

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld“  
Beschleunigtes Verfahren gemäß Paragraph 13a

## **Grünordnungsplan / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

planerischer Fachbeitrag und naturschutzfachliches Gutachten

(auf Grundlage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Plan-Entwurf von November 2024)

Vorhabenträger  
Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH  
Clever Straße 36, 50668 Köln

Landschaftsarchitekt  
studio **grüngrau** GmbH  
Stadt | Freiraum | Landschaft  
Düsseldorf

Aufgestellt: Düsseldorf/ Köln, den 18.11.2024

---

Amt für Landschaftspflege und Grünflächen  
Grundlagen und Fachplanung 671/1  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

Freigegeben: Köln, den

---

## Inhalt

<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1 PLANUNGSANLASS .....	4
1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	5
1.2.1 Grünordnungsplanung .....	5
1.2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	5
1.2.3 Naturschutzfachliche Maßnahmen für die Berücksichtigung anderer Rechtsvorschriften (z. B. Artenschutz) .....	6
1.3 AUFGABENSTELLUNG .....	7
<b>2. PLANUNGSRELEVANTE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>8</b>
2.1 LAGE DES PLANGEBIETES .....	8
2.2 PLANUNGSRELEVANTER BESTAND .....	9
2.2.1 Reale Vegetation .....	9
2.2.2 Fauna .....	9
2.3 GRÜNSITUATION IM UMFELD DES PLANGEBIETES .....	10
2.4 PLANUNGSRECHTLICHE UND PLANERISCHE VORGABEN .....	10
2.4.1 Regionalplan .....	10
2.4.2 Landschaftsplan / Landschaftsschutz .....	10
2.4.3 Flächennutzungsplan (FNP) .....	10
2.4.4 Bauplanungsrechtliche Beurteilung des Planungsgebietes .....	11
2.4.5 Städtebauliche Wettbewerbe und Workshop-Verfahren .....	12
2.4.6 Vorgaben aus dem Wohnungsbauprogramm .....	13
2.4.7 Vorentwurfsplanung von studio grünrau GmbH .....	13
2.4.8 Zu berücksichtigende Vorgaben für die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	14
2.4.9 Bestehende Ausgleichsverpflichtungen im Planungsgebiet .....	15
2.4.10 Bewertung des Baumbestandes .....	15
2.4.11 Richtwerte für den Bedarf an öffentlichen Grünflächen und Kinderspielflächen gem. Kooperativem Baulandmodell Köln .....	15
2.4.12 Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete) .....	17
2.4.13 Gesetzlicher Artenschutz .....	17
2.4.14 Boden .....	19
2.4.15 Denkmalschutz / Kulturelles Erbe .....	20
2.4.16 Altlasten .....	20
2.4.17 Wasser .....	20
2.4.18 Klima/Luft .....	21
2.4.19 Lärm .....	22
2.4.20 Landschaftsplan / Landschaftsschutz .....	22
<b>3. KONFLIKTBETRACHTUNG .....</b>	<b>25</b>
3.1 KONFLIKTE UND PLANUNGSAUFGABEN IM KONTEXT DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG .....	25
3.1.1 Bewältigung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen .....	25
3.1.2 Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen .....	27
3.1.3 Bedarf an privaten Kinderspielflächen .....	29
3.1.4 Bewältigung von Starkregenereignissen .....	29
3.1.5 Bewältigung der lokalen Aufheizung versiegelter Flächen .....	31
3.1.6 Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild .....	32
3.2 KONFLIKTE/ EINGRIFFE IM KONTEXT DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG .....	34
<b>4. ENTWURF UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG .....</b>	<b>36</b>
4.1 LEITBILDER .....	36
4.1.1 Städtebau und Freiraum .....	36
4.2 ENTWURF .....	37
4.2.1 Grünordnung .....	37
4.2.2 Projektbezogene Aufgabenstellung für das Planungsgebiet .....	37
4.2.3 Planungsbezogene Anforderungen an die öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung .....	38

---

4.2.4	Planungsbezogene Anforderungen an die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ .....	38
4.2.5	Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen .....	38
4.2.6	Begrünung der privaten Grundstücksflächen.....	38
<b>5.</b>	<b>REALISIERUNG .....</b>	<b>39</b>
5.1	FORMULIERUNG VON GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ZUR ÜBERNAHME IN DEN BEBAUUNGSPLAN.....	39
5.1.1	Festsetzungen über die öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB .....	39
5.1.2	Festsetzung von Flächen für den Erhalt und der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.....	39
5.1.3	Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 .....	39
5.1.4	Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB .....	40
5.1.5	Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB .....	40
5.1.5	Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB .....	40
5.1.6	Bindung für die Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB .....	42
5.2	ERFORDERLICHE SICHERUNGSMÄßNAHMEN IM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG.....	42
5.3	ÜBERNAHME PLANUNGSRECHTLICHER HINWEISE .....	42
5.4	STÄDTEBAULICHER VERTRAG .....	44
5.5	BAUMBESTAND / BILANZ .....	44
5.6	BAUMARTEN - EMPFEHLUNGEN .....	45
<b>6.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>46</b>
<b>7.</b>	<b>LITERATUR- UND KARTENVERZEICHNIS.....</b>	<b>47</b>
<b>8.</b>	<b>TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>49</b>
8.1	TABELLENVERZEICHNIS .....	49
8.2	ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....	49
<b>9.</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>50</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet im Stadtteil Ehrenfeld zwischen der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße, westlich der Bezirkssportanlage Prälat-Ludwig-Wolker, soll als ein urbanes, gemischt genutztes Quartier entwickelt werden. Das Grundstück wurde bis 2022 durch die Siemens AG als Bürostandort genutzt und wurde inzwischen zurückgebaut. Neben gewerblicher Nutzung sind in dem neuen Stadtquartier insgesamt circa 389 Wohneinheiten, davon 30 % öffentlich geförderte Wohnungen geplant. Ferner ist die Errichtung einer Kindertagesstätte und ein Angebot von öffentlichen bzw. öffentlich zugänglicher Grünanlagen geplant. Das geplante Vorhaben leistet einen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnungsbau in der wachsenden Großstadt Köln.

Für das Vorhaben kommt das Kooperative Baulandmodell Köln (KoopBLM) -Richtlinie zur Anwendung in Bebauungsplanverfahren- in der Fassung vom 05.05.2022 zur Anwendung.

Die Vorhabenträgerin hat am 07.05.2019 die Anwendungszustimmung zur Anwendung des KoopBLM unterzeichnet, worauf folgend am 17.02.2022 die Anpassung der Umsetzungsanweisung beschlossen wurde.

Zur Entwicklung des Plangebietes wurde von der Vorhabenträgerin, der Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH (ehemals CORPUS SIREO Projektentwicklung Beteiligungs GmbH) in 2019 ein Qualifizierungsverfahren mit der Aufgabenstellung ein städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept für den Standort zu entwickeln, durchgeführt. Nach dem Planungsprogramm der Mehrfachbeauftragung aus Februar 2019 sollen sich die künftigen Nutzungen im Plangebiet an den Anforderungen eines urbanen Gebiets orientieren. Urbane Gebiete bieten einen Nutzungsmix, in dem städtisches Wohnen sowie die Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig ist.

Aus dem Qualifizierungsverfahren ist das städtebauliche und architektonische Gesamtkonzept von Konrath und Wennemar Architekten und studio grüngrau (ehemals FSWLA) GmbH, Düsseldorf hervorgegangen. Die zwischenzeitliche Konzeptüberarbeitung, gemäß der Juryempfehlung, bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.03.2020 beschlossen, gemäß § 12 Absatz 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten. Ziel ist es, im Planungsgebiet des Siemens-Geländes in Köln-Ehrenfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers zu schaffen, in dem Wohnungsbau, die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie gewerbliche Nutzungen festgesetzt werden sollen. Ferner soll die Errichtung einer Quartiersgarage im Plangebiet geprüft werden.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 66461/16 wird unter dem Arbeitstitel „Franz-Geuer-Straße“ in Köln-Ehrenfeld geführt.

Am 14.12.2020 fand auf Grundlage des Masterplanes die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurde vom 11.09.2024 bis zum 14.10.2024 durchgeführt.



## **1.2 Rechtliche Grundlagen**

### **1.2.1 Grünordnungsplanung**

Gem. § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) können Aspekte der Landschaftsplanung für Teile des Gemeindegebietes in Grünordnungsplänen dargestellt werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind diese dann gem. § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

In NRW gibt es mangels Ermächtigungsgrundlage im Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) nicht die rechtliche Möglichkeit einen Grünordnungsplan als gemeindliche Satzung aufzustellen. Daher ist der Grünordnungsplan im Gegensatz zu anderen Bundesländern, als freiwilliges Planungsinstrument anzusehen.

Konkreter werden die Aufgaben von Landschaftsprogrammen, Landschaftsrahmenplänen, Landschaftsplänen und auch Grünordnungsplänen in § 9 BNatSchG beschrieben. Für die Inhalte des Grünordnungsplanes sind insbesondere folgende Angaben hervorzuheben:

- die Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vergl. § 9 Abs. 3 Nr. 4 Buchstabe a BNatSchG)
- Schutz, Qualitätsverbesserung und zur Regeneration von Böden, Gewässern, Luft und Klima (vergl. § 9 Abs. 3 Nr. 4 Buchstabe e BNatSchG)
- die Erhaltung und Entwicklung von Freiräumen im besiedelten und unbesiedelten Bereich (vergl. § 9 Abs. 3 Nr. 4 Buchstabe g BNatSchG).

In diesem Sinne sind mit der Grünordnungsplanung vornehmlich folgende Belange zu betrachten, die in § 1 Abs. 6 BauGB als zu berücksichtigende Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen genannt werden:

- „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse...“ (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB),
- „Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung ...“ „...sowie Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB),
- „die Belange der Baukultur, des Denkmalsschutzes und der Denkmalpflege...“ „... und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.5 BauGB),
- „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB)“

### **1.2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden und auszugleichen. Hierbei sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Bestandteile des Naturhaushaltes in der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen.

Die betreffenden Bestandteile werden wie folgt genannt:

- Tiere,
- Pflanzen,
- Fläche,
- Boden,

- Wasser,
- Luft,
- Klima
- das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen
- Landschaft und die
- Biologische Vielfalt.

Somit sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitplanung die festzustellenden Eingriffe im Hinblick auf die erhebliche Beeinträchtigung der beschriebenen Bestandteile des Naturhaushalts darzustellen und zu bewerten. Erst dann ist eine vollständige und sachgerechte Abwägung gewährleistet, weil bei der Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nachweislich die rechtlich begründeten Eingriffstatbestände zugrunde gelegt wurden.

Ein Ausgleich ist gem. § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit der Eingriff vor der planerischen Entscheidung zulässig war oder bereits erfolgt ist. Mit dieser gesetzlichen Regelung werden die Grenzen der Ausgleichsverpflichtung bestimmt. Hieraus folgt nach der einschlägigen Rechtsprechung die Verpflichtung der Gemeinde, den ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich in der Bebauungsplanurkunde darzustellen. Über die Definition des ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs entscheidet ausschließlich die verfahrensführende planende Gemeinde, deren Aufgaben bei der Stadt Köln das Stadtplanungsamt wahrnimmt.

Auch wenn keine Ausgleichspflicht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes festzustellen ist, bleibt das Erfordernis der Eingriffsbetrachtung und das Erfordernis zur Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes. Daher ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung immer Bestandteil bei der Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes.

Bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes sind Maßnahmen zu betrachten, die den Eingriff mindern, weil es sich hier praktisch um eine teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen handelt. Diese können beispielsweise Maßnahmen zur Dachbegrünung oder die Pflanzung von Straßenbäumen sein.

### **1.2.3 Naturschutzfachliche Maßnahmen für die Berücksichtigung anderer Rechtsvorschriften (z. B. Artenschutz)**

Gegebenenfalls müssen in bestimmten Fällen auch naturschutzfachliche Maßnahmen für einen Bebauungsplan berücksichtigt werden, die auf der Grundlage anderer Rechtsvorschriften erforderlich sind. Planungsrechtlicher Ausgangspunkt für die Berücksichtigung solcher Maßnahmen in der Bauleitplanung ist § 1 Abs. 3 BauGB. Hiernach haben die Gemeinden die Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Diese Planerfordernis ist nicht gegeben, wenn der Realisierung der Planung auf Dauer ein rechtliches Hindernis entgegensteht. Ein derartiges rechtliches Hindernis kann in einem gesetzlichen Verbot bestehen, das die Verwirklichung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen dauerhaft ausschließt. Ein mögliches gesetzliches Verbot kann durch unterschiedliche Rechtsvorschriften begründet sein wie beispielsweise durch das Bundesnaturschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und viele andere Rechtsvorschriften. Ein bekanntes Beispiel besteht insbesondere mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG.

Die gegebenenfalls erforderlichen Kompensationsmaßnahmen unterliegen daher nicht der bauleitplanerischen Abwägung, sondern sind Voraussetzung für die im Vorfeld beschriebene Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes.

Über die rechtliche Erfordernis zur Berücksichtigung solcher Maßnahmen entscheidet das Stadtplanungsamt.

### **1.3 Aufgabenstellung**

Die Aufgabe des landschaftspflegerischen Fachbeitrages bzw. des Grünordnungsplans besteht vornehmlich darin, alle notwendigen naturschutzfachlichen und grünplanerischen Erfordernisse für die betreffende Bauleitplanungsaufgabe aufzuarbeiten, damit diese im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB als vollständiges Abwägungsmaterial in das Bauleitplanverfahren eingestellt werden können.

Diese planerische Aufgabe hat der Grünordnungsplan / landschaftspflegerischer Fachbeitrag grundsätzlich und ausschließlich nach den Maßgaben der in Kap. 1.2 aufgeführten rechtlichen Grundlagen zu bewältigen.

Hierbei erfolgen in der Regel die Sammlung planungsrelevanter Grundlagen, die Beschreibung von Konflikten mit den in Kap. 2.4 genannten Belangen, das Herausarbeiten von Handlungsbedarfen und die Entwicklung von entsprechenden Maßnahmen. Darauf aufbauend wird ein Entwurf bzw. ein Vorschlag für die planungsrechtliche Realisierung der planerischen Inhalte erarbeitet. Hierfür werden mit dem landschaftspflegerischer Fachbeitrag Festsetzungen und planungsrechtliche Hinweise für den Bebauungsplan formuliert. Als letzter aber nicht unwichtiger Baustein für eine vollständige planungsrechtliche Realisierung besteht mit der Formulierung von Regelungen, die in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB vereinbart werden können.

Nach den allgemeinen Rahmenbedingungen, die bei der Erstellung des Grünordnungsplan / landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu berücksichtigen sind, ist die zu konkretisierende Aufgabenstellung eines jeden individuell zu erstellenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages abhängig von der städtebaulichen Aufgabenstellung.

## 2. Planungsrelevante Grundlagen

Mit der Grundlagensammlung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden nur die Grundlagen behandelt, die für die planerischen Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages relevant sind. Ferner verweist der landschaftspflegerische Fachbeitrag auf bereits dargestellte Grundlagen anderer Fachbeiträge und Gutachten, die im Bauleitplanverfahren aufgestellt wurden wie beispielsweise dem Umweltbericht, dem Artenschutzgutachten oder dem Begründungstext des Bebauungsplanes.

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Köln-Ehrenfeld. Es liegt westlich der Bezirkssportanlage Ehrenfeld (Prälat-Ludwig-Wolker-Bezirkssportanlage), die unmittelbar an die Innere Kanalstraße angrenzt. Im Süden wird das Plangebiet von der Franz-Geuer-Straße und im Norden von der Stammstraße aus erschlossen, an die zum Plangebiet benachbarten Quartiere mit Blockrandbebauung anschließen.

Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 808, 821 zu Teilen, 823, 824, 1333 zu Teilen, 1334 zu Teilen, 1406, 1543 zu Teilen und 1843 zu Teilen in der Flur 70, Gemarkung Ehrenfeld (siehe Biotoptypen-Bestandsplan). Die Plangebietsgröße beträgt circa 2,2 ha (B-Plan-Entwurf, Stand November 2024).



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (TIM-Online 2.0 2022)

#### Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die Stammstraße und im Nord-Westen durch die Leostraße begrenzt. Die westliche Grenze des Plangebiets bildet die Franz-Geuer-Straße mit angrenzender Wohnbebauung. Im Nordosten schließt das Planareal an die Bezirkssportanlage Prälat Ludwig Wolker an und zieht sich über den südlichen Bereich an der Fuchsstraße entlang über die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche der Zenralmoschee Köln.

## **2.2 Planungsrelevanter Bestand**

### **2.2.1 Reale Vegetation**

Im Spätsommer 2020 wurde im Plangebiet und seiner näheren Umgebung der Bestand der vorkommenden Flora und Biotoptypen erfasst.

Bis auf die sich im Norden und Südwesten befindlichen, mit Bäumen bestandenen öffentlichen Straßen sowie der östlich gelegenen öffentlichen Grünfläche nehmen das großformatige Bürogebäude sowie dazu gehörende Funktionsgebäude und die versiegelten zumeist unterbauten Erschließungs-, Lager-, und PKW-Stellplatzflächen einen Großteil des Plangebiets ein. Bis auf einen geringen Anteil erdgebundener Pflanzflächen im Nordwesten des Privatgrundstückes war eine Begrünung nur in Hochbeeten der Stellplatzflächen anzutreffen.

In den Pflanzbeeten befanden sich zumeist fremdländische Ziersträucher, Stauden und Gräser. Als Laub- und Nadelbäume wurden Ahorn-Sorten, Zierkirschen, Kugelrobinien, Goldregen und Kiefern sowie Eiben angepflanzt.

Für die Darstellung des Baumbestandes und ihrer Bewertung werden die Bestands- und Bewertungsergebnisse in Kapitel 2.4.10 „Bewertung des Baumbestandes“ behandelt.

### **2.2.2 Fauna**

Zur Tierwelt des Plangebietes liegen Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe I (ASP I) zum geplanten Abriss des Bürogebäudes – Franz-Geuer-Straße Köln-Ehrenfeld – aus März 2023 vor.

Die vorliegende Artenschutzprüfung basiert unter anderem auf der Sichtung von Daten bezüglich des Vorkommens von planungsrelevanten Arten im Plangebiet (LANUV 2016a) betroffener Rote Liste Arten (LANUV 2008) sowie Daten der Schutzgebiete und anderer relevanter Flächen im Plangebiet und im Umfeld (LANUV 2013). Ferner erfolgten eine LINFOS-Abfrage und eine Anfrage an die Naturschutzstation Köln-Leverkusen.

Im September 2019 (03.09.2019) sowie im März 2023 (13.03.2023) wurden im Rahmen der Artenschutzprüfung Geländebegehungen vorgenommen. Die Ergebnisse der ASP I werden nachfolgend aufgeführt.

#### Brutvögel

Grundsätzlich bieten die im Plangebiet befindlichen Bäume Nistmöglichkeiten für Vögel. Aufgrund der Habitatsstrukturen ist das Vorkommen von Arten wie dem Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Habicht, Kleinspecht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Sperber, Star, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule und Wanderfalke.

Bei der vom Gutachter durchgeführten Ortsbegehung in 2019 konnte weder ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten noch weitere Arten mit regionaler Gefährdung nachgewiesen werden.

#### Fledertiere

Gemäß des Messtischblattes wird im Plangebiet das Vorkommen von Fledermausarten nicht aufgeführt. Eine Nutzung der Bestandsgebäude als Ruhestätten von Fledermäusen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Andere planungsrelevante Tierarten bzw. Tiergruppen wurden im Plangebiet nicht gefunden.

Im Hinblick auf weitere Aussagen zum Thema Fauna wird auf das Kap. 2.4.13 des Grünordnungsplanes verwiesen.

## **2.3 Grünsituation im Umfeld des Plangebietes**

Im Norden, Süden und Westen schließen an das Plangebiet durch Blockbebauung geprägte städtische Quartiere an. Im Blockinneren sind teilweise mit Bäumen bestandene Höfe oder kleine Gartenflächen anzutreffen. Der überwiegende Teil der Blockinnenflächen ist durch bauliche Verdichtung sowie Lager- und Stellplatzflächen stark verdichtet. Die anzutreffen Vegetationsstrukturen setzen sich zumeist aus standortfremden Baumarten und Ziergehölzen zusammen (SB121/HN21).

Die angrenzenden Stadtstraßen sind abschnittsweise mit straßenbegleitenden Laubbäumen untergliedert (VF211/HY1 und PA42/HM52 und PA43/HM52).

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt die Bezirkssportanlage „Ehrenfeld“ (Prälat-Wolker-Bezirkssportanlage). Die befestigten Spiel- und Rasensportplätze (PA312/HY2) werden durch parkähnliche Grünflächen mit größeren Baumpflanzungen und Gehölzflächen gerahmt.

Im Umkreis von circa einem km befinden sich vier Landschaftsschutzgebiete (LSG). Bei dem L 16 LSG „Innerer Grüngürtel“, dem L 10 LSG „Erholungsgebiet Bürgerpark Nord und angrenzende Grünverbindungen“ wie auch dem L 14 LSG „Takufeld/ Rochuspark“ handelt es sich um parkartig gestaltete Grünanlagen mit sowohl standorttypischen wie auch standortfremden Baum- und Gehölzarten sowie gestalterisch geprägten Grünflächen (PA111/HM52). Innerhalb des L15 LSG „Melatenfriedhof“ sind aufgrund der besonderen Nutzung als Friedhof Vegetations- bzw. Biotopstrukturen sowohl aus heimischen wie auch standortfremden Gehölzarten anzutreffen (PA141/HM2). Der Anteil von versiegelten Biotoptypen innerhalb der zur Erholung genutzten Parkanlagen ist gegenüber der benachbarten stark versiegelten innerstädtischen Quartieren gering.

Im Rahmen der Geländeerfassungen wurden im Untersuchungsraum keine in NRW gefährdeten Pflanzenarten nachgewiesen.

## **2.4 Planungsrechtliche und planerische Vorgaben**

### **2.4.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Grüngürtel ist als Regionaler Grünzug gekennzeichnet.

### **2.4.2 Landschaftsplan / Landschaftsschutz**

Im Landschaftsplan (LP) der Stadt Köln ist das Plangebiet des Bebauungsplans als „Innenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB)“ und „Bauflächen gemäß BP (Bebauungsplan)“ dargestellt.

Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen für das Plangebiet.

### **2.4.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Köln wird das Plangebiet als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

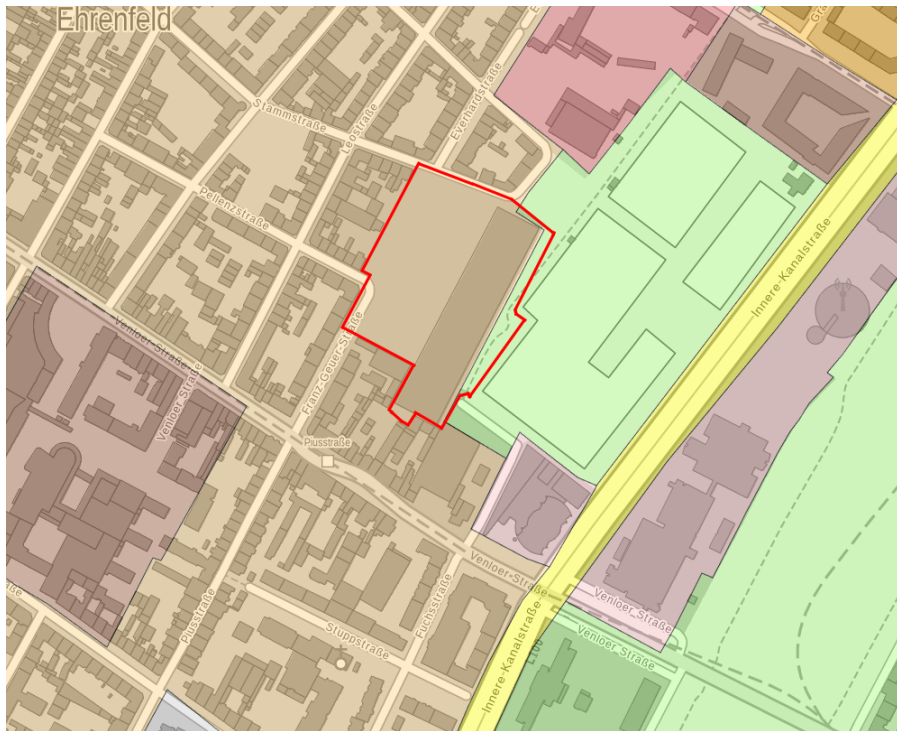


Abbildung 2: Darstellung des Flächennutzungsplans (rote Fläche = Lage Plangebiet) (Stadt Köln 2022)

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Planung gemäß Stellungnahme des Amts für Stadtentwicklung und Statistik im Rahmen der frühzeitigen Dienststellen- und TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Wohnbaufläche W 7083-004 Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2015 aufgeführt wird.

#### 2.4.4 Bauplanungsrechtliche Beurteilung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 05.09.1971 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 65460/06. Dieser Bebauungsplan setzt das Vorhabengrundstück als Gewerbegebiet (GE) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 und geschlossener Bauweise fest. Eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind für das Vorhabengrundstück nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegeben. Das Grundstück ist durch die Baugrenzen vollständig als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Der Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfes überlagert vollständig die GE-Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65460/06. Darüber hinaus überlagert er im Nordosten einen ca. 2,5 m<sup>2</sup> großen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) mit Straßenverkehrsfläche sowie eine Fläche von 23,3 m<sup>2</sup> mit urbanen Gebiet. Etwa 97 m<sup>2</sup> öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ werden mit öffentlicher Grünfläche „Parkanlage“ überlagert. Etwa 1.881,2 m<sup>2</sup> der als öffentliche Grünfläche (Bezirks-Sportanlage) festgesetzten Fläche werden durch den Bebauungsplan mit öffentlicher Grünfläche „Parkanlage“ überlagert (siehe Anhang 4 „Gegenüberstellung B-Pläne“). Eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Überlagerungen wird unter 3.2 aufgeführt.

Im Bereich des Vorhabengrundstücks hat der Bebauungsplan zwei Änderungen erfahren. Demnach wurden 1991 Vergnügungsstätten in den angrenzenden Mischgebieten ausgeschlossen und 1992 für den Geltungsbereich insgesamt der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 02.01.1990 festgelegt.



Unmittelbar westlich und nördlich des Plangebietes (Vorhabengrundstücks) sind Mischgebiete (MI) festgesetzt. Diese Gebiete sind der historisch gewachsenen Struktur entsprechend straßenseitig mit drei bis vier Vollgeschossen und einem eingeschossig überbaubaren Blockinnenbereich festgesetzt. Der Baublock östlich des Vorhabengrundstücks an der Stammstraße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem der benachbarten Mischgebiete. Weiter in östliche Richtung ist das Grundstück der katholischen Grundschule Everhardstraße als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, an der Subbelrather Straße schließt sich ein Mischgebiet (MI) mit sechs zulässigen Vollgeschossen an. Die östlich angrenzende Sportanlage ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Bezirkssportanlage und im nördlichen Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

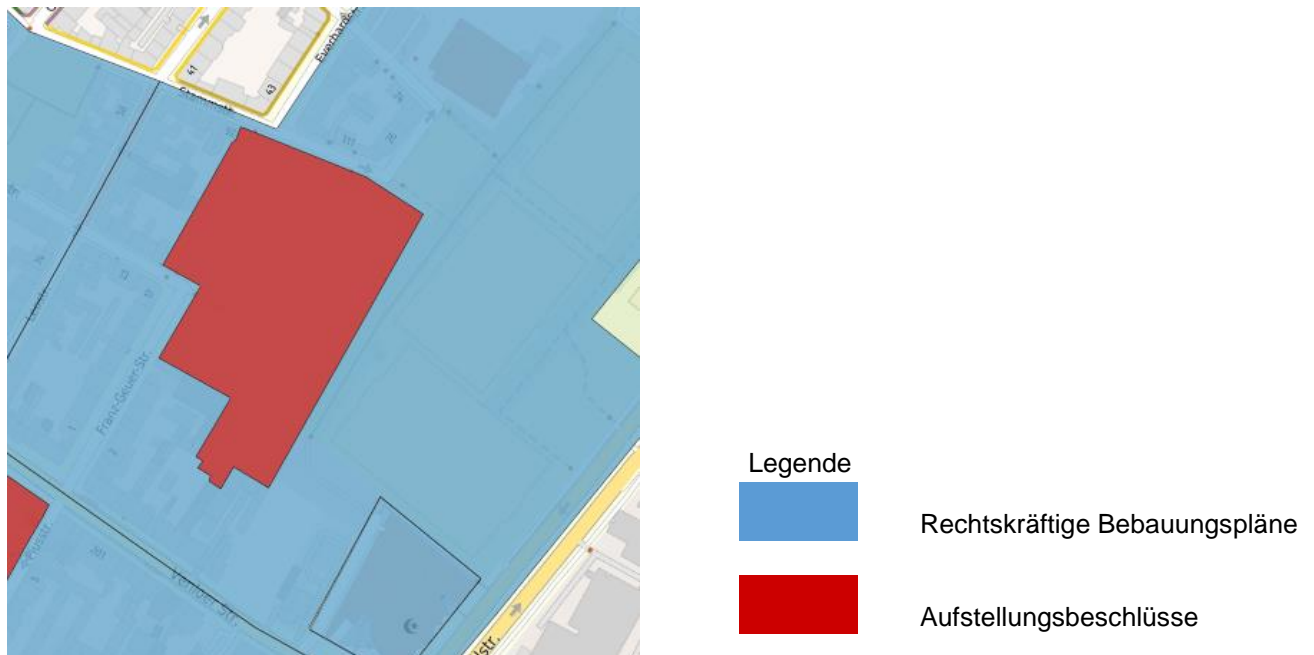


Abbildung 3: Abbildung der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Plangebietes (rote Fläche = Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans) (Stadt Köln 2023)

In circa 70 m Entfernung vom Vorhabengrundstück befindet sich die Kölner Zentralmoschee im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 65460/06. Hier ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Islamisches Kulturzentrum“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie zulässige Gebäudehöhen von bis zu circa 36,50 m über der mittleren Geländehöhe für den Hauptbaukörper und circa 55 m für die beiden Minarette bestimmt.

#### 2.4.5 Städtebauliche Wettbewerbe und Workshop-Verfahren

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurden sechs Planungsteams aufgefordert, alternative städtebauliche und freiraumplanerische Konzepte für das neue urbane, gemischt genutzte Quartier mit circa 400 bis 450 Wohneinheiten zu entwickeln. Das Juryteam setzte sich aus Vertretern der Politik, der Stadtverwaltung, Fachgutachtern und Vertretern des Vorhabenträgers zusammen.

Die Bebauungsmöglichkeiten der Fläche wurden anschließend im Rahmen einer zweistufigen Mehrfachbeauftragung mit sechs Architekturbüros, welche als qualitätssicherndes Verfahren für das städtebauliche Konzept durchgeführt wurde, untersucht. In die Aufgabenstellung flossen die Vorgaben des Auftraggebers, die Empfehlungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Ergebnisse der Grundlagenammlung ein. Ziel der



Mehrfachbeauftragung war es, für das neue urban genutzte Quartier „Franz-Geuer-Straße“ alternative städtebauliche und freiraumplanerische Konzepte mit mehrgeschossigen Wohngebäuden (Geschosswohnungsbau), Gewerbeflächen sowie mit einer anspruchsvollen Freiraum- und Grünstruktur zu entwickeln. Der Siegerentwurf vom Büro „Konrath und Wennemar mit FSWLA“ diene als Grundlage für die Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13a Absatz 2 BauGB.



Abbildung 4: Siegerentwurf „MFG Ehrenfeld mehrfamilienhäuser franz-geuer-straße“ (Konrath und Wennemar mit FSWLA)

#### 2.4.6 Vorgaben aus dem Wohnungsbauprogramm

Die Stadt Köln gehört zu einer der Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen. Um der ansässigen und der neu hinzukommenden Bevölkerung attraktive Wohnangebote zu unterbreiten, ist die Schaffung von Wohnraum ein wesentliches und, in Anbetracht der aktuellen Situation der Wohnungsknappheit, dringliches Ziel der Stadtentwicklung.

Im Wohnungsbauprogramm 2015 der Stadt Köln liegt für das Bebauungsplangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächenkennzeichnung für ein Wohnungspotenzial vor.

Mit Aufgabe des Bürostandortes der Siemens AG bietet sich das Plangebiet aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage als künftigen urbanen Standort für eine urbane Wohn- und Gewerbenutzung an.

#### 2.4.7 Vorentwurfsplanung von studio grüngrau GmbH

Seitens der Jury des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens wurden folgende, für den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag planungsrelevante Bewertungen formuliert:

- Der Entwurf entwickelt mit seiner grundsätzlichen städtebaulichen Setzung eine gute Qualität für Ehrenfeld. Mit seiner Fassadentypologie, Durchlässigkeit und

Höhenentwicklung lässt er sich gut in den Ehrenfelder Bestand integrieren. Auch setzt er mit Hochpunkten Richtung Freifläche wichtige Akzente.

- Die Freiräume werden abwechslungsreich gestaltet (und intensiv begrünt).
- Für die notwendige Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen wird die mittlere der drei Stichstraßen als begrünter Retentionsraum vorgehalten, und auch Flächen zum Spielen nutzbar gemacht.
- Der öffentliche Spielplatz im Osten des Plangebietes bietet in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche ein schlüssiges Gesamtkonzept, welches durch die Nähe zur „Prälat-Ludwig-Wolter-Bezirkssportanlage“ Potenzial für Synergien besitzt. Auch der Blickbezug der Kindertagesstätte (Kita) im Süden zum öffentlichen Spielplatz (ist durchdacht) wird positiv bewertet.
- Das Quartier ist gemäß der Auslobung vorrangig für Fußgänger und Radfahrer geplant.
- Die Erschließung der geplanten Tiefgaragen erfolgt über die Franz-Geuer-Straße und die Stammstraße. Besucherstellplätze für Gewerbenutzungen sowie Stellplätze für Carsharing werden in Tiefgaragen vorgesehen. Elektro-Ladestationen sowie zusätzliche Stellplätze für Fahrräder inklusive Lasträdern sind vorgesehen. Die Anordnung der Fahrradstellplätze soll in den Zwischengeschossen der Tiefgarage erfolgen, so können künftige Bewohner von dort direkt mit dem Fahrstuhl in ihre Wohnungen gelangen.

Empfehlungen für die weitere Bearbeitung lauten u. a., dass

- der Straßenraum innerhalb des Quartiers weiter zu qualifizieren ist. Der Straßenraum soll kleinteiliger gestaltet und der Versiegelungsgrad hier reduziert werden.
- der Grad der Versiegelung überarbeitet werden soll, das heißt, nicht unterbaute Flächen sollen deckungsgleich zur Oberfläche angeordnet werden.
- statt einer extensiven Dachbegrünung eine intensive Dachbegrünung erfolgen sollte, so dass diese Flächen für die Bewohner nutzbar seien.

## **2.4.8 Zu berücksichtigende Vorgaben für die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **Abgrenzung eines potenziell ausgleichspflichtigen Eingriffsbereiches**

Für die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB sind folgende planungsrechtliche Grundlagen relevant:

Gemäß der bislang vorliegenden Feststellung des Stadtplanungsamtes vom 09.12.2020 und 03.02.2023 handelt es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Somit sind eine Eingriffsbewertung und Festlegung eines potenziell ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorzunehmen bzw. zu definieren. Es bleibt jedoch sowohl die Erfordernis der Eingriffsbetrachtung als auch die Erfordernis der Betrachtung des Vermeidungsverbotes.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches, wird ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 65460/06 festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz mit öffentlichen Grünflächen, Straßenverkehrsflächen und urbanen Gebiet überlagert. Insbesondere in diesem Bereich ist daher eine Betrachtung des Eingriffs notwendig. Eine verbal-argumentative Darstellung der Überlagerungen und deren Auswirkungen ist unter Kapitel 3.2 aufgeführt.

#### **2.4.9 Bestehende Ausgleichsverpflichtungen im Planungsgebiet**

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit keine Ausgleichsverpflichtungen.

#### **2.4.10 Bewertung des Baumbestandes**

Gemäß dem Ratsbeschluss der Stadt Köln vom 24.05.1984 ist bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen jeweils der im Sinne der Baumschutzsatzung schützenswerte Baumbestand zu erfassen und auf seinen Erhaltungswert zu überprüfen.

Mit Stand vom 21.12.2020 wurde eine tabellarische (Anhang 1 „Baumliste“) und kartographische Übersicht (Plan-Nr. 01 „Biotoptypen-/ Baumbestandsplan“ Maßstab 1 : 500) zur planungsrechtlichen Sicherung schützenswerter Bäume vom Landschaftsarchitekturbüro studio grüngrau erstellt. In diesem Zusammenhang erfolgten ein Aufmaß und eine Bewertung der Einzelbäume im Planungsgebiet.

Im Rahmen der Rückbauarbeiten die 2022 begannen, kam es zu einem Entfall von 46 Laub- sowie 2 Nadelbäumen die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln (gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln 2011) fielen und durch 55 Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden müssen.

Durch die zukünftige Umsetzung der Baufelder kommt es potenziell zu einem Entfall einer verbliebenen Robinienreihe mit 18 Bäumen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Bei einer Rodung würden zum jetzigen Zeitpunkt weitere 6 satzungsgeschützte Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln (2023) entfallen. Diese können nach eingehender Prüfung aufgrund der geplanten Teil-/ Unterbauung des Baufeldes nicht erhalten werden und sind daher im Rahmen des Bauantragsverfahrens zur Fällung zu beantragen. Durch den Wegfall der sechs satzungsgeschützten Bäume ergibt sich voraussichtlich eine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung von 10 Ersatzpflanzungen. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 65 Ausgleichspflanzungen.

Im Rahmen der Kartierarbeiten wurden auf den städtischen Flächen in Köln 44 Bäume sowie 12 Großsträucher erfasst. Diese unterliegen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln dem Schutz, da sie sich auf öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen befinden. Veränderungen, wie Fällungen oder Rückschnitte, bedürfen einer Genehmigung durch das zuständige Amt für Landschaftspflege und Grünflächen. Weitere 19 Bäume befinden sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet auf städtischen Flächen. Durch die Umnutzung des Plangebietes kommt es zu einem Entfall von 3 satzungsgeschützten Platanen im Bereich der Franz-Geuer-Straße sowie 5 satzungsgeschützten Platanen im Bereich der Stammstraße. Weitere 2 Kiefern sowie 1 Esche entfallen durch die Höhenanpassungen sowie benötigten Feuerwehrumfahrten im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

Im Falle der Beseitigung städtischer Bäume muss gemäß § 10 Abs. 4 Baumschutzsatzung der Stadt Köln eine entsprechende Ausgleichszahlung vorgenommen werden. Die Ausgleichszahlung ist jedoch nur dann anzuwenden, wenn sich die gefälltten Bäume auf städtischem Grundstück befinden, bzw. Ausgleichspflanzungen von auf privaten Grundstücken gefälltten Bäumen nachweislich nicht umsetzbar sind.

#### **2.4.11 Richtwerte für den Bedarf an öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen gem. Kooperativem Baulandmodell Köln**

##### **Öffentliche Grünflächen**

Aufgrund der geplanten Entwicklung des urbanen Wohnstandorts, in dem circa 389 Wohneinheiten (WE) für den Geschosswohnungsbau errichtet werden sollen, löst die Planung einen Bedarf an öffentlichen Grünflächen aus.

Die Umsetzungsanweisung des „Kooperativen Baulandmodells Köln“ (KoopBLM in der Fassung der Überarbeitung vom 05.05.2022) formuliert Richtwerte für die Ermittlung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplatzflächen, der durch ein Planvorhaben ausgelöst wird.

Hierbei wird je Einwohner/in im Plangebiet eines Vorhabens ein Bedarf von 10 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen genannt. Dabei handelt sich um einen Mittelwert, der sich aus einem Richtwert von 6,0 bis 14,9 m<sup>2</sup> für Parkanlage mit wohngebietsbezogener Funktion ableitet. Der Berechnungsansatz leitet sich aus „Erfassung und Bewertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen in München unter den Aspekten einer erholungsrelevanten Freiflächenversorgung“ (Werner Nohl, Sabine Zekorn-Löffler 1991) ab.

Auf der Grundlage des Prinzips der Gleichbehandlung werden bei städtebaulichen Planungsbeiträgen die Richtwerte zur Bedarfsermittlung auch in den Fällen berücksichtigt, bei denen die Richtlinie zum KoopBLM keine Anwendung findet.

Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an öffentlichen Grünflächen wird so ermittelt, dass die neu zu erwartende Einwohnerzahl mit der durchschnittlichen Versorgung von 10 m<sup>2</sup> Grünfläche pro Einwohner multipliziert wird. Gemäß kooperativem Baulandmodell ist die Vorhabenträgerin auch dazu verpflichtet, den aus einem Vorhaben ausgelösten Mehrbedarf an öffentlichen Grünflächen zu decken. Bei einer Anzahl von 389 WE, bzw. einer Grundfläche von 35.000 m<sup>2</sup>, entspricht das einem Mehrbedarf von **8.945 m<sup>2</sup>** öffentlicher Grünfläche (Rechenansatz: 35.000 m<sup>2</sup> GF / 90 [Größe einer querschnittlichen Wohnung gem. Kooperativem Baulandmodell Köln] x 2,3 [Personen pro WE] x 10,0 m<sup>2</sup> [m<sup>2</sup> pro Einwohner]).

Für den Flächennachweis der künftig vorzuhaltenden öffentlichen bzw. für die Allgemeinheit öffentlich zugänglichen privaten Grünflächen ist in Abstimmung mit der Stadt Köln der Berechnungsansatz nach Kooperativem Baulandmodell nicht in Gänze anzuwenden. Nach Abgleich mit dem bestehenden Angebot an öffentlichen Grünflächen im Umfeld kann der ursächliche Bedarf an Grünfläche geringer sein.

In Vorbereitung der dem Bebauungsplanverfahren vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung wurde für die Flächenermittlung öffentlicher Grünflächen die Anwendung des KoopBLM nicht verlangt. Vielmehr wurde von Seiten der Stadtverwaltung festgelegt, dass im Plangebiet 1.000 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Grünflächen nachzuweisen sind. Die neu entstehende Frei- bzw. Grünflächen sollen über Wegeverbindungen mit den vorhandenen öffentlichen Grünflächen im Süden / Südosten des Plangebietes verknüpft werden.

Wird die Gesamtfläche an öffentlichen Grünflächen planungsbedingt nicht eingehalten, muss diese jedoch in monetärer Form eines Ablösebetrages ausgeglichen werden. Der Ablösebetrag Mehrbedarf öffentlicher Grünflächen wird aus dem Flächenbedarf der öffentlichen Grünfläche [m<sup>2</sup>] multipliziert mit 50 €/m<sup>2</sup> (netto) / m<sup>2</sup> zzgl. Planungskosten und MwSt. berechnet. Die zu leistende Ablösesumme für nicht umsetzbare öffentliche Grünflächen ist in der weiteren Ausführungsplanung zu ermitteln und sollen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages für die Aufwertung des inneren Grüngürtels vorgesehen werden.

### Öffentliche Kinderspielplätze

Das neue Wohnungsangebot im Plangebiet initiiert einen errechneten Zuzug von weiteren Kindern der Jahrgänge 6 bis 18 Jahre.

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielflächen wird gem. dem Kooperativen Baulandmodell Köln die Berechnungsformel  $(35.000 \text{ m}^2 / 90) * (2,3 \text{ Personen} / \text{WE}) * 2 \text{ m}^2$  [*Erwartete Einwohnerzahl x 2 m<sup>2</sup> öff. Spielfläche*] angewendet.

Hierdurch ergibt sich im gesamten Areal des Bebauungsplangebietes ein Bedarf an Spielplatzflächen von insgesamt **1.789 m<sup>2</sup>**.

## **2.4.12 Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete)**

### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete**

FFH-Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH – Richtlinie) oder EU-Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG der Europäischen Union von 1979 (Vogelschutz-Richtlinie) sind im Planungsraum nicht verbreitet.

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind in mehreren Km Entfernung zum Plangebiet südöstlich (DE 4405-301 Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef) bzw. ostwärts (5108-301 bzw. 5108-401 Wahner Heide).

## **2.4.13 Gesetzlicher Artenschutz**

Hinsichtlich einer projektbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten wurden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit den europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

Für das Plangebiet wurde erstmalig im Jahr 2019 eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 erstellt [Ges. für Umweltplanung u. wiss. Beratung; Bonn, 06.08.2019]. Diese wurde aufgrund der Vergrößerung des Plangebiets um den vorhandenen Gehölzstreifen an der Bezirkssportanlage im Jahr 2023 erweitert und insgesamt neu bearbeitet [Arten-reich Umweltplanung Schulz & Gärtner GbR, Hagen, April 2024]. Die Habitatsignung für die planungsrelevanten sowie weitere, regional gefährdete Arten, die gemäß dem maßgeblichen Messtischblatt 5007 Köln, Quadrant 4 vorkommen können, wurde am 13.03.2023 örtlich überprüft.

Die artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I berücksichtigt auch die europäischen Vogelarten und die Anhang-IV-FFH-Arten.

Gemäß Fachbeitrag Artenschutz Stufe I sind zur Vermeidung von projektbedingten Verbotsstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die im Wirkungsraum relevanten besonders geschützten Arten durch den geplanten Gebäudeabriss und die geplante Folgenutzung, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes vorbereitet und rechtlich festgesetzt wird, keine Vermeidungs-, Minderungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorherrschenden Bedingungen im Plangebiet in Bezug auf die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) im Zusammenhang dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich ist (vgl. Artenreich Umweltplanung Schultz & Gärtner GbR 2024).

Auf der nachgeordneten Baumgenehmigungsebene werden Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Terminierung der Baufeldräumung und erforderlicher Gehölzrodungen sowie zur zeitlichen Gestaltung der Bauarbeiten definiert.

Diese beziehen sich auf ein potenziell nicht gänzlich auszuschließendes Vorkommen von Tages- und Sommerquartieren von Fledermausarten im abzureißenden Bürobestandsgebäude.

Zur Tierwelt des Plangebietes liegen Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe I (ASP I) zum geplanten Abriss des Bürogebäudes – Franz-Geuer-Straße Köln-Ehrenfeld – aus März 2023 vor.

### Avifauna

Das (zu erwartende) Vogelartenspektrum des Gebietes setzt sich aus der für bebaute Siedlungszonen typischen Avifauna zusammen.

Für alle in der Datenbank des LANUV genannten planungsrelevanten Vogelarten für das Messtischblatt 5007 Köln Quadrant 4 spielt das Plangebiet eine untergeordnete Rolle als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Die Habitatansprüche der nachgenannten Vogelarten unterscheiden sich zum Teil stark von den gegebenen Standortbedingungen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Potentiell anzutreffen wären Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Habicht, Kleinspecht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Sperber, Star, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule und Wanderfalke.

Für Habicht, Kleinspecht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Sperber, Star, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule sowie Wanderfalke scheint das Plangebiet aufgrund der Lage als Brut- und Nahrungshabitat ungeeignet. Star und Kleinspecht finden in den vorhandenen Gehölzen aufgrund des geringen Stammdurchmessers der anzutreffenden Bäume keine geeigneten Bruthöhlen. Für Bluthänfling und Feldlerche bietet die innerstädtische Lage mit hohem Anteil an versiegelten Flächen keinen geeigneten Lebensraum.

Ferner betrachtet wurde auch das Vorkommen von Vogelarten mit regionaler Gefährdung in der Niederrheinischen Bucht.

Auf Gewässer oder Offenlandschaften angewiesen sind Stockente, Teichhuhn, Sumpfrohsänger, Rohrammer, Austernfischer, Bachstelze und die Wachholderdrossel. Ausstädtische Habitat wie Waldstrukturen, landschaftliche Gehölz- und dornige Heckenstrukturen bilden Lebensräume für Kolkrabe Weidenmeise, Fitis, Grauschnäpper, Birkenzeisig sowie Gelbspötter und Klappergrasmücke. Für den Mauersegler stellt das Plangebiet nur ein stark eingeschränktes Nahrungshabitat dar.

Die als Kopfbäume gepflegten Robinien im Hochbeet an der nordwestlichen Plangebietsgrenze (der Parkplatzanlage) bieten potentielle Nistmöglichkeiten für baumbrütende Vogelarten wie die Türkentaube dar, ebenso die straßenbegleitenden Laubbäume (Platanen/ Ahorn) entlang der Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße.

Ferner eignen sich die im Plangebiet vorhandene Vegetationsstrukturen, wenn auch eingeschränkt, als potentielle Nahrungs- und Bruthabitate für Haussperling und Gimpel.

Bei der vom Gutachter durchgeführten Ortsbegehung in 2019 konnte weder ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten noch weiterer Arten mit regionaler Gefährdung nachgewiesen werden.

Ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten kann mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Für die regional gefährdeten Arten besteht keine bzw. keine starke eingeschränkte Habitateignung. Haussperling, Türkentaube und Gimpel können auf die umliegenden Habitate der großen zusammenhängenden Grün- und Parkanlagen ausweichen. Für Allerweltsarten wie das Rotkelchen bietet das Plangebiet Brut- und Nahrungsmöglichkeiten.

Bei Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten gemäß § 69 BNatSchG sind keine Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch das geplante Abrissvorhaben werden vorhandene Biotopverbundflächen nicht eingeschränkt.

Bei der erneuten Begehung in 2023 konnte ein Vorkommen vom Buchfink, Ringeltaube, Amsel, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Heckenbraunelle sowie Zaunkönig festgestellt werden.

Über die genannten Vogelarten hinaus sind keine planungsrelevanten Arten wie Amphibien, Reptilien oder Säugetiere in dem für das Plangebiet zutreffende Messtischblatt (LANUV 2016a) genannt.

### Fledermausfauna

Laut der Aussage des für das Plangebiet relevanten Messtischblattes wird das Vorkommen planungsrelevanter Säugetiere, zu denen auch Fledermausarten gehören, nicht angeführt. Dennoch kann die Nutzung des Bestandsgebäudes als Tages- oder Sommerquartier für Fledermäuse nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Die Außenverkleidung am Erdgeschoss wie auch die Abluftanlage am Dachgeschoss bieten Zwischenräume, die potentiell durch diverse Fledermausarten als Ruhestätte (Tages- und Sommerquartier) aufgesucht werden können.

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), d. h. um eine Verletzung oder Tötung zu vermeiden, ist bei einem Gebäudeabriss in den Sommermonaten eine ökologische Baubegleitung notwendig. Auf eine ökologische Baubegleitung während der Abrissmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn diese im Zeitraum Januar/ Februar eines Jahres erfolgen, da sich zu diesem Zeitpunkt Fledermäuse artunspezifisch in ihren Winterquartieren außerhalb des Plangebietes befinden.

Durch den geplanten Gebäudeabriss und die geplante Folgenutzung im Plangebiet werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst. Daher sind keine Vermeidungs-, Minderungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Das Gutachten aus 2019 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorherrschenden Bedingungen im Plangebiet in Bezug auf die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) im Zusammenhang dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich ist.

Gemäß dem Gutachten aus 2023, aktualisiert im April 2024 wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich an den Neubauten realisierte Lichtkonzepte potenziell negativ auf die Vorkommen von Fledermäusen auswirken können und in diesem Falle einen Verbotstatbestand nach § 44 I BNatSchG auslösen würden. Als entgegenwirkende Maßnahme eines für Fledermäuse störenden Lichtkonzeptes wird im Gutachten ein fledermausfreundliches Lichtkonzept vorgestellt.

Ferner merkt das Gutachten aus 2024 an, dass die durch den Rückbau der Bestandsgebäude verlorengegangenen Spaltverstecke für die Fledermausfauna entsprechend durch die Anbringung von 30 Spaltenverstecken ersetzt werden müssen. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird vom Gutachter frühestmöglich empfohlen, jedoch spätestens zum Abschluss des Bauvorhabens.

### **2.4.14 Boden**

Allgemein sind die Böden der linksrheinischen Niederterrasse durch die Vorherrschaft von Braunerden charakterisiert. Je nach Grundwassernähe bzw. Auflage von Flugsanden wechseln stärker vergleyte oder podsolierte Braunerden. Aus mächtigen Hochflutlehm entstanden Parabraunerden, Braunerde oder Gley-Parabraunerde. Die Lebensraumfunktion des Bodens ist durch die Überbauung und die fast vollständige Versiegelung anthropogen überformt sowie die über einhundertjährige gewerbliche Nutzung, wie die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens von M&P- Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln - BV Franz-Geuer-Straße 10, Köln – Orientierende Bodenuntersuchung mit exemplarischer Voreinstufung für das Bauvorhaben Franz-Geuer-Straße 10, Köln-Ehrenfeld – Angefertigt im Auftrag der Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH Köln, Stand 29.05.2020 zeigen, gestört.

Unterhalb der Oberflächenbefestigung aus Asphalt, Pflasterdecken der Verkehrs- und Parkplatzflächen bzw. der Betonbodenplatte der Tiefgarage wurden eine flächendeckende Auffüllung aus kiesigem Sand bzw. sandigem Schluff und sandigem Kies aufgeschossen. Die

Auffüllmaterialien reichen bis in Tiefen von 0,50 m bis 7,90 m unter Oberkante. Die Auffüllung ist stellenweise auch mit Ziegel- und Betonbruch durchsetzt.

Unterhalb der Auffüllung stehen Mittelsande an.

#### **2.4.15 Denkmalschutz / Kulturelles Erbe**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Bodendenkmäler und Fundstellen bekannt (Mittlg. Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege).

#### **2.4.16 Altlasten**

Das Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Köln weist für das Flurstück 1406 eine Verdachtsfläche (401490) aus.

Bei der Fläche handelt es sich um die ehemalige Maschinenfabrik und Gießerei Pellenz, die in großen Teilen des vorgenannten Flurstücks von circa 1858 bis 1960 ansässig war und somit Schadstoffbelastungen im Boden und Grundwasser nicht ganz auszuschließen sind.

Im Rahmen eines Gutachten (M&P - Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln - BV Franz-Geuer-Straße 10, Köln – Orientierende Bodenuntersuchung mit exemplarischer Voreinstufung für das Bauvorhaben Franz-Geuer-Straße 10, Köln-Ehrenfeld – Angefertigt der Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH (ehemals CORPUS SIREO Projektentwicklung Beteiligungs GmbH Köln, Stand 2020 (29.05.2020)) wurde anhand von Bodenproben festgestellt, dass aufgrund der gemessenen Schadstoffgehalte (organische Schadstoffe sowie Schwer-/Halbmetalle) weder bei der aktuellen noch der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet von einer Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Wirkungspfad Boden – Mensch nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) auszugehen ist.

Die Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) über den Wirkungspfad Boden – Sickerwasser – Grundwasser wird als gering eingeschätzt, da die Fläche aktuell und auch der Umnutzung als innerstädtischer urbaner Wohnstandort in Zukunft bebaut und versiegelt sein wird. Des Weiteren wird der Eintrag von anfallendem Niederschlagswasser minimiert.

Ferner wird aufgrund der geringen Wasserlöslichkeit von PAK ein direkter Eintrag in das Grundwasser erschwert.

Abfalltechnisch kommt es mit Ausnahme von zwei Teilbereichen, die erhöhte PAK- bzw. Sulfatkonzentrationen aufweisen, zu keiner Grenzwertüberschreitung der LAGA-Zuordnungs-klasse. Die belasteten Böden können nicht zum Wiedereinbau verwendet und müssen entsorgt werden.

Sofern nicht durch Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV die Unbedenklichkeit des Bodens nachgewiesen wird, ist im Bereich der geplanten Grün-, Garten- und Kinderspielflächen ein Bodenaustausch der oberen 35 cm oder ein Bodenauftrag von mindestens 35 cm nachweislich unbelastetem Boden vorzunehmen.

Die Baumaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten, mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde und Grundwasserschutz abzustimmen und zu dokumentieren.

#### **2.4.17 Wasser**

##### Grundwasser

Das Plangebiet liegt unweit des Rheins im hydrogeologischen Teilraum „Terrassenebene des Rheins“.



Als überregionale Grundwasserfließrichtung ist eine östliche bis nordöstliche zum Rhein gerichtete Strömung ausgebildet.

Im Plangebiet sind drei der insgesamt sechs Grundwasserstockwerke ausgebildet. Grundwasser der quartären Deckschichten (Untere-, Mittel- und Niederterrasse) bilden das oberste Grundwasserstockwerk mit freier Grundwasseroberfläche und guten bis sehr guten Durchlässigkeiten. In den tertiären Ablagerungen sind zwei weitere Grundwasserstöcke zu unterscheiden. Nach Auskunft der Stadtentwässerungsbetriebe Köln beträgt der Bemessungswasserstand (Wiederkehrzeit von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasserereignis) gemäß einem Gutachten der RheinEnergie AG zum Hochwasserschutzkonzept aus dem Jahr 2009 circa 40,75 m über NHN. Der mittlere Wasserstand nahegelegener Messstellen kann mit circa 38,0 m über NHN angegeben werden.

#### Oberflächenwasser

Das Plangebiet selbst weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (Hochwassergefahrenkarte <https://www.steb-koeln.de/hochwasser-und-ueberflutungsschutz/akutes-hochwasser/die-hochwassergefahrenkarte>) werden für das Plangebiet keine Aussagen zu Hochwasserereignissen getroffen. Entlang des östlich vom Plangebiet in circa 2,5 km verlaufenden Rhein sind als Hochwasserschutzmaßnahmen Deichbauwerke errichtet worden.

#### Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

### **2.4.18 Klima/Luft**

Das milde Tieflandklima der Niederrheinischen Bucht wird gekennzeichnet durch mittlere Jahresniederschläge zwischen 750 und 800 mm und einem mittleren Tagesmittel der Lufttemperatur im Jahr zwischen 10 und 10,5 °C.

Die Vegetationslänge beträgt für den Zeitraum 1981 - 2010 jährlich 216 - 220 Tage. Die Hauptwindrichtung ist (Nord-)Westen und Südosten.

Das Lokalklima wird von der Lage in der Nähe des Rheins beeinflusst. Der Wasserkörper wirkt ausgleichend auf Temperaturextreme. Der Talverlauf wirkt als Kalt- und Frischluftabflussbahn. Demgegenüber steht der durch Industrie-, Gewerbe- und Wohnbebauung in Kombination mit einem verdichteten Verkehrsnetz versiegelte städtische Raum mit einem trockenen-warmen Stadtklima. Im Innenstadtbereich von Köln steigt das Tagesmittel der Lufttemperatur im Jahr auf Werte über 10,5 °C, die ansonsten nirgends in Nordrhein-Westfalen (NRW) erreicht werden. Damit stellt dieser Bereich eine ausgeprägte Wärmeinsel dar.

Das Plangebiet stellt aktuell eine fast vollständig versiegelte und überbaute gewerblich genutzte Fläche dar. Entlang der Grundstücksgrenze befinden sich zumeist durch Ziergehölze und kleiner Laub- und Nadelbäume begrünte Flächen. Die versiegelten Stellplatzflächen werden durch in Hochbeeten gepflanzte Bäume und Sträucher aufgelockert.

Der Fläche ist der Klimatotyp „Stadtklima III“ zuzuordnen. Dieser ist geprägt von einer starken Veränderung aller Klimatelemente, welche die Entstehung intensiver Wärmeinseln, eine Windfeldstörung, einen problematischen Luftaustausch und eine zeitweise hohe Schadstoffbelastung zur Folge hat.

Dafür übernehmen die umliegenden Freiflächen des benachbarten Inneren Grüngürtel entlang der Inneren Kanalstraße eine hohe Bedeutung für die klimatische und lufthygienische Situation in Köln- Ehrenfeld. Ebenso übernimmt der circa 900 m vom Plangebiet entfernte Melaten-

Friedhof als größere zusammenhängende Grünfläche eine klimatisch und lufthygienisch ausgleichende Funktion für die innerstädtisch hoch versiegelten Stadtquartiere.

Entlang der im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßen, hier Franz-Geuer-Straße und der Stammstraße sind abschnittsweise Straßenbäume vorhanden. Diese übernehmen eine Bäume kleinklimatische Funktion mit kühlender und luftfilternder Funktion.

Insgesamt sind laut einer Stellungnahme zu den Auswirkungen der angepassten Planung auf die Ergebnisse des Klimagutachtens aus Dezember 2022 die Änderungen der Planung, welche aufgrund des Klimagutachtens getroffen wurden, als leicht positiv, bzw. neutral zu bewerten.

Gemäß des Luftschadstoffgutachtens aus Dezember 2020 sind keinerlei Bedenken bezüglich einer sich verschlechternden Luftqualität, ausgelöst durch das Planvorhaben, angeführt worden (vgl. Lohmeyer GmbH 2020).

Bezüglich der sich verändernden Besonnung des umliegenden Bestandes, prognostiziert das entsprechende Gutachten aus April 2023 eine teilweise Unterschreitung der Mindestbesonnungsdauer (Wert der empfohlenen Mindestbesonnungsdauer aus einem entsprechenden Positionspapier der Stadt Köln) für Gebäudeabschnitte der Everhardtstraße 50, der Stammstraße 111 sowie in der Pellenzstraße 17 und Leostraße 49. Im Falle einer angestrebten Erreichung der Mindestbesonnungsdauer der geplanten Gebäude, sollten die geplanten Wohnräume und KiTa auf Fassaden ausgerichtet sein, die entsprechend ausreichend besonnt werden (vgl. Lohmeyer GmbH 2023).

#### **2.4.19 Lärm**

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung aus März 2023 wurden folgende Ergebnisse aufgeführt: Bezüglich des im Plangebiet auftretenden Verkehrslärms werden die Schwellenwerte für Mischgebiete nicht oder unerheblich überschritten, sodass unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.

Die Schallpegel der Verkehrslärmsituation im Umfeld der Planung wird durch die Umsetzung des hiesigen Bebauungsplanes nicht weiter erhöht. Bedenken bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen diesbezüglich demnach nicht vor.

Ebenfalls unbedenklich sind die Auswirkungen des Gewerbelärms innerhalb des Plangebietes sowie sich auswirkend auf die Gewerbelärmsituation im Umfeld des Plangebiets.

Darüber hinaus werden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmimmissionen sowie der Sportlärmimmissionen im Plangebiet eingehalten. (vgl. Peutz Consult 2023)

#### **2.4.20 Landschaftsplan / Landschaftsschutz**

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Köln. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen für das Plangebiet.

#### **Naturschutzgebiet (NSG)**

Das nächste Naturschutzgebiet liegt in circa 3 km Entfernung nördlich des Plangebietes.

#### **Landschaftsschutzgebiet (LSG)**

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich vier Landschaftsschutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet L 15 LSG „Melatenfriedhof“ (LSG-5007-0004) liegt in 750 m Entfernung südwestlich des Plangebietes. Das Landschaftsschutzgebiet L 16 LSG „Innerer Grüngürtel“ (LSG-5007-0003) befindet sich in circa 200 bis 400 m Entfernung im Osten.

In rund 900 m Entfernung nördlich vom Plangebiet liegt die südlichste Abgrenzung des LSG 10 „Erholungsgebiet Bürgerpark Nord und angrenzende Grünverbindungen“ (LSG-5007-005).

Ein weiteres Landschaftsschutzgebiet liegt nordwestlich in circa 1 km Entfernung zum Bebauungsplangebiet entfernt. Es handelt sich um das LSG L 14 „Takufeld/Rochuspark“ (LSG-5007-009).

Alle der vorgenannten Grünflächen bzw. Parkanlagen, so unterschiedlich sie auch in ihrer Ausstattung/ Ausprägung sind, übernehmen Funktionen als stadtnahe Erholungsräume, Lebensraum- und Rückzugsraum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten, als Durchlüftungszonen für den innerstädtischen Bereich und als Ausgleichsraum für das Stadtklima. Ebenso soll die das Landschaftsbild prägende Besonderheit der jeweiligen Parkanlage dauerhaft erhalten werden.

In der Karte der Entwicklungsziele des Landschaftsplans ist das Entwicklungsziel 6 „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“ dargestellt. Des Weiteren soll durch Aufstellung von Pflegeplänen eine naturnahe Pflege initiiert werden, um die Steigerung der ökologischen Vielfalt und des Erlebniswertes im Kölner öffentlichen Grün zu ermöglichen.

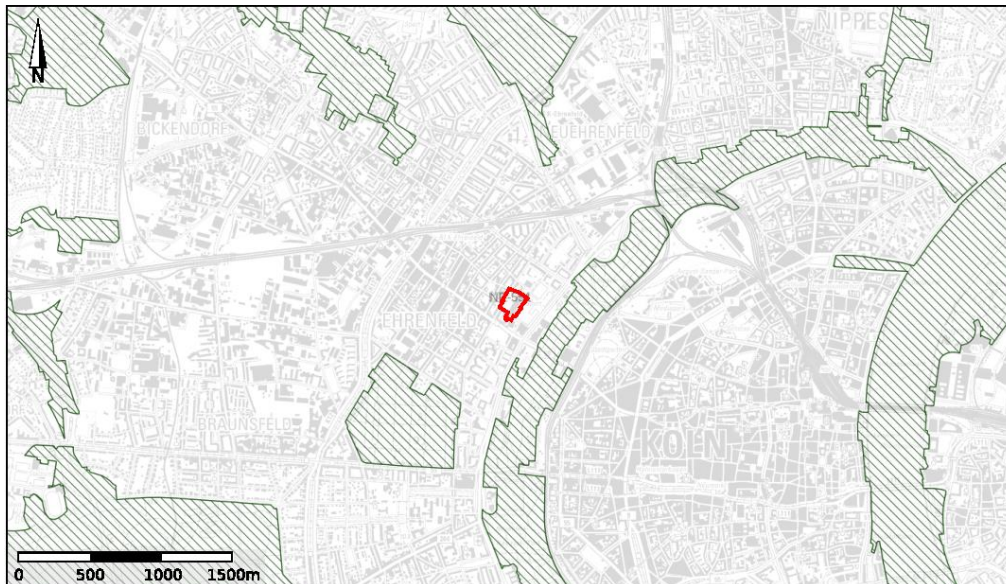


Abbildung 5: Darstellung des Landschaftsplanes (rote Fläche = Lage Plangebiet)  
(TIM-Online 2022)

### **Biotopverbundflächen (VB-K)**

In der näheren Umgebung von rund einem km zum Plangebiet liegen zwei Biotopverbundflächen, die ähnlich ausgeprägt sind wie die zuvor angeführten Landschaftsschutzgebiete, ausgenommen der Melaten-Friedhof. Dies sind die Verbundflächen:

- „Innerstädtischer Grüngürtel zwischen Zoologischem Garten und Volksgarten“  
(VB-K-5007-002)
- „Parks und Freiflächen im Raum Bilderstöckchen-Ossendorf“ (VB-K-5007-003)

### **Biotopkatasterflächen (BK)**

Die nächste Biotopkatasterfläche des Landes NRW „Stadtwald im äußeren Grüngürtel“ (BK-5007-010) ist über 2 km vom Planungsraum entfernt, daher sind Beeinträchtigungen auszuschließen.

### **Gesetzlich geschützte Biotope (BT)**

Im Umkreis von 2 km sind keine gesetzlich geschützten Biotope anzutreffen. Durch das Planvorhaben ergibt sich aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigung dieser gesetzlich geschützten Biotope.

### **Gebiete für den Schutz der Natur (GSN)**

Gebiete für den Schutz der Natur sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

### **Alleenkataster (AL-K)**

Im Umfeld des Plangebietes sind mehrere straßenbegleitende Bäume / Baumreihen als Alleen verzeichnet. In mittelbarer Entfernung zum Plangebiet verläuft im Südwesten die Venloer Straße. Dieser Straßenzug wird von einer gesetzlich geschützten Allee (AL-K-6104) bestehend aus Platanen und Linden gesäumt. Aufgrund der Entfernung ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

### **3. Konfliktbetrachtung**

Die Konfliktbetrachtung stellt die maßgebliche Grundlage für die Herleitung von grünplanerischen und naturschutzrechtlichen Vorgaben dar. Die Konfliktbetrachtung orientiert sich dabei ausschließlich an den Belangen, die mit den rechtlichen Grundlagen in Kap. 2.4 genannt worden sind. Auf dieser Grundlage wird immer zu prüfen sein, ob bei der Konfliktfeststellung mindestens ein Belang gem. § 1 Abs. 6 BauGB betroffen ist und ob es sich deswegen um einen abwägungsrelevanten Konflikt im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB handelt.

Mit der Konfliktbetrachtung erfolgen fünf zu unterscheidende Schritte:

- Definition des Konfliktes
- Beschreibung und Begründung des Konfliktes, eventuell inkl. der Begründung, warum keine Maßnahmen für die Minderung und Vermeidung des Konfliktes möglich sind.
- Benennung der betroffenen Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB und Gewährleistung der Abwägungsrelevanz
- Beschreibung des aus dem Konflikt resultierenden Handlungsbedarfes,
- Festlegung von konkreten Maßnahmen bzw. konkreten planerischen Vorgaben für die Übernahme in den Bebauungsplan.

#### **3.1 Konflikte und Planungsaufgaben im Kontext der Grünordnungsplanung**

Die Grünordnungsplanung hat vornehmlich zur Aufgabe, für die zu erwartenden oder auch die vorhandenen Konflikte grünplanerische Vorschläge zu erarbeiten, mit denen diese vermieden oder gemindert werden können.

Für eine umfassende Grünordnungsplanung sind bei der Konfliktbetrachtung alle bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB darzustellen, die in einem Konflikt mit der Planung stehen oder die einen vorhandenen Konflikt betreffen, auf den die Planung reagiert. Im Zusammenhang der Grünordnungsplanung sind im Folgenden, die bereits in Kap. 1.2.1 zusammengefassten Belange differenziert dargestellt.

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- Belange des Bildungswesens (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- Sport, Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- Belange der Baukultur (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

##### **3.1.1 Bewältigung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen**

###### Konfliktbetrachtung

Für die vorliegende Bebauungsplanung bestünde unter Anwendungen des Kooperativen Baulandmodells ein Gesamtbedarf an öffentlicher Grünfläche im Umfang von ca. 8.945 m<sup>2</sup>. In

Vorbereitung der dem Bebauungsplanverfahren vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung wurde für die Flächenermittlung der öffentlichen Grünflächen die Anwendung des KoopBLM nicht verlangt. Vielmehr wurde von Seiten der Stadtverwaltung festgelegt, dass im Plangebiet 1.000 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Grünflächen nachzuweisen sind (vgl. Kap. 2.4.11).

#### Betroffene Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

Durch den beschriebenen Bedarf an öffentlichen Grünflächen sind folgende Belange betroffen, die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen sind:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
  - Gefährdungspotential Gesundheit im Hinblick auf die Bereitstellung von Flächen für Erholung und Regeneration
  - Minderung von negativen Begleiterscheinungen einer städtebaulichen Entwicklung wie beispielsweise Emissions- und Staubentwicklung durch den Individualverkehr, Beeinträchtigung durch Lärm etc.
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse von Familien, Jugendlichen, älteren Menschen und Behinderten, die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Bedürfnisse in den Bereichen Bildung, Sport, Freizeit und Erholung
  - Gesundheit (sportliche Betätigung, aktives Spielen) und soziale Interaktion in Freiräumen
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen die das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflussen
- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)
  - Da Sie die Lebensqualität der Bewohner\*innen steigert und zu einem gesunden Wohnklima beiträgt.

#### Handlungsbedarfe auf Ebene der Baugenehmigung

Für die Ebene der Baugenehmigung sind zunächst keine Handlungsbedarfe festzustellen.

#### Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung

Für die Ebene der Bauleitplanung begründet die Konfliktbetrachtung folgende Handlungsbedarfe:

- Schaffung von öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Grünflächen gemäß den Planungsabsichten des Bebauungsplan-Entwurfes mit einer Größe von mindestens 1.000 m<sup>2</sup>.
- Berücksichtigung benachbarter Freiräume und eine grünplanerisch sinnvolle Anbindung für die Deckung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen, der nicht im Planungsgebiet erzielt werden kann.

- Festlegung und Begrenzung von konkreten Nutzungen für die im Planungsgebiet festzusetzenden öffentlichen Grünflächen.
- Festlegung von Begrünungsmaßnahmen für die Begrünung von Freiflächen und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten.

#### Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen

##### **Formulierung von Festsetzungen:**

- F1** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“
- F2** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“
- F3** Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- F5** Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

##### **Formulierung von Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen:**

- M1** Begrünung der neuen öffentlicher Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz/ Parkanlage
- M3** Pflanzung von Einzelbäumen auf privaten Freiflächen
- M6** Begrünung von Tiefgaragen
- M7** Begrünung der privaten Grundstücksflächen
- M8** Erhalt öffentlicher Grünflächen

##### **Formulierung von planungsrechtlichen Hinweisen**

- H3** Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen

#### **3.1.2 Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen**

##### Konfliktbetrachtung

Bei einer geplanten Errichtung von 35.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Wohnen ergibt sich ein Flächenbedarf für öffentliche Kinderspielflächen  $(35.000/90 \text{ (m}^2/\text{WE)}) \times 2,3 \times 2 \text{ m}^2$  von 1.789 m<sup>2</sup> vgl. Kap. 2.4.11).

Dieser soll als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Kinderspielfläche“ entlang der östlichen Plangebietsgrenze in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Bezirkssportanlage Ehrenfeld mit einer Fläche von derzeit ca. 1.550 m<sup>2</sup> (davon ca. 48 m<sup>2</sup> Wegefläche) realisiert werden. Die verbleibende Differenz wird in Form einer Aufwertung des nordöstlich außerhalb des Plangebietes gelegenen öffentlichen Kinderspielplatzes monetär ausgeglichen.

Umfang und Gestaltung der Kinderspielflächen wurden mit dem Amt für Kinder, Jugend und Familie der Stadt Köln abgestimmt.

### Betroffene Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

Durch den beschriebenen Bedarf an öffentlichen Grünflächen sind folgende Belange betroffen, die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen sind:

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse von Familien, Jugendlichen, älteren Menschen und Behinderten, die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Bedürfnisse in den Bereichen Bildung, Sport, Freizeit und Erholung
  - Gesundheit (sportliche Betätigung, aktives Spielen) und soziale Interaktion in Freiräumen
- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.14 BauGB)
  - Da Sie die Lebensqualität der Bewohner\*innen steigert und zu einem gesunden Wohnklima beiträgt.

### Handlungsbedarfe auf Ebene der Baugenehmigung

Für die Ebene der Baugenehmigung sind zunächst keine Handlungsbedarfe festzustellen.

### Handlungsbedarfe auf Ebene der Bauleitplanung

Für die Bauleitplanung können folgende Handlungsbedarfe aufgeführt werden.

- Deckung eines Teilbedarfes an öffentlichen Kinderspielplätzen mit einem Flächenumfang von mind. 1.502 m².
- Festlegung und Begrenzung von konkreten Nutzungen für die im Planungsgebiet festzusetzenden öffentlichen Grünflächen.
- Aufwertung des benachbarten öffentlichen Kinderspielplatzes bei Unterdeckung der geforderten Flächen.

### Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen

#### **Formulierung von Festsetzungen:**

**F1** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“

**F5** Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

#### **Formulierung von Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen:**

**M1** Begrünung der neuen öffentlicher Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz/ Parkanlage

#### **Formulierung von planungsrechtlichen Hinweisen**

**H3** Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen



### 3.1.3 Bedarf an privaten Kinderspielflächen

#### Konfliktbetrachtung

Bei der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans sind im Zuge der Errichtung der Wohngebäude private, wohnungsnahе Kinderspielflächen zu errichten. Die konkreten Anforderungen bezüglich der Errichtung der Kinderspielflächen ergeben sich aus der Satzung „Private Spielflächen für Kleinkinder“ (Spielplatzsatzung der Stadt Köln, zuletzt geändert am 10.01.2024).

Bei einer Errichtung von ca. 389 Wohneinheiten ergibt sich überschlägig ein Flächenbedarf für private Kinderspielflächen ( $384 \text{ WE} \cdot 5 \text{ m}^2 + 45 \text{ m}^2$  (Mindestgröße)) von  $1.965 \text{ m}^2$ .

Die privaten Spielflächen sollen zum Teil in den Innenhofflächen und den rückwärtigen Flächen sowie auf den begehbaren Dachflächen der Baufelder des MU umgesetzt werden. Die Berechnung ist aufgrund des derzeitigen, unausgereiften Planungsstandes auf die Gesamtfläche des Plangebiets zu betrachten. Im späteren Bauantragsverfahren muss die Berechnung der privaten zur Verfügung zu stellenden Kinderspielflächen auf die einzelnen Baufelder bzw. den einzelnen Hauseingänge umgerechnet werden.

Derzeit ergeben sich gem. Freianlagenplanung insgesamt ca.  $3.110 \text{ m}^2$  privater Spielflächen, von denen sich  $1.664 \text{ m}^2$  in den Innenhöfen sowie rückwärtigen Flächen befinden sowie  $1.446 \text{ m}^2$  die sich über die Dachflächen erstrecken.

#### Handlungsbedarfe für die Baugenehmigung

Herstellung ausreichend großer privater Spielflächen gem. Satzung Private Spielflächen (2024).

#### Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung

Für die Ebene der Bauleitplanung begründet die Konfliktbetrachtung folgende Handlungsbedarfe:

- Schaffung von privaten Kinderspielflächen gemäß den Planungsabsichten des Bebauungsplan-Entwurfes.
- Deckung des gesamten Bedarfes an privaten Kinderspielflächen mit einem Flächenumfang von ca.  $3.110 \text{ m}^2$

### 3.1.4 Bewältigung von Starkregenereignissen

#### Beschreibung des Konfliktes

Die Überbauung durch Gebäude, Wegeflächen oder Nebenanlagen führt zu einer Versiegelung von derzeit versickerungsfähigen Flächen. Die betreffende Versiegelung fördert den Konflikt welcher durch Starkregenereignisse zu erwarten ist. Diese kennzeichnen sich insbesondere durch Schäden an privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Diese treten in zahlreicher Art und Weise auf, wie z. B.:

- Überschwemmungen
- Bodenabtrag
- Wasserschäden an Gebäuden und Eigentum
- Gefahr des leiblichen Wohls, etc.

Die derzeit vorhandene Gefällesituation wird im Rahmen der Neuplanung vollständig umgeplant. Um potentielle Schäden zu vermeiden, werden im Weiteren geplante Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung bzw. Starkregenvorsorge aufgeführt.

#### Betroffene Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - Auswirkungen auf Boden, Wasser und deren Wirkungsgefüge
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
  - Verschärfung der Überflutungssituation mit Gefährdung der menschlichen Gesundheit und von Sachgütern

#### Handlungsbedarfe

Für die Ebene der Baugenehmigung besteht grundsätzlich Handlungsbedarf mit Blick auf die Vorgaben aus entwässerungstechnischen und wasserrechtlichen Gründen.

#### Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung

- Minderung von Flächenversiegelung.
- Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.
- Schaffung von Retentions- bzw. Rückstauräumen.
- Verringerung von abzuführenden Niederschlagsaufkommen durch die Bindung von Vegetationsstrukturen.

#### Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen

##### **Formulierung von Festsetzungen:**

- F1** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“
- F2** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“
- F3** Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- F6** Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

##### **Begrünungsmaßnahmen**

- M1** Begrünung der neuen öffentlicher Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz/ Parkanlage

- M2** Pflanzung von Bäumen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- M3** Pflanzung von Einzelbäumen auf privaten Freiflächen
- M4** Extensive Dachbegrünung
- M5** Intensive Dachbegrünung
- M6** Begrünung von Tiefgaragen
- M7** Begrünung der privaten Grundstücksflächen
- M8** Erhalt öffentlicher Grünflächen

### **3.1.5 Bewältigung der lokalen Aufheizung versiegelter Flächen**

#### Beschreibung des Konfliktes

Die Umsetzung des Bebauungsplans beinhaltet die Errichtung mehrerer baulicher Wohnanlagen. Diese können mit den entstehenden versiegelten Flächen in Form von bspw. Straßenflächen zu Aufheizungen des Gebietes führen. Insgesamt ist die Bilanz der versiegelten Flächen im Vergleich zur Ausgangssituation jedoch positiv, sodass in der Planung mehr Grün- und teilversiegelte Flächen für positive Effekte des Stadtklimas zur Verfügung stehen.

#### Betroffene Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

- Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).
  - Die Veränderung des Stadtklimas kann insbesondere gesundheitliche Beeinträchtigungen zur Folge haben, wie beispielsweise Kreislaufbeschwerden bei extrem heißen Wetterlagen.
- Sport, Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
  - Da sportliche Aktivitäten bei schlechten klimatischen Verhältnissen erschwert werden.

#### Handlungsbedarfe für die Baugenehmigung

Handlungsbedarfe für die Baugenehmigung können an dieser Stelle zunächst nicht festgestellt werden.

#### Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung

- Minderung von Flächenversiegelung.
- Schaffung und Bindung von Vegetationsstrukturen.
- Schaffung von Gebäudebegrünungen

---

## Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen

### **Formulierung von Festsetzungen:**

- F1** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“
- F2** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“
- F3** Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- F4** Begrünungen von Einfriedungen Mietergärten, Gewerbeflächen und Kindertagesstätte - Außengelände

### **Begrünungsmaßnahmen**

- M1** Begrünung der neuen öffentlicher Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz/ Parkanlage
- M2** Pflanzung von Bäumen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- M3** Pflanzung von Einzelbäumen auf privaten Freiflächen
- M4** Extensive Dachbegrünung
- M5** Intensive Dachbegrünung
- M6** Begrünung von Tiefgaragen
- M7** Begrünung der privaten Grundstücksflächen
- M8** Erhalt öffentlicher Grünflächen

### **3.1.6 Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild**

#### Beschreibung des Konfliktes

Durch die Errichtung der geplanten Wohnbaufläche, der KiTa und öffentlichen Spielflächen sowie Grünflächen, wird sich das vormals gewerblich geprägte Gebiet im Zusammenhang des anschließenden Wohngebiets einfügen. Darüber hinaus wird die Umnutzung des Gebietes eine veränderte Personengruppe der Nutzenden und Besuchenden erwartet. Die Erhöhung der Geschossigkeit von maximal sieben im Bestand, hin zu maximal acht in der Planung, lassen vereinzelte Beeinträchtigungen der Umliegenden Bebauung auf die im Osten des Plangebiets angrenzende Freifläche ‚Innerer Grüngürtel‘ schließen.

---

### Betroffene Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

- Der Belang des Orts- und Landschaftsbildes, weil
  - wegen dem Eingriff in Sichtbeziehungen zwischen der Bestandsbebauung und der östlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen als Naherholungsflächen und geplanter Bebauung.

### Handlungsbedarfe für die Baugenehmigung

Handlungsbedarfe für die Baugenehmigung sind zunächst nicht festzustellen.

### Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung

- Minderung von Flächenversiegelung.
- Landschaftliche Einbindung und innere Durchgrünung mit geeigneten Vegetationsstrukturen.
- Gestaltung von Nebenanlagen der Wohnbauflächen.

### Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen

#### **Formulierung von Festsetzungen:**

- F1** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“
- F2** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“
- F3** Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- F4** Begrünungen von Einfriedungen Mietergärten, Gewerbeflächen und Kindertagestätte - Außengelände

#### **Begrünungsmaßnahmen**

- M1** Begrünung der neuen öffentlicher Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz/ Parkanlage
- M2** Pflanzung von Bäumen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- M3** Pflanzung von Einzelbäumen auf privaten Freiflächen
- M6** Begrünung von Tiefgaragen
- M7** Begrünung der privaten Grundstücksflächen
- M8** Erhalt öffentlicher Grünflächen

### 3.2 Konflikte/ Eingriffe im Kontext der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Wie unter Kapitel 2.4.8 erläutert, handelt es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Daher sind gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Eingriffsbewertung und keine Festlegung eines potenziell ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs erforderlich. Eine solche Definition entfällt. Dennoch bleibt die Notwendigkeit bestehen, die Eingriffsbetrachtung sowie die Beachtung des Vermeidungsgebots im Hinblick auf die Überlagerung der öffentlichen Grünflächen vorzunehmen.

#### Übersicht der Eingriffe / Überlagerung der öffentlichen Grünflächen

- Urbanes Gebiet (MU)
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen „Parkanlage“

#### Flächenanteile der Eingriffe

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66461/16 kommt es teilweise zu Überlagerungen mit den östlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen des Bebauungsplans Nr. 65460/06 (1992) (siehe Anhang 4 „Gegenüberstellung B-Pläne“).

Zum einen wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ durch das geplante urbane Gebiet bzw. dessen nicht überbaubare Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten überlagert. Diese Überlagerung betrifft ca. 23,3 m<sup>2</sup> der Fläche, die gemäß Biototypenbewertung nach Köln-Code (Sporbeck 1996) im Bestand als PA43 (HM52) „innerstädtische Baumgruppen und Alleen, mit altem Baumholz“ mit 9 Biotopwertpunkten (BWP) je m<sup>2</sup> bewertet wurde. Bei einer Änderung in das Zielbiotop VF211 (HY1) „Fahr- und Feldwege, versiegelt“ mit 0 BWP/m<sup>2</sup> würde ein Defizit von ca. **210 BWP** entstehen.

Weitere 2,5 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche, bestehend aus ca. 2 m<sup>2</sup> „innerstädtische Baumgruppen und Alleen, mit altem Baumholz“ (PA43 [HM52]) mit 9 BWP/m<sup>2</sup> und 0,5 m<sup>2</sup> „Fahr- und Feldwege, versiegelt“ (VF211 [HY1]) mit 0 BWP/m<sup>2</sup>, werden von Straßenverkehrsflächen der Stammstraße (VF211 [HY1]) mit 0 BWP/m<sup>2</sup> überlagert. Die Bilanzierung ergibt hier eine Differenz von ca. **18 BWP**.

Etwa 97,1 m<sup>2</sup> der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ werden durch öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ überlagert. Zur Vermeidung potenzieller Trampelpfade und dem damit verbundenen Ausfall von Vegetationsbeständen ist gemäß der aktuellen Freianlagenplanung eine Treppenanlage von ca. 3,4 m<sup>2</sup> vorgesehen. Weitere ca. 11,1 m<sup>2</sup> sind für eine Wegeverbindung zu den bestehenden Wegen vorgesehen. Beide Flächen werden als VF211 (HY1) „Fahr- und Feldwege, versiegelt“ bewertet, was eine Differenz von ca. **131 BWP** ergibt. Die übrigen Flächen bleiben in ihrer derzeitigen Nutzung unverändert.

Eine Überlagerung von ca. 1.881,2 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche „Bezirks-Sportanlage“ mit „Parkanlage“ bleibt ohne Einfluss, da sich weder die Nutzung noch der Bestand der Fläche verändert.

Die so bilanzierten Werte der Überlagerungen würden ein Defizit von ca. **359 BWP** ergeben.

Dem gegenüber steht die geplante Aufwertung von ca. 1.977,8 m<sup>2</sup> Bestandsfläche, die derzeit als SB11 (HN1) „City“ mit 1 BWP/m<sup>2</sup> bewertet sind. Gemäß derzeitiger Freianlagenplanung sind hiervon etwa 1.502 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ vorgesehen und können als „Sportanlage/Spielplätze, mit Rasenbelag“ mit 6 BWP/m<sup>2</sup> bewertet werden. Etwa 48 m<sup>2</sup> sind als wassergebundene Wegedecke vorgesehen, die als VF213 (HY2) „Fahr- und Feldwege, teilversiegelt“ mit 3 BWP/m<sup>2</sup> bewertet werden können. Die nördlich anschließenden

öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ mit 425 m<sup>2</sup> können entsprechen dem Biototyp PA112 (HM1) „Parkanlage, ohne alten Baumbestand“ zugeordnet werden und sind mit 7 BWP/m<sup>2</sup> zu bewerten, was eine Aufwertung von ca. **10.156 BWP** ergibt.

Bei einer Gegenüberstellung eines Defizits von 359 Biotopwertpunkten (BWP) und einer Verbesserung von 10.204 BWP ergibt sich ein Überschuss von ca. **9.797 BWP**. Dieser positive Überschuss verdeutlicht eine deutliche ökologische Aufwertung.

Die geplante Nutzungsänderung von öffentlichen Grünflächen mit den ursprünglichen Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Bezirks-Sportanlage“ hin zu einer öffentlichen Grünfläche mit der neuen Zweckbestimmung „Parkanlage“ führt zu keiner wesentlichen Änderung der aktuellen Nutzungsformen oder der Flächengestaltung. Die Flächen behalten ihre charakteristischen Funktionen im Freizeit- und Erholungsbereich und bleiben für die Öffentlichkeit zugänglich.

Die geplanten kleinteiligen Versiegelungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen, die insgesamt etwa 37 m<sup>2</sup> umfassen und durch neue Straßenverkehrsflächen, Wegeflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie notwendige Wegeanbindungen an das bestehende Wegenetz entstehen, sind in ihrer Auswirkung als nicht erheblich einzustufen. Diese Flächenversiegelungen dienen primär der funktionalen Erschließung und ermöglichen einen reibungslosen Zugang zur und innerhalb der Parkanlage. Sie unterstützen die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen Grünflächen, ohne die ökologische Funktionsfähigkeit wesentlich zu beeinträchtigen.

Zusätzlich bleibt die Vegetationsstruktur im Wesentlichen unverändert, sodass keine signifikanten Eingriffe in das Landschaftsbild oder in die Biotopwerte zu erwarten sind. Durch die begrenzte und gezielte Versiegelung bleibt das ökologische Gleichgewicht der Grünflächen weitgehend unberührt, und es ergeben sich keine wesentlichen negativen Einflüsse auf die biologische Vielfalt.

Insgesamt stellt die Änderung eine funktionale Anpassung dar, die das Nutzungskonzept der Grünfläche optimiert, ohne die ökologischen und ästhetischen Qualitäten des Planungsraums erheblich zu beeinträchtigen.

Zusätzliche Aufwertungen des Bebauungsplangebietes durch geplante Grünfestsetzungen, wie die Begrünung von Freiflächen, extensive und intensive Dachbegrünungen sowie die Schaffung öffentlich zugänglicher Grünflächen in den Planstraßen A und B, wurden in dieser Bilanzierung noch nicht berücksichtigt. Ihre Einbeziehung würde den ökologischen Mehrwert im Quartier weiter steigern und damit zu einer signifikanten Verbesserung der Gesamtbewertung der Umweltverträglichkeit des Projekts beitragen.

---

## **4. Entwurf und Grünordnungsplanung**

### **4.1 Leitbilder**

Die Entwicklung und Konkretisierung von Leitbildern leitet sich aus den Zielvorgaben der überörtlichen Entwicklungsvorgaben für den Standort sowie aus den Planungsvorgaben für den städtebaulichen Entwurf ab, die in der Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung formuliert wurden.

#### **4.1.1 Städtebau und Freiraum**

Die Stadt Köln gehört zu einer der Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen. Um der ansässigen und der neu hinzukommenden Bevölkerung attraktive Wohnangebote zu unterbreiten, ist die Schaffung von Wohnraum ein wesentliches und, in Anbetracht der aktuellen Situation, dringliches Ziel der Stadtentwicklung.

Im Wohnungsbauprogramm 2015 der Stadt Köln liegt für das Bebauungsplangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächenkennzeichnung für ein Wohnungspotenzial vor.

Mit Aufgabe des Bürostandortes der Siemens AG bietet sich das Plangebiet aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage als künftigen urbanen Standort für eine urbane Wohn- und Gewerbenutzung an.

Gemäß dem Masterplan Stadtgrün der Stadt Köln soll die Wahrnehmung von Grünsystemen in der Stadt gestärkt werden, Grünflächen als Nachhaltigkeitsfaktor hervorgehoben und eine Grünflächengerechtigkeit hergestellt werden (Stadt Köln 2023: 16 f.). Diesen Vorgaben zufolge wurde das Konzept der Freiraumplanung durch das Landschaftsarchitekturbüro studio grün-grau entwickelt. Das im Masterplan hervorgehobene Konzept der Multicodierung wurde in Form von begrünten und begehbaren Dachflächen die darüber hinaus als Spielflächen für Kinder genutzt werden können.

Vor dem Hintergrund der Situation der Stadt Köln als wachsende Metropole wurde das kooperative Baulandmodell entwickelt, welches Vorgaben bezüglich der Schaffung von Wohnraum macht, mit dem Ziel der Erhöhung des Anteils des öffentlich geförderten Wohnraums im Kölner Stadtgebiet (Stadt Köln 2017). Die Vorgaben des Baulandmodells gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan, sodass sich die Planung des Areals dementsprechend gestaltet hat, um der Zielsetzung der sozialgerechteren Bodennutzung nachzukommen.



## **4.2 Entwurf**

### **4.2.1 Grünordnung**

Die im Vorfeld durch die Konfliktbetrachtung in Kap. 3 entwickelten Maßnahmen fügen sich zu einer Grünordnungsplanung zusammen, die den städtebaulichen Vorgaben bzw. Entwicklungskonzepten zugrunde liegen.

Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang zu nennen:

- die Mehrfachbeauftragung Franz-Geuer-Straße in Köln Ehrenfeld sowie
- die darauf aufbauenden städtebaulichen Vorgaben des hier zugrunde liegenden Bebauungsplan-Entwurfes (vgl. Kap. 2.4).

Somit erfolgt die Grünordnungsplanung durch die Übernahme der beschriebenen Planungen und beschreibt den Grünordnungsplan daher nicht als eigenständiges Planwerk. Allerdings ergänzt der GOP den städtebaulichen Entwurf mit allen erforderlichen naturschutzfachlichen und grünordnerischen Maßnahmen, die in Form eines „Gesamtpaketes“ für eine bauplanungsrechtlich belastbare städtebauliche Abwägung dienen.

Die Erforderlichkeit der einzelnen Maßnahmen wird mit der Konfliktbetrachtung und der in diesem Zusammenhang stehenden Belangen, die gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen sind, begründet. Hierdurch ist eine „Abwägungsrelevanz“ aller aufgeführten Maßnahmen gewährleistet.

Die zu erläuternde Grünordnungsplanung gliedert sich wie folgt in:

- Deckung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen einschließlich der Kompensation der verbleibenden Unterdeckung im Planungsgebiet.
- Durchgrünung des Planungsgebietes.
- Planerische Berücksichtigung des Ersatzes für den nach Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützten Baumbestandes.

### **4.2.2 Projektbezogene Aufgabenstellung für das Planungsgebiet**

Der grundsätzliche Bedarf an öffentlichen Grünflächen, der mit der Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgelöst wird, wird zunächst in Kap. 2.4.11 mit der Anwendung der städtischen Richtwerte für die Ermittlung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen und Kinderspielflächen geschildert. Diese Zahlen liegen der Richtlinie des kooperativen Baulandmodells in seiner Fassung und Bekanntmachung vom 10.05.2017 zugrunde.

Die Feststellung der Unterdeckung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“, die Beschreibung des daraus resultierenden Konfliktes in Kap. 3, wird in seiner Gesamtheit mit der Anlage „Abwägungsgrundlage öffentliche Grünflächen“ betrachtet. Die Ergebnisse und Aussagen dieser Anlage sind auch maßgeblich für die Bewältigung der Planungsaufgabe, die mit der Deckung des Bedarfes an öffentliche Grünflächen in Verbindung steht.

Der Ausgangspunkt für die Aufgabenstellung der Grünordnungsplanung besteht aufgrund der zuvor genannten Konflikte nämlich darin, dass der Bedarf an öffentlichen d. h. öffentlich zugänglichen Grünflächen wie auch öffentlichen Spielflächen eben nicht gedeckt werden kann. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, die bereits geplanten Grünanlagen mit weiteren Kompensationsmöglichkeiten zu ergänzen, damit die beschriebenen Nutzungskonflikte gemindert und gehandhabt werden, als auch die geplanten Grünanlagen dauerhaft erhalten bleiben können.

#### **4.2.3 Planungsbezogene Anforderungen an die öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung**

Die öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung übernimmt wichtige Funktionen der Freiraumnutzung sowie der Gewährleistung von Funktionen des gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes. Darüber hinaus erfüllen die Grünflächen Zwecke der klimaausgleichenden Wirkung.

Neben den landschaftsökologischen Funktionen übernimmt die Fläche auch die Funktion einer fußläufigen Verbindungsachse zwischen der Fuchsstraße und der Subbelrather Straße. Ferner dient diese mit ihrer gut strukturierten Bestandsvegetation als Sichtschutz zu der angrenzenden Sportanlage. Die Bestandsvegetation ist im Rahmen des Verfahrens nur unter Rücksprache mit den zuständigen Ämtern zu verändern.

#### **4.2.4 Planungsbezogene Anforderungen an die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“**

Insgesamt liegt der ermittelte Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen für die geplante Wohnbebauung bei 1.789 m<sup>2</sup>. Die aktuelle Planung sieht eine Errichtung von ca. 1.534 m<sup>2</sup> öffentlicher Spielfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vor. Innerhalb dieser Fläche sind die Spielangebote zu konzentrieren. Darüber hinaus können Flächen und Spielelemente z. B. für informelles Spielen, Bewegen und Entdecken in den gesamten Parkflächen sowie auf den Platzflächen integriert werden. Bezüglich der Oberflächenstruktur wird sich die Fläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf Rasenbelage sowie synthetische Spielplatz-Fallschutz-Materialien konzentrieren.

Die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit wird planungsrechtlich über mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

#### **4.2.5 Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Entlang der Planstraßen sind Pflanzungen, bestehend aus Straßenbäumen sowie Pflanzbeeten vorgesehen. Diese Form der Vegetation soll die Gliederung und Belegung versiegelter Flächen verbessern sowie Funktionen der Orientierbarkeit der Straßenführung erzeugen. Die Standards und Vorgaben zur Anlage der Baumbeete und Pflanzungen sind hierbei zu beachten. Eine Anordnung der Bäume und Pflanzbeete ist dem Festsetzungs- und Maßnahmenplan (Nr. 03) zu entnehmen, hierbei zu beachten ist jedoch, dass geplante Ein- und Ausfahrten zu Abweichungen der im Plan gezeigten Standorte führen können. Eine potentielle Baumauswahl der Neupflanzungen ist in Kap. 5.6 aufgeführt.

#### **4.2.6 Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Die Innenhöfe bzw. rückwärtigen Grünflächen der MU dienen sowohl der Grünversorgung als auch der Versorgung an privaten Kinderspielflächen.

Durch Baum- sowie Begrünungsfestsetzungen wird ein Mindestmaß an Begrünungen gewährleistet und dauerhaft gesichert. Gebäudebegrünungen, bestehend aus extensiven sowie intensiven Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das innerstädtischen Kleinklima aus.

An Teilen der Dachgeschosse sowie 5. Obergeschosse sind Fassadenbegrünungen vorgesehen.

## **5. Realisierung**

### **5.1 Formulierung von grünordnerischen Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan**

Ausgangspunkt für die planungsrechtliche Realisierung der Grüninhalte bzw. der Inhalte des GOP ist die Art des aufzustellenden Bebauungsplanes. Der in Kapitel 4.2 erläuterte Entwurf wird planungsrechtlich mit den Formulierungen von Festsetzungsvorschlägen realisiert. Hierbei finden die Qualitätsstandards der Stadt Köln Verwendung, die mit den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt sind.

Somit hat der Grünordnungsplan für die planungsrechtliche Realisierung einen Vorschlag zu erarbeiten, welche Inhalte als Festsetzung zu formulieren sind und welche Sicherungsinstrumente des Städtebaulichen Vertrages hierfür in Frage kommen.

Darüber hinaus dienen planungsrechtliche Hinweise auf andere Rechtsvorschriften und Regelwerke dazu, Vorgaben und Bedingungen zu nennen, die nicht mit den Festsetzungen oder vertraglichen Punkten geregelt werden.

Grundsätzlich sind folgende Instrumente bei der Realisierung der Planinhalte zu berücksichtigen:

- Formulierung von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB,
- städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 BauGB und
- Berücksichtigung planungsrechtlicher Hinweise.

Auf die Qualitätsstandards wird mit den unter Punkt 5.4 formulierten planungsrechtlichen Hinweisen hingewiesen, damit die Festsetzungen lesbarer bzw. verständlicher werden. Die textlichen Festsetzungen der Kapitel 5.1.1 und 5.1.2 werden ausschließlich zeichnerisch festgesetzt. Ferner müssen die Überschriften der Festsetzungen nicht zwingend in den Bebauungsplan übernommen werden.

#### **5.1.1 Festsetzungen über die öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

**F1** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“

**F2** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“

#### **5.1.2 Festsetzung von Flächen für den Erhalt und der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

**F3** Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

#### **5.1.3 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018**

##### **Einfriedungen**

**F4** Begrünungen von Einfriedungen Mietergärten, Gewerbeflächen und Kindertagesstätte - Außengelände

Grundstückseinfriedungen entlang von Mietergärten sind ausschließlich als Hecken BD3 (GH 412) zulässig. Sonstige Grundstückseinfriedungen im Bereich gewerblicher Nutzungen und der Außenanlage der Kindertagesstätte sind ausschließlich als Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzaun in Kombination mit Hecken BD3 (GH 412) bis zu einer Höhe von jeweils 2,0 m zulässig.

#### **5.1.4 Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB**

**F5** Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

#### **5.1.5 Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB**

##### **F6 Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Im urbanen Gebiet (MU) ein Stauvolumen von insgesamt mindestens 143 m<sup>3</sup> für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg ein Stauvolumen von mindestens 73 m<sup>3</sup> für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.

#### **5.1.5 Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

##### **Begrünungsmaßnahmen im Bereich von öffentlichen Grünflächen**

##### **M1 Begrünung der neuen öffentlicher Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz / Parkanlage**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mindestens 12 mittel- und großkronige Laubbäume BF31 (GH741) I. Ordnung und II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 - 25 Zentimeter gemessen in 1 Meter Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Außerhalb der Kinderspielplatz- und Wegeflächen sind die Flächen mit Wiesensaatgutmischung einzusäen und dauerhaft als Intensivwiese mäßig trockener bis frischer Standorte EA31 (LW41112) bzw. Intensivwiese feuchter Standorte EA32 (LW41121) zu unterhalten. Die Wegeflächen sind als wassergebundene (ungebundene) Decke auszubilden.

##### **Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen**

##### **M2 Pflanzung von Bäumen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen**

Im Bereich der Stammstraße sind an den im B-Plan gekennzeichneten Standorten insgesamt 5 Straßenbäume BF31 (GH741) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Lageabweichung von bis zu 5 m ist erlaubt.

Im Bereich der Franz-Geuer-Straße sind an den im B-Plan gekennzeichneten Standorten insgesamt 2 Straßenbäume BF31 (GH741) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Lageabweichung von bis zu 5 m ist erlaubt.

## **Begrünungsmaßnahmen im Bereich privater Grundstücke**

### **M3 Pflanzung von Einzelbäumen auf privaten Freiflächen**

In den Innenhöfen, bzw. in den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder A und C sind jeweils 2, in Baufeld B 6 sowie in Baufeld D 4 standortgerechte Laubbäume BF41 (GH742) I. Ordnung und II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 - 25 Zentimeter gemessen in 1 Meter Höhe mit Bodenanschluss zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der privaten Planstraße A sind mindestens 5 standortgerechte schmal-kronige Laubbäume BF41 (GH742) I. Ordnung und II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 - 25 Zentimeter gemessen in 1 Meter Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der privaten Planstraße B sind mindestens 16 standortgerechte schmalkronige Laubbäume BF41 (GH742) I. Ordnung und II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 - 25 Zentimeter gemessen in 1 Meter Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der privaten Planstraße C sind mindestens 6 standortgerechte schmalkronige Laubbäume BF41 (GH742) I. Ordnung und II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20 - 25 Zentimeter gemessen in 1 Meter Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **M4 Extensive Dachbegrünung**

Die Flachdächer der Gebäude im festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) sind abgesehen von den Flachdächern, die intensiv zu begrünen sind, mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

### **M5 Intensive Dachbegrünung**

Innerhalb des Plangebietes sind die Flachdächer auf einer Fläche von insgesamt mindestens 720 m<sup>2</sup> mit einer intensiven Dachbegrünung mit Raseneinsaat, Gräsern (HH 7 / BR 132) Stauden und/oder Gehölzen (BB 1 / GH51) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 30 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Bei einer Baumpflanzung ist eine Vegetationstragschicht von 100 cm Tiefe zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m<sup>3</sup> betragen.

### **M6 Begrünung von Tiefgaragen**

Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgaragen (TGa) und / oder der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.

Baumpflanzungen auf Tiefgaragen sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm bei klein- und mittelkronigen Bäumen (2. Ordnung) zuzüglich einer Filter- und Drainschicht, und von mindestens 150 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht bei großkronigen Bäumen herzustellen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m<sup>3</sup> betragen.

### **M7 Begrünung der privaten Grundstücksflächen**

Festgesetzt wird die Bepflanzung der Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit insektenfreundlichen Pflanzungen aus Gräsern HH 7 (BR 132), Stauden und / oder Sträuchern BB 1 (GH 51).

### **5.1.6 Bindung für die Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

#### **M8 Erhalt öffentlicher Grünflächen**

Im Bereich der festgesetzten „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Stammumfang von Ersatzbaumpflanzungen muss dabei mindestens 18/20 cm betragen.

Ersatzpflanzungen erfolgen nach den Standarts zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135a-135c BauGB.

### **5.2 Erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Städtebaulichen Vertrag**

Über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus ist die Umsetzung von Maßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen durch vertragliche Regelungen zu sichern.

Hierbei werden folgende Aspekte zu berücksichtigen sein:

- Abstimmung der Ausführungsplanung mit der Stadt Köln
- Abstimmung der Leistungsverzeichnisse mit der Stadt Köln
- Abnahme der Leistungen
- Betretungsrecht (beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zzgl. Eintragung der Baulast) bei privaten Flächen, um die Sicherung mit Hilfe einer Bürgschaft zu gewährleisten
- Sicherheitsbürgschaft
- Rechtsnachfolge
- Vertragsstrafe, z. B. zur Sicherung von dauerhaften Unterhaltungsverpflichtungen

### **5.3 Übernahme planungsrechtlicher Hinweise**

In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sind folgende Hinweise aufzunehmen:

#### **H1 Maßnahmen des Artenschutzes**

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I) durch das Büro Artenreich Umweltplanung Schultz & Gärtner GbR, mit Datum vom 21.03.2023 und erweitert April 2024 durchgeführt. Hiernach werden unter anderem bei Beachtung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG verletzt:

- Laut Artenschutzprüfung des Büros Artenreich Umweltplanung, Hagen vom 10.07.2023, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung der Stufe 1), ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.
- Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen. – Die Rodung von Bäumen und anderen Gehölzen ist ausschließlich im Zeitraum vom 01.10 eines Jahres bis zum 28./ 29.02. des Folgejahres vorzunehmen.

- Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind zum Schutz der potentiell vorkommenden Zwergfledermaus ist während der Abrissarbeiten eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.
- Als Ersatz für verlorengegangenen Spaltenverstecke sind frühestmöglich, jedoch spätestens mit Abschluss des Bauvorhabens mindestens 30 handelsübliche Fledermausflachkästen an nahegelegenen Bäumen oder unbeleuchteten und wettergeschützten Fassaden anzubringen. Bei der Positionierung und Anbringung der Kästen ist eine fachkundige Person zu Rate zu ziehen.
- An den neu zu bauenden Gebäuden ist auf angeleuchtete Fassaden und nach oben strahlende Leuchtkörper zu verzichten. Für notwendige Beleuchtungen sollen ausschließlich Leuchten mit geringem Streulichteffect verwendet werden (d.h. Lichtkegel maximal 20° unter der Horizontalen). Auf die Illumination von Bäumen ist grundsätzlich zu verzichten.
- An den Neubauten ist ein vogelfreundliches Fassadenkonzept umzusetzen. Als Richtlinie kann dabei die Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg dienen.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

## **H2 Baumschutzsatzung**

a) Bei Aufstellung des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 18. Juli 2023 (Amtsblatt Nr. 28 vom 26. Juli 2023) angewandt worden.

b) Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die zur Zeit der Stellung des Antrages auf Erteilung einer Fällerlaubnis jeweils gültige Fassung der BSchS anzuwenden.

## **H3 Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen**

Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 beigelegt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.

## **H4 Tiefgaragen- und Dachbegrünung**

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

## **H5 Grünordnungsplan (GOP)**

Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan vor, der die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung und den Spielflächennachweis konkretisiert.

## **H6 Hinweis auf die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 44 LWG NRW**

Anmerkung:

Dem vorliegenden Grünordnungsplan ist bezüglich des Überflutungsnachweises ein entsprechendes Gutachten vorausgegangen, welches am 28.09.2021 von der Firma Helmert & Bongartz GmbH übermittelt wurde. Ergänzend wurde eine weitere Überflutungsprüfung am 28.02.2023 übermittelt.

## **5.4 Städtebaulicher Vertrag**

### **V1 Anwendung des kooperativen Baulandmodells (KoopBLM)**

Gemäß den Anwendungshinweisen zum „Kooperativen Baulandmodell Köln“ ist der durch ein Planvorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplatzflächen zu sichern. Wird die Gesamtfläche der nachzuweisenden Flächen planungsbedingt unterschritten, ist dies in Form eines monetären Ablösebetrages auszugleichen.

Demnach sind bei 389 WE bzw. 35.000 m<sup>2</sup> GFL vorzuweisen:

- 8.945 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Grünfläche
- 1.789 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Kinderspielplätze

### **V2 Vertragliche Regelung für die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche durch den Vorhabenträger.**

## **5.5 Baumbestand / Bilanz**

Durch die Überplanung der privaten Grundstücksflächen, kam es im Rahmen der Rückbauarbeiten zu einem Entfall von 46 satzungsgeschützten Laub- sowie 2 satzungsgeschützten Nadelbäumen, die durch 55 Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen werden müssen. Durch die künftige Bebauung des Baufeldes B kommt es nach derzeitigen Daten zur Fällung von 6 weiteren satzungsgeschützten Bäumen auf der privaten Grundstücksfläche, was etwa 10 zusätzliche Ausgleichspflanzungen erfordert. Hierdurch ergibt sich eine Ausgleichsverpflichtung von insgesamt etwa 65 Baumpflanzungen.

Unter Anerkennung aller gemäß den textlichen Festsetzungen erforderlichen Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sowie der 12 Pflanzungen auf den zukünftigen öffentlichen Grünflächen ergibt sich eine Pflanzung von mindestens 54 Bäumen im Bereich privater Grundstücksflächen. Sofern weitere Pflanzungen aus grundstücksbezogenen Gründen nicht möglich sind, ist nur in Ausnahmefällen eine Ausgleichzahlung der verbleibenden Ausgleichspflanzungen möglich.

Im Bereich der städtischen Grundstücksflächen kommt es zu einem Entfall von 2 satzungsgeschützten Platanen im Bereich der Franz-Geuer-Straße, 1 Platane im Bereich der Pellenzstraße sowie 5 satzungsgeschützter Platanen im Bereich der Stammstraße. Weitere 2 Kiefern sowie 1 Esche entfallen durch die Höhenanpassungen sowie benötigten Feuerwehrumfahrten im Bereich der öffentlichen Grünfläche. Die Wertermittlung städtischer Bäume wird durch das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen mithilfe des Koch-Verfahrens durchgeführt und muss in monetärer Form ausgeglichen werden. Im Rahmen des Verfahrens hat das Amt entschieden, dass der Ausgleich grundsätzlich durch Ersatzpflanzungen erfolgen



soll. Sofern die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichspflanzungen im Rahmen der weiteren Baugenehmigungsverfahren nachweislich nicht möglich ist, ist die Differenz durch Ausgleichszahlungen gem. Baumschutzsatzung abzulösen.

## 5.6 Baumarten - Empfehlungen

Für die Ersatzpflanzung werden beispielhaft folgende Baumarten 1. und 2. Ordnung aus der Anlage 1 der Baumschutzsatzung Köln 2023 aufgeführt:

Baumauswahl im Bereich der Baugrundstücke	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Malus domestica</i> (in Sorten)	Apfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Europäische Hopfenbuche
<i>Prunua avium</i> (in Sorten)	Süßkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
Auswahl möglicher Straßenbäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Platanus x hispanica</i>	Platane

Tabelle 1: beispielhafte Baumauswahl der Ersatzpflanzungen

## 6. Zusammenfassung

Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplanverfahren 'Franz-Geuer-Straße' in Köln-Ehrenfeld wird als grünordnerisches und naturschutzfachliches Fachgutachten erstellt und dient neben anderen Fachgutachten als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes. Es werden alle für die jeweilige Bauleitplanaufgabe erforderlichen naturschutzfachlichen und grünordnerischen Planungsempfehlungen und Maßnahmen so aufbereitet, dass sie im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB vollständig als Abwägungsmaterial in das Verfahren eingestellt werden können (vgl. § 11 Abs. 3 BNatSchG).

Der Grünordnungsplan stellt alle planungsrelevanten Grundlagen zusammen. Darüber hinaus wurden im Vorfeld eine Biotoptypenkartierung und eine Baumerfassung durchgeführt.

Durch den Entfall von voraussichtlich 54 satzungsgeschützten Bäumen auf den Privatgrundstücken entsteht eine Ausgleichsverpflichtung von etwa 65 Neupflanzungen. Der Entfall von 11 satzungsgeschützten Bäumen auf städtischen Flächen soll gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln durch etwa 33 weitere Ausgleichspflanzungen kompensiert werden. Auf Basis der Festsetzungen kommt es zu einer Neupflanzung von mindestens 53 Bäumen, von denen sich 41 auf privaten Grundstücken und 12 weitere im Bereich der öffentlichen Grünflächen befinden. Die Möglichkeit zusätzlicher Baumpflanzungen, die über die festgesetzten Anforderungen hinausgehen, wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren geprüft. Falls keine weiteren Pflanzungen nachweislich möglich sind, ist der Ausgleich gem. Satzung monetär zu leisten. Ferner sehen die Festsetzungen die Pflanzung von 2 Straßenbäumen entlang der Franz-Geuer-Straße sowie 5 Straßenbäumen entlang der Stammstraße vor.

Der Bedarf aus dem Kooperativen Baulandmodell (KoopBLM) wird anhand der Geschossflächenzahl ermittelt und bilanziert. Bei den zugrunde gelegten zukünftig ca. 895 Einwohnern ergibt sich ein Bedarf an öffentlich zugänglichen Grünflächen von 8.945 m<sup>2</sup> sowie ein Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen von 1.789 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann der Bedarf an öffentlichen Spielflächen fast vollständig innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" gedeckt werden, die gem. derzeitiger Freianlagenplanung etwa 1.550 m<sup>2</sup> umfasst. Das Defizit von etwa 239 m<sup>2</sup> kann gem. KoopBLM monetär ausgeglichen werden, wobei die Mittel für die Aufwertung des im Nordosten angrenzenden Kinderspielplatzes genutzt werden soll.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche von etwa 425 m<sup>2</sup> sowie die Herrichtung von etwa 644 m<sup>2</sup> öffentlich zugänglichen Grünflächen in den Erschließungskorridoren verbleibt ein Defizit von etwa 7.876 m<sup>2</sup>. Gemäß KoopBLM kann dieses Defizit monetär ausgeglichen werden, wobei die Mittel für die Aufwertung bestehender Grünflächen im Umfeld bestimmt sind. In der Abwägung wird hier die Schaffung innerstädtischer Wohnbauflächen an diesem gut mit den angrenzenden Grünflächen vernetzten Standort gegenüber der örtlichen Bereitstellung zusätzlicher Grünflächen vorrangig behandelt.

## 7. Literatur- und Kartenverzeichnis

### GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 20.12.2023 ([BGBl. I S. 394](#))

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

LANUV (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW); Internetrecherche im Fachinformationssystem [HTTP://WWW.NATURSCHUTZ-FACHINFORMATIONSSYSTEME.NRW.DE](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme.nrw.de)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15.11.2016, zuletzt geändert am 05.03.2024 (GV. NRW. S. 156).

Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie); ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 08.11.1997 (ABl. Nr. 305)

Richtlinie des Rates 79/409/EWG vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie); ABl. Nr. L 103 vom 25.04.1979, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 91/244/EWG vom 08.05.1991 (ABl. Nr. 115)

Richtlinie 97/49/EG der Kommission vom 29. Juli 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997.

Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie); kodifizierte Fassung; Amtsblatt der Europäischen Union L 20/7 vom 26.1.2010

### INFORMATIONEN UND PLANDATEN

STADT KÖLN:

Stadt Köln, Amt für Umweltschutz – UVP-Geschäftsstelle (1999): Biotoptypenliste Köln-Code.

Stadt Köln (1991): Landschaftsplan.

Stadt Köln (2019): Sportentwicklungsplan 2019 für die Stadt Köln

Stadt Köln (2017): Das Kooperative Baulandmodell Köln 2017 plus – Richtlinie und Umsetzungsanweisung für Veerfahren mit Grundstückskauf ab dem 05.05.2022

Stadt Köln (2023): Masterplan Stadtgrün

Stadt Köln (2023): Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und de Geltungsbereichs der bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS)

Stadt Köln (2023): Satzung Private Spielflächen für Kleinkinder

SONSTIGE FACHGUTACHTER/ PROJEKTBETEILIGE:

Artenreich Umweltplanung Schultz & Gärtner BgR (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I) im Rahmen des Bauvorhabens Franz-Geuer Straße, 50823 Köln-Ehrenfeld. Stand April 2024

CORPUS SIREO Projektentwicklung Beteiligungs GmbH Köln/ H+B Stadtplanung, Beele und Haase Planungsgesellschaft mbB, Köln, Mehrfachbeauftragung „Franz-Geuer-Straße“ Köln-Ehrenfeld, Dokumentation, Stand 2019

H+B Stadtplanung PartG mbH, Köln, Vorhabengezogener Bebauungsplan Nr. 0427/2020 „Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld“, Stand Juli 2020 (28.07.2020)

Helmert & Bongartz GmbH (2023): Überflutungsprüfung, Franz-Geuer-Straße Köln, AZ: 200505. Ermittlung Rückhaltevolumen für B-Plan, Stand Februar 2023

Lohmeyer GmbH (2020): Bebauungsplan „Franz-Geuer-Straße“ in Köln-Ehrenfeld – Luftschadstoffgutachten, Stand Dezember 2020

Lohmeyer GmbH (2023): Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Franz-Geuer-Straße“ in Köln-Ehrenfeld – Besonnungsstudie, Stand April 2023

M&P- Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln - BV Franz-Geuer-Straße 10, Köln – Orientierende Bodenuntersuchung mit exemplarischer Voreinstufung für das Bauvorhaben Franz-Geuer-Straße 10, Köln-Ehrenfeld – Angefertigt der CORPUS SIREO Projektentwicklung Beteiligungs GmbH Köln, Stand 2020 (29.05.2020)

Peutz Consult GmbH (2023): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Franz-Geuer-Straße“ in Köln-Ehrenfeld, Stand Nov. 2024

Vermessung M\*D\*R- Stefan Rücker und Bruno Dress, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Köln, Grundlage mit Baumliste Köln-Ehrenfeld Franz-Geuer-Straße 10 Stammstraße, Maßstab 1:500, Index 10, Stand November 2020 (19.11.2020)

---

## **8. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis**

### **8.1 Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: beispielhafte Baumauswahl der Ersatzpflanzungen.....	45
---	----

### **8.2 Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (TIM-Online 2.0 2022) .....	8
Abbildung 2: Darstellung des Flächennutzungsplans (rote Fläche = Lage Plangebiet) (Stadt Köln 2022) .....	11
Abbildung 3: Abbildung der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Plangebietes (rote Fläche = Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans) (Stadt Köln 2023) .....	12
Abbildung 4: Siegerentwurf „MFG Ehrenfeld mehrfamilienhäuser franz-geuer-straße“ (Konrath und Wennemar mit FSWLA) .....	13
Abbildung 5: Darstellung des Landschaftsplanes (rote Fläche = Lage Plangebiet) (TIM-Online 2022)	23

## **9. Anhang**

Anhang 1 Biotoptypen-/ und Baumbestandsplan

Anhang 2 Baumliste zum GOP

Anhang 3 Festsetzungs- & Maßnahmenplan

Anhang 4 Gegenüberstellung B-Pläne

Anhang 5 Fotodokumentation





Legende

Geltungsbereich Bebauungsplan

Biotoptypen  
nach Köln-Code (Sporbeck)

SB11 (HN1) City

VF211 (HY1) Fahr- und Feldwege, versiegelt

PA43 (HM52) innerstädtische Baumgruppen  
und Alleen entlang von Straßen, zum Teil mit  
geringem Unterwuchs

- Baumbestand mit Nummerierung  
(Vermessung durch M-R-D, Stand 11.08.2022)
- Baumbestand, ergänzte Aufnahmen durch  
studio grüngrau (20.06.2022, ungenaue Verortung)
- Baumbestand, Erhalt
- Baumbestand, Fällung im Rahmen der Entwurfsplanung
- Baumbestand, bereits entfallen/abgestorben
- satzungsgeschützter Baum
- Baumbestand, potentielle Fällung nicht satzungsgeschützter Bäume  
im Rahmen der Erweiterung
- Baumbestand, potentielle Fällung satzungsgeschützter Bäume  
im Rahmen der Erweiterung

PROJEKT-NR.: <b>19.040_1</b>	PROJEKT: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Franz-Geuer-Straße, Köln-Ehrenfeld
FREIGABE:	BAUHERR: Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH Clever Straße 36, 50668 Köln
PLANNUMMER: <b>01</b>	PLANBEZEICHNUNG: Anhang 1 Biotoptypen-/ und Baumbestandsplan
INDEX: <b>D</b>	
VW-DATEI:	
MASSTAB: <b>1 : 500</b>	
BLATTGRÖSSE: <b>A1</b>	Anpassung Baumenfall JN 26.01.2024 D Anpassung Baumenfall FH 20.07.2023 C Anpassung erweiterter Geltungsbereich FH 12.01.2023 B Entwurf FH 21.12.2020 A
BEARB.: <b>FH</b>	FREIGABE ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN
GEZ.: <b>FH / JN</b>	GEZ. DATUM
DATUM: <b>26.01.2024</b>	VERTEILER
NORDPFEIL:	
	<b>studio grüngrau</b> Landschaftsarchitektur GmbH
	Büro Düsseldorf Bergische Landstraße 606 40629 Düsseldorf
	www.studiogrüngrau.de Telefon 0049(0)211.29106- 0 Telefax 0049(0)211.29106-20
ALLE MASSE SIND VOR ARBEITSBEGINN ZU PRÜFEN. ARBEITEN IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN DÜRFEN ERST NACH GENAUER GRENZFESTSTELLUNG DURCH DAS ZUSTÄNDIGE VERMESSUNGSBÜRO AUSGEFÜHRT WERDEN. UNSTIMMIGKEITEN, DIE SICH AUS IM PLAN ANGEgebenEN MAssEN UND DEN TATSÄCHLICHEN GEGEBENHEITEN AUf DER BAUSTELLE ERGEBEN, SIND VOR ARBEITSBEGINN MIT DER BAULEITUNG ZU KLÄREN, ANDERENFALLS HAFtet DER UNTERNEHMER.	



Baumliste Flur 70 / Flurstücke 808, 821, 823, 824, 1060, 1333, 1543, 1406, 1843

	Erhalt satzungsgeschützter Bäume im Bestand
	Fällung satzungsgeschützter Bäume im Bestand

Baum Nr. / Foto Nr. / Aufmaß	Baumart: lateinisch	Baumart: deutsch	Höhe ca.	Stammumfang (m)	Kronendurchmesser ca. (m)	Schutzstatus Baumschutzsatzung Stadt Köln (X - Satzung 2011, X - Satzung 2023)	Bemerkung	Flur/Flurstück	Fällung X	Maßnahmen / Planung / Fällung - Begründung	Ausgleich gem. Satzung der Stadt Köln
1	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		0,90	6,0			70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
1-1	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		1,20	8,0			70/808	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
1-2	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		0,20	1,0			70/808	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
1-3	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		0,20	1,0			70/808	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
1-4	<i>Taxus baccata</i>	Eibe		1,20	2,0	X		70/808	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	2
1-5	<i>Taxus baccata</i>	Eibe		1,20	2,0	X		70/808	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	2
2	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		0,85	6,0			70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
3	<i>Acer platanoides, rotlaubige Sorte</i>	Spitzahorn		0,30	2,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
4	<i>Acer platanoides, rotlaubige Sorte</i>	Spitzahorn		0,65	3,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
4-1	<i>Acer negundo</i>	Eschen-Ahorn		0,3+0,2 +0,2+0,2	3,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
5	<i>Acer platanoides, rotlaubige Sorte</i>	Spitzahorn		0,65	4,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
6	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		0,50	4,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 6 bis 14	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
7	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		0,60	5,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 6 bis 14	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
8	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		0,60	5,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 6 bis 14	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
9	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		0,25	3,0			70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
10	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		0,40	4,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 6 bis 14	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
11	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		0,40	4,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 6 bis 14	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1



Baum Nr. / Foto Nr. / Aufmaß	Baumart: lateinisch	Baumart: deutsch	Höhe ca.	Stammumfang (m)	Kronendurch- messer ca. (m)	Schutzstatus Baumschutzsatzung Stadt Köln (X - Satzung 2011, X - Satzung 2023)	Bemerkung	Flur/Flurstück	Fällung X	Maßnahmen / Planung / Fällung - Begründung	Ausgleich gem. Satzung der Stadt Köln
12	Acer platanoides	Spitzahorn		0,70	5,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 6 bis 14	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
13	Acer platanoides	Spitzahorn		0,50	4,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 6 bis 14	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
14	Acer platanoides	Spitzahorn		0,50	3,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 6 bis 14	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
15	Acer platanoides	Spitzahorn		0,55	2,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
16	Acer platanoides	Spitzahorn		0,20	1,0			70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
17	Acer platanoides	Spitzahorn		0,20	1,0		bereits entfallen	70/1406	X		
18	Acer platanoides	Spitzahorn		0,60	4,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
19	Acer platanoides	Spitzahorn		0,60	3,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
19-1	Cornus sanguineum	Hartriegel		0,3+0,3+0,2 +0,2+0,2 +0,2+0,1	4,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	2
19-2	Acer campestre	Feldahorn		0,20	3,0			70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
20	Acer platanoides	Spitzahorn		0,60	3,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
21	Acer platanoides	Spitzahorn		0,60	4,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 19 bis 24	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
22	Acer platanoides	Spitzahorn		0,40	4,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 19 bis 24	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
23	Acer platanoides	Spitzahorn		0,60	4,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 19 bis 24	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
24	Acer platanoides	Spitzahorn		0,60	4,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 19 bis 24	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
25	Acer platanoides	Spitzahorn		0,60	5,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
25-1	Laburnum anagyroides	Goldregen		0,25+0,25 +0,25	3,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
26**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,59	4,0			70/1406	X	Baufeldräumung	
27**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,63	4,0			70/1406	X	Baufeldräumung	
28**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,65	4,0			70/1406	X	Baufeldräumung	

Baum Nr. / Foto Nr. / Aufmaß	Baumart: lateinisch	Baumart: deutsch	Höhe ca.	Stammumfang (m)	Kronendurch- messer ca. (m)	Schutzstatus Baumschutzsatzung Stadt Köln (X - Satzung 2011, X - Satzung 2023)	Bemerkung	Flur/Flurstück	Fällung X	Maßnahmen / Planung / Fällung - Begründung	Ausgleich gem. Satzung der Stadt Köln
29**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,70	4,0			70/1406	X	Baufeldräumung	
30**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,73	4,0			70/1406	X	Baufeldräumung	
31**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,62	4,0			70/1406	X	Baufeldräumung	
32**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,73	4,0			70/1406	X	Baufeldräumung	
33**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,50	4,0			70/1406	X	Baufeldräumung	
34**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,55	4,0			70/1406	X	Baufeldräumung	
35**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,80	4,0	X		70/1406	X	Baufeldräumung	1
36**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,77	4,0			70/1406	X	Baufeldräumung	
37**	Robinia pseudoacacia	Robinie		1,10	4,0	X		70/1406	X	Baufeldräumung	3
38**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,58	4,0			70/1406	X	Baufeldräumung	
39**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,94	4,0	X		70/1406	X	Baufeldräumung	1
40**	Robinia pseudoacacia	Robinie		1,02	4,0	X		70/1406	X	Baufeldräumung	3
41**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,91	4,0	X		70/1406	X	Baufeldräumung	1
42**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,86	4,0	X		70/1406	X	Baufeldräumung	1
43**	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,74	4,0			70/1406	X	Baufeldräumung	
44	nicht vorhanden							70/1406			
45	Laburnum anagyroides	Goldregen		0,55	3,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
46	nicht vorhanden							70/1406			
47	nicht vorhanden							70/1406			
48	Acer heldreichii	Dreiblättriger Ahorn		0,45	4,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
48-1	Laburnum anagyroides	Goldregen		0,3+0,3+0,3 +0,2+0,2+0,2	3,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
48-2	Acer campestre	Feldahorn		0,50	4,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1

Baum Nr. / Foto Nr. / Aufmaß	Baumart: lateinisch	Baumart: deutsch	Höhe ca.	Stammumfang (m)	Kronendurchmesser ca. (m)	Schutzstatus Baumschutzsatzung Stadt Köln (X - Satzung 2011, X - Satzung 2023)	Bemerkung	Flur/Flurstück	Fällung X	Maßnahmen / Planung / Fällung - Begründung	Ausgleich gem. Satzung der Stadt Köln
49	Laburnum anagyroides	Goldregen		0,70	3,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
49-1	Prunus avium	Kirsche		0,15	1,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
49-2	Laburnum anagyroides	Goldregen		0,3+0,3+0,3	4,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
50	Prunus avium	Kirsche		0,45	4,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
51	Acer platanoides, rotlaubige Sorte	Spitzahorn		0,80	6,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
52	Acer platanoides, rotlaubige Sorte	Spitzahorn		0,40	4,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
53	Acer platanoides, rotlaubige Sorte	Spitzahorn		0,70	6,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
54	nicht vorhanden							70/1406			
55	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,55	5,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
55-1	Prunus avium	Kirsche		0,4+0,15 +0,15 +0,15+0,15	3,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
56	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,2+0,3+0,45 +0,4+0,45	6,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	2
56-1	Pinus nigra	Schwarz-Kiefer		0,3+0,3	4,0			70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
57	Prunus avium	Kirsche		0,2+0,2 +0,2+0,2	5,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
58	Pinus nigra	Schwarz-Kiefer		0,4+0,4	4,0			70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
58-1	Prunus avium	Kirsche		0,45+0,2+0,2 +0,1+0,1+0,1	7,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
59	Robinia pseudoacacia	Robinie		1,15	6,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 59 bis 63	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	2
60	Acer platanoides, rotlaubige Sorte	Spitzahorn		0,90	7,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 59 bis 63	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
61	Acer platanoides, rotlaubige Sorte	Spitzahorn		0,30	3,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 59 bis 63	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
62	Acer platanoides, rotlaubige Sorte	Spitzahorn		0,80	7,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 59 bis 63	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
63	Prunus avium	Kirsche		0,40	2,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 59 bis 63	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
63-1	Laburnum anagyroides	Goldregen		0,3+0,3+0,3	3,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	

Baum Nr. / Foto Nr. / Aufmaß	Baumart: lateinisch	Baumart: deutsch	Höhe ca.	Stammumfang (m)	Kronendurchmesser ca. (m)	Schutzstatus Baumschutzsatzung Stadt Köln (X - Satzung 2011, X - Satzung 2023)	Bemerkung	Flur/Flurstück	Fällung X	Maßnahmen / Planung / Fällung - Begründung	Ausgleich gem. Satzung der Stadt Köln
63-2	Laburnum anagyroides	Goldregen		0,50	3,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
64	Prunus avium	Kirsche		k.A.	k.A.	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
65	Acer platanoides	Spitzahorn		0,50	5,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
66	Acer platanoides	Spitzahorn		0,20	2,0			70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
67	Acer platanoides	Spitzahorn		1,10	6,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	2
68	nicht vorhanden							70/1406			
68-1	Prunus avium	Kirsche		0,3+0,3+0,2	4,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
68-2	Prunus avium	Kirsche		0,3+0,3+0,3 +0,25+0,2	6,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	2
68-3	Prunus avium	Kirsche		0,35+0,2	3,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
69	Prunus avium	Kirsche		0,20	5,0			70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
69-1	Prunus avium	Kirsche		0,15	3,0			70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
70	Prunus avium	Kirsche		0,20	4,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
71	Robinia pseudoacacia	Robinie		0,85	3,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
72	Acer platanoides	Spitzahorn		0,95	7,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 71 bis 74	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
73	Acer platanoides	Spitzahorn		0,45	5,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 71 bis 74	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
74	Acer platanoides	Spitzahorn		0,85	7,0	X	Schutzstatus als Baumreihe Nr. 71 bis 74	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
74-1	Salix spec.	Weide		bis 0,15	2,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
74-2	Prunus avium	Kirsche		0,15	1,0		abgestorben	70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
74-3	Laburnum anagyroides	Goldregen		0,40	3,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
75	Pinus nigra	Schwarz-Kiefer		1,05+0,9	8,0			70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	
76	Pinus nigra	Schwarz-Kiefer		1,03	8,0			70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	

Baum Nr. / Foto Nr. / Aufmaß	Baumart: lateinisch	Baumart: deutsch	Höhe ca.	Stammumfang (m)	Kronendurch- messer ca. (m)	Schutzstatus Baumschutzsatzung Stadt Köln (X - Satzung 2011, X - Satzung 2023)	Bemerkung	Flur/Flurstück	Fällung X	Maßnahmen / Planung / Fällung - Begründung	Ausgleich gem. Satzung der Stadt Köln
77	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie		1,00	4,0	X		70/1406	X	Fällung im Rahmen der Baufeldräumung	1
78	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,80	18,0	X	städt. Straßenbaum	70/1334	X	Fällung im Rahmen der Erschließung/Zufahrt	3
79	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,40	18,0	X	städt. Straßenbaum	70/1334	X	Fällung im Rahmen der Erschließung/Zufahrt	3
80	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,50	18,0	X	städt. Straßenbaum	70/1334		Erhalt	
81	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,20	18,0	X	städt. Straßenbaum	70/1334		Erhalt	
82	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,60	20,0	X	städt. Straßenbaum	70/1333		Erhalt	
83	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,50	20,0	X	städt. Straßenbaum	70/1333		Erhalt	
84	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,70	20,0	X	städt. Straßenbaum	70/1333	X	Fällung im Rahmen der Erschließung/Zufahrt	3
85	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		2,10	12,0	X	städt. Straßenbaum	70/1543	X	Fällung im Rahmen der Erschließung/Zufahrt	5
86	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		0,70	6,0	X	städt. Straßenbaum	70/823		Erhalt	
87	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,50	12,0	X	städt. Straßenbaum	70/824		Erhalt	
88	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,90	12,0	X	städt. Straßenbaum	70/1543		Erhalt	
89	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,30	12,0	X	städt. Straßenbaum	70/1543		Erhalt	
90	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,50	12,0	X	städt. Straßenbaum	70/1543	X	Fällung im Rahmen der Erschließung/Zufahrt	3
91	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,50	14,0	X	städt. Straßenbaum	70/1543	X	Fällung im Rahmen der Erschließung/Zufahrt	3
92	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,80	14,0	X	städt. Straßenbaum	70/1543	X	Fällung im Rahmen der Erschließung/Zufahrt	3
93	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		1,60	12,0	X	städt. Straßenbaum	70/1543	X	Fällung im Rahmen der Erschließung/Zufahrt	3
94	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		1,00	5,0	X	städt. Straßenbaum	70/821	X	Höhenanpassung, Feuerwehrumfahrt	3
95	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		1,00	5,0	X	städt. Straßenbaum	70/821	X	Höhenanpassung, Feuerwehrumfahrt	3
96	<i>Catalpa bignonioides</i>	Trompetenbaum		0,30	3,0	X	städt. Straßenbaum	70/1333		Erhalt	
97	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Kastanie		1,40	10,0	X	städt. Straßenbaum	70/1060		Erhalt	
98	<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn		0,90 + 1,50	14,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	



Baum Nr. / Foto Nr. / Aufmaß	Baumart: lateinisch	Baumart: deutsch	Höhe ca.	Stammumfang (m)	Kronendurch- messer ca. (m)	Schutzstatus Baumschutzsatzung Stadt Köln (X - Satzung 2011, X - Satzung 2023)	Bemerkung	Flur/Flurstück	Fällung X	Maßnahmen / Planung / Fällung - Begründung	Ausgleich gem. Satzung der Stadt Köln
99	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn		0,60	8,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
100	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		0,40	5,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
101	<i>Prunus cerasifera</i>	Kirsch-Pflaume		0,90	8,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
102	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		2,40	25,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
103	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Esche	>10	0,70	5,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821	X	Fällung im Rahmen der Höhenanpassung	1
104	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane		3,30	30,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
105	-	-					bereits entfallen	70/821		bereits entfallen	
106	<i>Populus x canadensis</i>	Hybridpappel	>10	1,80	14,0	X	städtischer Baum / Gehölz, Vogelnest	70/821		Erhalt	
107	<i>Populus x canadensis</i>	Hybridpappel	>10	1,80	14,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
108	<i>Populus x canadensis</i>	Hybridpappel	>10	3,30	24,0		städtischer Baum / Gehölz	70/821		bereits entfallen (Sturmschaden)	
109	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	>10	1,10	12,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
110	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		1,20	10,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
111	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde		2,00	18,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
112	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde		1,50	9,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
113	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		1,20	6,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	
114	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		1,20	7,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	
115	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	7,00	0,41	4,0	X	städtischer Baum / Gehölz, Großstrauch	70/1843		Erhalt	
116	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		1,20	6,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	
117	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		1,50	16,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	
118	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		1,40	10,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	
119	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer		0,81	4,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	
120	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		0,63	6,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	

Anhang 2  
Baumliste zum GOP

Baum Nr. / Foto Nr. / Aufmaß	Baumart: lateinisch	Baumart: deutsch	Höhe ca.	Stammumfang (m)	Kronendurch- messer ca. (m)	Schutzstatus Baumschutzsatzung Stadt Köln (X - Satzung 2011, X - Satzung 2023)	Bemerkung	Flur/Flurstück	Fällung X	Maßnahmen / Planung / Fällung - Begründung	Ausgleich gem. Satzung der Stadt Köln
121	<i>Betula pendula</i>	Birke		0,70	4,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	
122	<i>Betula pendula</i>	Birke		0,90	5,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	
123	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		1,20	10,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	
124	<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn		1,8 / 2,7	18,0	X	städtischer Baum / Gehölz, 2-stämmig	70/1843		Erhalt	
125	<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn		1,1 / 1,5	16,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	
126	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		1,40	10,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	
127	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn		1,40	10,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	
128	<i>Acacia spec.</i>	Akazie		1,40	10,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/1843		Erhalt	
129	<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn		0,94	7,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
130	<i>Cotoneaster xwatereri</i>	Felsenmispel		0,32	7,0	X	städtischer Baum / Gehölz, Strauch	70/821		Erhalt	
131	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	8,00	0,69	8,0	X	städtischer Baum / Gehölz, Großstrauch	70/821		Erhalt	
132	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	7,00	0,45	4,0	X	städtischer Baum / Gehölz, Großstrauch	70/821		Erhalt	
133	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	8,00	0,45	4,0	X	städtischer Baum / Gehölz, Großstrauch	70/821		Erhalt	
134	<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn	10,00	0,55	6,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
135	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	8,00	0,60	5,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/822		Erhalt	
136	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	7,00	0,40 / 0,40	6,0	X	städtischer Baum / Gehölz, Großstrauch	70/821		Erhalt	
137	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	4,00	0,39	2,0	X	städtischer Baum / Gehölz, abgängig	70/821		Erhalt	
138	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	8,00	0,48 / 0,56	7,0		städtischer Baum / Gehölz, Großstrauch	70/821		bereits entfallen	
139	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	5,00	0,38	6,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
140	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	>10	0,58	8,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
141	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	7,00	0,36	4,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	

Anhang 2  
Baumliste zum GOP

Baum Nr. / Foto Nr. / Aufmaß	Baumart: lateinisch	Baumart: deutsch	Höhe ca.	Stammumfang (m)	Kronendurch- messer ca. (m)	Schutzstatus Baumschutzsatzung Stadt Köln (X - Satzung 2011, X - Satzung 2023)	Bemerkung	Flur/Flurstück	Fällung X	Maßnahmen / Planung / Fällung - Begründung	Ausgleich gem. Satzung der Stadt Köln
142	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	6,00	0,39	4,0		städtischer Baum / Gehölz	70/821		abgestorben	
143	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer	>10	0,72	3,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
144	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	>10	0,79	4,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
145	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer	>10	0,77	5,0	X	städtischer Baum / Gehölz, Vogelnest	70/821		Erhalt	
146	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	6,00	0,41	7,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
147	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	8,00	0,49 / 0,54	9,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
148	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	6,00	0,49	6,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
149	<i>Taxus baccata</i>	Eibe	4,50	0,17 / 0,33	4,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
150	<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn	5,00	0,48	5,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
151*	<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer	8,00	0,73	3,0	X	städtischer Baum / Gehölz, lichte Krone	70/821		Erhalt	
152*	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	5,00	0,29 / 0,34	4,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
153*	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	6,00	0,39	4,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	
154	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	10,00	0,86	10,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/822		Erhalt	
155	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	10,00	0,81	8,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/823		Erhalt	
156	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder	3,00	0,33	5,0	X	städtischer Baum / Gehölz	70/821		Erhalt	

\* Durch studio grüngrau nachträglich aufgenommen

\*\* Aktualisierung Mai 2024



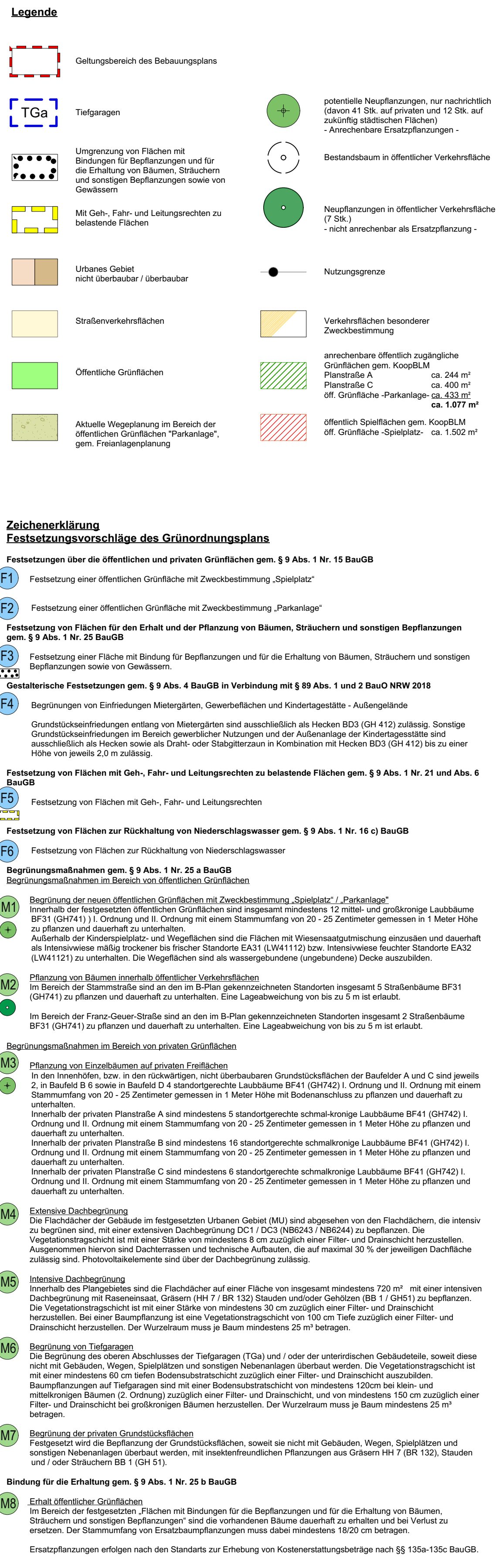
Baum Nr. / Foto Nr. / Aufmaß	Baumart: lateinisch	Baumart: deutsch	Höhe ca.	Stammumfang (m)	Kronendurch- messer ca. (m)	Schutzstatus Baumschutzsatzung Stadt Köln (X - Satzung 2011, X - Satzung 2023)	Bemerkung	Flur/Flurstück	Fällung X	Maßnahmen / Planung / Fällung - Begründung	Ausgleich gem. Satzung der Stadt Köln
------------------------------------	------------------------	---------------------	----------	-----------------	--------------------------------	--	-----------	----------------	--------------	---	---

BAUMBILANZ	
Bestand	Anzahl
Bestand innerhalb des Geltungsbereichs	162
Bestand außerhalb/angrenzend an das Plangebiet	19
MAßNAHMEN	
Fällungen geschützt gem. Satzung	65
Erhalt satzungsgeschützter Bäume	64
Fällungen nicht geschützt gem. Satzung	28
Erhalt nicht geschützt gem. Satzung	0
Bereits entfallene Bäume/abgestorben	24
Summe	181

Es gelten die gängigen Normen ZTV-Baumpflege, RAS-LP 4, DIN 18920.
Maßnahmen beim Erhalt (Antragsgegenstand Veränderung) geschützter Bäume: Beim Aushub dürfen Wurzeln ab 2 cm Durchmesser nicht durchtrennt werden. Ist auch dies nicht zu vermeiden, sollten sie schneidend durchtrennt und anschließend mit wachstumsfördernden Mitteln oder Wundbehandlungsstoffen behandelt werden. Freigelegte Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
Sind Abgrabungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein sog. Wurzelvorhang und/oder einer Wurzelschutzzaun, der das Abrutschen des Erdreiches in die Baugrube verhindert, erstellt werden. Der Wurzelvorhang ist während der Bauzeit ständig feucht zu halten (Substrat und atmungsaktive Folie).
Da, wo eine Umzäunung aus Platzgründen nicht möglich ist, kann der Stamm mit einer abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung gemäß DIN 18920 geschützt werden.
Die Baugruben für die Tiefgarage wird auf ein Mindestmaß reduziert und senkrechter Ausführung (Berliner Verbau) gesichert und kann mit lediglich ca. 0,35 m Abstand zu den Außenwänden erstellt werden. Einzuhalten ist hier ein weiterer 0,3 m langer Arbeitsraum im Wurzelbereich/Wurzelvorhangszone.

Ausgleichsverpflichtungen (Ersatzpflanzungen / monetär auszugleichen) gem. Baumschutzsatzung Köln		
	Fällungen geschützter Bäume	Ausgleichsmenge
Städtischer Bereich	11	33
Privater Bereich (Fällungen im Rahmen der Rückbaumaßnahmen)	48	55
Privater Bereich (Fällungen im weiteren Planungsverfahren (Robinienreihe))	6	10
Zu erbringende Ausgleichspflanzungen		98





Formulierung von planungsrechtlichen Hinweisen

H1Maßnahmen des Artenschutzes  
Im Bebauungsplanverfahren wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I) durch das Büro Artenreich Umweltsplanung Schultz & Gärtnert GbR, mit Datum vom 21.03.2023 und Erweitert April 2024 durchgeführt. Hiernach werden unter anderem bei Beachtung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt:  
- Laut Artenschutzprüfung des Büros Artenreich Umweltsplanung, Hagen vom 10.07.2023, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung der Stufe 1), ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.  
Zur Vermeidung eines Verlustes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Forderungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzonen der dort potenziell brütenden Vogelarten auszuführen. Die Rodung von Bäumen und anderen Gehölzen ist ausschließlich im Zeitraum vom 01.10 eines Jahres bis zum 28./29.02 des Folgejahres vorzunehmen.  
- Zur Vermeidung eines Verlustes gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind zum Schutz der potentiell vorkommenden Zwergfliegenlarven während der Abrissarbeiten eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.  
- Als Ersatz für verlorengegangenen Spaltenverstecke sind frühstmöglich, jedoch spätestens mit Abschluss des Bauvorhabens mindestens 30 handelsübliche Fliedermausfachkästen an nahegelegenen Bäumen oder unbeleuchteten und wettergeschützten Fassaden anzubringen. Bei der Positionierung und Anbringung der Kästen ist eine fachkundige Person zu Rate zu ziehen.  
- An den neu zu bauenden Gebäuden ist auf angeleuchtete Fassaden und nach oben strahlende Leuchtkörper zu verzichten. Für notwendige Beleuchtungen sollen ausschließlich Leuchten mit geringem Streuleuchteffekt verwendet werden (d.h. Lichtkegel maximal 2° unter der Horizontalen). Auf die Illumination von Baumrängen ist grundsätzlich zu verzichten.  
- An den Neubauten ist ein vogelfreundliches Fassadenkonzept umzusetzen. Als Richtlinie kann dabei die Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg dienen.

The Untere Naturschutzhbehörde (UNB) ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

H2Baumschutzsatzung  
a) Bei Aufstellung des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung BSStS) vom 18. Juli 2023 (Amtsblatt Nr. 28 vom 26. Juli 2023) angewandt worden.  
b) Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die zur Zeit der Stellung des Antrages auf Erteilung einer Förderlaubnis jeweils gültige Fassung der BSStS anzuwenden.

H3Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen  
Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen gemäß §§135a bis 135c BauBG ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen gemäß §§135a bis 135c BauBG vom 15. Dezember 2011 beigefügt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.

H4Tiefgaragen- und Dachbegrünung  
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrags als Richtlinie eingeführten Fassung der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ auszuschließen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

H5Gründnungsplan (GOP)  
Zum Bebauungsplan liegt ein Gründnungsplan vor, der die textuellen Festsetzungen zur Be-pflanzung und den Spielflächenmächswirkungskontrolliert.

H6Hinweis auf die Verpflichtung zur Versicherung von Niederschlagswasser gem. §4 LWG NRW  
Anmerkung:  
Dem vorliegenden Gründnungsplan ist bezüglich des Überflutungsnachweises ein entsprechendes Gutachten vorausgegangen, welches am 28.09.2021 von der Firma Helmert & Bongartz GmbH übermittelt wurde. Ergänzend wurde eine weitere Überflutungsprüfung am 28.02.2023 übermittelt.

städtebaulicher Vertrag

V1Anwendung des kooperativen Baulandmodells (KoopBLM)

V2Vertragliche Regelung für die Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche durch den Vorhabenenträger.

PROJEKT-NR.:  
  
19.040\_1

PROJEKT :  
  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Franz-Geuer-Straße, Köln-Ehrenfeld

FREIGABE :  
  
BAUHERR :  
  
Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH Clever Straße 36, 50668 Köln

PLANNUMMER :  
  
02

PLANBEZEICHNUNG :  
  
Anhang 3 Festsetzungs- & Maßnahmenplan

INDEX :  
  
C

CAD-DATUM :

MASSTAB :  
  
1 : 500

BLATTGRÖSSE :  
  
A1

BEARB. :  
  
FH/JN

GEZ. :  
  
FH/JN

DATUM :  
  
19.07.2023

NORDPFEIL :

VERTEILER

BALHERR ARCHITEKT BAULEITUNG FACH-ING. FACH-ING. AUSFÜHRUNG

studio grüngrau

Landschaftsarchitektur GmbH

Büro Düsseldorf Bergische Landstraße 606 40629 Düsseldorf

www.studiogruegnuag.de Telefon049(0)211.29106-0 Telefax049(0)211.29106-20

ALLE MASSE SIND VOR ARBEITSBEGINN ZU PRÜFEN. ARBEITEN IM BEWEICH DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN DÜRfen ERST NACH GENAUER GRENZFESTSTELLUNG DURCH DAS ZUSTÄNDIGE VERMESSUNGSBÜRO AUSGEFÜHRT WERDEN. UNSTIMMKHEITEN, DIE SICH AUF DEM PLAN ABGEBENEN MAsSEN UND DEN TATSÄCHLICHEN GEGEBENHEITEN AUf DER BAUSTELLE ERGEBEN, SIND VOR ARBEITSBEGINN MIT DER BAULEITUNG ZU KLÄREN, ANDERENFALLS HAFtET DER UNTERNEHMER.





**Legende**  
Bestand - Bebauungsplan Nr. 65460/06

GE , GFZ 2.2

Öffentliche Grünfläche  
(Bezirks-Sportanlage / Spielplatz)

Straßenverkehrsflächen

**Planung - Bebauungsplan Nr. 66461/16**

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Öffentliche Grünfläche  
(Bezirks-Sportanlage / Spielplatz)

Urbanes Gebiet (West / Ost)  
überbaubare Flächen

TGa

Tiefgaragen

Umgrenzung von Flächen mit  
Bindungen für Bepflanzungen und für  
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen sowie von  
Gewässern

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu  
belastende Flächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung

Nutzungs Grenze

Baugrenze

PROJEKT-NR. : 19.040_1	PROJEKT : Vorhabenbezogener Bebauungsplan Franz-Geuer-Straße, Köln-Ehrenfeld			
FREIGABE :	BAUHERR :  Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH Clever Straße 36, 50668 Köln			
DATEIPFAD : T:\Cad\2019\19040_107_LANDSCHAFTS PLANUNG\02_BESTANDSERFASSUNG\ 19040_1-21-BPlan-FH-241107.dwg	PLANBEZEICHNUNG : Anhang 4 Gegenüberstellung B-Pläne (geplant & rechtskräftig)			
INDEX : B	PLANNUMMER / -CODIERUNG : 03			
BEZUGSHÖHE : ± 0.00 = + X.XX m NHN KOORDINATENSYSTEM : XXX HÖHENSYSTEM : XXX RÜCKSTAUEBENE : + XXXX m NHN				
MASSTAB : 1:1.000				
BLATTGRÖßE : A1				
BEARBEITER : FH				
GEZEICHNET : FH				
DATUM : 08.06.2024				
NORDPFEIL :				
	<div>PLANVERFASSER : <b>studio grüngrau</b> Landschaftsarchitektur GmbH  Bergische Landstraße 606 40629 Düsseldorf</div> <div><a href="http://www.studiogruegrau.de">www.studiogruegrau.de</a> 0049 (0)211. 29106 - 0</div>			
ALLE MASSE SIND VOR ARBEITSBEGINN ZU PRÜFEN. ARBEITEN IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN DÜRFEN ERST NACH GENAUER GRENZFESTSTELLUNG DURCH DAS ZUSTÄNDIGE VERMESSUNGSBÜRO AUSGEFÜHRT WERDEN. UNSTIMMIGKEITEN, DIE SICH AUS IM PLAN ANGEgebenEN MASSEN UND DEN TATSÄCHLICHEN GEGEBENHEITEN AUF DER BAUSTELLE ERGEBEN, SIND VOR ARBEITSBEGINN MIT DER BAULEITUNG ZU KLÄREN, ANDERNFALLS HAFTET DER UNTERNEHMER.				



**Anlage zum** Grünordnungsplan/Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf (VEP) Nr. 66461/16  
„Franz-Geuer-Straße“ in Köln-Ehrenfeld

**Fotodokumentation** vorhandener Bestandsgehölze

Bauherr/Antragssteller:  
Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH  
Clever Straße 36  
50668 Köln



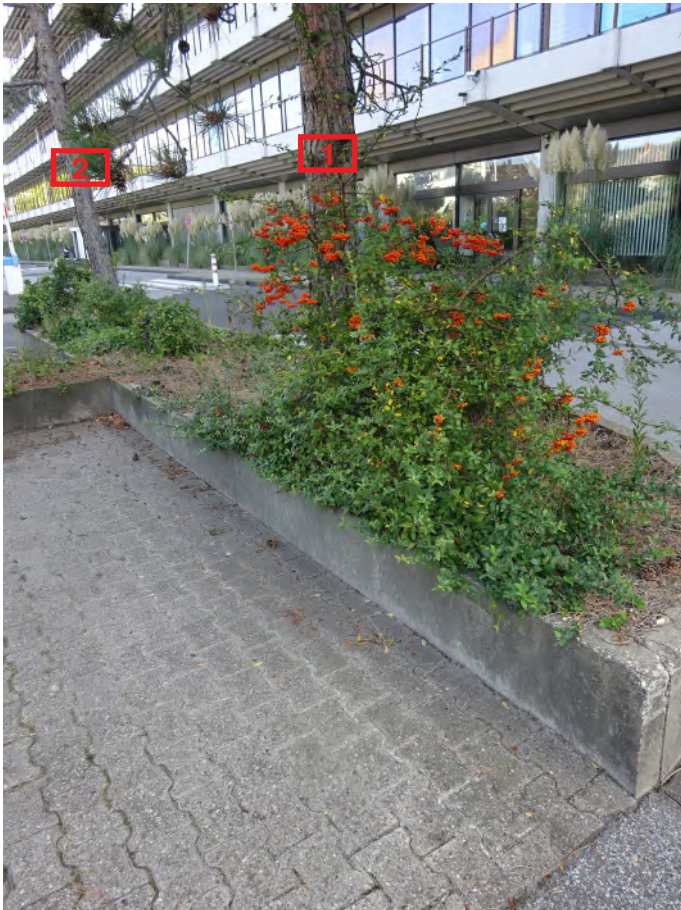


Abb. 1: Baum-Nr. 1, 2 (Richtung Norden)



Abb. 2: Baum-Nr. 3, 4 (Richtung Nord-West)



Abb. 3: Baum-Nr. 4-1 (Richtung Osten)



Abb. 4: Baum-Nr. 5 (Richtung Nord-West)





Abb. 5: Baum-Nr. 6 (Richtung Westen)



Abb. 6: Baum-Nr. 6, 7, 8 (Richtung Süden)

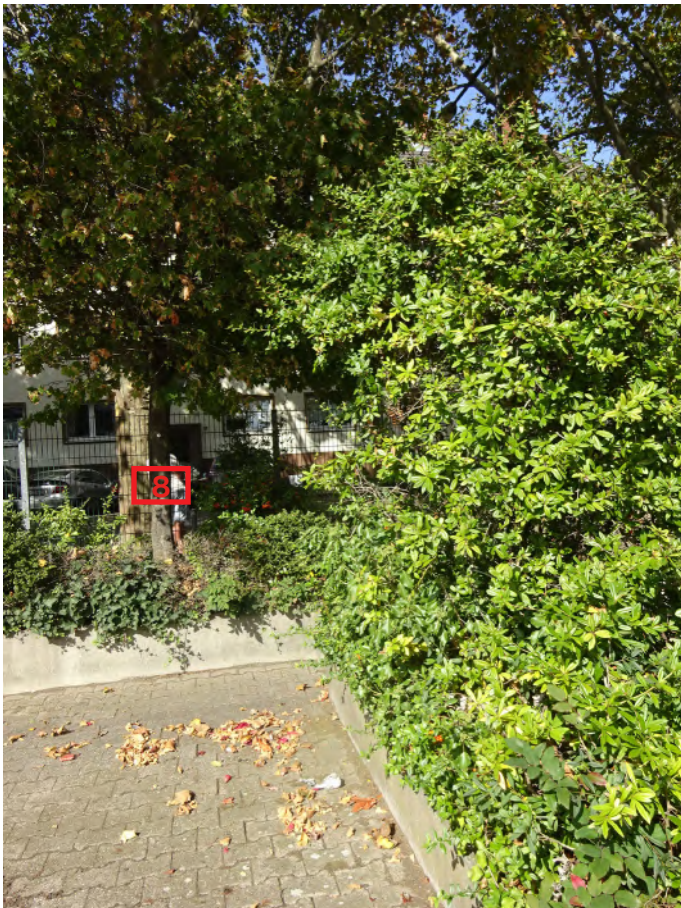


Abb. 7: Baum-Nr. 8 (Richtung Nord-West)

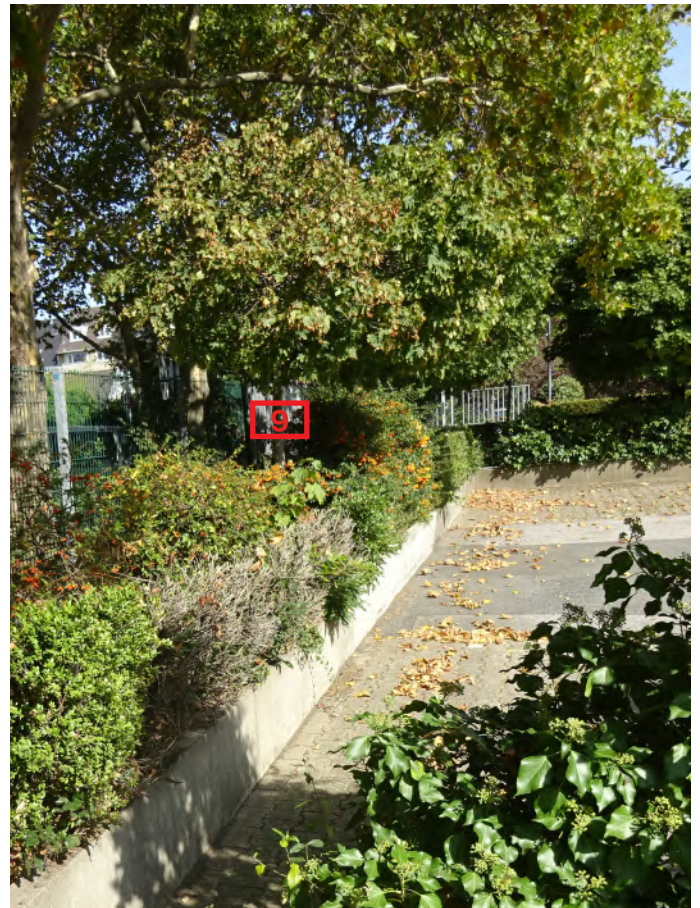


Abb. 8: Baum-Nr. 9 (Richtung Norden)





Abb. 9: Baum-Nr. 10, 11 (Richtung Norden)

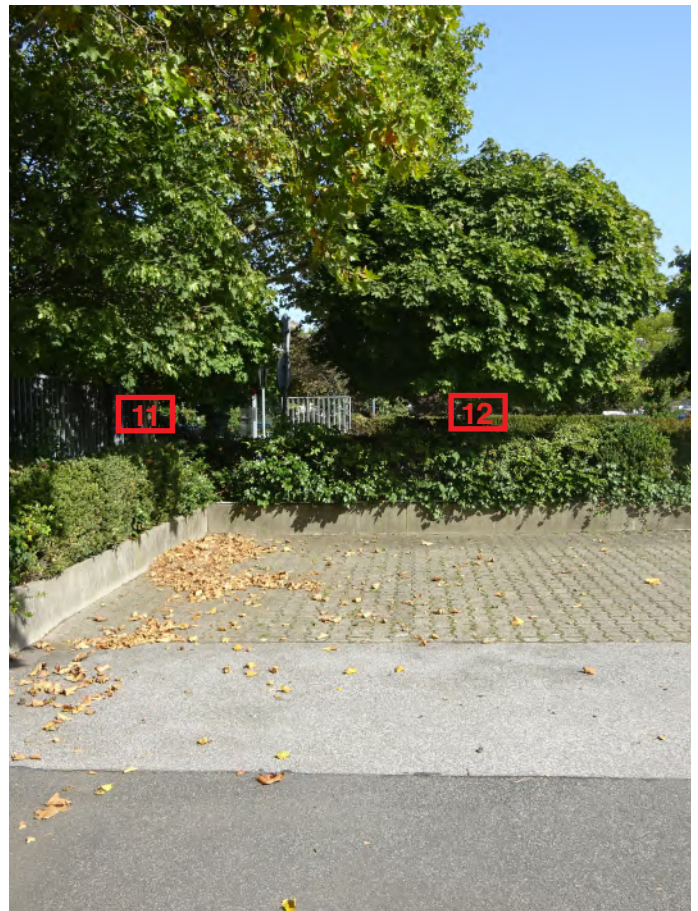


Abb. 10: Baum-Nr. 11, 12 (Richtung Norden)



Abb. 11: Baum-Nr. 13, 14 (Richtung Osten)



Abb. 12: Baum-Nr. 15, 16 (Richtung Osten)



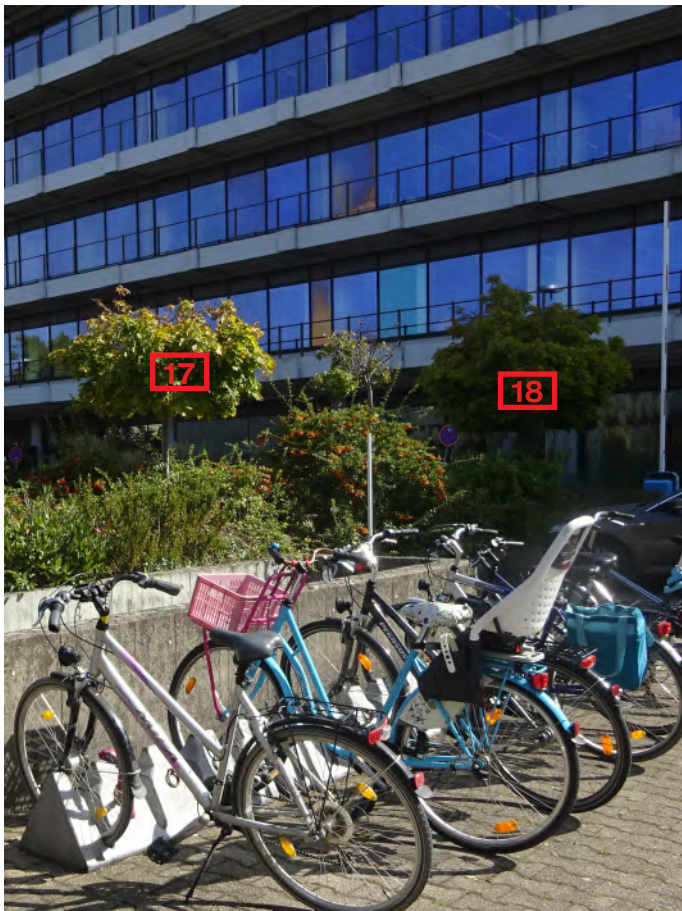


Abb. 13: Baum-Nr. 17, 18 (Richtung Nord-Ost)



Abb. 14: Baum-Nr. 19 - 20 (Richtung Nord-Ost)



Abb. 15: Baum-Nr. 20, 21 (Richtung Nord-West)



Abb. 16: Baum-Nr. 22, 23 (Richtung Nord-West)





Abb. 17: Baum-Nr. 23, 24 (Richtung Nord-Ost)



Abb. 18: Baum-Nr. 25 - 25-1 (Richtung Nord-Ost)



Abb. 19: Baum-Nr. 26, 27 (Richtung Nord-West)



Abb. 20: Baum-Nr. 30 (Richtung Norden)



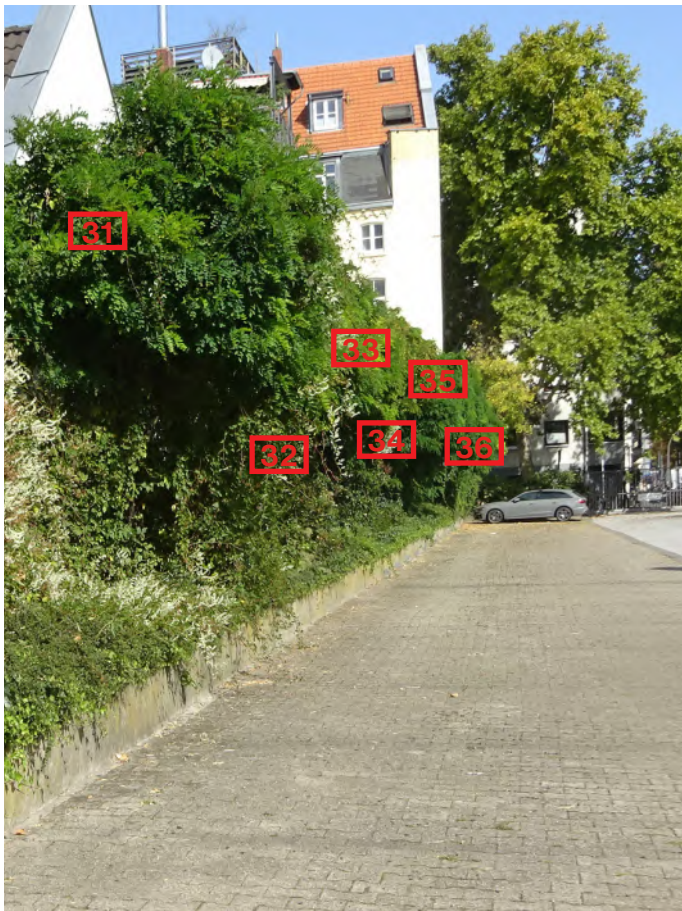


Abb. 21: Baum-Nr. 31 - 36 (Richtung Norden)

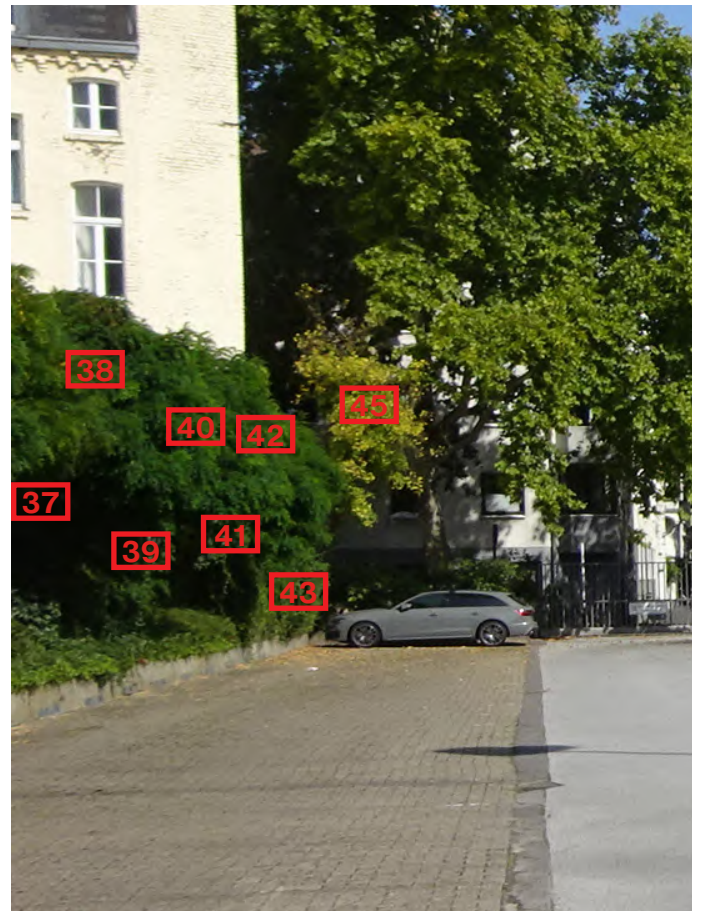


Abb. 22: Baum-Nr. 37 - 45 (Richtung Norden)



Abb. 23: Baum-Nr. 48 - 48-1 (Richtung Osten)



Abb. 24: Baum-Nr. 49 - 49-2 (Richtung Süden)



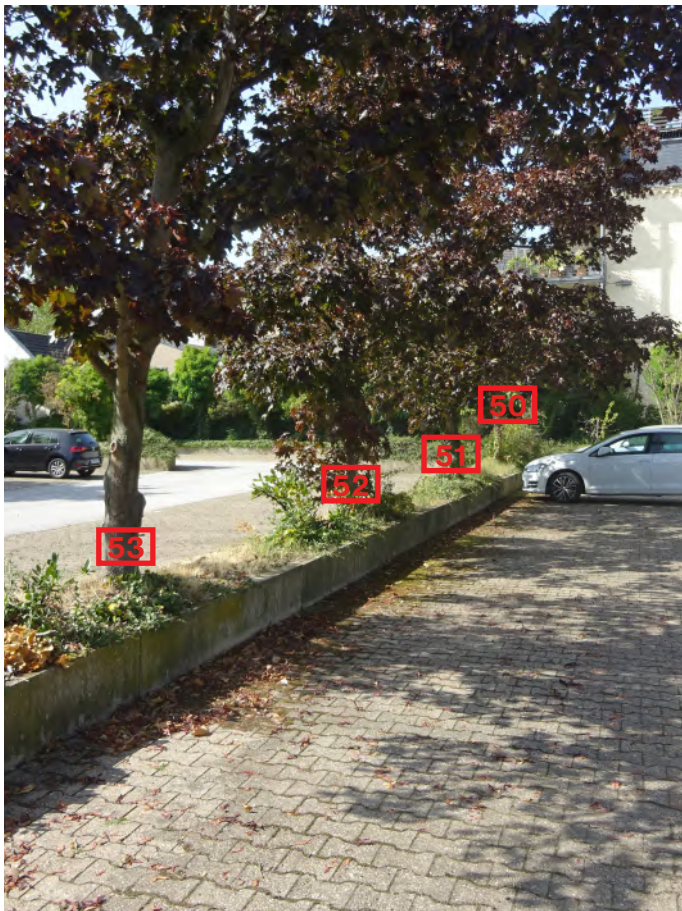


Abb. 25: Baum-Nr. 50 - 53 (Richtung Westen)



Abb. 26: Baum-Nr. 48-2 (Richtung Westen)



Abb. 27: Baum-Nr. 55 (Richtung Süden)



Abb. 28: Baum-Nr. 55-1 (Richtung Westen)





Abb. 29: Baum-Nr. 56, 56-1 (Richtung Süden)



Abb. 30: Baum-Nr. 57 - 58 (Richtung Süd-Ost)



Abb. 31: Baum-Nr. 58-1 (Richtung Nord-Ost)



Abb. 32: Baum-Nr. 59 - 60 (Richtung Süden)





Abb. 33: Baum-Nr. 61, 62 (Richtung Süd-Ost)



Abb. 34: Baum-Nr. 62, 63 (Richtung Süd-Ost)



Abb. 35: Baum-Nr. 63-1, 63-2 (Richtung Westen)



Abb. 36: Baum-Nr. 64 - 65 (Richtung Süd-Ost)





Abb. 37: Baum-Nr. 66 - 67 (Richtung Süd-Ost)



Abb. 38: Baum-Nr. 68-1, 68-2 (Richtung Osten)



Abb. 39: Baum-Nr. 68-2, 68-3 (Richtung-Nord-Ost)



Abb. 40: Baum-Nr. 69, 69-1 (Richtung Süd-Ost)





Abb. 41: Baum-Nr. 71, 72 (Richtung Süd-Ost)

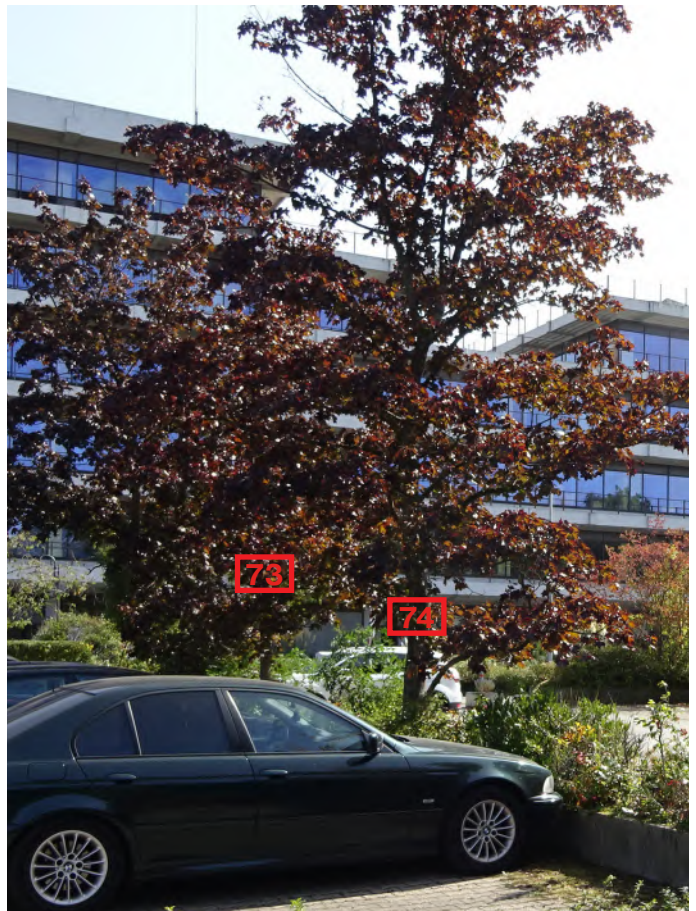


Abb. 42: Baum-Nr. 73, 74 (Richtung Süden)



Abb. 43: Baum-Nr. 74-1 (Richtung Norden)



Abb. 44: Baum-Nr. 74-2, 74-3 (Richtung Süd-West)





Abb. 45: Baum-Nr. 75 (Richtung Norden)



Abb. 46: Baum-Nr. 76 (Richtung Süden)



Abb. 47: Baum-Nr. 76 (Richtung Osten)



Abb. 48: Baum-Nr. 77 (Richtung Süden)



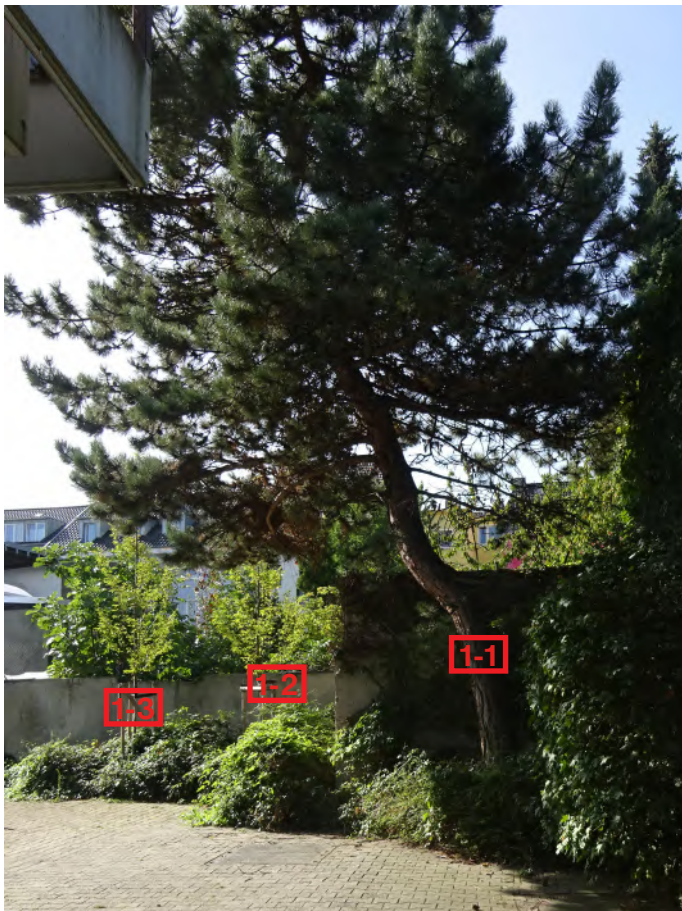


Abb. 49: Baum-Nr. 1-1 - 1-3 (Richtung Süd-West)



Abb. 50: Baum-Nr. 1-2, 1-3 (Richtung Süd-West)



Abb. 51: Baum-Nr. 1-4, 1-5 (Richtung Osten)

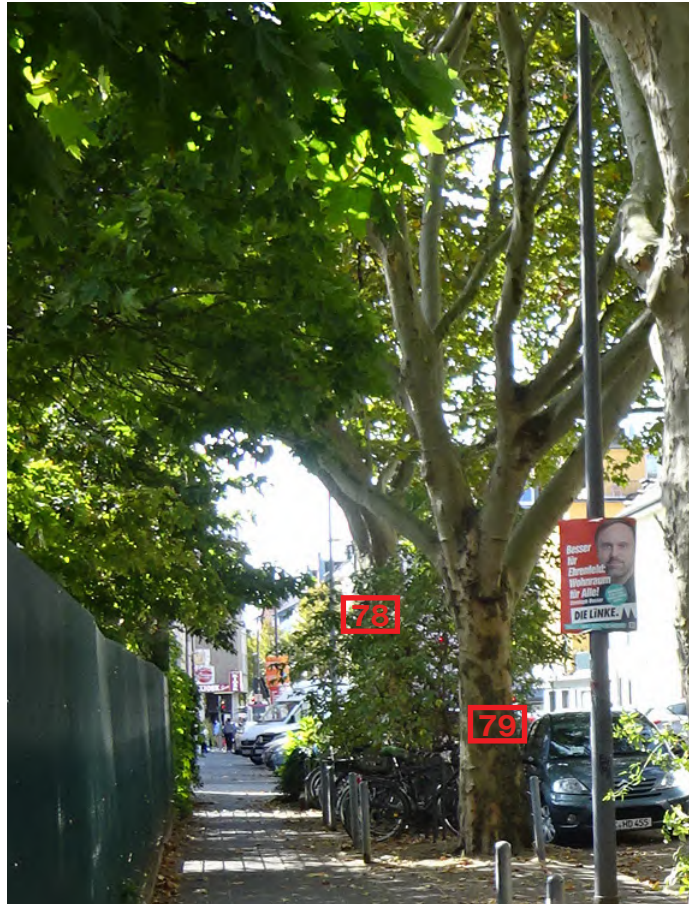


Abb. 52: Baum-Nr. 78, 79 (Richtung Süden)





Abb. 53: Baum-Nr. 79 - 81 (Richtung Süd-West)



Abb. 54: Baum-Nr. 82, 83 (Richtung Nord-West)



Abb. 55: Baum-Nr. 83, 84 (Richtung Nord-West)

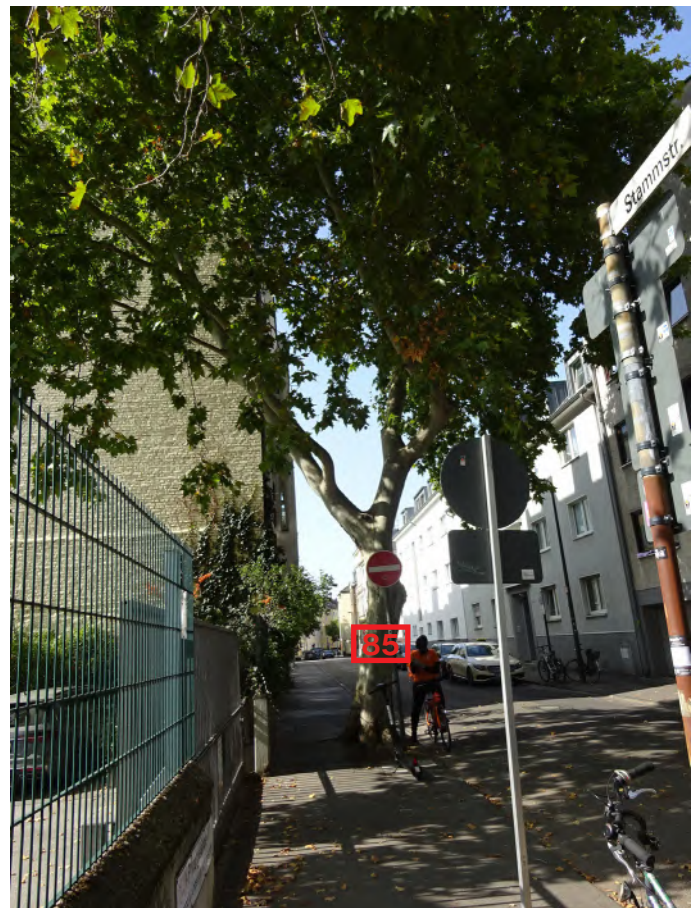


Abb. 56: Baum-Nr. 85 (Richtung Westen)





Abb. 57: Baum-Nr. 86, 87 (Richtung Osten)



Abb. 58: Baum-Nr. 87, 88 (Richtung Osten)



Abb. 59: Baum-Nr. 89, 90 (Richtung Osten)



Abb. 60: Baum-Nr. 90 - 92 (Richtung Osten)





Abb. 61: Baum-Nr. 91, 92 (Richtung Osten)



Abb. 62: Baum-Nr. 93 (Richtung Westen)



Abb. 63: Baum-Nr. 94, 95 (Richtung Süden)



Abb. 64: Baum-Nr. 93 - 95 (Richtung Süd-West)





Abb. 65: Baum-Nr. 96 (Richtung Süden)



Abb. 66: Baum-Nr. 97 (Richtung Nord-West)

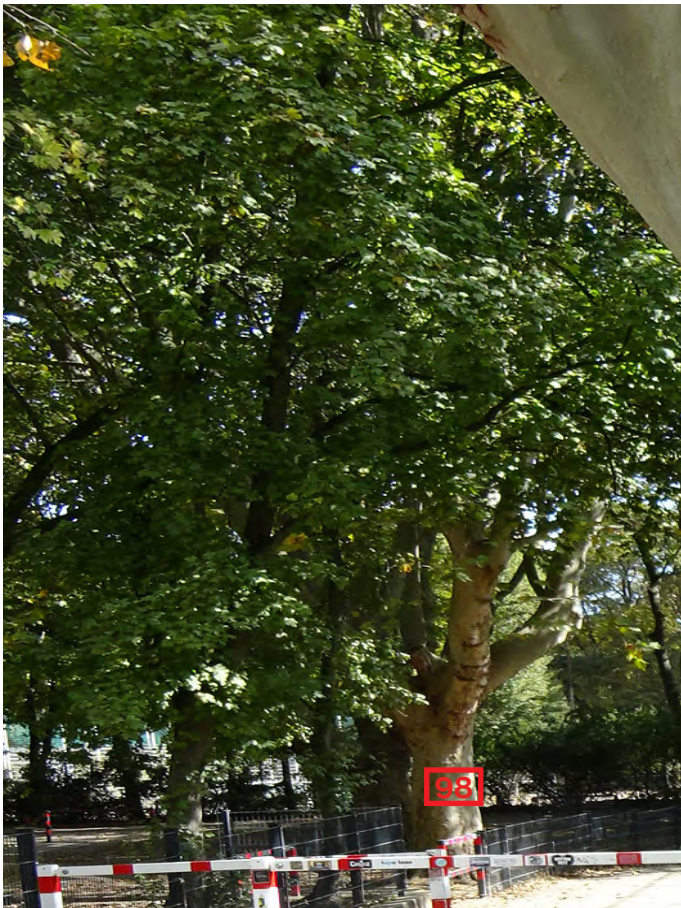


Abb. 67: Baum-Nr. 98 (Richtung Osten)



Abb. 68: Baum-Nr. 99 (Richtung Süd-Ost)





Abb. 69: Baum-Nr. 100, 101 (Richtung Osten)



Abb. 70: Baum-Nr. 102, 104 (Richtung Süden)



Abb. 71: Baum-Nr. 103 (Richtung Süden)



Abb. 72: Baum-Nr. 106, 107 (Richtung Süden)





Abb. 73: Baum-Nr. 107, 108, 146, 147  
(Richtung Süden)



Abb. 74: Baum-Nr. 109 (Richtung Nord-  
West)

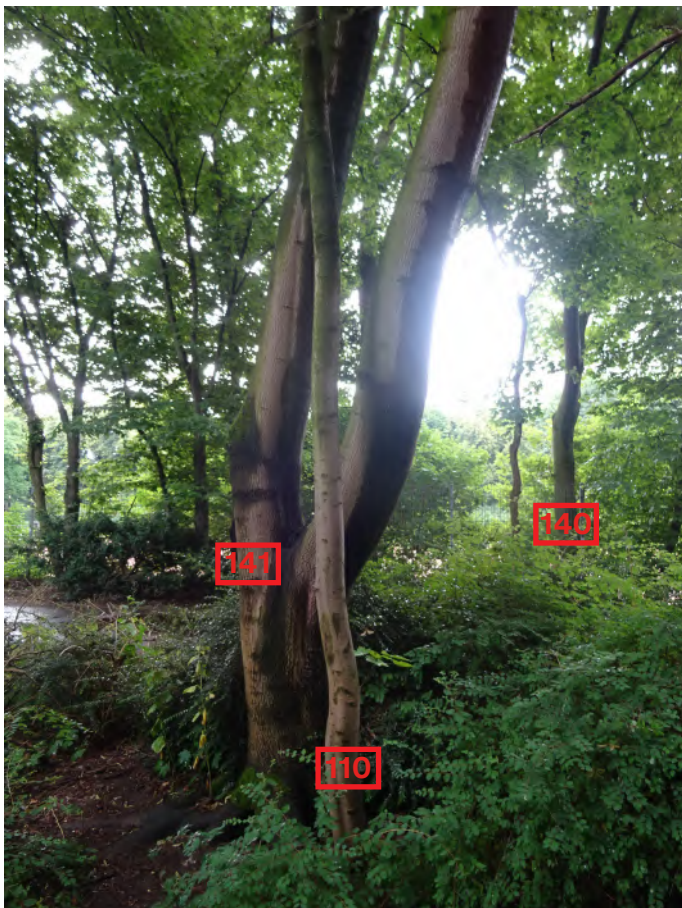


Abb. 75: Baum-Nr. 110, 140, 141 (Richtung  
Süd-Ost)



Abb. 76: Baum-Nr. 111, 112 (Richtung Nord-  
Ost)





Abb. 77: Baum-Nr. 113, 129 (Richtung Norden)



Abb. 78: Baum-Nr. 113, 114 (Richtung Nord-West)



Abb. 79: Baum-Nr. 116, 117 (Richtung Süd-West)



Abb. 80: Baum-Nr. 118, 119 (Richtung Süd-West)





Abb. 81: Baum-Nr. 118, 120 (Richtung Süd-West)



Abb. 82: Baum-Nr. 121, 122 (Richtung Süd-West)



Abb. 83: Baum-Nr. 121, 122, 123 (Richtung Süd-West)

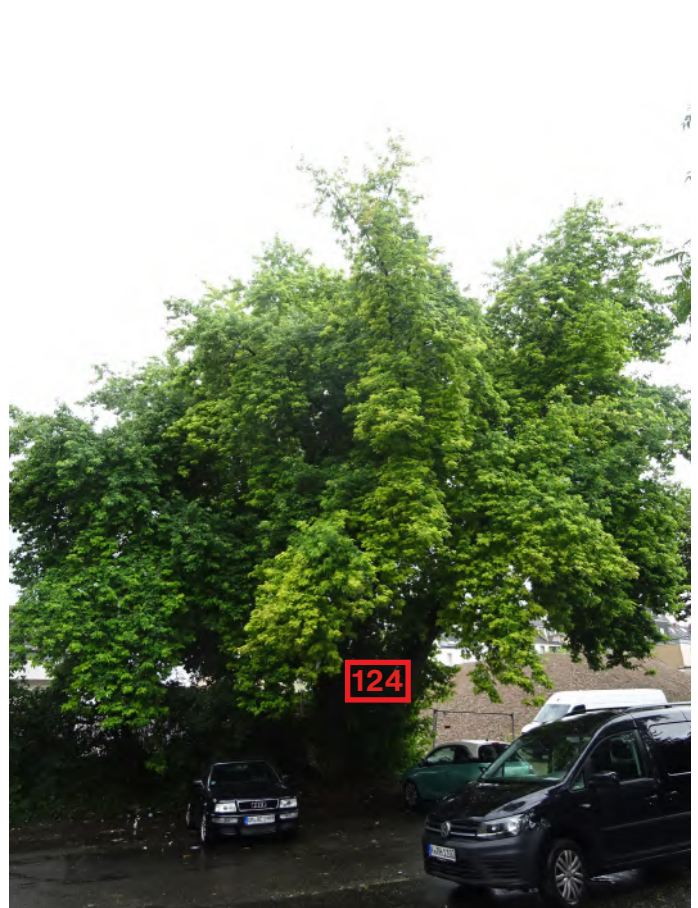


Abb. 84: Baum-Nr. 124 (Richtung Süden)





Abb. 85: Baum-Nr. 125 (Richtung Süd-Ost)



Abb. 86: Baum-Nr. 126 (Richtung Osten)



Abb. 87: Baum-Nr. 127 (Richtung Osten)



Abb. 88: Baum-Nr. 128 (Richtung Nord-Ost)





Abb. 89: Baum-Nr. 129 (Richtung Westen)



Abb. 90: Baum-Nr. 130 (Richtung Nord-West)



Abb. 91: Baum-Nr. 131, 132 (Richtung Westen)

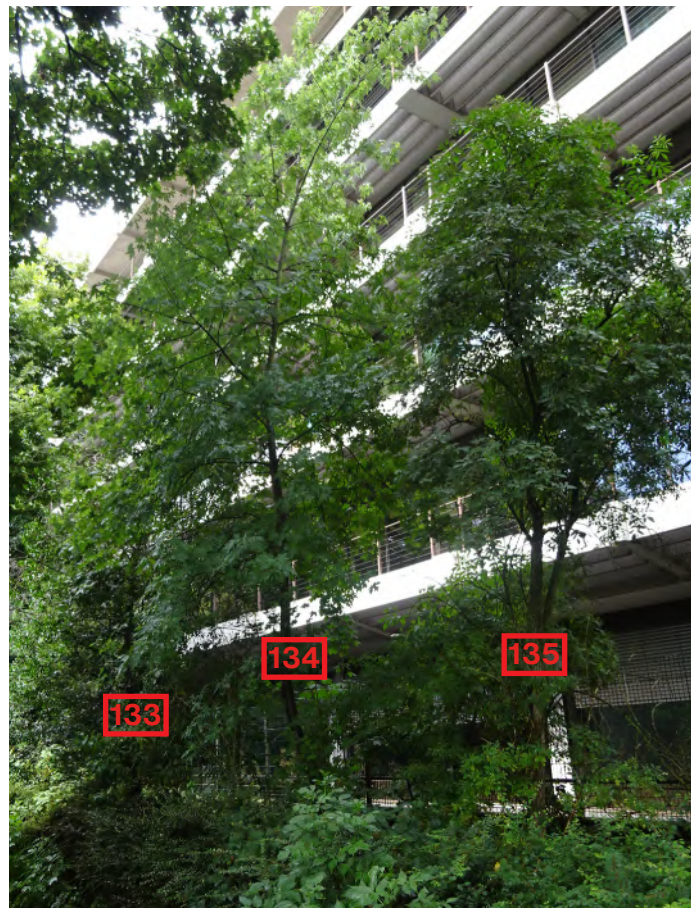


Abb. 92: Baum-Nr. 133, 134, 135 (Richtung Süd-West)





Abb. 93: Baum-Nr. 136 (Richtung Nord-West)



Abb. 94: Baum-Nr. 137, 138 (Richtung Norden)



Abb. 95: Baum-Nr. 107, 139, 149, 150



Abb. 96: Baum-Nr. 110, 140, 141, 142 (Richtung Süd-West)



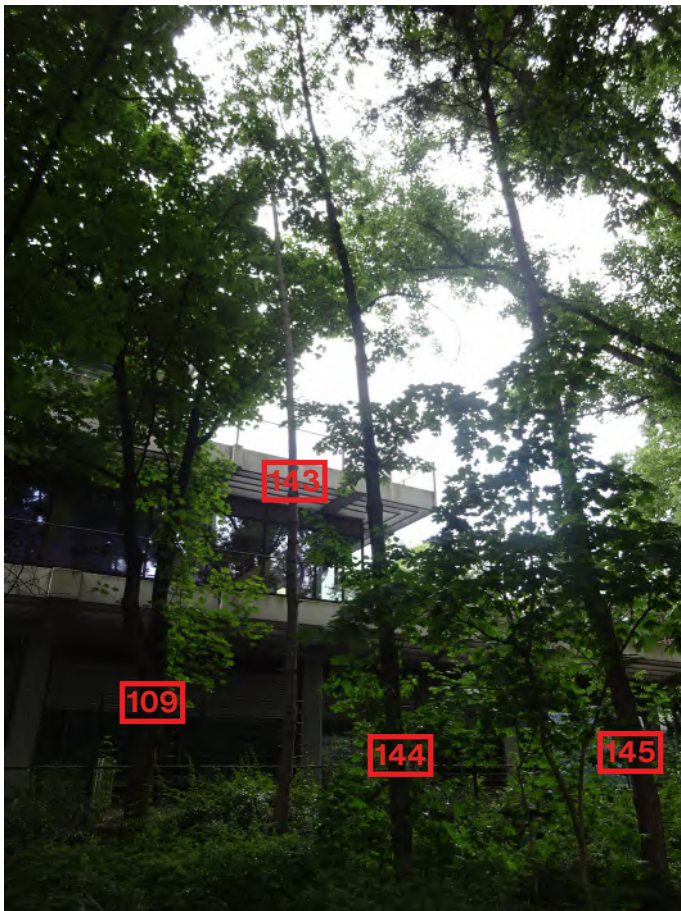


Abb. 97: Baum-Nr. 109, 143, 144, 145 (Richtung Westen)

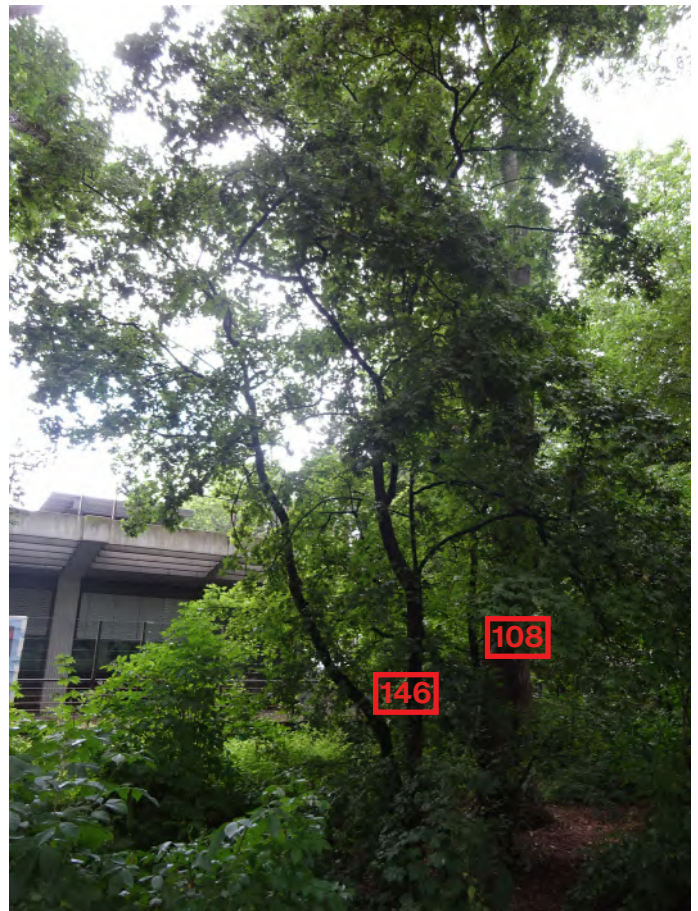


Abb. 98: Baum-Nr. 108, 146 (Richtung Süden)



Abb. 99: Baum-Nr. 108, 147, 148, 151 (Richtung Süden)



Abb. 100: Baum-Nr. 149, 152 (Richtung Süden)





Abb. 101: Baum-Nr. 110, 153, 154, 155  
(Richtung Süd-West)

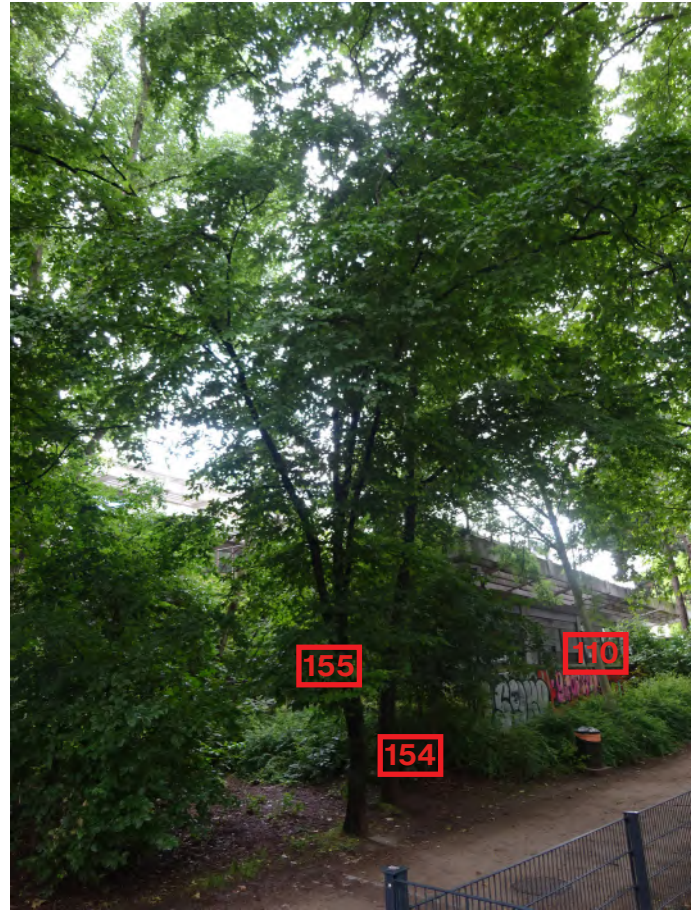


Abb. 102: Baum-Nr. 110, 145, 155 (Richtung  
Süd-West)



Abb. 103: Baum-Nr. 156