



Stadt Köln

„Feldgärtenstraße“ in Köln-Niehl

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Ablauf der Veranstaltung

- **Begrüßung**
Bezirksbürgermeisterin Dr. Siebert
Frau Herr, Leiterin des Stadtplanungsamts der Stadt Köln
- **Informationen zum Plangebiet, Ziele der Planung und Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens**
Herr Schwark, Stadtplanungsamt der Stadt Köln
- **Vorstellung der Projektentwicklerin und Vorhabenträgerin**
Frau Limbrock, BONAVA Deutschland GmbH
- **Vorstellung des städtebaulichen Planungskonzepts**
Frau Gallo, Caspar.Schmitzmorkramer
- **Ihre Fragen und Hinweise zur Planung**

Beteiligung der Öffentlichkeit

- Es wird eine Niederschrift gefertigt.
- Information und Möglichkeit zur Stellungnahme im Internet vom 07.10. bis 26.10.2026 (verlängert bis einschließlich 02.11.2026)
www.beteiligung-bauleitplanung.koeln
- Sie haben zusätzlich die Möglichkeit, schriftliche Stellungnahmen zur Planung bis zum **26.10.2026** abzugeben:

(verlängert bis einschließlich 02.11.2026)

Diana Siebert
Bezirksrathaus Nippes
Postfach 103564, 50475 Köln
diana.siebert@stadt-koeln.de

- Prüfung der Stellungnahmen im Rahmen des Vorgabenbeschlusses (StEA) und Abwägung im Rahmen des Satzungsbeschlusses (Rat).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

Informationen zum Plangebiet

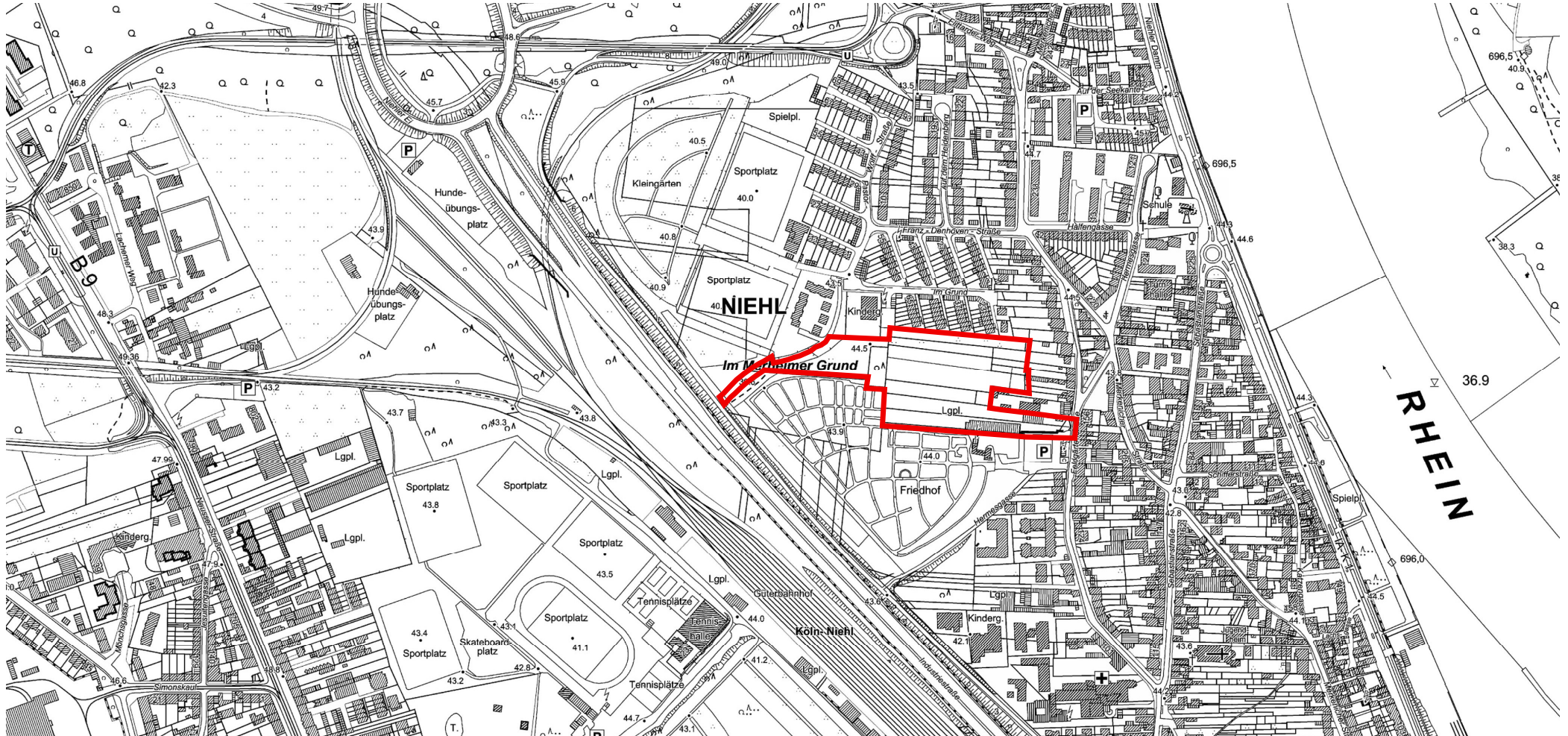
Anlass der Planung

- Entwicklungsfläche für Wohnungsbau der Stadt Köln
- Grundstückserwerb durch BONAVA
- Wohnquartiersentwicklung



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

Lage



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

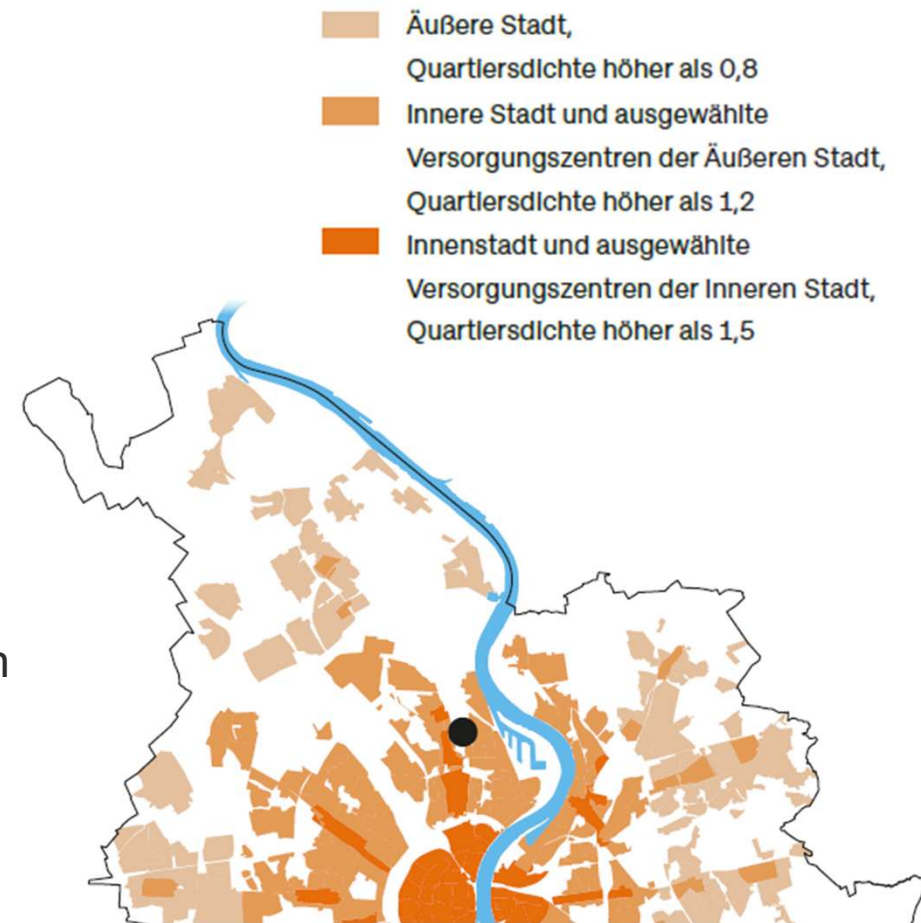
Luftbild



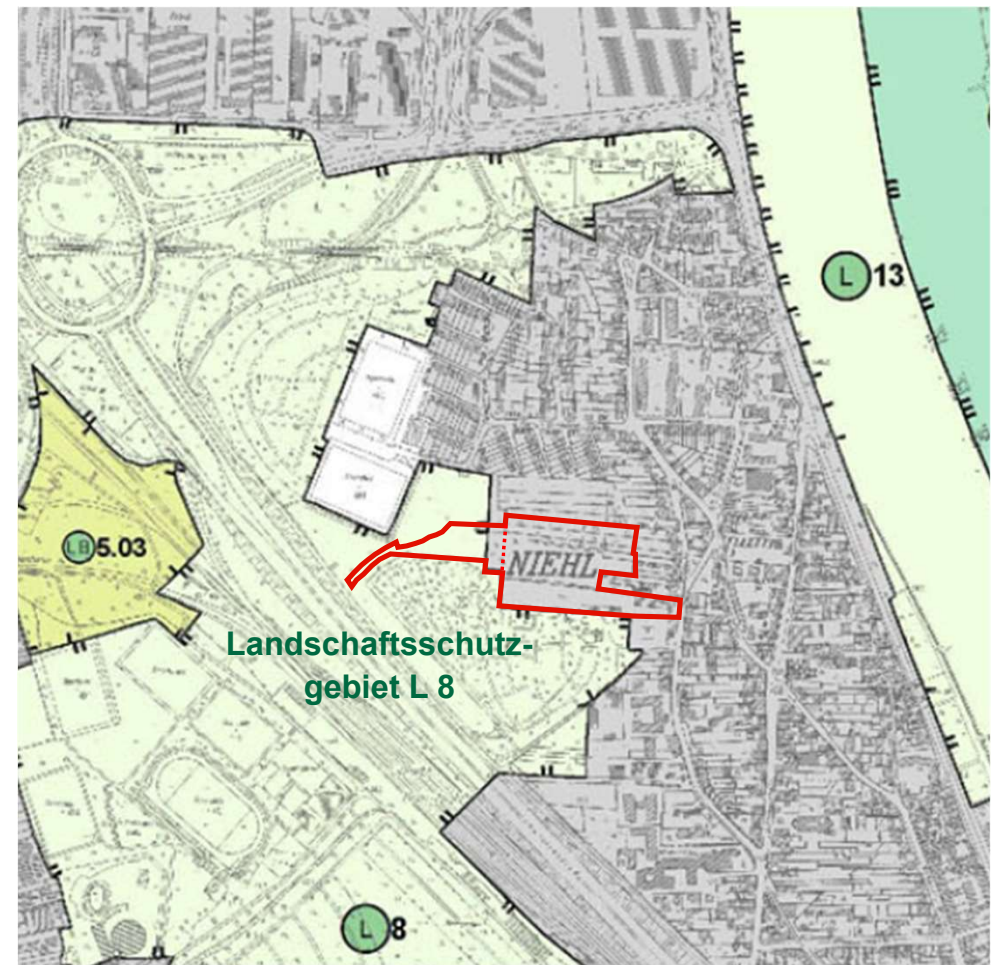
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

Kölner Perspektiven 2030+ und Köln-Katalog

- strategische und nachhaltige Stadtentwicklung zum Stadtwachstum: 3 Zieldichten je nach Lage im Stadtraum
- Dichtevorgabe für das Plangebiet: Verhältnis gebaute Geschossfläche zu Siedlungsfläche 1,2 – 1,5
→ Planungskonzept circa 1,3 ✓
- Nur noch wenige Potentialflächen für Wohnbebauung
- Minstdichten entscheidend vor Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und knapper Ressource „Fläche“
- Vorhandene Infrastruktur sinnvoll nutzen



Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

Umwelt, Natur und Landschaft

- geringer Versiegelungsgrad
- Durchlüftung aus Südost
- sinnvoller Erhalt Baumbestand
- Freiflächen-Begrünung und Bäume als Schattenspender
- Niederschlagswasser

Zieldichte Köln-Katalog 1,2 – 1,5

Geschosswohnungsbau mit mindestens 27.500 m² Bruttogeschossfläche, das sich in die Umgebung einpasst

Kooperatives Baulandmodell Köln

- Qualifizierungsverfahren städtebaulich
- 35 % öffentl. geförderter Wohnungsbau
- Öffentlicher Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche

West-Ost-Wegeverbindung

Öffentliche Grünfläche

Quartiersplatz

290 bis 320 Wohnungen

Bereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes

Tiefgarage wegen Altlastensanierung

Öffentliche Erschließungsstraße

Abwasserkanal

Wohnungsbau

Öffentliche Grünfläche

Fuß- und Radweg an der Industriestraße

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

Erschließungssituation



Ausgangslage des Plangebietes in Niehl

- zentrale Lage, gute Anbindung Bus + Stadtbahn

Verkehrsabschätzung März 2026

- Planbedingter Mehrverkehr von circa 900 Fahrten, d.h. von circa 450 Pkws am Tag
- Spitzenstundenbelastung morgens 7–8 Uhr: circa 65 Autofahrten (davon ca. 38 südlich der Einfahrt)
- Spitzenstundenbelastung abends 18–19 Uhr: circa 75 Autofahrten (davon ca. 53 südlich der Einfahrt)
- Nach der Voruntersuchung kann der planbedingte Mehrverkehr verträglich von den umliegenden Straßen aufgenommen werden – bezogen auf den aktuellen Stand des Straßennetzes.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

Inhalt eines Bebauungsplans

Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Bebauungsplan

- ist räumlich genau begrenzt (parzellenscharf) und legt rechtsverbindlich fest, wie die einzelnen Grundstücke genutzt und bebaut werden dürfen

Der Bebauungsplan regelt mindestens

- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung
- die überbaubaren Grundstücksflächen
- die örtlichen Verkehrsflächen

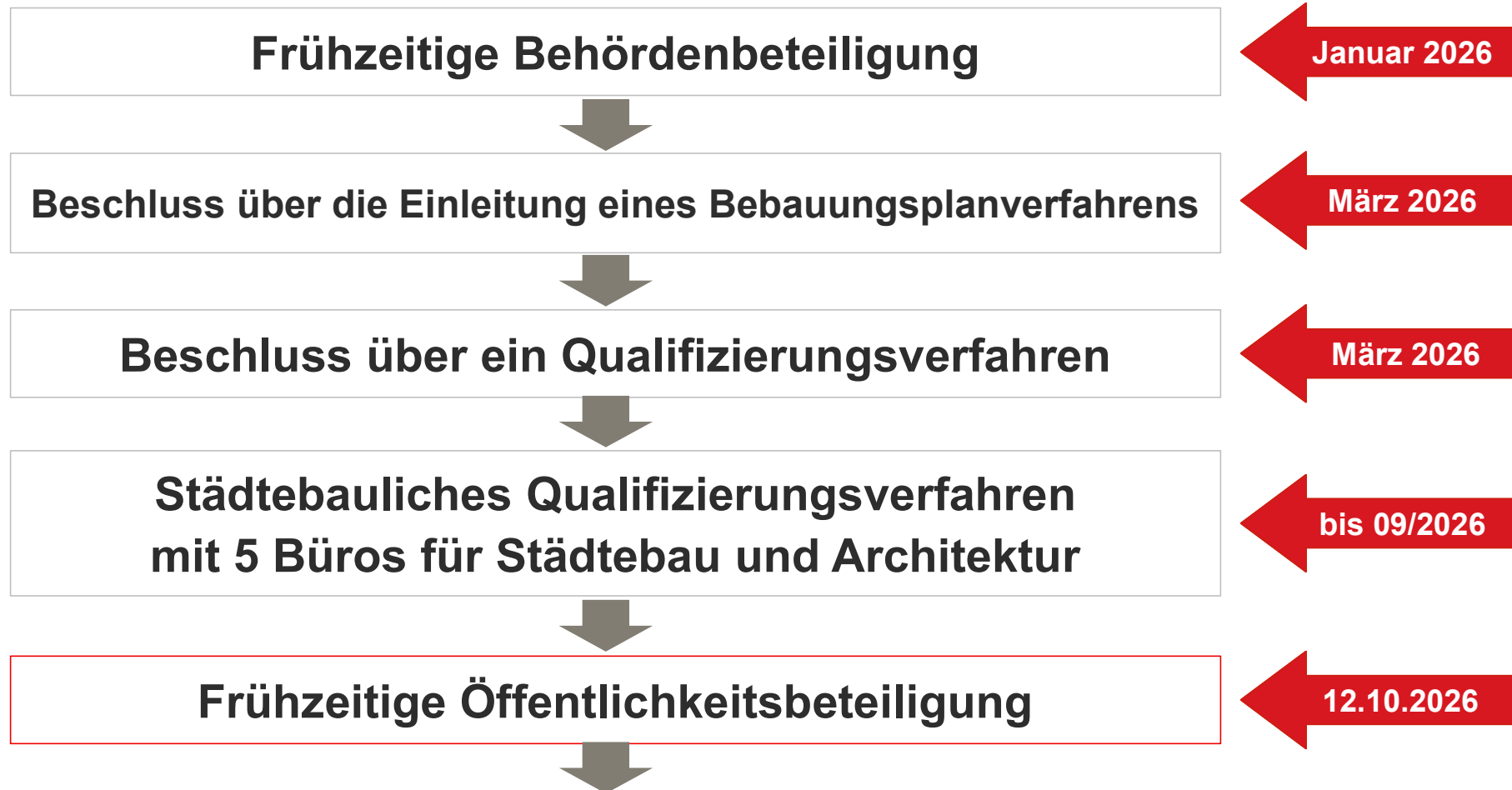
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bebauungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht
- Fachgutachten
- Durchführungsvertrag mit Erschließungsvertrag

Ablauf eines Bebauungsplan- verfahrens

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

Bisheriges Planverfahren



Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (FÖB)
Abendveranstaltung**

12.10.2026

**Beschluss der Bezirksvertretung Nippes und des Ausschusses für
Stadtentwicklung zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und
zu den Vorgaben für den Bebauungsplan-Entwurf**

**Behördenbeteiligung: Abstimmung des Bebauungsplan-
Entwurfes mit den öffentlichen und umweltrelevanten Belangen**

**Öffentlichkeitsbeteiligung: Veröffentlichung des
Bebauungsplan-Entwurfes**

**Beschluss des Rates der Stadt Köln über die eingegangenen
Stellungnahmen und den Bebauungsplan als Satzung.
Öffentliche Bekanntmachung/Rechtskraft**

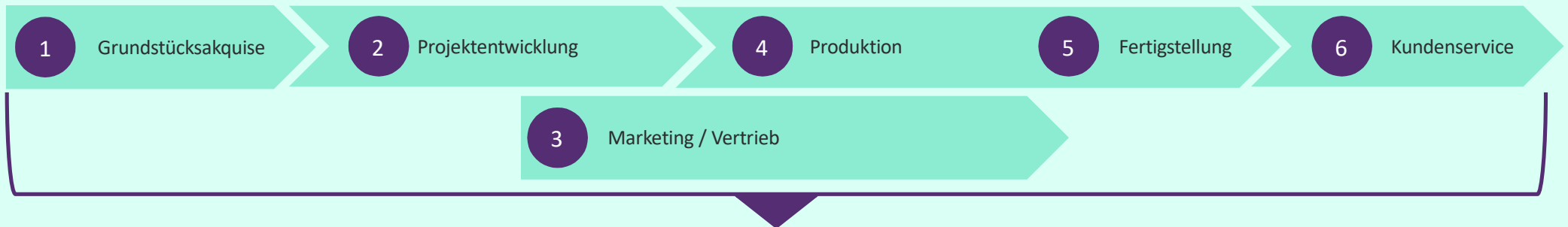
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

Vorstellung der Projektentwicklerin und Vorhabenträgerin

Vorhabenträgerin



Alles aus einer Hand:
Die gesamte Wertschöpfungskette unter einem Dach



Von Idee, Grundstückskauf, Projektentwicklung und Planung über die Architektenleistung sowie erforderliche Behördengänge, Erdarbeiten, Bau- und Ausbau sowie Außenanlagengestaltung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe – kümmert sich Bonava um alles.

Vom ersten Gespräch über die Planung bis hin zum Einzug – Bonava versteht sich als Begleiter auf dem Weg zum neuen Zuhause.



Vorstellung des städtebaulichen Planungskonzepts

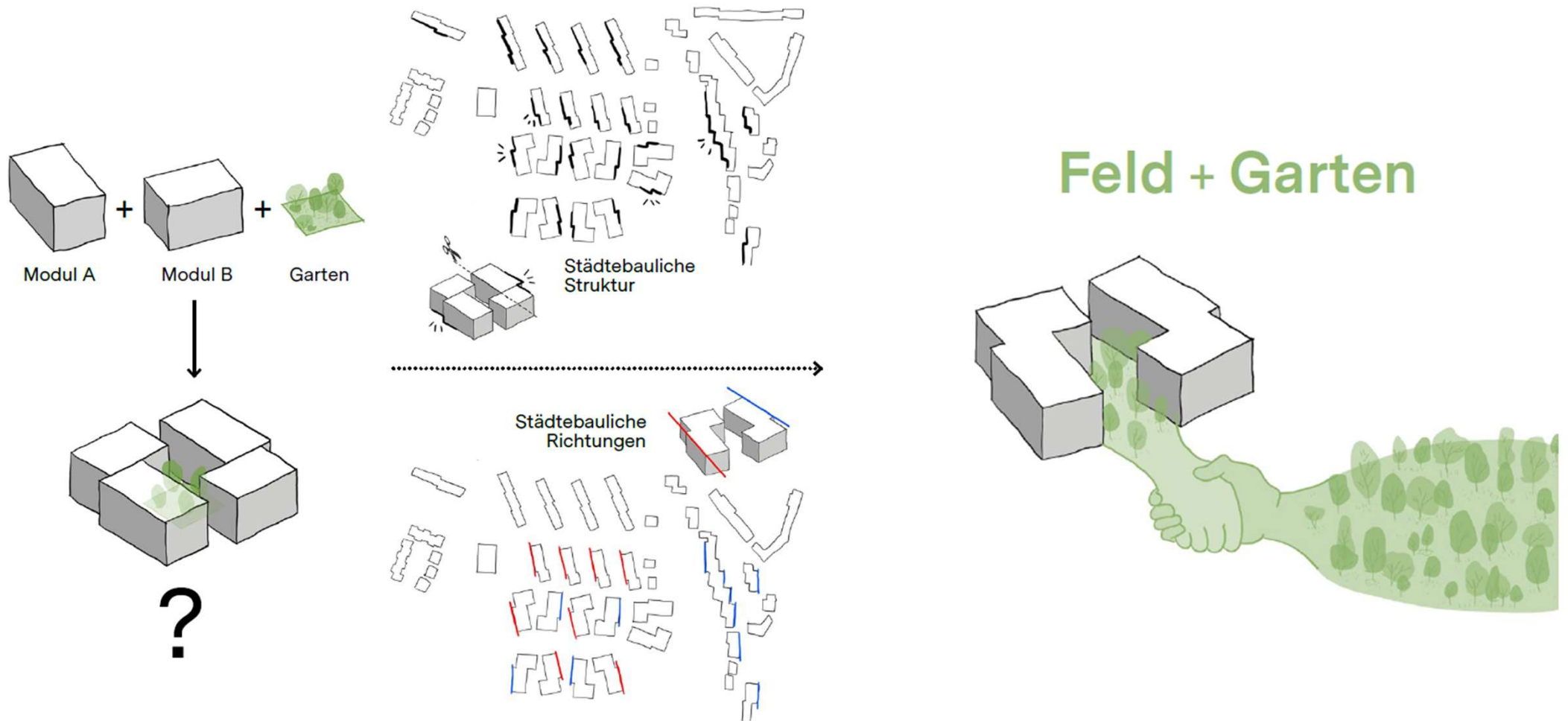
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

Einbindung in den Stadtraum

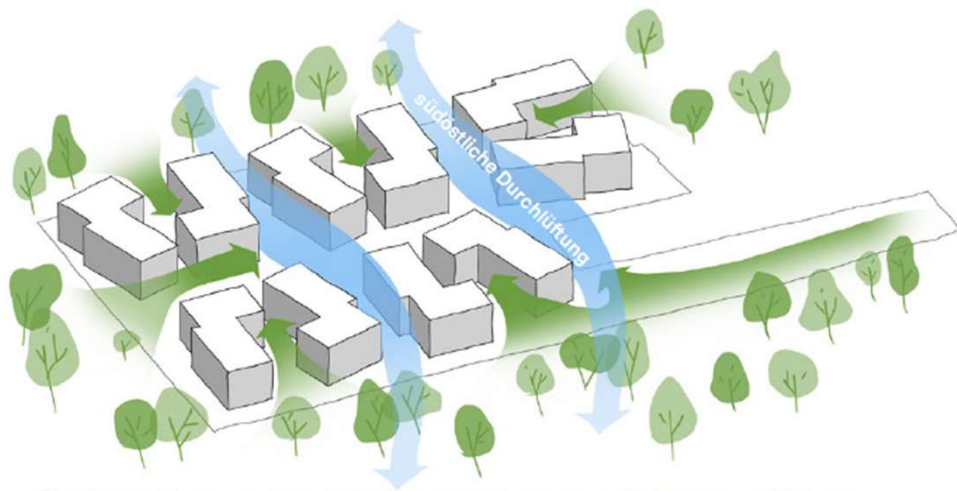


Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

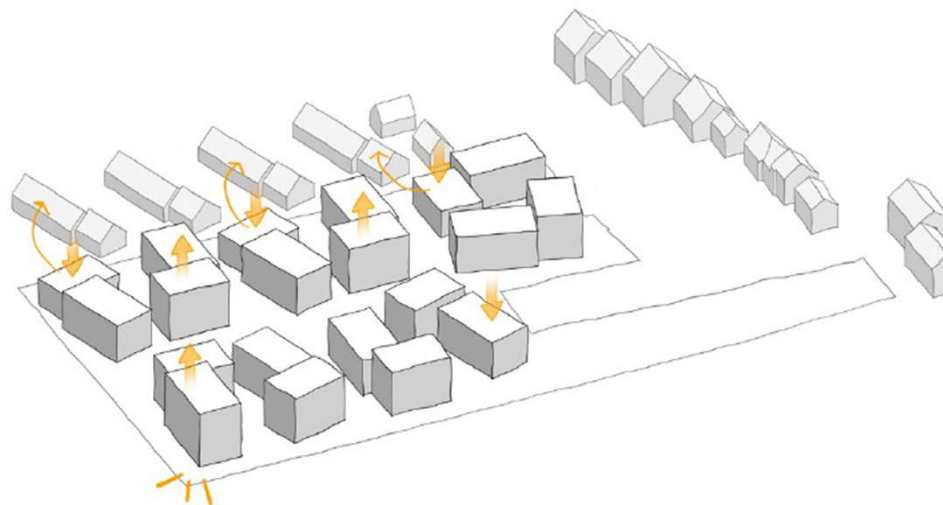
Städtebauliche Entwurfsidee



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026



"Feldgärten" - Verzahnung mit der Landschaft und natürliche Durchlüftung



Maßstäblichkeit und Höhenstaffelung der Volumen



Grün- und Dachflächen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

Städtebauliches Planungskonzept

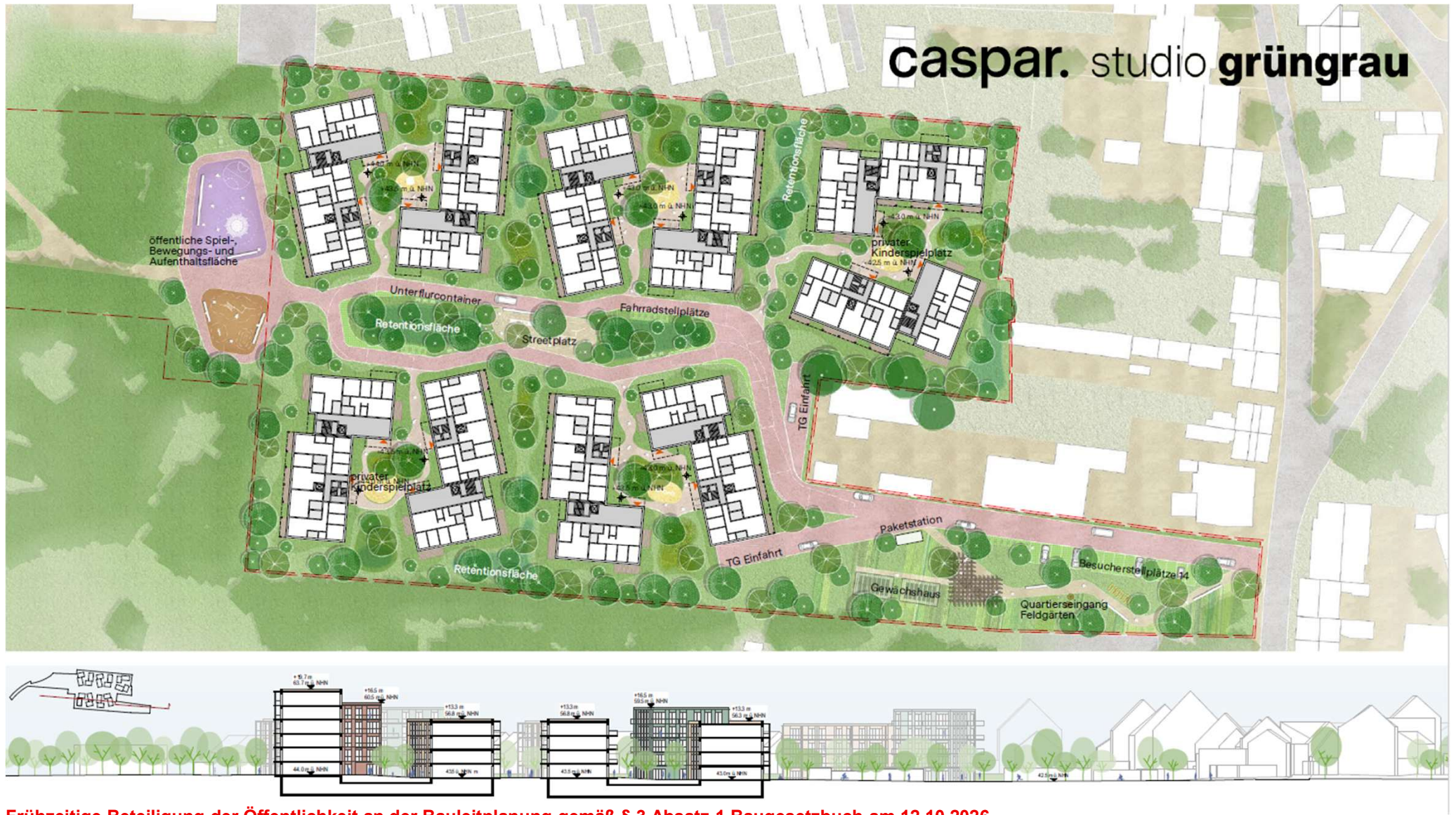


Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

Lageplan

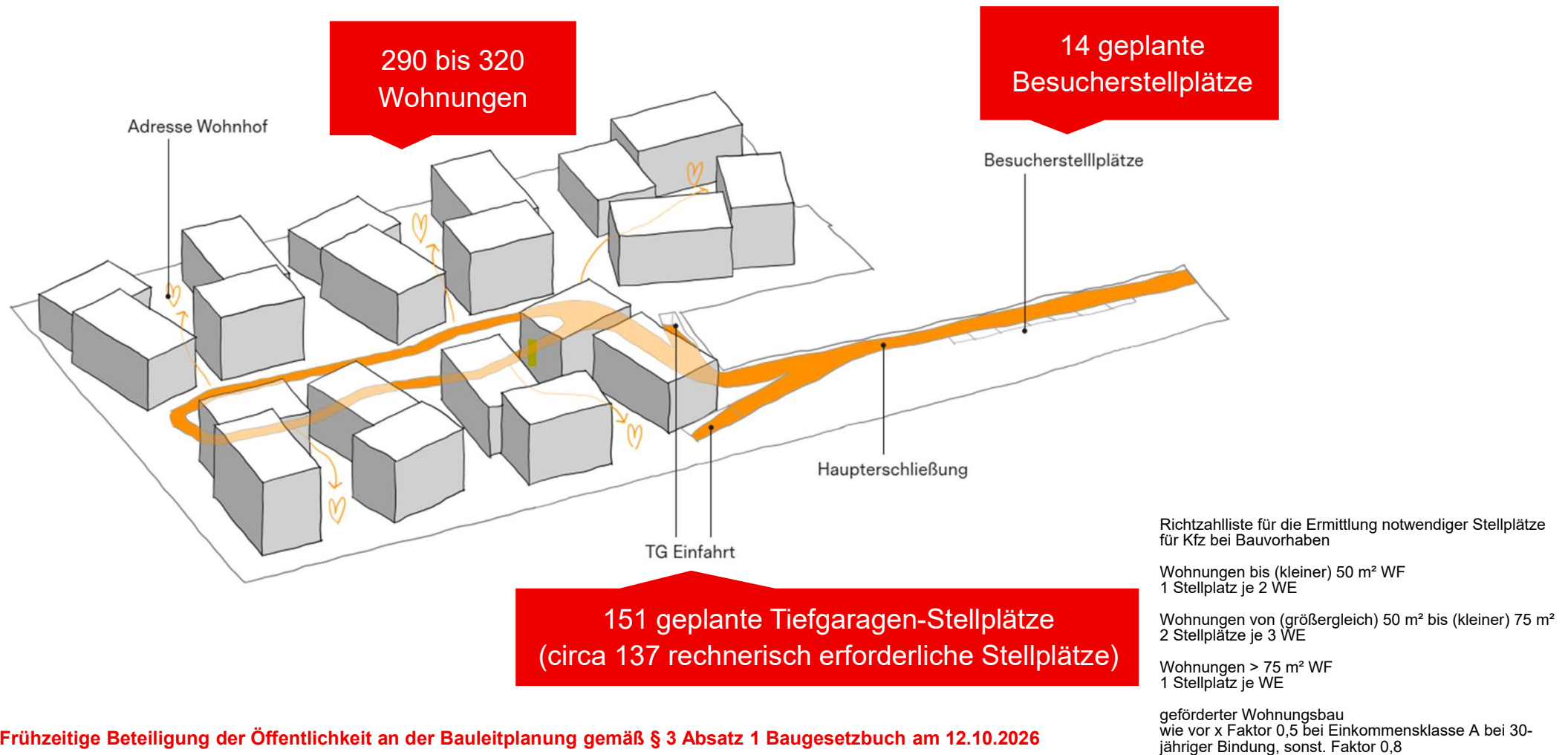


Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

Erschließungskonzept



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

caspar. studio **grüngrau**



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026



Ausblick

Feldgärtenstraße in Köln-Niehl

Geplante Untersuchungen und Gutachten

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Baumbewertung
- Altlastenuntersuchung
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Energiekonzept
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Umweltbericht



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 12.10.2026

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung

Stellungnahmen können **bis einschließlich zum 26.10.2026** (verlängert bis 02.11.2026) schriftlich an die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks Nippes, Frau Diana Siebert, Postfach 103564, 50475 Köln oder per Mail an diana.siebert@stadt-koeln.de gerichtet werden.

Das städtebauliche Planungskonzept kann im Zeitraum vom **07. bis 26. Oktober 2026** einschließlich auf der Internetseite www.beteiligung-bauleitplanung.koeln abgerufen werden.

(verlängert bis 02.11.2026)

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung

- Die Verwaltung dokumentiert alle eingehenden Anregungen und erstellt Abwägungsvorschläge für den politischen Vorgabenbeschluss.
- Im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 Absatz 2 BauGB besteht eine weitere Gelegenheit zur Information und Äußerung für die Öffentlichkeit.
- Über die Berücksichtigung der Anregungen beraten die politischen Gremien, der Rat entscheidet abschließend.

Ihre Fragen und Hinweise zur Planung

Feldgärtenstraße in Köln-Niehl

**Vielen Dank und
auf Wiedersehen!**