen zum Projekt konnten die Besucherinnen und Besucher in direkten Gesprächen den Expertinnen und Experten mitgeben, die diese auf den Moderationskarten

stichpunktartig festhielten. Alternativ konnten sie auch direkt ihre Rückmeldung auf die Karten schreiben und an den dafür vorgesehenen Plakaten fixieren.

Insgesamt wurden rund 160 Rückmeldekarten mit zum Teil mehreren Argumenten bzw. themenspezifischen Äußerungen abgegeben. Aufgrund der offenen Fragestellung waren Mehrfachnennungen möglich.

Die schriftlichen Antworten wurden aus Gründen der Authentizität nicht grammatikalisch/syntaktisch angepasst.

Die schriftlichen Rückmeldungen der Besucherinnen und Besucher sind so zugeordnet, wie sie thematisch zu den Themeninseln passen.

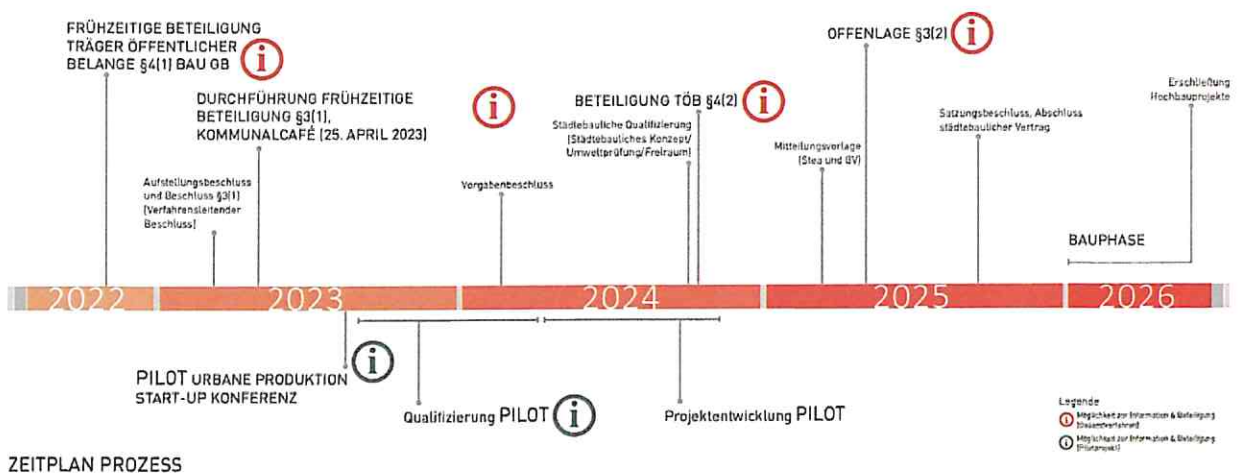
1. Grundstück / Verortung / Grundstückseigentümern / Leitziele Stadt Köln

Diese Themeninsel diente den Besucherinnen und Besuchern der Veranstaltung zur räumlichen Orientierung und Erfassung der Lage des Grundstücks sowie zur Veranschaulichung der Grundlagen, Rahmenbedingungen und Ziele, die durch die Eigentümerin, die Stadt Köln und die KölnBusiness vorliegen. Vertreterinnen und Vertreter der entsprechenden Institutionen standen für einen Austausch und Rückfragen zur Verfügung.

Dargestellt wurde die städtebauliche Einordnung und die Lage des 3,9 ha großen Grundstücks innerhalb Bilderstöckchens. Drohnenaufnahmen gewährten einen Blick aus der Vogelperspektive und verdeutlichten die umliegende Bebauung.

Außerdem stellte sich die Grundstückseigentümerin unter anderem mit bereits realisierten Projekten vor.

Anhand eines Zeitstrahls wurde der zeitliche Ablauf des gesamten Prozesses der Bauleitplanung und das darin eingebettete Beteiligungsverfahren der Urbanen Produktion dargestellt.



Durch die aktuelle Planung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der bestehende Flächennutzungsplan sowie die beabsichtigte Änderung wurden ebenfalls abgebildet. Auch sind das kooperative Baulandmodell sowie die Stadtstrategie / die Leitziele der Stadt Köln und der Köln Business maßgeblich für das Projekt. Deren Inhalte wurden ebenfalls skizziert. Ergänzt wurden diese durch Zahlen und Statistiken zum Stadtteil aus den Kölner Stadtteilinformationen, den Gewerbeflächenbedarfen der Stadt Köln sowie den Auswirkungen von wohnortnahen Gewerbeflächen auf den Klimaschutz.



Schriftlichen Rückmeldungen zur Themeninsel:

- Bedarf an kleinen und großen Wohnungen, d.h. Apartments und 4-6 Zimmerwohnungen
- Abstimmung Bedarf Vollversorger mit Einzelhandelskonzept
- Das Konzept mit vielfältigen Nutzungen und auch deren jetzige Anordnung wäre für Bilderstöckchen ein Gewinn
- 40% Gewerbe / 60% Wohnen
- Keine Postwurfsendungen in Mauenheim erfolgt

2. Urbane Produktion / Prozess

In dem Projekt Longericher Straße wird die Urbane Produktion als Anordnung der Gewerbe- und Produktionsräume über mehrere Geschosse, die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen wie Haustechnik, vertikale und horizontale Erschließung, Mobilität, Stellplätze, Lastentransport, Konferenzen- / Sozialräume oder zentrale Dienste etc. verstanden. Neben der effizienten, flächensparenden Bauweise sollen Synergieeffekte zwischen den Unternehmen gefördert und Kosten für die Unternehmerinnen und Unternehmer reduziert werden. Über vernetzende Angebote wie beispielsweise attraktive Freiflächen, gemeinsame Dachterrasse, Kita, Gastronomie, Produktverkauf o.ä. entstehen Akzeptanz und Interaktion zwischen den Unternehmen einerseits und dem urbanen Umfeld andererseits. Diese vernetzenden Angebote gilt es mit den Bedarfen in Bilderstöckchen abzugleichen.

In dem Verfahren des Pilotprojektes, das zeitlich versetzt zum Prozess des Bebauungsplans läuft und aus mehreren Veranstaltungen, Konferenzen und Werkstätten besteht, definieren Unternehmerinnen und Unternehmer über ihre unternehmerischen Anforderungen die Gestaltung, Ausstattung, Wirtschaftlichkeit etc. des Projektes. Aus dem Pilotprojekt werden fundierte bauliche, technische, immobilienwirtschaftliche und marktbasierte Erkenntnisse für die weitere Entwicklung des „restlichen“ Areals erwartet. Die Modellhaftigkeit des Projekts - mit Blick auf die Übertragbarkeit auf weitere Flächen des Plangebietes, anderer Standorte in Köln, der Eingang in die Ziele der kommunalen Stadtentwicklung sowie in den Trendkanon der Immobilienwirtschaft ist von den beteiligten Akteuren ausdrücklich gewünscht.

Inhalt der Themeninsel waren geplante und realisierte Beispiele Urbaner Produktion wie die Meistermeile und der Handwerkerhof Ottensen, beide in Hamburg sowie das FRIZZ23 in Berlin. Zusätzlich wurde das geplante Werkstattverfahren gemeinsam mit interessierten Unternehmerinnen und Unternehmern zur Entwicklung des Pilotprojektes Urbane Produktion dargestellt. Die Besucherinnen und Besucher waren aufgerufen, ihre Ideen und Wünsche zu den Nutzungen der Urbanen Produktion zusammenzutragen. Zusätzlich zu der Möglichkeit auf Moderationskarten Anmerkungen zu hinterlassen waren die Bürgerinnen und Bürger aufgerufen anhand von Modellen ihre zu wünschenswerten Nutzungen zu hinterlassen. Die entsprechenden Anregungen aus den Modellen ist in die Auswertung ebenfalls mit eingeflossen.



Die schriftlichen Rückmeldungen zur Themeninsel lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Allgemein

- Nutzungsmischung gewünscht (Mehrfachnennung)
- Urbanitätssteigernde Nutzungen gewünscht
- Bilderstöckchen soll lebendiger werden (Mehrfachnennung)
- Kein Gewerbe

Form / Ausgestaltung

- Innovative, attraktive Architektur (Mehrfachnennung)
- Solarstrom, Photovoltaik
- Fluktuation und Nachnutzung bedenken
- Höfe wie in Amsterdams altem Konzept, um Künstler / Künstlerinnen zu integrieren
- Lofts
- EG Nutzung mit Publikumsfrequenz

Gewerbe

- Gewerbeflächen (auf niedrigem Niveau)
- Kreativgewerbe, Kreativwerkstätten, Kunsthandwerk (Mehrfachnennung)
- kein lautes/störendes Gewerbe (Mehrfachnennung)
- Soziales Gewerbe (Bsp. Bridge + Tunnel aus Hamburg)
- Nachhaltiges Gewerbe
- Mehr Arbeitsplätze (Mehrfachnennung)
- Arbeitsplätze für einfache Berufe / Jobs ohne Ausbildung (Mehrfachnennung)
- Start-ups (Mehrfachnennung)
- CoWorking Spaces (Mehrfachnennung)
- Gründerzentrum
- Handwerker (Mehrfachnennung)
- Schreiner
- Schlosser
- Schuster (Mehrfachnennung)
- Fahrrad-Werkstatt (Mehrfachnennung)
- Floristik (Mehrfachnennung)
- Friseur (Mehrfachnennung)
- Schlüsseldienst
- Tischlerei
- Schreibwaren
- Sparkasse
- Pilzfarm
- Brauerei vertikal mit Bierdachgarten und gläserner Produktionshalle (Mehrfachnennung)
- Brennerei
- Gärtnerei/Gartenbetrieb

- Vertical Farming
- Repairladen
- Medien

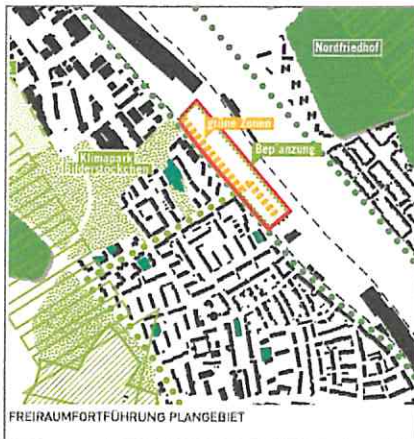
3. Klima / Nachhaltigkeit

Zum aktuellen, frühzeitigen Planungsstand liegt noch keine detaillierte Freiraumplanung vor. Die durch die Planung betroffenen Belange des Umweltschutzes, wie zum Beispiel Tiere, Pflanzen, Boden, Schall, Klima, werden im Rahmen der weiteren Planung untersucht und bewertet. Eine Besonderheit in der Umgebung stellt der Klimapark dar. Auf der brachliegenden Grünfläche zwischen Robert-Perthel-Str. und Longericher Str. – ursprünglich für eine Verbindungsstraße vorgesehen – entstand seit 2017 ein klimafreundlicher, naturnaher Park. Er stellt einen aktiven und vielfältigen Beitrag einerseits zum Klimaschutz, andererseits für das Miteinander der Menschen im Viertel dar.

Bei der zukünftigen Entwicklung des Grundstücks an der Longericher Straße wird generell großer Wert auf die Ein- und Anbindung an die Nachbarschaft gelegt, besonders auch auf die Anbindung an den Klimapark.

Dazu soll dieser auf dem Grundstück als grüner Streifen entlang der Longericher Straße und im Bereich des Wohnens im Süden im Inneren weitergeführt werden.

Die grüne und blaue Infrastruktur wurde in Form von Hitzekarten, möglichen Lösungsansätzen für eine Bepflanzung mit Klimabäumen und die Anlage grüner Zonen sowie Starkregenkarten und mögliche Lösungen für eine innovative Entwässerung dargestellt. Die Klimaziele der Stadt Köln rundeten die Darstellung ab.



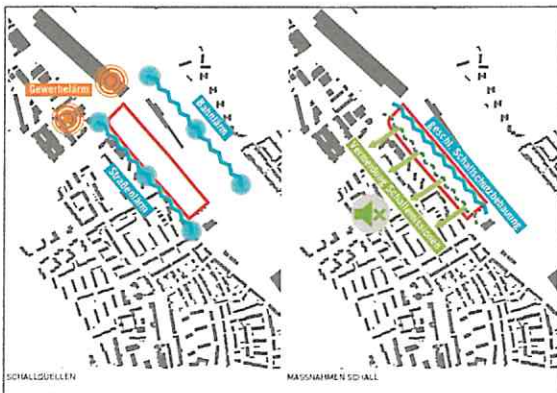
Die schriftlichen Rückmeldungen zur Themeninsel lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Wunsch nach nachhaltigem Energiekonzept mit Photovoltaikanlagen / Solaranlagen (ggf. auch zur Nutzung der Nachbarschaft) (Mehrfachnennung)
- Optimale Dimensionierung der PV-Einspeisung, um Abschaltung bei Überkapazität zu vermeiden
- Versickerung aller (auch Stark-) Regenfälle auf dem Grundstück / Überflutungsschutz (Mehrfachnennung)
- Beschattungsmöglichkeiten / Kühle Aufenthaltsräume (Mehrfachnennung)
- Regenwasserrückhaltung (Wasserreservoir) / Kanalkapazität / Regenwassernutzung prüfen (Mehrfachnennung)
- Begrünung aller Fassaden und Dächer (Wohnen und Gewerbe) (Mehrfachnennung)
- Wunsch nach Gemeinschaftsdachterrassen mit urban gardening
- Möglichst viele Grünflächen
- Ausgleichsgrün / Bäume
- Grüner Schallschutz Richtung Bahn (Bäume)

- Wunsch nach Wasserflächen (Spiel-, Abkühlmöglichkeit / Verdunstung / Optik) (Mehrfachnennung)
- Insektenfreundliche Begrünung
- Kostenlose Aufenthaltsmöglichkeiten

4. Emission / Schall

Inhalt der Themeninsel Schall war insbesondere die Darstellung der Schallquellen, die auf das Plangebiet einwirken und daraus resultierende Restriktionen für die Planung. Eine hohe Schallbelastung besteht vor allem durch die entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Bahngleise. Zusätzlich werden bei Wartungsarbeiten im und am ICE-Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn akustische Signale gegeben. Auch von der Longericher Straße an der südwestlichen Längsseite des Grundstücks geht eine Lärmbelastung aus. Zusätzliche, potentielle Gewerbelärmquellen bilden die gewerblichen Betriebe im nördlich des Klimaparks gelegenen Gewerbegebiet. Ein schalltechnisches Gutachten wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. In diesem werden alle potentiellen Schallquellen im Bestand erfasst und quantitativ berücksichtigt, sowie daraus resultierende Restriktionen oder Möglichkeiten für das Plangebiet erarbeitet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet aber auch für das bestehende Umfeld sind zu gewährleisten.



Die schriftlichen Rückmeldungen zur Themeninsel lassen sich in folgende Argumente zusammenfassen:

- Aktuell hohe Schallbelastung durch ICE-Werk (Klimaanlagen abgestellter Züge, Makrophontests etc.) (Mehrfachnennung)
- Notwendigkeit des Schallschutzes für bestehende Bebauung vor neuem Gewerbelärm (Mehrfachnennung)
- Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen neuer Wohnungen, v.a. Richtung Bahn / Schallschutzgrundrisse (Mehrfachnennung)
- Gewerbe als Möglichkeit des Schallschutzes wird positiv gesehen
- Gefahr von Schallauswirkungen auf Mauenheim
- Gefahr des Lärmeintrags durch LKW „Am Bilderstöckchen“ ist zu vermeiden
- Sorge um zusätzlichen Verkehr und damit Schalleintrag entlang der Longericher Straße
- Wunsch nach begrüntem Lärmschutz / Vegetation als Lärmschutz (Mehrfachnennung)

5. Mobilität / Verkehr / innovative Logistik

Die Haupteerschließung der Bauflächen im Plangebiet soll über eine neue öffentliche Stichstraße von der Longericher Straße aus erfolgen. Die Anlieferung ist rückwärtig entlang der Bahngleise schallgeschützt vorgesehen.

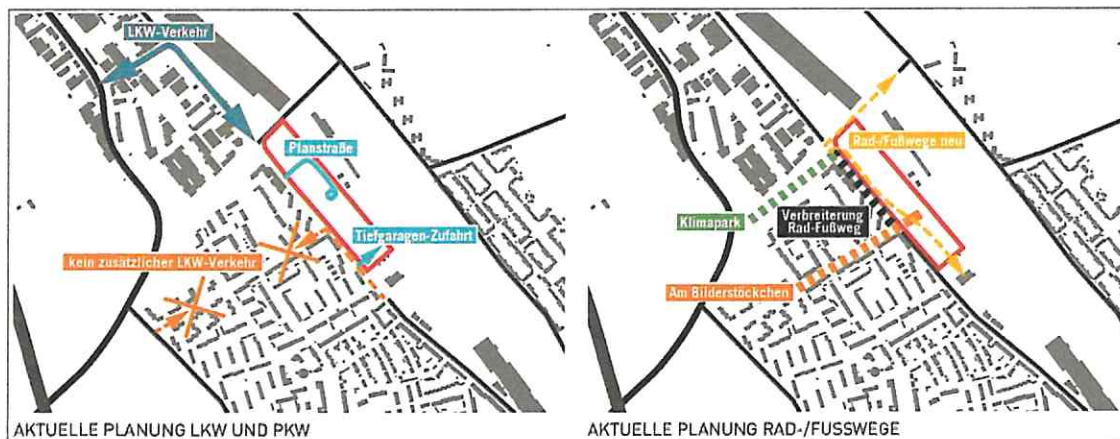
Kfz-Stellplätze sind zusammen mit weiteren Mobilitätsfunktionen in einem zentralen Quartiersparkhaus geplant. Optional sind für Teilbereiche (insbesondere mit Wohnnutzungen) Tiefgaragen denkbar.

Die Fußgänger- und Fahrradverbindung entlang der Longericher Straße auf der Seite des Plangebietes soll im Rahmen des o.g. Vorhabens verbreitert werden. Ausreichende Fahrradstellplätze sollen dezentral ebenerdig sowie in der Quartiersgarage nachgewiesen werden.

In der aktuell sehr frühen Projektphase liegt naturgemäß noch kein Mobilitätskonzept vor. Im Rahmen des weiteren Bauleitverfahrens wird als Voraussetzung für das Mobilitätskonzept eine Verkehrs- und Mobilitätsuntersuchung durchgeführt.

Die Themenplakate zeigten daher vor allem den Bestand und die Verortung der Verkehrsknoten, an welchen zur Bestandserfassung gezählt wird. Übersichtskarten zum aktuellen ÖPNV-Netz, Sharing Angeboten / E-Ladesäulen, weiträumige und nahe Verkehrserschließung sowie das Radwegenetz veranschaulichte die Situation vor Ort.

Aus der Ist-Situation abgeleitet wurden wichtige Ziele der Planung dargestellt wie die Anbindung des Rad- und Fußwegenetzes an den Klimapark sowie den Tunnel Richtung Etzelstraße, eine Verbreiterung des Rad- und Fußwegs entlang der Longericher Straße und die Vermeidung von zusätzlichem LKW-Verkehr auf der Straße „Am Bilderstöckchen“.



Die schriftlichen Rückmeldungen zur Themeninsel lassen sich in folgende Argumente zusammenfassen:

- Fahrbahnbelag der Longericher Straße ist schlecht
- Wunsch nach Tempolimit 30 km/h auf der Longericher Straße (Mehrfachnennung)
- Querungshilfen für Fußgänger*innen auf der Longericher Straße
- Breiterer Bürgersteig / Radweg entlang der Longericher Straße (vor allem direkt vor dem Tunnel) (Mehrfachnennung)
- Möglichkeit einer Verbindung (-streppe) am nördlichen Grundstück hinunter zur Bushaltestelle im Tunnel soll geprüft werden
- Verkehrsanbindung Urbane Produktion aus dem Tunnelbereich verhindert Verkehrsbelastung der Nachbarn
- Trennung der Rad- und Fußverkehre
- Ausbau der Fahrrad- und Fußgängerwege „Am Bilderstöckchen“
- Notwendigkeit einer S-Bahn Station (z.B. am Tunnel) (Mehrfachnennung)
- Notwendigkeit einer neuen Buslinie Verbindung Plangebiet – Nippes Zentrum
- Gefahr eines höheren LKW-Aufkommens durch Urbane Produktion

- Verkehr soll das Veedel nicht weiter belasten (v.a. Am Bilderstöckchen) (Mehrfachnennung)
- Wunsch nach Ausbau von Carsharing Angeboten (Mehrfachnennung)
- Verhinderung von zusätzlichem Parkplatzbedarf im Wohngebiet (Mehrfachnennung)
- Wunsch nach Schaffung neuer Parkplätzen / Quartiersparkhaus (Mehrfachnennung)
- Notwendigkeit von Parkplätzen für Mietfahrräder
- Verhinderung des Schleichwegs Mauenheim (Schmiedegasse, Neue Kempener Straße, Niebelungenstraße)
- Erschließung des Plangebiets über angrenzende Bahngelände im Nordwesten prüfen (Mehrfachnennung)

6. Rahmenplan / Nutzungskonzept / Quartiersbedarfe

Nach der aktuellen städtebaulichen Leitidee gliedert sich das Plangebiet in gewerbliche Nutzungen im Nordwesten (Gewerbegebiet) und eher gemischte Nutzungen aus Arbeiten und Wohnen (urbanes Gebiet) im Südosten. Ein öffentlicher Platz gegenüber der Straße Am Bilderstöckchen vernetzt das Quartier mit den Bestandsgebieten. Seine Platzkanten nehmen Nutzungen des Quartiersbedarfs wie z. B. einen Lebensmittelmarkt oder eine Kita auf.

Im Gewerbegebiet ist im Norden das Pilotprojekt Urbane Produktion vorgesehen. Bei erfolgreicher Implementierung können die Flächen für Urbane Produktion sukzessive erweitert werden. Da die konkreten Nutzer*innen noch nicht feststehen, weist die dargestellte städtebauliche Struktur eine hohe Flexibilität auf.

Herzstück dieser Themeninsel bildete das städtebauliche Rahmenkonzept, das die Nutzungen des Grundstücks in vier Bausteinen von Nord-West nach Süd-Ost darstellt:



Ergänzend dazu wurde in einem Analyseplan über das gesamte Quartier die vorhandenen Nutzungen wie z.B. soziale Einrichtungen, Einzelhandel und Bildungseinrichtungen dargestellt sowie eine Herleitung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes anhand der Rahmenbedingungen wie Schall, Nutzungen, Baufeldgliederung und Grünraum. Zusätzlich zu der Möglichkeit auf Moderationskarten Anmerkungen zu hinterlassen waren die Bürgerinnen und Bürger aufgerufen anhand von Modellen ihre Vorschläge für die Nutzungsgliederung am neuen öffentlichen Platz zu hinterlassen. Die Anregungen aus den Modellen ist in die Auswertung ebenfalls mit eingeflossen.

Die schriftlichen Rückmeldungen zur Themeninsel lassen sich in folgende Argumente zusammenfassen:

Allgemein

- Wunsch nach urbanem Quartier: dicht, lebendig, gemischt (Wohnen – Arbeiten – Kultur)
- Einbindung des Bildstocks und Platz über Bürgerverein / Aufwertung des Bildstocks (Mehrfachnennung)
- Öffentliche Toilette auf zentralem Platz

Spiel / Sport / Begegnung

- Basketballplatz (Mehrfachnennung)
- Skatepark (Mehrfachnennung)
- Fußballplatz / Soccerhalle (Mehrfachnennung)
- Außensportbereich
- Indoorspielplatz
- Lernschwimmbecken (integriert in innovative Wohnprojekte)
- (Großer) Spielplatz (Mehrfachnennung)
- Wasserspielelemente auf Platzfläche
- Treffpunkt für Jugendliche im Freien kombiniert mit Sportmöglichkeiten
- Begegnung und Dienstleistungen für Senioren
- Plätze der Begegnung / zur Integration (Mehrfachnennung)
- Freiraum / Raum für Initiativen
- Sportstudio (Mehrfachnennung)

Wohnen

- Wohnen für Menschen aller Einkommensklassen
- Seniorenwohnen
- Anteil Wohnen erhöhen (Mehrfachnennung)
- Bezahlbares Wohnen
- Geförderter Wohnungsbau
- Gemischte Wohnformen (z. B: gefördertes Wohnen + Eigentum)
- Innovative Wohnformen (gemeinschaftlich, flexibel, inklusiv, gemischt)
- Mehrgenerationenwohnen
- Genossenschaftliches Wohnen und Arbeiten gemischt (bezahlbar, mit Gemeinwohlorientierung, inklusiv, nachhaltig)
- Studentenwohnheim / Studentenwohnen (Mehrfachnennung)

Gastronomie

- Biergarten (Mehrfachnennung)
- (Gute) Restaurants (Mehrfachnennung)
- Guter Imbiss / Mittagstisch
- Außengastronomie (Mehrfachnennung)
- Cafés / Treffpunkte (Mehrfachnennung)
- Kneipe
- Attraktiver Aufenthalt
- Lokal
- Bar

Grün

- Viel Grün
- Vertical gardening (grüne Wände, nicht vertical farming)
- Gemeinschaftsdachgarten
- Parkanlagen
- Fassadenbegrünung (auch als Schallschutzmöglichkeit)
- Urban gardening

Einzelhandel (Mehrfachnennung)

- Handel und Frequenz sollten sich ergänzen
- Vollversorger
- Vollsortimenter (Mehrfachnennung)
- Supermarkt (Mehrfachnennung)
- Penny soll bleiben
- Fachhandel
- Wochenmarkt / Marktplatz (Mehrfachnennung)
- Bioladen (Mehrfachnennung)
- Drogeriemarkt (dm)
- Bäcker

Soziale, kulturelle Einrichtungen / Bildungseinrichtungen

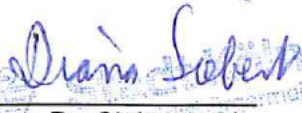
- Kulturzentrum (u.a. mit Themenschwerpunkt Afrika) (Mehrfachnennung)
- Jugendeinrichtung (Mehrfachnennung)
- Urbane Nahrungsmittelproduktion in Kombination mit Bildung (z.B: Bio-Unterricht in einer vertical Farm)
- Kita (Mehrfachnennung)
- (Gesamt-) Schule (Mehrfachnennung)
- Grundschule
- Übungsräume

Sonstiges

- Ärztezentrum (Mehrfachnennung)

Ausblick

Durch den Aufstellungsbeschluss vom 16.03.2023 wurde das Bauleitplanverfahren förmlich eröffnet. Das Projekt und das Bauleitplanverfahren befinden sich insofern noch in einem sehr frühen Stadium. Die Rückmeldungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung insgesamt sowie die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nun in der Erarbeitung des konkretisierten Bebauungsplanentwurf geprüft und fließen in das weitere Planverfahren ein. Für den Bebauungsplanentwurf werden im weiteren Verfahrensverlauf auch die weiteren notwendigen Gutachten beauftragt. Im Ergebnis wird der Bebauungsplanentwurf den zuständigen Ratsgremien zum Auslegungsbeschluss vorgelegt. Der Bebauungsplanentwurf und alle Fachgutachten werden hier öffentlich (für einen Monat) ausgelegt. Hierzu haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) sowie alle Bürgerinnen und Bürger (§ 3 Abs. 2 BauGB) wiederum die Gelegenheit, Anregungen zur konkretisierten Planung einzubringen. Nach Aufnahme und Abwägung aller Anregungen wird der Bebauungsplan den zuständigen Ratsgremien für den Satzungsbeschluss vorgelegt. Erst dadurch wird der Bebauungsplan rechtskräftig.


Frau Dr. Siebert
(Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks Nippes)
Neusser Str. 450
19.10.2023



(Schriftführer/in)