

## Anlage 3

### Erläuterungstext

#### Bebauungsplan Nr. 61589/03

#### Arbeitstitel: „Brombeergasse“ in Köln-Worringen

---

#### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Köln gehört zu einer der Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen. In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Dezember 2025 wird bis 2045 von rund 1.100.500 Einwohner\*innen und 585.200 Haushalten ausgegangen. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Jahr 2024 von circa 10.000 Einwohner\*innen und circa 12.000 Haushalten. Um der ansässigen und der neu hinzukommenden Bevölkerung attraktive Wohnangebote zu unterbreiten, ist die Schaffung von Wohnraum ein wesentliches und – in Anbetracht der aktuellen Situation – dringliches Ziel der Stadtentwicklung.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der Potenzialfläche 6.02 in Köln-Worringen, die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen (STEK Wohnen) für die Schaffung von Wohnraum ausgewiesen wurde.

Der Geltungsbereich entlang der Straßen Senfweg, Schmaler Wall und Auf der Füllenweide soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Deutsche Reihenhaus AG verfügt über einen Großteil der Grundstücke. Auf der 4,5 Hektar großen Fläche soll ein Wohnquartier mit circa 180 Wohneinheiten und einer viergruppigen Kindertagesstätte entstehen.

Da die Fläche planungsrechtlich gegenwärtig als Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten ist, ist zur Umsetzung der Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich mit dem Ziel, Wohnen und Kita festzusetzen

#### 2. Verfahren

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung des neu geplanten Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es wird ein Vollverfahren mit einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 28. Januar 2021 den Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) mit dem Arbeitstitel „Brombeergasse“ in Köln-Worringen gefasst mit dem Ziel, eine Wohnbebauung festzusetzen. Der beschlossene Geltungsbereich umfasst die Teilfläche im Süden entlang der Straßen Senfweg, Auf der Füllenweide und Schmaler Wall mit den Flurstücken 96, 122, 123, 124, 215, 216 der Flur 75 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 209 der Flur 57 der Gemarkung Worringen. Im Vorfeld fand hierzu bereits eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 08.07.2019 bis 08.08.2019 und ergänzend vom 13.09.2019 bis 16.10.2019 statt. Die Wohnbebauung soll auf Basis eines mit dem Stadtplanungsamt abgestimmten städtebaulichen Planungskonzepts der Deutschen Reihenhaus AG entwickelt werden.

Voraussetzung für die Weiterführung der Bauleitplanung war die Aufstellung des neuen Regionalplans, der das Gebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich ausweisen sollte. So wurde das Verfahren erst gegen Ende des Regionalplanverfahrens 2024 neu aufgenommen und

weitergeführt.

Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB wurde vom 15.04.2024 bis 15.05.2024 durchgeführt.

Da die Deutsche Reihenhaus nicht mehr über alle Grundstücke im Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses von 2021 verfügt, wurde das Verfahren von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB auf einen Angebotsbebauungsplan umgestellt. In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 26.06.2025 wurde der Einleitungsbeschluss von 2021 aufgehoben und ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Zudem wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Abendveranstaltung beschlossen.

Das Konzept aus dem Einleitungsbeschluss von 2021 wurde aufgrund der o.g. Grundstücksverfügbarkeiten geringfügig angepasst. Der öffentliche Spielplatz wurde östlich entlang des Senfwegs verortet.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wird durch die Deutsche Reihenhaus als Vorhabenträgerin unterstützt. Hierzu wurde eine Planungsvereinbarung mit der Stadt Köln getroffen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

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

#### **3.1. Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Worringen im linksrheinischen Norden der Stadt Köln, im Stadtbezirk Chorweiler. Die Fläche hat eine Gesamtgröße von circa 4,5 Hektar.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straßen Auf der Füllenweide, Senfweg und Alte Neusser Landstraße, im Süden durch eine bestehende Hofanlage und im Osten und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 96, 122, 123, 124, 215, 216 der Flur 75 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 209 der Flur 57 der Gemarkung Worringen.

Die genaue Lage der Flächen kann dem städtebaulichen Konzept entnommen werden.

#### **3.2. Vorhandene Struktur im Plangebiet und in der Umgebung**

Das Plangebiet ist unbebaut. Es wird in Teilen durch die drei Straßen Schmaler Wall, Auf der Füllenweide und den Senfweg erschlossen und zurzeit als Ackerland und in Teilen als Grünlandstandort (Pferdeweide) mit einer Baumhecke bestehend aus 28 Bäumen entlang des Senfweges genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Köln-Worringen wird im Norden und Westen durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Form von vorwiegend Einfamilienhäusern geprägt. Entlang der Alten Neusser Landstraße befinden sich zudem Mehrfamilienhäuser. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einzelnen Hofstellen an das Plangebiet an, sowie im weiteren Verlauf der Worringer Bruch.

#### **3.3. Bestehende Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Alte Neusser Landstraße. Die

öffentlichen Straßen Senfweg, Auf der Füllenweide und Schmaler Wall dienen der inneren Erschließung. Der Senfweg erschließt das Gebiet in Nord-Süd-Richtung. In Richtung Norden stellt er die überörtliche Anbindung an die Alte Neusser Landstraße bzw. im Weiteren an die Neusser Landstraße (B9) dar. Nach Süden bindet er das Plangebiet an den Worringer Bruch an. Die Straßen Schmaler Wall sowie Auf der Füllenweide erschließen das Gebiet von Nordwesten nach Südosten. Die Straßen Schmaler Wall sowie Auf der Füllenweide erschließen das Gebiet von Nordwesten nach Südosten. Über die Brombeergasse, die etwa parallel zum Senfweg verläuft, besteht eine weitere Anbindung an die Alte Neusser Landstraße und den Worringer Bruch.

Im Zuge der Quartiersentwicklung werden die bestehenden Straßen ausgebaut und die Verkehrsführung angepasst (siehe Kapitel 5.2).

Nördlich des Plangebietes in rund 100 Metern Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Worringen Süd“ der Buslinie 120, die werktags im 20-Minuten-Takt und an Samstagen und Sonntagen im 30-Minutentakt in die Richtungen Roggendorf/Thenhoven und Blumenberg verkehrt. In ca. 12 Minuten Fahrtzeit erreicht man über diese Busverbindung den Stadtteil Chorweiler sowie durch Umstieg in Chorweiler in die S-Bahn in innerhalb von ca. 40 Minuten die Kölner Innenstadt.

Im Zuge der Planfeststellung zum Retentionsraum Worringer Bruch soll die nördliche Abzweigung der Neusser Landstraße (L183) im Bereich der Deichtrasse um etwa 130 Meter in Richtung Worringen verschoben werden und damit die dortige Bushaltestelle „Alte Neusser Landstraße“ ersatzlos entfallen. Inwiefern hierdurch auch eine Änderung der bestehenden Busverbindung zur Bushaltestelle „Worringen Süd“ verbunden ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.

### **3.4. Versorgungsinfrastruktur und Soziale Infrastruktur**

Das Zentrum Worringtons mit den nächstgelegenen sozialen sowie versorgungsrelevanten Infrastruktureinrichtungen befindet sich etwa 750 m nördlich des Plangebietes. Der nächstgelegene Nahversorgungsbetrieb (Edeka) in der Worringer Kernstadt liegt rund 1,3 km entfernt und ist sowohl mit dem Pkw als auch mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Restaurants, Apotheken und Dienstleister befinden sich in vergleichbaren Entfernung.

Die nächstgelegene Kindertagesstätte liegt an der Alten Neusser Landstraße unmittelbar nordwestlich der Zufahrt zum Plangebiet. Eine weitere Kindertagesstätte befindet sich in etwa 1,6 km Entfernung. Trotz der bestehenden Kindertagesstätten besteht im Stadtteil Worringen ein Bedarf an weiteren Kitaplätzen. In dem neuen Wohngebiet soll eine 4-grupige Kita entstehen, womit sowohl die durch den Bau des neuen Wohnbaugebietes erzeugten Bedarfe als auch weitere Bedarfe im Stadtteil gedeckt werden können.

In Hinblick auf die Grundschulplätze bestehen in Worringen zwei Grundschulen: die KGS und die GGS An den Kaulen, die etwa zwei Kilometer entfernt liegen. Diese verfügen allerdings über keine weiteren Kapazitäten, um die neu hinzuziehenden Kinder im Plangebiet aufzunehmen. Aus diesem Grund wird derzeit ein weiterer Schulstandort gesucht.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1. Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln aus dem Jahr 2025 legt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche

Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten zusammengefasst werden (Ziel B.2.1 Regionalplan Köln). Somit entspricht die Planung eines Wohnquartiers mit Kita den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB.

Im Rahmen der parallel durchgeführten 249. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW an die Bezirksregierung Köln gestellt, um die Vereinbarkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung in Hinblick auf die Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Köln abschließend zu prüfen und zu bestätigen.

## **4.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebietes überwiegend als Grünfläche und Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen dar. Lediglich ein kleinerer Bereich an der Alten Neusser Landstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Damit sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist. Diese soll im Parallelverfahren erfolgen. Der Umfang der FNP-Änderung geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus, da ansonsten ein isolierter Bereich zwischen der rückwärtigen Bebauung an der Alten Neusser Landstraße und der Plangebietsgrenze als Grünfläche und Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen innerhalb der geplanten Wohnbaufläche verbleiben würde.

Künftig soll die Fläche im FNP als Wohnbaufläche mit Signet „Kindereinrichtung“ dargestellt werden.

## **4.3. Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln setzt für das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet L3 „Alte Worringer Rheinschleife“ fest. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Sicherung und Anreicherung der Umgebung von Naturschutzgebieten als Lebensraum bedrohter Tier- und Pflanzenarten. Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der alten Rheinschleife und ihrer Auenvegetation sowie aufgrund des ländlich geprägten Landschaftsbildes sowie wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung in einer naturnahen Umgebung. In der Karte der Entwicklungsziele liegt das Plangebiet im „EZ 1: Erhaltung und Weiterentwicklung einer weitgehend naturnahen Landschaft“. Das Planvorhaben widerspricht damit den Festsetzungen und Zielen des Landschaftsplans.

Der Planraum ist von der geplanten Polderplanung im Worringer Bruch betroffen. Durch die geplante Hochwasserschutzmaßnahme werden die derzeit zugeordneten Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes L3 teilweise ihre Gültigkeit verlieren. In Anbetracht dessen wurde in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2019 seitens des Trägers der Landschaftsplanung kein Widerspruch nach § 20 Absatz 4 Landesnaturschutzgesetz NRW formuliert. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans tritt somit der Landschaftsschutz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans außer Kraft.

## **4.4. Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Der Standort ist gegenwärtig planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

## **4.5. Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen)**

Der Rat der Stadt Köln hat am 11.02.2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) beschlossen. Darin wurde, basierend auf der städtischen Bevölkerungsprognose 2011, für den Zeitraum von 2010 bis 2029 ein Neubaubedarf von 52.100 Wohneinheiten ermittelt. Auf Grundlage einer neueren Bevölkerungsprognose wird mittlerweile bis Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen. Stadtentwicklungs politisches Ziel ist es, ein ausreichendes Wohnungsangebot – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereitzustellen.

Das vorliegende Plangebiet ist im Stadtentwicklungskonzept Wohnen (STEK Wohnen) als Potenzialfläche 6.02 ausgewiesen. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll mit dem Bau von ca. 183 Wohneinheiten, davon 69 Wohneinheiten in Reihenhäusern und ca. 114 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ein Beitrag zur Wohnraumschaffung im Sinne des STEK Wohnen geleistet werden.

#### **4.6. Kooperatives Baulandmodell (KoopBLM)**

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von circa 17.700 Quadratmetern Geschossfläche Wohnen fällt in den Anwendungsbereich des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM). Es ist die Umsetzungsanweisung 2017 anzuwenden, da die Mehrheit der Grundstücke durch den Vorhabenträger zwischen dem 20.04.2018 und dem 04.05.2022 erworben und ein Einleitungsbeschluss bereits am 28.01.2021 gefasst wurde, der am 26.06.2025 lediglich in der Art des Verfahrens (Angebotsbebauungsplan) geändert wurde.

Das Kooperative Baulandmodell (KoopBLM) wurde 2014 als Richtlinie zur Förderung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und zur Beteiligung der Planbegünstigten an den Fol gekosten eingeführt und mit Bekanntmachung vom 10.05.2017 im Amtsblatt der Stadt Köln fortgeschrieben. Das Modell sieht insbesondere die folgenden Verpflichtungen vor:

##### Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Mindestens 30 % der Geschossfläche (GF) für Wohnzwecke ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau innerhalb des Plangebietes zu errichten. Der erforderliche Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau soll innerhalb des Plangebietes in Form von Mehrfamilienhäusern erzielt werden.

##### Betreuungsangebot für U3- und Ü3-jährige Kinder

Der ursächliche Mehrbedarf im Bereich Kindertagesstätte ist nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes zu errichten. Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer viergruppigen Kindertagesstätte geplant.

##### Öffentliche Grünflächen und Spielplätze

Die ursächlichen öffentlichen Spielflächen und die ursächlichen öffentlichen Grünflächen sind nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes herzustellen und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen. Unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts ist der Mehrbedarf alternativ abzulösen.

Es wird je Einwohner\*in im Plangebiet (Erstbelegungsquote = 2,3 Einwohner pro Wohneinheit) ein Bedarf von 2 Quadratmetern öffentlicher Spielplatzfläche sowie ein Bedarf von 10 Quadratmetern öffentlicher Grünfläche begründet. Durch das Projekt wird ein Mehrbedarf von 906 Quadratmetern öffentlicher Spielfläche und 4.530 Quadratmetern öffentlicher Grünfläche ausgelöst. Im Plangebiet wird eine öffentliche Spielfläche von ca. 1.000 Quadratmetern vorgesehen. Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen soll abgelöst werden.

##### Anwendungszustimmung

Die unterzeichnete Anwendungszustimmung zum Kooperativen Baulandmodell 2017 liegt

vor.

## **4.7. Köln Katalog**

Als städtebauliches Entwicklungskonzept für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung hat der Rat der Stadt Köln den Köln Katalog am 23. März 2023 beschlossen. Ziel des Köln-Kataloges ist es, das Stadtwachstum durch eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung zu gestalten. Er kommt bei allen planbedürftigen Vorhaben ab einer Projektgröße von 44 Wohneinheiten zur Anwendung. Der Köln-Katalog unterscheidet im Kölner Stadtgebiet zwischen drei Kategorien: Innenstadt – Innere Stadt – Äußere Stadt, für die unterschiedliche Quartiersdichten erzielt werden sollen. Die Quartiersdichte gibt das Verhältnis zwischen Bebauung (hier: oberirdische Geschossfläche inklusive Staffelgeschosse) und Quartiersfläche (hier: Bruttobauland inklusive öffentliche Grün-, Spiel- und Verkehrsflächen) wieder.

Das Vorhaben Brombeergasse liegt im Gebiet der Äußeren Stadt, wo eine Quartiersdichte von 0,8 oder höher erzielt werden soll. Zudem empfiehlt der Köln Katalog in der äußeren Stadt eine Nutzungsmischung von 15 Prozent, um dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege gerecht zu werden.

Das städtebauliche Planungskonzept an der Brombeergasse sieht nur eine Quartiersdichte von ca. 0,6 vor und bleibt somit hinter der Dichte-Anforderung des Köln Katalog zurück. Dies ist vor allem auf die Wohnform der Reihenhäuser zurückzuführen, die wesentlicher Bestandteil des Konzepts sind. Insgesamt wird der Entwurf in der vorgeschlagenen Dichte als angemessen und verträglich für die angrenzende Nachbarschaft und die ländliche Lage Worrings bewertet.

## **4.8. Planfeststellung Retentionsraum Köln-Worringen**

Der Retentionsraum Köln-Worringen ist der letzte Baustein des Hochwasserschutzkonzeptes Köln. Das geplante Hochwasserschutzbauwerk wurde am 25.02.2025 von der Bezirksregierung Köln planfestgestellt. Es verläuft im südlichen Bereich des Plangebiets über die geplanten Ausgleichsflächen. Inwiefern auf diesen Flächen ein Ausgleich möglich ist, oder die Flächen verlegt werden müssten, wird im weiteren Verfahren geprüft.

## **4.9. Lärmaktionsplan Köln**

Teile des Plangebiets südlich des Schmalen Walls und östlich des Senfwegs (Flurstücke 122, 123, 124 und südwestlicher Teil des Flurstücks 209) befinden sich im mit Ratsbeschluss zum Kölner Lärmaktionsplan vom 19.12. 2017 festgesetzten ruhigen Gebiet „Worringer Bruch (teilweise)“. Nach § 47 d Abs. 2 BImSchG sollen ruhige Gebiete vor einer Zunahme des Lärms geschützt werden. Gemäß dem Erlass des Landes NRW zur Lärmaktionsplanung sind planungsrechtliche Festlegungen eines Lärmaktionsplanes - im vorliegenden Fall zum ruhigen Gebiet „Worringer Bruch“ - bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

# **5. Planungs- und Nutzungskonzept**

Das vorliegende städtebauliche Konzept dient als Grundlage für das angestrebte Bebauungsplanverfahren.

## **5.1. Wohnquartier**

In dem neuen Wohnquartier am Senfweg soll eine gemischte Wohnbebauung mit einer ergänzenden Kita entstehen. Im zentralen Bereich des Plangebietes zwischen Schmaler Wall und Auf der Füllenweide ist eine Kombination aus Reihenhäusern und Geschoßwohnungsbauten vorgesehen. Jeweils drei Reihenhausgruppen, mit je vier bis sieben Reihenhäusern, sind

gemeinsam mit einem Mehrfamilienhaus um einen gemeinsamen Hof herum angeordnet. Insgesamt entstehen nach diesem Muster drei Höfe mit insgesamt 49 Reihenhäusern und drei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt circa 36 Wohneinheiten. Sowohl in den Höfen als auch zwischen den Häusern und Hausgruppen entstehen gemeinschaftliche Freiräume für die Bewohner\*innen des Quartiers. Eine Durchgrünung und Durchwegung wird dadurch sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in West-Ost-Richtung gewährleistet.

Südlich der Straße Schmaler Wall, als Abschluss zum südlich anschließenden Freiraum, sind vier Geschosswohnungsbauten situiert. Die Eingangsseiten fassen den Straßenraum baulich. Die Rückseiten sind nach Süden zum Freiraum hin orientiert. In den vier Mehrfamilienhäusern sind circa 56 Wohneinheiten vorgesehen.

Östlich des Senfweges schließt sich ebenfalls ein Bereich mit einer Mischung von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau an. Die Geschosswohnungsbauten mit circa 22 Wohnungen befinden sich straßenbegleitend zum Senfweg und zur Alten Neusser Landstraße, die Reihenhäuser schließen südlich daran an. Zwischen zwei der drei Reihenhausgruppen wird zum Senfweg hin ebenfalls eine kleine Hofsituation geschaffen. Insgesamt sind östlich der Senfweges 20 Reihenhäuser geplant.

Im Eingangsbereich des Quartiers zur Alten Neusser Landstraße hin soll der hier geplante Geschosswohnungsbaukörper als Entrée zum Quartier fungieren und damit höher sein als die übrigen Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser. Hier sind bis zu vier Vollgeschosse geplant. Die übrigen Geschosswohnungsbauten sind mit zwei bis drei Vollgeschossen vorgesehen. Die Reihenhäuser verfügen über zwei Vollgeschosse mit Satteldach.

Zudem ist im südlichen Grundstücksbereich östlich des Senfweges eine Fläche zur Errichtung einer zweigeschossigen Kindertagesstätte vorgesehen. Die Kita ist damit zum einen zentral im neuen Wohnquartier situiert und über den Senfweg gut erreichbar; zum anderen ist der Außenbereich der Kita abseits der Straßen zum Freiraum hin orientiert. An der Ostseite dieses Grundstückes grenzen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Für den städtebaulichen Entwurf wurde von einer viergruppigen Kindertagesstätte mit einer erforderlichen Grundstücksfläche von 1.700 Quadratmetern ausgegangen.

Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus von mindestens 30 Prozent, der durch das kooperative Baulandmodell der Stadt Köln vorgegeben wird, findet Berücksichtigung. Dieser wird im Geschosswohnungsbau nachgewiesen. Neben geförderten Wohnungen sollen aber auch freifinanzierte Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

Neben den privaten Grünflächen (Gartenflächen von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten) und den ebenfalls privaten gemeinschaftlichen Grünflächen (Hofanlagen, Kleinkinderspielplätze der Geschosswohnungsbauten) sieht der Entwurf am Senfweg eine öffentliche Spielfläche mit einer Größe von circa 1.000 Quadratmetern vor. Diese ist zentral im Quartier gelegen und unmittelbar gegenüber der geplanten Kindertageseinrichtung angeordnet. Am südlichen Rand des Wohnquartiers befinden sich Ausgleichsflächen im Übergang zur offenen Landschaft. Diese werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung überprüft. Die im Bestand vorhandenen Bäume entlang der östlichen Seite des Senfwegs liegen künftig im Bereich der geplanten Verkehrsflächen und müssen daher entfallen. Der Entfall dieser sowie weitere Verluste der innerhalb des Plangebiets befindlichen Gehölze werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

## 5.2. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des geplanten Wohnquartiers erfolgt hauptsächlich von Norden über die Alte Neusser Landstraße und den Senfweg, der im Zuge der Bebauung ausgebaut wird. Die weiterführenden Straßen Auf der Füllenweide und Schmaler Wall erschließen das Gebiet

von Nordwesten nach Südosten. Beide Straßen werden innerhalb des Plangebietes ausgebaut und für den KFZ-Verkehr freigegeben, um eine Erreichbarkeit der Wohngebäude mit dem PKW zu gewährleisten. Die Straßen Schmaler Wall und Auf der Füllenweide werden über eine Planstraße miteinander verbunden, um eine verkehrseffiziente Ringerschließung zu ermöglichen. Die Verbindungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Die genauen Ausbaubreiten der einzelnen Straßenabschnitte werden im weiteren Verfahren festgelegt.

In Richtung Brombeergasse soll eine Durchfahrtsbeschränkung für PKW-Verkehre eingerichtet werden, um Durchgangsverkehre in beide Richtungen zu vermeiden. Der Fuß- und Radverkehr ist hiervon nicht betroffen. Inwieweit die Durchfahrbarkeit für Rettungs- und Feuerwehrverkehr oder für die Müllentsorgung gewährleistet bleiben soll, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Für die Reihenhäuser wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 zugrunde gelegt, für den Geschosswohnungsbau (gefördert und freifinanziert) von 0,7. Die Stellplätze werden vollständig oberirdisch nachgewiesen. Dies erfolgt in Form von privaten Stellplatzhöfen bzw. privaten Erschließungsstichen, die von den öffentlichen Straßen aus angefahren werden. Darüber hinaus werden Stellplätze für Liefer-, Dienstleistungs- und Gästeverkehre im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität ist die Integration eines Carsharing- Systems geplant. Ein Standort für die Carsharing-Fahrzeuge wurde am Senfweg gegenüber der Kita verortet.

### **5.3. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der Häuser der Deutschen Reihenhaus AG mit Wärme und Strom wird über eine Grundlast-Wärmepumpe, einen Spitzenlast-Brennwertkessel sowie eine Photovoltaikanlage im sogenannten „Mieterstrommodell“ realisiert. Neben der vorwiegenden Nutzung des PV-Stroms in der Wärmepumpe wird der Zusatz- und Reservestrom aus zertifiziertem Grünstrom und das zur Spitzenlast nötige Gas aus reinem Biomethan in Lieferverträgen verpflichtend bezogen. Dadurch ist eine 100 % regenerative Wärmeerzeugung möglich.

Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann.

Ein Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

### **5.4. Kennwerte des städtebaulichen Planungskonzeptes**

Größe des Plangebietes	4,5 ha
Geschossfläche (GF) über alle Baufelder	ca. 18.670 qm
- GF Wohnen	ca. 17.730 qm
davon öffentlich gefördert	ca. 5.350 qm
- GF Gemeinbedarf	940 qm Kita
- GF sonstige Nutzungen	-/-
Anzahl der geplanten WE	ca. 183 69 Wohneinheiten in Reihenhäusern 114 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau

Frei- und Grünfläche	ca. 14.100 qm
davon öffentlich	ca. 1.000 qm als öffentlicher Spielplatz
davon privat	ca. 13.100 qm
Ausgleichsfläche	ca. 9.640 qm
Verkehrsfläche	ca. 8.600 qm
davon öffentlich	ca. 6.230 qm
davon privat	ca. 3.000 qm
Grundstücksfläche Kita	1.733 qm
GRZ	0,3
GFZ	0,77

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1. Verkehr**

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens über eine gutachterliche Bewertung im Rahmen des Verkehrsgutachtens zu klären.

### **6.2. Immissionen**

Die Immissionen auf das Plangebiet und die Auswirkungen der Planung auf schützenswerte Nutzung im Umfeld werden im weiteren Verfahren mittels einer Schallprognose untersucht und im Rahmen eines Immissionsschutzkonzeptes berücksichtigt. Die für den Schutz vor Immissionen erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### **6.3. Natur und Landschaft / Eingriff-Ausgleichsbilanzierung**

Die Auswirkungen der Planung auf die Natur und Landschaft werden gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im weiteren Verfahren ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen definiert. Es wird ein Grünordnungsplan erstellt.

Die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 122, 123 und 124 werden ebenfalls durch die Investorin erworben, sodass in diesem Bereich die Möglichkeit besteht, den erforderlichen ökologischen Ausgleich zu erbringen.

### **6.4. Fauna-Flora-Habitatschutz und Artenschutz**

Im Plangebiet östlich des Senfwegs und unmittelbar südlich angrenzend befindet sich die Biotopeverbundfläche VB-K-4907-102 „Acker-Grünland-Kleingehölzkomplex südlich von Worringen“ mit dem Ziel des Erhalts aller strukturierenden und kulturhistorisch wertvollen Landschaftselemente der Rheinaue.

Das Fauna-Flora-Habitat- (FFH-) und Naturschutzgebiet „Worringer Bruch“ ist ein ehemaliger, beinahe vollständig verlandeter Altarm des Rheins und befindet sich circa 450 m südwestlich des Plangebietes. Der Altarm weist stark schwankende, mit dem Rheinwasserstand korrespondierende Grundwasserstände auf. Er wird großflächig von zahlreichen verschiedenen Waldtypen und ausgedehnten Röhrichten bestanden. Hinzu kommen im Randbereich typische Elemente der Kulturlandschaft wie Obstwiesen und Weiden.

Im Jahr 2024 wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen. Es ist derzeit nicht mit einer Verschlechterung der Schutz- und Entwicklungsziele des Gebietes zu rechnen.

Im weiteren Verfahren wird des Weiteren eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

## **6.5. Denkmalschutz**

Es liegen keine Hinweise zu Bau- oder Gartendenkmälern vor.

Es liegen Hinweise zu Bodendenkmälern vor. Das Plangebiet liegt in einem Areal, in dem sich eine wichtige römische Straßenverbindung entlang der Außengrenze des Römischen Reiches im Verlauf des Rheins befand. Im Umfeld des Plangebiets wurden römische und vorgeschichtliche Oberflächenfunde registriert. Aufgrund der vorhandenen archäologischen Datenbasis sind im Plangebiet Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen zu erwarten. Eine archäologische Sachverhaltsermittlung hat nur wenige Befunde mit archäologischem Wert festgestellt.

## **6.6. Boden und Wasser**

Im Plangebiet finden sich natürliche Bodenverhältnisse mit Vega (Braunauenboden). Die Böden sind aufgrund der Funktion als Wasserspeicher und durch ihre Regulations- und Kühlungsfunktion als schutzwürdig zu berücksichtigen. Ein Ausgleich der entfallenden Bodenfunktionen wird im Verfahren ermittelt.

## **6.7. Hochwassergefahrenkarte, Starkregen Gefahrenkarte**

Das Erschließungsgebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheines. Bedingt durch die vergleichsweise geringe Entfernung zum Rhein und zum Retentionsraum Worringen muss bei hohen Rheinwasserständen mit hohen bis sehr hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Die Themen werden im weiteren Verfahren gutachterlich überprüft.

Der Bereich befindet sich in einer topographischen Tieflage und ist daher im Starkregenfall überflutungsgefährdet. Zudem wird geprüft, ob das anfallende Niederschlagswasser im Starkregenfall versickert werden kann. Gegebenenfalls kann eine Dachbegrünung zu einem verzögerten Niederschlagswasserabfluss beitragen. Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundhochwassergefahrenzone sowie im Risikobereich eines extremen Rheinhochwassers. Die möglichen Risiken und Auswirkungen werden gutachterlich ermittelt.

Es wird ein Entwässerungskonzept (§ 44 Landeswassergesetz) sowie ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 und ein Versickerungskonzept mit entsprechenden Maßnahmen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlägen gemäß dem Schwammstadt-Konzept erstellt.

## **6.8. Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt zum Teil (südöstlicher Teil zwischen Schmaler Wall und Auf der Füllenweide sowie südöstlich des Senfweges) in der Wasserschutzzone III b des WWK Weiler. Vorgaben, die sich hieraus ergeben werden im weiteren Verfahren ermittelt und in der Planung insbesondere für die Versickerungsvorgaben berücksichtigt.

## **6.9. Klimaschutz/ Klimaanpassung und Energieversorgung**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer klimaaktiven Freifläche. Im weiteren Verfahren

wird mittels eines Klimagutachtens geprüft, welche Festsetzungen zur Vermeidung von zusätzlicher Erwärmung und zur Anpassung an den Klimawandel erforderlich sind.

Für das Vorhaben sind die Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln anzuwenden. Die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen – ggf. in Kombination mit einer Dachbegrünung und einem Retentionsdach – werden geprüft. Darüber hinaus werden die Möglichkeiten zur nachhaltigen und emissionsarmen Energieversorgung ermittelt.

## **6.10. Betriebe und Anlagen nach Störfall-Verordnung**

Es befinden sich u.a. im CHEMPARK Dormagen Anlagen und Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung. Die Einhaltung der Abstände gemäß Störfall-Verordnung wird im weiteren Verfahren geprüft und berücksichtigt.

## **7. Umweltprüfung**

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Deren Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB dokumentiert und nach § 2a Satz 3 BauGB der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.