

**Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan- Entwurf–Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg eingegangenen Stellungnahmen außerhalb der Beteiligungsverfahren nach § 3 Absatz 1 und Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 4 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 09.08.2021 bis zum 20.09.2021 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 9 Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen (stichwortartig) sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt.

Die Behandlung der in der Tabelle enthaltenen Stellungnahmen durch die Verwaltung ist vorläufig und entspricht dem Stand zum Abschluss der Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB. Diese Stellungnahmen werden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs inklusive Begründung, der Gegenstand der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ist, berücksichtigt. Aufgrund des vorläufigen Charakters ist es möglich, dass es im weiteren Verfahren vor der finalen Abwägung zum Satzungsbeschluss zu einer abweichenden Behandlung der Inhalte der frühen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kommt. Insofern sind insbesondere das Ergebnis der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Begründung zum endgültigen Planentwurf zu berücksichtigen.

Stand: 21.06.2023

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<b>1</b>	<u>AWB - Abfallwirtschaftsbetriebe Köln vom 03.09.2021</u>  Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	entfällt
<b>2</b>	<u>Finanzamt Köln-Ost vom 10.09.2021</u>  Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	entfällt
<b>3</b>	<u>Handwerkskammer zu Köln vom 06.08.2021</u>  Im vorliegenden Planverfahren soll ein aktuell von mehreren Handwerksunternehmen genutzter Gewerbehof mit Wohnbebauung überplant werden. Hiermit entfallen weitere handwerklich genutzte Flächen. Es handelt sich um nicht emittierende Handwerksbetriebe, die die angemieteten Räumlichkeiten zur Anbahnung des	Nein	Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet derzeit durch mehrere Kleinbetriebe geprägt wird. 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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Kundenerstkontaktes und als Büro nutzen. Betroffen sind zwei Installateure, ein Elektrotechniker sowie ein weiterer Betrieb.</p> <p>Die Handwerkskammer möchte ihre grundsätzliche Positionierung und Forderung für das innerstädtische Handwerk aufzeigen: Der Verdrängungswettbewerb von Handwerksbetrieben im Innenstadtbereich, entspricht nicht den städtischen Leitlinien für eine nachhaltige Wohnbauentwicklung. Zugleich drängt sich der Eindruck auf, dass die Stadt Köln Investorenpläne – ohne Analyse des Einzelfalls – eins-zu-eins übernimmt und somit dem Renditepotenzial von Wohnnutzung im Sinne des Investors Vorschub leistet. Die Entwicklung wird kritisch gesehen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Betriebe im Bereich der Energietechnik auf kundennahe innerstädtische Standorte angewiesen sind. Daher seien bestehende emissionsarme Handwerke aus Sicht der Stadtentwicklung an diesen Standorten zu sichern. Das Miteinander von Wohnen und Gewerbe darf nicht nur Theorie bleiben. Durch die Verdrängung des Handwerkes werden längere Wegestrecken und gewerbliche Verkehre produziert.</p> <p>Anstelle eines VEP, wäre vorliegend ein Misch- oder urbanes Gebiet planungsrechtlich ins Auge zu fassen um zumindest im Erdgeschoss nicht störende Betriebe des Handwerks realisieren zu können.</p>		<p>maßgeblich durch Wohnnutzung geprägtes Umfeld wird planerisch nicht von einer langfristigen gewerblichen Nutzungskonzeption ausgegangen. Eine Kombination aus emittierenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben und Wohnbebauung (Misch- oder urbanes Gebiet) wird als nicht zielführend angesehen. Darüber hinaus wird auch eine gemeinsame Erschließung als konfliktträchtig bewertet.</p> <p>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.</p> <p>Darüber hinaus verfolgt die vorliegende Planung die Nachverdichtung eines bereits integrierten und erschlossenen Siedlungs- beziehungsweise Potenzialbereiches und entspricht so den städtebaulichen Leitlinien für eine nachhaltige Wohnbauentwicklung ("Innenentwicklung vor Außenentwicklung"). Dieser Zielsetzung wurde ebenfalls durch den am 21.01.2022 gefassten Beschluss des Stadtentwicklungsausschuss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, eine Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau zu realisieren, Nachdruck verliehen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln weist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche aus und bekräftigt dadurch die Zielsetzung einer Wohnungsbauentwicklung. Der Stellungnahme wird insoweit nicht gefolgt.</p>
4	<p><u>Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 30.08.2021</u></p> <p>Durch das Vorhaben wären die bestehenden Betriebe zu einem Standortwechsel gezwungen, der auf Grund der</p>	Kenntnisnahme	<i>Siehe Stellungnahme 3</i>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Knappheit an Gewerbeflächen in der Region die Betriebe in unverhältnismäßiger Art und Weise beeinträchtigt.</p> <p>Es bestehen daher Bedenken gegen das Vorhaben.</p>		
5	<p><u>KölnBusiness vom 06.09.2021)</u></p> <p>Durch das Vorhaben wird der bestehende Gewerbehof überplant. Hierbei würde eine 5.000m<sup>2</sup> große Gewerbefläche wegfallen, die von insgesamt 10 Betrieben genutzt wird. Eine Kompensationsfläche ist nicht bekannt.</p> <p>Insgesamt sieht die KölnBusiness die großflächige Umwandlung des Gewerbehofes kritisch. Aufgrund der Flächenknappheit werde die Beibehaltung der Gewerbefläche gefordert. In diesem Zusammenhang wird auch die Überplanung des östliche gelegenen Gewerbehofes (Olpener Straße 250 bis 252) hingewiesen. Durch den Wegfall der Flächen würde eine Vielzahl von Arbeitsplätzen verloren gehen. Darüber hinaus würde die KölnBusiness des begrüßen, wenn vorhandene nicht störende gewerbliche Nutzungen in die Planung integriert werden würden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>entfällt</p> <p><i>Siehe Stellungnahme 3</i></p> <p>Es wird gesondert darauf hingewiesen, dass das Verfahren „Olpener Straße 250 bis 252“ nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist und eine Beteiligung separat durchgeführt wird.</p>
6	<p><u>Nahverkehr Rheinland GmbH vom 02.09.2021</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme	entfällt
7	<p><u>Polizeipräsidium Köln – Direktion Verkehr vom 24.08.2021</u></p> <p>Die Parkraumsituation in der Adalbertstraße und den angrenzenden Straßen ist bereits jetzt stark angespannt; eine Schaffung von 57 Stellplätzen für 80 Wohneinheiten scheint zu knapp bemessen.</p>	Kenntnisnahme	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die vorliegenden Grundstücke wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, der Politik und der Vorhabenträgerin ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt und ein entsprechender

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der seit langem bestehendem Schulweg zur am Ende der Sackgasse gelegenen Katharina-Henoth-Gesamtschule führt zu den ebenfalls vom Berufsverkehr tangierten Zeiten über den Gehweg, über den die geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage verlaufen soll. Eine gleichzeitige Nutzung zu den entsprechenden Zeiten mit den verbundenen Sicherheitsrisiken ist zu erwarten und muss im Weiteren Berücksichtigung finden.</p>	Ja	<p>städtebaulicher Entwurf prämiert. Dieser Entwurf sieht aktuell circa 107 Wohneinheiten sowie eine Geschossfläche von 9.400 m<sup>2</sup> Wohnen (Vollgeschosse) vor. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird auf Grundlage des prämierten Siegerentwurfes eine Verkehrsuntersuchung sowie ein Stellplatznachweis inklusive möglicher Reduzierungen gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Köln erarbeitet. Es wird gesondert darauf hingewiesen, dass alle durch das Vorhaben resultierenden und erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Der abschließende Stellplatznachweis erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Die mögliche Konfliktsituation zwischen dem Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage sowie den mit der Schulnutzung verbundenen Verkehren war bereits Bestandteil des Qualifizierungsverfahrens. Der Sachverhalt wurde dementsprechend als Beurteilungskriterium in der Auslobung verankert. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung werden ggfls. auftretende Sicherheitsrisiken sowie mögliche Konfliktsituationen untersucht und sofern erforderlich, entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt. Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.</p>
8	<p><u>RheinEnergie AG / NetzGesellschaft mbH vom 03.09.2021</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	Kenntnisnahme	entfällt
9	<p><u>Stadtentwässerungsbetriebe – StEB Köln vom 07.09.2021</u></p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das nicht klärpflichtige Niederschlagswasser ist gemäß §44 Abs. 1 Landeswassergesetz von Grundstücken zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan festzusetzen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein oder gegen das Wohl der Allgemeinheit verstoßen, kann nach Prüfung der hydraulischen Kapazitäten die Ableitung des Niederschlagswassers und Abwassers nur gedrosselt in den Abwasserkanal erfolgen. Es wird sehr wahrscheinlich eine Einleitbeschränkung von ca. 20 l/s ausgesprochen. Die Vorgaben werden im weiteren Planungsverlauf geprüft.</p> <p>Es wird auf die Maßnahmen der Überflutungsvorsorge hingewiesen sowie auf Starkregenereignisse. Im Weiteren werden Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge benannt. Die Planung sowie das Entwässerungskonzept sind mit den Stadtentwässerungsbetrieben abzustimmen.</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p>	<p>Eine Regelung zum klärpflichtigen Niederschlagswasser kann im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgen bzw. geprüft werden. Die Angaben zur Einleitbeschränkung werden aufgenommen und in Bezug auf das zu erstellende Entwässerungskonzept berücksichtigt. Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.</p> <p>Eine Berücksichtigung der benannten Aspekte und Maßnahmen erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens. Es wird gesondert darauf hingewiesen, dass der prämierte Siegerentwurf bereits Aussagen für ein Entwässerungskonzept trifft und diese im Weiteren qualifiziert werden. Der Stellungnahme wird insoweit gefolgt.</p>