

VEP 724537/03 „Adalbertstraße“ in Köln-Höhenberg

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (05.-19.05.2022) ist 1
Stellungnahme eingegangen:

10.05.2022

Bebauungsplan, östlich der Adalbertstraße 11-15, Flur 30, Köln Höhenberg

und

Olpener Straße 250/252, Köln Höhenberg

Sehr geehrter Herr Tuch,

ich beziehe mich auf mein Schreiben vom 28.1.2022 und Ihre E-Mail vom 21.2.2022 und möchte in den laufenden städteplanerischen Verfahren folgende Ergänzung zum seinerzeit vorgetragenen Sachverhalt vornehmen:

Zunächst sind die Bemühungen der Stadt Köln zur Schaffung der planerischen Voraussetzung mit dem Ziel der Errichtung von Wohnungen in Zusammenarbeit mit entsprechenden Investoren zu begrüßen. Dies führt im Ergebnis zu einer spürbaren Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes.

Sie bedienen sich entsprechend der gesetzlichen Möglichkeit, die städtebauplanerischen Vorgaben im Rahmen von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach §12 BauGB zu schaffen.

Durch die Änderung des Gebietscharakters wird die bisherige gewerbliche Nutzung in eine verträgliche Wohnnutzung umgewandelt.

Aus Anliegersicht möchte ich zur Abwicklung dennoch folgende verfahrenswichtige Punkte unterbreiten:

Wenn auch die vorgesehenen Verfahren räumlich getrennt sind, so gebietet es sich auf Grund des geringen Abstandes die Wirkungen beider Planungen auf die vorhandene Umgebung zu beleuchten:

1.

Es werden in konzentrierter Weise insgesamt rd. 200 Wohneinheiten entstehen, deren Anbindungen an das vorhandene Straßennetz der Adalbertstraße und der Olpener Straße geplant ist. Dadurch werden diesen bestehenden Verkehrsführungen zusätzliche Belastungen aus den Wohnbereichen zugeführt. Das führt meines Erachtens zu einer stärkeren Verkehrsbelastung mit der Konsequenz, daß über die beiden Plangebiete hinaus die bestehenden Verkehrsleitsysteme anzupassen sind. (z.B. Ampelphasen etc.) Ansonsten besteht die Gefahr einer nicht konfliktfreien Verkehrsnutzung sowohl der Plangebiete als auch der vorhandenen Straßenführungen, insbesondere zu den beruflichen Stoßzeiten.

2.

Durch die Vorgaben der beiden Straßenanbindungen und engen Straßenwegeführungen in die beiden Plangebieten besteht die Gefahr, daß ein erforderlicher Notfalleinsatz durch medizinisches Personal bzw. im Brandfall durch die Feuerwehr nicht zum angestrebten Rettungserfolg führen könnte. Dies gilt es mit geeigneten Mitteln der Planung unter allen Umständen zu verhindern.

3.

Mit Blick auf die immer häufiger festzustellenden Ereignisse, auf Grund des Klimawandels (erhöhte Massenniederschläge in kurzer Zeit) ist festzustellen, daß die beiden Plangebiete trotz separater Verfahren unter diesem Gesichtspunkt in eine Gesamtbetrachtung genommen werden müssen. Dazu verweise ich auf die im vergangenen Jahr eingetretenen Hochwasserereignisse in den benachbarten Regionen (Ahr, Rhein, Erft, Rur etc.). Ich rege deshalb an, trotz der vereinfachten und getrennten Verfahren diesen Gesichtspunkt durch entsprechende Untersuchungen zum Schutz der näher und weiter gelegenen Gebäude Rechnung zu tragen. Ich gehe davon aus, daß auf Grund der örtlichen Erscheinung (vorhandene Kanalkontrollschächte) die betroffenen Bereiche insgesamt im Mischverfahren entwässert werden. Nach meiner Auffassung ist unbedingt zu untersuchen, ob die Dimensionierungen der entsprechenden Kanalhaltungen ausreichend bemessen sind.

4.

Ich stelle fest, daß durch die konzentrierte Bebauung beider Bereiche eine kompakte Wohnnutzung entstehen wird. Dies entlastet zwar das bekannte Defizit, geeigneten Wohnraum für Wohnungssuchende verfügbar zu haben, ausgehend von einer langfristigen Nutzung besteht jedoch meines Erachtens die Notwendigkeit hierfür eine geeignete Grundlage zu schaffen. Das bedeutet, daß im Interesse aller Betroffenen (benachbarter Altbaubestand, Investor, Wohnungssuchende und letztlich auch Stadt Köln) eine langfristige Sicherheit anzustreben ist. Dies bezieht sich z.B. auf die Art und Weise der Bestandssicherung der geschaffenen Gebäude, d.h. Sicherung der in Folgejahren notwendigen Instandsetzungen durch den oder die Investoren. Die diesbezüglichen Fehlentwicklungen in einigen Stadtbereichen führen erfahrungsgemäß zu teilweise katastrophalen Gebäudezuständen, die ein zufriedenstellendes Wohnen unzumutbar machen. Dies sollte auch im Interesse der Stadt unter allen Umständen bei diesen Planungen verhindert werden.

Ich rege an, hierzu mit den Investoren neben dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag entsprechende vertragliche Grundlagen zu schaffen, die die Einhaltung der Instandhaltungsintervalle erforderlichenfalls unter Einbeziehung entsprechender Fachstellen (z.B. Architektenkammer, stadteigenes Hochbauamt/Wohnungsamt etc.) in geeigneter Weise sicher stellt, damit der Bereich als lukrative Wohngegend erhalten bleibt.

Ich bitte die vorgetragenen Argumente in gebotener Sachlichkeit im Interesse des künftigen Miteinanders zum vorhandenen Baubestand zu werten.

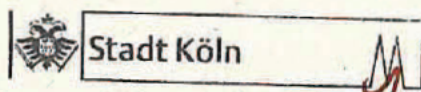
231/2

231/2-8-20210796

31.08.2021



613
Herr Dinter



Eingang 08-09-2021

61/Stadtplanungsamt

Handwritten signature and date: 15/09/2021

Städtebauliches Planungskonzept
Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg

Sehr geehrter Herr Dinter,

das 5.244 m² große Plangebiet wird aktuell als Gewerbehof genutzt. Geplant ist auf dem Gelände die Realisierung von zwei fünfgeschossigen Wohnkomplexen mit ca. 80 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (ca. 8.000 m² Geschossfläche). Die Vorhabenträgerin hat ihre Zustimmung zum kooperativen Baulandmodell erteilt, wonach 24 Wohnungen (30 % der Wohngeschossfläche) im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Ein Ausgleich für den Eingriff in Form der Bereitstellung von Ausgleichsflächen kann daher entfallen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Da bisher keine rechtsverbindlichen Planungen vorliegen und es sich zukünftig um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Ziel der Schaffung neuen Wohnraums handelt, ist mit **Entschädigungsansprüchen gem. §§ 39 ff BauGB nicht zu rechnen.**

Der durch die Planung ausgelöste Mehrbedarf im Bereich der sozialen Infrastruktur, der öffentlichen Spielflächen und der öffentlichen Grünflächen unterschreitet den jeweiligen Schwellenwert und soll alternativ finanziell abgelöst werden.

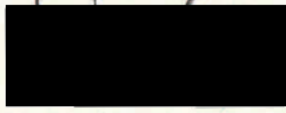
Gemäß Ziffer 7 der Erläuterungen zur Planaufstellung schließt die Stadt Köln mit der Vorhabenträgerin einen Durchführungsvertrag ab, in dem sich diese verpflichtet das im VEP festgelegte Vorhaben auf ihre Kosten durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Im Rahmen dieser Stellungnahme wird daher unterstellt, dass

- alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen von der Vorhabenträgerin auf ihre Kosten hergestellt werden und
- die Vorhabenträgerin für sämtliche Planungskosten aufkommt.

Auf der Grundlage der obigen Ausführungen entstehen durch die beabsichtigte Bebauungsplanung aus hiesiger Sicht **keine Kosten** für die Stadt Köln.

Mit freundlichen Grüßen



Dinter, Thomas

Von: 613 Planungsteam 3
Gesendet: Donnerstag, 26. August 2021 11:58
An: Dinter, Thomas
Betreff: WG: KBD - Luftbildauswertung für Adalbertstraße in Köln-Höhenberg
Anlagen: 5315000-709-21.pdf; 5315000-709-21_Karte.pdf;
_Merkblatt_f_r_Baugrundeingriffe Stand 2016.pdf;
Antrag_auf_Kampfmitteluntersuchung ab 05.02.2021.pdf; Erklärung
über_die_Leitungsfreiheit.pdf

Viele Grüße
Elke Müssigmann

61/Stadtplanungsamt
613/Teamleitung Stadtbezirke 7-9

Telefon: 0221/221-22800
Telefax: 0221/221-22450
E-Mail: elke.muessigmann@stadt-koeln.de

Von: 61 Poststelle Stadtplanungsamt
Gesendet: Mittwoch, 25. August 2021 08:27
An: 613 Planungsteam 3 <613_Planungsteam_3@STADT-KOELN.DE>
Betreff: WG: KBD - Luftbildauswertung für Adalbertstraße in Köln-Höhenberg

Von: kampfmittel
Gesendet: Dienstag, 24. August 2021 15:15
An: 61-ToeB <61-ToeB@STADT-KOELN.DE>
Betreff: WG: KBD - Luftbildauswertung für Adalbertstraße in Köln-Höhenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mit Schreiben vom 09.08.2021 um Stellungnahme bezüglich *des städtebaulichen Planungskonzeptes* (Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg) gebeten.

Anliegend übersende ich Ihnen das Ergebnis der Luftbildauswertung nebst Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 23.08.2021 unter dem Az. 22.5-3-5315000-709/21.

Die Fläche liegt demnach grundsätzlich in einem Bombenabwurfgebiet bzw. in einem Gebiet wo vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) sowie aus ordnungsbehördlicher Sicht wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern Sie den Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes folgen wollen und eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel anstreben, bitte ich um die Beauftragung über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf:

http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/Antrag_auf_Kampfmitteluntersuchung.pdf

Für eine reibungslose Bearbeitung füllen Sie das Formular bitte **vollständig** aus und senden es anschließend an das Amt für öffentliche Ordnung unter kampfmittel@stadt-koeln.de.

Folgende Unterlagen müssen hinzugefügt werden:

- Lageplan
- Sofern vorhanden: Bodengutachten
- Soweit nicht aus dem Lageplan ersichtlich: Makierung der zu überbauenden/überprüfenden Fläche in der Luftbilddauswertung
- Eine Kurzbeschreibung der geplanten Baumaßnahme, insbesondere im Hinblick auf erdeingreifende Maßnahmen
- Formular der Leitungsfreiheit:
[http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/Erklaerung ueber die Leitungsfreiheit.pdf](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/Erklaerung_ueber_die_Leitungsfreiheit.pdf)
- Betretungserlaubnis
- Fotos, die das vorbereitete Grundstück (gemäß der 3. Seite des Antrages auf Kampfmitteluntersuchung) zeigen. Die Fotos können auch nachgereicht werden. Bitte beachten Sie jedoch, dass eine Überprüfung der zu bebauenden Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erst nach Vorlage der Fotos stattfindet.

Hinweis im Rahmen von Beteiligungsverfahren: Eine Flächenüberprüfung sollte bei noch unbebauten Bereichen unbedingt vor jeglicher Bebauung erfolgen. Dies gilt auch für Erschließungsmaßnahmen oder wenn die Fläche anschließend unter verschiedene Bauherren aufgeteilt wird (z. B. partieller Verkauf). Eine großflächige Überprüfung ist andernfalls oft technisch nicht mehr möglich.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. werden zusätzlich Sicherheitsdetektionen empfohlen. Bitte beachten Sie hierzu das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes:

[http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/Merkblatt_fuer Baugrundeingriffe.pdf](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/Merkblatt_fuer_Baugrundeingriffe.pdf)

Die Beantragung von Sicherheitsdetektionen erfolgt ebenfalls über das oben genannte Formular. Auch hier bitten wir darum, dass Formular **vollständig** auszufüllen. Insbesondere muss ein Ansprechpartner vor Ort genannt sein. Zwingender Bestandteil ist zudem ein Bohrlochplan, der entweder mit dem Antrag zugeschickt oder später auf der Baustelle übergeben werden kann.

Bitte beachten Sie unbedingt, dass wir derzeit ca. 5-6 Wochen zusammen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Bearbeitung von Anträgen benötigen.

Bei Sicherheitsdetektionen dauert es zurzeit weitere 3 Wochen bis die Ergebnisse nach den Messungen vor Ort vorliegen.

Ich bitte innerhalb dieser Zeiträume von Nachfragen 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 und viel Gesundheit.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Stadt Köln

Stadt Köln – Die Oberbürgermeisterin

Amt für öffentliche Ordnung

322/40 – Allgemeine Ordnungsangelegenheiten

Ottmar-Pohl-Platz 1

51103 Köln

E-Mail: kampfmittel@stadt-koeln.de

Internet: www.stadt-koeln.de

www.instagram.com/stadt.koeln

www.twitter.com/Koeln

www.youtube.com/user/Koeln

www.facebook.com/stadt.koeln50

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von:

Gesendet: Montag, 23. August 2021 13:35

An: kampfmittel <kampfmittel@STADT-KOELN.DE>

Betreff: KBD - Luftbildauswertung für Adalbertstraße in Köln-Höhenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie hatten am 10.08.2021 für das Objekt Adalbertstraße in Köln-Höhenberg unter ihrem Aktenzeichen 322/40-Hu-A einen Antrag auf Luftbildauswertung gestellt. Hiermit übersende ich Ihnen das Ergebnis der Luftbildauswertung.

Der Vorgang wird bei mir unter dem Aktenzeichen 22.5-3-5315000-709/21 geführt. Ich bitte Sie, bei zukünftigen Schriftwechsel dieses Aktenzeichen immer anzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dienstgebäude:

Mündelheimer Weg 51

40472 Düsseldorf

Postanschrift:

Bezirksregierung Düsseldorf

Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf



57
574/2

06.09.2021



61
613
Herr Dinter

**Städtebauliches Planungskonzept
hier: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg**

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 angefragte Grundstück wird erheblich von Straßen- und Flugverkehrslärmimmissionen beeinflusst.

Wegen des planbedingten Mehrverkehrs auf öffentlichen Straßen ist nicht auszuschließen, dass es zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnachbarschaft durch zunehmende Lärmimmissionen kommt.

Wir empfehlen deswegen eine schalltechnische Untersuchung zu den Einwirkungen auf das Plangebiet, zur Beurteilung der Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung und zu den Auswirkungen auf die bestehende Wohnnachbarschaft zu erstellen.

Sofern ein Aus- oder Neubau von Straßen erwartet werden kann, ist zudem die Erforderlichkeit einer Prüfung gemäß 16. BImSchV erforderlich.

Aufgrund der verschiedenen erheblichen Lärmimmissionen welche aus mehreren Richtungen einwirken, sind die Anforderungen an die schalltechnische Untersuchung mit 57 (Ansprechpartner ist unter ) abzustimmen.

1.2 Verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Eine Beeinträchtigung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

1.3 Natur und Landschaft

Es bestehen keine Bedenken aus Sicht von Natur und Landschaft.

In der weiteren Umsetzung ist für eine naturnahe Durchgrünung im Plangebiet zu sorgen, um die Aufwertung der Aufenthalts- und Lebensqualität der zukünftigen Nutzer und Bewohner des Plangebietes und die Funktion als Brutstätte für einheimische Arten zu gewährleisten.

1.4 Stadtklima / Anpassung an den Klimawandel

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn entsprechende Minderungsmaßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen werden, wie dies unter Punkt 6.7.2 des Erläuterungsberichtes beschrieben wird. Aus hiesiger Sicht sollten intensive Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und der Erhalt, bzw. die Pflanzung von Bäumen auf gewachsenen Boden realisiert werden. Aus stadtklimatischer Sicht wäre eine Grünfläche (gemäß Koop. Baulandmodell) zwingend im Plangebiet zu realisieren. Eine Ablösezahlung ist nicht zielführend, weil die Maßnahmen zur Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes den dort lebenden Menschen zugutekommen sollten.

1.5 Elektromagnetische Felder

Bei der Anlage von Trafostationen ist der städtische Vorsorgewert von 1 µT für die magnetische Flussdichte zu beachten und durch geeignete Abstände zu Räumen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen zu ermöglichen.

2 Umweltordnungsbehörden

2.1 Untere Landschaftsbehörde (571)

Freilandartenschutz:

Um sicherzustellen, dass im Rahmen des erforderlichen Rückbaus der Bestandsgebäude keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden, wird der „Projekton Immobilien GmbH“ die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags empfohlen. Hierzu ist eine fachkundige Person (Gutachter*in) einzubinden. Bei der Erstellung der Unterlagen wird dringend empfohlen, das "Protokoll einer Artenschutzprüfung" Teil A bzw. B aus "Gemeinsame Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010" zu verwenden.

Des Weiteren wird in diesem Zusammenhang frühzeitig auf die Konfliktrichtigkeit der Wirkfaktoren Glas und Licht hingewiesen. Es sollte von vornherein darauf geachtet werden, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte aufgrund von Lage, Anordnung oder Ausgestaltung der Gebäude entstehen (bspw. „Tierfalle“ Glas, Beleuchtung).

Neben den Informationen auf der Internetseite der Stadt Köln (vgl. <https://www.stadt-koeln.de/artikel/63081/index.html>) verweist auch das Bundesamt für Naturschutz auf den Leitfaden zum „Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht“ (vgl.

https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

Die in den Unterlagen einsehbare Visualisierung des Innenhofs lässt grundsätzlich keine Konflikte hinsichtlich der Ausgestaltung der Glaselemente erkennen, die deutlich sensiblere Ostfassade wird jedoch nicht abgebildet. Der Verzicht auf Übereckverglasung sowie Absturzsicherungen aus Lochblech sind im Bereich des Innenhofs positiv hervorzuheben.

2.2 Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (572)

Immissionsschutz:

Im Rahmen der vorgesehenen schalltechnischen Untersuchung sind die außerschulische Nutzung (z.B. Vereinssport) auf dem Schulgelände bzw. in der Turnhalle sowie die haustechnischen Geräte der Schule und Turnhalle und der angrenzenden Bebauung (Lüftungsanlagen etc.) zu betrachten.

Wasser- und Abfallwirtschaft:

Das Gelände und die darauf befindlichen baulichen Anlagen wurden bzw. werden gewerblich genutzt. Bodenkontaminationen durch gewerbliche Nutzungen sind nicht auszuschließen.

Gegen die geplante Neunutzung bestehen keine Bedenken, sofern die ordnungsgemäße Entsorgung der Abbruch- und Aushubmassen sichergestellt wird. Hierzu ist es erforderlich bereits im Vorfeld entsprechende Gebäudesubstanz- und eventl. Bodenuntersuchungen bezogen auf die gewerblichen Vor- und derzeitigen Nutzungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Rückbau- Aushub- und Verwertungskonzept darzustellen. Die Untersuchungen und die Erstellung des Konzeptes sind von einem hierfür entsprechenden Sachverständigen, der über einschlägige Erfahrungen und Kenntnisse auf diesen Fachgebieten verfügt, durchzuführen.

Hierdurch wird eine ordnungsgemäße Stoffstromkontrolle nach den §§ 47 -52 des Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen – Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) – sichergestellt. Im weiteren Verfahren ist dieses Konzept der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zur weiteren Bewertung vorzulegen.

Ein Teil des Plangebietes (süd/östliche Fläche) befindet sich im Bereich des Tiefen Überschwemmungsgebietes HQ 500.

Im Zuge der Ermittlung der Umweltbelange ist auch die Möglichkeit der örtlichen Niederschlagswasserversickerung zu untersuchen. Die Ergebnisse sind im weiteren Verfahren darzustellen.

2.3 Vorsorgender Bodenschutz (574/2)

Die Belange § 12 BBodSchV sind zu beachten.

2.4 Boden- und Grundwasserschutz (573)

Der Geltungsbereich des vorgestellten VEP ist deckungsgleich mit einer Fläche, die im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen (gem. § 2 BBodSchG) nachrichtlich als **Altstandort** unter der Nr. 804 107 und der Bezeichnung „Adalbertstr. 9, Lackfabrik“ erfasst ist. Hierfür liegt noch keine flächendeckende Verdachtsbewertung vor (*FisAIBo-Risikostatus 1), die gewerbliche Vornutzung wird als altlastenrelevant eingestuft.

Von Süden greift eine Fläche in den südlichen Teil des Anfragebereiches, die im Altlastenkataster als **Altablagerung** mit der Nr. 80405 und dem Titel „Adalbertstr.“ registriert ist. Vor dem Hintergrund der hier vorhandenen Erkenntnisse, ist davon auszugehen, dass Schutzgüter im Bereich dieser Altablagerung nicht gefährdet sind, solange die aktuelle Nutzung nicht verändert und nicht in den Bodeneingegriffen wird (FisAIBo-Risiko-Status 2).

In den Planunterlagen wird unter Punkt 6.3 *Boden* erwähnt, dass im weiteren Verfahren „umwelttechnische“ Untersuchungen vor Ort durchgeführt werden.

573/1 konkretisiert dies und fordert angesichts der unklaren Altlastensituation vor Ort und der bekannten Verdachtsmomente (Lackfabrik, Altablagerung Nr. 80405) Untersuchungen und eine nutzungsorientierte Neubewertung der Fläche nach dem BBodSchG / der BBdSchV im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen.

Die Ergebnisse sind in Gutachten zu dokumentieren und 573/ 1 zur Auswertung vorzulegen. Das vorzulegende Gutachten muss auch eine Risikoabschätzung hinsichtlich Boden, -luft und Grundwasser beinhalten.

Die Erkenntnisse hieraus werden die Grundlage für die erforderliche Stellungnahme/ Bewertung zu erwartender Bauanträge/ -voranfragen bilden.

Die zuständigen Ansprechpersonen in der Abteilung Boden- und Grundwasserschutz sind

[REDACTED]

Die Mit- bzw. Schlusszeichnung durch SGL 574/2 und AbtL 574 ist erfolgt.

Städtebauliches Planungskonzept Adalbertstraße in Köln-Höhenberg

hier: Stellungnahme von VIII/2

Die Koordinationsstelle Klimaschutz (VIII/2) verweist auf die Wichtigkeit der möglichst frühzeitigen Einbeziehung von Klimaschutz-Kriterien in die Planung und nimmt die Möglichkeit, zum o. g. Entwurf Stellung zu beziehen, gern wahr. Vor dem Hintergrund der Klimanotstand-Beschlussfassung am 9. Juli 2019 durch den Rat der Stadt Köln und dem damit verbundenen Bekenntnis zum klimaneutralen Köln folgen die nachstehenden Ausführungen dem Ziel einer möglichst klimagerechten, also klimaschonenden Planung gemäß § 1 (5) BauGB¹.

Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln sind gegenwärtig in der Vorbereitung durch VIII/2. Am 24. Juni 2021 hat der Rat der Stadt Köln beschlossen, dass die Stadt bis zum Jahr 2035 klimaneutral werden soll. Vor diesem Hintergrund müssen die Anforderungen an den energetischen Standard von Neubauten gegenüber den bisherigen Ansätzen der Leitlinien noch einmal verschärft werden. In Neubauten sollte folglich ein baulicher Standard analog zum Passivhaus und/oder Plus-Energiehaus realisiert werden. Dies wird z. B. durch den förderfähigen KfW 40-EE-Standard mit PV erfüllt.

Ziel der vorliegenden Planung

Ziel der Planung (vorhabenbezogener B-Plan nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung) nach städtebaulichem Qualifizierungsverfahren) ist die Entwicklung von Wohnbebauung in einem bislang gewerblich genutzten Blockinnenbereich (Nachverdichtung). Geplant sind etwa 80 Wohneinheiten, nach dem kooperativen Baulandmodell (KoopBLM) ist auch öffentlich geförderter Wohnraum vorgesehen. Eigentümerin und Vorhabenträgerin ist die Projektion Immobilien GmbH. Der Bestand auf dem Plangrundstück wird gegenwärtig als Gewerbehof benutzt. Das Areal ist fast vollständig versiegelt. Das Plangebiet ist über die Haltestelle Höhenberg an das Stadtbahn- (Linie 1) und Busnetz (Linien 151 und 152) angebunden. „Geplant sind zwei V-geschossige Gebäudekörper [...], die eine grüne Mitte einfassen“ (vgl. S. 5). Ruhender Verkehr soll zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden. In Kap. 6.6.1 ist aufgeführt, dass im weiteren Verfahren „Maßnahmen zu Energieeinsparung und CO₂-Minderung entwickelt“ werden sollen; ein Energiekonzept ist ebenfalls vorgesehen.

Anforderungen und Empfehlungen zum Klimaschutz

Wie alle künftigen Neubauvorhaben sollte das o. g. Wohnquartier aus Klimaschutzgründen nach Möglichkeit klimapositiv bzw. mind. -neutral sein. Das heißt, dass der Bedarf so gering wie möglich zu halten und vollständig aus lokalen regenerativen Energien oder Abwärmquellen zu decken ist. Klimaschutz und Klimaanpassung sind miteinander zu verzahnen.

Um die passiven solaren Energien zu nutzen, sollte der Entwurf solarenergetisch optimiert sein. Die Hauptfassaden sollten maximal 45° aus der Südausrichtung gedreht sein, Verschattungen durch Nachbarbebauung und Bepflanzung sind zu berücksichtigen. Zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung ist passiven Maßnahmen der Vorzug vor aktiver Kühlung zu geben. Als baulicher Standard sollte im Vorgriff auf die o. g. Leitlinien der KfW-Effizienzhaus-Standard 40 EE oder besser umgesetzt werden. Alternativ kann der KfW-Effizienzhausstandard 40 oder besser in Verbindung mit einem Fernwärmeanschluss oder der KfW-Effizienzhausstandard 40 oder besser in Verbindung mit den U-Werten $\leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ für opake Bauteile und $\leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ für transparente Bauteile der wärmeübertragenden Gebäudehüllfläche

¹ Die Klimawandelanpassung bringt gemäß § 1 (5) BauGB ebenfalls Anforderungen mit sich (57).

realisiert werden. Das Konzept der künftigen energetischen Versorgung sollte die Untersuchung verschiedener Varianten in Abstimmung mit VIII/2 umfassen; Priorität hat hier die Nutzung von lokal verfügbaren regenerativen Energien, insofern ist eine Potenzialprüfung der Gegebenheiten vor Ort als erster Schritt frühzeitig im Verfahren einzuplanen. Vorgesehen werden sollte die Nutzung von Photovoltaik in einer großzügigen Dimensionierung. VIII/2 weist darauf hin, dass sich Dach- und Fassadenbegrünungen sinnvoll mit Photovoltaikanlagen kombinieren lassen. Auch die Nutzung der Dachflächen ist parallel möglich.

Über die bisher diskutierten Anforderungen und Empfehlungen aus den vorgesehen Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung von nicht-städtischen Neubauvorhaben in Köln hinaus befürwortet VIII/2 die Berücksichtigung von Aspekten der Kreislaufwirtschaft (cradle to cradle) beim Abriss bestehender Bauten und die Verwendung von nachhaltigen und dem Klimaschutz dienenden Baustoffen. VIII/2 bietet hierzu gern einen vertieften Austausch an.

VIII/2 begrüßt, dass die Förderung alternativer Mobilität konzeptionell ausgearbeitet werden soll. Abgesehen von den entsprechenden Wegen und Ladeinfrastrukturen sind im Hinblick auf den Radverkehr auch die Planung von auskömmlichen und attraktiven, sicheren und komfortablen Abstellanlagen wichtig (auch mit Blick auf Lastenräder, Fahrradanhänger etc.).

67



Stadt Köln

M 15 06/01

67
671/1

Eingang 06-09-2021

30.08.2021



61/Stadtplanungsamt

613 Dinter

61

613 Herr Dinter

Frühzeitige Beteiligung der Dienststellen im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

hier: städtebauliches Planungskonzept

Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln - Höhenberg

Sehr geehrter Herr Dinter,

zu dem o.g. städtebaulichen Planungskonzept mit der Erstellung von ca. 80WE auf ehemals gewerblich genutzter Fläche gibt es unsererseits grundsätzlich keine Bedenken. Die innerstädtisch bauliche Verdichtung entspricht den allgemeinen städtebaulichen und auch Grün- und freiraumplanerischen Zielen der Stadt Köln. Zu beachten sind hierbei folgende Anmerkungen und Bedenken.

Kooperatives Baulandmodell

Im städtebaulichen Planungskonzept wird die mögliche Anwendung des Kooperativen Baulandmodell (KoopBLM) für das o.g. Vorhaben erläutert. Dieser Berechnung wird vom Amt für Landschaftspflege und Grünflächen gefolgt.

öffentliche Grünfläche

Nach dem KoopBLM sind mit den geplanten 80 WE (x 2.3 Ew. je WE x 10m²) mindestens **1.840 m²** öffentlich zugängliche Grünfläche zu schaffen. Da dieser Wert unter dem im (KoopBLM) vorgesehenen Schwellenwert liegt, kann diese Fläche abgelöst werden.

Bei der derzeitigen Planung ist keine für die Öffentlichkeit nutzbare Grünfläche vorhanden, so dass von einer vollständigen Ablöse der 1.840 m² ausgegangen wird.

Die bei einer Ablöse entstandenen Kosten betragen bei einer öffentlich zugänglichen Grünfläche:

$30,- \text{ €/m}^2 + 6,06 \text{ €/m}^2 * = 36,06 \text{ €/m}^2 \times 1.840 \text{ m}^2$ **Summe 66.350,40 €**

* (Baupreisindex Außenanlagen, Stand 07.01.2021, Quelle Statistisches Bundesamt Deutschland)

Spielplatzfläche

Nach dem KoopBLM sind mit den geplanten 80 WE (x 2.3 Ew. je WE x 2m²) mindestens **368 m²** öffentlich zugängliche Spielplatzfläche zu schaffen. Da dieser Wert unter dem im (KoopBLM) vorgesehenen Schwellenwert liegt, kann diese Fläche abgelöst werden.

Eine Errichtung einer öffentlich genutzten Spielfläche auf der im Plan dargestellten Fläche wird abgelehnt, da der gesamte Bereich zwischen den Wohnhäusern zu eng ist und die Erreichbarkeit für eine öffentlich genutzte Spielfläche nur schwer gegeben ist.

Die bei einer Ablöse entstandenen Kosten betragen bei der öffentlichen Spielfläche:

$144,- \text{ €/m}^2 + 29,09 \text{ €/m}^2 * = 173,09 \text{ €/m}^2 \times 368 \text{ m}^2$ **Summe 63.697,12 €**

* (Baupreisindex Außenanlagen, Stand 07.01.2021, Quelle Statistisches Bundesamt Deutschland)

Da immer der aktuelle Baupreisindex verwendet werden muss, wird darauf hingewiesen, dass die Summen ggf. der aktuellen Datierung des Durchführungsvertrags angepasst werden müssen.

Die o.g. Ablösesumme für die zu schaffende **Grünanlage** ist zur Erweiterung und geplanten Verlängerung des inneren Grüngürtels im Süden Kölns zu verwenden.

Die o.g. Ablösesumme für die zu schaffende **Spielfläche** kann, wie auf einer Besprechung am 25.08.2021 mit Frau Heinemann (Amt 512-1) abgesprochen, mit dem unmittelbar östlich angrenzenden Wohnbauvorhaben (Olpener Str. 240-242) zusammengelegt werden. Hierbei werden folgende Grünflächen zur Ausweisung als zukünftige Spielplatzflächen vorgeschlagen:

1. Eine ca. 2.400m² öffentlich ausgewiesene Grünfläche nördlich der Olpener Str. (Gemarkung Merheim, Flur 16, Flurstücke 1486/184, 2007/186, 895, 896.). Die Fläche befindet sich ca. 190m nordöstlich des Plangebietes.
Ein großer Teil der Fläche wird seit Jahren als Lager und Kfz-Stellplatzfläche genutzt. Es besteht derzeit ein Sondervertrag (G 231) mit dem unmittelbar angrenzenden Baubetrieb zum Abstellen und Lagern von Fahrzeugen und Material auf der städtischen Grünfläche. Zuständig für den Sondervertrag ist Frau Koch (Amt 230-5). Inwiefern und zu welchem Zeitraum eine Kündigung des Vertrages möglich ist, konnte im Vorab nicht geklärt werden.
2. Eine ca. 2.000m² öffentliche genutzte und von 67 gepflegte Grünfläche im zentralen Bereich des Stadtteil Vingst (u.a. Teilbereich der Fläche: Gemarkung Vingst, Flur 29, Flurstück 3641/17). Die Fläche befindet sich ca. 350m westlich des Plangebietes und liegt zwischen der Augsburgers Straße und der Katharina-Henoth-Gesamtschule. Die Fläche bildet eine zentrale Grünstruktur im Kernbereich von Vingst und besitzt südlich angrenzend eine kl. Spielfläche. Die Gesamtstruktur des Bereiches würde durch eine Spielplatzgestaltung als „grüne Mitte“ des Stadtteiles und in unmittelbarer Nähe mehrerer Schulen deutlich erhöht.
Auf dieser Fläche befindet sich derzeit eine Kfz-Stellplatzfläche mit 16 Stellplätzen für die angrenzenden Bewohner. Die vertraglichen Vereinbarungen liegen beim Amt 56 (Vereinb. Augsburgers Str. 1). Aller Voraussicht muss hier eine generelle Umplanung erfolgen, bei der die Kfz-Stellplätze entlang der Fahrbahnen neu angeordnet werden.

Durchgängigkeit des Bauvorhabens

Aus grundsätzlichen freiraumplanerischen Sicht zur besseren Vernetzung der Wohnquartiere ist die Durchgängigkeit des Bauvorhabens erwünscht. Hierfür ist der Kinderspielplatz im Ostbereich des Plangebietes zu entfernen und die zentrale Mittelachse bis in das angrenzende ebenso momentan in der Vorplanung sich befindende Wohnbauprojekt fortzuführen (Olpener Straße 240-242). Der Außenbereich der dort geplanten Kindertagesstätte muss hierfür um einige qm verkleinert werden. Frau Hannig als zuständig für das Bauvorhaben Olpener Straße 240-242 im Amt 67 befürwortet diese Planung.

Eine Zuwegung zur angrenzenden südwestlich sich befindenden Kfz-Fläche auf dem Nachbargrundstück) wird mit entsprechenden Vereinbarungen im zukünftigen Durchführungsvertrag ausdrücklich begrüßt.

Umwegung des südlichen Wohnblocks

Es wird angeregt auf die 1m breite Umwegung des südlichen Wohnblocks zu verzichten. Eine Durchwegung mit solch geringer Breite benötigt intensive Pflege um ein Zuwachsen des Weges zu verhindern.

Kfz-Stellplätze (Parkplatz) im äußersten Norden

Das städtebauliche Planungskonzept sieht Kfz-Stellplätze für insgesamt 15 Fahrzeuge vor. Diese Kfz-Stellplätze sollen auf einer eingewachsenen von Wohnhäusern eingefassten Grünfläche entstehen. Die Zufahrt ist hierbei einzig aus Richtung Süden unmittelbar entlang der zukünftigen Wohnbebauung möglich. Weitere Stellfläche soll hier fast unmittelbar am Wohnhaus entstehen. Das Anpflanzen von Bäumen in Verbindung mit den Kfz-Stellplätzen ist nicht vorgesehen.

Diese o.g. Kfz-Stellplatzfläche stellt eine erhebliche städtebauliche Beeinträchtigung (Eingriff) in seine Grünstruktur da (§ 1 a (3) BauGB). Der Blockinnenbereich wird hierdurch seinen Charakter von einem begrünten Bereich verlieren. Die ökologischen und klimarelevanten Folgen werden sich in diesem Blockinnenbereich negativ auswirken. Auch wenn in diesem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) 1 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist, ist doch die Vermeidung des Eingriffes in der Abwägung gemäß § 1 a (3) BauGB mit zu berücksichtigen.

Auf die 15 oberirdischen Kfz-Stellplätze sind zu verzichten. Sie können ggf. abgelöst oder unterirdisch erstellt werden.

Müllstandorte

Die beiden zentral gelegenen Müllstandorte im Wohnblockinnenbereich stellen eine Beeinträchtigung der Freiraumqualität da. Einer der Müllstandorte befindet sich unmittelbar an einem Nachbarwohnhaus. Hier sind Abstimmungen mit dem Projektentwickler zu führen, die eine Verlegung der Müllstandorte in die Tiefgarage zum Ziel haben.

Überdeckung Tiefgarage

Dem Projektentwickler ist darauf hinzuweisen, dass eine 1,20 hohe Überdeckung von Tiefgaragen bei mittelgroßen Bäumen und eine 1,50 hohe Überdeckung bei großkronigen Bäumen als Mindestmaß bei der Stadt Köln angesehen wird.

Dachbegrünung / Fassadenbegrünung

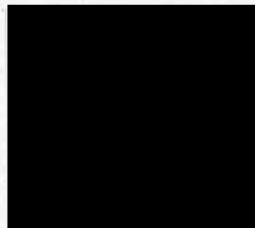
Dem Projektentwickler ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Köln eine größtmögliche Dach- und Fassadenbegrünung sämtlicher Neubauten anstrebt. So sind Flachdächer, wenn möglich zu begrünen und bei Fassaden außerhalb von Türen oder Fenster ebenso eine Begrünung vorzusehen.

Versickerung von Regenwasser

Regenwasser muss in Köln generell versickert oder verrieselt werden.

Bei einer Wohnnutzung mit Privatgärten und Tiefgarage wird angeraten diese Versickerung nicht bzw. nicht nur über Sickerschächte oder die im Plangebiet wenig vorhandene Versickerungsfläche erfolgen zu lassen. Stattdessen sollten auch kleine einstellbare Regenwasserableiter in die offenen Regenwasserfallrohre integriert werden und für jeden Haus- bzw. Mietergarten eine Regentonnen mit vorzusehen werden.

Mit freundlichen Grüßen



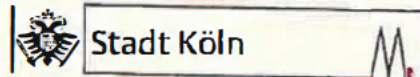
234/1

23
234/1

06.09.2021



61
613
Herr Dinter



Eingang 10 -09- 2021

61/Stadtplanungsamt

M=10/09

**Städtebauliches Planungskonzept
Arbeitstitel : "Adalbertstraße" in Köln Höhenberg**

Sehr geehrter Herr Dinter,

gegen das städtebauliche Planungskonzept mit dem Arbeitstitel „Adalbertstraße“ in Köln -Höhenberg bestehen seitens 234 keine Bedenken.

Planungsrecht :

Es existieren keine Ortssatzungen gem. BauGB oder BauO NRW.

Sonstiges:

- Bauschutzbereich Flughafen Köln-Bonn
- Anlagenschutzbereich "Bauwerke"/"Windkraft" gemäß § 18a LuftVG (BAF)
- Altablagerung 80405 teilweise auf Flurstück 2/22, annähernd im vollen Umfang auf Flurstück 453
- Altstandort 804107 für das gesamte städtebauliche Planungskonzept

• Baulasten :

Im Geltungsbereich des städtebaulichen Planungskonzeptes sind die nachstehenden Baulasten eingetragen.

Flurstück	Baulast
2/10, 2/22, 427, 453, 1077/2	922-926/01 je S. 1 Vereinigungsbaulast

Hinweis: Für nähere Informationen zu den eingetragenen Baulasten steht Ihnen das Team der Plankammer persönlich zur Verfügung.

Dinter, Thomas

Von: [Redacted]
 Gesendet: Donnerstag, 2. September 2021 12:01
 An: 61-ToeB; Dinter, Thomas
 Cc: [Redacted] baulandmodell
 Betreff: Städtebauliches Planungskonzept „Adalbertstraße“, Frühzeitige Beteiligung der Dienststellen gemäß § 4 (1) BauGB

Beteiligung der Dienststellen nach § 4 Abs. 1 BauGB v. 09.08.2021
 Frist: 06.09.2021

Städtebauliches Planungskonzept „Adalbertstraße“ in Köln-Höhenberg

Sehr geehrter Herr Dinter,

611/1 nimmt zu o. g. Anfrage folgendermaßen Stellung:

611/1 FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Vorhabenbereich Wohnbaufläche dar. Die beabsichtigte Wohnbebauung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In räumlicher Nähe zum Vorhabenbereich stellt der FNP zudem ein Signet für eine Kindereinrichtung mit unbestimmten Standort dar. Hierdurch wird ein Bedarf an Kindereinrichtungen in diesem Bereich signalisiert.

611/1 KoopBLM

Für das Vorhaben findet das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 Anwendung. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für Wohnzwecke.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau (siehe Umsetzungsanweisung KoopBLM unter 4.3.1)

Insgesamt entstehen 80 neue Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von 8.000 m². Die Bagatellgrenze von 20 Wohneinheiten bzw. 1.800 m² Geschossfläche Wohnen für die Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen wird somit erreicht. Mindestens 30 % der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen sind demnach im öffentlich geförderten Segment zu errichten. Die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell empfiehlt eine frühzeitige Einbindung von Amt 56 zur Beurteilung der Förderfähigkeit des Vorhabens.

Kindertageseinrichtung (siehe Umsetzungsanweisung KoopBLM unter 4.3.3)

Der Bedarf für entsprechende Betreuungsplätze für Kinder zwischen ein und sechs Jahren wird von der zuständigen Stabstelle IV/2 Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung bestimmt.

Öffentlicher Spielplatz und öffentliche Grünfläche (siehe Umsetzungsanweisung KoopBLM unter 4.3.4/4.3.5)

Bei der Berechnung der erwarteten Einwohnerzahl und daraus folgend der entstehenden Bedarfe für Spiel- und Grünflächen wird der Anzahl der Wohneinheiten zunächst die durchschnittliche Größe einer Wohneinheit von 90 m² unterstellt. Diese Wohnungsgröße entspricht der sogenannten „Normwohnung“, wie sie in Entwicklungsprojekten gesamtstädtisch einheitlich zugrunde gelegt wird. Die Anzahl der Wohneinheiten berechnet sich auf Grundlage der Angaben zur gesamten Geschossfläche Wohnen (nach §20 BauNVO) im Plangebiet. Schließlich wird eine Erstbelegungsquote von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit angesetzt, woraus sich die erwartete Einwohnerzahl berechnen lässt. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass je Einwohner der neu hinzukommenden Geschossfläche Wohnen im Plangebiet ein Bedarf von 2 m² öffentliche Spielplatzfläche begründet wird. Im vorliegenden Vorhaben ist eine Geschossfläche von ca. 8.000 m² geplant, dadurch ergibt sich nach Berechnungsschlüsseln des Kooperativen Baulandmodells eine nachzuweisende öffentliche Spielplatzfläche von ca. 409 m².

Die Mindestgröße eines öffentlichen Spielplatzes beträgt 500 m². Neben der vollständigen Ablöse des Bedarfs ist eine mögliche Anrechenbarkeit einer öffentlich zugänglichen Spielplatzfläche noch zu prüfen. Hier bedarf es noch der weiteren Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt 51.

Zusätzlich dazu ist ein Bedarf von 10 m² öffentlicher Grünfläche je Einwohner der neu hinzukommenden Geschossfläche Wohnen herzustellen. Die Mindestgröße einer öffentlichen Grünfläche beträgt 10.000 m². Liegt der berechnete Bedarf >5.000 m² und <10.000 m², so ist die entsprechende Fläche als öffentlich zugängliche, private Grünfläche zu errichten und zu unterhalten. Ist der ursächliche Mehrbedarf <5.000 m², so ist ein zweckgebundener Ablösebetrag zu zahlen. Die Berechnung ergibt einen Bedarf von 2.044 m² Grünfläche. Demnach wird es im Segment öffentliche Grünfläche zur Zahlung eines Ablösebetrages kommen.

Sofern sich die Geschossfläche Wohnen im Laufe des Verfahrens noch einmal ändert, sind die entstehenden Bedarfe entsprechend neu zu berechnen.

Qualifizierungsverfahren

Bei einer Vorhabengröße von mehr als 6.750 m² Geschossfläche Wohnen bzw. 75 WE ist ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen. In Abstimmung mit der Amtsleitung des Stadtplanungsamtes soll im Vorhaben Adalbertstraße eine Mehrfachbeauftragung mit vier Teilnehmenden stattfinden. Ein entsprechendes Schreiben wurde der Vorhabenträgerin auf dem Postweg zugesendet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stadt Köln – Die Oberbürgermeisterin

Stadtplanungsamt

611/1 – Flächennutzungsplanung / Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

Internet: www.stadt-koeln.de

Dinter, Thomas

Von: 613 Planungsteam 3
Gesendet: Donnerstag, 9. September 2021 12:11
An: Dinter, Thomas
Betreff: WG: Städtebauliches Planungskonzept, Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenhaus (117/R 03/21)

Viele Grüße
Elke Müssigmann

61/Stadtplanungsamt
613/Teamleitung Stadtbezirke 7-9

Telefon: 0221/221-22800
Telefax: 0221/221-22450
E-Mail: elke.muessigmann@stadt-koeln.de

Von: 61 Poststelle Stadtplanungsamt
Gesendet: Dienstag, 7. September 2021 14:45
An: 613 Planungsteam 3 <613_Planungsteam_3@STADT-KOELN.DE>
Betreff: WG: Städtebauliches Planungskonzept, Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenhaus (117/R 03/21)

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 3. September 2021 15:44
An: 61-ToeB <61-ToeB@STADT-KOELN.DE>
Cc: [REDACTED]
Betreff: Städtebauliches Planungskonzept, Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenhaus (117/R 03/21)

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag unserer Konzerngesellschaften, der RheinEnergie AG in Verbindung mit der Rheinischen NETZGesellschaft mbH und der Kölner Verkehrs-Betriebe AG, teilen wir Ihnen mit, dass gegen das o. g. Städtebauliche Planungskonzept keine Bedenken bestehen.

Seitens der RheinEnergie/Rheinische Netzgesellschaft möchten darauf hinweisen, dass der bislang gewerblich genutzte Blockinnenbereich über eine im Kundeneigentum stehende Mittelspannungsstation versorgt wird. Dementsprechend wird im Zuge der Bautätigkeit eine versorgungstechnische Neustrukturierung des Plangebiets erforderlich. Diese bitten wir frühzeitig einzuleiten, in dem Versorgungsanfragen mit den zu erwartenden Leistungsbedarfen an den Fachbereich TSK der RheinEnergie unter folgender Kontaktadresse gestellt werden:

RheinEnergie AG, Fachbereich TSK, Parkgürtel 24, 50823 Köln
Tel.: 0221 – 178 5065, Mail: netzanschluss@rheinenergie.com

Derzeit arbeite ich im Home-Office und bin am besten per E-Mail oder per Mobiltelefon erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Köln GmbH

SWK 61/62/63 - Immobilienmanagement

Stadtwerke Köln GmbH
Parkgürtel 26
50823 Köln

Geschäftsführung:

Dr. Dieter Steinkamp, Vorsitzender

Stefanie Haaks

Timo von Lepel

Aufsichtsratsvorsitzende:

Anne Lütkes

Sitz der Gesellschaft:

Köln

Amtsgericht Köln

HR B 21 15

Informationen zu der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten bei der Stadtwerke Köln GmbH finden Sie unter www.stadtwerkekoeln.de/datenschutzinformationen

Dinter, Thomas

Von: 613 Planungsteam 3
Gesendet: Donnerstag, 9. September 2021 12:11
An:
Betreff: [REDACTED] 61_Stellungnahme Vorhabenbezogener B-Plan
enbergl
Anlagen: Auszug_Adalbertstr..pdf; Bildschirmausdruck Starkregengefahrenkarte.pdf;
Merkblatt Überflutungsnachweis 1986-100.pdf

Viele Grüße
Elke Müssigmann

61/Stadtplanungsamt
613/Teamentwicklung Stadtbezirke 7-9

Telefon: 0221/221-22800
Telefax: 0221/221-22450
E-Mail: elke.muessigmann@stadt-koeln.de

Von: 61 Poststelle Stadtplanungsamt
Gesendet: Dienstag, 7. September 2021 14:56
An: 613 [REDACTED] Planungsteam_3@STADT-KOELN.DE>
Betreff: [REDACTED] an 61_Stellungnahme Vorhabenbezogener B-Plan Adalbertstraße Köln-Höhenberg

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 6. September 2021 14:04
An: 61-ToeB <61-ToeB@STADT-KOELN.DE>
Betreff: [REDACTED] 61_Stellungnahme Vorhabenbezogener B-Plan Adalbertstraße Köln-Höhenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den in der Betreffzeile genannten Vorhabenbezogenen B-Plan bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Ein Anschluss des Schmutzwasser an den STZ DN300 in der Adalbertstraße ist möglich.

Das nicht klärflichtige Niederschlagswasser ist gemäß §44 Abs.1 Landeswassergesetz von Grundstücken zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Sollte eine Versickerung gegen das Wohl der Allgemeinheit verstoßen oder aus technischen Gründen nicht möglich sein, kann **nach Prüfung der hydraulischen Kapazität** die Ableitung des Niederschlagswassers und Abwassers nur gedrosselt in den vorhandenen Abwasserkanal erfolgen (vgl. Anlagen). Es wird sehr wahrscheinlich eine Einleitbeschränkung ausgesprochen werden. Diese liegt nach ersten Schätzungen bei einer Drosselmenge von ca. 20l/s. Die Vorgaben müssen aber im weiteren Verlauf der Planungen erneut geprüft werden.

Darüber hinaus bitte ich Sie folgende Hinweise zur **Überflutungsvorsorge** zu berücksichtigen:

Starkregen

Grundstücke größer als 800 m² müssen gemäß DIN 1986-100 einen Überflutungsnachweis durchführen und bei den StEB Köln einreichen (siehe Merkblatt im Anhang).

Zum Thema Starkregen möchte ich Sie darauf hinweisen, dass geeignete Maßnahmen zur Risikovorsorge bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Da Kanalnetze nicht für die bei Starkregen anfallenden Wassermengen dimensioniert sind, dienen die nachfolgend Konzepte dazu, das Wasser bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen möglichst schadlos zwischen zu speichern, abzuleiten bzw. von Gebäuden fernzuhalten.

Diese Maßnahmen umfassen beispielsweise:

- Wahl der Straßenführung
- gezielte bzw. schadlose Ableitung von Starkregenereignissen über Grünflächen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Notüberläufe
- Geländeneigung vom Gebäude abfallend, um Wasser möglichst schadlos vom Gebäude fernzuhalten
- Objektschutz besonders gefährdeter Grundstücke/Gebäude. **Ein besonderes Augenmerk ist auf Tiefgarageneinfahrten und Hauseingänge zu legen.**

Vorschläge und Tipps sind aufgeführt im [„Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung in Köln“](#), in der Broschüre [„Wassersensibel planen und bauen in Köln“](#) sowie in der Arbeitshilfe [„MURIEL – Multifunktionale Retentionsflächen“](#).

Zur Planung sollte die Starkregengefahrenkarte der StEB Köln zu Rate gezogen werden. Alle Dokumente sowie den Kartendienst sind auf www.steb-koeln.de/starkregen abrufbar.

Weitere städtebauliche Planungen bzw. dazugehörige Entwässerungskonzepte sind mit den StEB (TP – 1) abzustimmen. Bitte informieren Sie die Planer frühzeitig über unsere Anforderungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
[Redacted]

Wir feiern 20 Jahre StEB Köln!

Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR

Erschließung, Gewässerentwicklung und Sonderaufgaben
Ostmerheimer Straße 555 - 51109 Köln
[Redacted]

Folgen Sie uns:



Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche oder rechtlich geschützte Inhalte. Diese E-Mail ist ausschließlich für den oder die oben benannten, vorgesehenen Empfänger bestimmt. Ausschließlich diesen Adressaten ist die Nutzung dieser E-Mail und ihrer Anhänge gestattet. Sollte diese E-Mail nicht für Sie bestimmt oder versehentlich an Sie übermittelt worden sein, bitten wir Sie, uns umgehend per Telefon oder per E-Mail zu informieren sowie diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Weiterleitung und das unerlaubte Kopieren dieser E-Mail sind untersagt.

Von: [REDACTED]
An: [61-ToeB](#)
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplanentwurf Nr.72453/03, Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg
Datum: Donnerstag, 24. April 2025 13:30:39
Anlagen: [image001.png](#)

Sehr geehrter Herr Dinter,

mit Schreiben vom 25.03.2025 baten Sie um Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplanentwurf gemäß §4 Absatz 2 (BauGB) in Anwendung des Verfahrens nach §13a (BauGB) – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens.

Die im Rahmen der Abwägung behandelten relevanten Umweltbelange zum **Bebauungsplanentwurf Nr. 72453/03 Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenhaus** sind grundsätzlich ausreichend.
Demnach bestehen aus umwelthygienischer Sicht gegen den genannten Entwurf zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken.

Dennoch möchte ich darauf hinweisen, dass im Falle der geplanten Tiefgarage die Ablufteinrichtungen so angeordnet werden müssen, dass Grünflächen, Kinderspielflächen und Wohnungsfenster nicht mit KFZ-Abgasen belastet werden können.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]



Stadt Köln - Die Oberbürgermeisterin
Gesundheitsamt
Trinkwasser-und Umwelthygiene- 532/1
Neumarkt 15-21
50667 Köln

[REDACTED]

Internet: www.stadt-koeln.de

613

Bebauungsplanentwurf Nr. 72453/03
Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln Höhenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Es wird begrüßt, dass das kooperative Baulandmodell angewendet und ein Anteil von 30 % geförderter Wohnungsbau realisiert werden soll. 56 ist mit der Verortung auf dem Areal einverstanden. Gleichzeitig wird auf Folgendes hingewiesen: Die Neuschaffung von Mietwohnungen darf u. a. nur gefördert, wenn gemäß FRL NRW ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche errichtet wird, davon mindestens 50 % als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil.

Ebenfalls sind die Baukörper grundsätzlich so zu platzieren, dass die Hauseingänge eine eindeutige Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen und auffindbar sind.

Die zwei vorgenannten Punkte sind im weiteren Planungsverfahren zu beachten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass bei künftigen Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus die jeweils geltenden Förderrichtlinien Öffentliches Wohnen (FRL) des Landes Nordrhein-Westfalen umfassend anzuwenden sind.

[REDACTED]

61
613/1
Herr Dinter

Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 72453/03

Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg
AZ: 57.42.01_8.13.1

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

1 Umweltplanung

1.1 Verkehrslärmschutz

Dem Verfahren ist eine Untersuchung (schalltechnisches Gutachten AZ 23230 018 der Heinrichs Bauphysik mbB vom 31.01.2025) beigelegt.
Folgende Änderungen in der **Anlage 4 - Begründung** sind vorzunehmen:

Anlage 4 – Begründung

6.9.1.1 Verkehrslärm

Seite 19

- Bitte „**spielen**“ aus dem letzten Satz auf der Seite entfernen: *„Die Eingangsdaten des Schienenverkehrslärmes **spielen sind** jedoch nicht maßgebend für die Verkehrslärberechnung.“*

Seite 20

- Bitte im ersten Satz auf der Seite „**und Fluglärm**“ entfernen: *„Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen auf, dass bei freier Schallausbreitung die im Plangebiet liegenden Beurteilungspegel durch Verkehrslärm (Straßen-, Schienen- **und Fluglärm**) bis zu 59 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts betragen.“*

Hintergrund: Die Karten mit der Darstellung der freien Schallausbreitung beziehen sich auf den „Verkehr gesamt (Straße- und Schiene)“: s. Gutachten, Karten S. 46-51.

- Bitte nachfolgend den Satz hinzufügen *„Die Ergebnisse der Immissionsberechnung „Verkehrslärm“ aus Straßen-, Schienen- und Fluglärm an der eigenen Fassade /Plangebäuden ergeben Überschreitungen der Orientierungswerte tagsüber bis zu 5 dB bzw. bis zu 12,4 dB nachts (s. Gutachten, Anlage 10, IP 23, 5. OG bzw. IP 12, 5. OG)“.*

6.9.1.5 Lärmschutzmaßnahmen

Seite 22

- Bitte den unvollständigen Satz „*Dies ist allerdings aus städtebaulicher Sicht äußerst.*“ ergänzen oder entfernen.

- Bitte den unvollständigen Satz „*Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) durch die Verkehrslärmbelastung auf der Frankfurter Straße sowie durch den Flugverkehrslärm.*“ ergänzen.

Bitte „**bzw. für die ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber ermittelt wurden**“ aus dem folgenden Satz entfernen : „*Die Kombination einer entsprechenden Festsetzung zu Lärmpegelbereichen und einer fensterunabhängigen Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer, sofern Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, die nachts mit Beurteilungspegeln oberhalb von 45 dB(A) beaufschlagt werden bzw. für die ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber ermittelt wurden, wird ein wirksamer Lärmschutz für das gesamte Plangebiet erzielt.*“

Hintergrund: in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird kein maßgeblicher Außenlärmpegel genannt, ab dem eine fensterunabhängige Belüftung für Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen werden soll/muss. Auf den Zusammenhang zwischen dem Beurteilungspegel über 45 dB und dem Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (u.a. „bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume“) wird allein in der DIN 18005 Beiblatt 1:2023-04 hingewiesen.

Ansprechperson: [REDACTED]

1.2 Verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone der Stadt Köln. Der Knoten Olpener-/ Burg-/ Höhenberger Str./ Münchener Str. wird intensiv frequentiert (Bsp. Knotenzählung am 04.04.2017, 6-19h: 10.320 Fahrten; Querschnittszählung Olpener Str./ Ecke Adalbertstr./ Marburger Str., Zählung am 18.06.2024: knapp 3.500 Kfz Richtung W*). Die Ergebnisse (26-35 µg/m³) einer ImmisLuft-Simulation der Belastung der Olpener Str. zwischen Burg- und Frankfurter Str. (2021) mit dem verkehrsbedingten Luftschadstoff NO₂ liegen unter dem Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ Luft.

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen (ÖPNV, Anbindung der Kfz an die BAB 4).

Das Plangebiet wird über die Adalbertstraße im Westen erschlossen. Der ruhende Verkehr wird in einer nahegelegenen Tiefgarage untergebracht. Der Fuß- und Radverkehr wird nördlich der Tiefgarage geführt. Angestrebt wird ein weitestgehend autofreies Quartier.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt**. Danach wird Mehrverkehr im Geltungsbereich des VEP in einer Größenordnung von unter 350 Kfz-Fahrten/Tag entstehen.

Angesichts des erwarteten Mehrverkehrs und vor dem Hintergrund, dass aktuell die geltenden Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden, ist nicht damit zu rechnen, dass bei Realisierung des Vorhabens die geltenden Grenzwerte überschritten werden.

*Quelle: VZAweb.

** Büro BSV – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung: Verkehrsuntersuchung zum Wohnbauvorhaben Adalbertstraße in Köln-Höhenberg. Aachen, 09/2024.

Ansprechperson: [REDACTED]

1.3 Natur und Landschaft

Das Grundstück ist fast vollständig befestigt oder überbaut.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahren wurde eine Biotopkartierung durch das Büro LILL + SPARLA "Wohnbebauung Adalbertstraße", August 2024 gemäß dem Köln-Code erstellt. Da in diesem Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Innerhalb der Wohngrundstücke sollen durch grünordnerische Maßnahmen das direkte Wohnumfeld und das Siedlungsbild verbessert werden. Im Bereich der Wohnbebauung sollen Bäume, Gräser, Stauden und Gehölzen gepflanzt sowie Hecken als Grundstückseinfriedung angelegt werden. Darüber hinaus werden die Flachdächer der Gebäude im Plangebiet mit einer extensiven Dachbegrünung bepflanzt und Teile von Fassaden begrünt.

Die geplanten Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes werden begrüßt. Aus Sicht von Natur und Landschaft bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Ansprechperson: [REDACTED]

1.4 Stadtklima / Anpassung an den Klimawandel

Vor dem Hintergrund des §8 Klimaanpassungsgesetz (KAnG, 2023) ist bei der weiteren Planung Folgendes zu berücksichtigen:

Der derzeitige klimatische Ausgangszustand zeigt sich wie folgt:

Die Stadt Köln hat ein warm-gemäßigtes, ozeanisch geprägtes Klima, nach der Geiger-Köppen Klassifikation wird es als cfb (warm-gemäßigt, alle Monate feucht, warme Sommer) eingestuft.

Für das Plangebiet liegen die folgenden meteorologischen Daten vor: Die Mittlere Jahrestemperatur beträgt 12,5°C (Quelle: DWD), der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 630 mm (Quelle: StEB Zeitraum 2000 – 2022). Nach Angaben des Klimaatlas NRW

beträgt die mittlere jährliche aktuelle Verdunstungsleistung $ET_a \sim 295 \text{ mm (L/m}^2\text{)}$. Gemäß der Klimaprojektion des DWD (2024) ist der Vorhabenbereich als städtisches klimatisches Sanierungsgebiet der höchsten Ausprägung (Klasse 1 und 2) zu betrachten.

Prognose:

Die Verdunstungsmenge korreliert stark mit der Vegetationsform und der verdunstungsaktiven Fläche im einem Plangebiet. Gemäß der vorliegenden Freiflächenplanung könnte sich die mittlere jährliche aktuelle Verdunstungsleistung ET_a gegenüber dem derzeitigen Zustand sehr leicht erhöhen. Da sich jedoch die Anzahl der Sommertage und „heißen“-Tage in Zukunft erhöhen wird, ist davon auszugehen, dass sich der natürliche Bodenwasserhaushalt im Vorhabenbereich schneller erschöpft. Um dies abzumildern, sollte sich der natürliche Wasserhaushalt im Planbereich an die in der Umgebung auftretenden Grünflächen annähern. Dies bedeutet, es ist eine mittlere jährliche aktuelle Verdunstungsleistung ET_a von $\sim 350 - 500 \text{ mm (L/m}^2\text{)}$ im Vorhabenbereich anzustreben.

Nach Möglichkeit sollte daher immer genügend Niederschlagswasser verdunsten können. Hierzu soll eine Regenwassernutzung durch mittel- bis langfristige Speicherung von Niederschlagswasser sowie eine Bewässerung in Abhängigkeit von der aktuellen Bodenfeuchte der Grünflächen bzw. der unversiegelten Freiflächen im Vorhabenbereich erfolgen. Dies soll in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Angesichts der zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts und Verstärkung von Trockenheit

- Die im Plangebiet vorhandenen Sträucher und Bäume sollten erhalten bleiben. Alternativ sollen neue Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Durch zusätzliche Pflanzungen kann die Anzahl an Gehölzformen, Bäumen und Sträuchern erhöht werden.
- Angesichts größerer Trockenheit sollte vorgesehen werden, das Niederschlagswasser zu nutzen. Hierbei sind mittel- und langfristige Speichermedien zur Bewässerung und eine Bewässerungsplanung in der Vorhabenplanung zu bedenken.
- Nach Möglichkeit sollten eine intensive Dachbegrünung sowie eine Fassadenbegrünung eingeplant werden.
- Bei fehlender Fassadenbegrünung sollten an den der Sonne zugewandten Seiten der Fassaden helle Materialien verwendet werden. Sie erwärmen sich langsamer und weniger intensiv, was auch die Wärme in den Innenräumen reguliert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen im Rahmen einer wassersensiblen Entwicklung so weit wie möglich erhalten bzw. neu entwickelt werden. Hierzu sollte ein Substrat bzw. Bodensubstrat verwendet werden, das eine hohe bis sehr hohe nutzbare Feldkapazität besitzt. Eine Überdeckung von Tiefgaragen sollte ein mindestens 80 cm mächtiges (Boden-) Substrat aufweisen.

Ferner sollten Flächen mit einem Bodenanschluss (z.B. öffentliche Grünfläche) nicht versiegelt bzw. die Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden. Dies gilt insbesondere für die Spielplatzfläche: hier sollte geprüft werden, ob anstatt der wassergebundenen Wegedecke eine strapazierfähige Rasenfläche aufgebaut werden könnte. Zudem sollten Beschattungsmaßnahmen im Bereich der Spielplatzflächen ergriffen werden.

Positiv bewertet wird, dass nach derzeitigem Planungstand Kaltluft den Vorhabenbereich gut durchströmen kann.

Ansprechperson: [REDACTED]

1.5 Elektromagnetische Felder

Im Rahmen der Realisierung dieses Bebauungsplanes soll dafür gesorgt werden, dass in Bereichen, in denen sich Menschen dauerhaft aufhalten, der stadtinterne Vorsorgewert für die magnetische Flussdichte von 1 Mikrottesla (1 μ T) nicht überschritten wird. In Wohngebieten sollte daher der Abstand von 3-4 Metern zu Trafostationen vorgesehen werden, damit dieser Vorsorgewert eingehalten wird.

Ansprechperson: [REDACTED]

2 Umweltordnungsbehörden

2.1 Baumschutz (570/3)

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnquartiers geschaffen werden. Beabsichtigt ist die Zuführung des bislang gewerblich genutzten, weitestgehend versiegelten Areals hin zu einer Wohnbebauung (Nachverdichtung), welche u.a. die Errichtung von vier mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern (ca. 116 Wohneinheiten) beinhaltet.

Nach den vorliegenden Informationen wird mit der Realisierung des Vorhabens ein fast vollständiger Verlust der vorhandenen Vegetation bzw. insbesondere auch der Bestandsbäume einhergehen (Anlage 4: Begründung, 6.8.4 Begründung des Plangebietes). Dies sind gemäß der Baumbewertung/ der Biotopkartierung zum Bebauungsplanverfahren (Büro LILL + SPARLA, Stand: August 2024) von den 46 vorhandenen Bäumen (45 davon in Privatbesitz) insgesamt 43, von denen wiederum 16 der Baumschutzsatzung (BSchS) der Stadt Köln unterliegen.


Ausdrücklich wird auf die Betroffenheit eines Teilstückes einer städtischen, gesetzlich geschützten Allee hingewiesen. Diese verläuft durch den westlichen Bereich des Plangebietes und ist im Alleenkataster NRW unter der Objektbezeichnung „Lindenallee an der Adalbertstraße“ (Objektkennung: AL-K-0032) aufgeführt. Die Zuständigkeit obliegt hier der Unteren Naturschutzbehörde (571).

Angemerkt wird zudem, dass östlich an das Plangebiet eine Waldfläche gemäß des Landesforstgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz – LfoG)

grenzt. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 760 bzw. 1465 (Gemarkung: Vingst, Flur: 30), welches gemäß der Standortauskunft (waldinfo.nrw) unter der Anschrift „Ol-pener Straße 242a, 51103 Köln-Höhenberg“ geführt wird. Zuständig an dieser Stelle ist der Landesbetrieb Wald und Holz NRW.

Sofern die zuvor genannten (gemäß BSchS geschützten und in Privateigentum stehenden), zu fällenden Bäume nicht bereits auf der Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt werden (nach den vorliegenden Informationen erfolgt keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung), ist diese beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt - Baumschutz zu beantragen. Zu beachten sind in Bezug auf die einzureichenden Unterlagen die Vorgaben der Baumschutzsatzung; einsehbar unter www.stadt-koeln.de (Suchwort: Baumschutzsatzung). Es wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise private Rechte Dritter (u.a. Grenzbäume und/oder vom Vorhaben betroffene Bäume auf Nachbargrundstücken) betroffen sein könnten. Im Hinblick auf die Vielschichtigkeit der Schutzbestimmungen kann die Kontaktaufnahme mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt - Baumschutz zur Erläuterung und gegebenenfalls Abstimmung sinnvoll sein.

Bedingt durch die mit dem Vorhaben einhergehenden baulichen Tätigkeiten (Erdarbeiten zur Errichtung der Tiefgarage, BE-Flächen, Kranaufstellung usw.) wird die frühzeitige Einbeziehung einer baumschutzfachlichen Baubegleitung zwingend geraten. Einzuhaltende, baumschutzfachliche Vorgaben (Baumschutz auf Baustellen) werden im weiteren Verfahren (Baugenehmigungsverfahren) auferlegt.

Ansprechpersonen: 

2.2 Untere Naturschutzbehörde (571)

Im Zuge der Beteiligung wurden der UNB ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, textliche Festsetzungen, eine Begründung und weitere Unterlagen zur Prüfung vorgelegt. Aussagen zum Artenschutz, welche u. a. in den textlichen Festsetzungen und der Begründung formuliert wurden, beruhen auf den Ausführungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des „KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK“ vom 12.08.2024.

Fachliche Bewertung des Fachbeitrags:

In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich in angemessener Form dargestellt und bewertet sowie verschiedene Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote abzuwenden. Sofern diese eingehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass der Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegenstehen. Die Installation der Fledermausflachkästen für die Zwergfledermaus hat jedoch nach Vorgaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Klima NRW (LANUK) zu erfolgen.

Anpassungsbedarf der übermittelten Unterlagen (hier Anlage 4 und 5).

Anlage 4:

Im Hinblick auf die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Zwergfledermaus werden durch das Stadtplanungsamt innerhalb der Begründung falsche Vorgehensweisen festgelegt. So wird beschrieben, dass die fünf erforderlichen Fledermausspaltenkästen für die Dauer der Bauphase im umliegenden Gehölzbestand installiert und nach Fertigstellung der Hochbauten an jene umgehängt werden können. Da es sich bei der Zwergfledermaus um eine gebäudegebundene Art handelt, sind Ausgleichsmaßnahmen nur dann geeignet, wenn jene an Gebäuden installiert werden. Dies gilt auch für die Zeit der Bauphase. Es ist richtig, dass die fünf Fledermausspaltenkästen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion bereits vor der abbruchbedingten Zerstörung des nachgewiesenen Quartiers installiert werden müssen. Der oben dargestellte temporäre Installationsort ist jedoch fachlich ungeeignet. Daraus folgt, dass entweder von vornherein ein dauerhafter Installationsort an Gebäuden im Umkreis von maximal 1 km gesucht wird, an welchem die Fledermausspaltenkästen vor dem Abbruch der Bestandsgebäude installiert werden, oder dass für die Dauer der Bauphase temporäre Installationsorte an Gebäuden im Umkreis von maximal 1 km gesucht werden, an welchem die Fledermausspaltenkästen vor dem Abbruch der Bestandsgebäude installiert und nach Fertigstellung des Hochbaus an jene umgehängt werden. Sollte die Variante mit der temporären Installation gewählt werden, dürfen die Kästen nur außerhalb der Nutzungszeit und nach vorheriger Besatzkontrolle durch fachlich geeignete Personen sowie erbrachtem Negativnachweis jener umgehängt werden.

Anlage 5:

Unter „I. Textliche Festsetzungen“ Punkt 7 wird die Installation der Fledermausspaltenkästen festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass die Fledermausspaltenkästen nach der Installation eine fachlich und rechtlich geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahme darstellen, sollte hier auf Anhang B des Methodenhandbuchs zur ASP in NRW verwiesen werden. Darin werden die u. a. die genauen Anforderungen an den Maßnahmenstandort definiert (Ausrichtung, Abstände zum Boden und zwischen den Einzelkästen etc.).

Vorschlag:

Zur Sicherstellung des Quartiersangebotes für die Zwergfledermaus wird festgesetzt, dass in einem Umkreis von maximal 1 km um den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mindestens 5 Fledermausspaltenkästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu installieren sind. Die genauen Anforderungen an die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind Anhang B des Methodenhandbuchs zur ASP in NRW zu entnehmen.

Ansprechperson: [REDACTED], Untere Immissionschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (572)

Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen diesen Bebauungsplanentwurf.

Ansprechperson: [REDACTED]

Wasser- und Abfallrecht

Gegen die geplante Neunutzung bestehen keine Bedenken, sofern die ordnungsgemäße Entsorgung der Abbruch- und Aushubmassen sichergestellt wird. Hierzu ist es erforderlich, bereits im Vorfeld entsprechende Gebäudesubstanzuntersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Rückbau- Aushub- und Verwertungskonzept darzustellen. Die Untersuchungen und die Erstellung des Konzeptes sind von einem hierfür entsprechenden Sachverständigen, der über einschlägige Erfahrungen und Kenntnisse auf diesen Fachgebieten verfügt, durchzuführen.

Hierdurch wird eine ordnungsgemäße Stoffstromkontrolle nach den §§ 47 -52 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen – Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) – sichergestellt. Im weiteren Verfahren ist dieses Konzept der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zur weiteren Bewertung vorzulegen.

Im Rahmen der bereits erfolgten Bodenuntersuchung wurden alte Öltanks im Boden vorgefunden. Diese müssen fachgerecht stillgelegt und entsorgt werden nach den Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Ein Teil des Plangebietes (süd/östliche Fläche) befindet sich im Bereich des Tiefen Überschwemmungsgebietes HQ 500.

Das Niederschlagswasser soll versickert werden. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist die Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde zu beteiligen.

Ansprechperson: [REDACTED]

2.3 Boden- und Grundwasserschutz (573)

Bodenschutz - Vorsorge

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind nicht betroffen.

Ansprechperson: [REDACTED]

Bodenschutz - Gefahrenabwehr

Zur Begründung, Punkt 4.4 *Berücksichtigung von Fachplanungen, Altlasten*, ist Folgendes anzumerken:

Im Plangebiet befinden sich folgende nachrichtlich im Kataster geführte Flächen: der Altstandort Nr. 804 107 mit der Bezeichnung „Adalbertstr. 9, Lackfabrik“ und die Ablagerung Nr. 80405 mit der Bezeichnung „Adalbertstr.“, die von Süden in den südlichen Teil des Bbauungsplanes greift. Diese Flächen sind keine Verdachtsflächen.

Darüber hinaus sind die Ergebnisse aus dem Gutachten zur umwelthygienischen Erstbewertung des Untergrundes gemäß BBodSchV für das ehemalige Gelände der Lackfabrik B. in der Begründung zutreffend wiedergegeben.

Im Bereich von eventuell geplanten Spiel- und Grünflächen ist die Einhaltung der entsprechenden Werte der BBodSchV (Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung) sicherzustellen und nachzuweisen.

Die Baumaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten, mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde und Grundwasserschutz, abzustimmen und zu dokumentieren.

Ansprechpersonen:

[REDACTED]

[REDACTED]

61
613/1

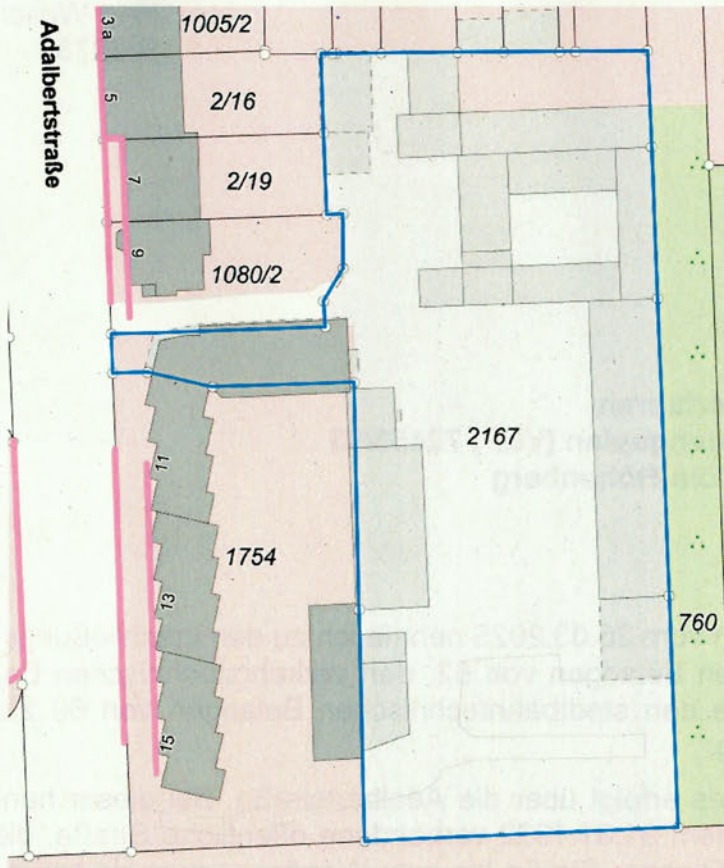
**Stellungnahme im Bauleitplanverfahren
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) 72453/03
Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg**

Sehr geehrter Herr Dinter,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 25.03.2025 nehme ich zu den erschließungsrechtlichen und beitragsrechtlichen Belangen von 62, den verkehrstechnischen Belangen von 64, 66 und 68 sowie den stadtbahntechnischen Belangen von 69 zusammenfassend wie folgt Stellung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Adalbertstraße. Bei dieser handelt es sich um eine bereits vor dem 01.01.1962 vorhandene öffentliche Straße, die nach § 60 StrWG NRW von der Olpener Straße bis zum Wendehammer als gewidmet gilt. Erschließungsbeiträge gemäß § 127ff BauGB werden nicht mehr erhoben. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW auslösen würden, sind derzeit nicht geplant.

Straßenrechtliche Bedenken bestehen gegen das o.g. Vorhaben nicht, es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen: Der Fluchtlinienplan 5226 setzt für die Ostseite der Adalbertstraße eine Straßen- und Baufluchtlinie fest. Im Bereich der Anbindung des Flurstückes 2167 (Flur 30 der Gemarkung Vingst) an die Adalbertstraße ist diese jedoch bereits unterbrochen. Zur Lage des Fluchtlinienplanes Nr. 5226 wird auch auf den angefügten Bildausschnitt verwiesen.



Seitens 64, 66 und 68 wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des o.g. Vorhabens bereits ein Verkehrsgutachten und ein Mobilitätskonzept erstellt und mit 68 abgestimmt wurden. Diese werden derzeit von dem Gutachter überarbeitet. Unabhängig hiervon sind jedoch die folgenden Anmerkungen zu beachten:

1. Verkehrsgutachten

- Müllentsorgungskonzept

Die Aussagen zu dem geplanten Müllstandort sowie zur Abwicklung der Entsorgung sind – wie mit dem Gutachter abgeklärt – zu aktualisieren.

- Verkehrserzeugung durch die Kindertagesstätte

Der Nachweis für die Mitarbeiterstellplätze der Großtagespflege soll in der Tiefgarage erfolgen. Darauf ist in dem Verkehrsgutachten hinzuweisen.

- Abminderungsfaktor 1,36%/Jahr

Die jährliche Minderung der Verkehrsmenge von 1,36%/Jahr, die aktuell zur verkehrlichen Bewertung von Prognose-Planfällen angesetzt wird, ist nur noch in Ausnahmefällen anzuwenden. Sie sollte in Bezug auf das o.g. Vorhaben daher nicht angewendet werden, wenngleich sie diesem Fall auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte keine gravierenden Auswirkungen hätte.

- Redaktioneller Hinweis: Auf Seite 20 des Verkehrsgutachtens wird die Oplener Straße fälschlicherweise als Opladener Straße bezeichnet. Hier wird um Korrektur gebeten.

2. Mobilitätskonzept

- Anzahl der Stellplätze

Aktuell wird in der Stellplatzberechnung ein Minderungsansatz von 47,5% angesetzt. Derzeit wird noch überprüft, ob dieser Minderungsansatz akzeptiert werden kann.

- Bezug zum Raumbuch Mobilstationen

In dem Mobilitätskonzept sollten die Vorgaben des Raumbuchs Mobilstationen bzw. ein Bezug zu dem Raumbuch Berücksichtigung finden.

3. Baumbestand entlang der Adalbertstraße

Der Baumbestand entlang der Adalbertstraße steht unter Naturschutz, die Abstimmung mit 67 sowie der Unteren Landschaftsbehörde bei 57 ist daher dringend erforderlich.

Für den Fall, dass keine Fällgenehmigung erteilt werden kann, ist die Anfahrbarkeit – insbesondere für Rettungsfahrzeuge – mittels Schleppkurvennachweis sicherzustellen. Andernfalls kann dem o.g. Vorhaben seitens 66 aus straßenplanerischer Sicht nicht zugestimmt werden.

4. Multifunktionaler Haltepunkt (Kurzzeitparkplatz)

Die Einrichtung eines multifunktionalen Haltepunktes sollte geprüft werden. Dieser könnte unter anderem für den Hol- und Bringverkehr der Großtagespflege, aber auch für den Lieferverkehr genutzt werden.

5. Paketstation

Die Einrichtung einer Paketstation – so wie auch im Mobilitätskonzept erwähnt – wird begrüßt.

6. Leuchtenstandorte

Sollten im Rahmen des o.g. Vorhabens bestehende Leuchtenstandorte betroffen sein oder Neuerrichtungen bzw. Versetzungen erforderlich werden, ist frühzeitig Kontakt mit der RheinNetz GmbH aufzunehmen. Diese ist im städtischen Auftrag für die DIN-gerechte Ausleuchtung des öffentlichen Straßenraums zuständig.

69 merkt an, dass in der Anlage 4 (Begründung) unter dem Gliederungspunkt 6.9.1.5 darauf hingewiesen wird, dass beispielsweise eine aktive Schallschutzmaßnahme in Gestalt einer Lärmschutzwand in Richtung der Adalbertstraße sowie der Olpener Straße realisiert werden könnte. Diesbezüglich wird bereits jetzt vorsorglich angemerkt, dass diese dann als „private Lärmschutzwand“ festgesetzt werden muss. Der Bau, die Unterhaltung oder die Übernahme durch 69 kommt nicht in Betracht.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]
An: [61-ToeB](#)
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren Adalbertstr. 11-15
Datum: Montag, 5. Mai 2025 15:43:48

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die Stellungnahme zum Bebauungsplan Adalbertstr. 11-15.

2. Soziale Wohnraumförderung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mindestens 30 % der Geschossfläche **für** Wohnen nach § 20 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Wohnnutzung zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden *könnte*.

Hinweis + Frage:

- Die Barrierefreiheit ist nicht mehr Voraussetzung für die Wohnraumförderung. Wie sieht Wohnraum aus, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden *könnte*? Ist das nachweisbar im Baugenehmigungsverfahren? Wenn ja, wie? Ggf. Rücksprache mit mir möglich.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhe bauliche Anlagen

a) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für bauliche Anlagen maximale Höhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. *Die maximale Höhe an der Oberkante eines Gebäudes berücksichtigt bereits ein mögliches Nicht-Vollgeschoss.*

Alternative Formulierung

- Die maximale Höhe eines Gebäudes ist die Oberkante der Attika für Gebäude mit einem obersten Vollgeschoss oder einem obersten Nicht-Vollgeschoss.

3. 2 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im mit „Wohnen“ festgesetzten Bereich die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Siehe Ergänzung (in rot)

6. Festsetzung über die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche in den mit a1 gekennzeichneten Bereichen gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück 0,2 H, mindestens jedoch 6,5 m **insgesamt/je Gebäude**.

Ergänzung (in rot):

- Was ist gemeint? Zur besseren Bestimmtheit schadet es nicht diese Angaben zu ergänzen, damit keine Diskussionen mit Antragstellern

entstehen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

~~Zur Sicherstellung des Quartiersangebotes für die Zwergfledermaus~~ wird festgesetzt, dass in einem Umkreis von maximal 1,0 km um den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mindestens 5 Fledermausspaltenkästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zu installieren sind.

Formulierung

- Besser: Im Umkreis von 1,0 km um den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind 5 Fledermaus....
- (Begründung „Zur Sicherstellung des Quartiersangebotes....“ besser in die Begründung des BPlans)

Darstellung VBP

Die als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzte Fläche sollte für eine Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche als solche festgesetzt werden.

Falls dies nicht geplant ist, werden im Baugenehmigungsverfahren u. U. sehr viele Baulasten erforderlich.

Viele Grüße



Hinweis: Die Bauaufsicht der Stadt Köln arbeitet digital. Bitte stellen Sie einen digitalen Bauantrag.

Weitere Infos dazu und wie man einen vollständigen Bauantrag stellt: [Bauantrag und Baugenehmigung](#)

63/Bauaufsichtsamt
630-3/Abschnittsleiterin Stadtbezirke Porz, Kalk, Mülheim
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln



Internet: stadt.koeln

Besuchen Sie unsere Website:

>[Informationen zu Bauantrag und Baugenehmigung](#)<

Internet: stadt.koeln

www.instagram.com/stadt.koeln

www.youtube.com/user/Koeln

www.facebook.com/stadt.koeln50

<https://social.cologne/@koeln>

1. Schreiben an:

ab:

61

613/1 Herr Dinter

Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 72453/03 im Rahmen des Bauleitplanverfahren analog § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln - Höhenberg

Sehr geehrter Herr Dinter,

zu dem o.g. städtebaulichen Planungskonzept mit der Erstellung von ca. 116 WE (ehemals 80 WE) auf ehemals gewerblich genutzter Fläche gibt es unsererseits grundsätzlich keine Bedenken. Die innerstädtisch bauliche Verdichtung entspricht den allgemeinen städtebaulichen und auch Grün- und freiraumplanerischen Zielen der Stadt Köln. Zu beachten sind jedoch hierbei folgende Anmerkungen und Bedenken die teilweise Änderungen der Planung erfordern.

Kooperatives Baulandmodell

Die Berechnung nach dem Kooperativen Baulandmodell (KoopBLM) erfolgt nach der Fassung vom 10.05.2017, da der Einleitungsbeschluss vor dem 05.05.2022 erfolgte. Der Berechnung innerhalb der Begründung zum VEP (Anlage4) wird vom Amt für Landschaftspflege und Grünflächen gefolgt.

Berechnung öffentliche Grünfläche nach KoopBLM

Nach dem KoopBLM sind demnach mit den geplanten 9.170 m² Geschossfläche mindestens **2.346 m²** öffentlich zugängliche Grünfläche zu schaffen. Da dieser Wert unter dem im (alten KoopBLM) vorgesehenen Schwellenwert liegt, kann diese Fläche abgelöst werden.

Bei der derzeitigen Planung ist keine für die Öffentlichkeit nutzbare Grünfläche neben den Spielplätzen vorhanden, so dass von einer vollständigen Ablöse der 2.346 m² ausgegangen werden muss.

Die bei einer Ablöse entstandenen Kosten betragen bei einer öffentlich zugänglichen Grünfläche derzeit

$$30,- /m^2 + 6,06 /m^2 = 36,06 /m^2$$

* (Baupreisindex Außenanlagen, Stand 07.01.2021, Quelle Statistisches Bundesamt Deutschland)
= 36,06 /m² 10,57 /m² 46,63 /m² x 2.346 m² **Summe 109.393,98 €**

* (Baupreisindex Außenanlagen, bei Zugrundelegung Baupreisindizes 2021= 100; Stand 02.2025, Quelle Statistisches Bundesamt Deutschland)

Dieser Wert kann sich durch Aktualisierung des Baupreisindex ändern.

Öffentliche Grünflächen

Öffentlich nutzbare Grünflächen sind nicht vorgesehen.

Durchgängigkeit des Bauvorhabens

Mit dem östlich angrenzenden Bauvorhaben wird weiterhin eine öffentlich nutzbare Durchgängigkeit angestrebt (zum BV Olpener Straße 240-242). Diese Durchgängigkeit ist nach vorliegender Planung gegeben.

Müllsammelbehälter

In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 2 festgesetzt, dass Abstellplätze für Müllsammelbehälter in Vorgärten einzuhausen oder mit Hecken zu umpflanzen sind. Nach der vorliegenden Planung sind keinerlei Vorgärten vorgesehen. Auch schließt Punkt 10. e solche Baulichkeiten auf Grünflächen aus.

Der Begriff Vorgärten ist zu streichen und ggf. in oberirdische Abstellplätze für Müllsammelbehälter abzuändern.

Einfriedung

In den textlichen Festsetzungen ist unter Punkt 3 der Begriff „Stabgitterzaun“ sowie der Begriff „Drahtzaun“ zu entfernen. Erfahrungsgemäß bedeutet diese Festsetzung die quasi vollständige Möglichkeit 2m hohe Stabgitter- bzw. Drahtzäune im gesamten Geltungsbereich errichten zu können. Die formulierten „hintergepflanzten“ Hecken erweisen sich in der Umsetzung oft nur als wenige cm hohe unscheinbare Grünelemente, die außerdem meist nur kleinste Teile entlang der Zaunanlage einnehmen und gegenüber den Zaunanlagen so gut wie nicht in Erscheinung treten.

Um eine hohe gestalterische Qualität für die Wohnbaufläche zu erzielen, sollte ausschließlich mit Hecken gearbeitet werden und die Verwendung von Zäunen gänzlich ausgeschlossen werden.

Dachbegrünung

In den textlichen Festsetzungen ist beim Punkt 10. a) der Begriff „eweiligen“ in der drittletzten Zeile einzufügen.

... Ausgenommen sind überdachte Müll- und Fahrradabstellplätze sowie Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 40% der **jeweiligen** Dachfläche zulässig sind.

Grund für diese Ergänzung ist, dass der Bauherr ansonsten die Möglichkeit besitzt, einzelne Bauwerke mit geringerer Dachbegrünung zu versehen mit dem Hinweis, dass die zuletzt beantragten Baukörper einen % höheren Begrünungsanteil besitzen werden. Später muss dann die Bauaufsicht beim letzten Baukörper eine Befreiung bewilligen, da hier der zu begründende Anteil ansonsten unverhältnismäßig hoch wäre.

Fassadenbegrünung

In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 10. B) auf den VEP (Blatt2) verwiesen. Nach den Unterlagen besitzt der Plan mit der eingezeichneten Fassadenbegrünung keine Bezeichnung „Blatt 2“, sondern die Bezeichnung „Entwurf Freianlagen“.

Bäume

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu beachten ist.

Baumstandorte auf der TG mit einer Wurzelraumgröße unter 25 m³

In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt 10. d) festgesetzt, dass der Wurzelraum für jeden Baum auf der Tiefgarage mindestens 25 m³ betragen muss. Dies führt dazu, dass an mehreren Standorten keine Baumanpflanzung erfolgen können, da diese Mindestgröße bei einzelnen Baumstandorten mehr als deutlich unterschritten wird.

So besitzt der Baum unmittelbar östlich der TG-Einfahrt eine Überdeckung von max. 1,50 m (incl. Anschüttung und Einfassung) bei einer Abmessung von ca. 3,00 m x 2,70 m. Damit errechnet sich ein Wurzelraum von 12,15 m³. Hier kann höchstens ein Strauch gepflanzt werden obwohl ein Baum festgesetzt werden soll. Bei dem Baumstandort können die 25m³ Wurzelraum durch Fortnahme der beiden Müllboxen erzielt werden.

Ebenso verhält es sich bei den Radstellplätzen im Süden und weiteren Bäumen auf der TG. Für Baumanpflanzungen sind die Flächen somit formal wie auch faktisch deutlich zu klein. Hier sind die Baumscheiben so zu vergrößern, dass mindestens 25m³ Wurzelraum pro Baum erreicht wird und zumindest annähernd die Größe der festgesetzten Mindestgröße für Baumscheiben von 25 m². Dies ist augenscheinlich durch Verringerung der versiegelten Fläche möglich.

Hier ausreichen Platz zu schaffen ist zwingend erforderlich, da die Baumanpflanzungen laut VEP verbindlich festgesetzt werden sollen.

Baumstandort innerhalb einer mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu belastender Fläche

Innerhalb der o.g. Fläche ist vorgesehen, einen Baum zu pflanzen. Es ist nicht möglich eine Fläche in der eine Baumanpflanzung zwingend vorgeschrieben wird, gleichzeitig mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Die Planung ist entsprechend abzuändern. Fraglich ist hier, welchen Ver- und Entsorgungsträgern hier ein gesondertes Fahrrecht zugesprochen werden soll und ob dies zwingend erforderlich ist.

Versiegelung

Es ist erforderlich die Zufahrt für die Feuerwehr unmittelbar nördlich der TG-Einfahrt auf eine lichte Breite von 3,50 zu begrenzen. Dies bedeutet, dass hier eine Versiegelung nur der Fahrspuren in angemessener Breite vorgenommen werden darf und nicht in der kompletten Breite (+Fußweg). §8 der Landesbauordnung NRW gibt hier seit der letzten Novellierung die klare Aussage, dass nur noch versiegelt werden darf, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die derzeitige Versiegelung ist hier zu massiv und führt unweigerlich zu weiterer nicht vorgesehener Nutzung.

zu fällende Bäume

Zu fällende Bäume sind in mehreren Plänen mit eingezeichnet worden, jedoch nicht in der Legende dort näher bezeichnet worden. Im Rahmen dieser Ämterbeteiligung wird nicht abgeprüft ob Baumfällungen unabdingbar für das Bauvorhaben erforderlich sind. Insofern können beabsichtigte Baumfällungen nicht in einen vorgesehenen Durchführungs- oder Erschließungsvertrag mit aufgenommen werden, da damit quasi dem Baumfällantrag Vorgaben gemacht werden.

613

Herr Dinter

**Beteiligung der Dienststellen im Bauleitverfahren gem. § 4 (2) BauGB
Arbeitstitel: „Adalbertstraße in Köln-Höhenberg“**

Sehr geehrter Herr Dinter,

in der obigen Angelegenheit erhalten Sie nachfolgende Stellungnahme.

Für das ca. 0,57 ha m² große Plangebiet soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Entwurf zum Bebauungsplan 72453/03 sieht eine 4 bis 6 geschossige Wohnbebauung mit vier Baukörpern und Tiefgarage vor. Es sollen insgesamt ca. 116 Wohneinheiten entstehen, welche zu 30 % im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Zudem soll eine Großtagespflege realisiert werden. Die gesamte innere Erschließung erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

U.a. gem. Ziffer 9. der Begründung übernimmt die Vorhabenträgerin sämtliche Kosten.

An-/Verkäufe der Stadt Köln im Plangebiet:

Das Plangebiet umfasst sowohl das eigentliche Plangebiet (Gem. Vingst, Flur 30, Flst. 2167), welches sich bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, wie auch einen Teil des öffentlichen Straßenlandes (Adalbertstr.; Flurstück 1871), welches sich im städtischen Eigentum befindet. Gem. 3.1 der Begründung ist ein Erwerb der städtischen Flächen durch die Vorhabenträgerin nicht beabsichtigt. *„Die Herrichtung sowie die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche (Adalbertstraße) durch die Vorhabenträgerin, werden mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt und im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert“.*

Mit weiteren **Verkaufserlösen ist demnach nicht zu rechnen.**

Insbesondere aufgrund der geplanten Entwicklung in Form von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Investorin, ist von entstehenden **Kosten** im Rahmen des **Grunderwerbs nicht auszugehen.**

Öffentliche Verkehrs-, Grün- oder Spielplatzflächen sollen nicht entstehen. Von einer kostenfreien Übertragung öffentlicher Flächen kann demnach ebenfalls nicht ausgegangen werden.

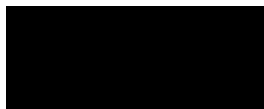
Pkt. 6.8.5 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung:

„Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da in diesem Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird.“ Von **Verkaufserlösen oder Ablösebeträgen zugunsten der Stadt** kann somit **nicht** ausgegangen werden.

Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB:

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 ist mit Entschädigungsansprüchen nach §§ 39 ff BauGB nicht zu rechnen.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [kampfmittel](#)
An: [61-ToeB](#)
Betreff: WG: KBD - Luftbildauswertung für Bebauungsplanentwurf Nr. 72453/03 "Adalbertstraße" in Köln-Höhenberg; Az 851/25
Datum: Dienstag, 22. April 2025 10:13:38
Anlagen: [5315000-851-25.pdf](#)
[5315000-851-25_Karte.pdf](#)
[image001.png](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mit dem Schreiben vom 25.03.2025 um Stellungnahme bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf (VEP) Nummer 72453/03 (Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg) gebeten.

Die betreffende Fläche wurde am 17.04.2025 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) ausgewertet. Das Ergebnis der Luftbildauswertung nebst Stellungnahme des KBD erhalten Sie unter dem Az. 22.5-3-5315000-851/25 anbei.

Die Fläche liegt demnach grundsätzlich in einem Bombenabwurfgebiet bzw. in einem Gebiet wo vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) sowie aus ordnungsbehördlicher Sicht wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

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>

Hinweis im Rahmen von Beteiligungsverfahren: Eine Flächenüberprüfung sollte bei noch unbebauten Bereichen unbedingt vor jeglicher Bebauung erfolgen. Dies gilt auch für Erschließungsmaßnahmen oder wenn die Fläche anschließend unter verschiedene Bauherren aufgeteilt wird (z. B. partieller Verkauf). Eine großflächige Überprüfung ist andernfalls oft technisch nicht mehr möglich.

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.

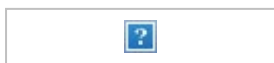
Der Schutz der Bevölkerung vor Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen, ist eine Aufgabe der Gefahrenabwehr im Sinne des Ordnungsbehördengesetzes, die grundsätzlich den örtlichen Ordnungsbehörden obliegt. Da der Umgang mit Kampfmitteln jedoch eine besondere Fachkunde voraussetzt, unterhält das Land Nordrhein-Westfalen 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 und viel Gesundheit.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Ihr Kampfmittelteam



Stadt Köln - Die Oberbürgermeisterin
Amt für öffentliche Ordnung
322/44 - Kampfmittelangelegenheiten
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln

Von: [baulandmodell](#)
An: [61-ToeB](#); [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplanentwurf Nr. 72435/03, Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg
Datum: Montag, 7. April 2025 09:10:12

Bebauungsplanentwurf Nr. 72435/03, Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg

Beteiligung der Dienststellen nach § 4 Absatz 2 BauGB - Frist: 02.05.2025

Sehr geehrter Kolleg*innen,

614/5 nimmt zu o. g. Anfrage folgendermaßen Stellung:

614/5-FNP

Der Flächennutzungsplan stellt in dem Vorhabenbereich Wohnbaufläche dar. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes hier Wohnungsbau zu entwickeln, entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch.

614/5-KoopBLM

Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von Wohnungen vor. Demnach ist das Kooperative Baulandmodell anzuwenden. Eine Anwendungszustimmung des Vorhabenträgers liegt vor. Die Verpflichtungen, die gemäß KoopBLM 2017 zu erfüllen sind, werden richtig in der Begründung dargestellt und entsprechend in der Planung umgesetzt. Bei der Erstellung des Durchführungsvertrages sollten die genauen Zahlen für den Bedarf an öffentlichen Spiel- und Grünflächen zur Berechnung der Ablösesumme angenommen werden (also keine ca.-Zahlen). Diese sind dann abschließend anhand der Geschossfläche Wohnen zu berechnen. Dabei kann die GS KoopBLM gerne unterstützen.

Da es derzeit bei der Betreibersuche für Großtagespflege schwierig sein kann, sollte eine Bestätigung oder Ablehnung des Bedarfs durch IV/2 im Rahmen der Beteiligung erfolgen. Andernfalls rate ich um erneute Nachfrage bei IV/2 (Frau Küppers).

Viele Grüße

[REDACTED]

61/Stadtplanungsamt
614-5 Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

[REDACTED]

Internet: stadt.koeln

www.instagram.com/stadt.koeln

www.twitter.com/Koeln

www.youtube.com/user/Koeln

www.facebook.com/stadt.koeln50

613
Herr Dinter

**Beteiligung der Dienststellen im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren
„Adalbertstraße“ nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch
Stellungnahme von 614-4
hier: Ihr Schreiben von März 2025**

Sehr geehrter Herr Dinter,

die Unterlagen wurden grundsätzlich in Zusammenarbeit mit 614-4 erstellt. Folgenden Punkte sind seitens 614-4 noch anzumerken:

Kapitel 4.4: Die Auflistung der vorhandenen Altablagerungen/Altstandorte sollte noch ergänzt werden um: Das Plangebiet liegt vollständig auf der Altstandort 804107 (siehe angehängten Auszug aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln).

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll über eine dezentrale Versickerung erfolgen (Rigolen, Versickerung, Versickerungsanlage unter Tiefgarage). Ich empfehle die Sicherung eines vorzuhaltenden Stauvolumens im Durchführungsvertrag.

Extensive Dachbegrünung auf Fahrradunterstellanlagen: Ich rege an, die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung gemäß der Musterfestsetzung zu formulieren und technische Aufbauten lediglich auf 30% der Dachflächen zuzulassen. Außerdem halte ich es für zielführend im Zusammenhang mit der Klimawandelanpassung Teilbereiche der extensiven Dachbegrünung in eine intensive Dachbegrünung mit hohem ökologischen Werte um zu wandeln.

Lärmpegelbereiche: Die Stadt Köln setzt regelmäßig Lärmpegelbereiche flächendeckend zeichnerisch fest. Aus dem Gutachten ist zu entnehmen, dass sich die geplanten Gebäude innerhalb des Lärmpegelbereichs IV befinden. Das lässt vermuten, dass sich nicht überbaubare Bereiche nicht in im LPB IV befinden. Das steht im Widerspruch zur textlichen Festsetzung 9a) und zur Planzeichnung. Ich bitte um Ergänzung des Lärmgutachtens um eine zeichnerische Darstellung der Lärmpegelbereiche sowie um Übernahme der Lärmpegelbereiche in die Bebauungsplanzeichnung.

S. 33 Lärm, Verkehrslärm, 2. Absatz: „Die Untersuchung zeigt, dass bereits im Bestand in fast allen untersuchten Bereichen der kritische Schwellwert von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts in Bezug auf den vorhandenen Verkehrslärm gemäß der 16. BImSchV überschritten wird.“ Aus Sicht von 614-4 hat hier die Bewertung hinsichtlich der 16. BImSchV hier keine Relevanz. Darüber hinaus ist der Satz irreführend. Im Lärmgutachten bezieht sich dieser Satz auf die Lärmsituation im Nahbereich der Olpener Straße.

614-4 begrüßt die Festsetzung von Fassadenbegrünung. Ich bitte um Klärung bzw. Bestätigung, dass die Flächen, in denen die Fassadenbegrünung realisiert wird, privat sind.

Artenschutz: Zur Regelung zur CEF-Maßnahme 1 verweise ich auf die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Boden: Im Plangebiet befinden sich möglicherweise Erdöltanks (mündliche Mitteilung gegenüber Bodengutachter). Hier verweise ich auf die Stellungnahme und Abstimmungen mit der unteren Bodenschutzbehörde.

Ich bitte um Neugliederung der Begründung nach dem Vorbild der Mustergliederung. Verkehrsaufkommen und Mobilität (7.5) sind keine Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und sind in den städtebaulichen Teil der Begründung zu verschieben.

Ich bitte um Kopien der Stellungnahmen von 4512, 48, 57, 67, VIII/2 und StEB oder um Rückmeldung, dass diese eingegangen sind und um weitere Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

██████████

Anhang
Auszug aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln

52
520/2

17.04.2025

61
613/1

z.H. Frau Wagner

**Beteiligung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 72453/03
Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln Höhenberg**

Sehr geehrte Frau Wagner,

mit Schreiben vom 25.03.2025 übersandten Sie die Unterlagen zur Beteiligung der Dienststellen gemäß §4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu o.g. Bebauungsplan mit der Bitte um fristgerechte Stellungnahme.

Sehr gerne nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:

Nach Prüfung der vorliegenden Planunterlagen sind die Belange von 52 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 72453/03 insofern nicht tangiert, da es seitens des Sportamtes auf der Fläche keine Planungsabsichten gibt.

Jedoch bitte ich zu berücksichtigen, dass mit Errichtung der geplanten Wohneinheiten die Belange des Lärmschutzes und die Lichtimmissionen durch die Flutlichtanlagen ausreichende Berücksichtigung finden, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Im schalltechnischen Gutachten (Seite 27) erfolgt die Bewertung der Sportlärmimmission für die neuen Wohngebäude nur durch einen Vergleich mit der bestehenden Wohnbebauung aus den 60er Jahren:

„In der unmittelbaren Umgebung der Fußball- und Tennisplätze gibt es bereits schutzwürdige Wohnnutzungen gemäß der 18. BImSchV, deren Vorgaben aktuell eingehalten werden müssen. Aufgrund des deutlich größeren Abstands zum Plangebiet ist davon auszugehen, dass die Vorgaben der 18. BImSchV für die Nutzung der Fußball- und Tennisplätze auch im Plangebiet problemlos eingehalten werden und eine kritische Überlagerung der Lärmbelastung aus dem Fußballplatz und der Sporthallen nicht gegeben ist.“

Es wurde keine Schallimmissionsprognose durch Sportlärm an den neuen Immissionsorten erstellt. Wir bitten um Überprüfung der neuen Immissionsorte auf Lärm- und Lichtimmissionen unabhängig der vergleichenden Betrachtung der bestehenden Bebauung.

Hierzu empfehlen wir, das schalltechnische Gutachten zu ergänzen, damit Konflikte zwischen der neuen Wohnnutzung und der bestehenden Sportnutzung im Vorfeld erkannt und abgewendet werden können.

Folgende Nutzungszeiten sind auf den Sportflächen einzukalkulieren:

Die Zeiten der Schul- und Vereinsnutzung sind täglich von 08:00 Uhr bis 22.00 Uhr. Zudem ist mit Zuschauern an Spieltagen des Vereins zu rechnen (max. 200 Zuschauer/Spiel).

Folgende Nutzungszeiten sind für die Sporthallen einzukalkulieren:

"Anzustreben ist, dass ganzjährig innerhalb der Wochen montags bis freitags außerhalb der Ferienzeiten von 16 Uhr bis 22 Uhr Nutzungszeiten für den Vereinssport gesichert werden. Des Weiteren sollten an allen 52 Wochenenden pro Jahr und den feststehenden Feiertagen ganztägige Nutzungszeiten von 8 Uhr bis 22 Uhr möglich sein. In den Ferienzeiten ist ebenso die ganztägige Nutzung von 8 Uhr bis 22 Uhr zu ermöglichen sofern keine Grundreinigung, Wartungs- und Baumaßnahmen angesetzt sind. Angedachte und erwünschte Mitternachtsangebote sollten durch Ausweitung der Nutzungszeiten freitags und samstags bis 24 Uhr gestattungsfähig sein."

Diese Angaben sind im Schallschutzgutachten zu berücksichtigen und in die Berechnung aufzunehmen.

Für die bestehenden Sportanlagen darf es keine Nutzungseinschränkungen geben, die den Interessen des Sportamtes, der Sportstadt Köln und der vom Rat beschlossenen Sportentwicklung entgegenstehen würden. Durch die Erweiterung der Wohnbebauung darf der Spiel- und Trainingsbetrieb sowie die wirtschaftliche Nutzung der Sportanlagen nicht gefährdet werden.

Wir bitten, über Ihr Schallschutzgutachten und darin festgelegten Maßnahmen an den Gebäuden sicherzustellen, dass es keine Nutzungseinschränkungen für unsere Sportanlagen gibt.

Des Weiteren bitten wir darum, bei den Textlichen Festsetzungen im Abschnitt IV. Hinweise den bestehenden Sportlärm in die Lärmimmissionen aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Bebauungsplanentwurf Nummer 72453/03

Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg

hier: Stellungnahme von VIII/2

Einleitung

Die Koordinationsstelle Klimaschutz (VIII/2) nimmt die Möglichkeit, zum o. g. Planungskonzept Stellung zu beziehen, gern wahr. Vor dem Hintergrund der Beschlussfassung „Köln Klimaneutral 2035“ am 24.06.2021 durch den Rat der Stadt Köln folgen die nachstehenden Ausführungen dem Ziel einer möglichst klimagerechten, also klimaschonenden Planung gemäß § 1 (5) BauGB¹. Am 17. März 2022 hat der Rat der Stadt Köln die „Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln“ beschlossen. Die Klimaschutzleitlinien finden in allen Bebauungsplanverfahren Anwendung, in denen die förmlichen Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht eingeleitet wurden.

Zusammenfassung relevanter Details des Vorhabens

„Ziel der Planung ist es, auf den Grundstücken östlich der Adalbertstraße 11-15 in Köln-Höhenberg, Wohnbebauung in einem bislang gewerblich genutzten Blockinnenbereich (Nachverdichtung) zu entwickeln. [...] Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, eine vier- bis sechsgeschossige (inklusive Staffelgeschosse) Mehrfamilienhausbebauung mit insgesamt 4 Häusern (ca. 116 Wohneinheiten), davon 30 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau, sowie eine Großtagespflege zu entwickeln.“ (Anlage 4, S. 1)

„Die Bestandsbebauung auf dem Plangrundstück wird aktuell als Gewerbehof benutzt. Die einzelnen Hallen sind an verschiedene Gewerbetreibende und Handwerksunternehmen vermietet. Ursprünglich befand sich auf dem Gelände eine Lackfabrik. Das Grundstück ist fast vollständig befestigt oder überbaut.“ (Anlage 4, S. 3)

„Die aktuelle Planung berücksichtigt bereits vollständig die am 17. März 2022 vom Rat der Stadt Köln aufgestellten Klimaschutz-Leitlinien für nicht-städtische Neubauvorhaben. Die Klimaschutz-Leitlinien werden angewendet. Die entsprechende Testattabelle zum Nachweis der Einhaltung, wurde vom Ingenieurbüro Heinrichs Bauphysik, August 2024 in Abstimmung mit der Stadt Köln erarbeitet. Durch die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen in Verbindung mit Wärmepumpen, können die Standards eines KfW-Effizienzhaus 40 EE erfüllt werden.“ (Anlage 4, S. 15)

„[...] zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind für die unterbauten Flächen, wie zum Beispiel die Gemeinschaftstiefgarage (GTGa), soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, festgesetzt, dass diese dauerhaft zu begrünen sind. [...] Neben einer umfangreichen Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen sind an den geplanten Gebäuden auch Bereiche für eine Fassadenbegrünung vorgesehen. [...] Die Fassadenbegrünung mindert die aus dem Bauvorhaben resultierenden Eingriffe der vorhandenen Grundstückssituation ab und verbessert in Kombination mit weiteren Begrünungsmaßnahmen, wie zum Beispiel der Dach- und Tiefgaragenbegrünung inklusive Baumpflanzungen, die kleinklimatische Situation des Plangebietes.“ (Anlage 4, S. 18 ff.)

¹ Die Klimawandelanpassung bringt gemäß § 1 (5) BauGB ebenfalls Anforderungen mit sich (57).

„Die Planung und Umnutzung führt zu einem fast vollständigen Verlust der bestehenden Vegetationsstruktur bzw. der Bestandsbäume (12 nach Baumschutzsatzung geschützte und 30 ungeschützte) innerhalb des Plangebietes. Es können lediglich zwei bestehende Bäume im Nordwesten sowie ein Bestandsbaum im Süden erhalten werden. Der Baum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Adalbertstraße) muss zur Sicherung der Erschließungssituation ebenfalls gefällt werden.

Um den Verlust der bestehenden Strukturen zu kompensieren sowie die kleinklimatische Situation des Plangebietes zu verbessern, sieht das Begrünungskonzept die Pflanzung von mindestens 28 ortstypischen Einzelbäumen vor.“

Charakter der Stellungnahme

Im vorliegenden Fall greifen die Klimaschutzleitlinien in der vom Rat der Stadt Köln am 17.03.2022 beschlossenen Fassung, die inkl. der Merkblätter auf den städtischen Internetseiten abzurufen ist (<https://www.stadt-koeln.de/artikel/69175/index.html>). Dies ist in der Begründung bereits vermerkt und die bisherige Planung orientiert sich daran.

Empfehlungen zum Klimaschutz

Nachhaltiges Bauen

Jenseits der verbindlichen Vorgaben der Klimaschutzleitlinien wird die Beachtung von Kriterien der Nachhaltigkeit befürwortet. Dies umfasst z. B. die Berücksichtigung von Aspekten der Kreislaufwirtschaft und die Verwendung von nachhaltigen und dem Klimaschutz dienenden Baustoffen, wie z. B. Holz oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen. Die Wahl von Materialien, Oberflächen und Farben kann ebenfalls einen positiven Klimaschutzbeitrag leisten. Auch die Baulogistik sollte möglichst berücksichtigt werden. VIII/2 verweist auf die entsprechenden Voraussetzungen der Bundesförderung Klimafreundlicher Neubau² und empfiehlt, diese in Anspruch zu nehmen.

Sommerlicher Wärmeschutz: Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung

VIII/2 begrüßt die Festsetzungen zur Tiefgaragen- und Fassadenbegrünung. Insbesondere für die Fassadenbegrünung empfiehlt VIII/2 (vorbehaltlich der Zustimmung von 67) eine tiefgründige, bodengebundene Fassadenbegrünung festzusetzen. VIII/2 empfiehlt eine Ausweitung der Flächen mit Fassadenbegrünung insbesondere an der Südseite von Haus 3 (vorbehaltlich der Zustimmung von 67). Dies hat positive Auswirkungen für den sommerlichen Wärmeschutz.

Photovoltaik

VIII/2 begrüßt, dass Dachflächen für Photovoltaik in Kombination mit Dachbegrünung eingeplant wurden.

² Bundesförderung für klimafreundlichen Neubau mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)

Von: [REDACTED]
An: [61-ToeB](#)
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 209683, Bebauungsplanplanentwurf Nr. 72453/03 Arbeitstitel:
Adalbertstraße in Köln-Höhenberg
Datum: Mittwoch, 2. April 2025 13:36:48
Anlagen: [Prüfbericht.eml.msg](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Amprion GmbH
Asset Management
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund

[REDACTED]

www.amprion.net

<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)

Geschäftsführung: Dr. Christoph Müller (Vorsitzender), Dr. Hendrik Neumann,
Peter Rüth

Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund -
Handelsregister-Nr. HRB 15940

Lobbyregister-Nr. R002477 | EU-Transparenzregister Nr. 426344123116-68

Von: [REDACTED]
An: [61-ToeB](#)
Betreff: Ihr Zeichen: 613-1 Di - Bebauungsplan Nr. 72453/03 "Adalbertstraße" in Köln-Höhenberg
Datum: Montag, 28. April 2025 15:25:48
Anlagen: [image001.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)
[image006.png](#)
[image007.jpg](#)
[image008.png](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Dinter,

mit Schreiben vom 25.03.2025 haben Sie mich zu im Betreff genannter Planung beteiligt. Hierzu nehme ich für das Dezernat 26 – Luftverkehr der Bezirksregierung Düsseldorf wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn gem. § 12 LuftVG, im Anflugsektor auf die Bahnen 13 L/R. Dieser wäre ab einer Höhe von 168 m über NHN betroffen. Da diese Höhe durch die geplante Bebauung nicht erreicht wird, bestehen aus zivilen Hindernis- und Flugbetriebsgründen keine Bedenken gegen die Planung.

Aufgrund o.g. Lage ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen. Der gesetzlich festgesetzte Lärmschutzbereich wird nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

Bezirksregierung Düsseldorf

Dezernat 26 - Luftverkehr
Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

[REDACTED]

[REDACTED]



[Protected link](#)



[LinkedIn](#)



[Instagram](#)



[WhatsApp](#)



Informationen zu unseren allgemeinen Datenschutzbestimmungen finden Sie [hier](#).

Evonik Operations GmbH | Paul-Baumann-Straße 1 | PB 44 | 45772 Marl

Stadt Köln
Caroline Wagner
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

61-toeb@stadt-koeln.de

Evonik Operations GmbH
BL Marl | Pipelines
Paul-Baumann-Straße 1 | PB 44
45772 Marl

fernleitungsauskunft@evonik.com

Datum Evonik-Referenznummer BIL-Leitungsanfrage
09.04.2025 EV-10000-3947

**Betreff: Bebauungsplanentwurf Nr. 72453/03 Arbeitstitel:
Adalbertstraße in Köln-Höhenberg 613-1 Di**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem in Ihrer Leitungsanfrage angegebenen Bereich verlaufen
keine der durch uns betreuten Fernleitungen.

Bei Rückfragen kontaktieren Sie uns unter:
fernleitungsauskunft@evonik.com

**In Bezug auf mögliche Ausgleichsflächen und
Kompensationsmaßnahmen bitten wir um erneute Beteiligung.**

Bei Änderung Ihrer Planung bitten wir um erneute Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen

Evonik Operations GmbH | BL Marl | Pipelines

Dieses Dokument ist ohne Unterschrift gültig.

Evonik Operations GmbH
Rellinghauser Straße 1-11
45128 Essen
Telefon +49 201 177-01
Telefax +49 201 177-3475
www.evonik.de

Aufsichtsrat
Christian Kullmann, Vorsitzender
Geschäftsführung
Lauren Kjeldsen
Dr. Claudine Mollenkopf
Thomas Wessel

Sitz der Gesellschaft: Essen
Registergericht:
Amtsgericht Essen
Handelsregister B 20227

Von: [REDACTED] im Auftrag von [Leitungsauskunft GASCADE](#)
An: [61-ToeB](#)
Betreff: Bebauungsplanplanentwurf Nr. 72453/03 Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg
Datum: Mittwoch, 23. April 2025 11:08:35
Anlagen: [image.001.png](#)
[image.002.jpeg](#)
[image.003.jpeg](#)
[doc02782220250328105123.pdf](#)
[BIL-Boardingpass.pdf](#)
[BIL-Flyer-Kommune_Jan-2021.pdf](#)
[Prüfbericht.eml.msg](#)

Aktenzeichen: 20250423-110513

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Nachträgliche Lageänderungen in der Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter

<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

einzuholen sind.

Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.

.....

BIL – Der Auskunftsdienst einer starken Kooperationsgemeinschaft

Das BIL-Online-Portal ist eine Initiative und ein Zusammenschluss einer Vielzahl von Leitungsbetreibern. Gemeinsam mit seinen Kooperationspartnern stellt das BIL-Online-Portal eine umfassende, spartenübergreifende sowie bundesweite Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung des BIL-Online-Portals ermöglicht Ihnen, Ihre Bau-/Planungsanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Bei Zuständigkeit erfolgt die Stellungnahme durch die jeweiligen Leitungsbetreiber und die rechtssichere Archivierung des gesamten Anfragevorganges vollständig digital und übersichtlich innerhalb des BIL-Online-Portals.

Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite <http://bil-leitungsauskunft.de> entnehmen.

Welche personenbezogenen Daten unsererseits nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erhoben und verarbeitet werden, können Sie unserer Datenschutzhinweise nach Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) entnehmen. Diese finden Sie im Internet unter https://www.gascade.de/datenschutz .

Mit freundlichen Grüßen

GASCADE Gastransport GmbH

Team Leitungsauskunft

E-Mail: leitungsauskunft@gascade.de

GASCADE Gastransport GmbH / Kölnische Straße 108-112 / 34119 Kassel, Germany



www.gascade.de / [GASCADE@LinkedIn](#)

Mit uns in die Wasserstoff-Zukunft:

[AquaDuctus](#)

[Flow - making hydrogen happen](#)



GASCADE Gastransport GmbH
Sitz der Gesellschaft: Kassel, Deutschland
Handelsregister: Amtsgericht Kassel, HRB 13752
Geschäftsführer: Dr. Christoph-Sweder von dem Bussche-Hünnefeld, Ulrich Benterbusch
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Christian Ohlms

Von: [REDACTED]
An: [61-ToeB](#)
Betreff: TOB-Beteiligung BauGB §4 (2), BP-Entwurf 72453-03, Adalbertstraße K.-Höhenberg, GVG-Fehlanzeige
Datum: Mittwoch, 30. April 2025 10:45:36
Anlagen: [e058dd7c.961be2f5.png](#)

Sehr geehrter Herr Dinter,

ich beziehe mich auf Ihr Schreiben Az. 613-1 Di vom 25.03.2025 zu o.g. Verfahren.
Hiermit erhalten Sie die Fehlanzeige der GVG Rhein-Erft GmbH.
Die von der GVG wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden vom o.g. Verfahren nicht berührt.
Der Bereich liegt nicht im Konzessionsgebiet der GVG.
Gegen das Verfahren bestehen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

[REDACTED]
Netzmanagement

E-Mail : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



GVG Rhein-Erft GmbH

Max-Planck-Str. 11 • 50354 Hürth

Geschäftsführung Dipl.-Ing. Werner Abromeit, Dipl.-Kfm., Dipl.-Volksw. Phillip Erdle
Aufsichtsratsvorsitz Till Cremer
Registergericht Amtsgericht Köln, HRB 43268

[Anmelden](#)

Immer auf dem Laufenden mit dem Energie-Newsletter der GVG!

Umschlag · Lagerung · Durchleitung



Nord-West Oelleitung

Nord-West Oelleitung GmbH · Kolkerhofweg 120 · 45478 Mülheim an der Ruhr

Stadt Köln

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Ansprechpartner/-in:

leitungsauskunft@nwowhv.de

Datum: 31.03.2025

NWO Mineralölfernleitung

BBP Entwurf Nr. 72453/03 Adalbertstr. in Köln

Ihr Zeichen: Herr Dinter

NWO – Vorgangsnummer: AD-2025-5529

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Benachrichtigung in o. a. Angelegenheit.

Soweit aus den uns übersandten Unterlagen zu ersehen ist, werden unsere dort vorhandenen Mineralölfernleitungen und / oder weitere von uns überwachten Fernleitungen nicht berührt.

Wir haben daher gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Nord-West Oelleitung GmbH

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig!



Nord-West Oelleitung GmbH
Zum Ölhafen 207
26384 Wilhelmshaven
Telefon Zentrale: +49 (0)4421 62-0
www.nwowhv.de

Sitz der Gesellschaft: Wilhelmshaven
Amtsgericht Oldenburg: HRB 130002
Geschäftsführer:
Dr.-Ing. Jörg Niegsch, Wilhelmshaven
Lars Bergmann, Hamburg

Oldenburgische Landesbank AG
Konto: 9 017 747 800
BLZ: 280 200 50
SWIFT-BIC: OLBODEH2XXX
IBAN: DE23 280200509017747800

NWO nutzt für die Bearbeitung von Leitungsauskünften das BIL-Portal

<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>

Daher bitten wir zukünftige Anfragen dort direkt einzustellen.

Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit.

Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BIL eine Negativauskunft.

Von: [RRP UTPA](#)
An: [61-ToeB](#)
Betreff: Bebauungsplan (VEP) Nummer 72453/03 "Adalbertstraße in Köln-Höhenberg"
Datum: Montag, 14. April 2025 14:59:09
Anlagen: [image001.png](#)

Ihre A.Z. : 613-1 Di
RRP A.Z. : -

Sehr geehrte Frau Wagner,

vielen Dank fuhr Ihre Information, bezüglich oben genannten Bebauungsplans.

Die Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij ist von Ihren Vorhaben **nicht betroffen**.

Met vriendelijke groeten | Mit freundlichen Grüßen | Best regards,
N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij

Supervisor Urban- & Third Party Affairs



E. UTPA@rrpweb.nl

E. [Redacted]

I. [Protected link](#)

N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Mij.
Postbus 490
NL-3190 AK HOOGVLIET

[Redacted]
Havennummer 3045
KvK 27059206

Making sure it flows

This e-mail message is intended only for use by the addressee(s). If you receive this e-mail message unintentionally, please let us know immediately by e-mail reply at info@rrpweb.nl. In that case, we also request that you destroy the e-mail and that you neither use the contents nor disclose them in any manner to third parties, because the message may contain confidential or privileged information. RRP does not guarantee that the information sent in or with this e-mail is correct and does not accept any liability for any direct or indirect damages as a result thereof. To learn more on how we may process your personal data, please find our Privacy Statement here: [Protected link](#).

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.deStadt Köln
Stadtplanungsamt
Caroline Dinter
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

zuständig

Ihr Zeichen
613-1 DiIhre Nachricht vom
25.03.2025Anfrage an
PLEdocunser Zeichen
20250401840Datum
08.04.2025**Bauleitplanung der Stadt Köln; Bebauungsplanentwurf Nr. 72453/03 - Arbeitstitel:
Adalbertstraße in Köln-Höhenberg; Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.****Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

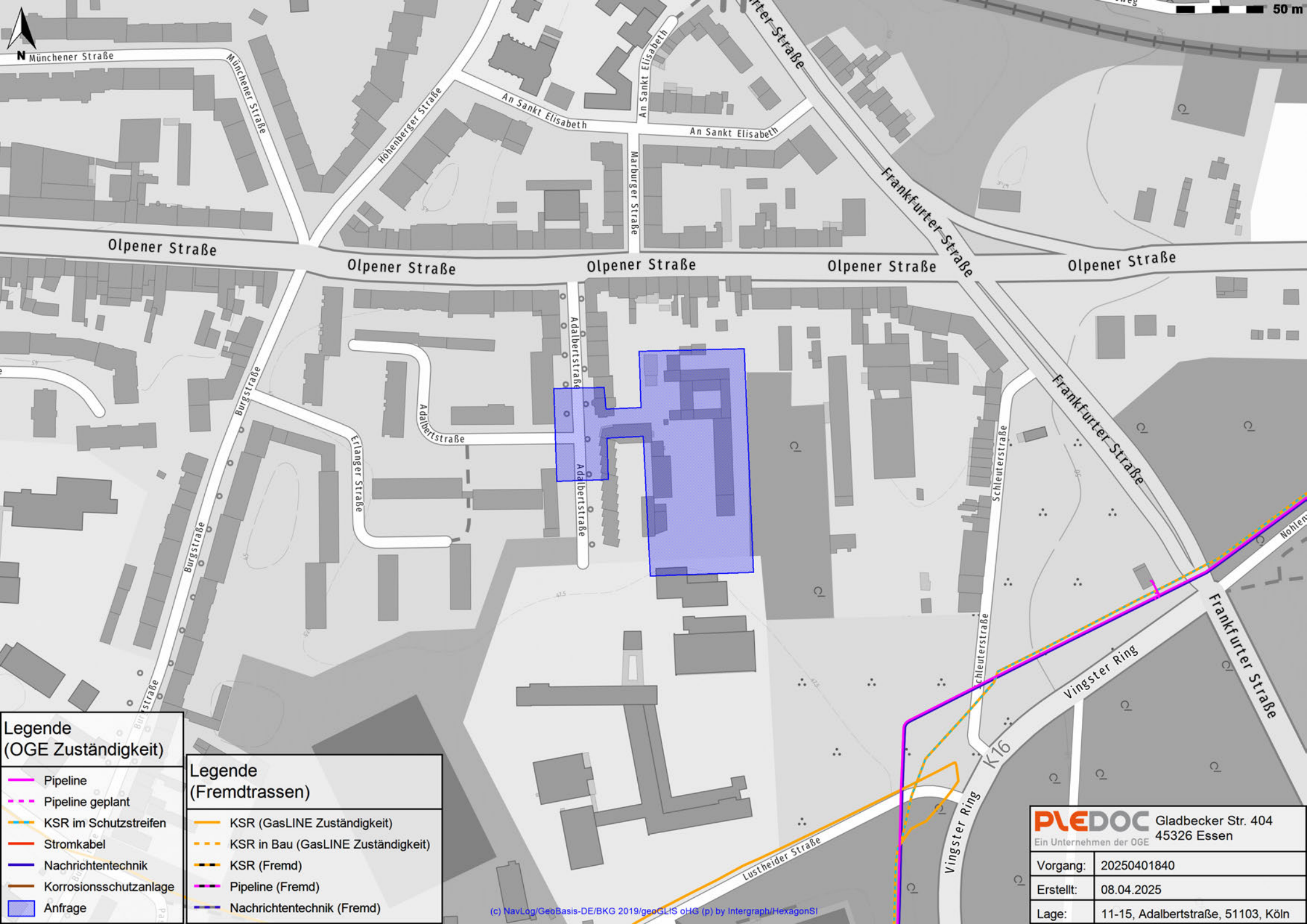
Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 · USt-IdNr. DE 170738401Zertifikatsnummer
45326/10-22Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



Legende (OGZ Zuständigkeit)

- Pipeline
- Pipeline geplant
- KSR im Schutzstreifen
- Stromkabel
- Nachrichtentechnik
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

Legende (Fremdtrassen)

- KSR (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR (Fremd)
- Pipeline (Fremd)
- Nachrichtentechnik (Fremd)

PLEDOC Gladbecker Str. 404
 Ein Unternehmen der OGE 45326 Essen

Vorgang:	20250401840
Erstellt:	08.04.2025
Lage:	11-15, Adalbertstraße, 51103, Köln

Von: [61-Poststelle Stadtplanungsamt](#)
An: [61-ToeB](#)
Betreff: WG: Stadt Köln - B-Plan-Entwurf Nr. 72453/03 - Adalbertstraße in Köln-Höhenberg - RMR Aktenzeichen: 25000072
Datum: Montag, 31. März 2025 17:22:38
Anlagen: [image001.jpg](#)
[Scan.pdf](#)

Von: [REDACTED]

Gesendet: Montag, 31. März 2025 15:52

An: 61-Poststelle Stadtplanungsamt <Stadtplanungsamt@STADT-KOELN.DE>

Betreff: Stadt Köln - B-Plan-Entwurf Nr. 72453/03 - Adalbertstraße in Köln-Höhenberg - RMR Aktenzeichen: 25000072

**Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.
Godorfer Hauptstraße 186, D-50997 Köln**

**Mainline Verwaltungs-GmbH
Tiefer 5, D-28195 Bremen**

RMR Aktenzeichen: 25000072

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen.

Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass diese nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.

Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Abteilung IW - Wegerechte / Leitungsüberwachung / Rechtsangelegenheiten



Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H. *
Godorfer Hauptstraße 186, D-50997 Köln
Telefon: +49 2236 8913 444
E-Mail: wegerecht@rmr-gmbh.de
Homepage: [Protected link](#)
Leitungsauskunft: [Protected link](#)
Notfallrufnummer (24h) +49 2236 4300 0

* Amtsgericht Köln, HRB 2918; Geschäftsführer: Dr. Stefan Sommer, Andreas Haskamp

Es geht sicher oder es geht nicht!

Von:

Gesendet: Montag, 31. März 2025 15:38

An:

Betreff: Scan from MyMFP

Scan from MyMFP

Von: [REDACTED]
An: [61-ToeB](#)
Betreff: TöB-Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB, Arbeitstitel: Adalbertstraße
Datum: Dienstag, 29. April 2025 09:07:41
Anlagen: [20250221_2.3_Leitfaden_für_die_Dimensionierung_von_öffentl._Entwässerungsanlagen_und_zum_Starkregen.pdf](#)
[241220_Hand-Out_Wasserhaushaltsbilanz.pdf](#)
[image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.jpg](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem in der Betreffzeile genannten Städtebaulichen Planungskonzept nehmen die StEB Köln wie folgt Stellung.

Da die 4.1er Stellungnahme schon bis 2021 zurückliegt, müssen die Forderungen der StEB an die aktuellen Kenntnisse angepasst werden.

Das vorliegende Entwässerungskonzept aus dem August 2024 weist eine grundlegend andere Planung auf, als der in dem aktuellen Verfahren versendeten Bebauungsplan und Erschließungsplan. Daher muss das veraltete Entwässerungskonzept an die neue Planung angepasst werden.

Schmutzwasser

Die Entwässerung sollte aus hydraulischer Sicht ganzheitlich für das gesamte (Neu-)Erschließungsgebiet geplant werden. Das Schmutzwasser kann in den **öffentlichen Mischwasserkanal** in der Adalbertstraße STZ DN300 eingeleitet werden.

Vor geplanten Änderungen (Rückbau, Umbau, Herstellung neuer Anschlüsse oder Änderungen der angeschlossenen Flächen) ist mit den StEB Köln ein **Beratungsgespräch** zu vereinbaren, damit über die Erfordernis eines neuen Kanalanschlussscheins („KAS-Verfahren“) und dem weiteren Vorgehen entschieden werden kann.

Niederschlagswasser

Das nicht klärpflichtige **Niederschlagswasser ist gemäß §44 Abs.1 Landeswassergesetz von Grundstücken zu versickern**, sofern das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan festzusetzen und mit der Unteren Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (IWA) abzustimmen. Sollte eine Versickerung gegen das Wohl der Allgemeinheit verstoßen oder aus technischen Gründen nicht möglich sein, müssen andere Maßnahmen zum Umgang mit Regenwasser geprüft werden. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal kann nur in begründeten Ausnahmefällen zugestimmt werden. Durch die hohe Auslastung des Kanals in der Adalbertstraße, müsste für einen Fall der Einleitung, die Einleitmenge auf 20 l/s gedrosselt werden.

Überflutungsvorsorge Starkregen

Das Planungsgebiet befindet sich in einen starkregengefährdeten Gebiet (Gefährdungsgrad mäßig). Es ist also bei Starkregeneignissen mit auftretendem Oberflächenwasser zu rechnen. Die Planung muss entsprechende Vorsorgemaßnahmen im Entwässerungskonzept mitberücksichtigen und zentrale Aspekte im weiteren Verfahrensverlauf festsetzen. Bei der Planung ist generell ein **wassersensibler und starkregenangepasster Umgang mit Niederschlagswasser** ausschlaggebend.

Da Kanalnetze nicht für die bei Starkregen außergewöhnlich großen Wassermengen dimensioniert sind, dienen die nachfolgend Konzepte dazu, das Wasser bei Starkregen möglichst schadlos zwischen zu speichern, abzuleiten bzw. von Gebäuden fernzuhalten.

Diese Maßnahmen umfassen beispielsweise:

- Tiefgarageneinfahrten und Hauseingänge sollten nicht am Tiefpunkt der Straße liegen und keinen direkten Wasserzufluss zulassen
- Wahl der Straßenführung
- gezielte bzw. schadhlose Ableitung von Starkregeneignissen über Grünflächen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Notüberläufe
- Geländeneigung vom Gebäude abfallend, um Wasser möglichst schadlos vom Gebäude fernzuhalten
- Objektschutz besonders gefährdeter Grundstücke/Gebäude

Hinweis: Im Rahmen der Planung wird von den StEB Köln ein Überflutungsnachweis gefordert. Unabhängig von der Größe der abflusswirksamen Fläche ist ein **Überflutungsnachweis gemäß**

DIN 1986-100 einzureichen. Der Überflutungsnachweis dient dem Nachweis der schadlosen Überflutung des Grundstücks im Falle eines Starkregens. Die anfallenden Wassermengen müssen dabei nachweislich auf dem Baugrundstück zurückgehalten werden, ohne dass es zu Überflutungen von Gebäuden oder benachbarten Grundstücken kommt. Das Thema Starkregen ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen, die dafür notwendigen Flächen vorzuhalten und Konzepte bzw. Maßnahmen zur Risikovorsorge in der Objektplanung zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Entwässerungs-, Freiraum- und TGA-Planung unerlässlich.

Grundhochwasser

Das Planungsgebiet ist nicht durch Grundhochwasser gefährdet.

Hochwasser

Nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) liegt das Planungsgebiet teilweise in einem Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheines. Der Bereich befindet sich rechtsrheinisch in einem Altrheinarm. Im Rahmen des Hochwasserschutzkonzepts der Stadt Köln wurde der Hochwasserschutz für den o. g. Bereich auf 11,90 m KP angepasst. Einen hundertprozentigen Hochwasserschutz kann es aber auch in Zukunft nicht geben; Hochwasserschutzanlagen können versagen, überströmt oder hinterflutet werden. Bei extremen Rheinhochwasser (12,90 m Kölner Pegel) können Teilbereiche aufgrund ihrer derzeitigen Geländehöhe angeflutet werden (siehe Hochwassergefahrenkarte unter: [Überflutungsgefahrenkarten \(steb-koeln.de\)](http://steb-koeln.de)).

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich die Rheinwasserstände langjährig ändern können. Eine Gewähr für die tatsächlichen Wasserstände kann somit nicht übernommen werden.

Informationen:

Weitergehende Informationen zur angepassten Bauweise können aus den nachfolgenden Broschüren entnommen werden:

- „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen,
- „Wassersensibel Planen und Bauen“ der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR.

Für Risikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten folgende Auflagen:

§ 5 Absatz 2 WHG

„Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

§ 78 b Absatz 1 Satz 2 WHG

„Außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.“

§ 78 c Absatz 2 WHG

„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.“

Wasserhaushaltsbilanz

Zur Erreichung eines naturnahen Zustandes in Bezug auf die Wasserhaushaltsbilanz ist eine Bilanzierung gemäß **DWA-Merkblatt M 102-4** für die Baumaßnahme durchzuführen. Hierbei ist durch die Auswahl geeigneter Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung das zukünftige Verhältnis zwischen Ableitung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser optimal an den Referenzzustand anzupassen. Die Bilanzierung sollte bereits mit der Aufstellung

des vorhabenbezogenen oder entwässerungstechnischen Entwurfes erfolgen. Es ist anzustreben, die Ergebnisse der Wasserhaushaltsbilanzierung in den Regelungen des Bebauungsplans festzuschreiben und die Gebäude wassersensibel zu gestalten. Die Wasserhaushaltsbilanz muss nach den Vorgaben der StEB aufgestellt und ausgewertet werden, dazu gibt die StEB auf Anfrage ein Hand-Out (siehe Anhang) heraus.

Das Bauvorhaben befindet sich nicht in einem **Wasserschutzgebiet**. Es ist eine **Altlastenverdachtsfläche** bzw. ein **Altlastenstandort** verzeichnet, dies muss in der Entwässerungsplanung berücksichtigt werden und wir empfehlen die Planung vorab mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Erforderliche Gutachten für das B-Plan-Verfahren

Entwässerungskonzept mit Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge bestehend aus:

- Erläuterungsbericht
- Wasserhaushaltsbilanz nach dem Hand-Out Wasserhaushaltsbilanz (siehe Anhang)
- Lageplan Entwässerungskonzept (Abflusswirksame Flächen und Entwässerungsanlagen)
- Berechnungen zur Vordimensionierung der Entwässerungsanlagen
- Überflutungsnachweis mit berechneten Rückhaltevolumen
- Fachgutachten zur Versickerungseignung des Untergrundes

Das Entwässerungskonzept muss anschließend der StEB Köln vorgestellt und durch die StEB Köln freigegeben werden.

Publikationen, weiterführende Hinweise

Vorschläge und Tipps sind aufgeführt im „[Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung in Köln](#)“, in der Broschüre „[Wassersensibel planen und bauen in Köln](#)“ sowie in der Arbeitshilfe „[MURIEL – Multifunktionale Retentionsflächen](#)“. Zur Planung sollte die Starkregengefahrenkarte der StEB Köln zu Rate gezogen werden. Alle Dokumente sowie den Kartendienst sind auf www.steb-koeln.de/starkregen abrufbar.

Des Weiteren möchten wir gerne die Möglichkeit geben, uns als Fachbehörde zu konsultieren, sofern die Nutzung von **Abwasserwärme** oder eine **Grauwassernutzung** angestrebt wird.

Weitere städtebauliche Planungen bzw. dazugehörige Entwässerungskonzepte sind mit den StEB Köln (GI-GE, Herrn Ploch) abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

██████████

Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR

Erschließung und Klimafolgenanpassung
Ostmerheimer Straße 555 - 51109 Köln

██████████ - www.steb-koeln.de

Folgen Sie uns:



Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche oder rechtlich geschützte Inhalte. Diese E-Mail ist ausschließlich für den oder die oben benannten, vorgesehenen Empfänger bestimmt. Ausschließlich diesen Adressaten ist die Nutzung dieser E-Mail und ihrer Anhänge gestattet. Sollte diese E-Mail nicht für Sie bestimmt oder versehentlich an Sie übermittelt worden sein, bitten wir Sie, uns umgehend per Telefon oder per E-Mail zu informieren sowie diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Weiterleitung und das unerlaubte Kopieren dieser E-Mail sind untersagt.

Von: [REDACTED]
An: [61-ToeB](#)
Cc: [REDACTED]
Betreff: 117/R 02/25 vSWK Stellungnahme „BPlan 72453/03 – Adalbertstraße in Köln Höhenberg“
Datum: Donnerstag, 17. April 2025 14:35:10

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag unserer Konzerngesellschaften, der RheinEnergie AG in Verbindung mit der RheinNetz GmbH und der Kölner Verkehrs-Betriebe AG teilen wir Ihnen zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren Folgendes mit:

RheinEnergie AG / RheinNetz GmbH (RE/RNG)

Gegen die Aufstellung gegen den im Betreff genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen aus Gründen der Energie- und Wasserversorgung keine Bedenken.

Sollte oberhalb der Tiefgarage die Verlegung von Versorgungsleitungen erforderlich werden, ist hierbei eine Mindestüberdeckung von rd. 1 m einzuplanen. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass sich auf dem Gelände eine in Betrieb befindliche, kundeneigene Trafo-Station samt Zuleitungen befindet, die vor Baubeginn vom Stromnetz abgetrennt werden muss. Letzteres kann unter folgender E-Mail-Adresse beantragt werden: netzanschluss@rng.de. Sollten noch keine Gespräche über die zukünftigen Bedarfe und die angestrebte Versorgung des Areals eingeleitet worden sein, können diesbezügliche Abstimmungen ebenfalls über die genannte Email-Adresse vorgenommen werden.

-

Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB)

Aus Sicht der KVB sind keine Bedenken zum o.g. Bebauungsplanentwurf Nr. 72453/03, hier „Adalbertstraße in Köln-Höhenberg“ zu äußern.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Immobilienberater
SWK 61 – Immobilienmanagement

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Stadtwerke Köln GmbH, Parkgürtel 26, 50823 Köln

Geschäftsführung: Andreas Feicht, Vorsitzender, Stefanie Haaks, Timo von Lepel, Michael Theis
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Anne Lütkes
Sitz der Gesellschaft: Köln, Amtsgericht Köln HR B 21 15

Informationen zu der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten bei der Stadtwerke Köln GmbH finden Sie unter [Protected link](#)
Bitte denken Sie an unsere Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken!

Von: [REDACTED]
An: [61-ToeB](#)
Cc: [61-Poststelle.Stadtplanungsamt](#)
Betreff: Bebauungsplanentwurf Nr. 72453/03 Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Hohenberg | West22_2025_159571
Datum: Montag, 7. April 2025 13:20:06
Anlagen: [Kabelschutzanweisung.pdf](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bitte auch die Kabelschutzanweisung beachten.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH

T NL West, PTI 22

Venloer Str.156

50672 Köln

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Die Telekom bietet Ihnen eine kostenlose Möglichkeit der Leitungsauskunft im Internet. Melden Sie sich bitte unter dem folgenden Link an:

[Protected link](#)

Sollten Ihnen die hier bereitgestellten Leitungsauskünfte nicht ausreichen, bieten wir Ihnen eine Auskunft unter Vorbehalt der Prüfung auf Datenschutz unter der folgenden Adresse an.

Postanschrift:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung West

Karl-Lange-Straße 29, 44794 Bochum

Tel.: 0800 330 6113 (09.30 – 12.00 Uhr)

E-Mail-Anschrift

E-Mail: Trassenauskunft.kabel@telekom.de

planauskunft.west@telekom.de

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung West

[REDACTED]

PTI22, Betrieb Schriftverkehr/Stellungnahme

Innere Kanalstraße 98 , 50672 Köln

[REDACTED]

Erleben, was verbindet.

Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund

Stadt Köln
Stadtplanungsamt
Herr Dinter
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

**Integrity Management
Dokumentation / Netzauskunft**

Ihre Zeichen	613-1 Di
Ihre Nachricht	01.04.2025
Unsere Zeichen	20250410_0025_V01
Telefon	+49 231 91291-2277
Telefax	+49 231 91291-2266
E-Mail	leitungsauskunft@thyssengas.com

Dortmund, 23.04.2025

Behördliche Planung, Bebauungsplan

Bebauungsplanentwurf Nummer 72453/03 Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem zuvor genannten behördlichen Verfahren werden weder geplante noch vorhandene Anlagen unserer Gesellschaft betroffen.

Unter der Voraussetzung, dass die Planungsgrenzen beibehalten werden, ist eine weitere Beteiligung an dem Verfahren nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Thyssengas GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf daher keiner Unterschrift.



Anlagen:

TG_20250410_0025_V01_Auskunft_Übersicht.pdf
TG_20250410_0025_V01_TG-Aufstellung von Flächennutzungs- und
Bebauungsplänen.pdf
TG_20250410_0025_V01_TG-Datenschutzinformationen.pdf

Thyssengas GmbH

Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund

T +49 231 91291-0
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Thomas Gößmann
(Vorsitzender),
Dr. Thomas Becker

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hilko Schomerus

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFF360

USt.-IdNr. DE 119497635



Thyssengas GmbH

Emil-Moog-Platz 13
44137 Dortmund

T +49 231 91291-0
I www.thyssengas.com

Geschäftsführung:
Dr. Thomas Gößmann
(Vorsitzender),
Dr. Thomas Becker

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hilko Schomerus

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 21273

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 140 290 800
IBAN:
DE64 3604 0039 0140 2908 00
BIC: COBADEFF360

USt.-IdNr. DE 119497635