

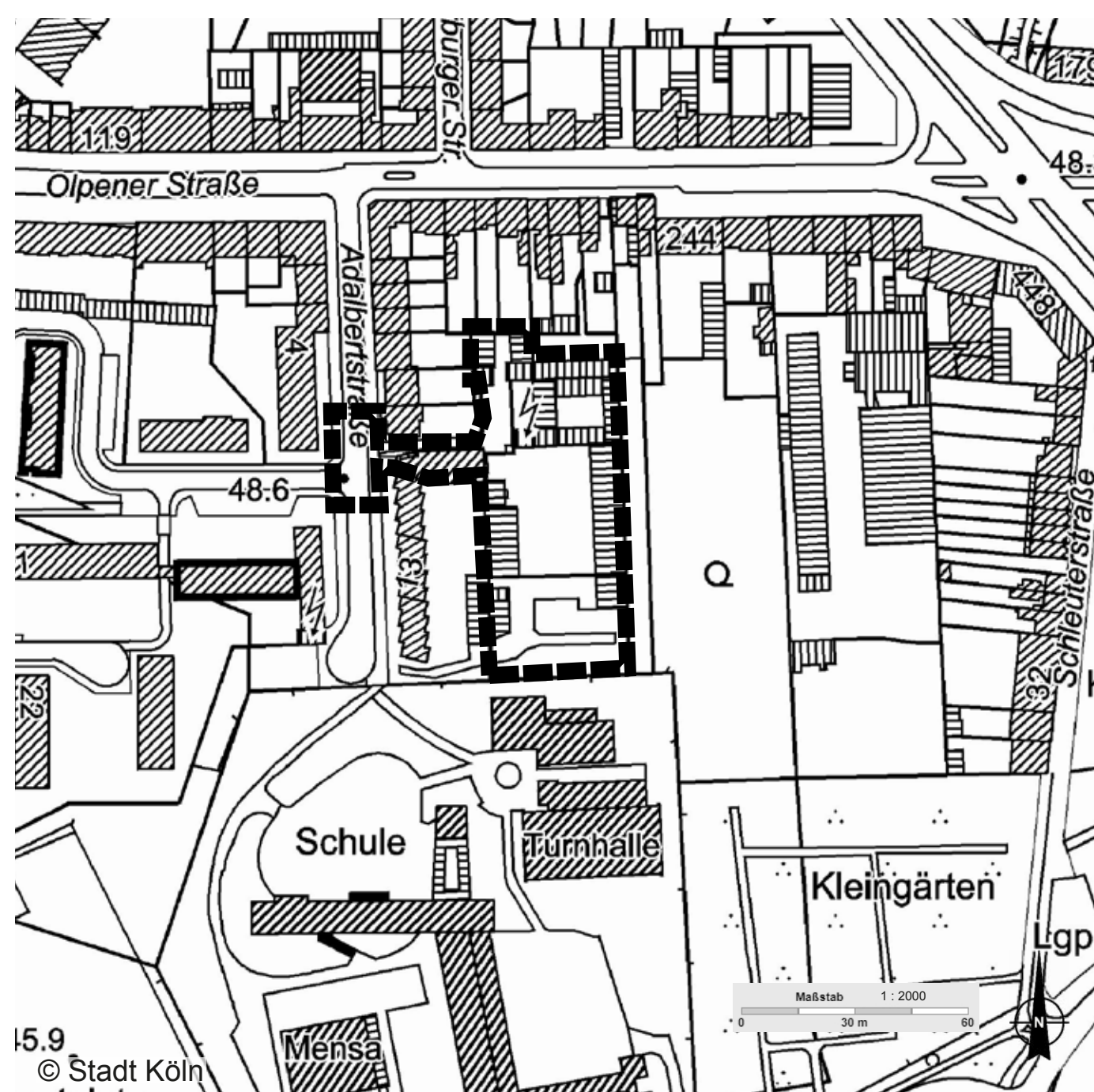
## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 05.05.2022 - 19.05.2022

### „Adalbertstraße“ Bebauungsplan 724537/03 in Köln - Höhenberg

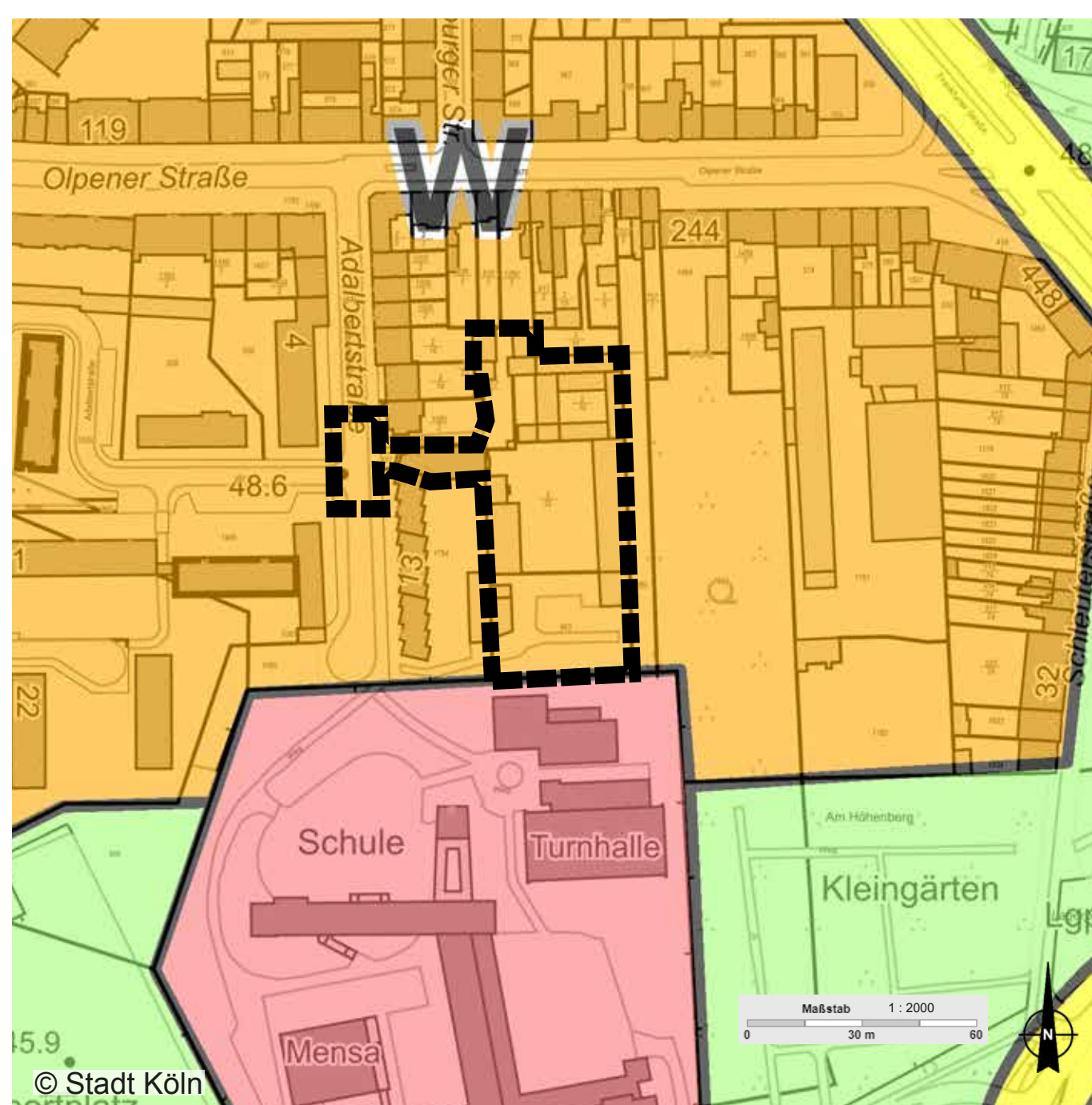


© a+m Architekten Ingenieure GbR

Städtebauliche Machbarkeitsstudie (Maßstab 1 : 500)



Übersichtskarte des Geltungsbereichs (M 1 : 2000)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (M 1 : 2000)

#### Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin Projektion Immobilien GmbH, Köln, hat am 15.07.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel, auf ihren Grundstücken entlang der Adalbertstraße eine Wohnbebauung zu realisieren, beantragt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.01.2022 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Adalbertstraße in Köln-Höhenberg“ und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Ziel der Planung ist die Realisierung einer Wohnbebauung mit insgesamt circa 80 Wohneinheiten auf dem Plangrundstück. 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.

#### Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet in Köln-Höhenberg grenzt im Westen an die Adalbertstraße, im Norden an die Flurstücke der Bestandsbebauung entlang der Olperer Straße, im Osten an eine unbebaute Grünfläche und im Süden an ein städtisches Schulgrundstück. Es umfasst die Adalbertstraße 11–15 mit den Flurstücken 2/10, 1077/2.2/2, 2.2/2, 3.427, 453 und 1871 (teilweise), Flur 30, Gemarkung Vingst und hat eine Größe von circa 5.700m<sup>2</sup> (Davon circa 500m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche in der Adalbertstraße).

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.

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.

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

#### Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept geht vom Abriss der Bestandsgebäude und einer vollständig neuen Entwicklung des Plangrundstückes im Geschosswohnungsbau aus.

Geplant sind maximal V-geschossige Gebäudekörper mit circa 80 Wohneinheiten, die 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 Olperer Str. 248-252.

Den Erdgeschoßeinheiten sollen Freibereiche in Form von Terrassen und/oder privaten Gärten zugeordnet werden. In den Wohnungen der Obergeschosse sollen Balkone (Dachterrassen) angeordnet werden. 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.

Ein Teil der Stellplätze (circa 15) wird voraussichtlich oberirdisch angeordnet werden. Alle Baukörper werden barrierefrei erschlossen. Die Flächen für die Feuerwehr (Feuerwehraufstellflächen) liegen jeweils an den hofseitigen Fassaden. Die Freiflächen sollen als integrativ genutzter Raum gestaltet werden, der der Kommunikation sowie dem Zusammentreffen und Verweilen der Bewohner dienen soll. Ebenfalls geplant sind Spielflächen. Das Motiv des Erlebens von grüner Pflasterung nimmt die Idee des vernetzten privater und öffentlicher Flächen auf.

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.

#### Umweltbelange

Die durch die Planung betroffenen Umweltbelange, wie zum Beispiel Tiere, Pflanzen, Boden, Lärm, Verkehr, Klima, Kulturgüter, werden im Rahmen der weiteren Planung untersucht und bewertet. Sie werden in der Abwägung berücksichtigt. Eine formale Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch mit Umweltbericht ist nach § 13a Baugesetzbuch nicht erforderlich.

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 der Telefonnummer 0221 221- 22813 oder unter der Mailadresse [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de).



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 05.05.2022 bis 19.05.2022 an das Stadtplanungsamt der Stadt Köln, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 oder per E-Mail an [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de) gerichtet werden.

Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen werden als Abwägungsmaterial Teil der weiteren Beratungen und Beschlussfassungen zum Bebauungsplanverfahren in der Bezirksvertretung Kalk, dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Rat.