



### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 13.02.2025 bis 28.02.2025

#### „Nördlich Stolberger Straße 194–196“ in Köln-Braunsfeld



Städtebauliches Planungskonzept

M. 1: 500

#### Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Gebiet nördlich der Stolberger Straße, östlich der HGK-Gleistrasse soll ein neues Wohnquartier entstehen. Es soll Wohnen mit ergänzenden gewerblichen und sozialen Nutzungen realisiert werden. Durch die Neuauflistung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden. Das Verfahren soll in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei der Fläche handelt es sich um eine Fläche aus dem Wohnungsbauprogramm zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen. Im Zielbild für die Kölner Weststadt von 2021 ist das Plangebiet als Fläche zum Erhalt und zur Stärkung von Gebieten mit vorwiegender Mischnutzung ausgewiesen.

#### Erläuterung zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Braunsfeld im Stadtbezirk Lindenthal. Es umfasst die Flurstücke 2304, 2217 und 2220, Flur 77, Gemarkung Müngersdorf mit einer Flächengröße von rund 1 ha. Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Nebengebäudes an der südwestlichen Grundstücksgrenze unbebaut. Es wird als Fläche für Lagerplätze und Kfz-Stellplätze genutzt.

#### Planungskonzept

Insgesamt soll eine Geschossfläche von 11.550 qm, davon 9.720 qm Geschossfläche Wohnen umgesetzt werden.

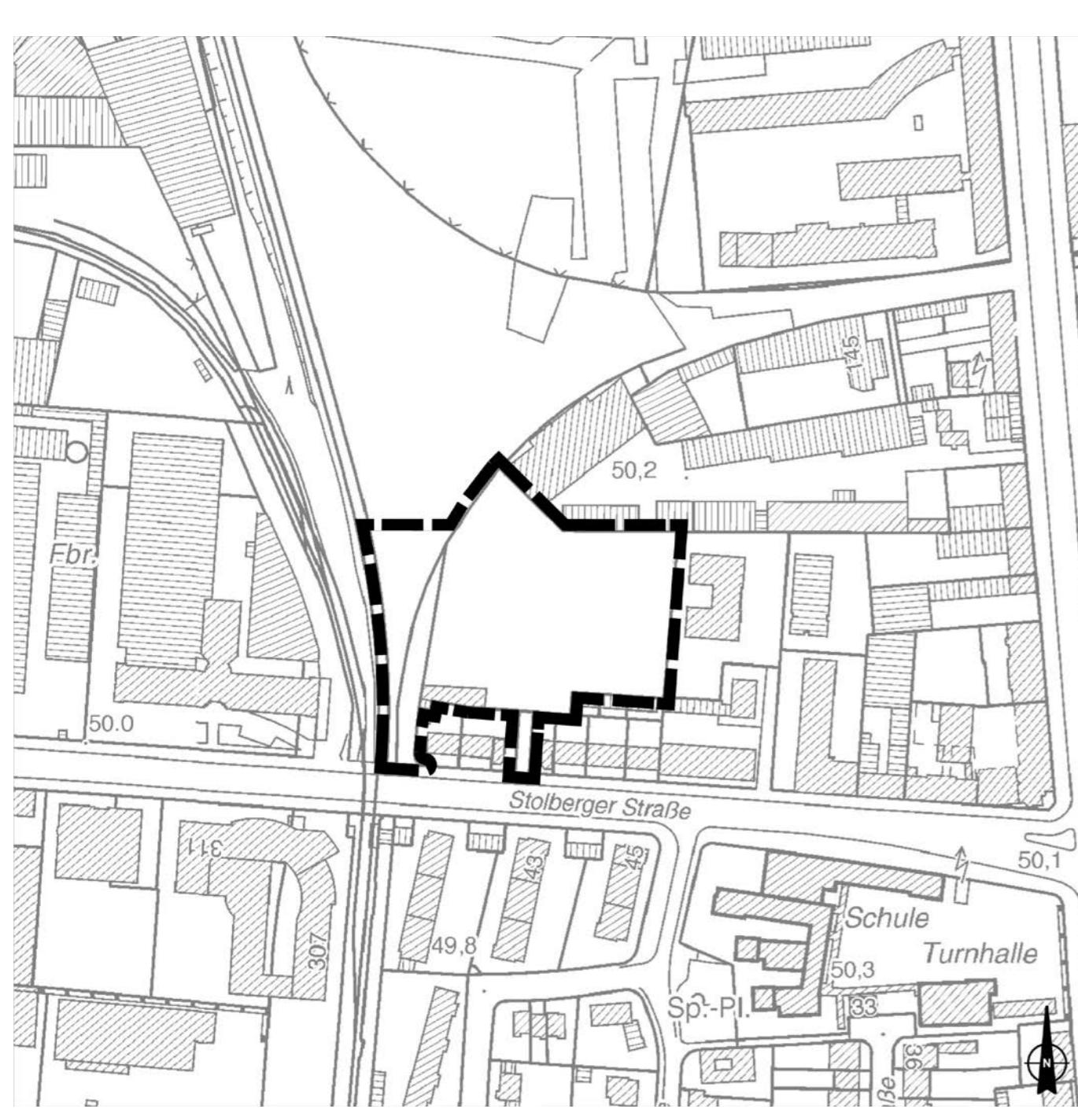
Geplant ist die Errichtung von insgesamt fünf Gebäuden mit maximal 108 Wohneinheiten, die über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Ein V-geschossiges Gebäude (mit einem Nicht-Vollgeschoss) definiert einen neuen Blockrand nach Westen. Die Gebäudezugänge orientieren sich nach Westen zum geplanten öffentlichen Park. Hier sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen bzw. Betreuungsangebote für U3- und U3-jährige Kinder geplant. In den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Im Blockinnenbereich sind vier IV-geschossige Wohngebäude (jeweils mit einem Nicht-Vollgeschoss) geplant. Sie gruppieren sich um einen offenen Hof.

Das Plangebiet wird von Süden über die Stolberger Straße angebunden. Die Zufahrt zur Tiefgarage (zwei Tiefgeschosse) liegt zwischen den Häusern Stolberger Straße 194d und 196a. Notwendige Stellplätze (Kfz und Fahrräder) werden in der Tiefgarage errichtet, so dass die Außenanlagen des Blockinnenbereichs grundsätzlich frei von motorisiertem Individualverkehr sind. Eine Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr, Notfahrzeuge, Liefer- und Umzugsverkehr ist westlich der Stolberger Straße 196b geplant.

Die Freiraumplanung orientiert sich an dem Grünraumkonzept aus dem Zielbild Kölner Weststadt. Im südwestlichen Teil des Plangebiets soll ein öffentlicher Spielplatz als Teil des geplanten Hybridparks umgesetzt werden. Zudem soll hier parallel zum westlichen Gebäuderiegel ein Fuß- und Radweg als Teil der geplanten Nord-Süd-Radverkehrsverbindung entstehen. Die notwendigen öffentlichen Grünflächen werden zur städtischen Realisierung des weiteren Hybridparks durch die Stadt abgelöst.

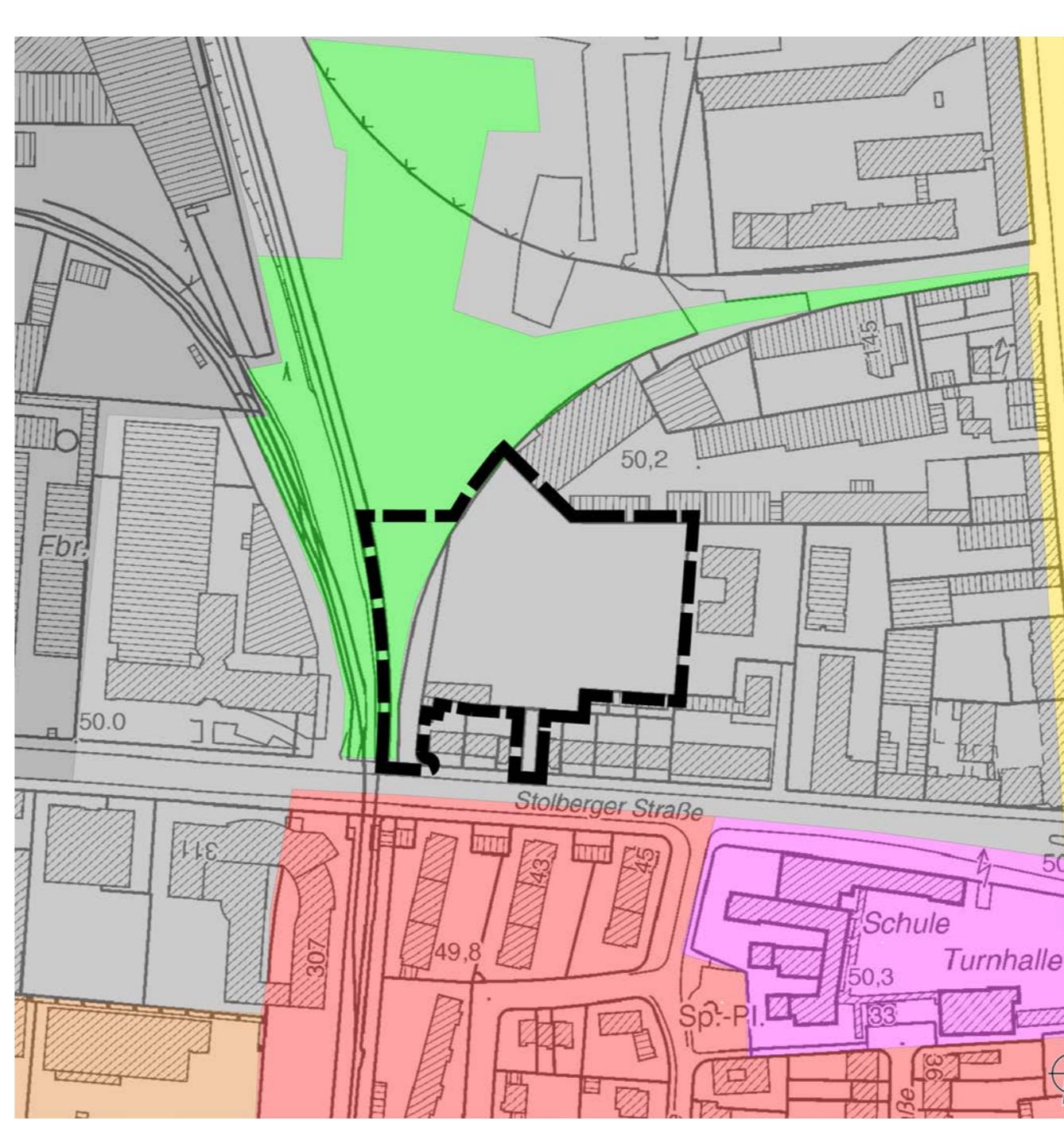
#### Umweltbelange

Im weiteren Verfahren wird eine Artenschutzprüfung erstellt. Die vorhandenen Gehölze werden entsprechend der Baumschutzsatzung kartiert, bewertet und bei Rodung entsprechend ausgenommen. Es wird ein Grünordnungsplan erstellt. Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärmimmissionen erheblich vorbelastet. Die Auswirkungen auf die im Plangebiet geplanten Nutzungen sowie planbedingte Auswirkungen auf bestehende Nutzungen aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung an Gewerbebetriebe im Umfeld werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt, bewertet und ggf. notwendige Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen definiert. Maßnahmen zum schadlosen Rückhalt von Starkregen im Plangebiet und zum Umgang mit Niederschlagswasser werden auf Grundlage notwendiger Bodensanierungen im weiteren Verfahren geprüft und - sofern erforderlich - planungsrechtlich berücksichtigt. Die Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt Köln wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt und gesichert.

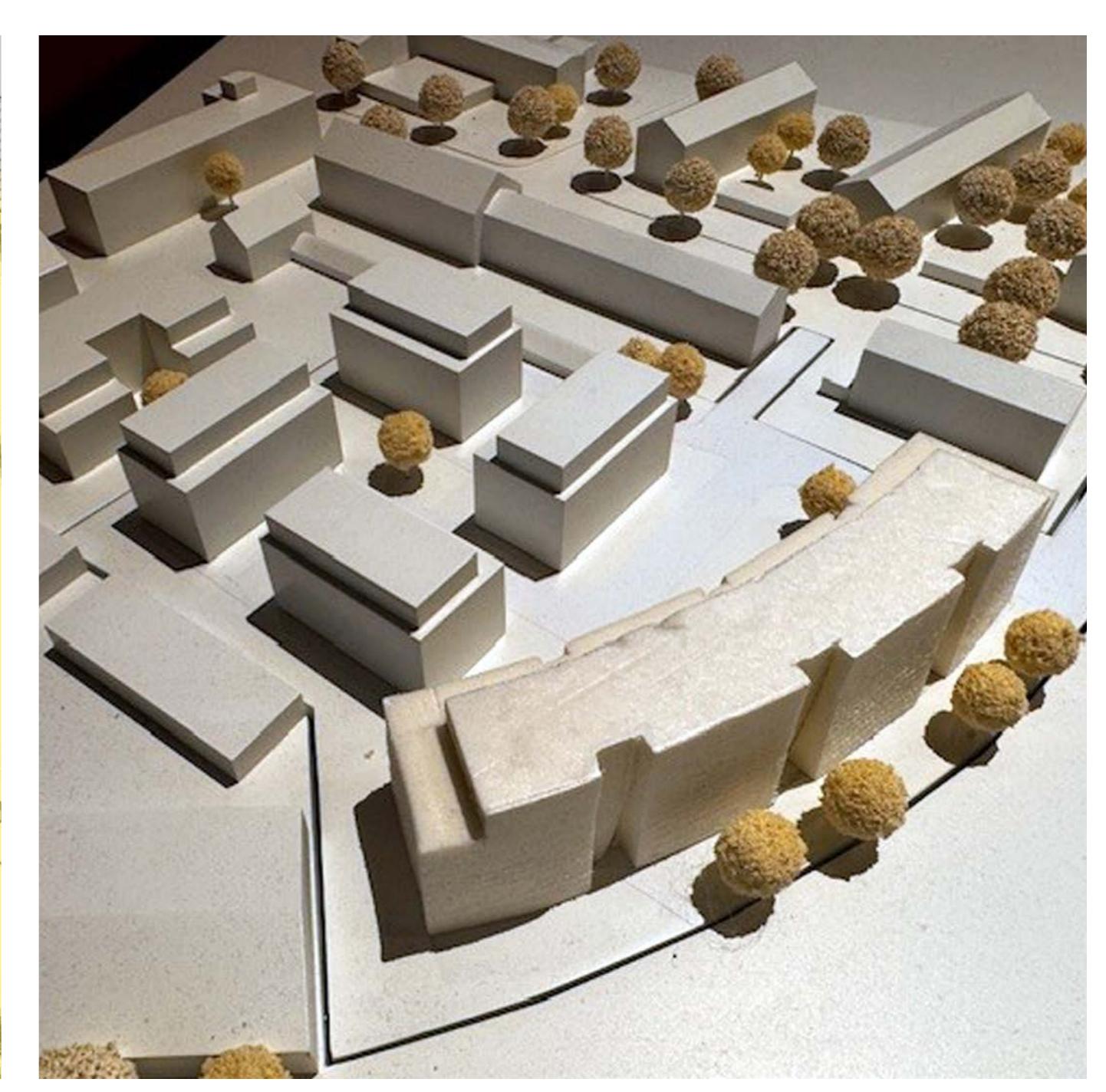


Übersichtskarte

ca. M. 1:2500



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Modellbild (von Nordwesten)

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter [www.beteiligung-bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln).  
Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter den Telefonnummern 0221 221-31922 (Frau Kötterheinrich) und 0221 221-22818 (Herr Wirtz)  
oder unter der Mailadresse [bauuleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauuleitplanung@stadt-koeln.de).



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 13.02.2025 bis 28.02.2025 an die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks Lindenthal, Frau Weitekamp, Bezirksrathaus Lindenthal, Aachener Straße 220 oder per E-Mail an ([cornelia.weitekamp@stadt-koeln.de](mailto:cornelia.weitekamp@stadt-koeln.de)) gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Lindenthal beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.