

## Erläuterungstext

### zum städtebaulichen Planungskonzept

### Arbeitstitel: „Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld“

---

#### 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Recyclingunternehmen Max Becker verlässt seinen bisherigen Firmensitz nördlich der Widdersdorfer Straße 194 in Köln-Ehrenfeld und verlagert seinen Standort in den Niehler Hafen. Dadurch ergibt sich die Chance, das bisher für die Öffentlichkeit abgeriegelte Gebiet als neues Stadtquartier zu entwickeln. Die Grundstücke der Max Becker GmbH & Co. KG wurden von der Pandion AG erworben. Das westlich angrenzende Grundstück der RheinEnergie AG wird ebenfalls in die städtebauliche Transformation miteinbezogen.

Der Rat der Stadt Köln hat die Verwaltung mit Beschluss vom 06.02.2020 beauftragt, die notwendigen planerischen Voraussetzungen zur städtebaulich-funktionalen Neuordnung und Weiterentwicklung des sogenannten Max Becker-Areals in Köln-Ehrenfeld zu treffen, um die Entwicklung eines mischgenutzten Quartiers anzustoßen. Zu diesem Zweck wurde von der Ausloberschaft Pandion AG und Rheinenergie AG in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln von März bis Oktober 2022 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb zur Findung eines zukunftsfähigen Konzeptes durchgeführt. Der Umgriff des Wettbewerbs gliederte sich in einen Realisierungsteil und einen Ideenteil. Der Realisierungsteil umfasste das Gebiet des eigentlichen Max Becker-Geländes sowie das Grundstück der Rheinenergie sowie das Annexgrundstück zwischen Maarweg und Vitalisstraße. Darüber hinaus waren die im Wettbewerb teilnehmenden Planungsteams aufgefordert, auch angrenzende Grundstücke als konzeptionellen Ideenteil mit ersten planerischen Ansätzen mitzudenken. Der Ideenteil umfasste das Areal von der Vitalisstraße bis zur Oskar-Jäger-Straße, südlich der DB-Trasse und nördlich der Widdersdorfer Straße.

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept sollte eine nachhaltige Nutzungsperspektive aufzeigen und ein Stück lebenswerte Stadt sicherstellen. Es sollten ein gesundes Wohnumfeld sowie Raum für gewerbliche Nutzungen, Einrichtungen zur übergeordneten Energieversorgung und Dienstleistungs-, Bildungs-, Kultur- und Nahversorgungsangebote geschaffen werden. Der prämierte Siegerentwurf, welcher im Rahmen des Verfahrens durch ein Gremium von Fach- und Sachpreisrichtern gewählt wurde, dient als Grundlage für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren. Der Siegerentwurf wird kontinuierlich weiterqualifiziert. Der aktuelle Stand ist in einem Masterplan mit Themenkarten dokumentiert.

Die Umsetzung eines gemischt genutzten Quartieres auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ist nach bestehendem Planungsrechts nicht möglich. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich für das Bebauungsplanverfahren umfasst das Gebiet des Realisierungsteils des Wettbewerbs mit dem Max Becker-Gelände sowie dem Grundstück der Rheinenergie. Die Gesamtgröße beläuft sich auf rund 17,1 ha (inkl. angrenzender Erschließungsflächen).

Neben der Neuaufstellung eines Bebauungsplans ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## **2. Verfahren**

### **2.1 Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld**

Die Stadtverwaltung erhielt mit Ratsbeschluss von Februar 2020 den politischen Auftrag zur Fortschreibung der Rahmenplanung Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld (siehe Kapitel 4.5).

### **2.2 Zielbildprozess**

Aufgrund der Planungen für das Max Becker-Areal und vielfältiger weiterer Entwicklungen im Umfeld wurde der Fortschreibung der Rahmenplanung ein Zielbildprozess vorgeschaltet. Das Ergebnis des Zielbildprozesses wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 28.10.2021 beschlossen (siehe Session-Nr. [2688/2021](#)).

### **2.3 städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb Max Becker-Areal**

In einem öffentlichen Vertiefungstermin am 29.10.2021 wurden die vorgesehenen Ziele und Vorgaben für den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb Max Becker-Areal auf Grundlage des Zielbildprozesses öffentlich vorgestellt und diskutiert. Zudem wurde über den Ablauf des bevorstehenden Wettbewerbsverfahrens und die Möglichkeiten für die intensive Mitwirkung der Öffentlichkeit informiert.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 10.03.2022 die Durchführung eines zweiphasigen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs nach RPW 2013 für das Max Becker-Areal beschlossen.

Für das vorliegende Planungsareal wurde anschließend zwischen März und Oktober 2022 der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb durchgeführt. Der Umgriff des Wettbewerbs gliederte sich in einen Realisierungsteil und einen Ideenteil. Der Realisierungsteil umfasste das Gebiet des Max Becker-Geländes einschließlich des Grundstücks der RheinEnergie.

Das Wettbewerbsverfahren startete am 28.03.2022 mit dem Auftaktkolloquium und der öffentlichen Auftaktveranstaltung. In der öffentlichen Auftaktveranstaltung wurden nochmals die Aufgabenstellung und die Rahmenparameter genauer erläutert. Daran anschließend waren in der ersten Bearbeitungsphase des Wettbewerbs 15 Planungsteams aufgefordert, erste Entwürfe zu entwickeln. Die erste Bearbeitungsphase fand anonym statt.

Aus den 15 Arbeiten der Planungsteams hat das Preisgericht am 15.06.2022 fünf Entwürfe ausgewählt, danach wurde die Anonymität aufgehoben. In einer öffentlichen Zwischenpräsentation am 23.06.2022 wurden die fünf ausgewählten Arbeiten vorgestellt. Parallel dazu wurden die fünf Entwürfe vom 17.06. bis zum 30.06.2022 digital sowie in den Bezirksrathäusern Lindenthal und Ehrenfeld ausgestellt. Die Öffentlichkeit hatte dabei die Möglichkeit, Anregungen und Ideen zu den Entwürfen mitzuteilen.

Die Anregungen der Öffentlichkeit der Phase 1 wurden dokumentiert und den Planungsteams für die zweite Bearbeitungsphase mit auf den Weg gegeben. Nach der zweiten Bearbeitungsphase wurden die Entwürfe am 26.09.2022 erneut öffentlich präsentiert. Vom 22.09. bis zum 07.10.2022 wurden die Arbeiten der Planungsteams wieder digital und analog veröffentlicht. Die Anregungen aus dieser Beteiligung wurden dem Preisgericht vorgelegt.

Als Sieger des Wettbewerbsverfahrens wurde vom Preisgericht am 18.10.2022 der Entwurf des Planungsbüros Cityförster aus Hannover zusammen mit dem Landschaftsarchitekten urbane gestalt aus Köln gekürt.

Das Preisgericht empfiehlt den Siegerentwurf für die Umsetzung der weiteren Planungsschritte. Für den Siegerentwurf hat das Preisgericht die im Folgenden aufgeführten individuellen Empfehlungen verfasst:

- Die stadträumliche Situation im Kontext Gasregelstation/ Umspannwerk/ Kulturbaustein im Nordwesten des Plangebiets überzeugt nicht (bzgl. technischer Nutzbarkeit, Umfriedung, Grüncharakter, Schallschutz, Schnittstelle zum Schulbaustein etc.) und ist zu überarbeiten. Auch die räumliche Fassung dieses Freiraums sollte reflektiert werden.
- Die Einbettung der Schule ist hinsichtlich der Erschließung (MIV, ÖPNV), der Freiraumgestaltung und des Schallschutzes zu überprüfen.
- Der östlich am Uhrenhaus gelegene City-Hub kann hinsichtlich der Nutzungsmischung (u.a. Kombination Energiezentrale und KiTa) nicht überzeugen.
- Die Lagen der Kindertagesstätten sind zu überprüfen und die zugehörigen Freiräume nachvollziehbar darzustellen.
- Die horizontale Nutzungsmischung frei finanzierten / geförderter Wohnungsbau ist nicht realisierbar. Innerhalb eines Blocks muss eine Realteilung möglich sein.
- Die „grüne“ Mobilitätstrasse entlang der Bahn wirkt zu steinern und ist im Sinne einer attraktiveren Gestaltung zu überdenken. Im Ideenbereich 1 überzeugen Mobilitätstrasse / Baustruktur / Grünraum / Vernetzung nicht und sind zu überarbeiten.
- Eine maßvolle „belebende“ Nutzungsmischung (z.B. zusätzlich Café, Ateliers etc.) ist auf dem Gleisgrundstück zu prüfen und abzusichern.
- Geeignete Maßnahmen für den Schallschutz zur Bahn (u.a. Zwischenraum Blöcke ggf. mit aktiven Schutzmaßnahmen) und zum Gewerbe im Osten (ggf. Tausch City-Hub / Wohnblock wie in Phase 1) sind zu ergreifen.
- Bei einigen Blöcken entlang der Bummelmeile wirkt die Dichte zu massiv bzw. die Belichtung über die Innenhöfe problematisch und sollte überprüft werden (u.a. Innenhöfe östliche Büroblöcke erscheinen zu klein). Eine maßvolle Dichteverchiebung im Sinne einer optimierten Nutzbarkeit in Richtung der beiden Blöcke entlang des Maarwegs ist zu prüfen. Die zentrale öffentliche Grünfläche kann aufgrund der kleinteiligen, linearen Zonierung als öffentlicher Park nicht überzeugen und ist zu überarbeiten.
- Die Bummelmeile ist attraktiv und intelligent auszuformulieren, um urbane Belebtheit zu schaffen und in den Erdgeschoßen Leerstände zu verhindern. Die belebende Nutzung des Uhrenhaus als attraktives Markthallenkonzept (ggf. mit maßvoller Gastronomienutzung) ist zu überprüfen.

#### **2.4 Aufstellungsbeschluss Max Becker-Areal**

Am 02.02.2023 hat der Stadtentwicklungsausschuss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld und über die Empfehlungen zur Überarbeitung des Ergebnisses des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs beschlossen.

Vorlaufend wurde in den Sitzungen des Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld am 22.11.2022, der Bezirksvertretung 3 (Lindenthal) am 05.12.2022 sowie der Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld) am 05.12.2022 darüber beraten.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat folgende Empfehlungen für die Überarbeitung beschlossen:

- a) Da das Preisgericht keine Überarbeitung der Nutzungsdichte empfohlen hat, sollten sich die Zahlen nicht nennenswert verändern. Somit ist an der im Siegerentwurf vorgesehenen, überwiegend fünf- bis siebengeschossigen Bebauung festzuhalten.
- b) Bei der Überarbeitung des CityHubs ist die Quartiersgarage unbedingt beizubehalten.
- c) Kleinteiligkeit und Nutzungsmischung sind wie im Entwurf beizubehalten;

- d) Angesichts des heute schon überlasteten Verkehrssystems im Kölner Westen muss sichergestellt werden, dass die Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV, MIV, Rad- und Fußwege) vor der Fertigstellung / Inbetriebnahme erster Projekte auf dem Max Becker-Areal entsprechend ausgebaut und an die überörtlichen Verkehrswege angebunden wird; im Bereich des MIV gehört hierzu insbesondere die zeitnahe Realisierung des Anschlusses Stolberger Straße an die Militärringstraße.
- e) Aufgrund der Unterversorgung mit Grünflächen im gesamten Gebiet müssen die notwendigen Grünflächen im Max Becker-Areal auch so früh wie möglich realisiert werden. Starkregenprävention und Bewässerung der Grünflächen bei Trockenheit müssen unbedingt mitgeplant werden.
- f) Das städtebauliche Konzept und mit ihm der vorhabenbezogene Bebauungsplan sind mit der Gaskugel als Landmarke des industriellen Erbes weiter zu qualifizieren.
- g) Die Grundschule ist mit einem Lehrschwimmbecken weiter zu qualifizieren, das auch für Kurse (Babyschwimmen, Schwimmkurse, Aquagymnastik, Rehatraining etc.) außerhalb der Schulzeiten zugänglich und nutzbar ist. Entsprechend ist der evtl. zusätzliche Flächenbedarf dieses erweiterten Raumprogramms schon im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Eine flächensparende Kombilösung mit der Turnhalle ist anzustreben.
- h) Zur Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes wird die Verlängerung des Gleisrad- und Fußwegs entlang des Bahndamms mittels einer Brücke über die Oskar-Jäger-Straße und einer Rampe an der Vogelsanger Straße geprüft.

## 2.5 Masterplan Max Becker-Areal

Auf Grundlage der Empfehlungen des Preisgerichtes sowie des Stadtentwicklungsausschusses und der Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde das städtebauliche und freiraumplanerische Planungskonzept in enger Zusammenarbeit mit dem Planungsteam und der Fachverwaltung im Rahmen eines sogenannten Masterplans weiterentwickelt und qualifiziert (siehe Kapitel 5). Es wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Um eine bessere Abschirmung des Plangebietes gegenüber Schienenverkehrslärm zu erreichen, sollen zwischen den unmittelbar an den Bahndamm angrenzenden Blöcken in den Obergeschossen verglaste Lärmschutzelemente hergestellt werden, der Straßenraum bleibt jedoch frei. Das Raumprogramm für die Grundschule wurde um ein Lehrschwimmbecken ergänzt. Optimierung der Ausrichtung in Bezug auf den Lärmschutz für den Schulhof und den Quartierspark. Verlagerung des Schulhofes nach Süden, um ein Zusammenspiel mit dem Park herzustellen. Die Erschließung der Grundschule erfolgt für Schülerinnen und Schüler insbesondere von Norden über die ÖPNV-Trasse mit dem Bus oder mit dem Fahrrad. Ob und wo Kiss & Ride-Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können, ist noch in Abstimmung. Die notwendigen Stellplätze für die Schule sollen im City-Hub nachgewiesen werden.
- Die notwendigen Flächen für das Umspannwerk und die Gasregelstation wurden optimiert. Die Erschließung erfolgt rückwärtig durch eine Stichstraße vom Maarweg.
- Der Kulturbaustein ist aktuell in Baufeld 16, angrenzend an den Pocketwald, geplant. Hier können auch Flächen für einen Jugendraum entstehen.
- Der Kugelgasbehälter wird in den zentralen Quartierspark als "Industrial Landmark" integriert.
- Das Cityhub ist im Baufeld 11 geplant. Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmarkt (< 800 m<sup>2</sup>) geplant. Die Quartiersgarage wird über die östlich angrenzende Erschließungsachse erschlossen.
- Ausarbeitung einer vielfältigen Nutzungsmischung der Bummelmeile mit gewerblichen Flächen und belebenden wohnungsnahen Angeboten im Erdgeschoss.
- Es sind fünf Kindertagesstätten mit 23 Gruppen über das gesamte Plangebiet verteilt, umzusetzen.
- Die Gestaltung der Mobilitätstrasse wird im Verfahren weiterentwickelt.
- Im Gleisbogen kann in dem geplanten Gebäude eine (teil-)öffentliche Nutzung etabliert werden, die im Zusammenhang mit den geplanten Sport- und Spielflächen steht.

- Im weiteren Verfahren werden Besonnungs-/Verschattungsuntersuchungen erstellt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

## **2.6 frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 26.06.2023 - 15.08.2023 statt.

Es wurden insbesondere Hinweise zu folgenden Themen vorgebracht:

- Vorbelastung durch Schienen- und Straßenverkehrslärm
- Entfall von Industrieflächen und Bestandsschutz vorhandener Gewerbebetriebe
- Vorhandene Altlasten
- Belange von Denkmalschutz und -pflege
- Fachplanungsprivileg (Bahnflächen)
- Öffentlicher Mischwasserkanal auf privaten Flächen

Die Stellungnahme von Straßen.NRW wird verfristet nachgereicht.

Im Rahmen der Ämterbeteiligung wurden insbesondere Hinweise zu den Anforderungen des kooperativen Baulandmodells, Vorgaben der Klimaleitlinien, bestehendem Planungsrecht und Baulasten, Anforderungen an den geförderten Wohnungsbau und zum Umfang der Umweltprüfung bzw. des Grünordnungsplans gegeben. Verkehrliche Themen sind in Abstimmung.

## **2.7 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll auf Grundlage des vorliegenden Masterplans mit Themenkarten (s. Anlagen 5 sowie 5-8) erfolgen, in die sowohl die Empfehlungen des Preisgerichtes, des Stadtentwicklungsausschusses und die ersten Anregungen aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeflossen sind. Die Überarbeitung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Planungskonzeptes sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden dem Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld, den Bezirksvertretungen Ehrenfeld und Lindenthal und dem Stadtentwicklungsausschuss hiermit zum Beschluss vorgelegt.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt nach Modell 2 in Gestalt einer Abendveranstaltung. Es ist geplant, eine partizipative Abendveranstaltung mit den diversen Projektbeteiligten im Stadtteil Ehrenfeld durchzuführen.

Im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens werden die vorgenannten Gremien im Rahmen des sog. Vorgabenbeschlusses erneut mit den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konsultiert. Des Weiteren wird die Verwaltung mit diesem Beschluss beauftragt, das Bebauungsplanverfahren entsprechend den Anregungen aus der Öffentlichkeit und der Politik weiter fortzuführen.

## **3. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **3.1 Abgrenzung des Plangebietes und Umfeld**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ehrenfeld, einen Kilometer westlich des Bahnhofs Köln-Ehrenfeld.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet nördlich der Widdersdorfer Straße 194 – 208, östlich des Maarwegs, südlich der Bahntrasse und westlich des Alten Gaswerkes, des Kontrastwerkes (Oskar-Jäger-Straße 173) und des Grundstückes Oskar-Jäger-Straße 175-177. Ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs ist das sogenannte Gleisgrundstück zwischen Vitalisstraße und Maarweg südlich der DB-Trasse.

Die Widdersdorfer Straße knüpft über die Weinsbergstraße in östlicher Richtung an den Melatengürtel, in westlicher Richtung an die Militärringstraße an. Westlich und östlich des Max Becker-Areals schließen sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen an. Nördlich der Bahntrasse befindet sich das Quartier „ehemaliger Güterbahnhof Ehrenfeld“ seit Mitte 2019 im Bau, welches als mischgenutztes Quartier geplant wurde.

Der Geltungsbereich liegt somit überwiegend im Stadtteil Ehrenfeld, der westlichste "Zipfel" liegt im Stadtteil Müngersdorf.

Westlich und südlich direkt angrenzend an das Entwicklungsareal befinden sich neben Wohngebäuden auch ein Nahversorger (Rewe) und Gastronomienutzungen, die in den Erdgeschosszonen der Gebäude an der Kreuzung Widdersdorfer Str. / Maarweg liegen. Dahinterliegend sind die Flächen gewerblich geprägt. Östlich des Max Becker-Areals, unmittelbar entlang der Widdersdorfer Straße sind aktuell hauptsächlich Gewerbe- und Büronutzungen vorzufinden. Westlich des Max Becker-Areals entlang des Maarweges befinden sich gewerblich genutzte Gebäude, Lagerhallen, ein Autohaus sowie Büro- und Wohngebäude. In Richtung Vitalisstraße ergibt sich ein ähnliches Bild. Nördlich der Bahngleise und südlich der Widdersdorfer Straße bis zur Stolberger Straße befinden sich neben Büroflächen große, qualitätvolle Wohngebiete.

### **3.2 Bisherige Nutzungen und vorhandener Gebäudebestand**

Zum Großteil wurde das Gelände durch die Unternehmen Max Becker GmbH & Co. KG und die RheinEnergie AG genutzt.

Die Metallverarbeitung Max Becker ist ein 1935 gegründetes Familienunternehmen, das auf den Recyclingprozess von Sekundär-Rohstoffen spezialisiert ist. Auf dem Gelände an der Widdersdorfer Straße war das Unternehmen seit Ende der 1980er Jahre ansässig und bereitete dort den Wertstoff-Schrott so auf, dass er von Gießereien und Stahlwerken weiterverarbeitet und dem Wiederverwertungskreislauf zurückgeführt werden konnte. Auf einem weiteren Grundstück am Niehler Hafen fungiert die Max Becker Trading als wichtiger Abnehmer und Handelspartner für die internationale Schrottindustrie und stellt den Wertstoff hier für den Schiffversand bereit. Aus betriebsbedingten Gründen wird das Unternehmen seinen bisherigen Firmensitz an der Widdersdorfer Straße verlassen und seinen Standort vollständig in den Niehler Hafen verlagern.

Die RheinEnergie AG und Rheinische NETZGesellschaft mbH bzw. deren Vorgänger nutzen das benachbarte Betriebsgelände seit sechs Jahrzehnten für die Versorgung von Köln und der Region mit Strom und Gas. Darüber hinaus sind weitere betriebliche Einrichtungen der RheinEnergie AG dort beheimatet.

Der Gebäudebestand an der Widdersdorfer Straße 188a bis 208 bilden ein Ensemble. Die Wohngebäude an der Widdersdorfer Str. 196-196a und 206-208 stehen ebenso unter Denkmalschutz wie die direkt an die Arbeitervillen angrenzenden Grünflächen. Des Weiteren ist die straßenbegleitende Einfriedungsmauer entlang der Widdersdorfer Straße denkmalgeschützt.

Es ist abschließend entschieden, dass der Gaskugelbehälter nicht unter Denkmalschutz gestellt wird. Das städtebauliche Konzept und mit ihm der (vorhabenbezogene) Bebauungsplan sind mit der Gaskugel als Landmarke des industriellen Erbes weiter zu qualifizieren (StEA-Beschluss vom 02.02.23).

### **3.3 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Widdersdorfer Straße im Süden, die Oskar-Jäger-Straße im Osten und den Maarweg im Westen unmittelbar an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (Aachener Straße, Militärringstraße) und an das Radwegenetz angebunden.

Die Bushaltestelle „Oskar-Jäger-Straße“ (Linie 141 und 143) liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. In circa 600 Meter Entfernung liegt die nächste Stadtbahnhaltestelle „Weinsbergstraße/ Gürtel“ die von der Stadtbahnlinie 13 sowie den Buslinien 141, 142 und 143 angefahren wird. Vom Maarweg aus liegt die nächste S-Bahn-Haltestelle „Müngersdorf/ Technologiepark“ circa 650 Meter entfernt.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Im Regionalplan-Entwurf (2021) ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) festgelegt. Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 20.06.2022 über die Stellungnahme zum Regionalplan-Entwurf beschlossen. Hier wird u. a. gefordert, dass die Festlegung eines ASB für das Max Becker-Areal beibehalten wird.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt das Plangebiet überwiegend als Gewerbe- bzw. Industriegebiet dar. Weiterhin werden Teilflächen als Flächen für Bahnanlagen und Ver- und Entsorgung dargestellt. Da die aktuelle Plandarstellung nicht der zukünftig gewünschten Nutzung und dem Planungsziel entspricht, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden.

Mit dem derzeit laufenden 241. FNP-Änderungsverfahren erfolgt bereits eine entsprechende Anpassung im direkten Umfeld des Plangebiets.

### **4.3 Landschaftsplan**

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

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich mit der Bahnlinie der Kulturlandschaftsbe- reich (KLB) 84, die Eisenbahnstrecke Köln-Aachen-Welkenrath.

Im Westen erstreckt sich das Plangebiet über den KLB 150, die Köln-Frechen-Benzelrather Ei- senbahn.

### **4.4 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet selbst besteht kein Bebauungsplan. Nördlich, östlich und südlich des Plan- gebiets bestehen fünf rechtskräftige Bebauungspläne, die nachfolgend in ihren Grundzügen be- schrieben werden.

- Der Bebauungsplan Nummer 62469/03 mit dem Arbeitstitel „Wilhelm-Mauser-Straße, Vita- lisstraße, Vogelsanger Straße, Maarweg, Bundesbahn, Gürtelbahn“ liegt nördlich des an das Max Becker-Areal angrenzenden Bahndamms und westlich des Maarwegs. Bis auf eine kleinere, als Kerngebiet festgesetzte Fläche, sind als Art der baulichen Nutzung Industrie- gebiete und Gewerbegebiete festgesetzt. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut.
- Der Bebauungsplan Nummer 63469/07 mit dem Arbeitstitel „Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld“ liegt nördlich des Max Becker-Areals und dem angrenzenden Bahndamm. Der Bebauungsplan befindet sich in Umsetzung. Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Festsetzung eines Mischgebietes ein gemischtes Quartier mit Gewerbe und einem wesent- lichen Anteil an Wohnnutzung zu entwickeln. Im Planbereich sind zudem die Errichtung einer

Kindertagesstätte und die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit einem Spielplatz geplant.

- Der Bebauungsplan Nummer 63460/04 mit dem Arbeitstitel „Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld“ grenzt östlich an das Plangebiet und setzt ein Gewerbegebiet auf einer Fläche von 4,6 Hektar fest. Der Bebauungsplan ist größtenteils umgesetzt.
- Der Bebauungsplan Nummer 63459/02 mit dem Arbeitstitel „Widdersdorfer Straße“, südlich an das Plangebiet angrenzend, setzt ein Gewerbegebiet sowie untergeordnet ein Industriegebiet fest.
- Der Bebauungsplan Nummer 63459/04 mit dem Arbeitstitel „Stolberger Straße“, setzt neben einem Gewerbegebiet, auch angrenzend ein Mischgebiet fest.

Für den Bebauungsplan Nummer 63459/02 mit dem Arbeitstitel „Widdersdorfer Straße“ läuft derzeit ein Änderungsverfahren. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Widdersdorfer Straße“ soll zukünftig ausschließlich ein Gewerbegebiet sowie eine Neuzonierung nach dem aktuellen Abstandserlass festgesetzt werden.

Durch die Änderungen kommt es zu keiner Verdrängung der vorhandenen Betriebe, die Grundzüge des bestehenden Baurechts bleiben hierbei erhalten.

#### **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.

Die Stadtverwaltung erhielt mit Ratsbeschluss von Februar 2020 den politischen Auftrag zur Fortschreibung dieser Rahmenplanung. Der nachfolgend erläuterte Zielbildprozess legt mit seinen in der ersten Jahreshälfte 2021 erarbeiteten Ergebnissen die Basis für die Fortschreibung der Rahmenplanung.

#### **4.6 Zielbildprozess**

Der Zielbildprozess bildet die Grundlage für die Fortschreibung der Rahmenplanung Braunsfeld, Müngersdorf und Ehrenfeld sowie für den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb Max Becker-Areal. Er wurde unter intensiver Beteiligung von Vertreter\*innen der Verwaltung, der Politik und der Stadtgesellschaft durchgeführt.

Als Schwerpunkte für den Fokusraum Max Becker-Areal wurden die drei übergeordneten Ziele - durchmischtes und lebenswertes Quartier, Erhöhung des Grünvolumens und Anpassung an den Klimawandel und Mobilitätswende - formuliert.

Die benannten Ziele sowie weitere planerische Vorgaben wurden in die Auslobung zum Wettbewerbsverfahren aufgenommen.

#### **4.7 Kooperatives Baulandmodell und Klimaschutzleitlinien**

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

Für das Verfahren kommt das Kooperative Baulandmodell in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 zur Anwendung. Die Anwendungszustimmung der Pandion AG liegt vor, die Anwendungszustimmung der RheinEnergie AG steht noch aus, soll aber in Kürze erfolgen.



Wesentliche Bezugsgröße für die Verpflichtungen, die aus dem kooperativen Baulandmodell resultieren, ist die Geschossfläche für Wohnzwecke in Vollgeschossen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße wird mit 90 m<sup>2</sup> Geschossfläche angenommen. Somit ergibt sich eine rechnerische Zahl von Wohneinheiten, die wiederum Bemessungsgröße für weitere Verpflichtungen gemäß KoopBLM ist.

Aktuell sind 136.751 m<sup>2</sup> Geschossfläche in Vollgeschossen geplant, daraus ergeben sich rechnerisch 1.519 Wohneinheiten (90 m<sup>2</sup> Geschossfläche je Wohneinheit) für 3.495 Einwohner (2,3 Einwohner / Wohneinheit).

Der Planbegünstigte ist insbesondere verpflichtet,

- a) mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau innerhalb des Plangebietes zu errichten und für diesen zu binden, sofern die maßgeblichen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW betreffend der Sozialraumverträglichkeit eingehalten werden können. Die Planung muss die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten;

Im Plangebiet sind insgesamt ca. 136.750 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnzwecke geplant, davon sollen 30 % (ca. 41.000 m<sup>2</sup>) im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet und für diesen gebunden werden.

Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.03.2022 sollen zusätzlich 20 % Geschossfläche Wohnen für Mietwohnungsbau, Genossenschaften, gemeinschaftliche Wohnformen oder Baugruppen zur Verfügung gestellt werden. Aktuell sind 20 % (ca. 27.350 m<sup>2</sup>) der Geschossfläche für Wohnzwecke für Mietwohnungsbau, Genossenschaften, Baugruppen, gemeinschaftliche Wohnbauprojekte etc. vorgesehen.

- b) den ursächlichen Mehrbedarf im Bereich Kindertagesstätte nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes zu errichten;

Der ursächliche Mehrbedarf wurde durch das Fachamt, ausgehend von 1.545 Wohneinheiten, auf 23 Gruppen festgelegt, die in fünf Kindertageseinrichtungen umgesetzt werden können.

Geplant sind fünf Kindertagesstätten mit insgesamt rund 5.800 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, die den ursächlichen Mehrbedarf abdecken können.

- c) die ursächlichen öffentlichen Spielflächen nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes herzustellen und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen;

Für die errechnete Einwohnerzahl ergibt sich ein Mehrbedarf an öffentlichen Spielflächen von 6.989 m<sup>2</sup> (2 m<sup>2</sup> / Einwohner).

Aktuell geplant sind 6.989 m<sup>2</sup> öffentliche Spielflächen.

- d) die ursächlichen öffentlichen beziehungsweise öffentlich zugänglichen Grünflächen nach den Vorgaben der Stadt Köln innerhalb des Plangebietes herzustellen und an die Stadt Köln unentgeltlich, kosten- und lastenfrei zu übertragen;

Für die errechnete Einwohnerzahl ergibt sich ein Mehrbedarf an öffentlichen Grünflächen von 34.947 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup> / Einwohner).

Aktuell geplant sind ca. 31.854 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche, so dass sich rechnerisch ein Flächendefizit im Vergleich zum errechneten Mehrbedarf von ca. 3.093 m<sup>2</sup> ergibt.

### **Klimaschutzleitlinien (KLL)**

Die Leitlinien zum Klimaschutz in Köln in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 17.03.2022 kommen zur Anwendung. Die Anwendungszustimmung zu den Klimaschutzleitlinien liegt ebenfalls von der Pandion AG vor, von der Rheinenergie steht sie noch aus, soll aber in Kürze erfolgen.

Für neu zu errichtende Gebäude ergeben sich folgende, verbindliche Anforderungen:

- Einhaltung des Standards KfW-Effizienzhaus 40 EE oder besser

#### **Alternative,**

*sofern die EE-Klasse nachweislich nicht erreicht werden kann:*

- KfW-Effizienzhaus 40 oder besser in Verbindung mit einem Fernwärmeanschluss.  
Die Gründe hierfür sind prüfbar darzulegen.

#### **Ersatzmaßnahme,**

*sofern auch die Anschlussmöglichkeit an das Kölner Fernwärmenetz nicht gegeben ist:*

- KfW-Effizienzhaus 40 oder besser in Verbindung mit der Einhaltung von U-Werten:  
Opake Bauteile  $\leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$   
Transparente Bauteile  $\leq 0,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  und
- Erstellung eines Energiekonzeptes (in Abstimmung mit der Koordinationsstelle Klimaschutz),
- Einsatz von Photovoltaik (Anlagengröße mindestens 1 kW<sub>p</sub> pro Gebäude, gegebenenfalls über Pachtmodell mit einem Energieversorger umsetzbar)

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

Planungsziel ist es, ein urbanes Gebiet mit Wohnen, Gewerbe, einer Grundschule, mehreren Kindertagesstätten, Nahversorgung, sozialen und kulturellen Nutzungen, Anlagen zur Energieversorgung, öffentlichen Grün-, Spiel- und Sportflächen sowie Verkehrsflächen festzusetzen.

Der aktuell im Plangebiet vorzufindende Gebäudebestand – mit Ausnahme des Uhrenhauses, des Kugelgasbehälters sowie der beiden ehemaligen Arbeitervillen (Baudenkmäler) an der Widersdorfer Straße - soll zurückgebaut werden, um die Fläche einer zeitgemäßen urbanen Nutzung zuführen zu können. Die vorhandene, denkmalgeschützte Einfriedungsmauer an der Widersdorfer Straße wird möglichst erhalten.

Die übergeordnete Leitidee basiert auf dem Motiv „Ehrenfeld weiterbauen“. Der städtebauliche Entwurf entwickelt zwei besondere Strukturelemente, auf denen sowohl das baulich-räumliche Konzept, das Nutzungskonzept als auch das Erschließungskonzept aufbauen: die sog. Bummelmeile und der in Nord-Südrichtung orientierte Quartierspark.

### **5.1 Baulich-räumliches Konzept (Themenkarten Hochbau)**

Das Plangebiet östlich des Maarwegs umfasst insgesamt 20 unterschiedlich große Baufelder, die die Typologie einer geschlossenen, größtenteils fünf- bis siebengeschossigen Blockrandbebauung aufnehmen.

Die Ausrichtung der Baufelder bezieht sich auf die Baustruktur der östlich angrenzenden Gewerbebauten und integriert die zu erhaltenden Baudenkmale sowie identitätsstiftende Gebäude (Kugelgasbehälter sowie Uhrenhaus), so dass das neue Quartier den vorhandenen Stadtraum weiterentwickelt.

Zur nördlich angrenzenden Bahntrasse und zum Maarweg wird eine klare bauliche Kante vorgeschlagen, die die südlich bzw. östlich angrenzenden Bereiche von Verkehrslärm abschirmt. An der Widdersdorfer Straße wird die denkmalgeschützte Einfriedung möglichst beibehalten und die ehemaligen Eingangsbereiche als Anknüpfungspunkte für den Quartierspark und die Bummelmeile bzw. die Haupterschließungsstraße genutzt.

Eine Differenzierung der Geschossigkeit innerhalb der Baufelder strukturiert und gliedert die geplante Baustruktur. Entlang der Bahntrasse, mit Ausnahme der dort verorteten Grundschule (Baufeld 2), sowie entlang des Maarwegs ist eine durchgängige Höhenentwicklung von sieben Geschossen eingeplant, welche sich zur Lärm abgewandten Seite nach Süden abstaffelt.

Die Gebäudekörper entlang der Bummelmeile sind mit fünf bis zu sieben Geschossen geplant, wobei an besonderen städtebaulichen Situationen – beispielsweise am nördlichen Quartiersplatz - auch höhere Gebäude möglich sein sollen.

Die für das Areal geplanten adressbildenden Elemente mit bis zu neun Geschossen werden im Bereich der Büro- und Gewerbenutzung umgesetzt, im Süden an der Ecke Maarweg/Widdersdorfer Straße (Baufeld 18) und Osten am Quartiersplatz (Baufeld 10).

Im 17,1 ha großen Plangebiet entstehen ca. 102.000 m<sup>2</sup> Nettobauland und ca. 39.000 m<sup>2</sup> öffentliche Grün- und Spielflächen. Der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen am Plangebiet beträgt 17,8 % (30.500 m<sup>2</sup>). Es sollen rd. 1.700 Wohneinheiten (hiervon ca. 1.545 in den Vollgeschossen), 4.000 Büroarbeitsplätze, eine fünfzügige Grundschule mit ca. 10.500 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und fünf Kindertagesstätten mit insgesamt rund 5.800 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche entstehen.

Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes wurden die aktuellen Flächengrößen sowie die städtebaulichen Kennwerte (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) für die verschiedenen Baufelder ermittelt.

## **5.2 Nutzungskonzept (Themenkarte Nutzung)**

Das funktionale Rückgrat des Quartiers bildet die sog. Bummelmeile, die vom ehemaligen Eingangstor an der Widdersdorfer Straße östlich des Uhrenhauses in nördlicher Richtung bis zu einem Quartiersplatz führt. Die Erdgeschosszonen (ca. 4 Meter lichte Raumhöhe) entlang der Bummelmeile sollen mit flexiblen Grundrissen und Vorzonen eine kleinteilige Nutzungsvielfalt (Arbeiten und Wirtschaften, Handel und Nahversorgung, urbane Wohnformen etc.) ermöglichen. Das Ziel ist, eine urbane Belebtheit zu erzeugen. In den Obergeschossen sind weitestgehend Wohnungen geplant, hiervon ausgenommen ist das Baufeld 11.

Innerhalb des Baufeldes 11 (CityHub) sind u. a. ein Nahversorger (799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Büroflächen, eine Quartiersgarage, eine Kita sowie die Energiezentrale geplant.

Den südlichen Auftakt zur Bummelmeile bildet das Baufeld 15 mit Wohnen sowie einer Kita im Erdgeschoss. In den Obergeschossen sind Wohnungen geplant. Im vis-a-vis gelegenen Uhrenhaus sehen die derzeitigen Überlegungen Konzepte wie beispielsweise eine Markthalle, Gastronomie sowie Flächen für Nahversorgung vor, die einen quartiersübergreifenden Nutzungsmagneten bilden.

Südlich des Uhrenhauses sollen im Baufeld 16 Flächen zur kulturellen Nutzung („Kulturbau-stein“, 3.600 m<sup>2</sup>) inklusive Jugendraum (120 m<sup>2</sup>) entstehen. Hier ergeben sich im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Uhrenplatz und dem Pocketwald attraktive Außenräume.

Für die Baufelder 1, 5, 8, 10 sowie 18 sind Büronutzungen und für das Baufeld 9 Büro- und Gewerbenutzung vorgesehen. Sie definieren stadträumlich besondere Adressen (Kreuzungspunkt Maarweg / Widdersdorfer Straße bzw. Bahnunterführung Maarweg) und ergänzen die urbane Nutzungsmischung aus Wohnbebauung, Ladenzonen / Gastronomie, Kultur und Bildungseinrichtungen (fünfzügige Grundschule und Kindertagesstätten).

Dezentral im Plangebiet verteilt sollen – Stand heute – fünf Kindertagesstätten mit insgesamt 23 Gruppen, integriert in die Blockstruktur, errichtet werden.

### **5.3 Verkehr | Mobilität | Infrastruktur (Themenkarte Mobilität)**

Um Durchgangsverkehre im Plangebiet zu vermeiden, ist die Haupteerschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) am östlichen Plangebietsrand als Stichstraße bis zu einem weiteren Quartiersplatz konzipiert. Hier bestehen auch Wendemöglichkeiten. Der MIV kann bis auf Höhe von Baufeld 05 und 07 fahren. Zusätzlich können von der Haupteerschließung die Tiefgaragen in den angrenzenden Baufeldern sowie die Quartiersgarage / Mobilstation im City-Hub (Baufeld 11) erreicht werden. Die dahinterliegenden Tiefgaragen werden unterirdisch erschlossen, sodass der MIV innerhalb des Plangebietes auf die Haupteerschließung beschränkt bleibt. Der Fuß- und Radverkehr soll überwiegend die weiteren Wegeverbindungen im Quartier nutzen.

Eine „Mobilitätstrasse“ soll das Quartier mit der S-Bahnstation Köln-Müngersdorf/Technologiepark verbinden. Auf der „Mobilitätstrasse“ soll ausschließlich eine öffentliche KVB-Buslinie sowie eine ca. 1,4 km lange Radtrasse von der Oskar-Jäger-Straße bis zur Vitalisstraße geführt werden. Die Busführung ist über die östliche Haupteerschließungsstraße auf die Mobilitätstrasse südlich des Bahndamms bis zur Vitalisstraße vorgesehen. Die Mobilitätstrasse wird in einer Breite von 6,5 m vorgesehen. Durch die Mischnutzung der Mobilitätstrasse (ÖPNV und Fahrrad) kann eine möglichst reduzierte Versiegelung zugunsten von öffentlichen Grünflächen sichergestellt werden. Die Ausgestaltung der Mobilitätstrasse ist derzeit noch in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern. Im Plangebiet sind zwei bis drei Haltestellen vorgesehen. Diese neue ÖPNV-Anbindung wird in den Regelbetrieb der Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) integriert werden und ist im Weiteren in Abstimmung mit der KVB zu planen. Bei dem Konzept wurde ein optionaler, zukunftsweisender autonom fahrender Shuttlebus mitgedacht. Dieser würde einen sogenannten Loop von der Haltestelle Köln-Müngersdorf/Technologiepark auf der Mobilitätstrasse fahren, östlich der Grundschule in das Quartier über die Bummelmeile zum Uhrenhaus abbiegen und über die östliche Haupteerschließung zurückfahren.

Von der Vitalisstraße bis zur Oskar-Jäger-Straße soll entlang des Bahndamms auf der Mobilitätstrasse ein Fuß- und Radweg hergestellt werden, der sowohl nach Osten bzw. Westen weitergeführt werden kann, aber insbesondere nach Süden durch den Quartierspark und über die sogenannte Bummelmeile an die Widdersdorfer Straße anknüpft. Der Fußweg wird hierbei separat zu der Mobilitäts-Trasse geführt.

Im Ideenteil wurden weitere Vernetzungen mit der Umgebung mitgeplant. Es ist u.a. eine Ost-West-Achse für den Fuß- und Radverkehr auf Höhe des südlichen Teils des Quartiersparks parallel zur Widdersdorfer Straße von der Oskar-Jäger-Straße Richtung Maarweg und weiter zum Luisenviertel perspektivisch geplant. Weitere Verknüpfungen in die Umgebung sind optional vorgesehen, beispielsweise die Verlängerung der Bummelmeile über die Widdersdorfer Straße nach Süden und die Verlängerung von Ost-West-Achsen aus dem Quartierspark Richtung Oskar-Jäger-Straße.

Die Baufelder 0, 1, 17, 18 und 19 werden über den Maarweg erschlossen. Die Grundschule ist für Schülerinnen und Schüler insbesondere über die Bummelmeile bzw. die Mobilitätstrasse zu erreichen.

Für die Anzahl der bereitzustellenden Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Köln aus dem Jahr 2021 heranzuziehen. Aufgrund der Lagekriterien und weiterer Maßnahmen, die im Rahmen des Mobilitätskonzeptes entwickelt werden, ist derzeit von einer möglichen Stellplatzreduktion von 40% auszugehen. Das Mobilitätskonzept wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern ausgearbeitet.

Das Umspannwerk und die Gasregelstation werden aus versorgungstechnischen Gründen in neu errichteten, kompakten Gebäuden und in wohnverträglicher Form weiterhin auf dem Areal am Maarweg betrieben.

#### **5.4 Freiraum (Themenkarte Freiraum)**

Ziel ist es, den Versiegelungsgrad des Plangebietes trotz der baulichen Entwicklung insgesamt möglichst gering zu halten. Auf Grundlage des Masterplans werden in diesem unterversorgten Stadtgebiet zukünftig ca. 38.000 m<sup>2</sup> attraktive und einladende öffentliche Grün- und Spielflächen entstehen sowie weitere qualitativ hochwertig private Frei- und Grünflächen für die Bewohner und Besucher des Quartiers. Hierdurch wird die Begrünungssituation im Plangebiet sowie in den angrenzenden Gebieten nachhaltig verbessert.

Zwischen Maarweg und „Bummelmeile“ sowie der Bahntrasse der DB im Norden und der Widersdorfer Straße im Süden ist eine ca. 14.400 m<sup>2</sup> große, öffentliche Grünfläche mit öffentlichen Spielflächen (rund 3.800 m<sup>2</sup>) sowie ein sog. Pocketwald (rund 5.100 m<sup>2</sup>) geplant, in die der Kugelgasbehälter als „Industrial Landmark“ als auch das Uhrenhaus als Gelenk zur Bummelmeile integriert sind. Hierdurch entstehen ca. 23.300 m<sup>2</sup> zusammenhängende und qualitätsvolle öffentliche Grün- und Spielflächen als ein Quartierspark, welcher randlich durch die angrenzenden Baufelder gefasst wird.

Dieser Park bildet das Pendant zur stark verdichteten Stadt. Offene Wiesenlandschaften ermöglichen Erholungs- und Freizeitnutzungen sowie eine großzügige Verteilung öffentlicher Sport- und Spielflächen. Der Kugelgasbehälter wird im Sinne eines identitätsstiftenden Freiraums in das Spielkonzept integriert. Die bestehende kreisförmige Grundfläche soll in einen Spielplatz integriert werden, bei der die Gaskugel in Szene gesetzt wird. Auch wird angestrebt das sehr erhaltenswerte Uhrenhaus samt privaten Außenflächen konzeptionell an die Parklandschaft anzubinden.

Der Baumbestand des gesamten Parks, der durch eine lockere und bedachte Bepflanzung ergänzt wird, schafft einen charaktvollen und schattigen öffentlichen Raum.

Zusätzlich wird die Mobilitätstrasse baugiebtsseitig durch einen ca. 10 m breiten, attraktiven Grünstreifen begleitet, der nach Norden an den Bahndamm anschließt. Der Quartierspark wird hierüber in einem durchgehenden Netz öffentlicher Grünflächen an den Gleisbogen angeschlossen. Darüber hinaus wird die Mobilitätstrasse durch straßenbegleitendes Grün gefasst, welches ebenfalls zum grünen Bild des Quartiers beiträgt.

Im Bereich des ehemaligen Gleisbogens sind weitere öffentliche Spiel- und Grünflächen (Gleisbogenpark) mit insgesamt rund 14.200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen liegt der Fokus auf öffentlichen Spiel- und Bewegungsflächen für Jugendliche und deren attraktive Gestaltung und Belebung. Zusätzlich entstehen in dem Gleisbogen auch weitere öffentliche Grünflächen.

Aus dem Gleisbogenpark führen Wegeverbindungen bis zur Vitalisstraße und Richtung Luisenviertel (siehe auch Kap. 5.3).

Alle öffentlichen Verkehrsräume – Straßen, Plätze, Wege – werden durchgehend begrünt, so dass insgesamt ein grüner Stadtteil entsteht. Die Quartiersplätze sollen in Teilen auch als öffentliche Spielplätze (insgesamt rd. 1.000 m<sup>2</sup>) genutzt werden. Die Kombination aus schattenspendender Pflanzung und möglichst wenig versiegelten Flächen verhindert eine allzu starke Versiegelung im Siedlungsbereich und ergänzt den Freiraum neben den öffentlichen Grünflächen um weitere Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Spielplätze im Gebiet schaffen ein diverses Angebot an Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für verschiedene Altersklassen. Den Flächen werden Fokusthemen (Naturnah, Abenteuer, Sand, Klettern, Mehrgenerationen, versch. Sportarten wie Slackline, Skatepark, Calisthenics, Tischtennis und Boule) zugewiesen, die diverse, vielfältig nutzbare, nachhaltige und nach Möglichkeit barrierefreie Spielszenarien erlauben.

Auf Grundlage der Untersuchungen des Kölner Büro für Faunistik: „Gelände der Rhein-Energie am Maarweg in Köln Ehrenfeld. Baumbewertung“ vom 31.01.2022 und „Max-Becker-Gelände im Projektentwicklungsgebiet „Widdersdorfer Straße 194“ in Köln Ehrenfeld“ vom 17.12.2020 wurde erhaltenswerter Baumbestand im städtebaulichen Konzept soweit möglich berücksichtigt. Der Erhalt der Bestandsbäume wird im weiteren Bebauungsplanverfahren intensiv mit dem zuständigen Fachamt abgestimmt. Grundsätzlich wird in allen Bereichen ein Baumerhalt wo möglich angestrebt. Vor allem in der Parkanlage trägt der Jahrzehnte lang gewachsene und erhaltenswerte Baumbestand zu einer besonderen nachhaltigen Entwicklung bei.

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung des Prinzips der Schwammstadt erarbeitet. Aktuell sind u.a. zusätzlich private, sog. Sickergassen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geplant. Außerdem werden auch die vielen Dachflächen der Gebäude sinnvoll und nachhaltig genutzt, großflächig begrünt und belebt und darüber das Mikroklima verbessert.

Die Sickergassen zeichnen sich durch begrünte Flächen und Vorzonen aus, die bspw. von den Bewohnenden selbst gestaltet und frei benutzt werden können. So kann das Maß der Versickerung innerhalb dieser Straßen auf die notwendigen Erschließungs- und Rettungsflächen reduziert werden. Darüber hinaus schaffen u. a. auch die „nicht öffentlichen“ Gassen und Vorzonen weitere nachbarschaftliche Gemeinschaftsflächen, die den grünen Charakter des Quartiers in den besiedelten Lebensraum zu transportieren.

## **5.5 Rettungswege**

Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen sind aktuell teilweise in öffentlichen Verkehrsflächen geplant, tangieren jedoch keine öffentlichen Grünflächen. Hierzu laufen noch Abstimmungen. Das jeweilige Rettungskonzept wird dann bei den Planungen der einzelnen Baufelder erarbeitet und mit den Fachstellen abgestimmt.

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

Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt.

### **6.1 Verkehr**

Im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs wurde ein Bericht zum Thema „Verkehrsplanung Max Becker-Areal, Köln-Ehrenfeld durch BERNARD Gruppe ZT GmbH (Juli 2021 und Mai 2022) erstellt. Im weiteren Verfahren wird die verkehrliche Untersuchung auf den weiter qualifizierten Siegerentwurf Max Becker-Areal (Masterplan) abgestimmt.

„Durch die derzeitige Ausprägung der Widdersdorfer Straße und den Wegfall altindustrieller Standorte und der entsprechenden Verkehre in diesem Umfeld besteht entsprechend ein großes Potenzial hin zu einer Optimierung und einer gesteigerten Nutzung von Verkehrsmitteln des Umweltverbundes. So lässt sich das Verkehrsverhalten der künftigen Nutzenden in diesem Umfeld von Ehrenfeld und Braunsfeld – nicht nur auf dem Max Becker-Areal – mit geeigneten Maßnahmen in Richtung einer dauerhaften verstärkten Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes zulasten des MIV lenken.“ (BERNARD Gruppe ZT GmbH 2022, Seite 19).

Durch das Büro ARGUS Stadt und Verkehr werden Mobilitätsmaßnahmen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes entwickelt, um die Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu fördern und Kfz-Verkehre durch die zukünftigen Nutzenden zu verringern. Dazu gehört insbesondere die Herstellung der Mobilitätstrasse (siehe Kapitel 5.3).

In enger Abstimmung mit der Stadt Köln wurden zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Max Becker-Areals auf die umliegenden Knotenpunkte vier Szenarien festgelegt. Die Szenarien unterscheiden sich in den jeweils enthaltenen Netzelementen, der allgemeinen Verkehrsentwicklung sowie in den MIV-Anteilen des Plangebietes und der städtebaulichen Auf-siedlungen. Zudem ist in den Planfällen 2030 das Max Becker-Areal nur zu zwei Dritteln auf-gesiedelt. Das Verkehrsaufkommen der Bestandsnutzungen ist in Abzug gebracht.

Zielstellung ist es, durch Umsetzung des Mobilitätskonzeptes sowie der Verbesserung von Netz-elementen im Umfeld bis zum Realisierungshorizont 2030 die planbedingten Auswirkungen auf das angrenzende Verkehrsnetz zu bewältigen bzw. die Straßenverkehrsbelastung insgesamt zu reduzieren:

„Die Neuverkehre bewirken eine Zunahme der Belastungen vor allem auf dem Maarweg nörd-lich des Max Becker-Areals sowie in den Spitzenstunden auch auf der Widdersdorfer Straße. Die abnehmenden Hintergrundverkehre durch den sinkenden gesamtstädtischen MIV-Anteil übersteigen jedoch an vielen Querschnitten die Neuverkehre durch Plangebiet und Auf-siedlungen, insbesondere in den Planfällen 2040.“ (BERNARD Gruppe ZT GmbH 2022, Seite 73)

## **6.2 Artenschutz**

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II) erstellt.

Im Rahmen der in den Jahren 2020, 2021 und 2022 durchgeführten faunistischen Erfassungen (Kölner Büro für Faunistik, 2020/2021/2022) konnten 24 Vogelarten, davon 16 als Brutvögel bzw. mit Brutrevieren. Letztere wurden weit überwiegend in gehölzreichen Randzonen und in den parkartigen Bereichen im südlichen Max Becker-Areal registriert. Mit Mäusebussard, Nach-tigall, Star und Turmfalke konnten vier in NRW planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen werden. Zwei Arten wurden als Gastvogel bzw. Durchzügler beobachtet. Der Mäusebussard und der Star besaßen Reviere im südlichen bzw. südwestlichen Bereich des Max Becker-Areals.

Bei der Erfassung der Fledermäuse wurden drei Arten registriert, und zwar die Zwergfle-dermaus, das Großer Mausohr und der Große Abendsegler. Insbesondere die Grünstrukturen des Gebietes werden von dieser Art als Nahrungshabitat genutzt. Quartiere der erfassten Fle-dermäuse konnten auf dem Gelände nicht nachgewiesen werden.

Zur Erfassung der planungsrelevanten Säugetierart Haselmaus wurden in geeignet erschei-nenden Gehölzen Nesttubes ausgebracht und monatlich kontrolliert. Die Kontrollen blieben ohne Ergebnis, so dass nicht von einem Vorkommen der Art im Untersuchungsgebiet auszuge-hen ist.

Im Rahmen einer Querschnittserfassung wurden wiederholt geeignete Lebensräume auf Vorkommen von Reptilien, Amphibien und der planungsrelevanten Schmetterlingsart Nachtkerzenschwärmer untersucht. Dabei konnten 2022 keinerlei Nachweise erbracht werden.

Der Baumbestand auf dem überwiegenden Teil des ehemaligen Betriebsgeländes Max Becker weist keine besonders herauszuhebende artenschutzfachliche oder ökologische Bedeutung auf. Hier handelt es sich meist um vergleichsweise junge Gehölze (v.a. Berg-Ahorn), die sich am Rande oder zwischen den Lagerflächen des Max Becker-Areals spontan angesiedelt und entwickelt haben. Großkronige, stadtbildprägende Laubbäume, denen auch eine besondere ökologische Bedeutung zuzumessen ist, befinden sich vor allem an der südlichen Grundstücksgrenze entlang der Widdersdorfer Straße. Dort stocken ältere Rosskastanien, Berg-Ahorn, Blutbuche oder Spitz-Ahorn. Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes ist der Baumbestand auf dem Rhein-Energie Gelände am Maarweg als nur durchschnittlich bedeutsam zu bewerten. Grundsätzlich wird jedoch der bestmögliche Schutz der Bestandsbäume und deren Integration in das Planungskonzept angestrebt.

### **6.3 Boden**

Auf Grund der ehemaligen Nutzungen wurden in verschiedenen Untersuchungskampagnen (im Zeitraum 1997 bis 2021) diverse umweltbezogene Untersuchungen im Auftrag verschiedener Auftraggeber und Fragestellungen für das Plangebiet durchgeführt.

Im Vorfeld der bevorstehenden Umnutzung als gemischt genutztes Quartier erfolgten umfangreiche Boden-/ Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen. Die Bodenuntersuchungen erfolgten mittels Schürfe und Bohrungen, die Grundwasseruntersuchungen aus vorhandenen Grundwassermessstellen. Die Stadt Köln betreibt auf dem Gelände seit den 1990-er Jahren ein eigenes Grundwassermonitoring.

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

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen (Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, November 2022) wurde eine durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit von ca. 2,0 m ermittelt. Lokal wurden Auffüllungen bis ca. 8,0 m Tiefe unter Geländeoberkante (GOK) im Bereich der ehemaligen Gasbehälter erkundet. Diese historische Auffüllung diente größtenteils der Egalisierung des Geländes zum Ende des vorletzten Jahrhunderts und besteht aus Bodenaushub, Schlacken, Bauschutt und Aschen. Bei den chemischen Laboruntersuchungen wurden Bodenveränderungen der Auffüllungen sowie bereichsweise des unterlagernden Geogens (Hochflutlehm) detektiert. Bei den Grundwasseruntersuchungen wurden Belastungen durch den Parameter Cyanid festgestellt. Die erkundeten gastypischen Belastungen (im Wesentlichen: polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Cyanide) entstammen überwiegend der ehemaligen Nutzung durch das Gaswerk. Erkundete Bodenbelastungen durch Schwermetalle und Mineralöle können sowohl größtenteils auf die Nutzung als Gaswerkstandort als auch die aktuelle Nutzung des Schrotthandels rückgeführt werden.

Die vorgesehene sensible Wohnnutzung in Teilbereichen des Grundstücks bedingt größere Bodensanierungsmaßnahmen. Seitens der Investorin ist geplant, sämtliche Auffüllungsmaterialien sowie bereichsweise Schadstoff beaufschlagte, geogene Bodenmaterialien im Zuge der Neuplanung mittels Bodenaushub zu entfernen. Ziel der Bodensanierungsmaßnahmen ist die Unterschreitung bzw. Einhaltung sämtlicher Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung für das Szenario Wohngebiete sowie eine Änderung im Altlastenstatus der Stadt Köln von einer Verdachtsfläche in „saniert ohne weiteren Handlungsbedarf“. Durch die vorgesehenen Maßnahmen können demnach die unterschiedlichen Nutzungen eines gemischt genutzten Quartiers ermöglicht und insbesondere gesunde Wohnverhältnisse realisiert werden.



## **RheinEnergie-Grundstück**

Mit den durchgeführten umweltbezogenen Untersuchungen wurde ermittelt, dass bereichsweise tiefgründige Bodenverunreinigungen vorliegen, die eine Grundwasserbeaufschlagung mit gaswerktypischen Schadstoffen bedingen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Verfüllung einer großen Hohlform aus dem Zeitraum vor dem 2. Weltkrieg mit Rückständen aus der Gasproduktion. Vereinzelt wurden im Bereich der ehemaligen Tanktassen weitere gaswerktypische Auffüllungsmaterialien ermittelt. Die erkundeten gastypischen Belastungen (im Wesentlichen: polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, Cyanide; untergeordnet auch Schwermetalle, Mineralöle) entstammen überwiegend der ehemaligen Nutzung durch das Gaswerk. Aus der nachfolgenden gewerblichen Nutzung durch die Rheinenergie konnten keine relevanten Schadstoffbeaufschlagungen des Bodens bzw. des Grundwassers abgeleitet werden.

Für die geplante Umnutzung zu wohnbaulichen-/gewerblichen Zwecken werden auch hier umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der vorgefundenen Schadstoffe erforderlich. Weitergehende Sanierungsuntersuchungen und -planungen stehen noch aus.

### **6.4 Lärmschutz**

Im Rahmen der städtebaulichen Planung nennt die DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte. Urbane Gebiete (MU) sind bislang nicht in die DIN 18005 aufgenommen worden, daher findet auch für urbane Gebiete eine Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) statt: Der Orientierungswert für MI/MU beträgt tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A).

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm ein. Die im Plangebiet vorkommenden Beurteilungspegel wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Peutz Consult GmbH bereits im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens ermittelt und den Teilnehmern zur Verfügung gestellt (Bewertung der schalltechnischen Randbedingungen für die Projektentwicklung auf dem Max Becker / RheinEnergie-Gelände, 24.07.2020 und 26.01.2022).

Im weiteren Verfahren wurde die schalltechnische Untersuchung auf den weiter qualifizierten Siegerentwurf Max Becker-Areal (Masterplan) abgestimmt und wird weiter fortgeführt. Die entsprechenden Gutachten werden derzeit erarbeitet bzw. bereits mit den Fachämtern der Stadt Köln abgestimmt.

#### Verkehrslärm

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet überschritten. Insbesondere der für den Prognosehorizont anzusetzende Schienenverkehr mit einer hohen Anzahl von Zugfahrten (auch Güterverkehr) trägt zu diesen Überschreitungen bei.

Statt einer freistehenden Lärmschutzwand soll durch eine möglichst geschlossene Bebauung südlich des Bahndamms bzw. entlang des Maarwegs eine lärmabschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Bereiche erreicht werden. Der vorliegende städtebauliche Entwurf sieht vor, zum Bahndamm eine geschlossene, blockübergreifende Raumkante zu bilden. Der Lückenschluss zwischen den Blöcken kann beispielsweise durch Glaselemente oberhalb des Erdgeschosses hergestellt werden.

An die Randbebauung entstehen besondere Anforderungen an die Grundrissgestaltung bzw. an passive Lärmschutzmaßnahmen, da an den zu den Lärmquellen Schiene/Straße exponierten Fassaden die höchsten Lärmimmissionen – teilweise oberhalb der verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehenen Schwelle von 70 dB(A) im Tageszeitraum

und von 60 dB(A) im Nachtzeitraum - zu erwarten sind bzw. sich rechnerisch ergeben. Beispielsweise sind im Bereich der geplanten Schule alle Unterrichtsräume an der lärmabgewandten Seite geplant.

Schalldämmungen für Gebäude werden gemäß der DIN 4109:2018 dimensioniert. Die DIN 4109 definiert dazu maßgebliche Außenlärmpegel, mittels derer dann die Schalldämmungen der Fassaden ermittelt werden. Außenwohnbereiche sind an Fassaden anzuordnen, an denen Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tageszeitraum nicht überschritten werden. Diese können an den lärmabgewandten Seiten und den abgeschirmten Innenbereichen ohne zusätzliche Schallminderungsmaßnahmen eingehalten werden.

#### Gewerbelärm

Der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm ist bereits teilweise planungsrechtlich beschränkt. Innerhalb des Bebauungsplanes 63460/04 mit dem Arbeitstitel „Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld“, in dessen Gebiet u. a. ein Verteilzentrum liegt, sind die zulässigen Schallemissionen mittels Lärmemissionskontingenten limitiert. Zusätzlich schirmt eine 8 m hohe Schallschutzwand das Max-Becker-Areal ab. Für diese Nutzungen sind daher anzusetzenden Emissionen festgelegt.

Auf dem ferner angrenzenden Grundstück Widdersdorfer Str. 190 befindet sich ein großer Schreinereibetrieb, ein Messebaubetrieb und ein Ingenieurbüro. Für diese Nutzungen wurden vor Ort Schallmessungen durchgeführt und werden derzeit ausgewertet, um diese dann mit den Fachämtern abzustimmen.

Westlich des Maarweges befindet sich u. a. ein großes Autohaus und weitere Handelsnutzungen. Dieses Gebiet soll zukünftig auch neu beplant werden. Gemäß Zielbild ist hier weiter von einer gewerblichen Nutzung, jedoch dann unter Berücksichtigung der u.a. umliegenden Wohnbebauung, auszugehen. Im Kreuzungsbereich zur Widdersdorfer Straße liegt auch Wohnnutzung. Das Umspannwerk auf der östlichen Seite des Maarweges wurde bei den Betrachtungen als überplant unterstellt, da seitens der RheinEnergie AG eine Verlagerung geplant ist. Der Neubau des Umspannwerks/Gasregelstation wird sich ebenfalls am Maarweg befinden, jedoch in einem qualitativ gestalteten und deutlich kompakteren Gebäude. Mögliche immissionstechnische Auswirkungen werden im weiteren Verfahren untersucht.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) bzw. urbane Gebiete (63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden in einem bis zu 50 m breiten Bereich entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze überschritten.

Wenn hier schutzbedürftige Nutzungen konzipiert werden, müssen besondere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden bzw. Immissionsorte vermieden werden.

#### Planbedingte Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld

Insgesamt sind in Zukunft im Vergleich zu den bisherigen Nutzungen im Plangebiet deutlich geringere Schallimmissionen im Umfeld zu erwarten.

Die planbedingten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld werden im weiteren Verfahren anhand des prämierten Siegerentwurfes (Masterplan) fachgutachterlich untersucht.

### **6.5 Energiekonzept**

Die Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln werden im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird ein nachhaltiges und innovatives Energiekonzept mit der

RheinEnergie AG entwickelt und den Fachstellen der Stadt Köln abgestimmt. Ziel der Vorhabenträgerin wie auch der Stadtverwaltung Köln ist es ein zukunftsorientiertes und bedarfsgerechtes Energiever- und entsorgungskonzept zu erarbeiten und somit zu den Klimaschutzzielen der Stadt Köln beizutragen.

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.

### **6.6 Lufthygienische Situation**

Zur Beurteilung der zu erwartenden Luftqualität im Plangebiet wurde eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt. Hierzu wurden Ausbreitungsberechnungen in Bezug auf die Luftschadstoffemissionen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) für den Prognosehorizont 2023 durchgeführt (Luftschadstoffuntersuchung für die Projektentwicklung auf dem Max Becker / RheinEnergie-Gelände an der Widdersdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld, Peutz Consult GmbH, Bericht VL 8321-2 vom 17.12.2020). Die berechneten Immissionen wurden mit den Grenzwerten der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) verglichen und beurteilt.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen eine Einhaltung der jeweiligen Grenzwerte zu Jahresmittelwerten für Feinstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) sowie der Grenzwerte zu Kurzzeitbelastungen für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) im gesamten Untersuchungsgebiet.

## **7. Planverwirklichung**

Die beiden Investorinnen Pandion AG und RheinEnergie AG schließen mit der Stadt Köln einen gemeinsamen städtebaulichen Vertrag ab.