

Erläuterungstext

zum städtebaulichen Planungskonzept des Bebauungsplanes

Arbeitstitel: „Oskar-Jäger-Straße südlich Low Line“ in Köln-Ehrenfeld / Braunsfeld

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit Schreiben vom 26.08.2024 beantragte die Eigentümerin DWK AIRE - Ehrenfeld - Oscar 125 GmbH & Co. KG (im Weiteren: Investorin), ein Joint Venture der DIE WOHNKOMPANIE NRW GmbH und Art-Invest Real Estate im Unternehmensverbund Zech Group, die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Absicht, auf einem bestehenden Gewerbestandort im Bereich der Oskar-Jäger-Straße in den Stadtteilen Köln-Ehrenfeld und Köln-Braunsfeld eine städtebauliche Neuordnung und Umnutzung des Areals durchzuführen. Ziel ist die Entwicklung eines urbanen Quartiers, das Wohnen, Arbeiten und öffentliche Freiräume miteinander verknüpft. Insgesamt sollen circa 450 Wohnungen errichtet werden.

Der Geltungsbereich umfasst zum Großteil Flächen, welche sich im Eigentum der Investorin befinden. Ergänzend beinhaltet der Geltungsbereich städtische Flächen sowie weitere Fremdgrundstücke. Ziel ist die Sicherung eines einheitlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts für diesen Stadtbaustein.

Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach zentral gelegenen Flächen in Köln verfolgt die Planung die Schaffung eines Urbanen Gebietes (MU) mit einer qualitätvollen, angemessenen städtebaulichen Dichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 3,0. Dabei steht insbesondere die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum im Fokus – einschließlich eines Anteils an öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Es sollen erweiternd zur vorhandenen Heterogenität und Urbanität der Nutzungen im Stadtteil Büros, Dienstleistungen, Gastronomie und Gewerbe, die die Wohnnutzung entsprechend eines Urbanen Gebiets nicht wesentlich stören (§6a BauNVO), vorgesehen werden.

Zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sind öffentliche Spiel- und Grünflächen vorgesehen. Im Norden des Plangebietes verläuft die Low Line – eine „lineare Grünverbindung für die Kölner Weststadt“. Die Low Line übernimmt als Geh- und Radweg eine Verbindungsfunktion im Stadtteil und bietet zugleich Bereiche zum Verweilen sowie zur kreativen Nutzung. Sie trägt zur Klimaanpassung und Adressbildung im Quartier bei. Die Wegeverbindung ist durchgängig autofrei geplant.

Die Entwicklung steht im Kontext der weitgreifenden Veränderungen in Ehrenfeld und den angrenzenden Stadtteilen. Für die sogenannte „Weststadt“ wurde 2021 von der Stadt Köln ein Zielbild erarbeitet, welches die Grundlage für die Fortschreibung der Rahmenplanung aus dem Jahr 2004 bildet und Ziele für den Transformationsprozess der Weststadt definiert. Die Fläche an der Oskar-Jäger-Straße bildet einen weiteren Baustein in den bereits initiierten und noch anstehenden Entwicklungen in der direkten Nachbarschaft und näheren Umgebung.

Die städtebauliche Neuordnung verfolgt das übergeordnete Ziel, den bisherigen Gewerbestandort in ein vielfältiges, durchmischtes Quartier mit hoher Lebens- und Arbeitsqualität zu wandeln. Besonderer Wert wird auf eine urbane, kompakte Bebauung mit

attraktiven grünen Freiräumen gelegt, die den zukünftigen Bewohner*innen und Nutzer*innen gleichermaßen zugutekommt.

Das vorhandene Planungsrecht lässt die Realisierung des Vorhabens nicht zu. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Wohnquartiers und die ergänzenden Nutzungen geschaffen; ohne dass die umliegenden bestehenden Gewerbebetriebe dadurch negativ beeinträchtigt werden.

2. Verfahren

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens zu schaffen.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche unterschreitet im Plangebiet den Schwellenwert von 20.000 m². Es handelt sich um eine maßvolle Erweiterung und funktionale Umstrukturierung innerhalb des bestehenden Stadtbausteins, sodass die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind.

Das circa 4 ha große Plangebiet liegt an der Oskar-Jäger-Straße im Kölner Stadtgebiet und ist derzeit durch überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägt. Die Fläche ist nahezu vollständig versiegelt und stellt damit ein erhebliches Innenentwicklungspotenzial dar. Ziel der Planung ist es, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ein neues Urbanes Gebiet (MU) mit wohn- und gewerbenahen Nutzungen zu entwickeln. Durch die städtebauliche Neuordnung werden Flächenpotenziale effizienter genutzt, zugleich werden ökologische Verbesserungen durch gezielte Entsiegelungsmaßnahmen und die Schaffung qualitätvoller Freiräume erzielt.

Die Entwicklung erfolgt im unmittelbaren Zusammenhang mit der vorhandenen Siedlungsstruktur und soll sich funktional wie städtebaulich in das urbane Gefüge einfügen. Es werden keine neuen Siedlungsbereiche im Außenbereich geschaffen. Vielmehr wird eine Revitalisierung einer innerstädtischen heterogenen Gewerbefläche angestrebt, die zur Aufwertung des gesamten Umfelds beiträgt.

Eine abschließende Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im weiteren Verfahren. Auf Grundlage des geplanten städtebaulichen Konzepts und der damit verbundenen Maßnahmen zur Entsiegelung und Aufwertung wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgegangen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Planung durch die Entsiegelung, die Integration neuer Grün- und Freiflächen sowie die emissionsarme Mischnutzung positive Effekte auf das Lokalklima, den Wasserhaushalt und das Stadtbild haben wird.

Städtebauliches Qualifizierungsverfahren

Zur Qualitätssicherung des Städtebaus und der Freiraumplanung hat die Investorin ein zweiphasiges Qualifizierungsverfahren in Abstimmung mit der Stadt Köln durchgeführt.

In der ersten Phase haben sieben Planungsteams teilgenommen. Für die zweite Phase wurden durch die Jury vier Teams ausgewählt. Auf Grundlage der ersten Juryentscheidung fand im Juli 2026 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Hier wurden die vier Entwürfe an Stellwänden vorgestellt und diskutiert. Das eingeholte Feedback der Öffentlichkeit wurde den Planungsteams ebenso wie die Empfehlungen der Jury für die 2. Phase weitergereicht.

Am 13.10.2026 hat die Jury den städtebaulichen Entwurf von ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS und GREENBOX Landschaftsarchitekten als Grundlage der weiteren Planung empfohlen. Das städtebauliche Qualifizierungsverfahren ist somit abgeschlossen. In der Jury waren externe Fachexpert*innen sowie Vertreter*innen der Politik, der Stadtverwaltung und der Investorin vertreten.

Das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens wird Grundlage des nachgelagerten Bauleitplanverfahrens. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens wird der Entwurf fachlich vertieft und weiterentwickelt.

Mit dem Abschluss des Qualifizierungsverfahrens beginnt auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit einer Abendveranstaltung am 13. Oktober 2026 und einer nachfolgenden Beteiligung vom 14. Oktober 2026 bis 6. November 2026. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen fließen in das weitere Bebauungsplanverfahren ein.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Köln im Stadtbezirk Ehrenfeld bzw. der westliche Teil des Plangebietes liegt teilweise im Stadtbezirk Lindenthal. Es wird im Norden durch angrenzende Gewerbebebauung und im Osten durch die Oskar-Jäger-Straße begrenzt. Im Süden und Westen grenzen die Stolberger Str. sowie weitere gewerblich genutzte Grundstücke an.

Das Plangebiet umfasst

- die im Eigentum der Investorin befindlichen Flurstücke 661, 794, 795, 1145, 1501, 1559, 2417/204, 1277, 1278, 1279, 1280 und 1752,
- die städtischen Flurstücke 1131, 1443, tlw. 1676, tlw. 2877/202 und 4002/202 und
- die Flurstücke 1146, 1558, 1147, 1557, 1148 und 1556 im Eigentum Dritter.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von circa 4 Hektar, wovon sich etwa 3,5 Hektar im Eigentum der Investorin befinden.

3.2 Bestandssituation / Vorhandene Struktur

Das Plangebiet liegt an der Grenze der beiden Stadtteile Ehrenfeld und Braunsfeld in der Kölner Weststadt. Der Begriff der Weststadt wurde im Zielbildprozess zur Fortschreibung der Rahmenplanung Braunsfeld/ Müngersdorf/ Ehrenfeld im Jahr 2021 geprägt. Der Bereich der gesamten Weststadt befindet sich seit einigen Jahren im Umbruch. Große vormals überwiegend gewerblich und industriell genutzte Bereiche werden neuen Nutzungen zugeführt und die gesamte Stadtsequenz des westlichen Kölns transformiert. Wichtige Entwicklungsflächen, wie zum Beispiel das nordwestlich des Plangebietes gelegene „Max-Becker-Areal“, das „Ehrenveedel“ auf der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs nördlich der Bahntrasse oder das westlich gelegene Neubauprojekt „Cosy“ befinden sich in der Nachbarschaft.

Das Plangebiet ist aktuell mit heterogen gewerblich genutzten Gebäuden unterschiedlicher Baujahre bebaut. Die baujahrestypische Bausubstanz weist einen sehr niedrigen energetischen Standard auf. Die Freiflächen werden überwiegend als Parkplätze genutzt, weshalb das Grundstück derzeit nahezu vollständig versiegelt ist.

Bestandteil des Geltungsbereiches ist auch ein Teil der Oskar-Jäger-Straße. Sie übernimmt die Erschließungsfunktionen innerhalb des Stadtteils und darüber hinaus. In ihrer Verlängerung nach Norden führt sie unter der Bahntrasse hindurch und verbindet damit auch die nördlichen und südlichen Bereiche des Stadtteils.

Die Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls durch eine starke Heterogenität geprägt. Während das Plangebiet selbst und weite Teile der Umgebung überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, befinden sich ergänzend gastronomische, kulturelle und gewerbliche Nutzungen in Erdgeschosszonen an der Oskar-Jäger-Straße.

Die Planung sieht den Verlauf der Low Line im Norden des Plangebietes vor.. Das Projekt Low Line umfasst die lineare Grünverbindung für den Fuß- und Radverkehr entlang der alten Güterbahntrasse vom Bahnhof Ehrenfeld im Osten bis zum P1-Park im Westen der Weststadt.

3.3 Bestehende Erschließung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Straßen- und Wegenetz der Stadt Köln angeschlossen. Die Erschließung erfolgt heute für den motorisierten Individualverkehr (MIV) von der Oskar-Jäger-Straße im Osten und der Stolberger Straße im Südwesten zu den vorhandenen Grundstückszufahrten. Auf der Oskar-Jäger-Straße befinden sich beidseitig öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist über die nördlich gelegene Haltestelle Oskar-Jäger-Straße (Buslinien 143 und 141) und der Haltestelle Stolberger Straße (Buslinie 140) südlich des Plangebietes gegeben. Des Weiteren befindet sich fußläufig in circa 600 m Entfernung die Haltestelle Weisbergstraße/ Gürtel (Straßenbahn 13).

Für den Fahrradverkehr ist im Bereich der Oskar-Jäger-Straße auf der östlichen Straßenseite in Richtung Norden ein Radweg ausgewiesen. Auf der westlichen Straßenseite der Oskar-Jäger-Straße ist im Bestand kein ausgewiesener, durchgängiger Radweg zwischen Widdersdorfer und Stolberger Straße vorhanden. Geplant ist, dass der Radverkehr zukünftig auf 2 m breiten Radfahrstreifen auf der Fahrbahn geführt wird. Darüber hinaus ist der Standort in das städtische Radverkehrsnetz eingebunden, welches kontinuierlich ausgebaut und optimiert wird.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im derzeitigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln (Teilabschnitt Region Köln) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Daneben sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Vergnügungsstätten zulässig.

Da die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen dieses Verfahrens von einer Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen werden.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Köln. Allerdings gilt das Entwicklungsziel EZ 6: Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas.

4.4 Berücksichtigung von Fachplanungen

Bei dem Planungsvorhaben sind keine Planfeststellungsverfahren zu berücksichtigen.

4.5 Planungsrechtliche Situation / Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 02.01.1985 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63459/04 mit dem Arbeitstitel "Stolberger Straße in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld" sowie teilweise innerhalb des nördlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 63459/02 „Widdersdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld, 1. Änderung“ mit Rechtskraft vom 05.06.2024.

Der Bebauungsplan „Stolberger Straße“ setzt im nordöstlichen Bereich (Zone 1) ein Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ 0,8 und einer GFZ von 2,0 sowie die Zahl der Vollgeschosse bis VI und eine geschlossene Bauweise fest. Ergänzend wird ein zu erhaltener Baumbestand festgesetzt. Südlich entlang dem Gürtelbahn Zubringer ist eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Gürtelbahn ist als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt und teilt den Bauungsplan in einen westlichen und östlichen Bereich

In Zone 2 (südöstlicher Bereich) wird ebenfalls ein Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ 0,8 und einer GFZ von 2,2 sowie die Zahl der Vollgeschosse von IV - X und eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich sowie entlang der Stolberger Straße sind erhaltenswerte und anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Der westliche Teil des Bebauungsplans setzt in Zone 3 ein weiteres Gewerbegebiet sowie Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete fest. Die städtebaulichen Kennzahlen des Gewerbegebietes (GE) sind GRZ 0,8, GFZ von 2,0, max. IV Geschosse sowie eine geschlossene Bauweise. Zur Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet und den Misch- und Wohngebieten ist eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

In den verschiedenen Mischgebietsflächen (MI) sind GFZ von 1,0 – 1,2 festgesetzt. In allen Mischgebietsflächen ist eine geschlossene Bauweise mit bis zu II oder IV Vollgeschosse festgesetzt. Entlang der Erschließungsflächen und innerhalb der verschiedenen Baufelder im westlichen Teil des Bauungsplans Nr. 63459/04 sind erhaltenswerte und anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Die beiden Allgemeinen Wohngebiets-Baufelder setzen eine GFZ von 1,0 sowie die Zahl der Vollgeschosse bis III und eine geschlossene Bauweise fest.

Inmitten der Mischgebiete und des Wohngebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wird.

Um schädliche Auswirkungen ausgehend von neu ansiedelnden Gewerbebetrieben zu vermeiden, werden ebenfalls Festsetzungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB getroffen.

Im Frühjahr 2021 wurde der Beschluss über die Einleitung sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung betreffend die Änderung des Bebauungsplanes Nummer 63459/04 mit dem Arbeitstitel „Stolberger Straße in Köln-Braunsfeld/Ehrenfeld, 1. Änderung“ unter der Vorlagen-Nr. 3225/2020 gefasst. Unter der Vorlagen-Nummer

0858/2023 wurden 2023 die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 63459/04 verfolgt das Ziel der Neugliederung der Betriebsarten nach dem Abstandserlass vom 06.06.2007 zur Vermeidung einer planerischen Konfliktsituation mit der geplanten Wohnbebauung nördlich der Alsdorfer Straße, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der in der Rahmenplanung (siehe Punkt 4.6.4) vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindung auf der ehemaligen HGK-Trasse sowie einer Grünfläche im Bereich der Gleisharfe sowie die planungsrechtliche Sicherung der Erschließungsflächen von einem Teilbereich des Gewerbegebietes.

Die Flurstücke 1145, 1146, 1147 und 1148 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63459/02 unter dem Arbeitstitel "Widdersdorfer Straße" in Köln-Ehrenfeld. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Rechtskraft seit dem 05.06.2024. Hier wurden auf Grundlage des Zielbilds „Kölner Weststadt“ folgende Ziele verfolgt: die Umwandlung eines Industriegebietes (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) für die Grundstücke Widdersdorfer Straße 199 - 205 und 207 - 211, da die industrielle Nutzung nicht mehr vorhanden ist, sowie die Neugliederung der Betriebsarten nach dem Abstandserlass vom 06.06.2007 zur Vermeidung einer planerischen Konfliktsituation mit der geplanten Wohnbebauung nördlich der Alsdorfer Straße. Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 63459/02.

Um die gemäß dem Zielbild „Kölner Weststadt“ vorgesehene Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr in Nord-Süd-Richtung zu ermöglichen, wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs, der im neu aufzustellenden Bebauungsplan enthalten ist, wird entlang der Oskar-Jäger-Straße in Ost-West-Richtung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger sowie teilweise eine offene Bauweise festgesetzt.

Das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens dient als Grundlage für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück der Investorin sowie der städtischen Flurstücke und Fremdgrundstücke (siehe 3.1).

4.6 Städtebauliche Entwicklungskonzepte / Planungen

4.6.1 Kooperatives Baulandmodell

Das Kooperative Baulandmodell Köln 2017 plus, welches in seiner Fassung vom 10.05.2017 durch den Rat der Stadt Köln beschlossen und am 05.05.2022 angepasst wurde, bündelt die Anforderungen, die an neue Baugebiete für den Wohnungsbau gestellt werden, und wird im Verfahren Anwendung finden.

Auf der Basis der Geschossfläche Wohnen wird mit einer Standardgröße von 90 m²/ WE (Wohneinheit) die Anzahl der zukünftigen Wohnungen berechnet. Mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen sind als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten.

Die Anzahl der Wohneinheiten, die im Durchschnitt von 2,3 Einwohnern (EW) bewohnt werden, gibt Aufschluss über die Anzahl der neuen Einwohner im Quartier. Die Anzahl der zukünftigen Bewohner bestimmt den Bedarf an Grünflächen (10 m²/ EW) und Spielflächen (2 m²/ EW). Auf der Grundlage der zu erwartenden Einwohnerzahl lässt sich darüber hinaus der Bedarf an Kita-Betreuungsplätzen ermitteln. Da der rechnerisch ermittelte Bedarf an Betreuungsplätzen durch die bestehenden Kapazitäten im Stadtteil gedeckt werden kann, ist im vorliegenden Fall kein ursächlicher Mehrbedarf im Sinne von Nr. 3 Abs. 1 Buchst. b)

KoopBLM festzustellen. Eine Verpflichtung des Planbegünstigten zur Schaffung zusätzlicher Betreuungsplatzkapazitäten besteht folglich nicht.

Entsprechend den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells wird bei der Berechnung der erwarteten Einwohnerzahl und daraus folgend der entstehenden Bedarfe für öffentliche Spiel- und Grünflächen die Anzahl der Wohneinheiten zunächst an die durchschnittliche Größe einer Wohneinheit von 90 m² Geschossfläche angepasst. Die Anzahl der Wohneinheiten berechnet sich auf Grundlage der Angaben zur gesamten Geschossfläche für das Wohnen im Plangebiet.

Ergänzend werden die Flächen für öffentliche Spielplätze und öffentliche Grünflächen vorzusehen nach dem Kalkulationsweg gemäß Kooperativem Baulandmodell berücksichtigt.

4.6.2 „Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle“

Mit „Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle“ ist eine gemeinsame Initiative der Stadt Köln und der Wohnungswirtschaft ins Leben gerufen worden. Ziel der Initiative ist es, bezahlbaren Wohnraum — sowohl zur Miete als auch im Eigentum — für Kölner*innen zu sichern und der anhaltenden Entwicklung hin zu immer höheren Wohnkosten entgegenzuwirken.

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 08.10.2026 den Beschluss einer zeitlich begrenzten Anpassung von städtischen Vorgaben zur Baukostenreduzierung im Wohnungsbau ("Köln baut bezahlbar | Wohnen für alle" [1309/2026](#)) gefasst.

Die beschlossenen Maßnahmen haben auch Auswirkungen auf das Kooperative Baulandmodell, welche im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

4.6.3 Klimaschutzleitlinien

Der Rat der Stadt Köln hat am 17.03.2022 die „Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln“ beschlossen. Für das Planverfahren gelten die in den Leitlinien formulierten Anforderungen. Ziel der Klimaschutzleitlinien ist eine frühzeitige Berücksichtigung von Klimaskriterien in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben. Die Kernanforderung ist ein hoher baulicher Standard von Wohn- und Nichtwohngebäuden in Verbindung mit einer möglichst vollständigen Versorgung mit lokal verfügbaren regenerativen Energien und konsequenter Nutzung von Photovoltaik. Die verbindlichen Anforderungen der Klimaschutzleitlinien umfassen insbesondere die Einhaltung des Standards KfW 40 EE bzw. EH 40 mit mindestens 55 % erneuerbaren Energien.

Die Umsetzung der mit der Koordinationsstelle Klimaschutz abzustimmenden Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt und gesichert.

4.6.4 Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“/ Köln-Katalog

Die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ dient als übergeordneter Rahmen für die zukünftige Stadtentwicklung. Das Konzept des Kölner Perspektivplans 2030 verfolgt das Ziel, Köln in eine zukunftsfähige, resiliente und lebenswerte Stadt zu weiterzuentwickeln, die auf eine ausgewogene Verteilung von Wachstum, Mobilität, Freiraum und urbaner Lebensqualität setzt. Grundlage der Strategie sind fünf Leitsätzen mit 27 Zielen. Die Leitsätze sind folgende:

- Köln sorgt für kompakte und lebenswerte Quartiere.
- Köln schafft Raum für eine dynamische und nachhaltige Wirtschaft und für vielfältige Arbeitswelten.
- Köln sorgt für Bildung, Chancengerechtigkeit und Teilhabe.
- Köln stärkt seine Rolle als viel fältig vernetzte Metropole.
- Köln wächst klimagerecht und umweltfreundlich und sorgt für gesunde Lebensverhältnisse.

Am 23. März 2023 hat der Rat den Köln-Katalog als Konzept für eine nachhaltige Stadtentwicklung beschlossen. Als Schlüsselprojekt vertieft und konkretisiert der Köln-Katalog die Leitsätze und Ziele der Kölner Perspektiven 2030+. Ziel des Köln-Kataloges ist es, das Stadtwachstum durch eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung zu gestalten. Der Köln-Katalog zeigt, wie kompakte und somit flächensparende Quartiere zukünftig aussehen können. Dabei spielen das Prinzip der kurzen Wege, ausreichend Grünflächen sowie wohnortnahe soziale und funktionale Angebote, wie Einzelhandel oder Gastronomie, eine wichtige Rolle.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird der Köln-Katalog auf Ebene der Bebauungspläne mit anderen Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgeglichen. Bei dieser Abwägung sind die Vorgaben und Hinweise des Köln-Katalogs zu städtebaulichen Zieldichten und Qualitäten zu berücksichtigen. So entfaltet der Köln-Katalog eine steuernde Wirkung innerhalb und außerhalb der Verwaltung.

Der Köln-Katalog betrachtet die Zieldichten der Stadtstrategie als „Soll-Werte“ für neue Projekte, die nach dem Beschluss der Stadtstrategie angelaufen sind und als „Richt-Werte“ für Projekte in bereits länger laufenden Verfahren.

Für den Bereich des Plangebietes und für Quartiersentwicklungen im Allgemeinen werden im Köln-Katalog folgende Planungsvorgaben getroffen:

- Quartiersdichte von > 1,2
- Berücksichtigung der Strategien für qualitätvolle Dichte zum Beispiel vertikal und horizontale Dichte, Grüne Vielfalt, Nutzungsvielfalt
- Blöcke ausdifferenzieren, Baufelder durchmischen, Kontraste suchen, Raumfolgen setzen

Die konkrete Zieldichte wird unter Berücksichtigung des Köln-Katalogs im Bauleitplanverfahren festgelegt

4.6.5 Rahmenplanung Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld, Zielbild für die Kölner Weststadt

Die Fläche des Plangebietes ist Teil des 420 ha großen Rahmenplanungsgebietes für die Rahmenplanung Braunsfeld/ Müngersdorf / Ehrenfeld und dessen Fortschreibung „Zielbild für die Kölner Weststadt“.

Das Plangebiet an der Oskar-Jäger-Straße ist Teil des sogenannten Melatenquartiers, südlich des Gaswerkquartiers. Im Fokus liegt hier die Transformation von Gewerbestandorten in Urbane Gebiete unter Berücksichtigung eines ausgeglichenen Verhältnisses von bezahlbarem Wohnen und nicht störendem Gewerbe inklusive Nahversorgung. Zusätzlich soll Raum für Kleingewerbe und Nahversorgung i.V.m. neuen Wohnflächen (beispielsweise Kleingewerbe, Schuster, Klempner, Copy-Shop, Radwerkstätten etc.) geschaffen sowie die Kreativwirtschaft im Quartier weiterentwickelt werden.

Des Weiteren ist ein Ziel die Verbesserung des Mikroklimas und der Resilienz gegenüber Hitze und Starkregen durch klimagerechte Gebäude-/Freiraumgestaltung auf Gewerbeflächen (z.B. Entsiegelung, Fassaden- und intensive Dachbegrünung, Verschattung, Albedo, Verdunstung, Versickerung, Regenwasserrückhaltung etc.). Integriert in das Zielbild für die Kölner Weststadt ist zudem die Low Line, welche innerhalb des Plangebietes verläuft. Ergänzend sieht eine Zielsetzung die Schaffung von ausreichenden wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen im Zuge der Gebietsentwicklung (grüne Rückzugsorte z.B. Pocket Parks, Dachgärten etc.) sowie die Verbesserung der Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr vor.

4.6.6 Entwicklungsplanung Weststadt

Die Stadt Köln verfolgt mit der Entwicklungsplanung für die Weststadt ein umfassendes Stadtentwicklungsprojekt. Dieses Areal erstreckt sich über die linksrheinischen Stadtbezirke Lindenthal und Ehrenfeld.

Das rund 500 ha große Gebiet wird von markanten Verkehrsachsen wie dem Militärring, der Aachener Straße, dem Melatengürtel und der Venloer Straße eingegrenzt. Derzeit ist es noch überwiegend von gewerblichen Nutzungen geprägt, befindet sich jedoch im Wandel hin zu einem vielfältigen urbanen Raum. Hier entstehen derzeit neue Strukturen: vom traditionellen Gewerbe und Logistikstandorten über eine lebendige Clubkultur bis hin zu modernen Büro- und Wohnquartieren – all das eingebettet in ein sich dynamisch veränderndes Umfeld.

Ziel der Entwicklungsplanung ist es, diesen Strukturwandel aktiv zu begleiten und zukunftsorientiert zu gestalten. Dabei greifen drei zentrale Elemente ineinander: eine durchdachte räumliche Entwicklungsstrategie, ein modernes Mobilitäts- und Verkehrskonzept sowie ein partizipativer Bürgerdialog, der die Bevölkerung in den Planungsprozess einbindet.

Für das Plangebiet werden folgende Aussagen zu raumrelevanten Zielsetzungen getroffen:

- Sicherung und Entwicklung von Gewerbestandorten für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Forschung und Handel
- Transformation von Gewerbestandorten in urbane Mischquartiere (ausgeglichenes Verhältnis von bezahlbarem Wohnen und nicht störendem Gewerbe inkl. Nahversorgung)
- Bedarfsgerechter Ausbau der Jugend- und Bildungsinfrastruktur i.V.m. neuen Wohnflächen (Schulen, Kitas, sonstige Jugendangebote)
- Schaffung von wohnungsnahem und klimawandelgerechtem Grün im Zuge der Gebietsentwicklung (Rückzugsorte z.B. Pocket Parks, Dachgärten, Spielplätze)

4.7 Low Line

In Köln-Ehrenfeld entsteht mit dem Low Line Linear Park ein innovatives Stadtentwicklungsprojekt, das eine neue grüne Verbindung für Fußgänger und Radfahrer schaffen soll. Entlang einer ehemaligen Güterbahntrasse ist geplant, einen linearen Park anzulegen, der den Stadtteil aufwertet und neue Aufenthalts- und Bewegungsräume bietet. Inspiriert vom berühmten Vorbild der „High Line“ in New York wird eine bislang ungenutzte städtische Infrastruktur zu einem vielfältig nutzbaren Freiraum umgestaltet – mit ökologischen, sozialen und stadtgestalterischen Mehrwerten.

Das Projekt greift dabei eine zentrale Herausforderung Ehrenfelds auf: Der Stadtteil war lange durch industrielle Nutzung geprägt, viele Flächen sind heute brachgefallen oder schwer zugänglich. Die alte Bahntrasse durchschneidet das Quartier und wirkt wie eine Barriere. Die geplante Umnutzung verspricht nicht nur eine Verbesserung der Durchlässigkeit, sondern auch einen Zugewinn an benötigten Grün- und Freiflächen. Perspektivisch soll eine durchgehende, ruhige Verbindung für Rad- und Fußverkehr entstehen – vom dichten Stadtgefüge bis hin zum Stadtwald und dem Äußeren Grüngürtel.

4.8 Denkmalschutz

Es liegen keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bereiche im Plangebiet vor. Im weiteren Verfahren sind denkmalschutzrechtliche Belange bzgl. möglicher Bodenfunde zu beachten.

5. Städtebauliches Konzept

Die Investorin plant, die derzeit gewerblich genutzte Fläche an der Oskar-Jäger-Straße im Rahmen eines Transformationsprozesses unter Würdigung der Besonderheiten des Ortes in ein zeitgemäßes und urbanes Quartier mit Schwerpunkt auf Wohnen zu entwickeln. Insgesamt sollen circa 450 Wohnungen errichtet werden.

Das neue Quartier übernimmt eine zentrale Funktion innerhalb des übergeordneten Stadtfeldes zwischen Oskar-Jäger-Straße, Widdersdorfer Straße, Maarweg und Stolberger Straße. Zur Oskar-Jäger-Straße wird eine grüne Plaza als Quartierseingang gebildet. Im Schnittpunkt der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Urbanen Fuge“ mit der ost-westlich orientierten Low Line entsteht eine nachbarschaftliche Quartiersmitte im räumlichen Schwerpunkt des Gevierts. Sie bildet nicht nur den zentralen Treffpunkt des neuen Quartiers, sondern schafft zugleich eine Adresse und einen identitätsstiftenden Ort, von dem auch zukünftige Entwicklungen im Umfeld profitieren können.

Die städtebauliche Struktur gliedert sich in fünf robuste, annähernd gleich große Baufelder. Die Struktur ermöglicht es, den Erhalt ausgewählter Bestandsgebäude, je nach Entwicklungsdynamik in eine spätere Bebauung zu integrieren oder temporär zwischenzunutzen. Entlang der Oskar-Jäger-Straße bildet ein gewerblich geprägter Baustein mit Boardinghouse, Büro- und Handelsnutzungen die robuste städtische Kante des Quartiers. In den weiteren Blöcken ist Wohnnutzung vorgesehen, die verschiedene Wohnungsgrößen sowie öffentlich geförderten Wohnungsbau umfasst. Die Höfe stehen als private Grünräume den zukünftigen Bewohner*Innen zur Verfügung. Zwischen den Blöcken sind grüne Fugen mit kleinen Quartiersplätzen angeordnet. Entlang der Low Line entsteht eine große zusammenhängende Grünverbindung mit öffentlichen Grünflächen. Im Westen ist ein großer Waldspielplatz vorgesehen.

5.1 Baulich-räumliches und funktionales Konzept

Das städtebauliche Konzept umfasst Flächen für Wohnen (circa 70 % der BGF) und ergänzende Nutzungen wie nicht-störendes Gewerbe und Gastronomie (circa 30 % der BGF). Durch eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung soll die Neubebauung einen Beitrag zur Belebung des Quartiers und der gesamten Nachbarschaft schaffen. Durch die geplanten Nutzungen als urbanes Mischquartier wird die angrenzend bestehende Nutzung nicht beeinträchtigt bzw. nicht gefährdet. Insgesamt wird eine qualitätsvolle und urbane Dichte angestrebt verbunden mit attraktiven und grünen Freiräumen mit Aufenthaltsqualität.

Entlang der Oskar-Jäger-Straße bildet ein gewerblich geprägter Baustein den Auftakt zum Quartier. Seine Struktur ist bewusst flexibel angelegt und ermöglicht unterschiedliche Entwicklungs- und Nutzungsszenarien.

Entlang der „Urbanen Fuge“, die in Verlängerung der Stolberger Straße verortet ist, konzentrieren sich nachbarschaftliche und quartiersbezogene Nutzungen. Die Wohngebäude erhalten ihre Adressen überwiegend an der öffentlichen Grünfläche (Low Line) und den „Grünen Fugen“ (Bereiche zwischen den Blöcken), die das Quartier bis in seine Tiefe mit der Low Line und dem übergeordneten Freiraumsystem vernetzen. So entsteht eine klare Hierarchie aus öffentlicher Quartiersmitte, gemeinschaftlich geprägten Freiräumen und geschützteren Wohnbereichen.

Die kompakten Höfe öffnen sich gezielt nach Süden und Osten. Dadurch werden eine gute Besonnung der gemeinschaftlichen Freiräume sowie eine hohe Belichtungsqualität der

Wohnungen sichergestellt. Diese räumliche Grundordnung wird durch die Staffelung der Baukörper zusätzlich gestärkt: Entlang der Low Line bildet eine siebengeschossige Bebauung eine klare städtebauliche Kante, während sich die Gebäude nach Süden auf fünf Geschosse abstaffeln und so die Belichtung und Besonnung der Höfe unterstützen.

5.2 Freiraumkonzept

Die Low Line bildet das übergeordnete Rückgrat des freiräumlichen Grundgerüsts und wird zum verbindenden Taktgeber der unterschiedlichen öffentlichen Nutzungsangebote. Entlang der linearen Fuß- und Radwegeverbindung entsteht eine abwechslungsreiche Abfolge aus attraktiven Platzflächen, großzügigen Grünräumen und kleineren, atmosphärischen Verweilorten. Die Sequenz unterschiedlicher Raumtypologien gliedert die Linearität der Low Line, schafft Orientierung und macht die Wegeverbindung als zusammenhängenden, vielfältig erlebbaren Freiraum erfahrbar.

Innerhalb des Quartiers – insbesondere in der „Urbanen Fuge“ (in Verlängerung der Solberger Straße) und der öffentlichen Grünfläche (Low Line) – sowie an den Auftaktbereichen „Auftakt Oskar“ (im Nordosten des Quartiers) und „Waldspielplatz“ (im Westen des Quartiers) weitet sich die Low Line gezielt auf und verzahnt sich mit dem neuen Wohnquartier. Über die „Grünen Fugen“ wird ihr lebendiger und grüner Charakter zwischen die Gebäudekörper hineingetragen. Schattenspendende, zielgruppenorientierte Spiel- und Sportangebote ergänzen das Freizeitangebot und schaffen zugleich lebendige, vielfältig nutzbare Außenräume für das Quartier.

Die „Urbane Fuge“ übernimmt dabei eine besondere verbindende Funktion: Als durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung verknüpft sie die Stolberger Straße über die gewerbliche Nutzung „Oskar 125“ mit der Widdersdorfer Straße. Im Kreuzungsbereich mit der Low Line bildet eine großzügige Plaza einen klaren Orientierungspunkt und markiert zugleich den Übergang vom getrennt geführten Radweg auf die gemeinsam genutzten Geh- und Radwegeflächen. Bodenmarkierungen und ein leichter Versatz in der Wegeführung wirken dabei bewusst entschleunigend und fördern ein sicheres und selbstverständliches Miteinander der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmenden.

Als innerstädtischer Freiraum übernimmt das Areal zugleich eine wichtige klimatische und ökologische Funktion. Verschattung, ein nachhaltiger Umgang mit Niederschlagswasser und die Förderung einer vielfältigen Vegetationsstruktur werden daher als integrale Bestandteile des Entwurfskonzepts verstanden. Eine größtmögliche Entsiegelung und die Maximierung öffentlicher wie privater Grünflächen schaffen die Grundlage für ein klimaresilientes Quartier. Zahlreiche neue Gehölzpflanzungen stärken dabei die grüne Struktur, während der Erhalt bestehender, wertvoller Gehölze selbstverständlich in die Freiraumplanung integriert wird.

Das Prinzip der Schwammstadt wird konsequent in die Gestaltung der Freiräume übersetzt. Anfallendes Niederschlagswasser wird von den befestigten Flächen gezielt in die angrenzenden Grünräume geführt und dort den Vegetationsflächen zur Verfügung gestellt. Insbesondere in den Bereichen der „Urbanen Fuge“ und der öffentlichen Grünfläche (Low Line) ermöglicht eine differenzierte Geländemodellierung, Starkregenereignisse temporär zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern. Die hierfür erforderlichen Retentionsräume werden nicht als rein technische Elemente verstanden, sondern selbstverständlich in die Gestaltung integriert und zu attraktiven, nutzbaren Aufenthaltsbereichen entwickelt. So verbindet sich die klimatische Leistungsfähigkeit des Freiraums mit seiner sozialen und gestalterischen Qualität zu einem resilienten, vielfältigen und zukunftsfähigen Quartier.

5.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt vorrangig über die Oskar-Jäger-Straße und darüber hinaus über die Stolberger Straße. Der Großteil des Pkw-Verkehrs wird entsprechend der verkehrsgutachterlichen (Vor-)Untersuchung über die Oskar-Jäger-Straße abgewickelt. Die Fahrzeuge werden möglichst früh in Tiefgargen geführt, damit das Quartier möglichst autoarm bleibt.

Mit dem neu entstehenden Abschnitt der Low Line sowie der Nord-Süd-Verbindung verbessert die Durchgängigkeit des Quartiers und seines Umfeldes für den nicht-motorisierten Verkehr erheblich. Der neue Geh- und Radweg ermöglicht eine sichere und attraktive Verbindung abseits der belasteten umgebenden Straßen und knüpft an die Radwegeinfrastruktur (sofern vorhanden) an.

Das Erschließungskonzept unterstützt die klare Freiraumhierarchie. Der motorisierte Individualverkehr wird kompakt im Süden und zur Oskar-Jäger-Straße gebündelt. Die einzelnen Baufelder können jeweils separat erschlossen werden; zugleich lassen sich die Tiefgaragen miteinander verbinden. Zur Parkseite und zur Low Line orientieren sich dagegen die Fahrradzufahrten. Direkt angebundene, kompakte unterirdische Fahrradgaragen stärken den Radverkehr und machen die Low Line zum selbstverständlichen Ausgangspunkt der täglichen Mobilität.

So entsteht ein Quartier mit einem robusten städtebaulichen Grundgerüst und hoher Anpassungsfähigkeit: klar in seiner räumlichen Ordnung, flexibel in seiner Entwicklung, wirtschaftlich in seiner Konstruktion und zugleich eng mit dem Freiraum und der Geschichte des Ortes verbunden.

Im weiteren Verfahrensverlauf werden ein Mobilitätskonzept und ein Verkehrsgutachten erstellt.

6. Auswirkung der Planung/ Umweltbelange

6.1 Tiere

Es sind die Anforderungen an die Planung hinsichtlich des Artenschutzes zu beachten. Hierfür ist die Vermeidung der Tatbestandsvoraussetzungen der Zugriffsverbote aus § 44 BNatSchG mittels einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) auszuschließen. Die Artenschutzprüfung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

6.2 Pflanzen

Die vorliegende Baumbestandskartierung, die einen Großteil des Plangebietes (circa 3,5 ha Grundstücke der Investorin und Fremdgrundstücke) umfasst, hat einen erhaltenswerten Bestand von 82 Bäumen identifiziert (s. Anlage XX, Bestandsplan). Diese Bäume sind zu erhalten. Zudem soll der Bestand durch neue und zusätzliche Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern erhalten und vergrößert werden.

Die Notwendigkeit einer Kartierung der noch ausstehenden (städtischen) Flächen wird im weiteren Verfahrensverlauf von der Stadtverwaltung geprüft.

6.3 Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen Industrie-/Gewerbefläche (ASR-Flächen). Gemäß einem Auszug aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln liegt im westlichen Teil des Plangebiets der Altstandort Nr. 401357, der hier nachrichtlich geführt wird und keine Verdachtsfläche gemäß § 2 BBodSchG darstellt. Ein kleiner westlicher Teil des Plangebiets liegt zudem im Bereich der Altlast bzw. altlastverdächtigen Fläche Nr. 40102 (stoffliche

Bodenveränderung). Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht auszuschließen. Für das Plangebiet liegen zudem Erkenntnisse über eine Grundwasserbelastung (Schadstofffahne) durch KW/BTEX vor (Nr. 27_19-0011, „Öllinse Braunsfeld“, mit Bezug auf die stoffliche Bodenveränderung Nr. 40102). Diese ist bei einer geplanten Nutzung des Grundwassers zu berücksichtigen.

Im östlichen Bereich des Plangebiets besteht zudem mit der Fläche Nr. 401541 eine Verdachtsfläche, für die im Rahmen der weiteren Planung und Ausführung ergänzende Untersuchungen durchzuführen sind.

Zur Konkretisierung dieses Hinweises wurden orientierende Bodenuntersuchungen im Plangebiet durchgeführt (u. a. Rammkernsondierungen und Probenahmen in Teilbereichen) und eine Ersteinschätzung zur Durchführbarkeit der beabsichtigten Umnutzung als Wohnquartier im Hinblick auf mögliche Altlasten erstellt.

Im Ergebnis wurden in mehreren Teilbereichen erhöhte Stoffgehalte innerhalb der Auffüllungen festgestellt. Nach gutachterlicher Einschätzung ist unter Anwendung geeigneter Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen eine schadlose Wohnnutzung sowie ein uneingeschränkter Aufenthalt auf Grün-, Spiel- und Freiflächen möglich; Nutzungseinschränkungen sind bei Umsetzung der Maßnahmen nicht erforderlich.

Als geeignete Maßnahmen kommen, abhängig von Lage und geplanter Nutzung, insbesondere der vollständige Bodenaustausch belasteter Auffüllungen oder eine Sicherung durch Abtrag der oberflächennahen Auffüllungen und den Aufbau einer technischen Trenn- bzw. Sperrebene mit darüberliegendem Auftrag sauberer Substrate in Betracht. In Bereichen mit Baumpflanzungen ist ein Bodenaustausch zwingend erforderlich.

Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Auffüllungen aus umwelthygienischen Gründen nicht für eine Flächenversickerung genutzt werden dürfen; die unterlagernden Kies-Sand-Schichten sind hingegen ausreichend durchlässig. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist daher ausschließlich über technische Versickerungssysteme mit direktem Anschluss an die tieferen, sickertfähigen Bodenschichten (z. B. Rigolen) oder einen (partiellen) Bodenaustausch (z.B. Versickerung über Mulden oder Flächenversickerung) möglich. Entsprechende Versickerungsanlagen sind im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen und im Zuge der Erarbeitung einer übergeordneten Entwässerungsstrategie konzeptionell zu integrieren.

6.4 Wasser

In einzelnen Bereichen des Geltungsbereiches liegt gemäß den Starkregengefahrenkarten der StEB bei Starkregenereignissen aller Jährlichkeiten bereits ein hoher bis sehr hoher Gefährdungsgrad vor.

Es werden ein Entwässerungskonzept (§ 44 LWG), Überflutungsnachweis/-prüfung nach DIN 1986-100 (jeweils Abstimmung mit StEB) sowie ein Versickerungskonzept zur Prüfung von Maßnahmen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlägen gemäß Schwammstadt-Konzept erstellt.

6.5 Lärm

Das Plangebiet ist unterschiedlichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen aus Straße und Schiene sind im Osten des Plangebiets im Nahbereich der Oskar-Jäger-Straße zu erwarten. Zudem gibt es Immissionen, die aus dem Schienenverkehrslärm von Westen auf das Plangebiet einwirken. Mit zunehmendem Abstand zur Oskar-Jäger-Straße nimmt diese Belastung innerhalb des Plangebiets ab. Die höchsten Gewerbelärmimmissionen treten demgegenüber im westlichen Teilbereich auf. Die

Ergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchung werden in einer weiteren schalltechnischen Untersuchung im Bauleitplanverfahren vertieft.

Schallschutz und ein vorausschauender Umgang mit Lärm werden bereits in der frühen Planungsphase mitgedacht. Im städtebaulichen Entwurf werden hierzu eine lärmrobuste Nutzungsverteilung, die Stellung und Ausbildung der Baukörper sowie die Ausbildung geschützter Innenbereiche entsprechend beachtet. Ergänzend können bauliche, freiraumplanerische und technische Maßnahmen vorgesehen werden, die aus der anstehenden schalltechnischen Untersuchung hervorgehen werden.

6.6 Luft

Durch die neue Nutzung entstehen neue Verkehre. Im weiteren Verfahrensverlauf ist demnach zu klären, ob eine Simulation verkehrsbedingter Luftschadstoffe zu erstellen ist.

6.7 Natur und Landschaft | Maßnahmen zur Klimawandelanpassung

Die Weststadt weist insgesamt einen geringen Anteil an Grünflächen auf und ist stark versiegelt. Infolgedessen kommt es insbesondere an heißen Sommertagen zu einer ausgeprägten Hitzebelastung. In der Planungshinweiskarte für zukünftige Wärmebelastung ist das Plangebiet als sehr hoch belastete Siedlungsfläche dargestellt. Laut der vom Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Köln erstellten Hinweiskarte zum Flächennutzungsplan zählt nahezu das gesamte bebaute Gebiet der Weststadt zu den hitzebelasteten Bereichen.

Darüber hinaus besteht ein deutlicher Mangel an Straßenbegleitgrün. Die vorhandenen Straßenbäume sind durch die hohe Versiegelung des Plangebietes sowie die überwiegend gewerblich geprägte Nutzung besonders herausfordernden Standortbedingungen ausgesetzt – hierzu zählen unter anderem Luftverschmutzung, Schadstoffeinträge, Bodenverdichtung, parkende Fahrzeuge sowie Hitze- und Trockenstress.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen Folgen werden Maßnahmen vorgesehen, die einen klimawirksamen und energiesparenden Städtebau zum Ergebnis haben. Verpflichtend mindestens einzuhalten sind hierbei die Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln für nicht-städtische Neubauvorhaben (s. 4.6.2).

Ein wichtiges Ziel ist die Verbesserung des Mikroklimas und die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität. Ziel ist auch der möglichst umfassende Erhalt der vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen. Im Sinne einer klimaangepassten Quartiersentwicklung wird eine hohe Durchgrünung des Gebietes angestrebt.

Die Schaffung von öffentlichen und privaten Räumen, die in ihrer Gestaltung zur Prägung des Quartiers und zur Erhöhung der Identität beitragen, ist maßgeblich. Dabei soll die Low Line als innovativer Freiraum mit Angeboten für Erholung, Sport, Kultur und kreativer Nutzung ein solidarisches Zusammenleben fördern sowie als verbindendes Element integriert werden. Für die Einbindung des neuen Stadtquartiers in die Umgebung ist es darüber hinaus sinnvoll, die vorhandenen Erschließungswege, das Radverkehrsnetz sowie die auch neu entstehenden Grünstrukturen, insbesondere den westlich angrenzenden Gleispark aufzugreifen und in die Planung einzubeziehen. So entsteht eine enge Verknüpfung mit den angrenzenden Freiräumen, die die Aufenthaltsqualität und Identität des Quartiers stärkt.

7. Planverwirklichung

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil mit rund 3,5 ha im Eigentum der Investorin und wird ergänzt durch städtische Flurstücke sowie Flächen, die sich im Fremdeigentum befinden.

Die Investorin wird die Planung anteilig auf den Flurstücken realisieren, die sich in ihrem Eigentum befinden. Die Umsetzung der Planungen auf den Flächen im städtischen Eigentum sowie die Umsetzung der Low Line auf Flächen im Eigentum Dritter obliegt der Stadt Köln.

Zur Sicherung und Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Köln und der Investorin vorgesehen.

Die Kosten aller Maßnahmen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sowie die Umsetzung auf den eigenen Flächen trägt die Investorin. Der Stadt Köln entstehen keine Kosten.