

## **Erläuterungstext**

**zum städtebaulichen Planungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Arbeitstitel: „Widdersdorfer Straße 158 und 188a in Köln-Ehrenfeld“**

---

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

Das Plangebiet an der Widdersdorfer Straße 158 und 188a liegt im Stadtteil Ehrenfeld und umfasst circa 3,1 ha. Es handelt sich um zwei Teilbereiche, auf denen sich bisher hauptsächlich gewerbliche Nutzungen (Bürogebäude, Hallen) befinden.

Das Projektentwicklungsunternehmen Alfons & Alfreda AG beabsichtigt durch Ihre beiden Projektgesellschaften 23. und 24. Objektgesellschaft Erkrather Straße UG (haftungsbeschränkt), die hier als Eigentümerinnen und damit Vorhabenträgerinnen auftreten, die Flächen neu zu gestalten. Das Vorhaben soll in das städtebauliche Umfeld integriert sowie mit den parallel verfolgten Planverfahren und –Prozessen abgestimmt werden (siehe Kapitel 2).

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Gewerbestandort unter Berücksichtigung des prägenden Gebäudebestands im und angrenzend an das Plangebiet zukunftsfähig weiterzuentwickeln und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Es soll ein moderner Büro- und Gewerbe-Campus mit flexibel nutzbaren Flächen für Kunst, Kultur, Bildung und Soziales, Gastronomie und Läden sowie Freizeit und Sport entstehen. Zur Förderung der Vernetzung und von Synergien zwischen unterschiedlichen Nutzern sind Co-Working-Spaces geplant.

Die geplante Architektur sucht gestalterisch Bezüge zur historischen Bebauung und strebt gleichermaßen eine Nachhaltigkeits-Zertifizierung an. Während im Sockel eine Klinkerfassade in Anlehnung an das im Umfeld liegende, historische Gaswerk vorgesehen ist, sind in den Obergeschossen begrünte Fassaden und eine Holz-Hybrid Bauweise oder vergleichbar ökologischer Baustoff geplant. Auch Dachbegrünungen sollen vorgesehen werden.

Wegeverbindungen in den angrenzenden Stadtraum werden aufgegriffen und im Plangebiet weitergeführt. Zusätzlich sind im öffentlichen Raum belebende Platzsituationen als Kommunikations- und Treffpunkte geplant. Öffentlich zugängliche Räume sollen begrünt werden.

Mit Blick auf den bereits gut an den öffentlichen Nahverkehr angebundenen Standort soll die Erschließung zusätzlich für zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende attraktiv gestaltet werden.

Um das Konzept planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

## **2. Verfahren**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichtet.

### **Wettbewerb Max Becker-Areal**

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes liegt das Max Becker-Areal. Für dieses wurde zwischen März und Oktober 2022 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Der Umgriff des Wettbewerbs gliederte sich in einen Realisierungsteil und einen Ideenteil. Die Entwürfe hatten neben dem zu betrachtenden Max Becker-Areal die angrenzenden Flächen als konzeptionelle Ideenteile zu berücksichtigen. Der Ideenteil umfasste das Areal von der Vitalisstraße bis zur Oskar-Jäger-Straße südlich der DB-Trasse und nördlich der Widdersdorfer Straße. Das Plangebiet wurde im Ideenteil 3 berücksichtigt. Für diesen Ideenteil waren folgende Rahmenparameter zu berücksichtigen: Entwicklung eines Gewerbegebietes (GE), ggf. ergänzt durch Bildung, mit einer Geschossflächenzahl von 3,0, Zu- und Durchwegungen für Zu-Fuß-Gehende und Radverkehr in alle Richtungen sowie öffentliche Plätze und Grünflächen.

Das Preisgericht hat am 18.10.2022 über den Siegerentwurf und die weiteren Ränge und Anerkennungen entschieden. Der erste Platz ging an den Entwurf des Büros cityförster aus Hannover mit dem Landschaftsarchitekturbüro urbanegestalt aus Köln.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses für den Ideenteil gibt es erste Überarbeitungsansätze der Vorhabenträgerin, die in Anlage 3 zu finden sind.

## **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **3.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einer Fläche von ca. 3,1 ha liegt im Stadtteil Ehrenfeld und besteht aus zwei Teilflächen:

Die westliche Teilfläche (Widdersdorfer Straße 188a) umfasst die Flurstücke 301, 302, 324, 489, 490, 492, 618, 667, 1754/62, Flur 74, Gemarkung Müngersdorf mit einer Fläche von rd. 1,6 ha.

Die östliche Teilfläche (Widdersdorfer Straße 158) umfasst die Flurstücke 437 und 1762/62, Flur 74, Gemarkung Müngersdorf mit einer Fläche von 1,5 ha.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Widdersdorfer Straße begrenzt. Zwischen beiden Plangebietsteilen liegen Fremdgrundstücke, welche aktuell mit Gewerbebetrieben belegt sind. Auch die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flurstücke sind gewerblich genutzt.

### **3.2 Vorhandene Baustruktur und Gebäudenutzung**

Das Plangebiet ist heute fast vollständig bebaut beziehungsweise versiegelt.

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine ein- bis dreigeschossige Bebauung. Parallel zur Widdersdorfer Straße befindet sich ein dreigeschossiges Bürogebäude, im rückwärtigen Teil schließen eingeschossige (Lager-) Hallen an. Die Hofflächen des Grundstücks werden überwiegend als Stellflächen genutzt. Im hinteren Grundstücksbereich steht das Baudenkmal Widdersdorfer Straße 188a (ehemalige Versuchsanstalt und Laboratorium), welches erhalten

bleibt.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ebenfalls ein dreigeschossiges Geschäfts- und Bürogebäude an der Widdersdorfer Straße 158. Nördlich davon, im rückwärtigen Bereich liegen zunächst Stellplatzflächen und weiter nördlich ein- bis zweigeschossige (Lager-) Hallen.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die Widdersdorfer Straße sowie die daran angrenzenden Gewerbebetriebe geprägt. Hierbei handelt es sich sowohl um größere Betriebe, wie zum Beispiel die namensgebende Wertstofffirma auf dem Max Becker-Areal, aber auch kleinere Gewerbebetriebe.

### **3.3 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Widdersdorfer Straße unmittelbar an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (Melatengürtel, Aachener Straße) und an das Radwegenetz angebunden.

Die Bushaltestelle „Oskar-Jäger-Straße“ (Linie 141 und 143) liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. In ca. 600 m Entfernung liegt die nächste Stadtbahnhaltestelle „Weinsbergstraße/ Gürtel“ die von der Stadtbahnlinie 13 sowie den Buslinien 141, 142 und 143 angefahren wird. In ca. 1,4 km Entfernung ist die nächste S-Bahn-Haltestelle „Müngersdorf/ Technologiepark“ zu erreichen.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die medienseitige Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Im Plangebiet selbst sind die jeweiligen Hausanschlüsse durch die Vorhabenträgerinnen bzw. in vertraglicher Vereinbarung mit den jeweils zuständigen Versorgungsträgern im Einzelfall durch diese auszubauen oder neu herzustellen.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Gemäß Regionalplan des Regierungsbezirks Köln liegt das Plangebiet in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet innerhalb der Gebietsdarstellung „Gewerbegebiet“. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Daneben sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Vergnügsstätten zulässig.

Die geplante Nutzung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **4.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln enthält für den Bereich des Plangebietes keine Festsetzungen.

### **4.4 Bebauungsplan**

Das Plangebiet ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant.

Südlich der Widdersdorfer Straße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 63459/02 „Widdersdorfer Straße, Oskar-Jäger-Straße, Stolberger Straße, Gürtelbahn“ (rechtsverbindlich

seit April 1984), für den am 18.08.2021 der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung bekannt gemacht wurde.

#### **4.5 Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld**

Das große zusammenhängende Gewerbegebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld unterliegt seit mehreren Jahren einem Strukturwandel. Um diesen Prozess stadtverträglich zu bewältigen, wurde für das gesamte Gebiet ein Entwicklungskonzept erarbeitet, die sogenannte "Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld", welche vom Rat am 20. Juli 2004 beschlossen wurde.

In der Rahmenplanung ist für das Plangebiet direkt an der Widdersdorfer Straße Dienstleistung/Gewerbe und in den hinteren Grundstücksbereichen Gewerbe dargestellt.

#### **4.6 Zielbild Weststadt 2021**

Der Zielbildprozess bildet die Grundlage für die Fortschreibung der Rahmenplanung Braunsfeld, Ehrenfeld und Müngersdorf sowie für den städtebaulichen Wettbewerb zum Max Becker-Areal. Er wurde unter intensiver Beteiligung von Vertreter\*innen der Verwaltung, der Politik und der Stadtgesellschaft durchgeführt. Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsanalyse wurden allgemeine Ziele für die zukünftige Entwicklung der Weststadt formuliert:

**Ziel 1:** Entwicklung einer zukunftsfähigen, vielseitigen und lebenswerten Weststadt für alle!

**Ziel 2:** Erhöhung des Grünvolumens und Anpassung der Weststadt an die Folgen des Klimawandels!

**Ziel 3:** Schaffung der Voraussetzungen für eine klimaschonende Mobilitätswende in der Weststadt!

Diese Ziele wurden auf drei Betrachtungsebenen konkretisiert, kartographisch im Raum verortet und am Ende in einem integrierten Zielbild für die Weststadt zusammengefügt.

In den Zielbildkarten ist für das Plangebiet die Sicherung und Entwicklung von Gewerbebeständen für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Forschung und Handel mit teilweise Transformation von Gewerbebeständen in urbane Mischquartiere vorgesehen.

### **5. Planungs- und Nutzungskonzept**

Der aktuell im Plangebiet vorzufindende Gebäudebestand – mit Ausnahme des Denkmals und der zwei dreigeschossigen Bürogebäude an der Widdersdorfer Straße - soll zurückgebaut werden, um die Fläche einer zeitgemäßen Nutzung zuführen zu können. Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht öffentlich zugängliche Aufenthaltsräume sowie Durchwegungen vor, die sowohl an die Nachbarbebauung als auch an vorhandene Stadträume anbinden.

Geplant ist eine offene Blockbebauung mit bis zu VII Geschossen. Eine begrünte, zentrale Achse parallel zur Widdersdorfer Straße bildet eine attraktive Verbindung zum geplanten Quartier auf dem ehemaligen Max Becker-Areal.

Das Nutzungskonzept sieht eine gewerbliche Nutzung vor, bei dem die Obergeschosse durch Büros genutzt werden. In den Erdgeschossen sind besondere Nutzungen, beispielsweise kleinteilige Ladenlokale sowie auch Gastronomiebetriebe, vorgesehen.

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

### **6.1 Verkehr**

Im weiteren Verfahren wird eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, um die planbedingten Auswirkungen zu ermitteln und zu beurteilen. Parallel wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

### **6.2 Artenschutz**

Für das Plangebiet wird eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) erstellt.

### **6.3 Boden**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines vorhandenen Altstandorts und teilweise innerhalb einer vorhandenen Ablagerung. Der Umgang mit den Flächen und deren Gefährdungspotenzial werden im weiteren Verfahren geklärt.

### **6.4 Lärmschutz**

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sowie die planbedingten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld werden im weiteren Verfahren fachgutachterlich untersucht.

### **6.5 Klima**

Das Plangebiet liegt in einem hitzebelasteten Gewerbegebiet. Maßnahmen zur Minderung der Klimawandelfolgen werden im weiteren Verfahren erarbeitet (u.a. Grünmaßnahmen).

### **6.6 Energie**

Die Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln zu Nichtwohngebäuden kommen zur Anwendung.

Mit den Leitlinien wird ein Baustein aus dem Klimaschutzmaßnahmenprogramm „KölnKlimaAktiv 2022“ (Ratsbeschluss 2019) umgesetzt. Sie greifen das Bekenntnis zum klimaneutralen Köln (Ratsbeschluss 2019 zum Klimanotstand und 2021 zur Klimaneutralität bis 2035) auf.

## **7. Planverwirklichung**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin schließt mit der Stadt Köln verfahrensbegleitend eine Planungsvereinbarung und einen Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Planung ab.

Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten.