

## **Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 72453/03 Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

#### **1.1 Anlass der Planung**

Die Projektion Immobilien GmbH hat am 15.07.2021 die Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) für eine Fläche (ca. 0,57 Hektar) im Stadtteil Köln-Höhenberg beantragt.

*Im Laufe des Verfahrens (im Vorfeld der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) wurde das vorliegende Plangrundstück von der PROJEKTION Immobilien GmbH veräußert. Neue Eigentümerin ist die THS GmbH, eine Tochter der Vivawest Wohnen GmbH in 45899 Gelsenkirchen. Die Vivawest Wohnen GmbH tritt in die Planungsvereinbarung ein und ist die Vorhabenträgerin.*

Das vorhandene Planungsrecht lässt die Realisierung des Vorhabens nicht zu. Mit der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohngebäuden geschaffen werden, ohne dass die umliegenden Nutzungen dadurch negativ beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben folgt den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (StEK Wohnen) – vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossen – zur Deckung des prognostizierten Wohnungsbedarfes.

#### **1.2 Ziel der Planung**

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. Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnquartiers unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen zu schaffen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, eine vier- bis sechsgeschossige (inklusive Staffelgeschosse) Mehrfamilienhausbebauung mit insgesamt 4 Häusern (ca. 110 Wohneinheiten), davon 30 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau, zu entwickeln.

### **2. Verfahren**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 27.01.2022 den Beschluss zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Adalbertstraße in Köln-Höhenberg“ gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgten am 27.04.2022 im Amtsblatt der Stadt Köln.

In diesem Bauleitplanverfahren wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der

Vorhaben- und Erschließungsplan. Des Weiteren soll ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung innerhalb eines bestimmten Zeitraums verpflichtet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen erfüllt sind. Der Bebauungsplanentwurf dient den Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung von bebauten innerstädtischen Flächen), beinhaltet eine Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes im beschleunigten Verfahren ist weiterhin die Dringlichkeit, den hohen Erweiterungsbedarf des Wohnungsbestandes der Stadt Köln zu decken. Dabei können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

In der Zeit vom 09.08.2021 bis 20.09.2021 wurde die Beteiligung der Dienststellen sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 05.05.2022 bis zum 19.05.2022 durchgeführt. In diesem Zeitraum konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen beim Stadtplanungsamt informieren und sich zur Planung äußern. Das Planungskonzept wurde parallel zur Beteiligungsfrist öffentlich ausgehangen. Es ist insgesamt eine Stellungnahme beim Stadtplanungsamt eingegangen. Die Anregungen wurden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

Gemäß des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln ist für ein Vorhaben, welches den maßgeblichen Schwellenwert von 6.750 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen erreicht bzw. mehr als 75 Wohneinheiten vorsieht, ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen. Dies wurde durch die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung im Jahr 2023 mit insgesamt fünf teilnehmenden Büros erfüllt. Im Rahmen des Verfahrens wurde der Entwurf des Büros a + m Architekten aus Köln, durch die Preisrichter\*innen als Vorzugsvariante prämiert.

Nach Beendigung des Qualifizierungsverfahren wurde die städtebauliche Konzeption auf Grundlage der Überarbeitungsempfehlungen der Jury weiterentwickelt. Der fortgeführte Siegerentwurf ist Grundlage für das vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 27.03.2025 bis zum 02.05.2025 durchgeführt. Stellungnahmen wurden im Wesentlichen zu den Themenbereichen Kindertagesstättenbedarfsplanung, immissionsschutzrechtliche Berücksichtigung von Sportlärm, Artenschutz, Umgang mit der Versiegelung sowie den geplanten Begrünungsmaßnahmen, Wohnraumförderbestimmungen, Anwendung des Kooperativen Baulandmodells, Entwässerung beziehungsweise Starkregenvorsorge und der Lage der geförderten Wohnungen vorgebracht. Der Bebauungsplan berücksichtigt sofern erforderlich die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Punkte.

### **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt östlich der Adalbertstraße im Stadtteil Höhenberg im Bezirk Kalk im Osten von Köln.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücken 2/10,1077/2, 2/22, 2/23, 427, 453, 2/15 und 1871 (teilweise), Flur 30, Gemarkung Vingst und hat eine Größe von ca. 5.700 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 2/10,1077/2,2/2 2,2/2 3,427 und 453, Flur 30, Gemarkung Vingst und hat eine Größe von ca. 5.220 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der weiteren Grundstücksentwicklung wurden die oben genannten Flurstücke, mit Ausnahme des Flurstückes 1871, Flur 30, Gemarkung Vingst, zu einem Flurstück (Flurstück 2167, Flur 30, Gemarkung Vingst) vereinigt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Um die Erschließung der Gebäude von der Adalbertstraße aus zu sichern, wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche mit aufgenommen. Das Flurstück Nummer 1871, Flur 30, der Gemarkung Vingst befindet sich in städtischem Eigentum. Ein Erwerb der benannten Flächen durch die Vorhabenträgerin wird nicht erfolgen. Die Herrichtung sowie die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche (Adalbertstraße) durch die Vorhabenträgerin, werden mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt und im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird daher gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, nicht jedoch des Vorhaben- und Erschließungsplans.

#### **3.2 Bestandssituation / Vorhandene Strukturen**

##### **3.2.1 Nutzung, Bauungsstruktur**

Das Plangebiet liegt östlich der Adalbertstraße im Stadtteil Höhenberg im Bezirk Kalk im Osten von Köln.

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.

Nach Aufgabe der ursprünglichen gewerblichen Nutzung werden die bestehenden eingeschossigen Gebäude durch verschiedene Kleinbetriebe genutzt. Auf Grund der Insellage (Blockinnenbereich) verfügen die ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe am der-

zeitigen Standort weder über eine nutzungsspezifische Adressbildung noch über potenzielle Entwicklungs- und Erweiterungsflächen. Eingebettet in ein maßgeblich von Wohnnutzungen geprägtes Umfeld wird planerisch nicht von einer langfristigen gewerblichen Nutzungskonzeption im Plangebiet ausgegangen.

Eine Kombination aus emittierenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben und Wohnbebauung wird für das Plangebiet als nicht zielführend angesehen. Darüber hinaus wäre die gemeinsame Erschließung als konfliktträchtig zu bewerten.

In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend zwei- bis fünfgeschossige Baukörper, im Schwerpunkt Wohnnutzungen. Westlich der Adalbertstraße befinden sich auch acht- und neungeschossige Gebäude. Im Süden grenzt eine städtische Schule (Katharina-Hennoth-Gesamtschule) an das Plangebiet.

Auf den östlich gelegenen Grundstücken Olpener Straße 248-252 wird aktuell ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Realisierung einer Wohnnutzung sowie einer Kindertagesstätte aufgestellt. Geplant sind fünfgeschossige Gebäude.

Das Plangebiet liegt ca. 300 m östlich des Stadtteilzentrums Höhenberg, Olpener Straße, im Grenzbereich zu den Stadtteilzentren Vingst und Ostheim. Die Nahversorgung des Plangebiets ist damit gesichert.

### **3.2.2 Grünstruktur und Baumbestand**

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Biotopkartierung sowie eine Baumkartierung durch das Büro LILL + SPARLA "Wohnbebauung Adalbertstraße" erstellt. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades des Plangebietes, wird der Biotop und Baumbestand grundsätzlich als gering angesehen (siehe auch Kapitel 8.1).

Im Süden befindet sich ein Teilstück einer angelegten, kleineren Rasenfläche, dahinter grenzen vereinzelt Gehölze mit mittlerer Wertigkeit an. Im nordwestlichen Eckbereich befinden mehrere Einzelgärten, welche in das Plangebiet hineinragen und mehrere Gehölze aufweisen.

Insgesamt wurden im Rahmen der Baumkartierung 43 Bäume aufgenommen, die innerhalb des Plangebiets liegen.

## **3.3 Bestehende Erschließung**

### **3.3.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet wird durch eine direkte Zufahrt an die Adalbertstraße bzw. an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Über die direkt nördlich angrenzende Olpener Straße besteht eine Anbindung an die Autobahn 4.

### **3.3.2 ÖPNV**

Das Planungsareal ist in ca. 350 m Entfernung über die Haltestelle "Höhenberg, Frankfurter Straße" an die Buslinien 151 und 152 sowie die Stadtbahnlinie 1 der Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) angeschlossen, mittels welcher der Regionalbahnhof Deutz/Messe erreicht werden kann. Die verkehrliche Erschließung inklusive der ÖPNV-Anbindung ist insgesamt als gut zu bewerten.

### **3.3.3 Fuß- und Radverkehr**

Das Plangebiet wird von der Adalbertstraße aus für den Fuß- und Radverkehr erschlossen. Insbesondere die nördliche Anbindung an die Olpener Straße, über die eine getrennte Verkehrsführung erfolgt, ist als positiv zu bewerten. Hierüber ist das Plangebiet an das Radverkehrshauptnetz der Stadt Köln angebunden.

### **3.3.4 Ver- und Entsorgung**

In der Adalbertstraße sind Ver- und Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas sowie für die Medienversorgung vorhanden.

## **3.4 Naturraum und Klima**

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW liegt im Plangebiet der Bodentyp Parabraunerde vor. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein kleines Teilstück mit Bodentyp Gley. Großklimatisch ist das Plangebiet durch das subatlantisch-atlantische Klima geprägt. Die Winter sind relativ mild und die Sommer mäßig warm. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt hier bei ca. 800 mm bis 900 mm im Jahr. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes liegt außerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutzzonen.

Eine konkrete Betrachtung der Umweltbelange bzw. der Schutzgüter sowie deren Betroffenheit erfolgt in Kapitel 8.

## **3.5 Alternativstandorte**

Der vorliegende Standort war Grundlage eines 2023 durchgeführten Qualifizierungsverfahrens, dessen Ziel- und Aufgabenstellung zusammen mit der Stadtverwaltung Köln sowie der Politik erarbeitet wurde. Aufgrund der im Vorfeld erfolgten Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und Politik sowie des zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Einleitungsbeschlusses, welcher die Realisierung von Wohnbaufläche zum Ziel hatte, wurde auf eine Alternativprüfung verzichtet.

Darüber hinaus verfolgt die vorliegende Planung die Nachverdichtung eines bereits integrierten und erschlossenen Siedlungs- bzw. Potenzialbereiches und entspricht so den städtebaulichen Leitlinien für eine nachhaltige Wohnbauentwicklung ("Innenentwicklung vor Außenentwicklung").

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Somit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Südlich befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Schulnutzung (Katharina-Henoth-Gesamtschule).

## **4.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt für die Fläche Innenbereich dar und trifft keine Aussagen.

## **4.4 Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt auf Grundlage von § 34 BauGB.

## **4.5 Berücksichtigung von Fachplanungen (Planfeststellung, etc.)**

Fachplanungen im Bereich des Plangebietes (vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf) sind nicht bekannt.

### Baulasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die nachfolgende Baulast eingetragen:

- Ehemalige Flurstücke: 2/10, 2/22, 427, 453 und 1077/2, Flur 30, Gemarkung Vingst; 922-926/01 je Seite 1 Vereinigungsbauast.

Die vorhandene Baulast steht der geplanten Entwicklung nicht entgegen und wird innerhalb der Planung berücksichtigt.

## **4.6 Städtebauliche Entwicklungskonzepte / Planungen**

### **4.6.1 Kooperatives Baulandmodell**

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) wurde in seiner fortgeschriebenen Fassung am 04.04.2017 vom Rat der Stadt Köln beschlossen und am 10.05.2017 bekanntgemacht. Es gilt als Richtlinie zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und zur Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten. Als wesentliches Regelungsinstrument leistet es einen wichtigen Beitrag zu den wohnungspolitischen Zielen der Stadt Köln. Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans kommt das KoopBLM in der Fassung vom 10.05.2017 zur Anwendung, da der Einleitungsbeschluss vor dem 05.05.2022 erfolgte und damit die Voraussetzung zur Regelungen nach Modell 2017 plus nicht erfüllt sind.

#### **4.6.1.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

30 % der Geschossfläche für Wohnen nach § 20 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet. Dies bedeutet, dass von der geplanten Geschossfläche für Wohnen mindestens 2.770 m<sup>2</sup> als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Die Planung sieht insgesamt eine Geschossfläche von ca. 9.230 m<sup>2</sup> gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO vor. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau wird im Bebauungsplan nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt und Vereinbarungen zur Umsetzung sowie zur Dauer in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis zur Verortung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten.

#### **4.6.1.2 Soziale Infrastruktur**

Durch die Planung resultiert kein Mehrbedarf an Kindertagesstätten. Vom Planbegünstigten wird jedoch die optionale Errichtung bzw. die Entwicklung einer Großtagespflege berücksichtigt. Die notwendigen Flächen können im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt werden.

#### **4.6.1.3 Öffentliche Grünfläche**

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans werden ca. 9.230 m<sup>2</sup> Geschossfläche (Wohnen) gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO neu entwickelt. Unter Berücksichtigung des Berechnungsansatzes des KoopBLM errechnet sich ein Flächenbedarf von ca. 2.360 m<sup>2</sup> für die Planung und Herstellung einer öffentlichen Grünfläche. Der ermittelte Flächenbedarf liegt jedoch unter dem Schwellenwert von 5.000 m<sup>2</sup> nach KoopBLM, sodass hier bei der geringen Grundstücksgröße und der geplanten Grundfläche keine öffentliche Grünfläche eingeplant, sondern der gesamte Flächenbedarf abgelöst wird.

Die Ablöse im Segment öffentliche Grünfläche ist entsprechend des Grundsatzbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 09.09.2021 dem Um- und Ausbau des Inneren bzw. Äußeren Grüngürtels sowie deren verbindende Grünzüge vertraglich zugeordnet worden. Eine entsprechende Regelung wird Teil des mit der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrages.

#### **4.6.1.4 Öffentliche Spielplatzfläche**

Für die geplante ca. 9.230 m<sup>2</sup> Geschossfläche (Wohnen) gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO errechnet sich ein Flächenbedarf von ca. 472 m<sup>2</sup> für eine öffentliche Spielplatzfläche innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der ermittelte Flächenbedarf liegt unter dem Schwellenwert von 500 m<sup>2</sup> nach KoopBLM, sodass hier keine öffentliche Spielplatzfläche geplant, sondern der gesamte Flächenbedarf abgelöst wird.

Der Ablösebetrag im Segment öffentliche Spielplatzfläche wird der Umgestaltung des öffentlichen Spielplatzes „Theodor-Haecker-Straße“ in Neu-Brück verwendet. Hier wird die ermittelte Ablösesumme von der Vorhabenträgerin für die Anschaffung und den Ausbau der Spielplatzfläche verwendet. Eine entsprechende Regelung ist Teil des mit der Vorhabenträgerin geschlossenen Durchführungsvertrages.

#### **4.6.1.5 Qualifizierungsverfahren**

Ist der maßgebliche Schwellenwert eines Vorhabens mit größer 6.750 m<sup>2</sup> Geschossfläche Wohnen bzw. mehr als 75 Wohneinheiten erreicht, ist ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen. Dies wurde durch die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung bzw. eines Qualifizierungsverfahrens erfüllt.

#### **4.6.1.6 Anwendungszustimmung**

Die Vorhabenträgerin hat die Anwendungszustimmung zum KoopBLM am 14.07.2021 unterzeichnet.

#### **4.6.2 Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)**

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) wurde vom Rat am 11.02.2014 beschlossen. Stadt Köln weist einen angespannten Wohnungsmarkt und einen hohen Wohnraumbedarf auf. Gemäß der aktuellen städtischen Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2022 (Mitteilungsvorlage 3926/2022 'Weiteres Bevölkerungswachstum in Köln bis zum Jahr 2050') ist mit einem weiteren Bevölkerungswachstum und folglich mit einer Zunahme der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Das Land NRW hat die Stadt Köln zudem als Gemeinde mit 'angespanntem Wohnungsmarkt' identifiziert. Auf Grundlage der städtischen Bevölkerungsprognose und unter Berücksichtigung normativer Zusatzbedarfe für den Aufbau einer Fluktuationsreserve und des Ersatzbedarfes wurde der mittelfristige Wohnungsbedarf bis 2030 berechnet. Dieser beträgt in der Stadt Köln für den Zeitraum 2022 bis 2030 pro Jahr zwischen 3.080 und 4.900 Wohneinheiten. Die mittlere Bedarfszahl liegt bei 3.990 Wohnungen pro Jahr. Insgesamt beträgt der Bedarf für diesen Zeitraum und in Abhängigkeit der getroffenen Berechnungsannahmen zwischen 27.720 und 44.100 Wohnungen. Der mittlere Wohnungsbedarf liegt bei insgesamt 35.910 Wohnungen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, hierunter auch 30 % für geförderten Wohnungsbau, vorbereitet werden. Das vorliegende Bauvorhaben trägt mit der Errichtung von rund 110 Wohnungen dazu bei, den prognostizierten Wohnungsbedarf zu decken und ist somit als kongruent zu den Zielen des StEK Wohnen zu betrachten.

#### **4.6.3 Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft (StEK Wirtschaft)**

Das Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft (StEK Wirtschaft) wurde vom Rat am 13.02.2025 beschlossen. Die Stadt Köln steht vor der Herausforderung, dass die Nachfrage nach Gewerbe und Industrieflächen das Angebot deutlich übersteigt. Das Gewerbe- und Industrieflächengutachten aus dem Jahr 2023 zeigt, dass in Zukunft nur etwa 28 % des Bedarfs an Gewerbeflächen und 23 % des Bedarfs an Industrieflächen auf dem Stadtgebiet Kölns gedeckt werden können.

Das StEK Wirtschaft ist ein Konzept, das an den Mehrwerten von Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik für die Stadtentwicklung ansetzt und Maßnahmen als bestmögliche Grundlage zur Weiterentwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen benennt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden verschiedene Kleinbetriebe überplant und das Gebiet einer Wohnnutzung zugeführt.

Auf Grund der Insellage (Blockinnenbereich) verfügen die ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe am derzeitigen Standort weder über eine nutzungsspezifische Adressbildung noch über potenzielle Entwicklungs- und Erweiterungsflächen. Eingebettet in ein maßgeblich von Wohnnutzungen geprägtes Umfeld wird planerisch nicht von einer langfristigen gewerblichen Nutzungskonzeption im Plangebiet ausgegangen. Unter Berücksichtigung der

genannten räumlichen Rahmenbedingungen, des Umfangs der gewerblichen Nutzungen und des hohen Bedarfs an Wohnraum wird in diesem Falle eine Entwicklung für den Wohnungsbau planerisch als zielführend angesehen.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss zur Entwicklung einer Wohnbebauung wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln am 27.01.2022 gefasst.

#### **4.6.4 Satzung von privaten Kleinkinderspielflächen**

Die Satzung zur Planung von privaten Kleinkinderspielflächen wurde vom Rat der Stadt Köln am 07.09.2023 beschlossen. Der erforderliche Spielplatzbedarf für Kleinkinder wird im Rahmen der Planung berücksichtigt. Aktuell sind innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans rund 635 m<sup>2</sup> Kleinkinderspielflächen geplant.

#### **4.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. In der näheren Umgebung des Plangebietes liegen insgesamt drei eingetragene Baudenkmäler. Diese befinden sich entlang der Olpener Straße 153, 159 und 240 (Denkmallistennummern 5559, 5580 und 5491). Die benannten Denkmäler werden durch die Planung der Wohnbebauung jedoch nicht tangiert, da sich das Vorhaben in der Höhenausbildung an den örtlichen Gegebenheiten orientiert. Bodendenkmäler im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes sind nicht bekannt.

#### **4.8 Altlasten**

Im Geltungsbereich befinden sich die Folgenden Altablagerungen bzw. Altstandorte:

- Altlastenstandort Nummer 804107 (Adalbertstraße 9, Lackfabrik),
- Altlastenverdachtsfläche 80405 teilweise auf ehemaligen Flurstück 2/22, Flur 30, Gemarkung Vingst.

Die vorhandenen Altablagerungen und Altstandorte stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen und werden innerhalb der Planung soweit notwendig berücksichtigt. Die großflächigen Sanierungs- und Bodenaushubmaßnahmen mit anschließender Überbauung der Fläche stellen im Sinne von § 2 Abs. 7 Satz 2 BBodSchG eine Sicherungsmaßnahme dar.

### **5 Städtebauliches Konzept**

Das Neubauvorhaben dient vorrangig dem Wohnen und soll die Entwicklung von ca. 110 Wohneinheiten in insgesamt vier Gebäudekörpern ermöglichen. Darüber hinaus wird die Option zur Realisierung einer Großtagespflege im nördlichsten Gebäude geschaffen.

Das nördliche Haus (Haus 1) wird mit maximal sechs Vollgeschossen (ohne Nicht-Vollgeschoss) geplant. Dies entspricht der im Qualifizierungsverfahren gefundenen maximalen Geschossigkeit, welche sich nahtlos in die umgebenen Strukturen eingliedert. Innerhalb des nördlichen Gebäudekörpers werden unter anderem der geförderte Wohnungsbau sowie die mögliche Großtagespflege verortet. Südlich des Gebäudes schließen zwei weitere

Solitärbauten entlang der westlichen (Haus 4) und östlichen (Haus 2) Grundstücksgrenze mit insgesamt vier Geschossen zuzüglich Nicht-Vollgeschoss an. Die Gebäudekonfiguration wird im Süden durch einen weiteren Solitär (Haus 3) mit insgesamt fünf Vollgeschoss zuzüglich Nicht-Vollgeschoss komplettiert. Die Differenzierung der geplanten Vollgeschosse sowie der baulichen Höhe der einzelnen Punkthäuser fördert die Ausbildung von wohnungsbezogenen und qualitativ hochwertigen Freiräumen (zum Beispiel Dachterrassen). Die Erschließung der Gebäudekörper erfolgt von der zentralen Mitte aus sowie in Teilen von der Rückseite. Alle Gebäude sind barrierefrei zugänglich.

Zwischen den vier Gebäudekörpern wird eine begrünte Mitte ausgebildet, welche im Weiteren als Spiel-, Aufenthalts- und Kommunikationsbereich genutzt werden kann. Die erforderlichen Kleinkinderspielplätze werden im Rahmen der Freianlagenkonzeption wohnungsnah vorgesehen und liegen nördlich und südlich von Haus 1 sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze zwischen Haus 2 und 3. Für die Erdgeschosswohnungen sind private Gärten vorgesehen, welche durch standortgerecht Hecken gegliedert bzw. abgetrennt werden. Ebenfalls werden die oberirdisch geplanten Müllsammelstellen bzw. Müllcontainer durch standortgerechte Hecken eingefriedet. Das städtebauliche Konzept sieht eine großzügige Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, die Pflanzung von standortgerechten Bäumen sowie die Anlage von begrünten Dächern und Fassaden vor.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die Adalbertstraße im Westen. Für den motorisierten Individualverkehr liegt in einer Entfernung von ca. 50 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, die Tiefgaragen Zu- und Einfahrt. Die Rampenanlage wird eine Pergola, architektonisch und gestalterisch, in die städtebauliche Konzeption integriert. Nördlich der Tiefgaragen Zu- und Einfahrt verläuft die oberirdische Erschließung für den Fuß- und Radverkehr. Das städtebauliche Konzept sieht ein weitestgehend autofreies Quartier vor, sodass Stellplätze für die Bewohner\*innen in der Tiefgarage vorgesehen sind. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, dient die oberirdische Erschließung im Wesentlichen der Befahrbarkeit für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge. Im Rahmen der Freianlagenplanung wurden insgesamt ca. 50 oberirdische Fahrradabstellplätze (inklusive Abstellplätze für Lastenräder) berücksichtigt.

## **6 Begründung der Planinhalte**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist es, Planungsrecht für vier Wohngebäude und eine mögliche Großta-  
gespflege bzw. soziale Einrichtung zu schaffen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-  
entwurf wird dazu nicht auf eine Baugebietsart zurückgegriffen, sondern es erfolgt die Fest-  
setzung, dass innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans Wohnen zulässig ist. Das  
Plangebiet soll somit vorrangig der Unterbringung einer Wohnnutzung bzw. entsprechen-  
den Wohngebäuden dienen, welcher mit dieser Festsetzung Ausdruck verliehen wird.

Unter dem Begriff des Wohnens sind allgemein zulässige Nutzungen insbesondere Wohn-  
räume mit den erforderlichen Verkehrs- und Technikflächen, eine Tiefgarage mit zusätzli-  
chen Lager-, Abstell-, Technik- und sonstigen Nebenräumen sowie Stellplätze für Fahrrä-  
der (inklusive Elektrofahrräder) zu verstehen.

Darüber hinaus ist eine Anlage für soziale Zwecke in den mit A gekennzeichneten Bereichen im Erdgeschoss allgemein zulässig.

In diesen Bereichen wäre die Realisierung einer Großtagespflege mit entsprechenden Außenbereichen möglich. Dieser Nutzungsansatz war bereits Zielsetzung des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens. Um jedoch das Nutzungskonzept möglichst flexibel zu halten sowie auf das eventuelle Ausbleiben von Betreibern zu reagieren, wird lediglich eine Anlage für soziale Zwecke (ohne Zweckbestimmung) festgesetzt. Hierdurch bleibt die Nutzungsaufnahme einer Großtagespflege zulässig, ohne ähnliche Alternativkonzepte auszuschließen. Darüber hinaus bleibt auch eine reine Wohnnutzung im Plangebiet möglich.

Die Möglichkeit einer Großtagespflege steht in einem engen nutzungsspezifischen Zusammenhang mit der Wohnnutzung. Die notwendigen Flächen sind im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt und im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans gekennzeichnet.

Um die Verortung sowie die Ausführung von Wohnraum gemäß Wohnraumförderung zu sichern, wird festgesetzt, dass innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanentwurfs mindestens 30 % der neuerrichteten Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO als Wohnnutzung zu errichten sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Nach aktuellem Stand der Planung wird der Anteil geförderte Wohnungsbau im nördlichen Gebäudekörper verortet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit einem entsprechenden Hinweis versehen. Die Sicherung des benannten Anteils wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf wird das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen mit einem Höchstmaß bestimmt.

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Ausnutzung der Planung (GRZ und GFZ) orientiert sich am städtebaulichen Konzept bzw. an dem im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens prämierten Siegerentwurfs.

Unter Berücksichtigung einer gesamtheitlichen Entwicklung, wird das vorliegende Plangebiet zu rund 45 % mit denen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gebäudekörpern überbaut. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl für das vorliegende Plangebiet mit 0,5 festgesetzt. Der in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet vorgegebene Orientierungswert der GRZ liegt gemäß § 17 BauNVO bei einem Wert von 0,4 und wird vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels, in integrierter Lage durch Flächenkonversion und Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, leicht erhöht.

Zusätzlich zu den Baukörpern werden weitere Flächen durch die Tiefgarage, Zufahrten, Wege, Aufstellflächen der Feuerwehr und sonstige Nebenanlagen baulich in Anspruch genommen bzw. versiegelt. Rund 80 % des Baugebietes werden für ober- und unterirdische Anlagen in Anspruch genommen. Aufgrund dessen wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche 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 darf.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Plangebiet wird mit 1,7 festgesetzt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauGB von 1,2 wird somit überschritten.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) überschreiten die Orientierungswerte des § 17 BauNVO in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet. Die Überschreitung ergibt sich aus der Zielsetzung einer innerstädtischen Verdichtung im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung, einer effektiven Bodennutzung und einer nachhaltigen Ressourcenpflege. Der Standort präsentiert sich in Teilbereichen als Brachfläche und soll daher eine städtebauliche Aufwertung in Form einer Wohnnutzung erfahren. Diese Aufwertung in Form einer Wohnnutzung steht im direkten Zusammenhang mit der Zielsetzung der Leitlinien des "Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen" (beschlossen vom Rat der Stadt Köln am 11. Februar 2014). Die Überschreitungen der Orientierungswerte aus der Baunutzungsverordnung ergeben sich zum einen durch eine möglichst effiziente Ausnutzung und Gestaltung der geplanten privaten und wohnungsbezogenen Freiflächen sowie aus den Zielen des durchgeführten städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens. Im Rahmen der festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahl kann das städtebauliche Konzept bzw. der weiterentwickelte prämierte Siegerentwurf umgesetzt und ein innenstadtnahes sowie urbanes Wohnquartier geschaffen werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung sowie die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzung bzw. die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Es entsteht im Zusammenhang mit den vorhandenen Strukturen eine neue Wohnnutzung sowie eine optionale Kindertagesstätte, die im besonderen Maße Nachhaltigkeitskriterien (u.a. kurze Wege, energieeffiziente Gebäudestrukturen) genügt. Davon profitieren Bewohner\*innen, Besucher\*innen und umliegende Beschäftigte.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf sieht eine differenzierte Ausgestaltung der Geschossigkeit in unterschiedlichen Teilbereichen vor. Dementsprechend werden für die überbaubaren Grundstücksflächen die maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Das nördlich gelegene Gebäude (Haus 1) wird mit maximal sechs Vollgeschossen geplant. Hierbei tritt das oberste Vollgeschoss jedoch zurück und wirkt wie ein weiteres Nicht-Vollgeschoss. Hierdurch wird das Erscheinungsbild der angrenzenden Strukturen aufgenommen und ein nahtloser Übergang sichergestellt.

Südlich von Haus 1 liegen, entlang der westlichen und östlichen Grenze, zwei mit maximal vier Vollgeschossen festgesetzte Solitärgebäude. Bei beiden Häusern (Haus 2 und 4) ist die Ausbildung eines Nicht-Vollgeschosses geplant.

Im Süden des Plangebietes wird der vierte Gebäudekörper (Haus 3) mit der Festsetzung von maximal fünf Vollgeschossen planungsrechtlich gesichert. Auch hier ist die Entwicklung eines weiteren Nicht-Vollgeschosses geplant.

Die vorgesehene Höhenentwicklung bzw. die Zahl der Vollgeschosse sichern die Realisierung der im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens gefundenen und als verträglich aufgezeigten Geschossfläche.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

#### Wohngebäude

Ergänzend zu der Festsetzung der Zahl der maximalen Vollgeschosse wird die Höhe der baulichen Anlagen auch über Gebäudehöhen mit einem Höchstmaß geregelt. Hierdurch wird die Ausbildung von Nicht-Vollgeschossen innerhalb des Plangebietes gesichert sowie eine darüber hinaus gehende Höhenentwicklung der baulichen Anlagen limitiert. Durch die ergänzende Aufnahme einer Geländehöhe (vergleiche Punkt 6.2.4) wird das prämierte städtebauliche Konzept auch in Bezug auf das geplante Gelände zielführend und vollumfänglich gesichert.

Für die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage, dessen Maß als absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird, bestimmt.

Für das VI-geschossige Gebäude (Haus 1) im Norden wird eine maximale Gebäudehöhe von 67,5 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von bis zu ca. 19,0 m über dem Gelände in Bezug auf die festgesetzte Geländehöhe.

Für die südlich angrenzenden Gebäude (Haus 2 und Haus 4) wird jeweils eine Gebäudehöhe von 64,0 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 15,5 m über dem Gelände. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe berücksichtigt für beide Gebäude die Ausbildung eines Nicht-Vollgeschosses oberhalb des vierten Vollgeschosses gesichert. Für das entlang der südlichen Grundstücksgrenze liegende Gebäude (Haus 3) wird eine maximale Gebäudehöhe von 67,0 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von bis zu ca. 19,0 m über dem Gelände. Die maximale Gebäudehöhe wird parallel zum nördlichen Gebäude (Haus 1) festgesetzt, um die Errichtung eines Nicht-Vollgeschosses zu ermöglichen.

#### Dachaufbauten

Die mit Baugrenzen festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN dürfen durch notwendige Absturzsicherungen und Geländer bis zu 1,2 m überschritten werden.

Für untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Antennen, Kamine, Brandwände, Lüftungsanlagen und -einrichtungen, Klimaanlage oder sonstigen technischen Einrichtungen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Photo-

voltaik, gilt eine Überschreitung der festgesetzten Höhe von maximal 2,0 m. Der Flächenanteil der Überschreitung je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Bei den überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Gebäudehöhe (GH) von 67,0 bzw. 67,5, darf der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche insgesamt 40 % nicht übersteigen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik. Eine Überschreitung von bis zu 40 % wird insbesondere durch die geplante Abstufung der beiden Gebäude im Norden und Süden und die daraus resultierende Reduzierung der jeweiligen Dachfläche erforderlich. Darüber hinaus sind technische Anforderungen sowie die Vorgaben der Klimaleitlinien der Stadt Köln als Grund zu benennen.

Unter Berücksichtigung der notwendigen Flächen für Aufzugsüberfahrten, Ausstiegs- und Lüftungsöffnungen, Wärmepumpen sowie entsprechenden Bewegungsflächen (z. B. für Wartungen), ist eine Fläche von ca. 40 % der Dachfläche für technische Aufbauten vorzuhalten. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Diese Festsetzung wird erforderlich, damit die genannten Anlagen über die eigentliche Gebäudehöhe hinausragen dürfen. Technische Aufbauten sind nicht zu vermeiden und für moderne Gebäude notwendig. Allerdings sollen sie städtebaulich nicht oder nur wenig in Erscheinung treten und daher proportional zur Größe von der Außenfassade zurücktreten. Ausgenommen vom Maß des Zurücktretens sind Absturzsicherungen, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser.

#### **6.2.4 Höhenlage**

Als geplante Geländehöhe wird entsprechend der geplanten Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Erdgeschosse (Mittelwert der insgesamt vier Gebäude) für das gesamte Baugebiet eine Höhenlage von 48,3 m über NHN festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind zur Neigung des Geländes für die Oberflächenentwässerung zulässig. Die geplante Geländehöhe definiert den unteren Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe von Wohngebäuden (§ 2 Abs. 4 BauO NRW 2018) zur Berechnung der Abstandsflächen sowie der Gebäudeklasse (§ 2 Abs. 3 BauO NRW 2018).

Die neu geplante Geländehöhe des Quartieres nimmt die vorhandenen Höhenbezüge an der Adalbertstraße auf und führt diese über die zentrale fußläufige Erschließung unter Berücksichtigung von Gefälleverläufen zur Sicherung der Entwässerung fort.

Im Süden entlang der Grundstücksgrenze zur Schule, gibt es einen Höhenunterschied von bis zu ca. 1,5 m in Bezug auf das geplante Geländeniveau. Diese Senke dient in der Bestandssituation als Erschließung zur bestehenden gewerblich genutzten Halle in diesem Bereich. Aufgrund der vorhandenen Höhensituation soll eine Abweichung zur festgesetzten Höhenlage ermöglicht werden, um so auch auf den bestehenden Geländeverlauf reagieren zu können. Daher wird festgesetzt, dass Unterschreitungen der Höhenlage von 48,3 m über NHN (OKFF EG) bis zu 0,8 m durch Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig sind.

#### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf sollen konkrete Festsetzungen zur räumlichen Anordnung der Gebäudeteile getroffen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen

werden somit durch die Festsetzung von oberirdischen Baugrenzen definiert und orientieren sich am zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Um jedoch eine gewisse Flexibilität im Rahmen der Ausbauplanung zu gewährleisten, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem gewissen Spielraum festgesetzt.

Bei allen überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes wurden jeweils nicht nur die entsprechenden Außenwände zur Festlegung der Baugrenze herangezogen, sondern auch die an die Fassade anschließenden Fluchtbalkone bzw. Laubengänge, welche ab dem ersten Obergeschoss geplant werden und für das Brandschutzkonzept erforderlich werden.

Hierbei wurden in der Regel bis zu 0,5 m je Fassadenseite bzw. Fluchtbalkon hinzugegeben. Unter Berücksichtigung der Kubatur der Solitärgebäude im Norden und Süden sowie der Lage der benannten Fluchtbalkone ist eine größere Flexibilität notwendig gewesen. Für die nördliche Fassade wurde daher ein Spielraum von bis zu 2,0 m aufgenommen.

Die restlichen überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die mögliche Überschreitung ermöglichen die Ausbildung der Balkone und Fluchtbalkone in den übrigen Bereichen des Plangebietes.

Um einen gestalterischen Spielraum in Bezug auf die Hauptbaukörper zu berücksichtigen sowie qualitativ hochwertige wohnungsbezogene Freiräume zum Beispiel in Form von Terrassen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu ermöglichen, werden die folgenden Überschreitungen zugelassen:

- Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,5 m durch Treppenhäuser und Erker.
- Überschreitung der Baugrenzen bis zu 2,0 m durch auskragende Balkone, notwendige Rettungswege (zum Beispiel Fluchtbalkone) und Vordächer für Gebäude-Eingänge. Weiterhin wird für die auskragenden Balkone geregelt, dass die Breite in der Summe 40% der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschreiten darf. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die nach Westen orientierten Fassaden der mit einer maximalen Gebäudehöhe von 64,0 m ü. NHN festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Hier ist eine Überschreitung durch auskragende Balkone in Summe von bis zu 50% der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss zulässig. Fluchtbalkone sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Überschreitung der Baugrenzen bis zu 3,0 m durch wohnungsbezogene Terrassen.

Durch die benannten Überschreitungen werden qualifizierte Freiräume geschaffen und die im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens prämierte Hochbauplanung gesichert.

Um die Nutzung der oberirdischen Freiräume vorwiegend für die Bewohner\*innen vorzuhalten sowie eine hiermit einhergehende hochwertige Freiraumgestaltung zu erreichen, wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO geregelt, dass Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Abstellplätze für Fahrräder, Belüftungselemente für die Gemeinschaftstiefgarage, Kleinkinderspielflächen und Abstellplätze für Müllsammelbehälter.

#### **6.4 Festsetzung über die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Abweichend von der BauO NRW 2018 werden für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche (a1) die Maße der Tiefe der Abstandsflächen  $0,2 H$  festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung zwischen der südlichen Fassade des mit vier Vollgeschossen festgesetzten Solitärgebäudes (GH 64,0 m über NHN) und der nördlichen Fassade des ebenfalls mit vier Vollgeschossen festgesetzten Gebäudes (GH 61,5 m über NHN) bei einem Faktor von  $0,4 H$  nicht nachweisbar. Aus diesem Grund wird für den benannten Bereich ein gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. In dem gemäß Planeintrag gekennzeichneten Bereich (a1) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche  $0,2 H$ . Mit der Festsetzung von  $0,2 H$  zwischen den gekennzeichneten Bereichen wird der Nachweis zur Einhaltung der Abstandsflächen geführt. Durch diese Festsetzung kommt es nicht mehr zu einer Überlagerung der Abstandsflächen. Der Abstand zwischen den beiden Fassaden muss jedoch mindestens 6,5 m betragen.

Um eine eventuelle Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bereichen mit einem abweichenden Abstandsflächenfaktor auszuschließen, wurde für die dort gelegenen Wohnungen eine Stellungnahme zur Besonnungsdauer, durch das Büro Heinrichs Bauphysik (Stand: März 2026), durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in allen Bereichen des Plangebietes vorliegen. Gemäß der DIN EN 17037 wird die Besonnungsdauer von 1,5 Stunden während der Wintermonate sichergestellt. Darüber hinaus wird auch eine Besonnung von mindestens 2 Stunden, in Anlehnung an die DIN 5034, erfüllt. Insgesamt wurde festgestellt, dass die Anforderungen gemäß dem Positionspapier des Stadtplanungsamtes Köln für eine Besonnungsdauer von 2 Stunden während der Tag- und Nachtgleiche erfüllt sind.

Durch die Festsetzung eines abweichenden Abstandsflächenfaktors wird die im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens gefundene sowie prämierte städtebauliche Konzeption planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus können trotz des Abstandsflächenfaktors von  $0,2 H$  die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

#### **6.5 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich von der Adalbertstraße im Westen aus. Die Haupteerschließung des Gebietes wird hierbei über eine in diesem Bereich gelegene Tiefgaragen Zu- und Einfahrt sichergestellt. Die Tiefgaragenrampe liegt in einem Abstand von ca. 20,0 m von der Adalbertstraße. Da die Rampe nur jeweils von einem Pkw gleichzeitig befahren werden kann, sind entsprechende Wartebereiche berücksichtigt.

Basierend auf der Erschließungssituation sind keine Anpassungen im angrenzenden Straßenraum notwendig. Es ist jedoch ein Bestandsbaum im Bereich der Adalbertstraße zu

fällen, um zukünftig die Zufahrtssituation auf das Plangebiet zu ermöglichen. Die Planung wird in Abstimmung mit der Stadt Köln bzw. dem entsprechenden Fachamt fortgeführt und im Rahmen eines Ausbauvertrages gesichert.

### **6.5.1 Verkehrsuntersuchung**

Für die Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch das Planverfahren wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV) erstellt. In diesem wurde, neben dem Planzustand mit Prognosehorizont 2035, auch die Bestandssituation anhand einer eigens durchgeführten Verkehrszählung beleuchtet.

Die Bestandssituation zeigt, dass das bisherige Verkehrsaufkommen an den beiden untersuchten Teilknotenpunkten (Knotenpunkt 1: Adalbertstr.-Olpener Str. / Olpener Str.-Marburger Str.) über den Tagesverlauf hinweg relativ konstant ist und es keine ausgeprägteren Kfz-Belastungen zu den Spitzenzeiten am Vor- oder Nachmittag gibt. Die Marburger Straße als Einbahnstraße erweist sich als vorteilhaft für den Verkehrsfluss, insbesondere im Hinblick auf die Verbesserung des Verkehrsablaufs von der Olpener Straße aus. Bei der Adalbertstraße handelt es sich um eine Sackgasse, die wenig verkehrlichen Einfluss auf den Verkehrsablauf der Olpener Straße hat. Insgesamt zeigt die Bestandssituation am Knotenpunkt 1 einen sehr guten Verkehrsfluss, der sich auch in der fachgutachterlichen Bewertung widerspiegelt (QSV: Stufe A). Auch am Knotenpunkt 2 (innerhalb der Adalbertstraße), der die vorfahrtgeregelte Einmündung auf der Adalbertstraße selbst betrachtet, ergeben sich aus der Verkehrszählung ausschließlich sehr gute Verkehrsflüsse der QSV-Stufe A.

Das Vorhaben sieht die Schaffung von maximal 111 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes vor. Für die Berechnung der Verkehrsmengen wurden eine Großtagespflege sowie insgesamt 116 Wohneinheiten angenommen. Auch wenn insgesamt 30 % der Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau realisiert werden muss, und hierdurch entsprechende Abminderungen angesetzt werden können, wurden bei der Ermittlung der Ziel- und Quellverkehre für das gesamte Plangebiet ausschließlich freifinanzierte Wohnungen angesetzt. Auch die durchschnittliche Bewohnerzahl pro Wohnung wurde mit 3 Personen je Wohnung für die geplante Aufteilung bemessen. Für die Berechnung der zu erwartenden Mehrverkehre wurden daher insgesamt 360 neue Bewohner\*innen angesetzt.

Für die Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bis zum Prognose-Horizont 2035 wurde der zusätzliche Quellverkehr durch weitere Planvorhaben im direkt angrenzenden und auch im weiteren benachbarten Umfeld des Stadtbezirks Köln-Kalk, sowie auch die Entwicklung des Mobilitätsverhaltens bzw. der Verkehrsmittelwahl in Köln-Kalk, betrachtet. Im Ergebnis dieser Betrachtung zeigt sich jedoch, dass eine Bilanzierung der zusätzlichen Kfz-Verkehre durch die Bauvorhaben im benachbarten Umfeld des Plangebiets und der zu erwartenden Verkehrsabnahme durch eine weitere Veränderung des Mobilitätsverhalten der Kölner Bevölkerung (Verringerung der Kfz-Nutzung) dazu führt, dass keine additiven Kfz-Verkehre aufgrund der Verkehrsentwicklungen bis 2035 angesetzt werden müssen.

Für den Planfall wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung des Vorhabens künftig mit einem Mehrverkehr von ca. 340 Kfz-Fahrten zu rechnen ist, sich jedoch weiterhin gute Verkehrsflüsse ergeben würden. Zudem zeigt die Betrachtung der Entwicklung des Mobilitätsverhaltens gemäß dem Gutachten bis 2035 eine weitere Reduzierung des MIV-Anteils.

Das Gesamtergebnis zeigt somit, dass sich die Qualitäten in den Knotenpunktzufahrten im Vergleich zum Bestand nicht verändern und demnach auch in Zukunft weiterhin ein sehr guter Verkehrsfluss gewährleistet werden kann. Eine negative Veränderung des Verkehrsflusses ist nicht zu erwarten.

Die Verkehrsuntersuchung kommt daher zu dem Schluss, dass die geplante Wohnbebauung aus verkehrlicher Sicht eine verträgliche Standorterweiterung darstellt.

### **6.5.2 Mobilitätskonzept**

Die Ermittlung von Mobilitätsmaßnahmen für das Vorhaben wurde anhand einer zuvor erfolgte verkehrsmittelspezifische Bestandsanalyse durch das Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV) getätigt. Die Bestandsanalyse ergab gute Anbindungsmöglichkeiten an den ÖPNV (Bus/Bahn, Radroutennetz NRW, Rad-Pendler-Route, sowie weitere Möglichkeiten wie nextbike oder E-Scooter), sodass hohes Potenzial für die Förderung des Rad- und Fußverkehrs für das Plangebiet gesehen wird.

Die Unterbringung von PKWs ist in der Tiefgarage vorgesehen, dafür sollen 39 Stellplätze eingerichtet werden. Für die Förderung nachhaltiger Fortbewegungsmöglichkeiten soll die Fahrradnutzung durch die Einrichtung eines Fahrradkellers mit Fahrradabstellplätzen in der Tiefgarage gefördert werden. Empfohlen wird die Einrichtung von Doppelstockparksystemen. Zusätzlich sollen ebenerdig Fahrradabstellanlagen, sowie Fahrradbügel an den Gebäuden errichtet werden. Vorgesehen ist die Einrichtung von insgesamt 227 Fahrradabstellplätzen, davon 21 für Spezialräder. Geplant ist darüber hinaus ein Standort für die eigenständige Durchführung von Reparaturarbeiten am Fahrrad durch Bereitstellung etwaiger Werkzeuge. Überlegt wird zusätzlich ergänzende Angebote, wie eine Paketstation einzurichten, um die gebietsinterne Mobilität zu fördern.

### **6.5.3 Stellplätze**

Um eine möglichst großzügige Freiraumgestaltung innerhalb des Plangebietes zu erzielen, sollen die erforderlichen Stellplätze ausschließlich innerhalb der geplanten Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) untergebracht werden.

Der für die Tiefgarage vorgesehene Bereich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Des Weiteren erfolgt die Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) zulässig sind. Hierzu zählen auch Treppenhäuser, Lager-, Abstell-, Technik- und sonstige Nebenräume sowie Stellplätze für Fahrräder, da diese Flächen in einem engen nutzungsspezifischen Zusammenhang mit den geplanten Wohngebäuden stehen. Ziel der Festsetzung ist es, die verbleibenden Freiflächen von parkenden Autos freizuhalten sowie die oberirdischen Bereiche

größtenteils als Frei-, Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche zu gestalten. Dies soll zu mehr Freiraumqualität innerhalb des Plangebietes beitragen. Diese Zielstellung war bereits Bestandteil des durchgeführten Qualifizierungsverfahrens.

Für das Bebauungsplanverfahren wurde im Rahmen des oben genannten Mobilitätskonzeptes auch ein Stellplatznachweis in Bezug auf die geförderten sowie hinsichtlich der freifinanzierten Wohnungen geführt. Bei der Bedarfsermittlung über die Größe der geplanten Wohneinheiten, den anzusetzenden Reduzierungsfaktoren sowie unter Berücksichtigung der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, ergibt sich ein Stellplatzbedarf von insgesamt 43 Stellplätzen für Pkw. Innerhalb der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) können insgesamt 39 Stellplätze berücksichtigt werden, der darüberhinausgehende Bedarf an Stellplätzen soll abgelöst werden.

Der gemäß der Stellplatzsatzung für die Stadt Köln errechnete Fahrradstellplatzbedarf liegt für das Planvorhaben bei insgesamt 211 Fahrradabstellplätzen inklusive Abstellplätze für Spezialräder. Eine ausreichende Anzahl wird im Rahmen des Konzeptes bereits berücksichtigt.

Eine endgültige Entscheidung über die Anzahl der zu errichtende Stellplätze erfolgt im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

#### **6.5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erreichbarkeit der geplanten Trafostation, welche im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wurde, ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) aufgenommen worden.

Die übrigen Erschließungswege werden durch die Vorhabenträgerin in Form von privaten Wegen hergestellt, deren Unterhaltung durch die Vorhabenträgerin gesichert wird. Die getroffenen Festsetzungen zum Geh-, Fahr- und Leitungsrechten unterstützen die städtebauliche Idee eines autofreien Quartiers und ermöglichen eine umfangreiche und qualitativ hochwertige Freianlagenplanung in den übrigen Bereichen des Plangebietes.

## **6.6 Technische Infrastruktur**

### **6.6.1 Versorgung**

Die Energieversorgung des Plangebietes mit Strom und Gas ist über das vorhandene Leitungsnetz der umliegenden Straßen (Adalbertstraße) gesichert.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung für die geplante Bebauung wird innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans eine zusätzliche Trafostation vorgesehen. Die Fläche wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zeichnerisch mit einer Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Darüber hinaus sind innerhalb der städtebaulichen Konzeption Flächen für Photovoltaik-Anlagen eingeplant.

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.

Die Erschließung bzw. die Versorgung des Plangebietes mit Wasser ist über das vorhandene Leitungsnetz der umliegenden Straßen (Adalbertstraße) gesichert.

### **6.6.2 Entsorgung**

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde ein Entwässerungs- und Überflutungskonzept durch das Büro Helmert & Bongartz GmbH (Stand: 2026) erarbeitet.

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt entsprechend den Vorgaben der DIN 1986-100 im Trennsystem. Das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser wird an die öffentliche Kanalisation übergeben. Ebenso wird die Zufahrt zur Tiefgarage inklusive der Tiefgaragenrampe aufgrund der Belastung durch die Befahrung der Flächen, wie auch Balkonflächen, an den öffentlichen Mischwasserkanal entwässert. Der Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation erfolgt im Bereich der Grundstückszufahrt an der Adalbertstraße.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die westlich gelegene Adalbertstraße. Für den Tag der Abholung wird im Bereich der Einfahrt zum Wohnkomplex an der Adalbertstraße ein temporärer Müllstandort eingerichtet. Die dauerhaften Müllstandorte befinden sich zentral im Planungsgebiet und sind von allen vier Wohnblöcken aus zugänglich.

Auf der temporären Fläche können die jeweiligen Müllboxen, zur Abholung durch die Abfallwirtschaftsbetriebe der Stadt Köln (AWB), aufgestellt werden. Die entsprechenden Fahr- und Bewegungsflächen sind mit der AWB abgestimmt. Durch die oberirdische Zufahrtssituation müssen die Müllfahrzeuge lediglich weniger Meter auf das Grundstück fahren und können anschließend, nach Beendigung des Abholvorganges, durch ein kurzes zurückstoßen wenden.

### **6.6.3 Regenwasserbewirtschaftung/Hochwasser**

Nach Vorgabe der Stadt Köln und gemäß den Anforderungen des §44 Abs. 1 Landeswassergesetz, erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung, in Form von insgesamt zwei Rigolen. Die Rigolen sind auf ein 5-jähriges Regenereignis bemessen. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes wurde durch Althoff & Lang GmbH eine Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt (2025).

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wurde, wurde ebenfalls durch das Büro Helmert & Bongartz GmbH eine Überflutungsprüfung erarbeitet. Ziel der Überflutungsprüfung ist der Nachweis der schadlosen Überflutung bei einem Starkregenereignis, so dass keine

Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet sind. Die unschädliche Überflutung kann durch Rückhaltung auf dem Grundstück, z.B. in Tiefpunkten oder Rückhaltebecken erfolgen. Grundsätzlich erfolgt der Überflutungsnachweis als Differenzberechnung über einen Volumennachweis zwischen vorhandenem Rückstauvolumen und anfallendem Niederschlagswasser für ein Bemessungsregenereignis. Das erforderliche Rückstauvolumen wird unter anderem durch Rigolen nachgewiesen.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte ist die Liegenschaft bei einem mittleren Hochwasserereignis durch den Hochwasserschutz geschützt. Bei einem extremen Ereignis kommt es zu einer Flutung von Teilen der Grundstücksfläche, die auch Teile des Baufeldes überflutet. Es sind dann Wassertiefen im Bereich der Liegenschaft bis ca. 0,5m über Gelände zu erwarten.

#### **6.6.4 Brandschutz**

In Bezug auf den Brandschutz wurden innerhalb der Freiflächenplanung die notwendigen Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr berücksichtigt.

Das städtebauliche Konzept sieht die Ausführung von Fluchtbalkonen vor. Diese Balkone werden durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen gesichert.

#### **6.7 Soziale Infrastruktur**

Um den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Plangebiet zu decken, sind ca. 10 bis 15 Plätze erforderlich. Wirtschaftlich ist der Betrieb einer Kindertagesstätte ab mindestens drei Gruppen. In diesem Zusammenhang wird auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 72453/02 Arbeitstitel „Olpener Straße 248 bis 252 in Köln-Höhenberg“ verwiesen, welches sich in unmittelbarer Umgebung zum vorliegenden Bebauungsplangebiet befindet. Im Rahmen des benannten Verfahrens wird auf freiwilliger Basis durch die Vorhabenträgerin eine viergruppige Kindertagesstätte errichtet, welche der Deckung des ermittelten Bedarfes aus dem Plangebiet sowie darüber hinaus sichert. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Olpener Straße 248 bis 252 in Köln-Höhenberg“ wird voraussichtlich im 2. Quartal 2025 gefasst.

Im vorliegenden Verfahren wird eine Großtagespflege mit insgesamt acht Betreuungsplätzen für U3 Kinder berücksichtigt. Dies wurde bereits als Auflage in der Auslobung zum Qualifizierungsverfahren festgeschrieben. Die Errichtung einer Großtagespflege wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der nördlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht. Der erforderliche Außenbereich der Großtagespflege ist ebenfalls Bestandteil der Planung.

#### **6.8 Grünflächen/Begrünungsmaßnahmen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Freiflächenplanung vom Büro LILL + SPARLA erarbeitet, die für das gesamte Plangebiet eine einheitliche und qualifizierte Gestaltung verfolgt. Durch den in die Tiefgarage verlegten Verkehr sollen die Freiräume des Wohnquartiers eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner\*innen sowie für Besucher\*innen erhalten.

Die Planung und Umnutzung führt zu einem vollständigen Verlust der bestehenden Vegetationsstruktur bzw. der Bestandsbäume (12 nach Baumschutzsatzung geschützte und 30 ungeschützte) innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Baum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Adalbertstraße) muss zur Sicherung der Erschließungssituation ebenfalls gefällt werden. Dieser ist Teil einer geschützten Allee.

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. Die Pflanzung der festgesetzten Bäume dient zum einen dem Ausgleich der entfallenden Bäume, zum anderen dem Entgegenwirken der zunehmenden Hitzebelastung in urbanen Räumen. Durch die großzügige Festsetzung der Baumpflanzungen und der hiermit einhergehenden Verschattung der entsprechenden Freibereiche, kann eine besondere Minderungsmaßnahme zum Schutz von vulnerablen Personengruppen (Menschen im Alter, Vorerkrankte, Kleinkinder) geschaffen werden.

Um im Rahmen der späteren Ausführungsplanung eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten sowie der hohen Anzahl an Baumpflanzungen Rechnung zu tragen, können die festgesetzten Standorte um bis zu maximal 7,5 m verschoben werden.

Es wird gesondert darauf hingewiesen, dass es ggfls. zum Verlust von angrenzenden Gehölzstrukturen auf Nachbargrundstücken kommen kann. Ein möglicher Verlust sowie umsetzbare Schutzmaßnahmen werden im Verlauf der Bauausführung geprüft und sofern möglich umgesetzt.

Darüber hinaus sind die Grundstücksflächen des Plangebietes, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Gräsern, Stauden und/oder Sträuchern dauerhaft zu begrünen.

Von Norden nach Süden werden die gemeinschaftlichen Kleinkinderspielflächen für die Anwohner ausgebildet. Es werden insgesamt drei Spielbereiche geplant, welche durch eine unterschiedliche Gestaltung und Größe in das Gesamtkonzept integriert werden. Die Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 635 m<sup>2</sup>.

Im Übrigen werden Hausgärten den jeweiligen Wohnungen des Erdgeschosses zugeordnet. Die privaten Wohnbereiche werden durch Hecken gegliedert und den jeweiligen Wohnungen zugeordnet.

## **6.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **6.9.1 Eingriff/Ausgleich**

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da in diesem Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Die auf Grund der

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwartende Eingriffe gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt. Um den Eingriff in die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu dokumentieren, wurde durch das Büro LILL + SPARLA eine Biotopkartierung "Wohnbebauung Adalbertstraße", März 2026 gemäß Köln-Code erstellt.

### **6.9.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

Innerhalb der Wohngrundstücke sollen durch grünordnerische Maßnahmen das direkte Wohnumfeld und Siedlungsbild verbessert werden. Im Bereich der Wohnbebauung sind dazu Pflanzungen von Bäumen, Gräsern, Stauden, Gehölzen sowie die Anlage von Hecken als Grundstückseinfriedung vorgesehen. Darüber hinaus werden die Flachdächer der Gebäude im Plangebiet mit einer extensiven Dachbegrünung bepflanzt und teilweise Fassadenbereiche der Solitärgebäude durch eine Fassadenbegrünung ergänzt.

#### Dachbegrünung

Zur Sicherung des vorliegenden Begrünungskonzeptes erfolgt die Festsetzung, dass die Flachdächer des obersten Dachabschlusses der Gebäude innerhalb des Plangebietes mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen sind. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht herzustellen. Hiervon ausgenommen sind überdachte Müll- und Fahrradabstellplätze sowie Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % bzw. 40 % der Dachfläche zulässig sind (vergleiche Punkt 6.2.3). Photovoltaik Elemente sind oberhalb der Dachbegrünung zulässig.

#### Begrünung der Tiefgarage

Ebenfalls 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. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden.

Für Pflanzungen von Bäumen auf der Tiefgaragendecke ist die Stärke der Bodensubstratschicht mit mindestens 120 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht bei klein- und mittelkronigen Bäumen (Bäume 2. Ordnung) und von mindestens 150 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht bei großkronigen Bäumen (Bäume 1. Ordnung) auszubilden. Der Wurzelraum muss mindestens 12 m<sup>3</sup> pro Baum betragen. Bei der Ausbildung von Baumgruppen darf vom benannten Flächenanteil abgewichen werden, da davon ausgegangen werden kann, dass die Pflanzflächen und Wurzelräume der Bäume ineinander übergehen.

#### Fassadenbegrünung

Neben einer umfangreichen Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen sind an den geplanten Gebäuden auch Bereiche für eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Diese Berei-

che werden zeichnerisch im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet und berücksichtigen neben den Witterungsbedingungen (Sonnenverlauf) auch die Ausbildung der geplanten Balkone und Erker.

Die mit einer Fassadenbegrünung gekennzeichneten Wandflächen mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Lüftungseinrichtungen sowie von Wänden, soweit diese grenzständig zu Privatgrundstücken errichtet werden, sind mit einer Kletterpflanze je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je maximal 2,0 laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

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.

### **6.9.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Frühjahr und Sommer des Jahres 2022 wurde durch das Kölner Büro für Faunistik eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II durchgeführt. Gemäß den Ergebnissen der vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP II) sind bei einer Realisierung des Bauvorhabens artenschutzrechtliche Konflikte mit der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie relevanten Art Zwergfledermaus zu erwarten. Daher werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes formuliert.

In einem Umkreis von maximal 1,0 km um das Plangebiet herum, sind für die Dauer der Bauphase mindestens 5 Fledermauskästen (Ausgleich im Verhältnis 1:5) von einer fachkundigen Person zu installieren. Da diese Maßnahme auch auf Flächen außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden kann, und dann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen, ist eine Sicherung als Festsetzung nicht zulässig. Die Maßnahme wird daher als Hinweise geregelt. Dies ist erforderlich um die ökologische Funktion der CEF-Maßnahme, die hergestellt werden muss, bevor die bestehenden Habitate zerstört werden, zu gewährleisten.

Um die neu errichteten Lebensstätten für die Zwergfledermaus nach Fertigstellung der Hochbauarbeiten innerhalb des Plangebietes zu sichern, wird festgesetzt, dass mindestens 5 Fledermauskästen an den Neubauten zu installieren sind. Bei Übernahme der Fledermauskästen (Hinweis Artenschutz), ist ein Umhängen der Kästen nur außerhalb der Nutzungszeiten und nach vorherigen Negativnachweis erlaubt. Die Installation der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und nach den Standards des Methodenhandbuchs zur Artenschutzprüfung NRW durchzuführen.

In Kombination mit den übrigen Hinweisen ergeben sich keine Verbotstatbestände, wenn entsprechende Maßnahmen (Beachtung von Rodungs- und Abrisszeiträumen, Hinweise zur Beleuchtung sowie Maßnahmen an Gebäuden gegen Vogelschlag) durchgeführt werden. Diese werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird gesondert auf Kapitel 8.1 verwiesen.

## **6.10 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch Straßen-, Schienen-, Sport-, Flug- und Gewerbelärm vorbelastet. Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Untersuchung – Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplanentwurf Nr. 72453/03 Arbeitstitel „Adalbertstraße in Köln-Höhenberg“ durch das Ingenieurbüro Heinrichs Bauphysik, 2026, erarbeitet.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Verkehrsgeräusche (Straßen-, Schienen- und Fluglärm) sowie die Geräuschsituation der benachbarten gewerblichen Nutzungen (die auf das Plangebiet einwirkenden), der Sportlärm und die vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse zur Gesamtverkehrsgeräuschsituation sowie zur Geräuschsituation durch die gewerbliche Nutzung wurden Anforderungen an den Schallschutz ermittelt.

Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung von Wohngebäuden (Wohnbebauung) inklusive einer optionalen Großtagespflege. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf wird dazu nicht auf eine Baugebietsart zurückgegriffen, sondern es erfolgt die differenziertere Festsetzung, dass Wohngebäude sowie eine mögliche Anlage für soziale Zwecke (Großtagespflege) zulässig sind. Das Plangebiet soll somit vorrangig der Unterbringung einer Wohnnutzung dienen, welcher mit dieser Festsetzung Ausdruck verliehen wird.

Für die geplanten Nutzungen der Baukörper wird daher in der vorliegenden Untersuchung bezüglich der Schallimmissionen eine Schutzwürdigkeit entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet (WA) angenommen.

### **6.10.1 Lärmbelastung im Plangebiet**

#### **6.10.1.1 Gewerbe-/ Anlagenlärm**

Für die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen wurden die geplanten Wärmepumpen auf den Gebäuden sowie die östlich gelegenen Gewerbeflächen, die aktuell einen Roller-Fachhandel sowie einen Fachhandel für Gebäudetechnik umfasst, berücksichtigt. Zwar sollen die Gewerbeflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 72453/02 „Olpener Straße 248 bis 252“ durch eine Wohnbebauung ersetzt werden, für die vorliegende Bewertung wurde jedoch angenommen, dass diese Flächen unverändert bleibt und weiterhin als Gewerbefläche genutzt werden.

Die Berechnungsergebnisse zeigen auf, dass durch die Emissionen der Ersatzflächen (Roller-Fachhandel und Fachhandel für Gebäudetechnik) und die Annahme eines Schallleistungspegels von ca. 63 dB(A) für die geplanten Luft-Wasser-Wärmepumpen der Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) im Tages- und von bis zu 39 dB(A) im Nachtzeitraum erzeugt werden (unter Berücksichtigung der Bestands- sowie Planbebauung). Dies stellt die höchsten Gewerbeimmissionen im Plangebiet dar. Somit werden die Grenzwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) und an jeder Stelle der geplanten Wohnbebauung erfüllt. Hierbei ist anzumerken, dass durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans auf der Fläche der Ersatzfläche, künftig die Lärmbelastung aus dem Gewerbelärm geringer wird. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird ebenfalls erfüllt, da für Wärmepumpe derartige kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Betrieb nicht zu erwarten sind.

### **6.10.1.2 Verkehrslärm**

Die Geräuschsituation im Plangebiet wird im Wesentlichen durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen in der Umgebung (Frankfurter Straße, Olpener Straße und Adalbertstraße) sowie insbesondere den Flugverkehr geprägt. Darüber hinaus wurden auch die vorhandenen Strecken der Deutschen Bahn (Rangierbahnhof im Westen und die Stadtbahnstrecke der S1 im Norden) berücksichtigt. Die Eingangsdaten des Schienenverkehrslärmes sind jedoch nicht maßgebend für die Verkehrslärberechnung.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen auf, dass bei freier Schallausbreitung die im Plangebiet liegenden Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 59 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts betragen. In Anlehnung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet überschritten. Die größten Überschreitungen betragen unabhängig von der Lage der Gebäude 6 dB tagsüber bzw. bis zu 13 dB nachts.

Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) wird im gesamten Plangebiet nicht erreicht.

Maßgebend für die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm sind der mit 55 dB(A) angesetzte Fluglärmpegel sowie die Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße. Allein durch den angesetzten Fluglärm werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags ausgeschöpft und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Generell kann festgestellt werden, dass im gesamten Plangebiet die Beurteilungspegel unterhalb von 62 dB(A) liegen, so dass keine Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich werden. Allerdings werden aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Verkehrslärms erforderlich.

### **6.10.1.3 Sport- und Freizeitlärm**

Südlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich Sportanlagen, darunter Fußball- und Tennisplätze sowie zwei Sporthallen einer Gesamtschule, die auch für Vereinssport genutzt werden. In der unmittelbaren Umgebung der Fußball- und Tennisplätze gibt es bereits schutzwürdige Wohnnutzungen gemäß der 18. Sportanlagenlärmschutzverordnung (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. Eine Betrachtung der Lärmemissionen konzentriert sich daher auf außerschulische Aktivitäten nach Schulschluss.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei freier bzw. ungehinderter Schallausbreitung die Beurteilungspegel durch die bestehenden Sporthallen bei bis zu 53 dB(A) bzw. bis zu 50 dB(A) in den Abendstunden an den nächstgelegenen Fassaden innerhalb des Plangebietes liegen. Die Grenzwerte der 18. BImSchV von 55 dB(A) tags und 50 dB(A) im Abendzeitraum werden somit eingehalten.

## **6.10.2 Lärmauswirkungen auf die Umgebung**

### Mehrverkehre durch das Planvorhaben

Auf Grundlage der vom Büro BSV – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (2026), ermittelten Mehrverkehre auf den umgebenden öffentlichen Straßen, wurde die zu erwartende Immissionsbelastung in der Nachbarschaft des Plangebietes ermittelt.

Zusätzlich zu den Verkehrslärmimmissionen, die auf die geplante Bebauung einwirken, sind die Auswirkungen der geplanten Bebauung und die damit zusammenhängenden Zusatzverkehre im Vergleich zur Situation ohne Realisierung der Planungen auf die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets zu berechnen. Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens infolge der Realisierung des Planvorhabens ergeben sich an den Immissionsorten an den Straßen in der Umgebung des Plangebietes höhere Straßenverkehrslärmimmissionen. Die Berechnungen zeigen auf, dass an einigen Immissionsorten die Grenzwerte der 16. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bereits im Null-Fall (ohne Realisierung der Planung) tags und nachts überschritten werden. Entlang der Olpener Straße wurde festgestellt, dass die kritische Schwelle von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts (Gesundheitsschutz) ebenfalls bereits im Null-Fall überschritten wird.

Ursache für die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten, Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist die bereits erhebliche Vorbelastung auf der Olpener Straße. Die zusätzliche Erhöhung durch das Bauvorhaben liegt an allen betrachteten Immissionspunkten bei maximal 0,6 dB tagsüber. Solch geringe Pegelerhöhungen sind durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar und daher vernachlässigbar.

### Tiefgaragennutzung

Im Plangebiet wird eine Tiefgaragen Zu- und Einfahrt errichtet. Dieses befindet sich von der Adalbertstraße abgerückt (vergleich Punkt 6.5). Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die Zu- und Einfahrten in die Tiefgarage wurden hilfsweise die Richtwerte der TA Lärm für die jeweils geltende Gebietsausweisung herangezogen.

An den Immissionsorten auf dem Plangebiet und der Umgebung wurden in der Nähe zur Zu- und Einfahrt zur Tiefgarage Beurteilungspegel tags von bis zu 49 dB(A) und nachts bis zu 40 dB(A) ermittelt. In diesen Bereichen werden somit die hilfsweisen angenommenen Richtwerte der TA Lärm erfüllt. Das Spitzenwertkriterium der hilfsweise herangezogenen TA Lärm wird im Tageszeitraum an allen Immissionsorten erfüllt.

## **6.10.3 Regelungen zum Schallschutz**

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Beispiel in Form von Lärmschutzwänden scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Eine wirksame aktive Schallschutzmaßnahme wäre z.B. eine Lärmschutzwand entlang der Adalbertstraße und Olpener Straße in Höhe von ca. 12,0 m (ähnlich der Bebauung). Dies ist allerdings aus städtebaulicher Sicht äußerst fragwürdig. Darüber hinaus wird ein Großteil der Belastung durch die hohen Fluglärmimmissionen

(tags/nachts 55dB(A)) hervorgerufen, gegen die angedachten Schallschutzwände keine Wirkung entfalten.

Weiterhin ist festzuhalten, dass im Außenbereich durchgängig Beurteilungspegel von unter 62 dB(A) vorliegen, so dass hier Außenwohnbereich grundsätzlich möglich sind.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können im Plangebiet mit passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Zu diesem Zwecke wurden aufgrund einer Summenbetrachtung nach DIN 4109-2018 (Schallschutz im Hochbau) maßgebliche Außenlärmpegel berechnet und Lärmpegelbereichen zugeordnet, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden.

Innerhalb der schalltechnischen Untersuchung werden die Lärmpegelbereiche sowie der maßgebliche Außenlärmpegel (Maximum über alle Geschosse) bei freier Schallausbreitung dargestellt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) durch die Verkehrslärmbelastung auf der Frankfurter Straße sowie durch den Flugverkehrslärm überschritten werden.

Zur Sicherung des ausreichenden Lärmschutzes werden innerhalb des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen. Sie betreffen die Darstellung der Lärmpegelbereiche (LPB), nach dem sich die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände, Dächer ausgebauter Dachgeschosse) zwingend ergeben und für den Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen ist. Bei der Wertung der Lärmpegelbereiche ist zu beachten, dass es so eingetragen wurde, als wären die zukünftigen Gebäude noch nicht errichtet. Der LPB entspricht also einer freien Schallausbreitung über den betrachteten Bereich.

Das Plangebiet liegt vollständig im Lärmpegelbereich IV. 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, wird ein wirksamer Lärmschutz für das gesamte Plangebiet erzielt.

Mit einer Öffnungsklausel zu diesen Festsetzungen kann durch die Vorlage von entsprechenden Nachweisen im Baugenehmigungsverfahren der dargestellte Lärmpegelbereich unterschritten werden. Als Ausnahme wird festgesetzt, dass die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zulässig ist, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

### **6.11 Gestaltungsfestsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 werden folgende Festsetzungen getroffen:

### Dachform

Im Plangebiet sind für Wohngebäude ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 5 Grad zulässig. Dieses Gestaltungsmerkmal sichert die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und gewährleistet das Einfügen in die umgebende Bebauung. Weiterhin werden damit auch die zu begrünenden Flächen vorgehalten, was bereits aus Gründen des Klimaschutzes sinnvoll ist.

Die Ausbildung eines Flachdaches begünstigt somit die geplante extensive Dachbegrünung einschließlich der Nutzung von Photovoltaikanlagen.

### Müllsammelbehälter

Abstellplätze für Müllsammelbehälter sind nur zulässig, wenn diese in Gestalt von Müllboxen oder durch standortgerechte Pflanzen eingehaust werden. Alternativ sind die entsprechenden Müllsammelbehälter als Unterflurcontainer auszuführen. Die Festsetzung dient vorrangig der Sicherung der qualitativen Freiräume.

### Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als standortgerechte Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,50 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig. In die Einfriedung integrierte Mauern bzw. Stützmauern zur Anpassung und/oder Abfangung des Geländeniveaus sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,9 m zulässig. In Einfriedungen integrierte Müllboxen dürfen eine Höhe von 1,70 m nicht überschreiten. Bei Anlagen für soziale Zwecke sind höhere Einfriedungen von bis zu maximal 2,0 m zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls aus gestalterischen Gründen. Durch die Festsetzung der Pflanzungen werden das Erscheinungsbild sowie eine Privatheit der Vorgartenbereiche gesichert.

### Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen

Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude zulässig.

## **7 Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme**

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden folgende Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet:

Der Altlastenstandort Nummer 804107 (Adalbertstraße 9, Lackfabrik).

Die Altlastenverdachtsfläche Nummer 80405.

Es besteht lediglich ein Verdachtsmoment. Anhand von Bodenuntersuchungen konnte aufgezeigt werden, dass keine Gefahren für die Schutzgüter bestehen.

## **8 Umweltbelange**

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Die betroffenen Umweltbelange sind gleichwohl zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO im Geltungsbereich bleibt unter dem maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauungsplans im beschleunigten Verfahren, zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen, bleibt hiervon unberührt.

### **8.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

#### **Tiere**

Für das Schutzgut Tiere werden im Wesentlichen die Ergebnisse des für das vorliegende Planvorhaben erarbeiteten Artenschutzgutachtens und der hierbei zu Grunde liegenden faunistischen Erfassungen berücksichtigt.

Im Frühjahr und Sommer des Jahres 2022 wurde durch das Kölner Büro für Faunistik eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II auf Grundlage der Vorgaben nach §§ 44 und 45 BNatSchG durchgeführt. Die Untersuchung diente vorrangig dazu, mögliche Betroffenheiten von Arten, die unter die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG fallen, im Hinblick auf die Realisierung des geplanten Bauvorhabens zu identifizieren. Neben den in NRW sogenannten planungsrelevanten Arten, die unter die o.g. Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, wurden jedoch auch allgemein bedeutsame Artenvorkommen erfasst.

Zur Erfassung der wildlebenden Vogelarten erfolgte eine Brutvogelkartierung im Zeitraum von April bis Anfang Juni 2022 mit insgesamt fünf Begehungen. Neben Brutvorkommen wurden hierbei auch alle als Nahrungsgast oder Durchzügler auftretenden Arten erfasst. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dokumentiert. Die Untersuchung der Fledermäuse erfolgte an fünf Terminen im Zeitraum Juni bis August 2022. Erfassungen weiterer Artengruppen wurden nicht durchgeführt. Für planungsrelevante Arten der Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge und Libellen sowie die planungsrelevante Säugetierart Haselmaus konnten Vorkommen im Untersuchungsgebiet aufgrund der Lebensraumsituation im Vorhinein ausgeschlossen werden.

## Kartierte Tierarten

Es bedeuten: **Status**: Status im Untersuchungsgebiet: B = Brutvogel, Brutverdacht oder Revier besetzt, (B) = möglicher Brutvogel, NG = Nahrungsgast, Ü = überfliegend. **RL NW**: Rote-Liste-Status in Nordrhein-Westfalen; **RL NB**: Rote-Liste-Status in der Region Niederrheinische Bucht nach, **RL D**: Rote Liste-Status in Deutschland. Kategorien: 3 = gefährdet, V = zurückgehend (Vorwarnliste), \* = ungefährdet, n.b. = nicht bewertet. **Schutz**. Schutzstatus nach Begriffsbestimmungen § 7 Abs. 2 BNatSchG. § = besonders geschützt. Die planungsrelevanten Arten nach LANUV und den Vorgaben der Stadt Köln sind fett hervorgehoben.

## Vogelarten

Art	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL NW	RL NB	Schutz	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	*	§	B
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	*	*	*	§	(B)
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	*	§	(B)
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	*	*	*	§	(B)
Elster	<i>Pica pica</i>	*	*	*	§	NG
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	*	*	*	§	B
Halsbandsittich	<i>Psittacula krameri</i>	n.b.	n.b.	n.b.	§	Ü
Heckenbraunelle	<i>Prunella modelaris</i>	*	*	*	§	(B)
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	*	§	B
<b>Mauersegler</b>	<b><i>Apus apus</i></b>	*	*	<b>V</b>	<b>§</b>	<b>Ü</b>
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	*	*	*	§	NG
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	*	§	NG
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	*	§	B
<b>Star</b>	<b><i>Sturnus vulgaris</i></b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>§</b>	<b>Ü</b>
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	*	§	B
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	*	§	B

## Fledermäuse

Art	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL NW	Schutz	Status
<b>Zwergfledermaus</b>	<b><i>Pipistrellus pipistrellus</i></b>	*	*	<b>§§, IV</b>	<b>NG, E</b>

## Vögel

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 16 Vogelarten, darunter die zwei planungsrelevanten Arten Star und Mauersegler, nachgewiesen werden. Für zehn dieser Arten liegt ein Brutnachweis oder Brutverdacht auf der Vorhabenfläche bzw. in der näheren Umgebung vor, von denen jedoch keine in NRW oder im Kölner Stadtgebiet als planungsrelevant einzustufen ist. Sechs weitere Vogelarten, darunter die in NRW planungsrelevante Art Star und

der für das Kölner Stadtgebiet als planungsrelevant einzustufende Mauersegler (Vorwarnliste der Niederrheinischen Bucht), wurden lediglich als Gastvögel (Nahrungsgäste, Durchzügler, Überflieger) erfasst.

Die vertiefende Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung üblicher auf die Fortpflanzungszeit ausgerichteter Vermeidungsmaßnahmen (s.u.) für die nicht planungsrelevanten Arten im vorliegenden Fall keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten. Es sind ausreichend Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden und das Vorhaben ist lediglich mit räumlich begrenzten Störwirkungen verbunden.

Die planungsrelevanten Arten Star und Mauersegler sind im Plangebiet ausschließlich als Gastvögel unterwegs und besitzen keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Tötungs- und Schädigungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG) ist auch hier unter Berücksichtigung gängiger Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen, da vorhabenbedingte Flächenbeanspruchungen und Störungen keine Brutplätze oder Teilhabitate betreffen.

Neben möglichen Lebensraumverlusten wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung auch eine mögliche Gefährdung in Bezug auf Vogelschlag betrachtet. Die Transparenz von Glasflächen kann dazu führen, dass Vögel die hinter dem Glas liegenden Bereiche als Lebensraum wahrnehmen und diese direkt ansteuern wollen. Je großflächiger und je transparenter eine Glasfläche ist, desto höher ist das Risiko einer Kollision. Spiegelnde Flächen können einen ähnlichen Effekt hervorrufen wie transparente, wenn die Spiegelung für Vögel attraktive Lebensräume vortäuscht. Hier spielen das Maß der Spiegelung, die Beleuchtung, das Gebäudeinnere und die Umgebung eine Rolle. Insbesondere sich spiegelnde Bäume oder Gebüsche werden von Vögeln direkt angesteuert und führen daher zu einem erhöhten Kollisionsrisiko. Die Gestaltung des Vorhabens wird insgesamt in den unteren mittleren Risikobereich für den Vogelschlag eingestuft. Der Glasanteil ist gering, zudem sind an vielen Stellen Brüstungen vorgesehen, sodass keine zusammenhängenden Glasflächen vorkommen.

Für die Bewertung der Umweltbelange lässt sich somit zusammenfassen, dass das Planvorhaben hinsichtlich der Brutvögel unter Berücksichtigung üblicher Vermeidungsmaßnahmen keine maßgeblichen Konflikte erwarten lässt, da die im Plangebiet vorkommenden Arten eine hohe Anpassungsfähigkeit und geringe Störungssensibilität aufweisen und somit zur Bauzeit temporär auf andere Flächen ausweichen können, nach Abschluss der Baumaßnahmen jedoch das Plangebiet auch wieder besiedeln können.

### Fledermäuse

Eine Erfassung der Säugetiere ergab das Vorkommen der Art Zwergfledermaus. Diese besitzt an einem Gebäude im Westen des Untersuchungsgebietes ein Einzelquartier. Beim Rückbau des betroffenen Gebäudes kommt es somit absehbar zum Verlust einer Lebensstätte. Daher ist hier die Durchführung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme erforderlich, um die örtliche Lebensraumfunktion aufrecht zu erhalten. Auch während der Bauzeit kann es je nach Jahreszeit zu einer möglichen Gefährdung von Fledermäusen kommen.

Daher sind hier weitere Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände abzuwenden.

### Vermeidungsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen der Fauna bei der Umsetzung der Planung zu verringern bzw. vollständig zu vermeiden und das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu verhindern, sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß der ASP II zu berücksichtigen:

#### **Bauzeitenregelung:**

- **Zeitliche Begrenzung bei Rodung von Gehölzen:** Bei Rodungen von Gehölzen muss darauf geachtet werden, dass diese außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten erfolgen. Der Zeitraum für Rodungsarbeiten beschränkt sich auf Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres. Nur so kann der Zeitraum der Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere umgangen und somit sichergestellt werden, dass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) für wildlebende Vogelarten eintritt.
- **Zeitliche Begrenzung der Abrissarbeiten von Gebäuden:** Abrissarbeiten an Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit der wildlebenden Vogelarten und der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um die Gefährdung von Nestern von an Gebäuden brütenden Vögeln oder der Zwergfledermaus auszuschließen. Der Gebäuderückbau sollte zwischen Anfang November und Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden, damit kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) für wildlebende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermäuse eintritt.

#### **Ökologische Baubegleitung:**

- Sollten Abriss- oder Rodungsarbeiten während der Brutzeit von Vögeln oder der Aktivitätszeit von Fledermäusen unvermeidbar sein, so muss eine ökologische Baubegleitung eingerichtet und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen aufgestellt werden, um eine Gefährdung zu verhindern. Insbesondere bei Fledermäusen müssen weitergehende Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise eine Vergrämung, ein zeitlicher Aufschub der Baumaßnahme oder eine fachgerechte Bergung und Versorgung der Tiere, sichergestellt werden.

### Ausgleichsmaßnahmen für eine dauerhafte ökologische Funktion

Im Falle von Zerstörungen oder Funktionsverlusten von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten dienen CEF-Maßnahmen dazu, die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-/ Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG sicherzustellen.

#### **Installation von Fledermauskästen als Ersatzquartiere**

Gemäß den Ergebnissen der vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP II) sind bei einer Realisierung des Bauvorhabens artenschutzrechtliche Konflikte mit der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie relevanten Art Zwergfledermaus zu erwarten. Beim Rückbau des betroffenen Gebäudes kommt es zum Verlust einer Lebensstätte (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ohne die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen können zudem Tiere im Zuge der Baumaßnahme getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Für diese Art sind demnach zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu statuieren.

In einem Umkreis von maximal 1,0 km um das Plangebiet herum, sind von einer fachkundigen Person 5 Fledermauskästen in mind. 3 m Höhe aufzuhängen (Ausgleich im Verhältnis 1:5), um den Zugriff durch Personen und Haustiere zu vermeiden. Für die Dauer der Bauphase, sollen die insgesamt 5 temporäre Fledermauskästen an Gebäuden in der unmittelbaren Umgebung installiert werden. Nach Fertigstellung der Hochbauarbeiten, sind die Spaltenkästen an den Neubauten anzubringen. Bei Übernahme der Fledermauskästen, ist ein Umhängen der Kästen nur außerhalb der Nutzungszeiten und nach vorherigen Negativnachweis erlaubt. Die Ausrichtung der Kästen sollte nach Möglichkeit nach Süden oder Osten erfolgen und zur Kollisionsvermeidung nicht in unmittelbarer Nähe zu einer Straße liegen. Geeignete Flachkästen sind z.B. der Typ FSPK der Firma Hasselfeldt oder Typ FFK1 der Firma Nistkastenshop. Auffällige Strukturen an Gebäuden, wie z.B. Giebel oder Erker, erleichtern es den Tieren eine Anflugöffnung für das Aufsuchen des Quartiers zu finden.

Die Maßnahme ist mit zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen wirksam umzusetzen. Von einer Akzeptanz der angebotenen Ersatzquartiere durch die Zwergfledermaus kann grundsätzlich nach kurzer Zeit ausgegangen werden.

Insgesamt ist das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahme zulässig.

## **Pflanzen**

Der Baumbestand ist, wie sich im Baumbestandsplan des Büro LILL + SPARLA LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN für das Plangebiet zeigt, insgesamt gering, auch da sich das Plangebiet weitgehend versiegelt darstellt. Im Süden befindet sich ein Teilstück einer angelegten, kleineren Rasenfläche, dahinter grenzen vereinzelt Gehölze mit mittlerer Wertigkeit an. Im nordwestlichen Eckbereich befinden mehrere Einzelgärten, welche in das Plangebiet hineinragen und mehrere Gehölze aufweisen. Östlich hinter der bestehenden Häuserreihe befindet sich an das Plangebiet angrenzend eine ca. 0,6 ha große Fläche mit etwas umfangreicherem Baumbestand. Im westlichen Teilstück des Plangebietes befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee mit dem Baumtypus Linde.

Die Umsetzung der Planung führt zu einem Verlust an bestehenden Vegetationsstrukturen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zurzeit 43 Bäume, wovon alle in den Privatbesitz fallen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich ein Baum, der Bestandteil einer geschützten Allee ist. Geplant ist die Fällung aller Bestandsbäume. Der B-Plan sieht die Pflanzung von insgesamt 28 Ersatzbäumen vor.

Insgesamt sind für das Plangebiet die folgenden Gestaltungsmaßnahmen geplant und tragen zu einer erhöhten Begrünung des Plangebietes bei:

- Anlage von extensiven Dachbegrünungen,
- Pflanzung von Einzelbäumen/Baumgruppen/Baumreihen im Plangebiet,
- Pflanzung von Gehölzen (Hecken/Gebüsche/Ziersträucher),
- Planung von Scherrasen mit Baumbestand,
- Anlage von Gartenflächen,
- Bodengebundene Fassadenbegrünung in Teilbereichen.

Das Plangebiet bleibt bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dennoch weiterhin ein urbaner und durch mehrgeschossige Bebauung geprägter Bereich, in dem das Schutzgut Pflanze nur eine untergeordnete Rolle einnimmt. Die geplanten gestalterischen Maßnahmen zur Schaffung einer strukturierten Durchgrünung im Plangebiet sind insgesamt positiv zu bewerten. Im Vergleich zum Bestand wird der Anteil von Vegetationsflächen zunehmen, da sich der Großteil der Planfläche zurzeit versiegelt darstellt.

Unter dem Aspekt, dass der Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet abnimmt, gleichzeitig aber auch strukturiertere Gehölzpflanzungen entstehen ist das Planvorhaben insgesamt als positiv für das Schutzgut Pflanze zu bewerten.

### Baumschutzsatzung

16 der im Bereich des Plangebietes vorkommenden Bäume werden durch die Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützt und müssen im Eingriffsfall durch eine Ersatzpflanzung, welche die Satzung definiert, ersetzt werden. Die für 15 der satzungsgeschützten Bäume benötigten Ersatzpflanzungen von 28 Einzelbäumen sind, gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, innerhalb der Plangebietsfläche vorgesehen.

Die betreffenden Baumstandorte, sowie die Bewertung der Einzelbäume, sind dem Baumbestandsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **8.2 Boden und Flächen**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

### **Boden**

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW liegt im Plangebiet der Bodentyp Parabraunerde vor. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein kleines Teilstück mit Bodentyp Gley. Der Bodentyp Parabraunerde zeichnet sich durch eine sehr geringe Versickerungs- und Filtereignung aus, sodass sich Niederschlagswasser und Sickerwasser bei Starkregenereignissen aufstauen können und die Möglichkeit besteht, dass sich im Untergrund ein temporärer Stauwasserhorizont bis zur Geländeoberkante bildet.

Für eine umfänglichere Auswertung der Bodenzusammensetzung im Plangebiet wurde durch das Büro ALTHOFF & LANG ein Bodengutachten bzw. eine umwelthygienische Erstbewertung des Untergrundes erstellt. Die hierfür durchgeführten Kernbohrungen und Rammkernsondierungen ergaben eine Zusammensetzung des Bodens aus einer aufliegenden Deckschicht mit Asphalt, Pflaster und Beton, sowie einer sich darunter befindlichen nassen

Auffüllung mit Kies, Sand und Schluff (teils mit Fremdbestandteilen, wie Glas, Schlackenreste etc.). Die nächstliegende natürliche Schicht stellen Hochflutsedimente aus feuchtem Schluff und Sand dar, darunter folgen feuchter Kies und Sand aus einer älteren Niederterrasse.

Die Flurstücke 2/22 und 453, Flur 30 der Gemarkung Vingst stellen laut dem Kataster für Altlasten der Stadt Köln, aufgrund einer ehemaligen tiefgründigen Abgrabung an dieser Stelle, eine Altlastverdachtsfläche dar (AL 80405). Die Flurstücke 1080/02 und 2167 der Flur 30, Gemarkung Vingst stellen laut dem Kataster für Altlasten der Stadt Köln ebenfalls eine Altlastenverdachtsfläche (AL 804107) dar. Im Rahmen einer Bodenanalyse wurde daher eine Bewertung des Bodenzustands gemäß Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt, um Erkenntnisse über mögliche Verunreinigungen des Bodens zu erhalten. Überprüft wurden hierbei das Gefährdungspotenzial durch altlastenbedingte Verunreinigungen sowie ein möglicher Verbleib von oberflächennahen Bodenschichten als Auffüllungsmaterial im Baufeld. Die Bodenuntersuchung ergab final keine Gefahr für das Schutzgut Mensch und Schutzgut Wasser. Nach mündlicher Mitteilung gegenüber dem Bodengutachter befinden sich auf dem Gebiet jedoch mehrere Erdöltanks, deren Lage ungenau sind. Ein Tank der Lackfabrik Becker konnte bereits saniert werden und stellt keine Gefahr mehr für die Schutzgüter Wasser und Mensch dar.

Die weitere Untersuchung auf stoffliche Belastungen ergab keine Gefährdung im Bereich der Kinderspielflächen. Die Beprobung mit Bohrkernen ergab, dass sich das Grundwasser nicht in unmittelbarer Nähe zur Oberfläche befindet und es sich somit um kein anstehendes Grundwasser handelt. Somit liegt kein Hinweis, auch angesichts der Ergebnisse der Grundwassermessstelle (s. Kapitel 1.3), auf eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers durch das Bauvorhaben vor. Derzeitige Auffüllungen im Bereich der geplanten Freiflächen im nicht unterkellerten Baufeld sollen entlang der westlichen, östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze nicht bis in die wassergesättigte Zone reichen. Bei einer minimalen Schichtunterkante der Auffüllungen von ca. 43,16 m ü. NHN und einem maximalen Grundwasserstand von 40,4 m ü. NHN beträgt der Grundwasserabstand immer noch ca. 3 m, sodass ein Kontakt zwischen Grundwasser und Auffüllmaterial ausgeschlossen werden kann. Vorgeschlagen wird gemäß den Vorgaben des BBodSchV in den Grün- und Spielflächen ein Bodenaustausch mit qualifiziertem Boden in einer Tiefe von mindestens -0,3 m u. GOK vorzunehmen.

Bei einer Umsetzung der vorgeschlagenen Sanierungs- und Baumaßnahmen (Bodenaushub von bis zu 4,0 m) gemäß BBodSchV sind Auswirkungen auf das Grundwasser durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen.

## **Fläche**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst (inklusive öffentlicher Verkehrsflächen) 5.654 m<sup>2</sup>. Davon stellen sich aktuell 4.832 m<sup>2</sup> als versiegelt (Gewerbe innerhalb von Ortschaften), sowie 226 m<sup>2</sup> als teilversiegelt (Parkplätze mit Baumbepflanzung) dar.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich eine räumliche Veränderung bzw. Neuordnung der Flächennutzung.

Das Vorhaben erweist sich vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung und unter Berücksichtigung der derzeitigen Flächennutzung (Parkplatz, Gewerbetriebe) unter städtebaulichen Gesichtspunkten als zielführend. Der Versiegelungsgrad wird durch zusätzliche Begrünungsmaßnahmen (z. B. Pflanzflächen, Gärten) sowie die Ausstattung mit einer nachgeschalteten Versickerung bzw. versickerungsfähigen Materialien innerhalb der Planungsgebietsfläche zukünftig voraussichtlich um 10 % verringert.

Das Plangebiet wird auch im Hinblick auf andere Schutzgüter (insb. Wasser und Klima) so aufgewertet und entwickelt, dass insgesamt im Querschnitt aller zu betrachtenden Umweltbelange eine hochwertigere und effizientere Flächennutzung erzielt wird (Flächennutzungsqualität). Daher ist die Verwirklichung der Planung insgesamt auch im Hinblick auf das Schutzgut Fläche als positiv zu bewerten.

### **8.3 Grundwasser, Oberflächenwasser und Versickerung**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

#### **Grundwasser/Starkregen/Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutzzonen und Heilquellengebiete.

Die Informationen über die zu erwartenden Grundwasserstände und -schwankungen basieren auf den Daten des elektronischen wasserwirtschaftlichen Verbundsystems für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW (ELWAS). Zur Beurteilung wurde eine in der Umgebung des Bauvorhabens liegende gelegene Grundwassermessstelle (Messstellnummer: LGD-Nr.: 073789318; RGW Köln GR 6) herangezogen. Der Grundwasserstand beläuft sich derzeit auf 38-40 m (ü. NHN), die Geländeoberkante auf 47,93 m (ü. NHN). Der Flurabstand zwischen Geländekante und Grundwasserstand beträgt im Durchschnitt 9 m. Zurzeit ist eine Verringerung des Abstands auf 7 m feststellbar. Der Grundwasserkörper im Bereich des Plangebietes (27\_25 „Niederung des Rheins“) weist zudem einen schlechten ökologischen Zustand auf.

Von einer direkten Beeinflussung des Grundwassers durch das Bauvorhaben ist bei oberflächennahen Bauarbeiten nicht auszugehen. Wegen des ausreichenden Abstandes zum Grundwasser ist eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser im Bereich des Plangebietes daher ausgeschlossen.

Beim Umgang mit grundwassergefährdeten Stoffen während den Bauarbeiten ist auf einen möglichen Eintrag in den Grundwasserkörper und die Einhaltung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen hinzuweisen.

Gemäß der Starkregengefahrenkarten der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, ist für Teilbereiche des Plangebietes, so auch für das Baufeld, eine mäßige Gefährdung ausgewiesen.

Die Hochwassergefahrenkarte der Stadtentwässerungsbetriebe Köln zeigt für ein mittleres und seltenes Ereignis keine Auswirkungen, bei einem extremen Ereignis sind jedoch Teile der Vorhabenfläche betroffen. Dort sind Wassertiefen von ca. 0,5 m über dem Gelände zu erwarten.

Für das vorliegende Plangebiet wurde auch ein entsprechender Überflutungsnachweis geführt. Grundsätzlich erfolgt dieser Nachweis als Differenzberechnung über einen Volumennachweis zwischen vorhandenem Rückstauvolumen und anfallendem Niederschlagswasser für ein Bemessungsregenereignis. Das erforderliche Rückstauvolumen wurde bei der Bemessung der geplanten Rigolen, im Osten und Westen, berücksichtigt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden auch die entsprechenden Risikobereiche benannt und entsprechende Empfehlungen zur Überflutungsvorsorge formuliert.

### **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dem näheren Umfeld nicht vorhanden.

### **Versickerung**

Nach Vorgabe der Stadt Köln und gemäß den Anforderungen des §44 Abs. 1 Landeswassergesetz, erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über eine Versickerung. Gemäß dem Gutachten für die Entwässerungskonzeption sind versickerungsfähige kiesige Sande und sandige Kiese oberflächennah vorhanden, die eine Versickerung im Baubereich, sowie den Freiflächen des Grundstücks ermöglichen.

Für die Versickerung des auf den Dachflächen und in den Freianlagen anfallenden gefassten Niederschlagswassers ist die Errichtung von zwei Versickerungsrigolen als Hohlkammerrigolen vorgesehen. Diese befinden sich im Osten und Westen des Plangebietes. Das Wasser wird jeweils über getrennte Kanalnetze zugeführt.

## **8.4 Luft und Klima**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

### **Luft**

Das Plangebiet stellt sich in seiner bisherigen Nutzung als Wohnbaufläche dar und weist eine innerstädtische Lage auf. Auf der Planfläche selbst befinden sich mehrere Einzelgehölze von Hausgärten im Nordosten, sowie eine der Adalbertstraße folgende Alleebepflanzung weiter östlich. Diese Gehölzflächen sind kleinflächig und gering in ihrer Anzahl, sodass das Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle in Bezug auf die Luftreinhaltung einnimmt. Von weitaus größerer Bedeutung ist jedoch die angrenzende ca. 0,6 ha große Fläche im Westen, die eine zusammenhängende Gehölzfläche mit mittelwertigen Baumarten darstellt und als lokale Fläche für die Schadstoffaufnahme fungiert. Weitere solcher großflächigen zusammenhängenden Gehölzbereiche befinden sich westlich in ca. 200 m Entfernung. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist überwiegend von Wohnbau- und Kleingartenanlagen im Südwesten geprägt, wodurch keine nennenswerten Schadstoffemittenten vorhanden sind, die einen signifikanten Einfluss auf die lokale Luftqualität haben könnten. Als potenzielle Belastungsquellen für die Luftqualität sind jedoch ein ca. 1 km entfernter Gewerbebereich im Osten, sowie die in westlicher Richtung verlaufende Autobahn A 3, zu nennen. Der Luftreinhalteplan für Köln, sagt dazu aus, dass der relevante Grenzwert für Stickstoff von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  mittlerweile im gesamten Stadtgebiet eingehalten wird, diesbezüglich keine maßgebliche bzw. gesundheitsgefährdende Beeinträchtigung der Luftqualität bestehen

würde. Dennoch ist eine mögliche Feinstaubbelastung nicht auszuschließen, hierfür liegen für den relevanten Bereich jedoch keine amtlichen Messdaten vor.

Aufgrund der innerstädtischen Lage im dicht besiedelten Siedlungsraum sowie der umliegenden relevanten Verkehrsachsen (v.a. BAB A 3) ist zusammenfassend grundsätzlich von einer Vorbelastung des Plangebietes mit Luftschadstoffen und Feinstaub auszugehen. Die maßgeblichen Grenzwerte werden jedoch voraussichtlich nicht überschritten, da im Plangebiet und seiner näheren Umgebung Grünstrukturen vorhanden sind, die einer Verbesserung der Luftqualität dienen. Grundsätzlich ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität im Plangebiet auszugehen.

Da durch die geplante Wohnnutzung keine relevanten Luftschadstoffemissionen zu erwarten sind und auch der künftig hierdurch induzierte Mehrverkehr im Plangebiet und seinem Umfeld keine lufthygienisch relevante Größenordnung übersteigt, ist durch die Umsetzung der Planung nicht von einer Verschlechterung der Lufthygiene im Plangebiet und dessen näherem Umfeld auszugehen.

## **Klima**

Großklimatisch ist das Plangebiet durch das subatlantisch-atlantische Klima geprägt. Die Winter sind relativ mild und die Sommer mäßig warm. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt hier bei ca. 800 mm bis 900 mm im Jahr. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 11,2 °C (LANUV Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2024)).

Gemäß der synthetischen Klimafunktionskarte für die Stadt Köln, befindet sich das Plangebiet im Klimatotyp „Stadtklima II“ mit einer wesentlichen Störung des Klimahaushaltes, städtischen Wärmeinseln, sowie Schadstoffbelastungen. Durch das Planvorhaben ist keine wesentliche Veränderung des lokalen Stadtklimas zu erwarten, auch da sich ein Großteil des Plangebietes ohnehin bereits als versiegelt darstellt, und es darüber hinaus keine größeren klimarelevanten Frei- oder Gewässerflächen in der nahen Umgebung gibt. Die nächstgrößere Freifläche mit höherer Relevanz für das Klima befindet sich erst wieder in ca. 450 m nordöstlicher Entfernung des Plangebietes.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens gehen keine maßgeblichen Veränderungen der klimatischen Situation im Plangebiet einher. Während künftig zwar grundsätzlich eine höhere Bebauung der Plangebietsfläche geplant ist und einige der vorhandenen Gehölze in Anspruch genommen werden, nimmt im Gegenzug der Grad der Flächenversiegelung leicht ab. Im Zuge des Klimawandels wird sich die lokale Erwärmung im Plangebiet jedoch voraussichtlich verstärken. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wird die Durchgrünung des Plangebietes mithilfe der in Kapitel 1.1 (Abschnitt Pflanzen) genannten Maßnahmen verbessert. Dies wirkt sich positiv auf die lokale Verdunstungsleistung von Boden und Pflanzen im Plangebiet aus, was sich wiederum positiv auf das lokale Kleinklima und lokale Kühlungseffekte auswirkt und damit zur Minderung der klimatischen Belastung durch die Nachverdichtung im Plangebiet beiträgt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung des Plangebietes sowie der klimarelevanten Maßnahmen im Rahmen der Planung, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut

Klima als gering anzusehen. Eine maßgebliche Veränderung des Lokalklimas ergibt sich aus der Planrealisierung voraussichtlich nicht.

## **8.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

### **Lärm**

#### Verkehrslärm

Für die Ermittlung der Schallbelastung durch Verkehrs-, Gewerbe- und Fluglärm, wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro HEINRICHS-BAUPHYIK erstellt.

Die Untersuchung zeigt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, im gesamten Plangebiet (61 dB(A) tagsüber, 58 dB(A) nachts) überschritten werden. Ursache hierfür ist die erhebliche Vorbelastung auf der Olpener Straße nördlich des Plangebietes. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) wird innerhalb des Plangebietes nicht erreicht.

Das Bauvorhaben sorgt allgemein für eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes. Die zusätzliche Erhöhung liegt an den untersuchten Immissionspunkten bei maximal 0,6 dB(A) tagsüber. Diese ist für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar und somit vernachlässigbar.

Auf Grundlage der ermittelten hohen Verkehrslärmimmissionen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1.

#### Fluglärm

Die Daten für den Fluglärmpegel wurden gemäß dem schalltechnischen Gutachten in Anlehnung an die erste Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (1. FlugLSV) ermittelt und nehmen tags und nachts jeweils Werte von  $\leq 55$  dB(A) ein. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden allein durch den Fluglärm tagsüber weit ausgeschöpft sowie nachts um 10 dB(A) überschritten, sodass der Fluglärm die größte Lärmemissionsquelle im gesamten Plangebiet darstellt.

#### Gewerbelärm

Die Lärmbelastung durch Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet ergibt sich gemäß dem schalltechnischen Gutachten hauptsächlich durch:

- Die Gewerbebetriebe Roller-Ranch und ABEX-Gebäudetechnik an der Olpener Str. und
- die geplante Haustechnik der neuen Wohnbebauung.

Da ein genauer Schall-Emissionswert für die beiden vorhandenen Betriebe nicht vorliegt, wird ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel von  $L_w = 60$  dB(A)/m<sup>2</sup> für den Tageszeitraum angenommen, welcher sich an den nördlich und östlich gelegenen Wohngebäuden orientiert, an denen rechtlich die Vorgaben der TA-Lärm eingehalten werden müssen. Da nachts grundsätzlich nach den Vorgaben der TA-Lärm geringere Lärmemissionen

zu erwarten sind, wird der angenommene Wert für die Nachtzeit um 15 dB(A) reduziert. Die Grenzwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet werden dadurch erfüllt und an jeder Stelle der geplanten Wohnbebauung eingehalten.

Künftig wird die Lärmbelastung im Plangebiet jedoch zusätzlich durch die Wärmepumpen auf den Dächern der geplanten Gebäude (3 Stück pro Gebäude, in durchgängigem Betrieb) erhöht. Hierbei wird ein Schalleistungspegel von  $\leq 63$  dB(A) angenommen. Die Richtwerte der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet werden somit erfüllt.

Die künftige Lärmbelastung durch die Nutzung der geplanten Tiefgarage durch die Bewohner\*innen ergeben gemäß dem Gutachten einen nur geringfügigen Einfluss auf die gesamte Lärmentwicklung. An den Immissionsorten im Plangebiet und dessen Umgebung konnten in der Nähe der Zufahrt Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) tags und bis zu 40 dB(A) nachts ermittelt werden, sodass die Richtwerte der TA-Lärm auch hier eingehalten sind.

### Lärm durch Sportanlagen

Südlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich Sportanlagen, darunter Fußball- und Tennisplätze sowie zwei Sporthallen einer Gesamtschule, die auch für den Vereinssport genutzt werden. Diese Anlagen müssen die Vorgaben der 18. BImSchV einhalten, welche für den Tag eine Lärmemissionsgrenze von 55 dB(A) und für den Abendzeitraum von 50 dB(A) festlegt. Die Grenzwerte dienen dem Schutz der schutzwürdigen Wohnnutzungen in der unmittelbaren Umgebung. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass die genannten Grenzwerte im Bereich des Plangebietes bzw. der geplanten Bebauung eingehalten werden, sodass keine Einschränkungen für die Nutzung vorliegen.

Zusammengefasst ist somit hinsichtlich des Gewerbelärms durch die ansässigen Gewerbebetriebe, dem Lärm aus angrenzenden Sportanlagen, sowie durch die geplanten Wärmepumpen und die vorgesehene Tiefgaragennutzung von keiner kritischen Lärmbelastung für das Plangebiet auszugehen. Die Richtwerte der TA-Lärm bzw. 18. BImSchV werden eingehalten und sind somit mit der geplanten Wohnbebauung verträglich. Maßgeblich für die Lärmimmissionen im Plangebiet erscheint der Verkehrslärm und speziell der Fluglärm. Auf Grundlage der Verkehrslärmimmissionen ergeben sich daher Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1. Es wird der Lärmpegelbereich IV für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Weiterhin ist im gesamten Plangebiet für alle Schlafräume (Schlafzimmer/Kinderzimmer) eine schallgedämpfte Lüftungsanlage vorzusehen, da an allen Fassaden Beurteilungspegel  $>45$  dB(A) im Nachtzeitraum vorliegen.

### **Altlasten**

Die Flurstücke 2/22 und 453, Flur 30 der Gemarkung Vingst stellen, aufgrund einer ehemaligen tiefgründigen Abgrabung in diesem Bereich, laut dem Kataster für Altlasten der Stadt Köln eine Altlastverdachtsfläche (AL 80405) dar. Die Flurstücke 1080/02 und 2167 der Flur 30, Gemarkung Vingst stellen laut dem Kataster für Altlasten der Stadt Köln ebenfalls eine Altlastenverdachtsfläche (AL 804107) dar. Eine Bodenuntersuchung an dieser Stelle ergab jedoch keine relevante Gefährdung für die Schutzgüter Mensch (bzw. menschliche Gesundheit), Boden und Wasser. Ein Öltank der Lackfabrik Becker konnte saniert werden und stellt keine Gefahr für die betreffenden Schutzgüter mehr dar.

## 8.6 Kultur- und Sachgüter

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend, sowie in dessen nahem Umfeld befinden sich laut Denkmalliste der Stadt Köln mehrere Baudenkmäler.

### Auszug aus der Denkmalliste der Stadt Köln

Denkmal-listen-Nr.	Straße	Haus-Nr.	Stadtteil	Bezeichnung	Datum Eintrag des Denkmals	Lage
DE_053150 00_A_5513	Olpener Straße	228	Höhenberg	Wohnhaus	21. Februar 1990	Unmittelbar nördlich an-grenzend an das Plange-biet
DE_053150 00_A_5491	Olpener Straße	240	Höhenberg	Wohnhaus	31. Januar 1990	Nördlich, in ca. 25 m Ab-stand
DE_053150 00_A_5528	Olpener Straße	232	Höhenberg	Wohn- u. Ge-schäfts-haus	12. März 1990	Nördlich, in ca. 15 m Ab-stand
DE_053150 00_A_5548	Olpener Straße	230	Höhenberg	Wohnhaus	17. April 1990	Nördlich, in ca. 20 m Ab-stand
DE_053150 00_A_5513	Olpener Straße	228	Höhenberg	Wohnhaus	21. Februar 1990	Nördlich, in ca. 30 m Ab-stand
DE_053150 00_A_5490	Olpener Straße	226	Höhenberg	Wohnhaus	31. Januar 1990	Nördlich, in ca. 20 m Ab-stand
DE_053150 00_A_2991	Olpener Straße	222	Höhenberg	Wohn- u. Ge-schäfts-haus	11. Juni 1985	Nördlich, in ca. 40 m Ab-stand

(Quelle: <https://www.stadt-koeln.de/artikel/73003/index.html>)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden, sodass mögliche Auswirkungen auszuschließen sind. Gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation werden zudem keine schützenswerten historischen Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsteile oder historische Stadt- und Ortsbilder und Denkmalensembles im direkten Bereich der Vorhabenfläche und ihrem engeren Umfeld zusätzlich betroffen. Im Umfeld zum Plangebiet befinden sich zwar denkmalgeschützte Häuser (s. Tab 1), doch ist aufgrund dessen relativer Höhe zu den geplanten Gebäuden (15-20 m zu ca. 18 m inkl. Staffelgeschoss), im Kontext der Planung von keiner Überprägung des Ortsbilds samt Denkmalensembles oder einer sonstigen Beeinträchtigung auszugehen.

Ein Auftreten von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Funden kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise auf ein Vorkommen liegen jedoch bisher nicht vor. Zudem sind die vorgenannten Institutionen bei Auftreten entsprechender Funde im Zuge der Baumaßnahmen unmittelbar in Kenntnis zu setzen.

Da über Kultur- und sonstige Sachgüter im Bereich des Planvorhabens darüber hinaus keine Erkenntnisse vorliegen, hat das Plangebiet diesbezüglich eine geringe Bedeutung.

Insgesamt ist somit mit keiner erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut »Kultur- und sonstige Sachgüter« zu rechnen.

## 8.7 Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

## **Licht**

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich Kölns und ist daher – auch im direkten Umfeld – maßgeblich von anthropogenen Nutzungen geprägt. Beleuchtete Wege und Flächen finden sich in großen Bereichen im Umfeld des Plangebietes. Mit dem geplanten Wohnkomplex geht ebenfalls eine Erhöhung der Lichtemissionen (Wegleuchten, Gebäudebeleuchtung etc.) einher.

Geplant ist zudem eine Gemeinschaftstiefgarage, die ebenfalls zur Erhöhung von Lichtemissionen (Wechsellicht beim Verlassen eines Kraftfahrzeuges aus der Tiefgarage) beiträgt. Die Zufahrt zur Garage befindet sich an der Überleitung zwischen Adalbertstraße und Wohnkomplex und ist somit nach Westen ausgerichtet. Die Dauer des Aufhellungsvorgangs bei der Ausfahrt aus der Gemeinschaftstiefgarage ist insgesamt jedoch eher als gering einzustufen. Maßnahmen zum Schutz bewohnter Räume, wie außenliegende Rollläden oder vergleichbare Einrichtungen, sind dadurch nicht erforderlich.

## **Entwässerung**

Für die Abwasserbeseitigung im Plangebiet wurde durch das Büro HELMERT & BONGARTZ GMBH ein Entwässerungs- und Überflutungsschutzkonzept erstellt, das sich an den Anforderungen der DIN 1986-100 orientiert. Im Rahmen des Planvorhabens ist demnach eine Anbindung an die öffentliche Kanalisation vorgesehen.

Für anfallendes Niederschlagswasser auf den Freiflächen ist die Versickerung in den Boden vorgesehen, der gemäß dem Bodengutachten versickerungsfähige Sande und Kiese aufweist. Zusätzlich sollen Rigolen eingesetzt werden.

## **8.8 Nutzung von erneuerbaren Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die Planung fällt unter den Anwendungsfall der Leitlinien zum Klimaschutz der Stadt Köln. Demnach ist der Standard eines KfW-Effizienzhauses 40 EE oder besser einzuhalten und ggf. Ersatzmaßnahmen, sowie Photovoltaik einzusetzen. Das Planungskonzept zum Wohnkomplex an der Adalbertstraße sieht in diesem Kontext den Einsatz erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen vor. Durch den Einsatz der Photovoltaikanlagen kommt es zu einer Minderung der CO<sub>2</sub>-Emission gegenüber einer konventionellen Stromerzeugung. Insgesamt wird der Standard eines KfW-Effizienzhauses 40 EE berücksichtigt.

Der Energiebedarf der neuen Häuser wird zudem durch die Festsetzung von (mindestens extensiver) Dachbegrünung auf den Flachdächern der Wohngebäude sowie durch die Anlage von Fassadenbegrünungen reduziert. Dach- und Fassadenbegrünung wirkt wärmedämmend und kann dadurch zur Reduzierung des Energiebedarfs beitragen.

## **8.9 sonstige Gesundheitsbelange / Risiken**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

## **Besonnung**

Die Abstandsflächen der Plangebäude 3 und 4 überschneiden sich. Um zu gewährleisten, dass trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelten, wurde für diesen Teilbereich ein Gutachten durch das Büro HEINRICHS-BAUPHYSIK zur Besonnungsdauer erstellt. Dem Gutachten wurde als normative Grundlage die DIN EN 17037, sowie ergänzend die DIN 5034 (2011) herangezogen. Gemäß den Richtwerten der DIN EN 17037 sollte ein Raum in einem Zeitraum zwischen dem 1. Februar und dem 21. März für mindestens 1,5 Stunden direkte Sonneneinstrahlung erhalten. Ergänzend hierzu führt die DIN 5034 auf, dass zur Tag- und Nachtgleiche (21. März) eine Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden erreicht werden sollte, während in den Wintermonaten eine Mindestbesonnungsdauer von 1 Stunde erforderlich ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse in den untersuchten Wohnungen der Gebäudeteile 3 und 4 vorliegen. Für die Tageslichtversorgung wird in den Wohnungen der unteren Geschosse jedoch nur in einigen Fällen die mittlere bis hohe Empfehlungsstufe nach der DIN EN 17037 erfüllt. Dies betrifft insbesondere mehrere Wohneinheiten in Haus 3, bei denen die Anforderungen an die mittlere Empfehlungsstufe der Lichtversorgung nicht vollständig eingehalten werden können. Eine Besonnungsdauer von mindestens 2 h in Anlehnung an die DIN 5034 (2011) in mindestens einem Wohnraum einer Wohnung wird jedoch erfüllt.

Des Weiteren hat die Stadt Köln am 22. Oktober 2022 ein Positionspapier zum Umgang mit der Lichtversorgung in Wohneinheiten veröffentlicht, welches festlegt, dass kein städtebaulicher Missstand vorliegt, solange zur Tag- und Nachtgleiche eine direkte Besonnung von mindestens 2 Stunden sichergestellt ist. Diese Anforderung wird somit erfüllt.

### **8.10 Eingriffsregelung**

Zum Zweck der Umweltvorsorge und aufgrund des Vermeidungsgebotes gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs vorrangig zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder auf andere Weise zu kompensieren. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a (3) BauGB).

Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB jedoch nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauungsplans im beschleunigten Verfahren, zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind.

In der folgenden Gegenüberstellung von Ist- und Zielzustand der Biotoptypen im Plangebiet, soll daher lediglich übersichtlich dargelegt werden, dass im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens grundlegend von einer Verbesserung des Naturhaushalts und seiner Funktionen im Plangebiet ausgegangen werden kann.

### Überschlägige Gegenüberstellung von Lebensraumtypen

Bestandsbiotope	in m <sup>2</sup>	geplante Biotope	in m <sup>2</sup>
Rasenfläche ohne Baumbestand (PA122)	66	<i>Extensive Dachbegrünung auf versiegelten Flächen (Wohnhäuser)</i>	1.197
Rasenfläche mit Baumbestand (PA121) und Ziergarten mit Gehölzbestand (GA 211)	468	Rasenfläche mit Baumbestand (PA121) und Ziergarten mit Gehölzbestand (GA 222)	1.011
Gehölzbiotope - Gebüsch überwiegend standorttypisch (GH 51)	64	Gehölzbiotope - Gebüsch und Hecke überwiegend standorttypisch (GH 412)	231
		Gehölzbiotope - Baumgruppen, Einzelbäume, Baumreihen (GH 742) und Ziersträucher (PA 15) standortfremd sowie Kleingärten (SB 151)	841
Teilversiegelte und versiegelte Flächen – Gewerbeflächen (SB 211) und teilversiegelte Parkplätze (VF 2231)	5.058	Teilversiegelte und versiegelte Flächen – Wohnhäuser (SB 14) sowie versiegelte (VF 211) und teilversiegelte (EPDM) Fahrwege	3.573
<b>Summe</b>	<b>5.656</b>	<b>Summe</b>	<b>5.656</b>
<b>Grünanteil</b>	<b>598</b>	<b>Grünanteil (ohne Dachgrün)</b>	<b>3.280 (2.083)</b>

Die rein überschlägige Ermittlung des Grünanteils im Plangebiet zeigt bereits, dass, selbst ohne Hinzurechnung der extensiven Dachbegrünung auf den künftigen Dächern, der Grünanteil im Ausgangszustand deutlich geringer (ca. 1.500 m<sup>2</sup> weniger Grünfläche) ist als im Planzustand. Etwaig entfallende geschützte Baumstandorte, werden gemäß Baumschutzsatzung zudem in vergleichbar wertigem Umfang (bis zu 3 Bäume pro gefälltten Baum) ersetzt. Zusammenfassend kann also davon ausgegangen werden, dass – im Sinne einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung – der Eingriff in bestehende Biotope durch die künftig umfangreiche Neuanlage von Grünflächen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden kann. Besonders unter Berücksichtigung der extensiven Dachbegrünung auf den Dachflächen, fällt der statuierte Eingriff gegenüber den geplanten Grünflächen deutlich geringer aus.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die geplanten grünordnerischen Maßnahmen multifunktional wirken und insgesamt auch zur landschaftsgerechten und funktionalen Aufwertung der übrigen Faktoren von Natur und Landschaft in dem gebotenen Maße beitragen können.

## 9 Hinweise

Die Hinweise dienen den zukünftigen Bauherren und sollen sicherstellen, dass die während des Bebauungsplans vorgetragenen wesentlichen Risiken auch den Bauherren bekannt sind.

### Rechtsfolgen

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans außer Kraft.

### Rechtsgrundlagen

Die geltenden Rechtsgrundlagen sind unter den Hinweisen aufgezählt.

### Lärmimmissionen

Auf die Vorbelastung durch Straßen-, Schienen-, Flug-, Sport- und Gewerbelärm wird hingewiesen, da sie einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtlärmbelastung leistet.

### Straßenprofil

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information dargestellt.

### Kampfmittelbeseitigung

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (ca. 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsnummer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) einzuschalten.

### Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Kölner Büro für Faunistik) erstellt. Auf dieser Grundlage wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert. Darüber hinaus wurde eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) für die Zwergfledermaus formuliert sowie Hinweise zur Beleuchtung und zum Vogelschlag. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag.

### Baumschutzsatzung

Die gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 18. Juli 2023 (Amtsblatt Nr. 54 vom 02. August 2023) sind Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

### Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

In der Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 4. Januar 2012) sind allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert. Auf diese Qualitätsmaßstäbe wird in den Festsetzungen Bezug genommen.

### DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06. E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

### Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafen Köln/Bonn gemäß § 18a LuftVG.

### Denkmal- und Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen. Werden bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde entdeckt, ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unverzüglich zu informieren.

Für die Herrichtung der erforderlichen Kleinkinderspielflächen wird ein Bodenaustausch der Anfüllungen empfohlen. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die Vorschriften des § 12 der Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

### Starkregen

Im Plangebiet liegt bei einem Starkregenereignis gemäß der „Starkregen-Gefahrenkarte“ der Stadtentwässerungsbetriebe Köln (StEB) eine Überflutungsgefährdung vor. Baumaßnahmen im Plangebiet sind vor deren Ausführung mit den Stadtentwässerungsbetrieben Köln abzustimmen.

Notwendige Maßnahmen gegen schädliche Folgen von Starkregenereignissen sind im Rahmen eines Überflutungsnachweises im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

### Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2017 ist die Planbegünstigte verpflichtet, innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlichen geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten.

### Durchführungsvertrag

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ergänzende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin geschlossen (Durchführungsvertrag).

## **10 Planverwirklichung und Kenndaten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Zur Umsetzung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB für das Vorhaben geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 verpflichtet, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Weitere Regelungen wie zum Beispiel zum öffentlich geförderten Wohnungsbau sollen ebenfalls im Durchführungsvertrag getroffen werden.

## **11 Kenndaten**

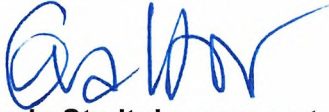
Größe des Plangebiets in ha	5.650 m <sup>2</sup>
BGF über alle Baufelder in m <sup>2</sup>	10.105 m <sup>2</sup>
- BGF Wohnen in m <sup>2</sup>	10.105 m <sup>2</sup> (9.232 m <sup>2</sup> nur Vollgeschosse)
- BGF Großtagespflege in m <sup>2</sup> (optional)	ca. 100 m <sup>2</sup>
Anzahl der geplanten WE	111
davon öffentlich gefördert	ca. 3.527 m <sup>2</sup> (mind. 30 %)
öffentliche Spielplatzfläche in m <sup>2</sup>	/ m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche in m <sup>2</sup>	ca. 590 m <sup>2</sup>

## 12 Referenzliste

- ALTHOFF & LANG GMBH (2025): Gutachten zur umwelthygienischen Erstbewertung des Untergrundes gemäß BBodSchV für das ehemalige Gelände der Lackfabrik Becker & Co. KG.
- ALTHOFF & LANG GMBH (2025): Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN: Topographisches Informationsmanagement (TIM-Online) der Abteilung Geobasis NRW. Abrufbar unter: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) (Abrufdatum 13.11.2024)
- BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPANUNG DR.-ING. REINHOLD BAIER GMBH (BSV) (2026): Verkehrsuntersuchung zum Wohnbauvorhaben Adalbertstraße in Köln-Höhenberg.
- BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPANUNG DR.-ING. REINHOLD BAIER GMBH (BSV) (2026): Mobilitätskonzept zum Wohnbauvorhaben Adalbertstraße in Köln-Höhenberg.
- HEINRICHS-BAUPHYIK (2026): Bauphysikalische Bearbeitung. Stellungnahme zur Besonnungsdauer.
- HEINRICHS-BAUPHYIK (2024): Bauphysikalische Bearbeitung. Testtat-Klimaschutzleitlinien.
- HEINRICHS-BAUPHYIK (2026): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 72453/03.
- HELMERT & BONGARTZ GMBH (2026): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nummer 72453/03. Entwässerungs- und Überflutungsschutzkonzept.
- KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK (2024): Wohnbebauung Adalbertstraße 11-15 in Köln-Höhenberg. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II.
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHENSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV 2022): Landschaftsinformationssammlung (LINFOS), (Abrufdatum 13.11.2024).
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (MKULNV 2022): Das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem „ELWAS-WEB“, <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf>.
- LILL + SPARLA LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2024): Baumbestandsplan.
- LILL + SPARLA LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2026): Biotoptypen Bestand und Planung, Flächenermittlung.
- LILL + SPARLA LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (2026): Freianlagenplanung.
- STADT KÖLN (2024): Altlastkataster, Auskunft zu Altlasten. Auskunft zur Altlastsituation an der Adalbertstraße über das Stadtplanungsamt der Stadt Köln. Stand: 2024.
- STADT KÖLN (1997): Synthetische Klimafunktionskarte M 1:150.000, Datengrundlage: Prof. Dr. Kuttler et. al. Universität Essen, Klimatologische Untersuchung Köln 1997. Online verfügbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/umwelt-tiere/klima/klimatope-und-die-koelner-klimafunktionskarte?kontrast=schwarz#>.
- STADTENTWÄSSERUNGSBETRIEBE (STEB) AÖR (o. J.): Starkregengefahrenkarten.

Der Bebauungsplanentwurf Nummer 724553/03 wird gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit dieser Begründung veröffentlicht.

Köln, den 02.06.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. K.', written over the printed name.

Amtsleiterin Stadtplanungsamt