

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Erläuterung des Vorhabens

Arbeitstitel: Feldgärtenstraße in Alt-Niehl

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die BONAVA Wohnbau GmbH (Vorhabenträgerin) beabsichtigt im Stadtteil Niehl, nördlich des Niehler Friedhofs und südlich der Wohnbebauung „Im Grund“ eine Wohnbebauung mit 290 bis zu 320 Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungsbau zu errichten. Das circa 2,7 ha große Plangebiet erstreckt sich von der Feldgärtenstraße im Osten nahezu bis zur Industriestraße im Westen. Das Areal wurde einstmals landwirtschaftlich, zeitweise als Deponie genutzt. Als Hinterland der historisch gewachsenen Bebauung an der Feldgärtenstraße ist das östliche Plangebiet eine Entwicklungsfläche für Wohnungsbau der Kölner Stadtentwicklung.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit der Vorhabenträgerin im östlichen Plangebiet – einschließlich der Grundstücke, die von der Stadt Köln der BONAVA Wohnbau GmbH anhand gegeben wurden – soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Die nicht überbaubare öffentliche Grünfläche im westlichen Plangebiet soll als Fläche außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 Absatz 4 BauGB in die Planung einbezogen werden.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist, in siedlungsstrukturell integrierter Lage planungsrechtlich eine fünfgeschossige Wohnbebauung mit 290 bis 320 Wohnungen zu ermöglichen.

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist der Wohnungsbau ausschließlich im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Der westliche Teil des Plangebietes soll als wohnungsnaher, der Erholung dienender Freiraum qualifiziert werden. Zur Ergänzung des bestehenden Wegenetzes soll in der Grünfläche eine Wegeverbindung in ost-westlicher Richtung für Zu Fuß Gehende geschaffen werden.

Die Zielsetzung der Planung steht in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungsziel einer vorrangigen Entwicklung von Wohnbauflächen in bereits erschlossenen Lagen der Stadt und der verfolgten Leitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Köln, in integrierten Lagen durch Flächenkonversion und Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und dem Kölner Wohnraumbedarf gerecht zu werden.

Mit der Planung ist das Ziel verbunden, die Wohnfunktion in diesem Teil Niehls zu stärken und im Hinblick auf die Wohnumfeldgestaltung zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes Köln beizutragen. Die beabsichtigte städtebauliche Nachverdichtung entspricht einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

2 Verfahren

Die Vorhabenträgerin stellte mit Schreiben vom 29.01.2025 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Niehls des Stadtbezirkes Nippes in Ortskernnähe um die Kirche Alt St. Katharina, nördlich des Niehler Friedhofs und westlich der Feldgärtenstraße.



Abbildung 1 Vorentwurfsstudie aus 2025, Grundlage der Auslobung des Qualifizierungsverfahrens

3.1 Lage und Abgrenzung im Stadtgebiet

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung „Im Grund“ mit Kindertageseinrichtung, im Osten an die Bebauung der Feldgärtenstraße und im Südosten an die Feldgärtenstraße. Die südliche Begrenzung stellt der Niehler Friedhof dar. Das Plangebiet grenzt im Südwesten an den parallel zur Industriestraße verlaufende Radweg und im Nordwesten an die Sportanlage des CfB Ford Köln-Niehl 09/52 e.V. sowie die Unterkünfte für Geflüchtete an der Pastor-Wolff-Straße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie gemäß § 12 Abs. 4 BauGB eine öffentliche Grünfläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans ein. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 57/1, 1330 (tlw.), 1498, 1499, 1911 (tlw.), 1978, 2087/45, 2090, 2192/41, 2235 (tlw.), 2493, 2872, 2902 (tlw.), 2937 (tlw.), 3317 (tlw.), 3318 (tlw.) und 3436 (tlw.) der Gemarkung Longerich, Flur 99.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (gesamtes Plangebiet) beträgt circa 27.307 m², davon umfasst die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes circa 21.290 m².

3.2 Bestandssituation / Vorhandene Struktur

3.2.1 Nutzung, Bebauungsstruktur

Mit Ausnahme der baulichen Anlagen im Südosten (Hermesgasse 81) ist das Plangebiet unbebaut. Der östliche Teil des Plangebietes wurde als Hausmülldeponie bzw. als Lagerplatz; nördliche und westliche Teilgebiete wurden landwirtschaftlich genutzt. Nach Aufgabe dieser Nutzungen umfasst das Plangebiet aktuell Ruderal-, Wiesen- und Gartenflächen mit Gehölzstrukturen sowie eine Waldfläche im Westen.

Nördlich grenzen an das Plangebiet die Anlage mit Unterkünften für geflüchtete Familien, eine Kindertageseinrichtung (Stepke-KiTa Niehler Pänz, Pastor-Wolff-Straße 2) und die zweigeschossige Wohnbebauung „Im Grund“ (Reihenhauszeilen mit Satteldach). Nördlich des westlichen Plangebiets liegen Fußballplätze (CfB Ford Köln-Niehl 09/52 e.V.); nordwestlich die Kleingartenanlage „Niehl in der Mulde e.V.“. Bei der historisch gewachsenen Bebauung an der Feldgärtenstraße 143 bis 157 handelt es sich um zweigeschossige Wohnbebauungen vom Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts mit tiefen, unbebauten Grundstücken. Die Feldgärtenstraße 141 nutzt die St. Sebastianus Schützenbruderschaft Köln-Niehl 1849 e.V., einschließlich Vereinslokal mit Gastronomiebetrieb. Südlich der Hermesgasse besteht auf der östlichen Seite der Feldgärtenstraße eine straßenbegleitende geschlossene zweigeschossige Wohnbebauung vom Beginn des 20. Jahrhunderts, ergänzt durch viergeschossige Mehrfamilienhäuser aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Südlich des Plangebietes erstreckt sich der seit dem 19. Jahrhundert bestehende Niehler Friedhof, dem an der Feldgärtenstraße ein öffentlicher Parkplatz mit einer Abwasser-Pumpstation vorgelagert ist. Der Friedhof kann ausschließlich über den Eingang an der Feldgärtenstraße erreicht werden.

Westlich des Plangebietes verläuft in Dammlage ein Fuß- und Radweg parallel zur Industriestraße, der über einen Trampelpfad und eine von der Pastor-Wolff-Straße führende Feuerwehrezufahrt aus nordöstlicher Richtung erreicht werden kann. Dieser Fuß- und Radweg und die Feldgärtenstraße führen in südlicher Richtung zur Sebastianstraße, die mit Einzelhandel, Gastronomie und sozialen Einrichtungen in dörflicher Struktur das Nahversorgungszentrum Alt-Niehl bildet.

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich die Stadtbahnhaltestelle Niehl, Sebastianstraße (Linie 16, circa 700 m), öffentliche Kinderspielplätze (Niehler Damm, circa 550 m und Pastor-Wolff-Straße, circa 350 m), Kindertageseinrichtung (Stepke-KiTa Niehler Pänz, circa 550 m) Grundschule (GGs Halfengasse, Merkenicher Str. 313, circa 650 m). Im Stadtbezirk Nippes besteht ein vielfältiges Angebot weiterführender Schulen.

3.2.2 Grünstruktur und Baumbestand

Das Plangebiet weist Baum- und Gehölzbestände, Wiesen- und Brachflächen auf.

Zur Entwicklung eines Biotopverbundsystems nach §§ 20 und 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist der westliche Plangebietsbereich als Biotopverbundfläche, Stufe 2 – besondere Bedeutung erfasst. Flächen mit besonderer Bedeutung für das Biotopverbundsystem sollen als „Verbindungsflächen“ die Ausbreitung bzw. den Austausch von Individuen benachbarter Populationen ermöglichen.

Nach der Biotoptypenkarte Köln 2020 umfasst das Plangebiet „Gewerbe, Industrie und sonstige Anlagen“, „Landwirtschaftliche Flächen“, „Öffentliche Grünflächen – Sportanlagen mit sonstigem Belag“ sowie „Wohnbebauung – Alte Hofgüter und Forts, extensive Nutzung“.

3.3 Bestehende Erschließung

3.3.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die im Osten liegende Feldgärtenstraße erschlossen und über die Sebastianstraße an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die nahe gelegene Industriestraße – westlich des Plangebietes – gehört zum MIV-Grundnetz der Stadt Köln, das heißt den Straßen, auf denen der MIV leistungsfähig mit Priorität in die übergeordneten Ziele wie Veedel oder Zentren fahren kann. Straßen, wie die Feldgärtenstraße, die nicht Teil des Grundnetzes sind, sollen als Stadträume mit Aufenthaltsqualität weiterentwickelt werden und dabei dem neuen Anspruch an Leistungsfähigkeit oder der Anpassung an die Klimafolgen gerecht werden.

Ausgehend vom Plangebiet besteht für den nördlichen Teil der Feldgärtenstraße eine Einbahnstraßenregelung mit Fahrtrichtung Süden (für den Radverkehr Zweirichtungsverkehr zulässig). Ab der Kreuzung mit der nördlichen Hermesgasse ist auf der Feldgärtenstraße Zweirichtungsverkehr zugelassen. Die Feldgärtenstraße ist eine Erschließungsstraße, die sowohl der unmittelbaren Erschließung der angrenzenden bebauten Grundstücke als auch der flächenhaften Erschließung des Stadtteils sowie dem Buslinienverkehr (147, ausschließlich in südlicher Fahrtrichtung) dient. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Für den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr des Plangebietes besteht aufgrund der vorhandenen ÖPNV-Infrastruktur für die Errichtung notwendiger Stellplätze nach Stellplatzsatzung der Reduktionsfaktor 30 %.

3.3.2 ÖPNV

Die Erreichbarkeit des Plangebiets durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die Stadtbahnlinie 16 durch die 700 m entfernte Haltestelle „Niehl, Sebastianstraße“ gegeben. Die Kölner Innenstadt ist in 15 Minuten (Appellhofplatz) erreichbar. An Werktagen besteht nach Fahrplan ganztags ein 10 minütiges Taktangebot.

Über die nächstgelegenen Haltestellen „Halfengasse“ und „Niehl, Merkenicher Straße“ besteht Buslinienverkehr der Linie 147 zwischen Bilderstöckchen und

Niehl Nord mit Verknüpfung zu den Stadtbahnlinien 12, 15 und 16 sowie zum S-Bahnnetz (Haltestelle Geldernstraße/Parkgürtel). In Fahrtrichtung Bilderstöckchen befindet sich die Haltestelle in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Abwasser-Pumpstation in der Feldgärtenstraße. An Werktagen besteht nach Fahrplan ganztags ein 20 minütiges Taktangebot.

Das Angebot des ÖPNV im Umfeld des Plangebietes ist hinsichtlich Bedienungs-, Verbindungs- und Erschließungsqualität als sehr gut zu bewerten. Möglichkeiten zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs bestehen.

3.3.3 Fuß- und Radverkehr

Die Feldgärtenstraße ist in ihrem Verlauf beidseitig mit 2,0 m breiten Gehwegen ausgestattet, die teilweise durch parkende Fahrzeuge mitgenutzt werden.

Der Radverkehr wird auf der Feldgärtenstraße im Zweirichtungsverkehr (auch im Bereich der Einbahnstraße) mitgeführt; Radwegmarkierungen bestehen in Kreuzungsbereichen.

Das Radverkehrsnetz NRW führt linksrheinisch entlang des Rheins in nord-südlicher Richtung. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu diesem überörtlichen Radverkehrsnetz.

3.4 Naturraum und Klima

Natur- und Landschaftsraum

Das linksrheinische Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Köln-Bonner Rheinebene“ (Nr. 551); dabei handelt es sich um den zentralen Bereich der niederrheinischen Bucht. Landschaftsräumlich ist das Plangebiet dem „Rheinischen Verdichtungsraum Köln-Leverkusen“ (LR-II-010) zuzuordnen, naturräumlich der „Bergischen Heideterrasse“ (550-E1). Der Landschaftsraum ist ein städtisch geprägter, von zahlreichen Verkehrsbändern durchzogener Ballungsraum. Grünanlagen, Parks und Gärten sind Inseln für die Kurzzeit-Erholung.

Boden

Die Böden im westlichen Plangebiet sind als naturnah, die Böden im östlichen Plangebiet infolge der Deponienutzung als anthropogen anzunehmen.

Klima

Das milde Tieflandklima der Niederrheinischen Bucht wird gekennzeichnet durch mittlere Jahresniederschläge zwischen 750 und 800 mm und einem mittleren Tagesmittel der Lufttemperatur im Jahr zwischen 10 und 10,5 °C. Der hohe Flächenanteil von Industrie-, Gewerbe- und Wohnbebauung in Kombination mit einem dichten Verkehrsnetz hat ein spezifisches, trocken-warmes Stadtklima geschaffen.

Klimawandel

Nach der Planungshinweiskarte Klima – Hitze, die die Hitzebelastung für die nahe Zukunft (Periode 2031 bis 2060) in fünf Klassen, Kaltluftentstehungsgebiete und den Kaltluftabfluss in Köln darstellt, ist das Plangebiet der Hitzeklasse 2 „Klimatischer Sanierungsraum“ zuzuordnen.

Die Grünfläche des westlichen Plangebiets bildet im größeren Grünflächenverbund (Landschaftsschutzgebiet L 8 „Äußerer Grüngürtel am Bergheimer Hof und Grünverbindungen zum Rhein und zum Inneren Grüngürtel“) ein Kaltluftentstehungsgebiet mit Kaltluftabfluss in Richtung Nord-Nordwesten.

Der Klimawandel stellt Köln vor Herausforderungen. Neben steigenden Temperaturen ist auch mit einer Zunahme von Extremwetterereignissen wie Starkregen zu rechnen.

Starkregen

Nach der Starkregengefahrenkarte der StEB Köln besteht für den westlichsten Teil des Plangebietes nahe der Industriestraße eine überwiegend mäßige bis hohe Starkregengefährdung und für das Grundstück Hermesgasse 81 punktuell eine mäßige Starkregengefährdung bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis (Starkregenindex SRI 7).

Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins, innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes sowie außerhalb der Extremhochwasser-Bereiche außerhalb der Überschwemmungsbereiche (Rhein). Aufgrund des örtlichen Hochwasserschutzes am Rhein ist das Plangebiet bis einschließlich eines seltenen Hochwasserereignisses (Kölner Pegel 11,90 m) vor oberflächlichen Überflutungen geschützt. Im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlage des Rheins wäre im östlichen Plangebiet von Überschwemmungstiefen bis zu 4 m auszugehen.

Grundhochwasser

Für Rheinhochwasserstände eines mittleren (11,30 m Kölner Pegel) und seltenen Hochwasserereignisses (11,90 m Kölner Pegel) liegt im östlichen Plangebiet eine hohe bis sehr hohe Grundwassergefährdung vor.

3.5 Planungsalternativen

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sich die Planungsalternativen auf städtebauliche Bebauungsvarianten für das östliche Plangebiet beschränken. Die Vorhabenträgerin hat in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln ein städtebauliches Qualifizierungsverfahrens mit fünf Planungsbüros als Grundlage für die weitere Planung durchgeführt.

Der Umweltbericht wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung beschreiben und bewerten.

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnungsplan Hochwasserschutz

Eine Hochwassergefahr liegt nicht vor. Eine Starkregengefahr liegt bedingt vor (siehe Kapitel 3.4).

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan Köln (*Regionalrat-Beschluss vom 11.07.2025*, Bekanntmachung in 2025) ist für den Bereich des Plangebietes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ festgelegt. „Allgemeine Siedlungsbereiche“ sind im Regionalplan als Vorranggebiete festgelegt, die dem Wohnen, dem wohnverträglichen Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie den siedlungszugehörigen Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen dienen. Die vorliegende Planung befindet sich mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

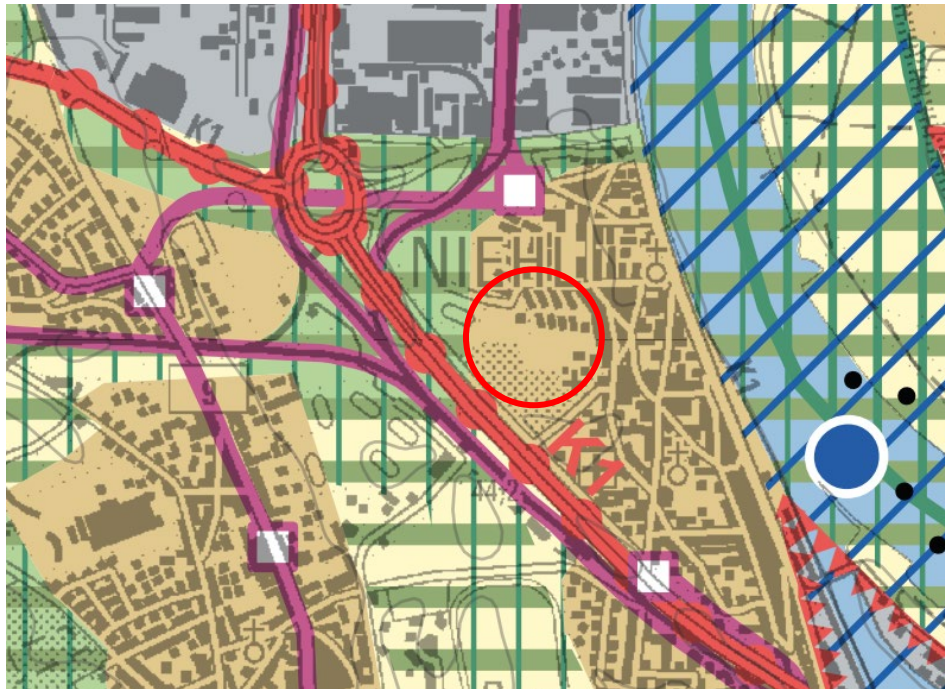


Abbildung 2 Regionalplan Köln (Ausschnitt), 2. Entwurf 2024

4.3 Flächennutzungsplan

Der seit 1982 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt den westlichen Teil des Plangebietes als Grünfläche und den östlichen Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) mit Kindereinrichtung (Zeicheneintrag) dar. Nicht dargestellt ist die nördlich des Plangebietes entstandene Kindertageseinrichtung Pastor-Wolff-Straße 2 (Stepke-KiTa Niehler Pänz).

Östlich des Plangebietes und der Feldgärtenstraße stellt der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, südlich des Plangebietes für den Friedhofsbereich Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof dar. Im Westen grenzt an das Plangebiet „Fläche für Hauptverkehrszüge“ (Industriestraße).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

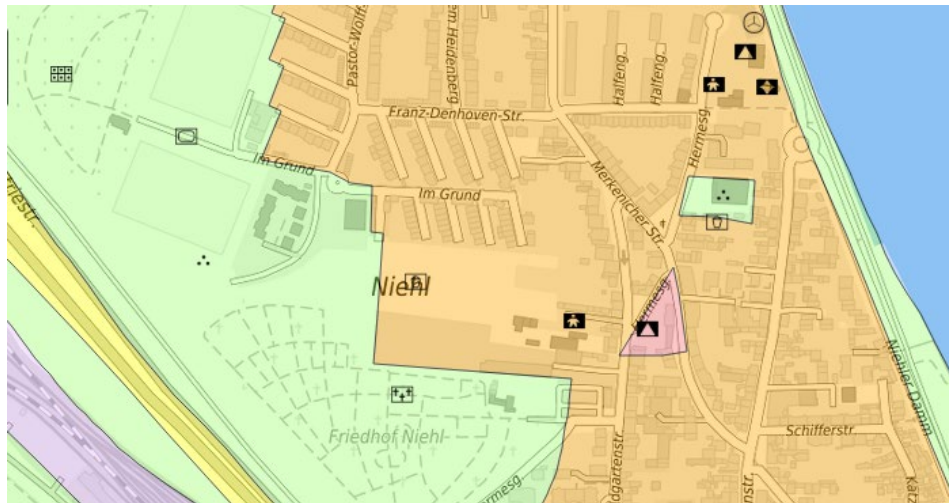


Abbildung 3 Flächennutzungsplan Köln (Ausschnitt)

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt für den östlichen Bereich des Plangebietes, der zur Bebauung vorgesehen ist, „Innenbereich gemäß § 34 BauGB und Bauflächen gemäß BP“ dar und trifft für diesen Teil keine Aussagen.

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Köln, der hier das Landschaftsschutzgebiet L 8 „Äußerer Grüngürtel am Bergheimer Hof und Grünverbindungen zum Rhein und zum Inneren Grüngürtel“ festsetzt.

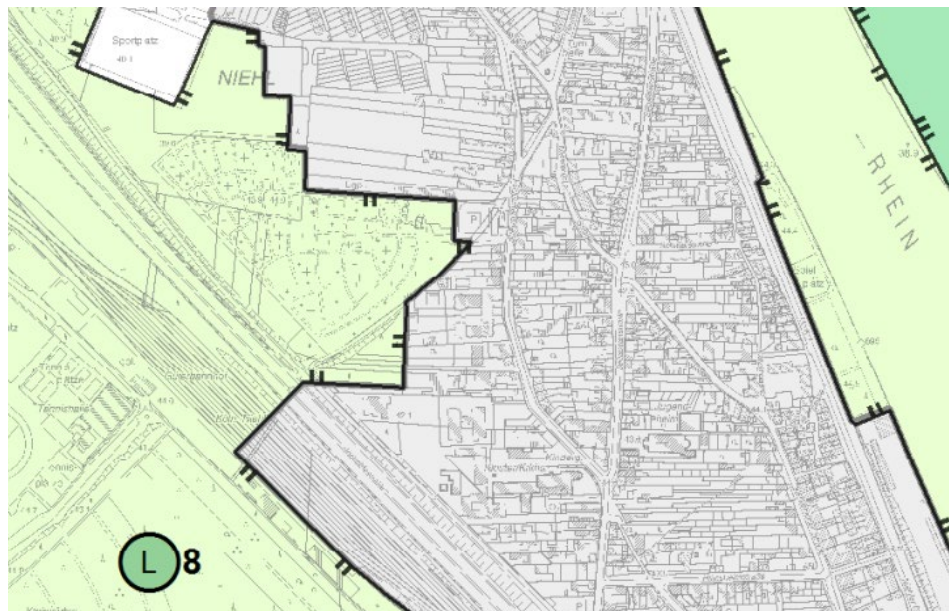


Abbildung 4 Landschaftsplan Köln (Ausschnitt)

Schutzzwecke des LSG L 8 sind die

- Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere durch Sicherung stadtklimatisch wichtiger

Ausgleichsräume und Grünverbindungen sowie zur Erhaltung kleinerer Brachflächen als naturnahe Elemente in bebautem Bereich.

- wegen der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere im Bereich der alten Stadtteolfriedhöfe von Niehl und Longerich.
- wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung, insbesondere durch Sicherung wichtiger Wegeverbindungen vom Inneren zum Äußeren Grüngürtel und zum Rhein.

4.5 Bestehendes Planungsrecht

Das westliche Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6651/02 vom 13.03.1064, der ausschließlich öffentliche Verkehrs- und Grünflächen für den Bau der Industriestraße festsetzt. Gemäß § 30 Absatz 3 BauGB handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, in dessen Geltungsbereich sich die Vorhabenzulassung nach § 34 oder § 35 BauGB richtet.

Für den übrigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht kein Bebauungsplan.

Im Norden grenzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67511/02 „Pastor-Wolff-Straße“ an das Plangebiet, der eine „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte“, eine private Grünfläche, eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stellplatzfläche) und ein „Allgemeines Wohngebiet“ (maximal zwei Vollgeschosse, Satteldach, GRZ von 0,4, GFZ von 0,8 geschlossene Bauweise) im gemeinsamen Grenzbereich festsetzt.

4.6 Städtebauliche Entwicklungskonzepte / Planung

4.6.1 Kooperatives Baulandmodell

Das Kooperative Baulandmodell ist bei Vorhaben anzuwenden, für die eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist und bei denen eine Geschossfläche Wohnen größer als 1.800 m² geschaffen werden.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß den Vorgaben des Koop BLMs ist die Planbegünstigte verpflichtet, 30% der durch Planungsrecht neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Aufgrund des hierzu zum Bebauungsplanverfahren abweichenden Einleitungsbeschlusses sollen in diesem Vorhaben 35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen.

Öffentliche Spielplätze

Auf der Grundlage von 248 WE_{KoopBLM} des Vorentwurfs (WE_{KoopBLM} = 90 m²) und einer erwarteten EinwohnerInnenzahl von 570 lässt sich der ursächliche Mehrbedarf mit circa 1.140 m² Spielplatzfläche beziffern. Die öffentlichen Spielplatzflächen sollen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Öffentliche Grünflächen

Ausgehend von einer zu erwartenden Zahl von 570 EinwohnerInnen im Plangebiet und einem Grünflächenbedarf von 10 m² pro EinwohnerIn ist von einem Mehrbedarf von 5.700 m² auf der Grundlage des Vorentwurfs auszugehen. Diese Zahlen werden im Zuge des weiteren Planverfahrens an die Kennzahlen des aktuellen Siegerentwurfs aus dem Qualifizierungsverfahren angepasst.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die städtische Grünfläche, die westlich des Vorhaben- und Erschließungsplan-Gebietes und nördlich des Niehler Friedhofs liegt, in die Planung einbezogen werden. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, wie der Mehrbedarf öffentlicher Grünflächen durch eine Qualifizierung dieser städtischen Fläche abgelöst werden kann. Dabei wäre die Abgrenzung und Qualifizierung dieser Fläche auf die Herstellung einer wohnungsnahen, der Erholung dienenden öffentlichen Grünfläche und einer neuen Wegeverbindung gerichtet.

Das Kooperative Baulandmodell ermöglicht im Einzelfall, Ausgleichsflächen auf den Umfang der zu erstellenden öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Flächen anzurechnen. Flächen ohne Erholungsfunktion sind dabei nicht anrechenbar.

Qualifizierungsverfahren

Die vorliegende Planung zählt zu den Vorhaben, bei denen eine Geschossfläche für Wohnzwecke von mehr als 6.750 m² geschaffen werden soll. Daher wurde ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchgeführt.

Anwendungszustimmung

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Kooperativen Baulandmodells liegen für das beabsichtigte Wohnungsbauvorhaben mit 22.358 m² Geschossfläche Wohnen bzw. 248 WE_{KoopBLM} vor.

4.6.2 Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“

Das Stadtentwicklungskonzept „Kölner Perspektiven 2030+“, beschlossen am 14.12.2001, zeigt die zukünftigen Herausforderungen Kölns als wachsende Metropole auf, identifiziert zentrale Handlungserfordernisse der Stadtentwicklung und stellt den konzeptionellen Rahmen für eine strategische und nachhaltige Stadtentwicklung dar.

Der Stadtteil Niehl stellt aus Stadtentwicklungsperspektive einen „Gemischten Stadtraum mit Nachverdichtungspotenzial“ dar. Die Stadträumliche Perspektive der Stadtstrategie identifiziert den östlichen Teil des Plangebiets als Entwicklungsfläche für Wohnungsbaupotenziale einschließlich Mischnutzung (langfristig) mit einer mittleren Dichte von 0,8 bis 1,2 als Quotient gebauter Geschossfläche bezogen auf die Siedlungsfläche des Stadtviertels.

4.6.3 Köln Katalog

Der Köln-Katalog wurde als Konzept für eine nachhaltige Stadtentwicklung am 23.03.2023 vom Rat der Stadt beschlossen. Der Köln-Katalog orientiert sich am Leitsatz der Stadtstrategie „Köln sorgt für kompakte und lebenswerte Quartiere“ und einem verantwortungsvollen Umgang mit den begrenzten Flächenpotenzialen. Bezogen auf zukünftige Wohnungsbauentwicklungen wird die Realisierung von angemessenen Dichten, Nutzungs- und Typologiemischungen vorgegeben, um dem Bevölkerungswachstum flächensparend zu begegnen und gleichzeitig lebendige und nachhaltige Quartiere entwickeln zu können. Der Stadtteil Niehl ist bezüglich der städtebaulichen Dichte der „Inneren Stadt“ mit einer Quartiersdichte höher als 1,2 zugeordnet.

Als Quartierstypologie für die Innere Stadt werden „Typologie 4 – Blöcke ausdifferenzieren“ und „Typologie 5 – Raumfolgen setzen“ empfohlen.

4.6.4 Höhenentwicklungskonzept

Das Plangebiet liegt außerhalb der Möglichkeitsräume des Höhenentwicklungskonzeptes für die Innere Stadt Köln (2024), in denen Höhenentwicklung die Stadtstruktur sinnvoll ergänzen kann.

4.6.5 Masterplan Stadtgrün

Der westliche Bereich des Plangebietes ist der Leitbildkategorie „Immergrün“ des Masterplans Stadtgrün (2023) zugeordnet. Dieser Kategorie wurden alle multifunktionalen Flächen, innerstädtischen Grünflächen, der Innere und Äußere Grüngürtel mit den verbindenden radialen Grünzügen sowie die hochwertigen und geschützten Naturschutzflächen zugeordnet. Ziel ist, diese Flächen für immer als multifunktionale Grün- und Freiräume zu sichern. Die Flächen des Immergrüns dürfen nicht bebaut bzw. in ihrer Fläche und Funktion nicht beeinträchtigt werden.

4.6.6 Konzepte zum Klimaschutz und Klimawandel

Seit 1993 ist Köln Mitglied im Klimabündnis der europäischen Städte e.V. und hat sich u. a. dazu verpflichtet die gesamtstädtischen CO₂- Emissionen bis 2030 um 50 Prozent zu senken (im Vergleich zum Basisjahr 1990). Die Stadt Köln hat seitdem verschiedene Maßnahmen, Konzepte und Strategien entwickelt, um sowohl den Klimaschutz zu fördern als auch sich an die Auswirkungen des Klimawandels anzupassen.

Im Februar 2019 beschloss der Rat der Stadt Köln ein Maßnahmenprogramm für den Klimaschutz in der Stadt Köln – „KölnKlimaAktiv 2022“ (Vorlagen-Nummer 3680/2018). In der Sitzung am 09. Juli 2019 hat sich der Rat der Stadt Köln mit der Erklärung zum „Klimanotstand“ nicht nur ausdrücklich zu den Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens bekannt, sondern außerdem ein Instrumentarium für die Verwaltung eingeführt, mit der eine Klimafolgenabschätzung für alle relevanten Projekte und Ratsvorlagen verbindlich wird. Der Beschluss enthält u.a. auch die Weiterentwicklung des Klimaschutzkonzepts "KölnKlimaAktiv" 2020-2030.

Das gesamtstädtische Ziel ist das Erreichen der Klimaneutralität bis zum Jahr 2035. Dies wurde vom Rat am 24. Juni 2021 beschlossen (Ratsbeschluss klimaneutrales Köln, Vorlagen-Nummer AN/1377/2021 - geändert beschlossen). Der Prozess zur Klimaneutralität wird seit April 2020 aktiv vom Klimarat als beratenden Expertengremium unterstützt.

Aspekte des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel sollen in das Planverfahren einfließen.

Leitlinien zum Klimaschutz

Die Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln wurden vom Rat der Stadt Köln am 17.03.2022 beschlossen. Ziel der Leitlinien ist die maximale Reduzierung der CO₂-Emissionen im gesamten Gebäudebereich. Um dieses Ziel auch unter Einbeziehung der teilweise erhöhten Emissionen im Gebäudebestand zu erreichen, müssen Neubauten idealerweise eine positive Energiebilanz aufweisen. Das bedeutet, Gebäude sind so zu planen, dass ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht, der zu möglichst hohen Anteilen durch erneuerbare Energien gedeckt wird, oder dass diese Energieüberschüsse erzielen. Die Leitlinien geben daher verbindliche Vorgaben und Empfehlungen zum energetischen Klimaschutz bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie bei der Veräußerung und Erbbaurechtsbestellung kommunaler Flächen vor.

4.7 Altlasten/ Altstandorte

Das Plangebiet liegt im Bereich eines im Altlastenkataster der Stadt Köln erfassten Altablagerung Nr. 50413. Eine orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung liegt für Teilbereiche des ehemaligen Schrottplatzes im südöstlichen Teil des Plangebietes für die Flurstücke 1499 und 1978 vor (M&P Ingenieurgesellschaft, Köln, 08.07.2020).

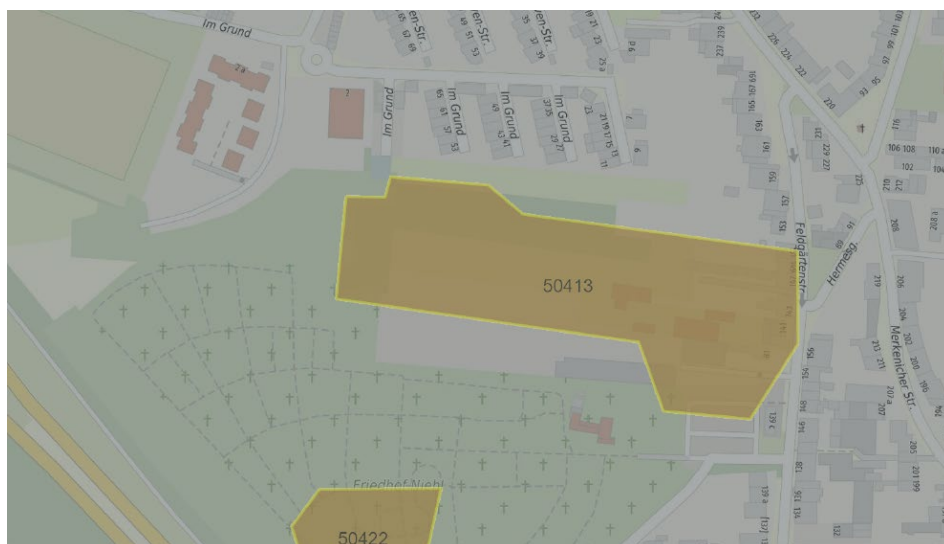


Abbildung 5 Altlastenkataster Köln (Auszug)

Mittels zweier Kleinrammbohrungen im Randbereich der Altlastfläche wurden Auffüllungshorizonte von 0,9 m und 1,25 m angetroffen, die sich aus sandigem bis kiesigem, zum Teil steinigem Material mit geringem Anteil anthropogener

Beimengungen von Glasbruch, Kunststoffresten und Ziegelbruch zusammensetzten. Die Auffüllungsmischproben wurden nach LAGA TR Boden (2004) als Z 1.2 eingestuft.

Nach Empfehlung der Fachgutachterin sollte in Bereichen mit geplanter Nutzung als Grünfläche, Hausgarten, Kinderspielfläche die Auffüllung vorsorglich ausgehoben werden.

4.8 Störfallrecht

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des für den Betriebsbereich nach § 3 Absatz 5a BImSchG des Unternehmens Carbosulf Chemische Werke GmbH, Geestemünder Straße 26 zu berücksichtigenden Achtungsabstandes von 900 m. Dieser Achtungsabstand ergibt sich aufgrund der möglichen Freisetzung von Schwefeldioxid und wird auf die Grenze des Betriebsbereiches bezogen, der nordwestlich des B-Plangebietes liegt.

Für eine Wohnungsbaumaßnahme im Umfeld dieses Störfallbetriebes wurde im Jahr 2021 gutachterlich der angemessene Sicherheitsabstand berechnet – nach diesem KAS18-Gutachten läge das Plangebiet „Feldgärtenstraße“ vollständig weit außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands-Bereichs. Im weiteren Verfahren wird gutachterlich geprüft, ob diese Schlussfolgerung für auf das Plangebiet „Feldgärtenstraße“ zutrifft.

5 Städtebauliches Konzept

Die Vorhabenträgerin hat zur Vorbereitung des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens zunächst ein städtebauliches Planungskonzept (Vorentwurf) entwickelt, welches in zweiter Reihe eine Wohnbebauung mit 290 bis zu 320 Wohneinheiten als Geschosswohnungsbau auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten tiefen Grundstücken Hermesgasse 81 und Feldgärtenstraße 141 bis 157 vorsieht. Dieser östliche Teil des Plangebietes, der bebaut werden soll, umfasst circa 21.290 m². Die hierbei zugrunde gelegte städtebauliche Dichte wurde aus den Vorgaben des Köln-Katalogs abgeleitet.

Städtebauliche Dichte

Nach dem Köln-Katalog beschreibt die Quartiersdichte die bauliche Dichte, die sich aus dem Verhältnis der Summe der zu bauenden Geschossfläche (eine Differenzierung in Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse findet im Köln-Katalog nicht statt) zur Quartiersfläche errechnet. Unter Berücksichtigung des Vorentwurfes der Vorhabenträgerin mit einer Bruttogeschossfläche von circa 27.535 m² (einschließlich Nicht-Vollgeschosse) zur Quartiersfläche (östliches Plangebiet ohne Bebauung an der Feldgärtenstraße) von circa 21.290 m² ergibt sich eine Quartiersdichte von 1,29.

Niehl ist als Stadtteil nach dem Köln-Katalog bezüglich der städtebaulichen Dichte der „Inneren Stadt“ mit einer Quartiersdichte höher als 1,2 bis 1,5 zugeordnet. Der Vorentwurf übertrifft leicht die Zieldichte von 1,2.

Grün- und Freiflächen

An die vorgesehene Wohnbebauung schließen sich im Westen Grün- und Freiflächen – im Eigentum der Stadt Köln – als urbane Freiräume an, die bis zur Industriestraße reichen. Eine neue Durchwegung in ost-westlicher Richtung von der Feldgärtenstraße über das neu entstehende Wohnquartier bis zum parallel zur Industriestraße geführten Geh- und Radweg soll im Plangebiet für Zu Fuß Gehende geschaffen und mit dem bestehenden Wegenetz zur Straße „Im Grund“ verknüpft werden.

Die bestehende Grünfläche, die als „Öffentliche Grünfläche“ im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, nimmt den westlichen Teil des Plangebietes ein und ist circa 6.016 m² groß. Nach den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells können grundsätzlich innerhalb einer Grünfläche geeignete Maßnahmen des Ausgleichsbedarfs nach § 1a BauGB (erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts) umgesetzt werden.

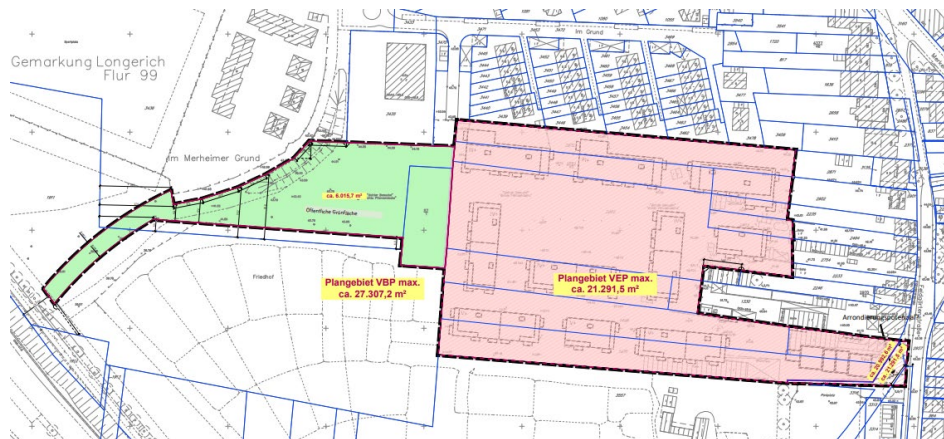


Abbildung 6 Öffentliche Grünfläche und Baugrundstück

Wohnbezogene Einrichtungen

Für den Bedarfsfall berücksichtigt der Vorentwurf nahe der Feldgärtenstraße eine Kindertageseinrichtung mit Außenspielfläche.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll von der Feldgärtenstraße erfolgen. Das Wohnquartier soll ausschließlich über eine Ein- und Ausfahrt südlich der Feldgärtenstraße 141 (Schützenbruderschaft) erschlossen werden. Die Feldgärtenstraße ist eine Erschließungsstraße mit einem Straßenquerschnitt von circa 10 m im vorgesehenen Zufahrtsbereich zum Plangebiet.

Die innere Erschließung soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Notwendige Stellplätze sollen unterhalb der Geländeoberfläche in Tiefgaragen errichtet werden. Im Plangebiet kommt der ÖPNV-Reduktionsfaktor von 30 % zur Anwendung.

Städtebauliches Qualifizierungsverfahren

Vor der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen, da Baurecht für mehr als 75 Wohneinheiten geschaffen werden soll. Als qualitätssicherndes Verfahren wurde eine Mehrfachbeauftragung mit fünf Planungsbüros durchgeführt, um unter konkurrierenden Entwürfen ein städtebauliches Planungskonzept für ein kompaktes, nachhaltiges und lebenswertes Wohnquartier zu gewinnen, das Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sein soll. Hierbei wurden die Vorgaben der Vorhabenträgerin mit den Vorstellungen der Stadt Köln und ihren Gremien abgestimmt. Die Jurysitzung dieser Mehrfachbeauftragung erfolgte unter Beteiligung der Vorhabenträgerin, Verwaltungsmitarbeitern sowie Vertretern der politischen Gremien unter Einbeziehung externer Fachjuroren.

Der Siegerentwurf ist als Anlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung separat beigelegt.

6 Umweltbericht

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt.