

## **Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Vorhabenbezogener) Bebauungsplan;**

### **Arbeitstitel: Adalbertstraße in Köln-Höhenberg**

Erläuterungen zur Planaufstellung – Stand: 06.10.2021

---

#### **1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Projektion Immobilien GmbH, Köln, im folgenden Vorhabenträgerin genannt, hat am 15.07.2021 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) auf der Grundlage des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Ziel der Planung ist es, auf den Grundstücken östlich der Adalbertstraße 11-15 (Gemarkung Vingst, Flur 30, Flurstücke 2/10, 1077/2, 2/22, 2/23, 427 und 453) in Köln-Höhenberg, Wohnbebauung in einem bislang gewerblich genutzten Blockinnenbereich (Nachverdichtung) zu entwickeln. Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohnquartiers unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen zu schaffen.

Es ist davon auszugehen, dass auf dem Plangrundstück durch die Wohnbebauung insgesamt circa 80 Wohneinheiten entstehen. Zur weiteren Vertiefung der Planung sowie zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten wird für das Plangebiet durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt Köln ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt.

Die Wohnungsnachfrage in Köln Höhenberg ist, wie in den meisten anderen Stadtteilen Kölns, sehr hoch. Das Vorhaben trägt damit zur Verbesserung der derzeitigen Wohnsituation bei. Es entspricht auch der städtischen Zielsetzung, Grundstücke nach Aufgabe der bisherigen Nutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden qualifiziert zu entwickeln.

Für den Planbereich liegt eine Grundzustimmung der Vorhabenträgerin zur Anwendung des kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll sich aktuell ausschließlich auf die Grundstücke der Projektion Immobilien GmbH beziehen. Für das Plangebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnnutzung zu schaffen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

#### **2 Verfahren**

Es ist beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB werden als gegeben angesehen:

- Der Bebauungsplan wird für die Nachverdichtung und als Maßnahme der Innenentwicklung für bisher gewerblich genutzte Flächen aufgestellt und soll die Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zuführen.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Die Größe der Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (5.220 m<sup>2</sup> Geltungsbereich, auch unter Berücksichtigung des in direkter Nachbarschaft befindlichen Bebauungsplanverfahrens Olpener Str. 250–252 mit 8.730 m<sup>2</sup>), so dass keine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen muss.
- Durch die Planung werden keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH-oder Vogelschutzrichtlinie betroffen. Und es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten

Da der Bebauungsplan die oben genannten Kriterien erfüllt, können die Verfahrenserleichterungen des § 13a Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Es kann abgesehen werden von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB und
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als bereits erfolgt beziehungsweise zulässig. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt.

### **3 Erläuterungen zum Plangebiet**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet in Köln-Höhenberg grenzt im Westen an die Adalbertstraße, im Norden an die Olpener Straße im Osten an eine unbebaute, bewaldete Grünfläche (Flurstück 1465) und im Süden an ein städtisches Schulgrundstück. Es umfasst die Adalbertstraße 11–15 Flur 30, Gemarkung Vingst mit den Flurstücken 2/10,1077/2,2/2 2,2/2 3,427, 453 und 1871 (teilweise), und hat eine Größe von circa 5.700 m<sup>2</sup> (Davon circa 500 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche in der Adalbertstraße).

#### **3.2 Vorhandene Struktur**

Die Bestandsbebauung auf dem Plangrundstück wird aktuell als Gewerbehof benutzt. Die einzelnen Hallen sind an verschiedene Gewerbetreibende und Handwerksunternehmen vermietet. Ursprünglich befand sich auf dem Gelände eine Lackfabrik. Das Grundstück ist fast vollständig befestigt oder überbaut.

Nach Aufgabe der ursprünglichen gewerblichen Nutzung werden die bestehenden eingeschossigen Gebäude durch verschiedene Kleinbetriebe genutzt. Auf Grund der Insellage (Blockinnenbereich) verfügen die ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe am derzeitigen Standort weder über eine nutzungsspezifische Adressbildung noch über potenzielle Entwicklungs- und Erweiterungsflächen. Eingebettet in ein maßgeblich von Wohnnutzungen geprägtes Umfeld wird planerisch nicht von einer langfristigen gewerblichen Nutzungskonzeption im Plangebiet ausgegangen. Eine Kombination aus emittierenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben und Wohnbebauung wird für das Plangebiet als nicht zielführend angesehen. Darüber hinaus wäre die gemeinsame Erschließung als konfliktträchtig zu bewerten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde von zwei Trägern öffentlicher Belange eine mögliche Entwicklung zu Wohnen und damit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung kritisch beurteilt und ein Erhalt der bestehenden Struktur angeregt.

Unter Berücksichtigung der genannten räumlichen Rahmenbedingungen, des Umfangs der gewerblichen Nutzungen und des hohen Bedarfs an Wohnraum wird in diesem Falle eine Entwicklung für den Wohnungsbau planerisch als zielführend angesehen.

In der näheren Umgebung befinden sich vorwiegend zwei- bis fünfgeschossige Baukörper, im Schwerpunkt Wohnnutzungen. Westlich der Adalbertstraße befinden sich auch acht- und neungeschossige Gebäude. Im Süden grenzt eine städtische Schule (Katharina-Henoth-Gesamtschule) an das Plangebiet.

Auf den östlich gelegenen Grundstücken Olpener Straße 250-252 wird aktuell ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Realisierung einer Wohnnutzung aufgestellt. Geplant sind fünfgeschossige Gebäude.

Das Plangebiet liegt circa 300 m östlich des Stadtteilzentrums Höhenberg, Olpener Straße, im Grenzbereich zu den Stadtteilzentren Vingst und Ostheim. Die Nahversorgung des Plangebiets ist damit gesichert.

### **3.3 Erschließung**

#### **3.3.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist durch eine Anbindung an die Adalbertstraße unmittelbar an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (Olpener Straße) angeschlossen.

#### **3.3.2 ÖPNV**

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Höhenberg, Frankfurter Straße der Buslinie 151 und 152 an das Busnetz angeschlossen sowie über die Stadtbahnlinie 1 an den Bahnhof Deutz/Messe.

#### **3.3.3 Fuß- und Radverkehr**

Auf der Olpener Straße gibt es eigenständige Radwege beziehungsweise im weiteren Verlauf Schutzstreifen auf der Fahrbahn. Die Adalbertstraße weist als einen durch die angrenzende Wohnbebauung geprägten Charakter auf. Neben Gehwegen, straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten besteht keine besondere Verkehrsinfrastruktur für den Radverkehr.

#### **3.3.4 Ver- und Entsorgung**

Die technische Infrastruktur ist vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird an das bestehende Netz angeschlossen.

### **3.4 Soziale Infrastruktur**

#### **3.4.1 Kindertageseinrichtungen**

Wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der Beurteilung durch das zuständige Dezernat IV für Bildung, Jugend und Sport geprüft.

#### **3.4.2 Schulen**

Wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der Beurteilung durch das zuständige Dezernat IV für Bildung, Jugend und Sport geprüft.

#### **3.4.3 Flächen für Jugendarbeit**

Wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der Beurteilung durch das zuständige Dezernat IV für Bildung, Jugend und Sport geprüft.

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Südlich des Plangebiets befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Schulnutzung (Katharina-Henoth-Gesamtschule). Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **4.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Innenbereich dar und trifft keine weiteren Aussagen.

### **4.4 Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt auf Grundlage von § 34 BauGB.

### **4.6 Denkmalschutz**

Vorgaben des Denkmalschutzes sind für die Bestandsnutzungen nicht zu beachten.

### **4.7 Kooperatives Baulandmodell (KoopBLM)**

Zur Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurde vom Rat der Stadt Köln am 17.12.2013 das Kooperative Baulandmodell beschlossen und mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 24. Februar 2014 in Köln eingeführt.

Ziel des Modells ist es, sowohl den öffentlich geförderten Wohnungsbau und das preiswerte Wohnungsmarktsegment zu stärken als auch die Vorhabenträger eines Bebauungsplanverfahrens an den planbedingten Folgekosten (zum Beispiel Kindertageseinrichtungen, öffentliche Spielplätze, etc.) zu beteiligen. Es ist Teil des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen. Mit Ratsbeschluss vom 04.04.2017 wurde das Modell weiterentwickelt und fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist mit Bekanntmachung vom 10.05.2017 in Kraft getreten.

Das Modell ist bei allen Vorhaben anzuwenden, für die eine verbindliche Bauleitplanung Voraussetzung für die Schaffung von Planungsrecht ist und die (unter anderem) die Schaffung von Bau-recht für Wohnzwecke zum Ziel haben. Die Anwendung erfolgt unter den nachfolgend benannten Aspekten, die in der weiteren Planung vertieft werden.

#### **4.7.1 Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Bei Vorhaben, bei denen eine Geschossfläche von mindestens 1.800 m<sup>2</sup> oder mindestens 20 Wohneinheiten entstehen, sind mindestens 30 % der geplanten Geschossfläche für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Mit der geplanten Geschossfläche Wohnen (ca. 8.000 m<sup>2</sup>) und der daraus resultierenden Anzahl an Wohneinheiten (ca. 80) liegt das Vorhaben über der Bagatellgrenze für das kooperative Baulandmodell.

Die Vorhabenträgerin plant diesen Anteil aufgrund der in der weiteren Planung zu ermittelnden Geschossfläche für Wohnen im Bereich des geförderten Wohnungsbaus zu realisieren. Die Anwendungszustimmung der Vorhabenträgerin zum kooperativen Baulandmodell liegt seit dem 15.07.2021 vor.

#### **4.7.2 Soziale Infrastruktur**

Der ursächliche Mehrbedarf im Bereich Kindertageseinrichtung soll nachgewiesen werden, wenn im Stadtteil keine ausreichenden Kapazitäten im Bestand verfügbar sind. Unterhalb des maßgeblichen Schwellenwerts ist der Mehrbedarf alternativ abzulösen.

Der ursächliche Bedarf für das Vorhaben und Möglichkeiten zur Deckung unter Berücksichtigung der Situation im Stadtteil werden vom Dezernat IV für Bildung, Jugend und Sport ermittelt.

#### **4.6.3 Öffentliche Spielplätze**

Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen soll innerhalb des Plangebiets nach den Vorgaben der Stadt Köln hergestellt werden und unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt Köln übertragen werden. Je Einwohner ist eine öffentliche Spielplatzfläche von 2 m<sup>2</sup> vorzusehen. Dabei wird von einer Erstbelegungsquote von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen. Die Mindestgröße eines öffentlichen Spielplatzes, der zweckmäßig zu gestalten und zu betreiben ist, beträgt 500 m<sup>2</sup>.

Ausgehend von einer aktuell geplanten Geschossfläche Wohnen von circa 8.000 m<sup>2</sup> für alle Vollgeschosse läge die Größe des zu errichtenden Spielplatzes bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 90 m<sup>2</sup> (Berechnungsschlüssel Kooperatives Baulandmodell) bei circa 410 m<sup>2</sup>. Der Flächenbedarf liegt somit unter dem vorhergenannten Schwellenwert von 500 m<sup>2</sup> und kann dementsprechend abgelöst werden.

Unter Berücksichtigung des noch ausstehenden Qualifizierungsverfahrens ist eine abschließende Prüfung mit der Verwaltung abzustimmen. Die genaue Umsetzung beziehungsweise der Umfang ist Gegenstand des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

#### **4.6.4 Öffentliche Grünflächen**

Gemäß Kooperativem Baulandmodell ist der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlichen Grünflächen zu ermitteln und möglichst innerhalb des Plangebiets nachzuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass je Einwohner beziehungsweise Einwohner im Plangebiet ein Bedarf von 10 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche begründet wird. Dabei wird von einer Erstbelegungsquote von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen. Die Mindestgröße einer öffentlichen Grünfläche, die zweckmäßig zu gestalten und zu betreiben ist, beträgt 5.000 m<sup>2</sup>.

Die Prüfung der aktuell vorliegenden städtebaulichen Kennzahlen für das Kooperative Baulandmodell hat ergeben, dass ein rechnerischer Mehrbedarf von circa 2.050 m<sup>2</sup> an öffentlichen Grünflächen gegeben ist. Der Flächenbedarf liegt somit unter dem vorhergenannten Schwellenwert von 5.000 m<sup>2</sup> und kann dementsprechend abgelöst werden.

Auch unter Berücksichtigung des noch ausstehenden Qualifizierungsverfahrens ist eine Überschreitung des Schwellenwertes von 5.000 m<sup>2</sup> unwahrscheinlich. Die Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist darüber hinaus auch aufgrund der Lage sowie der geringen Grundstücksgröße nicht realisierbar. Entsprechend der bisherigen Abstimmungen mit der Verwaltung wird der ursächliche Bedarf an öffentlichen Grünflächen abgelöst werden.

#### **4.7.2 Qualifizierungsverfahren**

Bei Vorhaben, bei denen Baurecht für mehr als 75 Wohneinheiten oder unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten eine Geschossfläche für Wohnzwecke von 6.750 m<sup>2</sup> geschaffen werden, ist ein Qualifizierungsverfahren als Grundlage der Planung durchzuführen.

Aufgrund der geplanten Anzahl von circa 80 Wohneinheiten und einer Geschossfläche von circa 8.000 m<sup>2</sup> wird im weiteren Verlauf der Planung ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Die genauen Inhalte und Aufgaben werden im weiteren Verfahren zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin abgestimmt und definiert.

#### **4.8 Stadtentwicklungskonzept Wohnen**

In dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) strebt die Stadt Köln für den Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 eine Neubautätigkeit von insgesamt rund 42.550 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern an. Hierzu wird das Vorhaben mit circa 80 Wohneinheiten einen Beitrag leisten.

### **5 Städtebauliches Konzept**

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität wird ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Die genauen Inhalte und Aufgaben werden im weiteren Verfahren zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin abgestimmt und definiert.

Geplant sind zwei V-geschossige Gebäudekörper mit circa 80 Wohneinheiten, die eine grüne Mitte einfassen, aber eine Sicht- und Wegeachse von der Adalbertstraße in die östlich angrenzende Grünfläche freilassen. Von den insgesamt circa 80 Wohneinheiten sollen circa 24 als öffentlich-geförderter Wohnraum errichtet werden. Die Gebäude orientieren sich an der Kubatur und der Höhe der näheren, sehr heterogenen, Umgebung. Ebenfalls orientiert sich die geplante Gebäudehöhe an den Inhalten des benachbarten Planverfahrens Olpener Str. 250-252. Ein zurückspringen des obersten Geschosses bricht die Höhe auf und bietet Platz für großzügige Dachterrassen.

Den Erdgeschossseinheiten sollen Freibereiche in Form von Terrassen und/oder privaten Gärten zugeordnet werden. In den Wohnungen der Obergeschosse sollen Balkone (Dachterrassen) angeordnet werden. In Richtung der Adalbertstraße bilden die Baukörper einen grünen Hof, in Richtung der östlich gelegenen Grünfläche orientieren sich ruhig gelegene private Gärten. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage unter den neu zu errichtenden Gebäuden untergebracht werden, die über eine Rampe angefahren wird. Hier sollen fast alle notwendigen Stellplätze (circa 42 Stellplätze), die aus dem Neubauvorhaben resultieren, untergebracht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Adalbertstraße. Der Innenbereich des Quartiers ist weitgehend autofrei geplant.

Der nördliche Baukörper soll einen Anteil mit oberirdischen Stellplätzen (circa 15 Stellplätze) bekommen. Beide Baukörper werden barrierefrei erschlossen. Die Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehraufstellflächen) liegen jeweils an den hofseitigen Fassaden. Der zentrale grüne Platz ist ein integrativ genutzter Raum, der der Kommunikation sowie dem Zusammentreffen und verweilen der Bewohner dienen soll. Ebenfalls geplant sind großzügige Spielflächen. Das Motiv des Erlebens von grüner Pflasterung nimmt die Idee des vernetzen privater und öffentlicher Flächen auf.

## **6 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange**

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Gleichwohl werden die relevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB im weiteren Verfahren ermittelt und sachgerecht gegeneinander abgewogen.

Nach bisherigem Planungsstand sind folgende Umweltbelange und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen im weiteren Planverfahren insbesondere zu betrachten:

- Artenschutz
- Natur- und Landschaft (Eingriffsbewertung)
- Boden
- Immissionsschutz (Lärm)
- Verkehr
- Klima

Das weitere Gutachtenerfordernis wird im Verfahren geprüft.

### **6.1 Artenschutz**

Das Erfordernis einer Artenschutzprüfung wird im weiteren Verfahren geprüft.

### **6.2 Natur und Landschaft**

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren ermittelt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und des Versiegelungsgrades des Plangebietes sind nach § 13a BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt bereits durch die Vornutzung vollzogen und daher keine Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

### **6.3 Boden**

Auf Grund der gewerblichen Nutzung sowie insbesondere der ehemaligen Lackfabrik, welche auf einer circa 2.500 m<sup>2</sup> großen Fläche innerhalb des Plangebietes betrieben wurde, wird eine umwelttechnische Untersuchung des Bodens im Rahmen des weiteren Verfahrens durchgeführt.

Eine erste Überprüfung bezüglich umweltrelevanter Rückstände die gegebenenfalls ein Risiko für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und menschliche Gesundheit darstellen, wurde für Teilbereiche des Plangebietes bereits geführt (Stand: Oktober 1997). Die Erkenntnisse werden im Rahmen der weiteren Planung bzw. bei Fortführung des Bodengutachtens berücksichtigt.

### **6.4 Immissionsschutz**

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung und die Katharina-Henoth-Gesamtschule geprägt. Die Einwirkungen durch die Sportfelder auf das Plangebiet werden im weiteren Verfahren untersucht und im Rahmen eines Immissionsschutzkonzeptes berücksichtigt.

## **6.5 Verkehr**

Aufgrund der Ansiedlung neuer Nutzungen im Plangebiet werden die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrsbelastungen der Straßen und Knotenpunkte im Umfeld sowie die Parkplatzsituation im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und gegebenenfalls Maßnahmen zur verträglichen Abwicklung der Verkehre aufgezeigt. Zur Förderung alternativer Mobilitätsformen wird zudem ein Mobilitätskonzept erstellt.

## **6.6 Klima**

### **6.6.1 Klimaschutz**

Im weiteren Verfahren werden Maßnahmen zu Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung entwickelt und dargestellt.

Das Plangebiet hat eine gewerbliche Vornutzung. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können nach dem derzeitigen Kenntnisstand positive Auswirkungen auf den Klimaschutz erzielt werden. Hoch verdichtete Gewerbeflächen werden in Wohnbauflächen umgewandelt, die aufgrund der heute geltenden Regelwerke zur Energieeinsparung und durch einen deutlichen höheren Anteil an Vegetationsflächen geringe Emissionen erwarten lassen. Im Rahmen des Verfahrens soll ein Energiekonzept erstellt werden.

### **6.7.2 Klimawandelanpassung, lokales Klima**

Durch die Lage im verdichteten Innenbereich können Wärmeinseleffekte, eine tagsüber hohe Aufheizung, sowie ein verminderter Luftaustausch auftreten.

Die Planung führt zu einer Verringerung der derzeitigen Flächenversiegelung im Plangebiet und wirkt sich somit positiv auf das lokale Versickerungspotenzial und die Verdunstung aus.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche weiteren Maßnahmen ergriffen werden können, um dem Klimawandel entgegenzuwirken oder um der Anpassung an den Klimawandel zu dienen.

## **7 Planverwirklichung**

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, welcher die Realisierung des Vorhabens sichert.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist eine kurzfristige Umsetzung der Planung vorgesehen. Zur Realisierung der Planung sind keine Bodenordnungsverfahren erforderlich.



## **8 Städtebauliche Kenndaten**

<b>Größe des Plangebiets in ha</b>	ca. 0,52 ha (VEP); 0,57 ha (VBP)
<b>BGF R oberirdisch gesamt in m<sup>2</sup></b>	ca. 8.000 m <sup>2</sup>
– BGF R oberirdisch Wohnen	ca. 8.000 m <sup>2</sup>
<b>BGF R unterirdisch gesamt in m<sup>2</sup></b>	ca. 2.240 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der geplanten WE</b>	ca. 80 WE
davon <b>öffentlich gefördert</b>	ca. 24 WE
<b>Grün- und Spielfläche in m<sup>2</sup></b>	ca. 1.790 m <sup>2</sup>
davon <b>öffentlich</b>	ca. 0 m <sup>2</sup>
davon <b>privat</b>	ca. 1.790 m <sup>2</sup>
Öffentliche Spielfläche	0 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche in m<sup>2</sup></b>	ca. 1.135 m <sup>2</sup> (Erschließung und oberirdische Stellplätze)
davon <b>öffentlich</b>	ca. 500 m <sup>2</sup>
davon <b>privat</b>	ca. 635 m <sup>2</sup>