

**Begründung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 2a Baugesetzbuch (BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans- Entwurf Nummer 63452/02
Arbeitstitel: „Widdersdorfer Straße 158 und 188a“ in Köln-Ehrenfeld**

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Projektentwicklungsgesellschaften der Alfons & Alfreda AG, im folgenden Vorhabenträgerin genannt, haben am 14.12.2022 die Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Absatz 2 BauGB zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die in ihrem Besitz befindlichen Grundstücke an der Widdersdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld beantragt. Das Plangebiet an der Widdersdorfer Straße 158 und 188a liegt im Stadtteil Ehrenfeld und umfasst circa 3,1 Hektar (ha). Es handelt sich um zwei Teilbereiche, auf denen sich bisher hauptsächlich gewerbliche Nutzungen (Bürogebäude, Hallen) befinden.

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Gewerbestandort unter Berücksichtigung des prägenden Gebäudebestands im und angrenzend an das Plangebiet zukunftsfähig weiterzuentwickeln und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Es soll ein moderner Büro- und Gewerbe-Campus mit flexibel nutzbaren Flächen für Kunst, Kultur, Bildung und Soziales, Gastronomie und Läden sowie Freizeit, Sport und Beherbergungsstätten entstehen. Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen zu schaffen. Es ist eine bis zu sechsgeschossige Bebauung geplant, welche durch die Ausbildung von vier markanten Hochpunkten bis zu elf Geschossen städtebaulich ergänzt wird. Insgesamt ist die Realisierung von circa 91.600 m² Geschossfläche geplant.

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

2. Verfahren

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes „Widdersdorfer Straße 158 und 188a“ liegt das Max Becker-Areal. Für dieses Areal wurde zwischen März und Oktober 2022 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Der Umgriff des Wettbewerbs gliederte sich in einen Realisierungsteil und einen Ideenteil.

Die Entwürfe hatten neben dem zu betrachtenden Max Becker-Areal angrenzende Flächen als konzeptionelle Ideenteile zu berücksichtigen. Der Ideenteil umfasste das Areal von der Vitalisstraße bis zur Oskar-Jäger-Straße südlich der DB-Trasse und nördlich der Widdersdorfer Straße. Das vorliegende Plangebiet wurde im Ideenteil 3 berücksichtigt.

Für das vorliegende Plangebiet beziehungsweise den ehemaligen Ideenteil 3, hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 31.08.2023 nach § 12 Absatz 2 BauGB beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) mit dem Arbeitstitel „Widdersdorfer Straße 158 und 188a in Köln-Ehrenfeld“ einzuleiten.

Ebenfalls wurde ein weiterführendes Wettbewerbsverfahren als Mehrfachbeauftragung zur Qualitätssicherung beschlossen.

Im Zeitraum vom 17.05.2023 bis zum 19.06.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen und Anmerkungen wurden innerhalb der Auslobung zum Wettbewerb berücksichtigt. Der Beschluss zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nummer 63452/02 „Widdersdorfer Straße 158 und 188a in Köln-Ehrenfeld“ wurde am 31.08.2023 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt vom 18.10.2023

Am 12.09.2023 startete mit insgesamt fünf Büros die erste Bearbeitungsphase der Mehrfachbeauftragung. Ziel war es, das Plangebiet anhand der im vorangegangenen Qualifizierungsverfahren (Max Becker-Areal) benannten Parameter weiterzuentwickeln sowie insbesondere den Hochbau und Freiraum des Gebietes zu qualifizieren.

Am 07.12.2023 wurden im Rahmen der Jurysitzung die beiden städtebaulichen Entwürfe der Büros Phase 5 aus Düsseldorf und Urban Agency aus Kopenhagen in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten Krysfeldt, durch das Preisrichtergremium für eine zweite Bearbeitungsphase vorgeschlagen.

Am 16.01.2024 wurde der Entwurf des Büros Phase 5 durch die im Vorfeld benannten Vertreterinnen und Vertreter eines verkleinerten Preisrichtergremiums als Vorzugsvariante beschlossen.

Auf Grundlage der Vorzugsvariante, hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 14.03.2024 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 16.05.2024 bis zum 31.05.2024 einschließlich als Aushang im Bezirksrathaus Ehrenfeld und Stadthaus Deutz statt. Weiterhin waren die Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Köln einsehbar. Es gingen fünf Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Stellungnahmen wurden im Wesentlichen zu den nachfolgenden Themenbereichen vorgebracht: Planbedingte Mehrverkehre, Verkehrsbelastung im Umfeld, städtebauliche Dichte, Höhenentwicklung, Klima- und Schallschutz.

Die innerhalb der Beteiligung vorgebrachten Punkte werden im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Der Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 19.09.2024 gefasst.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.05.2025 bis zum 24.06.2025 durchgeführt. Stellungnahmen wurden im Wesentlichen zu den Themenbereichen Altlasten, immissionsschutzrechtliche Berücksichtigung von Gewerbelärm, Artenschutz, Umgang mit der Versiegelung sowie den geplanten Begrünungsmaßnahmen, Entwässerung beziehungsweise Starkregenvorsorge und der Erschließungsplanung beziehungsweise dem Verkehrsgutachten vorgebracht. Der Bebauungsplan berücksichtigt sofern erforderlich die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Punkte.

3. Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

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

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

Die östliche Teilfläche (Widdersdorfer Straße 158) umfasst das Flurstück 805, Flur 74, Gemarkung Müngersdorf mit einer Fläche von 1,5 ha.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Widdersdorfer Straße begrenzt. Zwischen beiden Plangebietsteilen liegt ein Fremdgrundstück, welches aktuell mit Gewerbebetrieben belegt ist. Dieses Fremdgrundstück wurde teilweise in die Wettbewerbsplanung integriert, um eine mögliche zukünftige Verbindung von Osten nach Westen perspektivisch darzustellen. Auch die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flurstücke sind gewerblich genutzt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch.

3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist heute fast vollständig bebaut beziehungsweise versiegelt.

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

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

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

3.3 Bestehende Erschließung

3.3.1 Verkehrliche Erschließung

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

Die Bushaltestelle „Oskar-Jäger-Straße“ (Linie 141 und 143) liegt in unmittelbarer Nähe zum östlichen Teil des Plangebiets. In circa 700 m Entfernung liegt die nächste Stadtbahnhaltestelle „Weinsbergstraße/ Gürtel“, die von der Stadtbahnlinie 13 sowie den Buslinien 141, 142 und 143 angefahren wird. In circa 1,4 km Entfernung ist die nächste S-Bahn-Haltestelle „Müngersdorf/ Technologiepark“ zu erreichen.

3.3.2 Wasser-/Energieversorgung, Abwasser

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

Die elektrische Energiegewinnung erfolgt unter anderem durch Photovoltaikanlagen. Die Wärmeerzeugung (Heizung und Trinkwarmwasser) wird durch Wärmepumpen sichergestellt (vergleiche Kapitel 6.5.2. Entsorgung).

3.4 Naturraum und Klima

3.4.1 Baumbestand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baumkartierung durch das Büro Flächenagentur Rheinland (Stand: Oktober 2024) vorgenommen. Insgesamt wurden 20 Bäume (fünf im westlichen Bereich und 15 im östlichen Bereich) kartiert. Hiervon fallen 15 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln. Im Rahmen der Überplanung der beiden Gewerbegebiete wird es zu einem vollständigen Verlust der bestehenden Bäume kommen.

3.4.2 Boden

Im Geltungsbereich befinden sich die folgenden Altablagerungen beziehungsweise Altstandorte:

- Altstandort 40101, Fläche des ehemaligen Gaswerks Köln-Ehrenfeld,
- Altablagerung 40104, ehemalige Trockenrinne des Rheins, die in einer Mächtigkeit von bis zu 6,0 m aufgefüllt wurde.

Im Rahmen des Verfahrens wurde auch eine Baugrunduntersuchung für die beiden Teilbereiche durchgeführt. Unterhalb der Oberflächenbefestigung wurden anthropogene Auffüllungen aus Sand, Schluff und Kies in veränderlichen Anteilen verzeichnet. An Fremdbestandteilen wurden Ziegelbruchstücke, örtlich Schwarzdecken-, Schlacke-, Glas-, Lava- und Betonbruchstücke festgestellt. Die Auffüllungen reichen bis in Tiefen zwischen 1,1 m bis max. 4,5 m unter Geländeoberkante. Unterhalb der Auffüllungen schließen sich Reste an Hochflutlehmen (Schluff, sandig-kiesig) und sandiger bis stark sandiger Kies an.

3.4.3 Klima

Das Klima innerhalb des Plangebietes ist gemäßigt warm und wird charakterisiert durch die Lage in der Niederterrassen-Ebene des Rheins. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 10,7 C. Die durchschnittlichen Temperaturen schwanken im Jahresverlauf um 16,4°C zwischen dem wärmsten Monat (Juli) und dem kältesten Monat (Januar). Über das Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge auf durchschnittlich 989 mm. Der Niederschlag variiert um 48 mm zwischen dem trockensten Monat (April) und dem niederschlagsreichsten Monat (Dezember).

3.4.4 Niederschläge / Hochwasser

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes liegt außerhalb bestehender oder geplanter Wasserschutz-zonen (vergleiche Kapitel 6.5.3. Regenwasserbewirtschaftung / Hochwasser).

3.5 Alternativstandorte

Alternativstandorte sind nicht untersucht worden, da es sich um eine vom Rat der Stadt Köln beschlossene, zu entwickelnde Gewerbefläche aus dem Rahmenplan Müngersdorf/Braunsfeld/Ehrenfeld handelt. Der Rahmenplan wurde durch den Zielbildprozess „Zielbild Weststadt 2021“ fortgeschrieben. In den Zielbildkarten ist für das Plangebiet die Sicherung und Entwicklung von Gewerbestandorten für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Forschung und Handel mit teilweiser Transformation von Gewerbestandorten in urbane Mischquartiere vorgesehen.

Darüber hinaus war der vorliegende Standort Grundlage eines 2023 beziehungsweise 2024 durchgeführten Qualifizierungsverfahrens, dessen Ziel- und Aufgabenstellung zusammen mit der Stadtverwaltung Köln sowie der Politik erarbeitet wurde. Aufgrund der im Vorfeld erfolgten Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und Politik sowie des zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Einleitungsbeschlusses, welcher die Realisierung eines Gewerbe-Campus zum Ziel hatte, wurde auf eine Alternativprüfung verzichtet.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln der Bezirksregierung Köln ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt. Somit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

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

Die geplante Nutzung kann daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 Landschaftsplan

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

4.4 Berücksichtigung von Fachplanungen (Planfeststellung etc.)

Fachplanungen im Bereich des Plangebietes (vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf) sind nicht bekannt.

4.5 Bebauungsplan

Das Plangebiet ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Südlich der Widdersdorfer Straße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nummer 63459/02 „Widdersdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld“. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 05.06.2024 öffentlich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung sieht weiterhin eine gewerbliche Nutzung vor. Nördlich angrenzend besteht der Bebauungsplan 63460/04 „Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld“ (bekanntgemacht am 02.04.2014), der ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorsieht.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wird jedoch der rechtskräftige Fluchtlinienplan Nummer 597 vom 05.11.1901 bzw. 13.05.1919 an der Flurstücksgrenze zwischen 194 (Verkehrsfläche Widdersdorfer Straße) sowie den Flurstücken 301, 302, 1754/62 und 805 überplant.

4.6 Städtebauliche Entwicklungskonzepte / Planungen

4.6.1 Stadtstrategie 2030+

Die Stadtstrategie empfiehlt an dem oben genannten Standort eine Transformation der vorhandenen gewerblichen Nutzung zu innovativen und gemischten Gewerbegebieten mit dem Schwerpunkt Dienstleistung, Produktion und Kreativwirtschaft. Die Planung entspricht dem.

4.6.2 Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft

Der Rat der Stadt Köln hat am 13.02.2025 das Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft (StEK Wirtschaft) beschlossen (Beschlussvorlage 3989/2024).

Mit dem Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft wurde das Ziel beschlossen, die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen in Köln zu erhalten und zu sichern (Ziel 2 im Handlungsfeld „Fläche“). Damit verbunden ist einerseits die Sicherung bestehender Gewerbeflächen gegenüber einer Umnutzung als auch die Sicherung gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung. Dies begründet sich aus dem vorhandenen Bedarf an Gewerbeflächen, der das Flächenangebot deutlich übersteigt. Im Gewerbe- und Industrieflächengutachten von 2023 (Vorlage 3608/2023) wurde ein Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen bis 2043 von 709 ha ermittelt, dem zu diesem Zeitpunkt Flächenpotenziale von knapp 180 ha gegenüberstanden. Da durch den Bebauungsplan auch weiterhin Gewerbeflächen ausgewiesen werden, entspricht die Planung dem STEK Wirtschaft.

4.6.3 Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld

Das große zusammenhängende Gewerbegebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld unterliegt seit mehreren Jahren einem Strukturwandel. Um diesen Prozess stadtverträglich zu bewältigen, wurde für das gesamte Gebiet ein Entwicklungskonzept erarbeitet, die sogenannte "Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld", welche vom Rat am 20.07.2004 beschlossen wurde.

4.6.4 Zielbild Weststadt 2021

Der Zielbildprozess bildet die Grundlage für die Fortschreibung der Rahmenplanung Braunsfeld, Ehrenfeld und Müngersdorf sowie für das Plangebiet an der Widdersdorfer Straße. Er wurde unter intensiver Beteiligung von Vertreter*innen der Verwaltung, der Politik und der

Stadtgesellschaft durchgeführt. Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsanalyse wurden allgemeine Ziele für die zukünftige Entwicklung der Weststadt formuliert:

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

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

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

Diese Ziele wurden auf drei Betrachtungsebenen konkretisiert, kartographisch im Raum verortet und am Ende in einem integrierten Zielbild für die Weststadt zusammengefügt. In den Zielbildkarten ist für das Plangebiet die Sicherung und Entwicklung von Gewerbestandorten für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Forschung und Handel vorgesehen.

Neben der Sicherung und Entwicklung der benannten Gewerbeflächen sieht der Zielbildprozess auch eine räumliche Vernetzung der im Umfeld liegenden Nutzungen vor. Diesem Ansatz wird durch eine großzügig dimensionierte Erschließungsplanung für zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Hierdurch sollen unter anderem das „Max Becker-Areal“ sowie die zukünftige grüne Wegeverbindung auf den ehemaligen Gleistrassen der Häfen und Güterverkehr Köln (sogenannte „Low Line“) und die „Wohnbebauung Alsdorfer Straße“ miteinander verknüpft werden.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen dieser Zielstellung.

4.6.5 Entwicklungsplan Weststadt

Die Entwicklungsplanung Weststadt betrifft das rund 520 Hektar große Gebiet zwischen Militärringstraße, Aachener Straße, Melatengürtel und Venloer Straße und ist geprägt durch einen vielfältigen Nutzungsmix. Von klassischen Gewerbe- und Logistikflächen über Clubkultur bis hin zu neuen Wohn- und Büroquartieren. Mit der Entwicklungsplanung will die Stadt Köln diese Entwicklungen aktiv mitgestalten und steuern. Folgende Bausteine stehen im Fokus:

1. Sektorale Konzepte - zu Nutzungen, nachhaltiger Mobilität und Klima, die in einem integrierten Gesamtkonzept zusammengefasst werden.
2. Klimakompass – zur Einschätzung der Räume in der Weststadt hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung.
3. Lupenräume - vertiefend betrachtete Räume, für die Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsoptionen aufgezeigt werden.
4. Umsetzungskonzept - Priorisierung und Beschreibung der Realisierungsoptionen für geplante Entwicklungsschwerpunkte.
5. Öffentlichkeitsbeteiligung– transparent, moderiert und offen für alle Perspektiven.

Eine interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaft (Studio Weststadt) wird bis Ende 2026 eine in die Zukunft gerichtete Entwicklungsplanung für die Weststadt erarbeiten. Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik setzt mit der Entwicklungsplanung Weststadt den Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 6. Februar 2020 über die Überarbeitung der Rahmenplanung Braunsfeld, Müngersdorf, Ehrenfeld um und knüpft an den im Jahr 2021 vorgeschalteten Zielbildprozess an (Beschluss Zielbild: 2688/2021).

4.6.6 Klimaleitlinien

Die Zustimmung zur Anwendung der Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln liegt vor. Die Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln zu Nichtwohngebäuden werden im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt. Mit den Leitlinien wird ein Baustein aus dem Klimaschutzmaßnahmenprogramm „KölnKlimaAktiv 2022“ (Ratsbeschluss 2019) umgesetzt. Sie greifen das Bekenntnis zum klimaneutralen Köln (Ratsbeschluss 2019 zum Klimanotstand und 2021 zur Klimaneutralität bis 2035) auf.

4.6.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Rat der Stadt Köln hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010 (EHZK) am 17.12.2013 beschlossen und mit Beschluss vom 09.02.2023 fortgeschrieben. Mit dem EHZK verfügt die Stadt Köln über Steuerungs- und Ansiedlungsregularien hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Das EHZK stellt die zentralen Versorgungsbereiche dar und enthält ein detailliertes Prüfverfahren für relevante Ansiedlungsfälle innerhalb und außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 700 m Versorgungsradius beziehungsweise im Einzugsbereich des Bezirkszentrums Ehrenfeld-West, Venloer Straße. Das Bezirkszentrum übernimmt die Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil Ehrenfeld.

4.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes liegt das eingetragene Denkmal Widdersdorfer Straße 188a (Denkmalliste Nummer: DE_05315000_A_733).

Das nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellte Baudenkmal Widdersdorfer Straße 188a (Eintragungsdatum 24.01.1995) wird nachrichtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Widdersdorfer Straße 190 befinden sich mehrerer Baudenkmal (DL 7334), die einen Umgebungsschutz nach § 5 (3) Nordrheinwestfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) auslösen.

5. Planungs- und Nutzungskonzept

Das Planungskonzept basiert auf dem Ergebnis des durchgeführten Qualifizierungsverfahrens, bei dem der Beitrag des Büros Phase 5 als Vorzugsvariante prämiert wurde. Mit dem Planungskonzept wurde auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

Der aktuell im Plangebiet vorzufindende Gebäudebestand – mit Ausnahme des Denkmals an der Widdersdorfer Straße 188a und den Gebäudebeständen an der Widdersdorfer Straße – soll zurückgebaut werden, um die Flächen einer zeitgemäßen Nutzung zuführen zu können. Das Denkmal im Nordwesten des Plangebietes wird revitalisiert und zusammen mit den beiden Bestandsgebäuden an der Widdersdorfer Straße in die Planung integriert. Die geplante Architektur sucht gestalterisch Bezüge zur historischen Bebauung und strebt gleichermaßen diverse

Nachhaltigkeits-Zertifizierungen an. Während im Sockel hauptsächlich eine Klinkerfassade in Anlehnung an das im Umfeld liegende, historische Gaswerk vorgesehen ist, sind in den Obergeschossen teilweise begrünte Fassaden angedacht. Das städtebauliche Konzept sieht öffentlich zugängliche Aufenthaltsräume sowie Durchwegungen vor, die an vorhandene Stadträume anbinden.

Es ist überwiegend eine offene Blockbebauung mit bis zu sechs Geschossen geplant. Diese Struktur wird durch vier markante Hochpunkte mit maximal 40,0 m Höhe ergänzt, welche über das Plangebiet verteilt sind. Durch die gewählten Strukturen und Materialien wird ein urbaner Raum ausgebildet. Insgesamt wird eine Geschossfläche von circa 46.500 m² (Vollgeschosse) im westlichen Plangebietsbereich und circa 45.100 m² (Vollgeschosse) im östlichen Bereich entstehen. Die städtebauliche Dichte entspricht der im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens gefundenen und als verträglich beurteilten Ausnutzung des Plangebietes.

Das Nutzungskonzept sieht eine gewerbliche Nutzung vor, bei dem die Obergeschosse weitestgehend durch Büros genutzt werden. In den Erdgeschossen entlang der prägenden Ost-West-Verbindung sind insbesondere Nutzungen wie zum Beispiel Ladenlokale, kleinere Nahversorgungsangebote, Beherbergungsstätten, Fitness-Center, Erwachsenenbildung, Showrooms, Galerien, kleinere Handwerksbetriebe sowie auch Gastronomiebetriebe in Form von Restaurants und Cafés vorgesehen. Es werden mindestens 5% der Bruttogeschossfläche für die benannten Nutzungen vorgesehen, sodass ein urbaner Nutzungsmix sichergestellt werden kann. Hierdurch kann eine lebendige Erdgeschosszone ausgebildet werden, die im Zusammenspiel mit den geplanten Freiräumen einen urbanen Raum definiert. Dieses gesonderte Planungsziel, wurde bereits im Rahmen des Vorgabenbeschlusses benannt.

Wegeverbindungen in den angrenzenden Stadtraum werden aufgegriffen und im Plangebiet weitergeführt. Die begrünte, zentrale Achse parallel zur Widdersdorfer Straße bildet eine attraktive Verbindung zum geplanten Quartier auf dem ehemaligen Max Becker-Areal. Hiervon abgehend werden weitere Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr nach Norden und Süden vorgesehen. Zusätzlich sind im öffentlichen Raum belebende Platzsituationen als Kommunikations- und Treffpunkte geplant. Öffentlich zugängliche Freiflächen sollen begrünt werden. Der obere Abschluss der Gebäude wird mit einer extensiven Dachbegrünung geplant. Darüber hinaus sollen ausgewählte Teilbereiche mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.

Der motorisierte Individualverkehr wird unmittelbar von der Widdersdorfer Straße in zwei Tiefgaragen geführt, sodass das Plangebiet weitestgehend autofrei gestaltet werden kann. Es werden jedoch auch oberirdische Erschließungswege für die Feuerwehr, Kurierdienste sowie die Ver- und Entsorger berücksichtigt beziehungsweise vorgehalten.

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zukünftig soll sich das bestehende Plangebiet als moderner Büro- und Gewerbe-Campus mit flexibel nutzbaren Flächen für Kultur, Soziales, Gastronomie und Läden sowie Freizeit, Sport und Beherbergungsstätten präsentieren. Um diese Mischung an unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen realisieren zu können, wird als Art der baulichen Nutzung jeweils ein Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) festgesetzt.

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Tankstellen nach § 8 Absatz 2 Nummer 1 und 3 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig. Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sind aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen innerhalb der städtebaulichen Konzeption nicht erwünscht. Darüber hinaus soll umfangreicher, oberirdischer Verkehr vermieden werden. Die genannten Nutzungen sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie dem eigentlichen Planungsziel entgegenstehen.

Auf Grund der Gefahr einer langfristigen Abwertung des Quartiers, sollen Vergnügungsstätten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen, die bauplanungsrechtlich als Gewerbebetrieb anzusehen sind, innerhalb der beiden Teilbereiche nicht zulässig sein. Solche Nutzungen und das davon ausgehende negative Image für das Umfeld sind mit den Ansprüchen an einen hochwertigen Büro- und Gewerbebestandort nicht vereinbar. Darüber hinaus werden durch diese Nutzungen insbesondere zur Nachtzeit Besucher in das Quartier gezogen. Demnach wird eine Unzulässigkeit der benannten Betriebe als gerechtfertigt angesehen.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO im Plangebiet allgemein zulässig. Durch die Zulässigkeit dieser Anlagen wird das Gebiet für weitere Nutzungen geöffnet und die angestrebte Durchmischung (vergleiche Kapitel 5.) gefördert, ohne der Kernnutzung des geplanten Büro- und Gewerbe-Campus entgegenzustehen.

Gemäß § 1 Absatz 5 i. V. m. Absatz 9 BauNVO sind in beiden Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der Kölner Sortimentsliste vom 09.02.2023 nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind maximal vier Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 200 m² als besonderer Betriebstyp. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortiment sind zulässig, da von ihnen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Von diesen möglichen vier Einzelhandelsbetrieben sind maximal zwei im GE 1 und maximal zwei im GE 2 zulässig. Dadurch wird eine gleichmäßige Verteilung innerhalb des Plangebietes sichergestellt, die einer gesamtheitlichen Belebung der Erdgeschosszone dient.

Durch die Festsetzung soll ein auf die Büronutzung abgestimmtes Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden, welches in einem engen Zusammenhang mit der geplanten Kernnutzung Büro steht (Versorgung der arbeitenden Bevölkerung zur Deckung des Mittagsbedarfs) und auch zur Belebung angrenzender, öffentlich zugänglicher Aufenthaltsräume im Tageszeitraum beiträgt.

Zu diesen speziellen Arten der Einzelhandelsbetriebe zählen beispielsweise kleine Lebensmittelgeschäfte mit hohem Anteil von Convenience-Produkten, Kioske oder Bäckereien mit Café, die nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungsmittel, Getränke, Zeitungen, etc.) für den täglichen Bedarf bereitstellen.

Aufgrund der in einem ähnlichen Zeithorizont zu erwartende Entwicklung des Max Becker-Areals sind im Plangebiet ausdrücklich keine Ansiedlungen von größeren Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung gewünscht. Zusätzlich liegt das Plangebiet teilweise innerhalb von 700-Meter-Radien um das Bezirkszentrum Ehrenfeld – Venloer Straße bzw. um Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Bezirks-/Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren, so dass eine ausreichende Versorgung der künftigen Nutzerinnen gewährleistet ist.

Die bisher im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe an der Widdersdorfer Straße innerhalb von Gebäuden, die im Zuge der Umsetzung der Planung erhalten werden, genießen Bestandsschutz. Es handelt sich insbesondere um einen Textileinzelhändler (Truman army shop).

Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Absatz 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind.

Im westlich gelegenen Gewerbegebiet (GE 1) ist eine Hotelnutzung angedacht. Da eine solche Nutzung grundsätzlich im gesamten Gewerbegebiet zulässig ist, wurde auf eine entsprechende räumliche Festsetzung verzichtet. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein zeichnerischer Hinweis (Hotel) für die Hotelnutzung aufgenommen, um die geplante Lage zu verdeutlichen.

Durch die zusätzliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 2 BauGB i. V. m. § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurf wird das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen mit einem Mindest- und Höchstmaß bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Planung orientiert sich an der im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens prämierten Vorzugsvariante. Durch die geplanten Baukörper werden die beiden Baugebiete jeweils zu rund 80 % überbaut. Dies entspricht dem in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswert für die Obergrenze eines Gewerbegebietes. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der zulässigen Obergrenze mit 0,8 innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

Zusätzlich zu den Baukörpern werden weitere Flächen für Garagen und Fahrradstellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche erforderlich. Rund 90 % des Baugebietes werden durch diese Anlagen inklusive der Gebäude in Anspruch genommen. Aufgrund dessen wird gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der beiden Gewerbegebiete durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das Plangebiet beziehungsweise für die beiden Teilbereiche (GE 1 und GE 2) wird mit jeweils 3,0 festgesetzt und berücksichtigt, parallel zur Festsetzung der Grundflächenzahl, eine maximale Ausnutzung der jeweiligen Teilstücke.

Insgesamt soll eine Geschossfläche von circa 46.500 m² (Vollgeschosse) im westlichen Plangebietsbereich und 45.100 m² (Vollgeschosse) im östlichen Bereich realisiert werden. Hier-

durch ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 3,0. Hiermit wird der Orientierungswert gemäß BauNVO für Gewerbegebiete überschritten. Die vorgesehene Geschossfläche entspricht der geplanten Ausnutzung des Plangebietes.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) überschreitet die Orientierungswerte der Obergrenzen des § 17 BauNVO in Anlehnung an ein Gewerbegebiet. Die Überschreitung ergibt sich aus der Zielsetzung einer innerstädtischen Verdichtung im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung, einer effektiven Bodennutzung und einer nachhaltigen Ressourcenpflege.

Der Standort präsentiert sich in Teilbereichen als Brachfläche und soll daher eine städtebauliche Aufwertung in Form eines multifunktionalen Büro- und Gewerbe-Campus erfahren. Diese Aufwertung steht auch im direkten Zusammenhang mit dem Kölner Zielbildprozess Weststadt 2021.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte aus der Baunutzungsverordnung ergeben sich durch eine möglichst effiziente Ausnutzung und Gestaltung der geplanten Gebäude und Freiflächen. Im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl kann das städtebauliche Konzept beziehungsweise der weiterentwickelte prämierte Siegerentwurf umgesetzt und ein innenstadtnahes sowie urbanes Gewerbequartier geschaffen werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung sowie die Belange des Umweltschutzes werden durch die Festsetzung beziehungsweise die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Es entsteht im Zusammenhang mit den vorhandenen Strukturen ein neuer Büro- und Gewerbe-Campus, der im besonderen Maße Nachhaltigkeitskriterien (kurze Wege, energieeffiziente Gebäudestrukturen, et cetera) genügt. Davon profitieren Beschäftigte und Besucher sowie umliegende Bewohner.

Im Rahmen der festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahl kann das städtebauliche Konzept beziehungsweise der prämierte Siegerentwurf umgesetzt und ein innenstadtnahes sowie urbanes Gewerbequartier geschaffen werden.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Vorentwurf sieht eine differenzierte Ausgestaltung der Geschossigkeit in unterschiedlichen Teilbereichen vor. Dementsprechend werden für die überbaubaren Grundstücksflächen die maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Gewerbegebiet – GE 1 (westlicher Teilbereich)

Nördlich entlang der Widdersdorfer Straße wird das bestehende Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen gesichert. Hieran schließen zwei Teilbereiche mit maximal vier beziehungsweise maximal sechs Vollgeschossen an.

Die Kleinteiligkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit den dazugehörigen maximal zulässigen Vollgeschossen vereinfacht übernommen. Durch die Reduzierung der überbaubaren Flächen wird die geometrische Eindeutigkeit und Lesbarkeit gesichert, ohne dass die Umsetzung beziehungsweise Realisierbarkeit des Vorhabens limitiert wird.

Der an der Widdersdorfer Straße liegende Baublock wird abschließend durch eine überbaubare Grundstücksfläche mit maximal elf Vollgeschossen komplettiert. Hier ist der erste von insgesamt vier Hochpunkten verortet, in welchem eine Hotelnutzung angedacht ist. Der östlich

des geplanten Hotels liegende Gebäudekomplex wird mit maximal fünf Vollgeschossen festgesetzt. Nördlich hiervon liegt der zweite Hochpunkt, der mit insgesamt zehn Vollgeschossen gesichert wird. Hieran schließen nach Norden ein mit fünf Vollgeschossen und ein mit sechs Vollgeschossen festgesetzter Bereich an.

Westlich dieser Gebäudekonfiguration liegt das Baudenkmal Widdersdorfer Straße 188a. Südlich an das Baudenkmal schließt eine zweigeschossige Bauweise an.

Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird das bestehende Denkmal in seinem direkten Wirkungsraum nicht eingeschränkt. Diese Vorgabe wurde bereits im Rahmen der Auslobung zum Qualifizierungsverfahren aufgenommen und stellt die baulich-funktionale Integration des Denkmals in das städtebauliche Gesamtgefüge sicher. Parallel zur Bebauung an der Widdersdorfer Straße, werden entlang der westlichen Plangebietsgrenze maximal vier Vollgeschosse festgesetzt, um die denkmalgeschützten Bauten des ehemaligen Gaswerkes, welche westlich direkt an das Plangebiet angrenzen, nicht zu erdrücken und in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen.

An die mit vier Vollgeschossen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche grenzen Bereiche mit sechs maximalen Vollgeschossen an. Das Gebäudeensemble wird im Norden durch eine weitere überbaubare Grundstücksfläche mit maximal vier Vollgeschossen abgeschlossen.

Komplettiert wird das westliche Gewerbegebiet im Norden durch einen mit sechs Vollgeschossen festgesetzten Bereich.

Gewerbegebiet – GE 2 (östlicher Teilbereich)

Wie bereits im westlichen Gewerbegebiet wird das bestehende Gebäude entlang der Widdersdorfer Straße mit maximal drei Vollgeschossen gesichert. Hieran schließen ein mit vier und fünf Vollgeschossen festgesetzter Bereich sowie ein weiterer Hochpunkt an. Der Hochpunkt wird mit insgesamt neun Vollgeschossen festgesetzt. Östlich liegt eine Fläche mit maximal sechs Vollgeschossen.

Parallel zum westlichen Gewerbegebiet wird eine erhöhte Zahl an Vollgeschossen direkt an den Bestandsgebäuden festgesetzt. Dies sichert nicht nur die städtebauliche Figur des prämierten Siegerentwurfes, sondern dient auch dem Schallschutz. Durch eine erhöhte Bebauung an der Widdersdorfer Straße kann ein lärmgeschützter Innenbereich mit qualitätsvollen Aufenthaltsbereichen geschaffen werden.

Der nördliche Bereich wird durch zwei größere Baufelder geprägt. Die östlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche wird mit maximal fünf Vollgeschossen gesichert. Die westlich liegende wird mit vier bis sechs Vollgeschossen festgesetzt. Im Norden dieser überbaubaren Grundstücksfläche befindet sich der vierte Hochpunkt. Hier setzt der Bebauungsplan insgesamt zehn Vollgeschosse fest.

Die vorgesehene Höhenentwicklung beziehungsweise die Zahl der Vollgeschosse sichern die Realisierung der im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens gefundenen und als verträglich aufgezeigten Baustruktur und ermöglichen einen homogenen Übergang zu den in Umfeld bestehenden Gebäuden.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzend zu der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, wird die Höhe der baulichen Anlagen mit einem Mindest- und Höchstmaß in Meter über Normalhöhenull (NHN) geregelt. Hierdurch wird die Ausbildung von Nicht-Vollgeschossen innerhalb des Plangebietes gesichert sowie eine darüber hinaus gehende Höhenentwicklung der baulichen Anlagen limitiert. Durch die ergänzende Aufnahme eines Mindestmaßes, wird das städtebauliche Konzept zielführend und vollumfänglich abgebildet beziehungsweise gesichert. Um eine gewisse Flexibilität in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, wurde in Bezug auf die Gebäudehöhen eine Spannweite zwischen der minimalen und maximalen Höhe von 1,0 m aufgenommen.

Ausgenommen von dieser Systematik ist die mit fünf Vollgeschossen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im westlichen Gewerbegebiet (GE 1). Hier wurde eine Spannweite von 3,0 m aufgenommen. Dies wird im Wesentlichen durch die Planung einer dynamischen Attika (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan; GE 1+2 Ansicht Achse Ost West) begründet, die eine gewisse Flexibilität benötigt.

Für die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses oder wenn keine Attika hergestellt wird die Oberkante des Gebäudes festgesetzt.

Hochpunkte

Wie die übrigen Gebäude innerhalb des Plangebietes, wurden auch die insgesamt vier Hochpunkte, ergänzend zu ihren maximalen Vollgeschossen (neun bis elf Vollgeschosse), mit einer minimalen und maximalen Gebäudehöhe über NHN festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die Limitierung auf eine bauliche Höhe von maximal 40,0 m. Diese Höchstgrenze wurde im Rahmen der Jurysitzung zum Qualifizierungsverfahren formuliert und soll im Wesentlichen den Charakter des Stadtteils Ehrenfeld sowie der baulichen Umgebung schützen. Eine Höhe von maximal 40,0 m wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Die beiden Hochpunkte im westlichen Gewerbegebiet (GE 1) werden entsprechend diesen Vorgaben mit maximal 89,3 m über NHN (elf Vollgeschosse) sowie mit maximal 89,3 m über NHN (zehn Vollgeschosse) festgesetzt. In Bezug auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Widdersdorfer Straße) mit einer Geländehöhe von circa 49,3 m über NHN im Mittel, ergibt sich für die beiden Hochpunkte eine bauliche Höhe von 40,0 m über dem Gelände.

Die Hochpunkte im östlichen Gewerbegebiet (GE 2) werden mit maximal 86,1 m über NHN (neun Vollgeschosse) sowie mit maximal 89,3 m über NHN (zehn Vollgeschosse) festgesetzt. Hier ergibt sich für die beiden Hochpunkte eine bauliche Höhe von 36,8 m beziehungsweise 40,0 m über dem Gelände.

Baudenkmal „Widdersdorfer Straße 188a“

Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen sichert im westlichen Bereich auch den Wirkungsraum des Baudenkmals „Widdersdorfer Straße 188a“.

Der südlich an das Baudenkmal anschließende zweigeschossige Bereich wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 58,9 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer baulichen Höhe von insgesamt 9,6 m über dem Gelände. Hierdurch bleibt das neu geplante Gebäude mindestens 2,0 m unter der Traufe des Baudenkmals (11,7 m über dem Gelände). Durch

diese Höhe kann sichergestellt werden, dass die Traufe sowie die Lisenenstruktur der Fassade sichtbar bleiben. Die im direkten Umfeld geplanten Gebäude halten einen entsprechenden Abstand zum Baudenkmal ein.

Dachaufbauten

Die mit Baugrenzen festgesetzten minimalen und maximalen Gebäudehöhen über NHN dürfen durch notwendige Absturzsicherungen und Geländer bis zu 1,2 m überschritten werden. Für untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Antennen, Kamine, Brandwände, Lüftungsanlagen und -einrichtungen, Klimaanlage oder sonstigen technischen Einrichtungen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik, gilt eine Überschreitung der festgesetzten Höhe von maximal 3,5 m.

Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

Für die mit sechs- (GH 73,8 – 74,8), neun-, zehn- und elf-Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beträgt das höchstzulässige Maß der Überschreitung 4,0 m in der Höhe. Die Dachaufbauten auf diesen Flächen beziehungsweise Dächern müssen mindestens um 2,0 m von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

Diese Festsetzung wird erforderlich, damit die genannten Anlagen über die eigentliche Gebäudehöhe hinausragen dürfen. Technische Aufbauten sind nicht zu vermeiden und für moderne Gebäude notwendig. Allerdings sollen sie städtebaulich nicht oder nur wenig in Erscheinung treten und daher proportional zur Größe von der Außenfassade zurücktreten. Ausgenommen vom Maß des Zurücktretens sind Absturzsicherungen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Photovoltaik Elemente.

Da das Plangebiet nicht an die Fernwärme angeschlossen werden kann, ist ein erhöhter Anteil an Technikflächen oberhalb der Dächer notwendig, um die Kriterien der Klimaleitlinien der Stadt Köln zu erfüllen. Aus diesem Grund können die Dachaufbauten die festgesetzten Maximalhöhen um 3,5 m beziehungsweise 4,0 m (in Teilbereichen) überschreiten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf wurden konkrete Festsetzungen zur räumlichen Anordnung der Gebäudeteile getroffen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind somit durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Um eine gewisse Flexibilität im Rahmen der Ausbauplanung zu gewährleisten, wurde entsprechend Festsetzung der maximalen Vollgeschosse (vergleiche Kapitel 6.2.2), ein gewisser Spielraum bei der Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt. Hierbei wurden auch in Bezug auf die geometrische Eindeutigkeit bis zu 0,50 Meter je Fassaden-seite hinzugegeben.

Um einen gestalterischen Spielraum in Bezug auf die Hauptbaukörper zu berücksichtigen sowie qualitativ hochwertige Freiräume zum Beispiel in Form von Balkonen oder Erkern auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu ermöglichen, sind gemäß textlichen Festsetzungen Überschreitungen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 zulässig. Dabei darf in der Summe der Anteil der auskragenden Gebäudeteile (Balkone, Vordächer, et cetera) ein Drittel des jeweiligen Geschosses nicht überschreiten.

Um die Nutzung der oberirdischen Freiräume vorwiegend für die Beschäftigten sowie die Besucher vorzuhalten sowie eine hiermit einhergehende hochwertige Freiraumgestaltung zu erreichen, wird gemäß § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO geregelt, dass Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Belüftungselemente für die Gemeinschaftstiefgarage (GTGa).

6.4 Erschließung

6.4.1 Verkehrsuntersuchung

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine Verkehrstechnische Stellungnahme durch das Büro emig-vs (Stand: Februar 2026) erarbeitet, die die Verkehrserzeugung durch die künftigen Nutzungen, den Vergleich mit dem Bestand und den Bedarf für den ruhenden Verkehr beschreibt.

Die Untersuchung steht in einem Kontext mit einer übergreifenden Untersuchung durch BERNARD Gruppe ZT für den Standort „Max Becker-Areal“ (Juli 2021/Januar 2026), die die Verkehrserzeugung der hier verfolgten Planung berücksichtigt. Für den Untersuchungsraum wurden in Abstimmung mit der Stadt Köln unterschiedliche Szenarien und ortsspezifische Verkehrserzeugungsparameter zugrunde gelegt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, im Hinblick auf die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit im besten Fall ambitionierte umweltorientierte Prognoseszenarien weiterzuverfolgen. Dies sei nicht nur „ein sinnvoller, sondern auch ein verkehrstechnisch notwendiger Beitrag, der für die weitere Stadtentwicklung unerlässlich ist“.

Die beiden Teilgebiete (GE 1 und GE 2) liegen im Abschnitt zwischen der Oskar-Jäger-Straße und dem Maarweg. Die Widdersdorfer Straße ist in Anlehnung an die RAS 06 als Gewerbestraße (HS IV gemäß RIN) mit Verkehrsstärken von 400 Kfz/h bis über 1.800 Kfz/h zu klassifizieren.

Auf der Widdersdorfer Straße fahren die beiden Bus-Linien 141 und 143; die Haltestelle „Oskar-Jäger-Straße“ liegt in circa 270 m Entfernung in östlicher Richtung und die Haltestelle „Karnevalsmuseum“ in circa 320 m Entfernung (westliche Richtung). Eine Haltestelle (Weinsbergstraße/Gürtel) der Stadtbahn befindet sich in einer Distanz circa 700 m. Der Radverkehr wird in beiden Richtungen über bauliche Radwege geführt.

Für die Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden die geplanten gewerblichen Nutzungen auf der Basis der BGF (Bruttogrundfläche) des städtebaulichen Konzeptes zugrunde gelegt. Die Flächen werden als BGF ohne Kern und ohne Außenwände angegeben. Dabei wurden circa 802 Beschäftigte mit circa 4.316 Wegen an einem durchschnittlichen Werktag für den westlichen Teilbereich (GE 1) und circa 901 Beschäftigte mit circa 2.682 Wegen für den östlichen Teilbereich (GE 2) ermittelt. Hieraus resultieren unter Berücksichtigung der MIV-Anteile und Pkw-Besetzungsgrade 1.513 Kfz-Fahrten für GE 1 und 1.073 Kfz-Fahrten für GE 2.

Im Bestand sind für den westlichen Bereich (GE 1) circa 550 Fahrten für Fahrzeuge bis 3,5 t und 45 Fahrten mit Fahrzeugen über 3,5 t angenommen, wie aus der Nutzungsgenehmigung hervorgeht. Für den östlichen Bereich (GE 2) wurden die Zahlen anhand der vermieteten Gewerbeflächen mit 332 (< 3,5 t) und 14 (> 3,5 t) ermittelt. Es entstehen demnach durch die geplante Bebauung nach Abzug der Bestandsverkehre insgesamt 1.645 Kfz-Fahrten, davon

38 Fahrten mit Fahrzeugen über 3,5 t.

Auf das westliche Gebiet (GE 1) entfallen 918 zusätzliche Kfz-Fahrten (905 Fahrten mit Fahrzeugen bis 3,5t sowie circa 13 Fahrten mit Fahrzeugen über 3,5t), auf das östliche Gebiet (GE 2) entfallen 727 zusätzliche Kfz-Fahrten (702 Fahrten mit Fahrzeugen bis 3,5t sowie circa 25 Fahrten mit Fahrzeugen über 3,5t).

6.4.2 Mobilitätskonzept

Es wurde ein Mobilitätskonzept durch das Büro Veomo (Mai 2025) erstellt.

Der Modal Split 2022 ist in Köln mit einem 75 %-Anteil des Umweltverbunds (zu Fuß, Fahrrad, ÖPNV) gekennzeichnet. Auf Arbeitswegen ist der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) mit 32% (inkl. Mitfahrenden) um 7% höher als im gesamten Modal Split.

In den Stadtbezirken Ehrenfeld und Lindenthal liegt der Anteil des Umweltverbunds sogar noch höher (rd. 79%). Der angestrebte MIV-Anteil von 24 % im Jahr 2040 (BERNARD Gruppe ZT, siehe unten) wird bereits unterschritten.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt folgende Maßnahmen zur weiteren Reduzierung des Kfz-Verkehrs umzusetzen:

Abstellflächen für Sharing-Fahrzeugen (Carsharing, Bikesharing einschließlich Lastenfahrräder, Mikromobilität beispielsweise E-Scooter), komfortable Fahrradabstellanlagen mit Fahrrad-Ladestationen, Förderung des Radverkehrs durch ein Angebot von Reparaturmöglichkeiten, Mitarbeiterdusch- und Umkleieräume.

Gleichzeitig soll das Stellplatzangebot für den Kfz-Verkehr unter Berücksichtigung des empfohlenen Mobilitätskonzeptes möglichst geringgehalten werden, um eine „push-and-pull“ Wirkung zu erzielen.

6.4.3 Stellplätze

Im Rahmen der vorher genannten verkehrstechnischen Stellungnahme (vergleiche Kapitel 6.4.1) wurde ebenfalls durch das Büro emig-vs (Stand: Februar 2026) der Stellplatzbedarf für das geplante Bauvorhaben ermittelt.

Um eine möglichst großzügige Freiraumgestaltung innerhalb der beiden Gewerbegebiete zu erzielen, sollen die erforderlichen Stellplätze für Beschäftigte und Besucher ausschließlich innerhalb der jeweiligen Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) untergebracht werden. Der für die Gemeinschaftstiefgarage vorgesehene Bereich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Des Weiteren erfolgt die Festsetzung gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, dass Kfz-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche und innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen zulässig sind. Abstellplätze für Fahrräder sind auch oberirdisch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Aufgrund der zentralen Lage sowie der geplanten städtischen Mobilitätsmaßnahmen im Umfeld wird eine Stellplatzberechnung nach Bedarf und Einzelfall angestrebt. § 3 Satz 2 der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen sowie

die Erhebung von Ablösebeträgen der Stadt Köln („Stellplatzsatzung“) vom 31.05.2022 bietet die Möglichkeit, im Einzelfall bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze und Fahrradstellplätze von der Anlage 1 der Satzung abzuweichen.

Die Verkehrserzeugungparameter, welche den örtlichen Verkehrsverhältnissen angepasst sind, bilden die Grundlage für die Bemessung der durchschnittlichen Anzahl an Kfz-Fahrten pro Tag. Aufbauend auf die Untersuchung der BERNARD Gruppe ZT GmbH „Verkehrsplanung Max Becker-Areal, Köln-Ehrenfeld“ aus Juli 2021 (Szenario „2040 Umwelt“) wird ein durchschnittlicher MIV-Anteil von 24 % im Jahr 2040 angestrebt. Für Büronutzung wird ein Anteil von 40 % (Beschäftigten) bzw. 50 % (Kund:innen) unterstellt.

Die ermittelten Fahrten werden, aufgeteilt nach Quell- und Zielverkehr, mittels Tagesganglinien aus der Literatur (HSVV, FGSV) sowie aus dem Programm Ver_Bau (Bosserhoff) über den Tagesverlauf verteilt. Die An- und Abfahrten werden sodann kumuliert, um jeweils aus der Differenz der An- und Abfahrenden die gleichzeitig anwesenden Kfz zu ermitteln. So finden auch die spezifischen Verkehrserzeugungparameter sowie lokale Mobilitätspräferenzen Eingang in die Betrachtung, und es wird ein auf den Planungsraum angepasster, tatsächlicher Stellplatzbedarf ermittelt.

Auf Grundlage der geplanten Bruttogeschossflächen je Nutzungsart, wurde der Stellplatzbedarf je Gewerbegebiet ermittelt. Für den westlichen Bereich (GE 1) ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 277 Stellplätzen und für den östlichen Bereich (GE 2) ein Stellplatzbedarf von 257 Stellplätzen. Insgesamt liegt der Bedarf bei 534 Stellplätzen über beide Gewerbegebiete. Für die Bedarfsermittlung der Fahrradabstellanlagen wird die Stellplatzsatzung der Stadt Köln herangezogen und es ergibt sich ein Bedarf von 1.283 Fahrrad-Stellplätzen.

6.4.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die äußere Erschließung erfolgt über die südlich der Plangebiete verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen der Widdersdorfer Straße. Um die beiden Plangebiete weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr (MIV) freizuhalten, werden die Verkehre unmittelbar von der Widdersdorfer Straße in die Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) geführt. Hierfür wurden entsprechende Zufahrtbereiche zeichnerisch festgesetzt.

Im westlichen Bereich (GE 1) liegt der Ein- und Ausfahrtsbereich innerhalb des mit drei Vollgeschossen festgesetzten Bestandsgebäudes. Im östlichen Bereich (GE 2) liegt der festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich innerhalb der mit sechs Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die innere Erschließung wird durch die Festsetzung von unterschiedlichen Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten (L) gesichert. Östlich des Zufahrtbereiches zur Gemeinschaftstiefgarage schließt ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein zusätzliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger an (GFL). Dieses GFL-Recht verläuft von Süden nach Norden und ermöglicht die Befahrbarkeit für die Abfallwirtschaftsbetriebe (AWB) der Stadt Köln. Im Norden des Gebietes wird zusätzlich ein entsprechender Wendekreis berücksichtigt, sodass eine einzelne Ein- und Ausfahrt zum Gewerbegebiet (GE 1) ausreichend bemessen ist.

Im östlichen Gewerbegebiet (GE 2) sind insgesamt eine Einfahrts- sowie zwei Ausfahrtsmög-

lichkeiten gegeben. Diese liegen westlich und östlich des Bestandsgebäudes. Durch die Festsetzung des entsprechenden GFL-Rechtes, in diesen sowie im rückwärtigen Bereich, wird auch im östlichen Gewerbegebiet die Befahrbarkeit durch die AWB sichergestellt.

Im Zusammenspiel mit den in den übrigen Bereichen festgesetzten Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (GF) wird das Plangebiet vollumfänglich für zu Fußgehende und Radfahrende geöffnet. Neben einer zentral gelegenen und parallel zur Widdersdorfer Straße verlaufenden Ost-West Verbindung, die den zukünftigen Gewerbe-Campus mit dem angrenzenden Max-Becker-Areal verbindet, werden auch perspektivische Anbindungen in die Umgebung (Norden und Süden) geschaffen.

Mit Blick, auf den bereits zum aktuellen Zeitpunkt gut an den öffentlichen Nahverkehr angebundenen Standort wird, die Erschließung zusätzlich für zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende qualifiziert.

6.5 Technische Infrastruktur

6.5.1 Versorgung

Energieversorgung

Grundlage aller Planungen sind die Vorgaben der Stadt Köln – insbesondere die Klimaleitlinie der Stadt Köln.

Zu allen geplanten Gebäuden innerhalb der beiden Gewerbegebiete haben die Fachplaner die Testat-Tabellen (Stand: August 2024) einzeln ausgefüllt und die Angaben zu den Energieträgern inklusive deren Deckungsanteilen gemacht sowie zu den U-Werten der Fassadenaufbauten.

Die begrünten Dachflächen werden zur elektrischen Energiegewinnung mit Photovoltaikanlagen herangezogen. Darüberhinausgehende Maßnahmen zur klimagerechten Planung sind Begrünungen der Freiflächen und der Fassaden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist über das vorhandene Leitungsnetz der umliegenden Straßen (Widdersdorfer Straße) gesichert. Zusätzliche Standorte für Trafostationen sind innerhalb der Gemeinschaftstiefgarage im Untergeschoss geplant.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser ist über das vorhandene Leitungsnetz der umliegenden Straßen (Widdersdorfer Straße) gesichert. Die entsprechenden Leitungsnetzpläne wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) für das Vorhaben kann sichergestellt werden.

6.5.2 Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Müllräume werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss des jeweiligen Baublockes nachgewiesen. Die benannten Räume liegen in unmittelbarer Nähe der mit GFL festgesetzten Flächen, sodass eine reibungslose Bereitstellung beziehungsweise Abholung durch die AWB gewährleistet werden kann.

Entsorgung von Abwasser

Auf dem Grundstück soll ein Trennsystem betrieben werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über SW-Leitungen DN150-DN300 zum Übergabeschacht geführt und über die vorh. SW-Anschlussleitungen DN400 in den öffentlichen MW-Kanal in der Widdersdorfer Straße eingeleitet.

6.5.3 Regenwasserbewirtschaftung/ Hochwasser

Für die beiden Gewerbegebiete wurde eine Entwässerungskonzeption durch das Büro IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB (Stand: September 2024) erarbeitet.

Das Regenwasser wird über Rigolen versickert. Zur Berechnung der entwässerungstechnischen Einzugsflächen, wurde jedem Gebäude ein Teil der geplanten Gemeinschaftstiefgarage und ein Bereich der Außenanlagen zugeordnet. Die Einzugsflächen wurden separat betrachtet, damit die Rigolen unabhängig voneinander gebaut werden können. Dieser Vorgang wurde für beide Gewerbegebiete durchgeführt.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen und der versiegelten Außenanlagen wird über Fallrohre und Kastenrinnen/Hofabläufe gefasst und über Regenwasser-Leitungen zu zwei Rigolen geführt. Aufgrund der Bebauung ist es nicht möglich, je Parzelle eine eigene Rigole vorzusehen, weshalb sie sinnvoll zusammengefasst und platziert wurden. Die entsprechende Rigole ist jeweils im Zuge der ersten zu entwässernden Parzelle herzustellen (vergleiche Kapitel 8.5.5.3 Umweltbericht).

Überflutungsnachweis

Neben der Entwässerungskonzeption wurde auch ein Überflutungsnachweis durch das Büro IBF Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft mbB (Stand: September 2024) zu den vorliegenden Grundstücken erarbeitet.

Gemäß DIN 1986-100 (in Verbindung mit der DIN EN 752) ist bei Grundstücken, deren befestigte/entwässerte Grundstücksteile $\geq 800 \text{ m}^2$ sind, ein Überflutungsnachweis aufzustellen. Es ist sicherzustellen, dass das Überflutungsvolumen zum dafür vorgesehenen Auffangraum gelangt und sich nicht zu den Nachbargrundstücken oder in den öffentlichen Straßenraum ergießt.

Der Nachweis wurde je Rigole für ein Regenereignis, das einmal in 100 Jahren auftritt, geführt. Das Volumen wird in den Rigolen und in den Wasser-Retentionsboxen auf der Tiefgaragendecke nachgewiesen.

Sollten die Parzellen nicht zeitgleich hergestellt werden, so ist sicherzustellen, dass das Überflutungsvolumen in jedem Fall – notfalls über temporäre Lösungen wie oberflächige Mulden – zur Verfügung steht.

6.5.4 Brandschutz / Löschwasser

Die Löschwasserentnahme ist über Anschlüsse in der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Widdersdorfer Straße) gegeben. Die entsprechenden Leitungsausgänge liegen vor. Insgesamt kann der Brandschutz für das Vorhaben sichergestellt werden.

6.6 Grünflächen/Begrünungsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Grünordnungsplan (GOP) vom Büro Flächenagentur Rheinland (Stand: März 2026) erarbeitet, der für den gesamten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grünordnerische Maßnahmen berücksichtigt. Grundlage des GOPs ist das Freianlagenkonzept des Büros studio grünrau (Stand: 2025).

Ein wesentlicher Bestandteil der Freiraumplanung und Begrünung des Plangebietes ist die Anlage der zentral gelegenen Ost-West Achse, welche als Aufenthalts- und Kommunikationsfläche gestaltet wird. Darüber hinaus werden weitere Platzbereiche vorgesehen, die ebenfalls den Beschäftigten und Besuchern des Gebietes als Aufenthaltsflächen zur Verfügung stehen. Um diese Bereiche gestalterisch sowie klimatisch zu stärken, werden verschiedene Begrünungsmaßnahmen (P1 bis P4) innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt. Hierdurch wird ein entsprechender Begrünungsanteil sowie eine Mindestanzahl von Baum- und Großsträucherpflanzungen gesichert.

Insbesondere die Pflanzung der festgesetzten Bäume dient zum einen dem Ausgleich der entfallenden Bäume, zum anderen dem Entgegenwirken der zunehmenden Hitzebelastung in urbanen Räumen. Durch die Festsetzung der Baumpflanzungen und der hiermit einhergehenden Verschattung der entsprechenden Freibereiche, kann eine besondere Minderungsmaßnahme zum Schutz von vulnerablen Personengruppen (Menschen im Alter, Vorerkrankte, Kleinkinder) geschaffen werden.

Des Weiteren werden die Flachdächer der Gebäude in beiden Gewerbegebieten mit einer extensiven Dachbegrünung bepflanzt sowie Teilbereiche mit einer Fassadenbegrünung ausgebildet.

Innerhalb der Plangebiete kann durch die aufgezeigten Maßnahmen ein deutlich höherer Begrünungsanteil erreicht werden. Es entsteht ein attraktives Arbeitsumfeld, das einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtraums insgesamt liefert.

6.6.1 Dachbegrünung

Zur Durchgrünung des Plangebietes sowie im Hinblick auf Ökologie und Kleinklima-Verbesserungen gegenüber der ursprünglichen Situation sieht das Planungskonzept eine extensive Dachbegrünung in unterschiedlichen Bereichen vor.

Zur Sicherung des vorliegenden Begrünungskonzeptes erfolgt die Festsetzung, dass die Flachdächer der Gebäude innerhalb des Plangebietes mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen sind. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachterrassen und technische Aufbauten. Um die notwendigen technischen Anforderungen im Bereich der Hochbauplanung zu berücksichtigen, wurde eine differenziertere Festsetzung für die Anteile (D1 bis D4) der technischen Aufbauten je Gebäude getroffen:

- Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D1 sind technische Aufbauten von maximal 70 % der Gesamtfläche zulässig.
- Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D2 sind technische Aufbauten von maximal 60 % der Gesamtfläche zulässig.

- Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D3 sind technische Aufbauten von maximal 50 % der Gesamtfläche zulässig.
- Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D4 sind technische Aufbauten von maximal 40 % der Gesamtfläche zulässig.

Die durch die Vorhabenträgerin zu errichtenden Photovoltaik Elemente sind oberhalb der Dachbegrünung zulässig.

6.6.2 Fassadenbegrünung

Neben einer umfangreichen Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen sind an den geplanten Gebäuden auch Bereiche für eine Fassadenbegrünung vorgesehen.

Mit der Fassadenbegrünung wird das Plangebiet in das Landschaftsbild integriert und die Fassaden somit nutzbar gemacht. Eine entsprechende Auswahl an Rankpflanzen bietet zudem wichtige Futterquellen für Insekten und ist optisch ansprechend.

Die Fassadenbegrünung innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1 und GE 2) hat an den Säulen der Torbögen, mit Ausnahme von maximal fünf Säulen, entlang einer gesamten Fassadenseite zu erfolgen. Je Säulenfuß sind mindestens zwei Kletterpflanzen, Selbstklimmer sowie Rank- und Schlingpflanzen, zu pflanzen.

In den Bereichen ohne Torbögen ist eine Fassadenbegrünung an den Wandflächen von Gebäuden mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Lüftungseinrichtungen sowie von Wänden, soweit diese grenzständig zu Privatgrundstücken errichtet werden, mit einer Kletterpflanze mit Bodenanschluss je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je 2 laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen vorzusehen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist in beiden Fällen (Säulen oder Wände) eine Kletterhilfe vorzusehen.

Parallel zur Begrünung der Fassaden im Erdgeschoss, soll auch ein Mindestbegrünungsanteil in den oberen Geschossen in Form einer weiteren Fassadenbegrünung gesichert werden. Diese Begrünungsmaßnahme ist jedoch nicht Bestandteil der Textlichen Festsetzung und wird lediglich im Grünordnungsplan (M9) aufgeführt. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird im Rahmen des Durchführungsvertrages gesichert.

Die Fassadenbegrünung mindert die aus dem Bauvorhaben resultierenden Eingriffe der vorhandenen Grundstückssituation ab und verbessert in Kombination mit weiteren Begrünungsmaßnahmen, wie zum Beispiel der Dach- und Tiefgaragenbegrünung inklusive Baumpflanzungen, die kleinklimatische Situation des Plangebietes.

6.6.3 Begrünung der Tiefgarage

Ebenfalls zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation wird für die unterbauten Flächen, wie zum Beispiel der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa), soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, festgesetzt, dass diese dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Für Pflanzungen von Bäumen auf der Tiefgaragendecke ist die Stärke der Bodensubstratschicht mit mindestens 120 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht bei klein- und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) und mit mindestens 150 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung) auszubilden. Der Wurzelraum muss mindestens 25 m³ pro Baum betragen.

Bei der Ausbildung von Baumgruppen, darf vom benannten Flächenanteil abgewichen werden,

da davon ausgegangen werden kann, dass die Pflanzflächen und Wurzelräume der Bäume ineinander übergehen.

6.6.4 Begrünung der Plangebiete

Zum Bebauungsplanverfahren wurde neben dem bereits erwähnten Grünordnungsplan auch eine Baumbewertung beziehungsweise Baumkartierung durch das Büro Flächenagentur Rheinland GmbH (Stand: Oktober 2024) erstellt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer 63452/02 "Widdersdorfer Straße 158 und 188a" insgesamt 20 Bäume (fünf im westlichen Bereich und 15 im östlichen Bereich) erfasst und entsprechend bewertet. Gemäß der durchgeführten Bewertung fallen insgesamt 15 Bäume unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Köln.

Die Planung und Umnutzung führt zu einem vollständigen Verlust der bestehenden Vegetation beziehungsweise der Bestandsbäume (15 geschützte und fünf ungeschützte). Die bestehenden Bäume stehen im Konflikt mit der zukünftigen Bebauung (ober- und unterirdisch) sowie dem geplanten Erschließungs- und Brandschutzkonzept.

Um den Verlust der bestehenden Strukturen zu kompensieren sowie die kleinklimatische Situation des Plangebietes zu verbessern, sieht das Begrünungskonzept verschiedene Maßnahmen (P1 bis P4) vor. Diese Maßnahmen sichern einen Mindestanteil an Begrünung innerhalb der beiden Gewerbegebiete und werden nachfolgend erläutert:

Maßnahme P1

Um die Aufenthalts- beziehungsweise Platzsituationen (P1) innerhalb der beiden Gewerbegebiete qualitativ hochwertig zu begrünen, wird festgesetzt, dass auf diesen Flächen pro 200 m² jeweils mindestens 1 mittel- bis großkroniger Baum (BF41/GH742) zu pflanzen ist. Darüber hinaus sind pro 200 m² jeweils mindestens 2 Strauchgruppen bestehend aus jeweils vier Solitärgehölzen anzulegen. Es sind jeweils mindestens eine Rasenfläche (EA31/LW4112) herzustellen, ausnahmsweise zulässig sind hier Gräser- und Staudenpflanzungen, Wege und Plätze auf maximal 50% der Gesamtfläche.

Maßnahme P2

Neben den zentralen Platzflächen, sollen auch die Bewegungs- und Erschließungsflächen innerhalb des Plangebietes begrünt werden. Um dies zu sichern, wird festgesetzt, dass auf den Flächen mit der Bezeichnung P2, GF und GFL jeweils einseitig oder alternierend mittelkronige Bäume (BF41/GH742) mit einem Abstand von maximal 10 m zu pflanzen sind, ausnahmsweise zulässig sind auch Großsträucher und Bäume zweiter Ordnung. In Summe sind auf diesen Flächen mindestens 125 mittelkronige Bäume, Großsträucher oder Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben hat eine Größe von 6 m² zu betragen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die mit P1 festgesetzten Flächen. Diese Bereiche werden als Aufenthalts- und Platzflächen nach der Maßnahme P1 bepflanzt.

Maßnahme P3

In den festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung P3, welche sich ausschließlich in den Randbereichen des Plangebietes befinden, ist für jedes Grundstück 70 % der Gesamtfläche als

Wiesenstreifen (EA1/LW4111) oder als Rasenstreifen (EA31/LW41112) herzustellen. Ab einer Mindestbreite von 4,0 m sind jeweils mindestens 2 Strauchgruppen bestehend aus jeweils vier Solitärgehölzen anzulegen.

Maßnahme P4

In den festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung P4, welche sich parallel zu den P3 Flächen ebenfalls in den Randbereichen des Plangebietes befinden, ist das Pflanzen einer Strauchhecke BB1 (GH411) aus standortgerechten Heckenpflanzen durchzuführen. Hierdurch wird eine entsprechende Grundstückseinfriedung sichergestellt.

Zusätzlich zu den oben benannten Maßnahmen sind alle Grundstücksflächen des Plangebietes, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Gräsern, Stauden und/oder Sträuchern dauerhaft zu begrünen.

6.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.7.1 Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro ecotone (Stand: Januar 2026) erstellt. Im Rahmen einer Worst-Case-Analyse wurden die betroffenen Gebäude systematisch auf potenziell nutzbare Quartierstrukturen und Bruthöhlen untersucht. Ziel war es, alle potenziell besiedelbaren Strukturen wie Spalten, Fugen und Hohlräume zu erfassen, um vorsorgliche Maßnahmen für möglicherweise vorkommende gebäudebewohnende Arten wie Fledermäuse, Hausperling und Mauersegler festlegen zu können. Auf dieser Grundlage wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG für alle untersuchten planungsrelevanten Vogelarten (insgesamt 13), die zusätzlich betrachteten Fledermäuse sowie die Arten Hausperling und Mauersegler ausgeschlossen werden kann. Um eine Gefährdung von nicht planungsrelevanten Gebäudebrütern auszuschließen, ist der Rückbau der Gebäude außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Gebäudeöffnungen sollten verschlossen werden, um zukünftig mit potenziellen Artvorkommen durch Neuansiedlung sicher auszuschließen.

Um einen Verlust potenzieller Tagesquartiere von Fledermäusen zu vermeiden sind 20 Fledermauskästen zu installieren. Zusätzlich sind potenzielle Nistplätze für Hausperling und Mauersegler durch die Installation von drei Nistkästen für den Hausperling und 15 Mauerseglerkästen auszugleichen.

6.7.2 Eingriff /- und Ausgleich

Der vorliegende GOP stellt in der Konfliktbetrachtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fest, dass keine Ausgleichspflicht besteht und keine Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlich sind. Hieraus ergibt sich die Reduzierung der planerischen Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Vermeidung und Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB. Dieser wird im GOP verbal-argumentativ beschrieben und begründet. Die Vermeidung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen.

Auf Grund des bestehenden hohen Versiegelungsgrads im Plangebiet und flächenmäßig nur

geringer Vorkommen von Biotopen, befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt kaum Biotop- und Bauminventar im Plangebiet, deren Erhalt im Bebauungsplan gesichert werden könnte.

6.8 Immissionsschutz

6.8.1 Lärmbelastung im Plangebiet

Das Plangebiet ist durch Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm vorbelastet. Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Peutz Consult GmbH (Stand: 02.03.2026) erarbeitet. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Verkehrsgereusche (Straßen- und Schienenlärm) sowie die Geräuschsituation der benachbarten gewerblichen Nutzungen beurteilt. Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse zur Gesamtverkehrsgereuschsituation sowie zur Geräuschsituation durch die gewerbliche Nutzung wurden Anforderungen an den Schallschutz ermittelt. Diese Anforderungen wurden als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

6.8.1.1 Gewerbelärm

Auf Grundlage der angesetzten Nutzungs- und Immissionsansätze ergeben sich in den Plangebiet tags Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete wird somit an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird tags ebenfalls an allen betrachteten Immissionsorten im Plangebiet eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm unmittelbar über der Einfahrt zur geplanten Tiefgarage und in einem Teilbereich im Innenhof um bis zu 3 dB überschritten. An allen übrigen Immissionsorten im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts eingehalten.

Die Planung soll die umliegende Gewerbenutzung nicht stärker als heute einschränken. Daher wurde auch ein LKW-Vorgang mit entsprechendem Spitzenpegel berücksichtigt. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm, bei dem kurzzeitige Geräuschspitzen einen Pegel von 70 dB(A) nicht überschreiten dürfen, wird im Plangebiet mit Spitzenpegeln von bis zu 88 dB(A) um bis zu 18 dB überschritten.

6.8.1.2 Verkehrslärm

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet liegen mit Beurteilungspegeln von bis zu 71 dB(A) im Tageszeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und von bis zu 62 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) im Nahbereich der Widdersdorfer Straße im Süden. Bei freier Schallausbreitung werden somit die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts in Gewerbegebieten tags um bis zu 6 dB und nachts um bis zu 7 dB überschritten. Die verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehene Schwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird tags um bis zu 1 dB überschritten und nachts um bis zu 2 dB überschritten.

Im Inneren des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel selbst bei freier Schallausbreitung aufgrund des größeren Abstandes zu den Verkehrswegen bereits niedriger. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete tags eingehalten und nachts um maximal 5 dB überschritten. Im Plangebiet sind größtenteils Büro- und Gastronomienutzungen vor-

gesehen, für welche kein erhöhter Schutzanspruch im Nachtzeitraum vorliegt. Für diese Nutzungen erfolgt die Darstellung der Beurteilungspegel zum Nachtzeitraum rein informativ.

Bei vollständiger Umsetzung des Planvorhabens werden im Inneren des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 tags ab einem Abstand von circa 35 m zur Widdersdorfer Straße eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 im Inneren des Plangebiets um maximal 5 dB überschritten und an den abgeschirmten unteren Stockwerken eingehalten.

Eine Hotelnutzung mit erhöhtem Schutzanspruch im Nachtzeitraum ist gemäß dem Planungskonzept im westlichen Gewerbegebiet im Hochpunkt an der Widdersdorfer Straße vorgesehen. Hier ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) in den oberen Stockwerken. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird in den oberen Stockwerken um bis zu 5 dB überschritten und in den unteren Stockwerken eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Verkehrslärms erforderlich.

6.8.2 Anforderungen an den Schallschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Maßnahmen an der Geräuschquelle) zum Beispiel in Form von Lärmschutzwänden scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Lärmschutzwände würden das Straßenbild in Teilbereichen stark einschränken. Außerdem ist der erforderliche Platz für aktive Maßnahmen nicht gegeben, da die bestehende Bebauung direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet mit passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Zu diesem Zwecke wurden aufgrund einer Summenbetrachtung nach DIN 4109-2018 (Schallschutz im Hochbau) maßgebliche Außenlärmpegel berechnet und Lärmpegelbereichen zugeordnet, die als Darstellung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen die Lärmpegelbereiche (LPB) IV, V und VI nach denen sich die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände, Dächer ausgebauter Dachgeschosse) zwingend ergeben und für die der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu führen ist. Bei der Wertung der Lärmpegelbereiche ist zu beachten, dass diese so eingetragen wurden, als wären die zukünftigen Gebäude noch nicht errichtet. Die Lärmpegelbereiche entsprechen also einer freien Schallausbreitung über den betrachteten Bereich.

In der Kombination mit einer entsprechenden Festsetzung zu fensterunabhängigen Belüftungen für schutzbedürftige Räume mit einem erhöhten Schutzanspruch in der Nacht (zum Beispiel ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen), sofern Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, die nachts mit Beurteilungspegeln oberhalb von 45 dB(A) beaufschlagt werden, wird ein wirksamer Lärmschutz erzielt.

Da das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm, bei dem kurzzeitige Geräuschspitzen einen Pegel von 70 dB(A) nicht überschreiten dürfen, im Plangebiet in Teilbereichen um bis zu 18 dB überschritten wird, sind entsprechende Maßnahmen notwendig. In diesen Bereichen sind Nutzungen mit erhöhtem Schutzanspruch im Nachtzeitraum zu vermeiden beziehungsweise Immissionsorte nach TA Lärm in Form von offenbaren Fenstern zu gemäß DIN 4109 nachts schutzwürdigen Räumen ausgeschlossen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

6.8.3 Auswirkungen auf die Umgebung

Verkehrslärm

Neben den auf die geplante Bebauung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind des Weiteren die Auswirkungen des Planvorhabens und die damit zusammenhängenden Zusatzverkehre im Vergleich zur Situation ohne Realisierung der Planungen auf die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets zu berechnen. In der Berechnung für den Nullfall wird die abschirmende Wirkung der derzeit auf dem Plangebiet befindlichen Gebäude berücksichtigt. Im Planfall wird die geplante Gebäudekubatur berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen auf, dass bereits im Nullfall ohne Umsetzung des Planvorhabens im Bestand hohe Verkehrslärmimmissionen mit Beurteilungspegeln oberhalb der verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehenen Schwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vorliegen. Durch das Planvorhaben ergeben sich im Planfall Pegelerhöhungen von maximal 0,3 dB. Eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um weniger als 1 dB ist für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE).

Dennoch ist eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um 0,3 dB an Immissionsorten mit Überschreitungen der Grenze zur Gesundheitsgefährdung als erheblich anzusehen. Betroffen sind hier die Oskar-Jäger-Straße und die Widdersdorfer Straße. Diese Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um maximal 0,3 dB liegt jedoch deutlich unterhalb der vom menschlichen Gehör wahrnehmbaren Schwelle von 1 dB - 2 dB.

Gewerbelärm

Im Plangebiet ist ein moderner Gewerbe- und Büro-Campus mit diversen gewerblichen, gastronomischen und kulturellen Nutzungen vorgesehen. Es ist daher davon auszugehen, dass auch durch das Planvorhaben Gewerbelärmimmissionen zu erwarten sind. Dabei handelt es sich maßgeblich um die Nutzung der geplanten Tiefgaragen sowie den Anlieferverkehr.

An den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld unmittelbar gegenüber den geplanten Tiefgaragen und Zufahrten zum Plangebiet ergeben sich Beurteilungspegel aus Gewerbelärm von bis zu 58 dB(A) im Tageszeitraum und von bis zu 44 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Gewerbegebieten werden somit im Umfeld des Planvorhabens an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Schalltechnische Auswirkungen auf das Umfeld resultieren aus der Planung daher nicht.

6.9 Weitere Umweltbelange

6.9.1 Altlastennahbereich / Deponieentgasung / Altstandorte / Bodenuntersuchung

Das Plangebiet ist im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG - erfasst. Nach Auskunft der Stadt Köln liegt die Fläche in einem Teilbereich des ehemaligen Gaswerks Ehrenfeld (Kataster.Nr. 40101). Zudem befindet sich der südliche Bereich der angefragten Fläche im Bereich einer registrierten

Altablagerung (Kataster-Nr. 40104). Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Trockenrinne des Rheins, welche aktenkundlich in einer Mächtigkeit von bis zu 6 m aufgefüllt wurde.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Geotechnischer Bericht (Stand: Januar 2024) sowie eine Altlastenbewertung (Stand: April 2024) durch das Büro Geologie - Bau & Umweltconsult (GBU) GmbH erarbeitet. Die Ergebnisse beziehungsweise die Bewertung wurde im Rahmen des Umweltberichtes zusammengefasst.

6.9.2 Luft / Luftreinhalteplanung / Gerüche

Die vorliegende Planung berücksichtigt diverse Maßnahmen, die die lokale Luftschadstoff-Immissionssituation im Rahmen der Luftreinhalteplanung mindern beziehungsweise verbessern. Hierzu zählt unter anderem eine Durchgrünung des Plangebietes (vergleiche Kapitel 6.6) zur zusätzlichen Bindung von Luftschadstoffen (CO₂, PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂).

Durch das Büro Peutz Consult GmbH wurde eine Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63452/02 „Widdersdorfer Straße 158 und 188a“ in Köln-Ehrenfeld (Stand: März 2025) erarbeitet.

Das Gutachten zeigt auf, dass es durch die Realisierung des Planvorhabens zu Änderungen der Belüftungsverhältnisse in Teilbereichen an der Widdersdorfer Straße sowie zu Erhöhungen der Verkehrsmengen kommt. Hierdurch erhöhen sich die jahresmittleren Luftschadstoff-Immissionen, im Bereich des Plangebietes jedoch ohne dass die zukünftig geltenden Grenzwerte überschritten werden (vergleiche Kapitel 8.5.6.2 Umweltbericht). Eine Bewertung des Schutzgutes Luft im Zusammenhang mit dem Luftreinhalteplan der Stadt Köln (3. Fortschreibung 2021; Kapitel 5-7) erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

6.9.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Innerhalb des Plangebietes werden folgende stadtklimatisch wirksamen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt, um einen Beitrag zum Klimaschutz beziehungsweise zur Klimaanpassung beizutragen:

- Anlage von extensiven Dachbegrünungen,
- Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenteile,
- Anlage von Fassadenbegrünung (Durchführungsvertrag),
- Begrünung nicht unter- und überbebauter Grundstücksflächen,
- Pflanzung von Bäumen.

Unter Berücksichtigung der starken Vorbelastung des Plangebietes und der klimarelevanten Planungsaspekte sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima als verbessernd anzusehen. Eine erhebliche Veränderung des Lokalklimas ergibt sich aus der Planrealisierung nicht. Eine detaillierte Bewertung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

6.9.4 Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsziffer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) einzuschalten.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 5 Grad zulässig. Dieses Gestaltungsmerkmal sichert die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und gewährleistet das Einfügen in die umgebende Bebauung. Weiterhin werden damit auch die zu begrünenden Flächen vorgehalten, was bereits aus Gründen des Klimaschutzes sinnvoll ist.

Die Ausbildung eines Flachdaches begünstigt somit die geplante extensive Dachbegrünung einschließlich der Nutzung von Photovoltaikanlagen.

Werbeanlagen

Zur Sicherung des Erscheinungsbildes, werden gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen. Hierzu zählt, dass Werbeanlagen nur an Gebäuden in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 15,0 m² zulässig sind. Hierdurch soll die Wirkung der Werbeanlagen limitiert werden.

Zusätzlich ist je Gewerbegebiet maximal ein Gewerbepylon außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe des Pylonen darf maximal 4,0 m und die Breite maximal 1,0 m betragen. Die Installation eines Gewerbepylon entsteht in einem engen nutzungsspezifischen Zusammenhang, soll jedoch in seiner Dimension limitiert werden.

Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7. Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nachfolgenden Flächen gekennzeichnet:

- Der Altstandort Nummer 40101, Fläche des ehemaligen Gaswerks Köln-Ehrenfeld,
- Die Altablagerung Nummer 40104, ehemalige Trockenrinne des Rheins, die in einer Mächtigkeit von bis zu 6,0 m aufgefüllt wurde.

Die großflächigen Sanierungs- und Bodenaushubmaßnahmen mit anschließender Überbauung der Fläche stellen im Sinne von § 2 Abs. 7 Satz 1 BBodSchG eine Sicherungsmaßnahme dar.

Nachrichtliche Übernahme - Denkmalschutz

Das nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellte Baudenkmal in der Widersdorfer Straße 188a (DE_05315000_A_733, Eintragungsdatum 24.01.1995) wurde nachrichtlich übernommen und zeichnerisch im Bebauungsplan gekennzeichnet.

8. Umweltbericht

A Einleitung

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

8.1 Darstellung des Inhalts und wichtigster Ziele des Bauleitplanes

Das Projektentwicklungsunternehmen Alfons & Alfreda AG plant die zukunftsfähige Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebestandes in Köln Ehrenfeld. Das Plangebiet umfasst zwei Teilflächen an der Widdersdorfer Straße mit rund 1,6 ha (Flurstücke 301, 302, 324, 489, 490, 492, 618, 667, 1754/62, Flur 74, Gemarkung Müngersdorf) und 1,5 ha (Flurstücke 437 und 1762/62, Flur 74, Gemarkung Müngersdorf). Ziel ist es einen modernen Büro- und Gewerbe-campus mit Flächen für Kunst, Kultur, Bildung und Soziales, Gastronomie und Läden sowie Freizeit, Sport und Beherbergungsstätten zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbegebietes geschaffen. Der Bebauungsplan steht im Gesamtzusammenhang mit der Rahmenplanung Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld und des Zielbildes Weststadt 2021.

8.2 Bedarf an Grund und Boden

Bestandsnutzung	in m ²	geplante Vorhaben	in m ²
Gebäude	15.894	Gewerbegebiet (GE)	31.789
Wege- und Parkplatzflächen	13.669		
Baumbestandene Rasenrabatte	1.272		
Heckengehölze	477		
Ruderalfluren	477		

8.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und "Technischen Anleitungen" zugrunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind. Die EU-Schutzziele finden sich im Wesentlichen umgesetzt im deutschen Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG, Luftreinhalteplanung, Lärminderung) und seinen Verordnungen, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG – Arten-, Landschafts- und Biotopschutz), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Bodenschutz, Schutz vor bzw. Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen) und seiner Verordnung, dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Denkmalschutzgesetz (DSchG). Auf Landesebene greifen weitere Regelungen wie das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW – Schutz des Grundwasserdargebotes) sowie Verordnungen auf Ebene der Bezirksregierungen wie Wasserschutzzonen-Verordnungen und der Luftreinhalteplan.

Auf kommunaler Ebene werden die Baumschutzsatzung und der Landschaftsplan der Stadt Köln berücksichtigt.

Im Einzelnen siehe dazu die folgende Tabelle 2.

Umweltbelang	Fachgesetz / Vorschrift	Ziel des Umweltschutzes
Tiere	BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VRL, LNatSchG NRW	Vermeidung Verschlechterung Erhaltungszustand; Schutz wild-lebender Tiere und Lebensgemeinschaften, Vermeidung Tötung (Tötungsverbot)
Pflanzen	BauGB, BNatSchG, LNatSchG NRW, Baumschutzsatzung Stadt Köln	Schutz, Erhalt und Weiterentwicklung geschützter Biotope und Naturbestände, Vermeidung von Eingriffen;
Fläche	BauGB	Schonender Umgang mit Boden, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Revitalisierung von vorgenutzten Flächen
Boden und Altlasten Boden	BauGB; BBoDSchG, BBoDSchV, LBoDSchG NRW	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Innenentwicklung; Entsiegelung; Sicherung und Entwicklung von Bodenfunktionen, Abwendung schädlicher Bodenveränderungen und Einträge
Altlasten	BauGB; BBoDSchG, BBoDSchV, LBoDSchG NRW, LAWA-Richtlinie, LAGA Anforderungen	Vermeidung von Gefährdung durch die Wirkpfade Boden-Mensch, Boden-Luft, Boden-Grundwasser; Sanierung;
Wasser Oberflächenwasser	WHG, LWG NRW, WRRL, HWRM-RL, HWSGII	naturnahe Gestaltung von Fließgewässern; Reinhaltung, Schutz und Pflege von Gewässern; Deckung Wasserbedarf; Vermeidung negativer Veränderungen; Sanierung; naturnaher Aus- bzw. Rückbau
Grundwasser	WHG, LWG NRW, Wasserschutz-zonen-Verordnung der jeweiligen Wassergewinnungsanlagen	Grundwasserneubildung erhalten und verbessern, Berücksichtigung der Ge- und Verbote; Vermeidung von Einträgen;
Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregenvorsorge	WHG, LWG NRW	Versickerung von Niederschlagswasser, Hinweis auf Starkregenbetroffenheit; Ableitung von Niederschlagswasser; Verhindern von Starkregengefahren
Hochwasserbelange	WHG, LWG NRW, HWRW-RL; HWSG II, BRPHV	Hochwassersichere Baugebiete, Hinweis auf Hochwasserrisikogebiete; Hochwasserrisikoprofylaxe
Luft Luftschadstoffe – Emissionen/Immissionen	BImSchG; BauGB, 39. BImSchV, TA Luft; Zielwerte der LAI	Schaffung und Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Vermeiden von Emissionen und Konflikten; Erhalt

		und Verbesserung der Luftgüte; Einhaltung Grenzwerte der 39. BImSchV
Klima Kaltluft/ Ventilation	KIAnG NRW; BNatSchG, LNatSchG, BWaldG, LFoG NRW	Vermeidung bioklimatisch belasteter Wohngebiete, Erhalt bioklimatischer Entlastungsbereiche und Bereiche mit Kaltluftentstehung; Erhalt und Planung von Frischluftzufuhr durch Grünflächen; Verbesserung des Mikroklimas durch Baumpflanzungen und Grünflächen; Maßnahmen zur Klimawandelanpassung
Landschaft/ Ortsbild	BauGB, LNatSchG	Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild; Wahrung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und dem Erholungswert von Landschaft- und Ortsbild; Wahrung des Charakters der Kulturlandschaft
Biologische Vielfalt	BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VRL, LNatSchG NRW	Erhalt wildlebender Tier- und Pflanzenarten, Erhalt von Lebensräumen, Stärkung der Biotopvernetzung, Entwicklung und Wiederherstellung der Tier- und Pflanzenwelt z.B. bei Eingriffen; Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete	BNatSchG, FFH-RL; VRL	Schutz prioritärer Arten, Beachtung der Schutzziele
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung Lärm	BImSchG; TA Lärm; DIN 4109; DIN 18005; DIN 45691; 16. BImSchV; Freizeitlärmerlass; 18. BImSchV, BauGB; Lärmaktionsplan Stufe III und IV	Einhaltung der Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte; Konfliktvermeidung durch Planung; Trennungsgrundsatz; Erhalt und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Erschütterungen	BImSchG; Abstandserlass; DIN 4150 Teil 1 und 2	Einhaltung der Werte der DIN 4150 Teil 2; Konfliktvermeidung
sonstige Gesundheitsbelange / Risiken		
- Störfallrecht	Seveso-III-Richtlinie; KAS-18, BImSchG; 12. BImSchV	Einhaltung von Achtungs- und angemessenen Sicherheitsabständen
- Magnetfeldbelastung	Bundesimmissionsschutzgesetz, Abstandserlass NW, städtischer Vorsorgewert	Einhaltung ausreichender Abstände zu sensiblen Nutzungen

Besonnung/ Belichtung	BauGB, BauO NW, DIN 5034:2011 Positionspapier „Versorgung mit Tageslicht / Besonnung“ im Stadtplanungsamt Köln, 10/2021	Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
Kultur- und sonstige Sachgüter	BauGB, Denkmalschutzgesetz; BNatSchG	Vermeidung der Beeinträchtigung von Bau-, Klein und Bodendenkmälern; Naturdenkmälern, Resten historischer Kulturlandschaften oder deren Bestandteilen
Vermeidung von Emissionen (, insbesondere Licht, Gerüche), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Bundesimmissionsschutzgesetz; Lichterlass NW; LAI Hinweise; TA-Luft, Anhang 7, LWG NRW;	Vermeidung von Emissionen; Konfliktbewältigung; Sicherstellung der sach- und fachgerechten Entsorgung
Nutzung erneuerbare Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	KSG; KSG NRW BauGB; EEG, GEG, EnergieeinsparVO, Beschluss des Rates der Stadt Köln zur Klimaneutralität bis 2035 (06/2021), Leitlinien Klimaschutz der Stadt Köln (03/2022)	Energieeffizient Planen, Verringerung / Vermeidung von Klimagas-Emissionen, energetisch optimierte Baustandards
Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser- Abfall-, Immissionsschutzrecht	BauGB, BNatSchG, DSchG; LNatSchG NRW, Wasserschutz-zonen-Verordnung der jeweiligen Wassergewinnungsanlagen, Luftreinhalteplan Köln 2021	Schutzziele der LP-Schutzausweisung, Entwicklungsziele umsetzen; Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Erholungswert von Natur und Landschaft
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	BauGB; Bundesimmissionsschutzgesetz; Luftreinhalteplan Köln 2021	Einhaltung Grenzwerte der 39. BImSchV
Anfälligkeit für die Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d und i des § 1 Abs. 6	BauGB	Vermeidung von Planungen mit einer hohen Anfälligkeit für die Auswirkungen von Katastrophen oder schweren Unfällen.

Nr. 7 BauGB - Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen		
Eingriff/Ausgleich	BauGB, BNatSchG, LNatSchG	Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt; Ausgleich bzw. Ersatzmaßnahmen nachhaltig und standortgerecht

Abkürzungen:

FFH-RL = Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, VRL = Vogelschutzrichtlinie, LNatSchG NRW = Landesnaturschutzgesetz Nordrhein Westfalen, BBodSchV = Bundesbodenschutzverordnung, LAWA = Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, LAGA = Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, WRRL = Wasserrahmenrichtlinie, HWRM-RL = Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWSG II = Hochwasserschutzgesetz 2, TA Luft = Technische Anleitung Lärm, LAI = Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, KIANG NRW = Klimaanpassungsgesetz Nordrhein Westfalen, BWaldG = Bundeswaldgesetz, LFoG NRW = Landesforstgesetz Nordrhein Westfalen, TA Lärm = Technische Anleitung Lärm, KAS-18 = Kommission für Anlagensicherheit, Leitfaden 18, BauO NW = Bauordnung Nordrhein Westfalen, KSG = Bundesklimaschutz, KSG NRW = Klimaschutzgesetz Nordrhein Westfalen, EEG = Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien, GEG = Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

Grenzüberschreitende Auswirkungen von Bebauungsplänen oder Flächennutzungsplan-Änderungen sind in Köln aufgrund der Lage in großem Abstand zu Landesgrenzen nicht zu erwarten. Raumbedeutende Planungen werden mit den angrenzenden Gemeinden abgestimmt.

B Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**8.4 Grundlagen**

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Widdersdorfer Straße 158 und 188 in Köln-Ehrenfeld“. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig bzw. dauerhaft erhebliche anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Vorhaben- und Erschließungsplan: Für die konkreten Vorhaben werden Regelungen zur Bauphase gemäß den einschlägigen Vorschriften und Normen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren getroffen. Entsprechend beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

Es werden durch die Umsetzung der Planung keine Techniken oder Stoffe eingesetzt und verwendet, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen werden.

Weiterhin werden bei Vorliegen mehrerer Planungen in räumlicher Nähe kumulierende Umweltauswirkungen beschrieben.

8.4.1 Beschreibung derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario)

Das Plangebiet wird derzeit vollständig als Gewerbegebiet genutzt. Es liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile und ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 34 BauGB.

8.4.2 Beschreibung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes bleibt die Nutzung in seiner Form erhalten. Die Nullvariante ist in diesem Falle auf Grund der bestehenden Nutzung mit dem Basisszenario gleichzustellen. Änderungen der aktuellen Situation sind dementsprechend nur im Rahmen der Zulässigkeit von § 34 BauGB möglich.

8.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ist eine Verbesserung des Umweltzustandes im Vergleich zum Bestand zu erwarten. Erreicht wird dies vor allem durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades und der Herstellung eines erhöhten Anteils an Begrünungsflächen sowie durch Maßnahmen der Dachbegrünung.

8.5 Umweltbelange gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a – j und §1a BauGB

8.5.1 Tiere

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Zur Überprüfung des Vorkommens planungsrelevanter Arten wurde auf den beiden Grundstücken an der Widdersdorfer Straße eine Artenschutzprüfung Stufe I mit Worst-Case-Analyse (ecotone, Januar 2026) erstellt. Hierbei standen besonders die vom LANUK für den 3. Quadranten im Messtischblatt 5007 gelisteten 13 planungsrelevanten Vogelarten sowie Fledermäuse, Haussperling und Mauersegler im Vordergrund.

Die Ergebnisse dieser Artenschutzprüfung werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt. Bei zwei Ortsbegehungen (August 2023 und September 2025), eine mit Hubsteigerbefahrung, wurde das Plangebiet auf die Eignung als Habitat für Vögel, Fledermäuse und Schmetterlinge überprüft. Die Untersuchungen, einschließlich Worst-Case-Analyse und Hubsteigerbefahrung, zeigten, dass die antragsgegenständlichen Gebäude für Fledermäuse nur ein geringes Quartierpotenzial aufweisen. Für die Gebäudebrüter Mauersegler und Haussperling konnten keine aktiven oder rezenten Nester festgestellt werden. Ein negativer Einfluss durch den Rückbau der Gebäude auf diese Arten ist daher nicht zu erwarten. Um einen Verlust potenzieller Tagesquartiere für Fledermäuse an vier Gebäuden und potenzielle Niststrukturen für Haussperling und Mauersegler zu vermeiden sind Maßnahmen erforderlich.

Sogenannte Allerweltsarten wie Kohl- und Blaumeise, Ringel- und Straßentaube sowie Amsel nutzen das Gebiet als Brut- und Nahrungshabitat. Einzelne Nester (Meisen, Elster, Tauben) wurden nachgewiesen. Weitere Arten wie Bachstelze oder Nahrungsgäste können ebenfalls zeitweise im Gebiet vorkommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des dritten Quadranten im Messtischblatt 5007 Köln. Für diesen Quadranten ist für die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gärten, Parkanalgen“, „Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ das potenzielle Vorkommen von 13 planungsrelevanten Arten bekannt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Vogelarten (Tabelle 1). Die nachfolgend dargestellte Tabelle basiert auf den potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten gemäß Messtischblattabfrage beim LANUK (2026).

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 5007 sowie Funktion des Lebensraumtyps Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanalgen, Siedlungsbrachen und Gebäude für die jeweiligen Arten. Es bedeuten: B = Nachweis Brutvorkommen ab 2000, BK = Brutvorkommen Koloniebrüter (Na = Nahrungshabitat, Vorkommen im Lebensraum; (Na) = Nahrungshabitat, potenzielles Vorkommen im Lebensraum; FoRu! = Fortpflanzung- und Ruhestätte, Hauptvorkommen im Lebensraum; FoRu = Fortpflanzung- und Ruhestätte, Vorkommen im Lebensraum; (FoRu) = Fortpflanzung- und Ruhestätte, potenzielles Vorkommen im Lebensraum), RL NRW = Rote Liste NRW (jeweils aus 2021 für Vögel) 0 = ausgestorben/ verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, G = Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet, D = Daten unzureichend. FFH = Art des Anhangs der Flora Fauna Habitat Richtlinie, VS = Art des Anhangs/ Artikel Vogelschutzrichtlinie. Die Bewertung der Tierarten erfolgt gemäß Fachinformationssystem Geschützte Arten in NRW des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW. (LANUK 2026. Quelle: https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/50073?kl_gehoel=1&gaert=1&gebau=1.)

Vogelarten

Art	Status NRW	Habitatpotenzial	RL NRW	EU (FFH-RL/VS-RL)
Habicht	B	(FoRu), Na	3	-
Sperber	B	(FoRu), Na	*	-
Waldohreule	B	Na	3	-
Mäusebussard	B	(FoRu)	*	-
Bluthänfling	B	FoRu, (FoRu), (Na)	3	-
Mehlschwalbe	BK	FoRu!, Na	3	-
Kleinspecht	B	Na	3	-
Turmfalke	B	FoRu!,(FoRu),Na	V	-
Rauchschwalbe	B	FoRu!, Na, (Na)	3	-
Feldsperling	B	FoRu, Na, (Na)	3	-
Rebhuhn	B	(FoRu)	2	-
Waldkauz	B	FoRu!, Na	*	-
Star	B	FoRu, Na	3	-

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Durch die Planung wird mit der kurzzeitigen flächigen Reduzierung der bestehenden Biotope auch der Lebensraum der potenziell vorkommenden Fauna verkleinert. Hierzu zählt vor allem die Entnahme von Gehölzen, die Versiegelung von Grünstreifen und der Wegfall von Gebäuden als Brutstätte für Gebäudebrüter. Für Reviervögel und Nahrungsgäste besteht ein erhöhtes Vogelschlagrisiko durch großflächige Glasflächen an den geplanten Neubauten. Maßnahmen wie Teil- und Vollbemusterungen an Glasflächen, Eckverglasungen und Wintergärten

sind erforderlich, um Kollisionsrisiken zu minimieren. Offene oder gekippte Fenster und sonstige Gebäudeöffnungen sollten verschlossen werden, um eine zukünftige Ansiedlung von Tieren, insbesondere Fledermäusen, zu vermeiden.

Die Artschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Auslösung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die vom LANUK für den 3. Quadranten im Mess-tischblatt 5007 gelisteten 13 planungsrelevanten Vogelarten, die zusätzlich betrachteten Fleder-mäuse sowie die Arten Haussperling und Mauersegler unter Einhaltung der nachstehenden Maßnahmen ausgeschlossen werden kann. Für alle anderen Arten (Allerweltsarten) ist eine Betroffenheit bei Einhaltung der nachstehenden Maßnahmen ebenfalls auszuschließen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Um eine Gefährdung von vor allem Fledermäusen und Gebäudebrütern auszuschließen, werden in der Artschutzprüfung (ecotone, Januar 2026) geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, mit denen artenschutzrechtliche Betroffenheiten vermieden oder reduziert werden können. Sie bestehen aus einer zeitlichen Beschränkung der bau- und anlagebedingter Flächenbeanspruchungen, der Installation von Nistkästen, Maßnahmen zur Minderung von Vogelschlag sowie die Auswahl insektenfreundlicher Leuchtmittel. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Zum Artenschutz sind folgende Maßnahmen vollumfänglich zu beachten und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

- Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der im Plangebiet brütenden Vogelarten durchzuführen. Rodungsarbeiten sind folglich im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September zu vermeiden (V1).
Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine Fachgutachterin/ einen Fachgutachter nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.
- Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot sind die erforderlichen Rückbau-/Abrissmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten der wildlebenden Vogelarten und der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchzuführen. Der Gebäude Rückbau ist folglich im Zeitraum zwischen dem 01. März und 31. Oktober zu vermeiden (V2).
Sind innerhalb dieses Zeitraumes Abrissarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine Fachgutachterin/ einen Fachgutachter sicherzustellen, dass es nicht zu einer Gefährdung von Vogelbruten und Fledermäusen kommt.
- Um den Verlust potenzieller Tagesquartiere für die Fledermaus an vier Gebäuden zu vermeiden, sind für diese Strukturen ein Komplexausgleich im Verhältnis 1:5 innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, was einer Gesamtzahl von 20 Fledermauskästen entspricht. Die Installation der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und nach den Standards des Methodenhandbuches zur Artschutzprüfung NRW durchzuführen (V3).
- Um den Verlust potenzieller Quartiere für den Haussperling zu vermeiden, sind insgesamt drei Kästen innerhalb des Plangebietes zu installieren. Dabei darf es sich nicht

um Koloniekästen handeln. Die Installation der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und nach den Standards des Methodenhandbuches zur Artenschutzprüfung NRW durchzuführen (V4).

- Um den Verlust potenzieller Nistplätze für den Mauersegler zu vermeiden, sind insgesamt 15 Mauerseglerkästen innerhalb des Plangebietes zu installieren. Die Installation der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und nach den Standards des Methodenhandbuches zur Artenschutzprüfung NRW durchzuführen (V5).
- Transparente und/ oder spiegelnde Baustoffe der Außenfassade sind so zu gestalten und/ oder mit Vogelschutzmarkierung zu versehen, dass sie für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

Vollumfängliche Sicherungspflicht bei:

- Eckverglasungen (Glaselemente, die über eine Gebäudeecke führen), transparente Absturzsicherungen (z. B. Glasgeländer), transparente Verbindungsgänge

Diese Glaselemente sind vollumfänglich gegen Vogelschlag zu sichern.

Partielle Sicherungspflicht (Teilbemusterung) bei:

- Glaselemente, die größer als 5 m² sind
- Bodentiefe Fenster (Fenster, deren Unterkante sich weniger 0,90 m über dem begehbaren Boden befinden)
- Fensterbänder oder Fensterreihen (zusammenhängende Verglasungsflächen)

Diese Glaselemente sind dahingehend zu sichern, dass der verbleibende ungeschützte Bereich die Größe von 5 m² nicht überschreitet. Beispielsweise können bodentiefe Fenster im unteren, nicht Sichtbereich erkennbar gemacht werden. Bei Wintergärten müssen Übereckverglasungen vollumfänglich markiert werden. Die übrigen Glaselemente sind so zu gestalten, dass die größte ungesicherte Einzelfläche 5 m² nicht überschreitet.

Technische Anforderungen:

- Zulässig sind nur Sicherungsmaßnahmen (Muster/Markierungen), die nach dem Stand der Wissenschaft eine Anflugwahrscheinlichkeit von unter 10 % aufweisen
 - Die Markierungen sind von außen auf die Glaselemente aufzubringen oder es sind gleichwertige, positiv getestete Produkte auf anderen Glasebenen zu verwenden.
 - Der Außenreflexionsgrad der verwendeten Verglasung darf maximal 8 % (bzw. maximal 15 % bei Isolierverglasung) betragen.
- Zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf nachtaktive Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse) sind permanent angebrachte Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen und der sonstigen Sicherung von Grundstücken einschließlich deren Gebäuden zulässig. Insofern sind bei der Beleuchtung des Geländes Leuchtmittel mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich (maximal UV-Licht-Anteil 0,02 %) maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzusichern und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sollten weder über die Horizontale hinaus nach oben hin

noch zur Seite– insbesondere nicht auf etwaige angrenzende Gehölze und Biotope abstrahlen. Dunklräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen insgesamt möglichst niedrig aufzustellen. Die Beleuchtungsdauer und Beleuchtungsintensität sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (smarte Beleuchtungssteuerung wie Nachtabsenkung bzw. Einsatz von Bewegungsmeldern).

Bewertung:

Mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ist aufgrund der aktuell geringen Bedeutung des Plangebietes und unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut nicht zu rechnen.

8.5.2 Pflanzen

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Die Kartierung der im Plangebiet vorkommenden Bäume wurde am 25. Juli 2024 (FlächenAgentur Rheinland GmbH, 2024a) durchgeführt und ist im Folgenden dargestellt. Die Bäume im Plangebiet werden durch die Baumarten *Populus simonii* (Birkenpappel) und *Betula pendula* (Hängebirke) dominiert.

Tabelle 2: Ergebnisse der Baumkartierung im Plangebiet Widdersdorfer Straße 158 und 188 in Köln. (BSS = Baumschutzsatzung; Vitalität: 1 = gut, 2 = mittel, 3 = schlecht). Quelle: FlächenAgentur Rheinland GmbH, 2024a

Baumnummer	Baumart	wiss. Name	Höhe [m]	Vitalität	Anzahl Stämme	Stammumfang 1 [cm]	Stammumfang 2 [cm]
1	Pappel	<i>Populus simonii</i>	10	3	1	125	
2	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	3	1	1	65	
3	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	3	2	1	60	
4	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	8	1	1	131	
5	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	10	1	2	135	147
6	Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	9	1	1	117	
7	Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	10	1	1	141	
8	Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	6	1	1	135	
9	Roter Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	7	1	1	146	
10	Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	10	1	1	115	
11	Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	10	1	1	128	
12	Hängebirke	<i>Betula pendula</i>	9	1	1	128	
13	Birkenpappel	<i>Populus simonii</i>	13	1	1	170	
14	Birkenpappel	<i>Populus simonii</i>	13	1	1	110	
15	Birkenpappel	<i>Populus simonii</i>	8	1	1	83	
16	Birkenpappel	<i>Populus simonii</i>	13	1	1	154	
17	Birkenpappel	<i>Populus simonii</i>	4	1	1	40	
18	Birkenpappel	<i>Populus simonii</i>	4	1	1	42	
19	Birkenpappel	<i>Populus simonii</i>	13	1	1	233	
20	Birkenpappel	<i>Populus simonii</i>	5	1	1	42	

Darüber hinaus finden sich im Plangebiet einzelne Gehölzstrukturen (Hecken und Sträucher), Saumstreifen mit ruderalartiger Vegetation sowie intensiv gepflegte Rasenflächen. Insgesamt spielt das Schutzgut Pflanze im Bestand eine untergeordnete Rolle.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Bei Realisierung des Bebauungsplans bleibt die Gewerbenutzung mit untergeordneter Rolle für das Schutzgut Pflanze bestehen. Durch die Planung gehen die bestehenden Gehölzstrukturen, Bäume und Rasenfläche in ihrer Ausdehnung vollständig verloren. Im Rahmen der Bau-
feldfreimachung kommt es zum Verlust aller im Plangebiet vorhandenen Bestandsbäume, wovon insgesamt 15 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

- Grundstückflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten und mit Gräsern, Stauden und/oder Sträuchern dauerhaft zu begrünen (entspricht Maßnahme M1, M2 des GOP).
- Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mindestens 8 Einzelbäume (BF31/GH741 oder BF41/GH742) sowie mindestens 125 mittelkronige Bäume (Kronenbreite 4-10 m), Großsträucher oder Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen (entspricht Maßnahme M2 des GOP).
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken (entspricht Maßnahme M4 des GOP)
- Festsetzungen zur Begrünung der unterirdischen Gebäudeteile (Tiefgarage) (entspricht Maßnahme M6 des GOP)
- Festsetzungen zu extensiven Dachbegrünung der Flachdächer sowie zur Fassadenbegrünung (entspricht Maßnahme M5, M7, M8 und M9 des GOP)

Insgesamt führen die grünordnerischen Festsetzungen zu einer erhöhten Durchgrünung des Plangebietes.

Im Rahmen des Grünordnungsplans sind weitere Maßnahmen formuliert, die aufgrund der Regelungstiefe nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans sind. Die entsprechenden Maßnahmen sind in der nachgeordneten Ausführungsplanung zu prüfen.

Bewertung:

Unter dem Aspekt, dass der Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet sinkt und gleichzeitig der Anteil an Grünflächen und Gehölzpflanzungen deutlich steigt, werden die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Pflanze als nicht erheblich beurteilt. Es ergeben sich schwach positive Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

8.5.3 Fläche

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Das Plangebiet umfasst ein Gewerbegebiet mit einer versiegelten Fläche von ca. 28.000 m². Diese Fläche ist auf ca. 15.000 m² mit Gebäuden bestanden und umfasst ca. 13.000 m² Wege- und Parkplatzflächen. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 93 %. Bestandteil des Gewerbegebiets ist auch eine ca. 1.000 m² große baumbestandene Rasenrabatten sowie ca. 400 m² Heckengehölze und ca. 400 m² Ruderalfluren.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Mit der Umnutzung des Plangebietes wird sich der Versiegelungsgrad gegenüber der Bestandsnutzung verringern. Im Planzustand wird das Gebiet zu circa 84 % versiegelt bzw. teilversiegelt sein. Dies entspricht einer Fläche von rund 25.000 m².

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Bei Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand verringert. Durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wird Einfluss auf den zukünftigen Versiegelungsgrad genommen. Im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Versiegelung der Grundstücksflächen begrenzt. Durch planerische Festsetzungen, die die Neuanlage von Pflanzflächen und Bäumen regeln, wird der Versiegelungsgrad in beiden GE ebenfalls begrenzt.

Bewertung:

Innerhalb des mit Gewerbe festgesetzten Plangebietes wird Anteil der unversiegelten bzw. teilversiegelten Fläche circa 16 % betragen (Vegetationsflächen ohne intensive/extensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung). Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bauungsplanes wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet gegenüber der Bestandsnutzung demnach verringert. Erhebliche Auswirkungen sind auszuschließen. Es ergeben sich schwach positive Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

8.5.4 Boden und Altlasten

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a, c, e BauGB)

8.5.4.1 Boden

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf dem Blatt L5106 der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen (1:50.000). In der digitalen Bodenkarte von NRW ist das Untersuchungsgebiet als Weißfläche dargestellt (Geologischer Dienst NRW, o.J.). Hierbei handelt es sich um Bereiche,

in denen die Böden nicht oder kaum kartiert werden konnte und sich der bodenkundliche Aufbau auch nicht aus älteren Unterlagen rekonstruieren lässt. Das designierte Plangebiet wurde bisher industriell sowie gewerblich genutzt und weist auf Grund der historischen Nutzung keine natürlichen Bodenstrukturen auf. Zudem liegt eine Verunreinigung der Böden durch Altlasten vor. Geotope und Bodendenkmäler liegen im Plangebiet nicht vor.

Bei der durchgeführten Baugrunderkundung (GBU GmbH, 2024a und 2024b) wurden 25 (Widdersdorfer Straße 158) und 44 (Widdersdorfer Straße 188 und 188a) Rammkernsondierungen (RKS n. DIN EN ISO 22475) abgeteuft. Von den Bodenproben wurden für beide Teilflächen je 6 Mischproben erstellt und diese zur orientierenden Bewertung auf die Parameter der LAGA Boden 2004, der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie der Deponieverordnung untersucht. Die erstellten Geotechnischen Berichte (GBU GmbH, 2024a und 2024b) verzeichnen zunächst unterhalb der Oberflächenbefestigung anthropogene Auffüllungen aus Sand, Schluff und Kies in veränderlichen Anteilen. An Fremdbestandteilen wurden Ziegelbruchstücke, örtlich Schwarzdecken-, Schlacke-, Glas-, Lava- und Betonbruchstücke sowie an einzelnen Bohrpunkten reine Bauschuttneester festgestellt. Die Auffüllungen reichen bis in Tiefen zwischen 1,1 m u. GOK bis max. 4,5 m u. GOK. Unterhalb der Auffüllungen schließen sich Reste an Hochflutlehm (Schluff, sandig-kiesig) und sandiger bis stark sandiger Kies an.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Im Zuge der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes sinkt der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand. Somit steht mehr Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen sowie als Speicher- und Filtermedium zur Verfügung. Zudem werden Anfüllungen im Zuge der Baumaßnahmen für die Tiefgaragen bis zu ca. 6,20 m Tiefe entfernt und somit die Schadstoffsituation verbessert.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Die Erdarbeiten sollten, wenn möglich in der niederschlagsarmen Zeit erfolgen.

Darüber hinaus kommt die Altlastenbewertung (GBU GmbH 2024c und 2024d) zu dem Ergebnis, dass durch die Baumaßnahme eine erhebliche Verbesserung der Schadstoffsituation im Boden respektive eine vollständige Entfernung des altstandortbedingten Schadstoffinventars im Plangebiet stattfindet.

Die Aushubarbeiten sind bodengutachterlich zu begleiten. Material mit Verdacht auf Altlasten ist getrennt zu lagern und nicht mit unbelasteten Materialien zu vermischen. Für eine ordnungsgemäße Entsorgung auf einer hierfür genehmigten Deponie ist zu sorgen, entsprechende Nachweise sind der Unteren Umweltschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden. Vor Ort abgetragener Boden kann jedoch

nur zum Wiedereinbau verwendet werden, sofern er organoleptisch unauffällig ist. Überschüssiger Boden ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz zu beseitigen. Hierzu sind der Unteren Umweltschutzbehörde entsprechende Nachweise auf Verlangen vorzulegen.

Bewertung:

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden sind vor dem Hintergrund, dass die Anfüllungsböden im Rahmen der Bauarbeiten vollständig entfernt werden, positiv zu bewerten.

8.5.4.2 Altlasten

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Das Plangebiet ist im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG - erfasst. Entsprechend des Altlastenkatasters (Stadt Köln Altlastenkataster, 2021) liegt die Fläche in einem Teilbereich des ehemaligen Gaswerks Ehrenfeld (Kataster.Nr. 40101). Zudem befindet sich der südliche Bereich der angefragten Fläche im Bereich einer registrierten Altablagerung (Kataster-Nr. 40104). Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Trockenrinne des Rheins, welche aktenkundlich in einer Mächtigkeit von bis zu 6 m aufgefüllt wurde (Stadt Köln, 2021).

Den Untersuchungsergebnissen der durchgeführten Baugrunderkundung zufolge sind im Untersuchungsgebiet punktuell erhebliche Belastungen durch Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festzustellen (RKS 2, RKS 6, RKS 7, RKS 14 und RKS 23). Insbesondere im Bereich der RKS 14 wurde neben der erheblichen Belastung durch PAK (4.330 mg/kg) ebenfalls eine deutliche Verunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Darüber hinaus sind punktuelle Belastungen durch PAK auch auf dem gesamten Projektstandort nicht auszuschließen, wie die PAK-Gehalte in den Proben der RKS 5, RKS 11 und RKS 26 zeigen. Entsprechend den Bohrerergebnissen, bestätigen auch die chemischen Analysen die historische Vornutzung als Gaswerksstandort mit dem dazugehörigen Schadstoffinventar.

Die Bodenproben aus dem gewachsenen Boden sind insgesamt als unauffällig einzustufen. Die nachgewiesenen Belastungen beschränken sich auf den Anfüllungshorizont mit einer maximalen Tiefe von 4,70 m u. GOK.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund des unauffälligen Geländebefundes des gewachsenen Bodens und der derzeitigen Versiegelungssituation auszuschließen. Ebenso kann derzeit aufgrund der Versiegelung ein Gefährdungspotenzial für den Gefährdungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Aufgrund der geplanten Bauausführung auf beiden Teilflächen wird davon ausgegangen, dass sämtliche Anfüllungen im Rahmen der Maßnahme ausgehoben und entsorgt werden. Eine

entsprechende Folgenutzung ist ein Gefährdungspotenzial auszuschließen. Durch die Baumaßnahme erfolgt eine erhebliche Verbesserung der Schadstoffsituation, da der schadstoffbelastete Boden im Plangebiet vollständig entfernt wird.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Maßnahmen zur Vermeidung und/ oder Minderung sind nicht erforderlich.

Bewertung:

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird das altstandort- und altablagerungsbedingte Schadstoffinventar vollständig entfernt. Infolge der Realisierung des Bebauungsplanes wird sich demnach eine erhebliche Verbesserung der Schadstoffsituation im Plangebiet einstellen.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund der nachgewiesenen Belastung die Aushubarbeiten zumindest teilweise in kontaminierten Bereichen stattfinden. Im Vorfeld ist daher ein Arbeits- und Sicherheitsplan nach DGUV 101-004 „Kontaminierte Bereiche“ bzw. TRGS 524 „Schutzmaßnahmen bei Tätigkeiten in kontaminierten Bereich“ zu erstellen.

8.5.5 Wasser

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a, c BauGB)

8.5.5.1 Oberflächenwasser

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Das Plangebiet selbst sowie die nähere Umgebung weisen keine natürlichen Oberflächengewässer auf (MKULNV NRW 2024).

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Nicht notwendig.

Bewertung:

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

8.5.5.2 Grundwasser

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Das Grundwasser im Plangebiet hat einen Flurabstand von ca. 6 – 8 m (GBU GmbH, 2024a), dies entspricht dem Durchschnitt von Stadtteilen in Rheinnähe. Weiter westlich des Plangebietes steigt das Gelände an.

Im Plangebiet wurden keine grundwasserführenden Schichten festgestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebiets des Grundwasserkörpers DE_NRW_27_19 „Terrassen des Rheins“, welches ein Teil des Teileinzugsgebiet Rheingraben-Nord ist. Die Flächengröße des Grundwasserkörpers 27_19 beträgt 191,74 km² und die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers (GWK) sowie der chemische Zustand des GWK wird derzeit als schlecht bewertet (MULNV NRW 2021).

In den Braunkohleabbaugebieten auf der Ville kommt es durch den Prozess der Oxidation von sulfidischen Nebenbestandteilen zur Bildung von Sulfat. Da Sulfat im Wasser relativ stabil ist, lässt es sich noch weit im Abstrom des Tagebaus nachweisen. Daher befindet sich der Grundwasserkörper 27_19 ausgehend von der Sulfatbelastungen in einem „schlechten chemischen Zustand“ (MULNV NRW 2021).

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Hinsichtlich des Grundwassers (Grundwasserkörper - 27_19 „Terrassen des Rheins“) wird die Grundwasserneubildungsrate durch die Planung nicht verringert. Weiterhin findet keine Nutzungsänderung des Vorhabengebietes statt, daher ist durch die Planung keine Übernutzung des Grundwasserkörpers zu erwarten.

Die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet durch entsprechende Leitungen und Rigolen führt zu einer deutlichen Verbesserung der Zuführung von Niederschlagswasser zum Grundwasser.

Eine Veränderung des chemischen Zustandes des Grundwassers ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Die vorgesehene Durchgrünung des Plangebietes sowie die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Rigolen führen zu einer Minderung der Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt.

Bewertung:

Von erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut ist nicht auszugehen. Auf Grund der geplanten Verringerung des Versiegelungsgrades ist vielmehr von der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

8.5.5.3 Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregenvorsorge

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Entsprechend der Starkregengefahrenkarte liegt für einen Großteil des Plangebiets die Überflutungstiefe für ein extremes Ereignis bei bis zu 100 cm (Stadt Köln, 2024d). Entlang der Widersdorfer Straße liegt die Überflutungstiefe bei unter 10 cm, ebenso für den nördlichen Teilbereich des GE1 (westliches Plangebiet) (StEB, 2024).

Zum Umgang mit Niederschlagswasser im Bestand liegen keine Informationen vor.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung vollständig innerhalb des Plangebietes (IBF Felling, 2024). Dies wird durch insgesamt vier Rigolen und entsprechende Regenwasser-Leitungen gewährleistet. Das anfallende Regenwasser (RW) der Dachflächen und versiegelten Außenbereiche wird über Fallrohre und Kastenrinnen/Hofabläufe gefasst und in die RW-Leitungen geführt. Das auf der Tiefgaragendecke anfallende Niederschlagswasser versickert durch die Grünfläche oder wird ebenfalls gefasst und schließlich über erdverlegte Grundleitungen zur jeweiligen Rigole geführt. Entsprechende Überflutungsnachweise liegen vor. Das Entwässerungskonzept sieht die Ableitung des Schmutzwassers (SW) über entsprechende Leitungen in den vorhandenen öffentlichen Mischwasser-Kanal in der Widersdorfer Straße vor. Durch den im Plangebiet vorgesehenen hohen Grünanteil mit Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung sowie Begrünung der Freianlagen, wird sich der Versiegelungsgrad sowie damit auch die Pufferfunktion des Plangebietes gegenüber Extremwetterereignissen erhöhen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Rigolensystem dem Grundwasser zugeführt.

Für beide Grundstücke liegt ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 (in Verbindung mit der DIN EN 752) zur Sicherstellung der Auffangkapazität im Plangebiet vor (IBF Felling, 2024).

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Für beide Grundstücke liegt ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 (in Verbindung mit der DIN EN 752) zur Sicherstellung der Auffangkapazität im Plangebiet vor (IBF Felling, 2024). Durch Festsetzungen von Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie Begrünung der Freianlagen, wird der Versickerungsgrad und die Pufferfunktion erhöht. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Rigolensystem dem Grundwasser zugeführt.

Bewertung:

Durch die Planung mit Dach-, Fassaden und Tiefgaragenbegrünung sowie einer Erhöhung des nicht unterbauten Grünflächenanteils wird die Situation im Plangebiet im Vergleich zum Bestand deutlich verbessert. Durch Herstellung von Rigolen wird das Niederschlagswasser dem

Grundwasser zugeführt. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist auszuschließen. Es ergeben sich schwach positive Auswirkungen in Bezug auf den Umgang mit Niederschlagswasser.

8.5.5.4 Hochwasserbelange

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Für den Rhein hat die Bezirksregierung Köln Überschwemmungsgebiete festgesetzt. In den dazugehörigen Karten sind die Geländeabschnitte ausgewiesen, die nach den Berechnungen der zuständigen Wasserbehörde bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis überschwemmt werden würden. Die hierdurch festgesetzten Flächen dürfen nicht zusätzlich eingeschränkt, überbaut oder überplant werden. Weitere bauliche Anlagen sind hier ebenso verboten wie der Umbruch von Grünland in Acker.

Aufgrund der Topografie ist das Plangebiet auch bei extremen Hochwasserereignissen nicht durch Überschwemmungen gefährdet und daher nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das nächste Überschwemmungsgebiet bei einem extremen Hochwasserereignis befindet sich in ca. 3,6 km Entfernung. Laut Grundhochwassergefahrenkarte der Stadtentwässerungsbetriebe Köln (StEB) ist selbst bei einem seltenen Ereignis keine Grundhochwassergefährdung zu erwarten (Stadt Köln, 2024c). Ebenso ist keine oberflächliche Überflutung des Plangebietes bei einem tausendjährigen Hochwasser des Rheins zu befürchten (Stadt Köln, 2024b).

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Bei Umsetzung der Planung ist keine Auswirkung auf Hochwasserbelange zu erwarten.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Nicht notwendig.

Bewertung:

Erhebliche Belastungen der Hochwasserbelange sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

8.5.6 Luft

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

8.5.6.1 Luftschadstoffe – Emissionen, auch Treibhausgase

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Das Plangebiet ist in seiner bisherigen Form als gewerblich genutzte Fläche vorbelastet. Genaue Kennwerte zu den nutzungsbedingten Emissionen liegen nicht vor. Emissionen ergeben

sich vor allem aus den vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie den daraus resultierenden Verkehrsemissionen durch den Anliefer- und Angestelltenverkehr.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Durch die Beibehaltung der Gewerbenutzung im Plangebiet sind keine grundsätzlichen Veränderungen der nutzungsbedingten Emissionen zu erwarten. Vielmehr wird der Kfz-Verkehr im Plangebiet selbst, abgesehen von Anlieferung, Müllabfuhr und Feuerwehr, ausgeschlossen und damit reduziert.

Durch die zu erwartende erhöhte Fahrradnutzung der Beschäftigten im Plangebiet kann der verkehrsbedingte Emissionsausstoß im Plangebiet zusätzlich verringert werden. Die fußläufige Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs über die Bus- und S-Bahnhaltestellen schafft weitere Anreize, um künftig auf das Auto zu verzichten und den verkehrsbedingten Emissionsausstoß im Plangebiet durch den Individualverkehr zu verringern.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet, wie die Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen, die Begrünung der Tiefgarage sowie der Anlage von intensiver und extensiver Dachbegrünung, können zur Reduktion der allgemeinen Luftschadstoffbelastung im Plangebiet beitragen. Sie führen damit qualitativ zu einer Verbesserung der Luftqualität. In Abhängigkeit der ausgewählten Arten können Bäume und andere Formen von Grün durch ihre Filterwirkung Staub und gasförmige Luftverunreinigungen (Feinstaub, Stickoxide und flüchtige organische Stoffe) filtern.

Darüber hinaus ergeben sich durch die Planung keine neuen oder anderen Emissionsquellen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Durch die Verwendung moderner Heiztechnik oder die Förderung des öffentlichen Nahverkehrs können die Luftschadstoffemissionen für Kohlenstoffdioxid (CO₂), Stickstoffdioxid (NO₂), Stickstoffoxid (NO_x) sowie von Feinstäuben (PM₁₀) und Mikrofeinstäuben (PM_{2,5}) vermindert werden.

Bewertung:

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind aufgrund der weiterhin bestehenden gewerblichen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

8.5.6.2 Luftschadstoffe – Immissionen

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Für das Plangebiet verzeichnet das Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV den Klimatypen „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ und im Bereich der Parkplätze im hinteren Bereich der Widdersdorfer Straße 188 den Typen „Gewerbe-, Industrieklima (offen)“ (LANUV,

2024a). Im Hinblick auf die Klimafunktionen ist dem Plangebiet auf Grund des hohen Versiegelungsgrades sowie dem Fehlen von ausgeprägten Gehölzstrukturen keine / kaum Leistungsfähigkeit der Luftregeneration zuzuschreiben.

Das Plangebiet an der Widdersdorfer Straße liegt zwischen den Verkehrsknotenpunkten Maarweg und Oskar-Jäger-Straße. Die Straßen sind gemäß der Verkehrstechnischen Stellungnahme (Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH, 2026), als Gewerbestraßen mit Verkehrsstärken von 400 Kfz/h bis über 1.800 Kfz/h zu klassifizieren. Der öffentliche Nahverkehr im Umfeld des Plangebietes wird durch zwei Buslinien (Haltestelle Oskar-Jäger-Straße) sowie den schienengebundenen Personennahverkehr über die Haltestelle Weinsbergstraße / Gürtel geprägt. Der Radverkehr entlang der Widdersdorfer Straße wird über einen baulichen Radweg geführt.

Im Bestand wird das Grundstück Widdersdorfer Straße 188 gewerblich genutzt. Hierfür sind in der Nutzungsgenehmigung 595 Kfz-Fahrten aufgeführt. 45 Fahrten davon sind mit Fahrzeugen über und die restlichen 550 mit Fahrzeugen unter 3,5 t. Das Grundstück Widdersdorfer Straße 158 wird zum Großteil ebenfalls gewerblich genutzt, da keine Daten zur Verkehrserzeugung vorliegen, werden für einen Nutzungsmix im Bestand 346 Kfz-Fahrten täglich angenommen.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Immissionsberechnungen im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung (Peutz Consult GmbH, 2025) ergeben, dass für die Nullvariante (Nullfall 2031) der Grenzwert zum Jahresmittelwert für NO₂ gemäß der EU-Richtlinie 2024/2881 über Luftqualität und saubere Luft für Europa von 20 µg/m³ in allen beurteilungsrelevanten Bereichen des Untersuchungsgebietes eingehalten wird. Die höchsten NO₂-Konzentrationen treten mit maximal 19,0 µg/m³ an einem Immissionsort in der Widdersdorfer Straße auf.

Die Grenzwerte zum Jahresmittelwert für PM₁₀ von 20 µg/m³ und für PM_{2,5} von 10 µg/m³ wird ebenfalls an allen Immissionsorten eingehalten.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Die bestehenden Gebäude sowie die geplanten Neubauten innerhalb des Plangebietes werden vollständig als Gewerbegebäude genutzt werden.

Die Abschätzung der Verkehrserzeugung der geplanten Bebauung ergibt für das Grundstück Widdersdorfer Straße 188a rund 1.513 Kfz-Fahrten und für das Grundstück Widdersdorfer Straße 158 rund 1.073 Kfz-Fahren. Nach Abzug des Bestandsverkehrs ergeben sich demnach insgesamt für beide Grundstücke 1.645 zusätzliche Fahrten und somit eine Zunahme des Emissionsausstoßes der verkehrsrelevanten Luftschadstoffe für Kohlenstoffdioxid (CO₂), Stickstoffdioxid (NO₂), Stickstoffoxid (NO_x) sowie von Feinstäuben (PM₁₀) und Mikrofeinstäuben (PM_{2,5}).

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet, wie die Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen, die Begrünung der Tiefgarage sowie der Anlage von intensiver und extensiver Dachbegrünung, können zur Reduktion der allgemeinen Luftschadstoffbelastung im Plangebiet beitragen. Sie führen damit in geringem Maße qualitativ zu einer Verbesserung der Luftqualität. In Abhängigkeit der ausgewählten Arten können Bäume und andere Formen von Grün durch ihre Filterwirkung Staub und gasförmige Luftverunreinigungen (Feinstaub, Stickoxide und flüchtige organische Stoffe) filtern.

Weiterhin wurde im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung Verkehrserhebungen und -modelle miteinander verglichen. Hierfür wurden 24-stündige Verkehrserhebungen aus 2015, 2021 und 2024 der Untersuchungen der BERNARD Gruppe ZT GmbH „Verkehrsplanung Max Becker-Areal“ (2021) und „Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Max Becker-Areal, Köln-Ehrenfeld“ (2026) gegenübergestellt. Wird die Erhebung aus 2024 mit dem Analysefall der BERNARD Gruppe aus 2026 verglichen, sind geringere Abweichung als bei dem Vergleich der Verkehrsdaten aus 2021 festzustellen.

Die Luftschadstoffuntersuchung (Peutz Consult GmbH, 2025) ergibt für die Realisierung des Planvorhabens trotz Änderungen der Belüftungsverhältnisse und Erhöhung der Verkehrsmengen die Einhaltung des Grenzwertes zum NO₂-Jahresmittelwert von 20 µg/m³ in allen beurteilungsrelevanten Bereichen. Vereinzelt kommt es auch zu Verringerungen der Schadstoffbelastung. Die Auswertung von Messwerten in NRW zeigen zudem, dass wenn der Grenzwert zum Jahresmittelwert von 20 µg/m³ eingehalten wird auch der Kurzzeitgrenzwert zum NO₂-Stundenmittelwert und der Kurzzeitgrenzwert zum NO₂-Tagesmittelwert von 50 µg/m³ mit Sicherheit eingehalten wird. Demnach werden bei Durchführung der Planung auch die Kurzzeitgrenzwerte von NO₂ eingehalten. Ebenso wird der Grenzwert zum Jahresmittelwert für PM₁₀ von 20 µg/m³ sowie die entsprechend maximal zulässige Anzahl an Überschreitungstagen bei Durchführung der Planung eingehalten.

Der Grenzwert zum Jahresmittelwert für PM_{2,5} von 10 µg/m³ wird mit einer Konzentration von max. 10 µg/m³ an allen Immissionsorten eingehalten. Gemäß der neuen Kurzzeitgrenzwerte (EU-Richtlinie 2024/2881) darf eine tagesmittlere PM_{2,5}-Konzentration von 25 µg/m³ an nicht mehr als

18 Tagen überschritten werden. Vereinzelt kann dies schon ab einer jahresmittleren PM_{2,5}-Konzentration von 10 µg/m³ auftreten, in der Regel treten mehr als 18 Überschreitungstage aber erst bei höheren jahresmittleren Konzentrationen auf. Die Berechnungsergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung zeigen demnach, dass die maximal zulässige Anzahl an Überschreitungstagen wahrscheinlich knapp eingehalten wird.

Ein Vergleich der dargestellten Berechnungsergebnisse mit den Immissionsgrenzwerten der 39.

BImSchV (Jahresmittelwerte für NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} sowie Kurzzeitgrenzwerte für NO₂ und PM₁₀) zeigt eine deutliche Einhaltung der jeweiligen Anforderungen bei Durchführung der Planung.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

In der Verkehrstechnische Stellungnahme wird empfohlen, die Annahmen zur Verkehrserzeugung (Nutzungsmix, Maßnahmen zur Verringerung des Kfz-Verkehrs) fortlaufend zu detaillieren und mit der Verkehrsentwicklung in Köln-Ehrenfeld und auf dem Max Becker-Areal abzugleichen. Hierdurch soll sich eine präzisere Bewertung der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit im Untersuchungsraum ergeben, um damit schließlich eine Optimierung der Möglichkeiten der Mobilitätsangebote und Maßnahmen zur Verringerung des Kfz-Verkehrs erarbeiten lassen. In diesem Zusammenhang plant der Bauherr die Umsetzung von diversen Mobilitätsangeboten wie z.B. Carsharing, Lastenfahrräder und komfortable Fahrradabstellanlagen.

Durch den im Plangebiet vorgesehenen hohen Grünanteil mit Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung sowie Begrünung der Freianlagen, wird sich der Grünanteil erhöhen und der Versiegelungsgrad reduzieren.

Im Luftreinhalteplan der Stadt Köln (3. Fortschreibung 2021; Kapitel 5-7) diverse Maßnahmen aufgeführt, die geeignet sein können, die lokale Luftschadstoff-Immissionssituation im Rahmen der Luftreinhalteplanung zu mindern beziehungsweise zu verbessern.

Bewertung:

Insgesamt ist für das Schutzgut Luft im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes mit einer Zunahme der Luftschadstoffimmissionen aus dem Mehrverkehr zu rechnen. Die jeweiligen Grenzwerte der 39. BImSchV sowie der EU-Richtlinie 2024/2881 werden jedoch weiterhin eingehalten. Demgegenüber stehen die Verwendung neuester Heiztechnik in Kombination mit intensiver und extensiver Dachbegrünung, was wiederum die Emissionsentwicklung im Plangebiet reduziert.

Die Durchgrünung des Plangebietes fördert darüber hinaus eine zusätzliche Bindung von Luftschadstoffen (CO₂, PM₁₀, PM_{2,5} und NO₂). Die Förderung umweltfreundlicher Fortbewegungsmittel sowie die Anreize zur Nutzung des ÖPNVs wirken sich zusätzlich positiv aus.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.

8.5.7 Klima

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Großklimatisch ist das Plangebiet durch das subatlantisch-atlantische Klima geprägt. Das Klima innerhalb des Plangebietes ist gemäßigt warm und wird charakterisiert durch die Lage in der Niederterrassen-Ebene des Rheins. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur 10,7 C. Die durchschnittlichen Temperaturen schwanken im Jahresverlauf um 16,4°C zwischen dem wärmsten Monat (Juli) und dem kältesten Monat (Januar). Über das Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge auf durchschnittlich 989 mm. Der Niederschlag variiert um 48 mm zwischen dem trockensten Monat (April) und dem niederschlagsreichsten Monat (Dezember).

Als Freiflächen in der Umgebung sind der Melatenfriedhof im Osten (ca. 630 m), der Kölner Stadtwald im Süden (ca. 1.300 m) und das Biesterfeld (ca. 2.000 m) sowie der Rochuspark im Norden (ca. 1.600 m) zu nennen. Darüber hinaus finden sich im Umfeld nur kleine, nicht miteinander vernetzte Grünflächen in Wohnsiedlungen und fragmentierte Restgrünflächen und Gehölzbestände entlang von Bahntrassen oder auf gewerblichen Brachen.

Der Vorhabenbereich befindet sich gemäß Planungshinweiskarte für zukünftige Wärmebelastung für das Jahr 2021 bis 2050 in Klasse 1. Dies bedeutet eine sehr hoch belastete Siedlungsfläche für Hitzetage (LANUV, 2013). Grundlage hierfür ist die MUKLIMO_3-Berechnung für die Anzahl der heißen Tage mit CLM.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Die Festsetzungen zu Neupflanzungen von Bäumen, die Festsetzung zur allgemeinen Begrünung sowie zur Begrünung der Tiefgarage und von intensiver sowie extensiver Dachbegrünung schaffen lineares und punktuell, aber auch flächiges Grün im Plangebiet, welches zukünftig die nächtliche Kaltluftproduktion erhöht und zur Abkühlung der Bebauung beiträgt. Zudem ist die Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser durch die Anlage von Grünflächen sowie der Dachbegrünung vorgesehen. Hiermit kann ein Teil der klimatischen Auswirkungen (sommerliche Überwärmung) innerhalb des Plangebietes gemindert werden

Zwar wird die Geschossigkeit der Bausubstanz zum Teil erhöht, so dass der Luftaustausch abnimmt und größere vertikale Flächen mit Erwärmungspotential geschaffen werden, allerdings führt die Neuplanung auch zu einer Reduzierung der Flächenversiegelung und somit zu einem geringeren Erwärmungspotenzial für horizontale Flächen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Durchgrünung des Plangebietes durch Baum- und Heckenpflanzungen und den geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen deutlich erhöht. Dies wirkt sich positiv auf die lokale Verdunstungsleistung von Boden und Pflanzen im Plangebiet aus, was sich wiederum positiv auf das lokale Kleinklima und die örtliche Kaltluftentstehung auswirkt und zur Minderung der klimatischen Belastung im Plangebiet beiträgt.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt, die auch eine Wirkung auf die mikroklimatische Situation haben:

- Anlage von extensiven Dachbegrünungen,
- Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenteile, Anlage von Fassadenbegrünung,
- Begrünung nicht unter- und überbauter Grundstücksflächen.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der starken Vorbelastung des Plangebietes und der klimarelevanten Planungsaspekte sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima als verbessernd anzusehen. Eine erhebliche Veränderung des Lokalklimas ergibt sich aus der Planrealisierung nicht.

8.5.8 Wirkungsgefüge

zwischen Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima,

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Aufgrund der bereits bestehenden anthropogenen Überprägung (Gewerbenutzung) des Plangebietes liegt bereits eine deutliche Vorbelastung des natürlichen Wirkungsgefüges vor.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Die Auswirkungen des Planvorhabens werden zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Eine wechselseitige Verstärkung / Potenzierung von Beeinträchtigungen infolge einer Durchführung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die einzelnen Schutzgüter zu benennenden Maßnahmen dienen insgesamt auch der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Wirkungsgefüges und der Wechselwirkungen. Förderlich sind insbesondere Maßnahmen zur Grünordnung, zur Gebäudebegrünung, zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Regenwasserbewirtschaftung mit örtlicher Versickerung durch Rigolen. Durch die Begrünung der Gebäude mit Dach- und Fassadenbegrünung ergeben sich positive Auswirkungen auf das Stadtbild, auf Flora und

Fauna und auf das Klima.

Bewertung:

Infolge einer Realisierung des Bebauungsplans ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

8.5.9 Landschaft

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die von allen Seiten eingefasste Lage im Gewerbegebiet geprägt. Weitreichende Blickbeziehungen werden durch die topografischen Verhältnisse sowie die angrenzenden Gewerbebetriebe unterbunden.

Nach Norden, Osten und Westen schließen jeweils Gebäude der Gewerbenutzung bzw. Parkplatzflächen an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Widdersdorfer Straße mit Fuß- und Fahrradweg sowie straßenbegleitenden Bäumen auf der gegenüberliegenden Seite begrenzt. In ca. 80 m westlicher Richtung wird derzeit das Max Becker-Areal entwickelt, welches als neues Stadtquartier Wohnen, Gewerbe, Kultur, Kindergärten, eine Grundschule, Nahversorgung, Gastronomie, öffentliche Grün-, Spiel- und Sportflächen und moderne Anlagen zur Energieversorgung verbinden soll.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Mit dem Plangebiet wird ein Bereich mit aktuell geringem landschaftsästhetischem Eigenwert und erheblichen anthropogenen Vorbelastungen des Ortsbildes in Anspruch genommen.

Die Festsetzungen zu Neupflanzungen von Bäumen, die Festsetzung zur allgemeinen Begrünung sowie zur Begrünung der Tiefgarage und von extensiver Dachbegrünung schaffen line-

ares und punktuellen, aber auch flächiges Grün im Plangebiet und sorgen damit für eine intensive Durchgrünung. Aufgrund der in weiten Bereichen bestehenden Sichtverschattungen (s. Bestand / Nullvariante) sind visuelle Fernwirkungen durch die Planung auszuschließen.

Im Rahmen der Grünvernetzung der Weststadt (Zielbild Weststadt, 2021) wird das Plangebiet über eine Hauptachse von Osten nach Westen mit dem Max Becker-Areal verbunden und soll zudem als Trittstein in Richtung Low Line dienen und den Durchbruch von Norden nach Süden ermöglichen. Hierdurch wird das Plangebiet in die Umgebung eingebunden und es entstehen grüne Achsen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein grünordnerisches Konzept erstellt, welches die Durchgrünung des Plangebietes mit Festsetzungen zu Baum- und Heckenpflanzungen sowie zur Dachbegrünung vorsieht.

Bewertung:

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind auf Grund der Vorbelastung auszuschließen. Zudem zielt die Planung auf eine Einbindung in das Gesamtkonzept des Zielbildes Weststadt 2021 ab und öffnet Achsen zu bestehenden und geplanten Grünflächen.

8.5.10 Biologische Vielfalt

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Im Plangebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW geschützten Biotope vor. Im Rahmen der Geländeerhebungen wurden keine in NRW gefährdeten Pflanzenarten nachgewiesen.

Das Schutzgut „Biologische Vielfalt“ ist im Zusammenhang mit den Schutzgütern „Tiere“ und „Pflanzen“ (siehe 7.5.1 und 7.5.2) sowie der Vielfalt der Habitatstrukturen (Lebensraumbedingungen) zu verstehen. Für das Schutzgut „Tiere“ kommt dem Plangebiet aktuell eine geringe Bedeutung zu.

Insgesamt kommt dem Änderungsbereich aufgrund der vorhandenen stark anthropogen überprägten Biotopstruktur und unter Berücksichtigung der allgemeinen Vorbelastungen keine Bedeutung im regionalen Arten- und Biotopschutz zu.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

In der Planvariante kommt es durch die Ausweisung als Gewerbegebiet mit Abriss-, Um- und Neubaumaßnahmen zum Verlust der vorhandenen Biotope und Vegetationsstrukturen. Den vorhandenen Biotopen kommen auf Grund der geringen Ausprägung und anthropogenen Überprägung kaum Bedeutung als Vernetzungsbiotope im Siedlungsraum zu.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt werden im Bebauungsplanverfahren soweit möglich

vermieden bzw. durch artenschutzrechtliche Maßnahmen und Begrünungsmaßnahmen minimiert (siehe Maßnahmen zu Tieren und Pflanzen).

Bewertung:

Das Plangebiet bleibt bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterhin ein urbaner und durch mehrgeschossige Bebauung geprägter Bereich, in dem das Schutzgut biologische Vielfalt zwar eine untergeordnete Rolle einnimmt, aber der Anteil an Grünstrukturen und Gehölzen in Form von Sträuchern, Hecken sowie Bäumen zur jetzigen Ausgestaltung zunimmt. Die geplanten Festsetzungen und gestalterischen Maßnahmen zur Schaffung einer strukturierten Durchgrünung im Plangebiet sind insgesamt positiv zu bewerten.

Um eine Gefährdung von nicht planungsrelevanten Gebäudebrütern auszuschließen, werden in der Artenschutzprüfung (ecotone, 2024) geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, mit denen artenschutzrechtliche Betroffenheiten vermieden oder reduziert werden.

8.5.11 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete)

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befindet sich in über 8 km südöstlicher Richtung das FFH-Gebiet „Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef“ (DE-4405-301).

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Bei Nichtdurchführung der Planung tritt keine Veränderung gegenüber dem Bestand ein.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Auf Grund der räumlichen Distanz sind keine mittelbaren oder unmittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgebiet zu erwarten

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Nicht erforderlich.

Bewertung:

Aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet handelt es sich bei dem Vorhaben nicht um ein Projekt i. S. d. §10 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG, für das eine Verträglichkeitsprüfung gemäß §34 Abs. 1 BNatSchG durchzuführen ist.

8.5.12 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 c BauGB)

8.5.12.1 Lärm

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Maßgeblichen Einfluss auf den Menschen und seine Gesundheit hat die Lärmbelastung des Raumes. Die schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen (Peutz Consult GmbH, 02.03.2026) analysiert die lärmrelevant einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (benachbarte Straßen sowie Schienenwege) und Gewerbelärmimmissionen sowie die Auswirkungen durch neu entstehende Verkehrslärmemissionen und Gewerbelärmemissionen.

Verkehrslärm

Durch öffentlichen Straßenverkehr ergeben sich im Plangebiet tags Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) bzw. nachts Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 in Gewerbegebieten (65 dB(A) tags / 55 dB(A) nachts) werden demnach bei freier Schallausbreitung tags um bis zu 6 dB und nachts um bis zu 7 dB überschritten. Im Inneren des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung aufgrund des größeren Abstandes zu den Verkehrswegen geringer. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete tags eingehalten und nachts um maximal 3 dB überschritten.

Gewerbelärm

Das Plangebiet ist im Bestand Einwirkungen aus umliegenden Gewerbebetrieben ausgesetzt. Die Beurteilungspegel liegen tags bei bis zu 65 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete wird somit an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird tags ebenfalls an allen betrachteten Immissionsorten im Plangebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert über der geplanten Tiefgarageneinfahrt sowie an der Nordfassade von Bauteil C (GE1; Norden) um bis zu 3 dB überschritten (siehe Peutz Consult GmbH, 02.03.2026, Anlage 10.1). An allen übrigen Immissionsorten im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts eingehalten.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Verkehrslärm

Ohne Umsetzung der Planung liegen die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebietes bereits tags um 1 dB und nachts um 2 dB oberhalb der verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehenen Schwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Gewerbelärm

Ohne Umsetzung der Planung liegen bereits Vorbelastungen von Gewerbelärmimmissionen aus den umliegenden Gewerbebetrieben vor, die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zum Nachtzeitraum an zwei Immissionsorten um 3 dB überschreiten (siehe Peutz Consult GmbH, 02.03.2026, Anlage 10.1).

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Verkehrslärm

Neben den auf die geplante Bebauung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind des Weiteren die Auswirkungen des Planvorhabens und die damit zusammenhängenden Zusatzverkehre im Vergleich zur Situation ohne Realisierung der Planungen auf die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets zu betrachten.

Bei vollständiger Umsetzung des Planvorhabens entstehen durch die Bebauung entlang der Widdersdorfer Straße abgeschirmte Innenbereiche. Daher werden lediglich an Fassadenbereichen bis zu einem Abstand von 35 m zur Straße im Tageszeitraum die Orientierungswerte (65 dB) der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen um bis zu max. 6 dB überschritten. Bei allen weiteren Fassaden werden die Orientierungswerte im Tageszeitraum eingehalten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird vereinzelt um bis zu 1 dB überschritten. An den übrigen Fassaden der geplanten Bebauung wird der Orientierungswert tags eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden an Fassaden im unmittelbaren Nahbereich zur Widdersdorfer Straße die Orientierungswert von 55 dB(A) um bis zu 7 dB(A) sowie die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung um bis zu 2 dB überschritten. In diesen Bereichen sind keine Nutzungen mit erhöhten Schutzansprüchen vorgesehen. Alle weiteren Fassaden erreichen die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung im Nachtzeitraum nicht. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird um maximal 5 dB überschritten. Ebenso erreichen die von der Straße abgewandten Fassaden sowie Fassadenbereiche in den unteren Stockwerken den Orientierungswert nicht.

Für die geplante Hotelnutzung mit erhöhtem Schutzanspruch im Nachtzeitraum werden in den oberen Stockwerken die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5 dB erwartet.

Für das Umfeld des Plangebietes ergeben sich durch die Umsetzung des Vorhabens Pegelerhöhungen von maximal 0,3 dB. Auch wenn eine Erhöhung um weniger als 1 dB für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar ist, ist diese Erhöhung an Immissionsorten mit Überschreitungen der Grenze zur Gesundheitsgefährdung als erheblich einzustufen. Betroffen sind die Oskar-Jäger-Straße sowie die Widdersdorfer Straße.

Gewerbelärm

Durch Gewerbelärm ergeben sich im Plangebiet tags Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) und nachts Beurteilungspegel von bis zu 44 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)) in Gewerbegebieten werden demnach an den betrachteten Immissionsorten nicht überschritten. Schalltechnische Auswirkungen auf das Umfeld resultieren aus der Planung daher nicht.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm, bei dem kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen den entsprechenden Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB überschreiten dürfen, wird mit Spitzen von maximal 94 dB(A) am Tag im Plangebiet eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm unmittelbar über der Einfahrt zur geplanten Tiefgarage und an der Nordfassade von Bauteil C (siehe Peutz Consult GmbH, 02.03.2026, Anlage 10.1) um bis zu 3 dB überschritten. An allen übrigen Immissionsorten im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der Beurteilungspegel für kurzzeitige Geräuschspitzen von 70 dB(A) im Plangebiet um bis zu 18 dB(A) überschritten. In diesen Bereichen werden Nutzungen mit erhöhtem Schutzanspruch im Nachtzeitraum vermieden bzw. Immissionsorte nach TA Lärm in Form von offenbaren Fenstern von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen ausgeschlossen. Das geplante Hotel ist aus schalltechnischer Sicht umsetzbar, da in diesem Bereich die Vorgaben der TA Lärm auch nachts eingehalten werden.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Um den Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen zu gewährleisten, sind Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen worden:

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedriger maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

- b) Bei schutzbedürftigen Räumen mit einem erhöhten Schutzanspruch in der Nacht im Sinne der DIN 4109 ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.
- c) An Fassaden, die gemäß den in der Planzeichnung mit einer Signatur (nicht öffnende Fenster) gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen errichtet werden, sind öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) mit einem erhöhten Schutzanspruch in der Nacht unzulässig.

Bewertung:

Die Lärmsituation wird sich nach Umsetzung der Planung unwesentlich verändern da Lärmvorbelastrungen im Bebauungsplangebiet gegeben sind. Entsprechende Festsetzungen zur

Minderung der Lärmbelastung sind benannt und müssen auf Ebene der Baugenehmigung zur Umsetzung gelangen. Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8.5.12.2 Erschütterungen

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Erschütterungen von menschlichen Tätigkeiten verursachte Boden- und Gebäudeschwingungen. Je nach Art, Ausmaß oder Dauer sind sie geeignet schädliche Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen) für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Verursacher von Erschütterungen sind industrielle Quellen (Pressen, Hämmer, Sägewerke), Baustellen (Vibratoren, Sprengungen) aber auch Verkehr, vor allem Schienenverkehr. Das Plangebiet ist im Bestand nicht von bau- und betriebsbedingten Erschütterungen betroffen.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Bei Umsetzung der Planung kommt es im Zuge Bauarbeiten zu temporären Erschütterungen durch Maschineneinsatz (Bodenabtrag und -auftrag, Verdichtung etc.). Erhebliche und/oder dauerhafte Erschütterungen durch z.B. Produktionsmaschinen etc. sind nicht zu erwarten.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Maßnahmen zur Vermeidung und/ oder Minderungen sind nicht erforderlich.

Bewertung:

Keine relevante Betroffenheit. Es sind keine erheblichen Auswirkungen anzunehmen.

8.5.12.3 sonstige Gesundheitsbelange / Risiken

zum Beispiel Magnetfeldbelastung, Störfallrisiko

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Störfallbetriebe

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung, 12. BImSchV) fallen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Achtungsabständen oder angemessenen Sicherheitsabständen zu Betriebsbereichen gemäß Störfall-Verordnung (KABAS) /Seveso III-RL (LANUV, 2025).

Elektromagnetische Felder (EMF)

Unmittelbar im Plangebiet oder an dieses angrenzend sind derzeit keine Quellen elektromagnetischer Strahlung bekannt. In ca. 105 m Entfernung befindet sich eine Mobilfunksendeanenne mit der Standortbeschreibungs-Nr.: 49012745 (Bundesnetzagentur, 2025). Durch die Entfernung ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Der Belang Störfallbetriebe ist auch nach Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Belange hinsichtlich elektromagnetischer Felder werden auch nach Realisierung der Planung nicht beeinträchtigt

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Nicht notwendig.

Bewertung:

Keine relevante Betroffenheit. Es sind keine erheblichen Auswirkungen anzunehmen.

8.5.12.4 Besonnung/Belichtung

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Das Plangebiet und dessen Umgebung ist in seiner derzeitigen Bestandssituation sonnenexponiert und wird allenfalls durch die vorhandenen Gebäudebestände und einzelne Bäume auf und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich teilweise verschattet.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Durch die mehrstöckige Bebauung kann es zu einer geringfügigen Verschattung der angrenzenden Parkplatz- und Gewerbeflächen kommen. Auf Grund der Exposition des Plangebietes beschränkt sich dies hauptsächlich auf den Geltungsbereich selbst. Alle Abstandsflächen im Sinne des § 6 BauO Nr. 1 werden bei Umsetzung der Planung eingehalten.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Es sind keine Maßnahmen zu ergreifen.

Bewertung:

Durch die Realisierung des Gewerbegebietes lässt sich keine erhebliche Verschlechterung der Belichtung herleiten.

8.5.13 Kultur- und sonstige Sachgüter

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 d BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Im Plangebiet im Bereich der Widdersdorfer Straße 188 befindet sich gemäß der Denkmalkarte der Stadt Köln ein Baudenkmal (ehemalige Versuchsgasanlage, Laboratorium; DE_05315000_A_7333), welches seit dem 24. Januar 1995 geschützt ist (Stadt Köln, 2024a). Auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Widdersdorfer Straße 190 befinden sich mehrerer Baudenkmal (DL 7334), die einen Umgebungsschutz nach § 5 (3) Nordrheinwestfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) auslösen.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Das Baudenkmal wird in die Planung integriert und soll von zwei Seiten durch Grünflächen und einen Aufenthaltsplatz umgeben werden.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger

Umweltauswirkungen:

Es sind keine Maßnahmen zu ergreifen.

Bewertung:

Durch die Integration des Baudenkmal in die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses zu erwarten.

8.5.14 Vermeidung von Emissionen (insbesondere Licht, Gerüche, Strahlung, Wärme), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 e BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Licht:

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Köln und ist von anthropogener Nutzung geprägt. Beleuchtete Wege und Flächen befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes. Emissionen durch Licht sind durch die Befahrung der umliegenden Straßen (Widdersdorfer Straße) gegeben, welche aber grundsätzlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung haben.

Entsorgung und Müllauffstellflächen

Der während des Betriebs entstehende Abfall wird über die städtische Müllabfuhr entsorgt.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Licht:

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird künftig das Plangebiet um eine Tiefgaragenzu- und -einfahrt entlang der Widdersdorfer Straße erweitert. In diesem Zusammenhang wird es

zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich kommen sowie zu einer Erhöhung der hiermit verbundenen Emissionsquelle (Wechsellicht, durch das Verlassen eines Kraftfahrzeuges der Tiefgarage).

Auf der direkt gegenüberliegenden Straßenseite liegen in einer Entfernung von circa 20 m Gewerbebetriebe sowie vereinzelt Wohngebäude, so dass es im Bereich der Tiefgaragen Zu- und Einfahrt zu einer Blendwirkung durch die Autoscheinwerfer an Fassaden bewohnter Gebäude kommen kann. Die Dauer des Aufhellungsvorgangs bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage ist allerdings im Zusammenhang mit der bestehenden Verkehrssituation entlang der Widdersdorfer Straße, insgesamt als sehr gering einzustufen. Zudem befinden sich straßenbegleitende Bäume gegenüber der Ein-/Ausfahrten, sodass die Blendwirkung gemildert wird. Die oberirdischen Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet sind nur für Anlieferungen, Entsorgung und Notfälle vorgesehen, sodass eine Blendwirkung an den gegenüberliegenden Wohngebäuden nur sehr reduziert auftritt.

Eine Abstrahlung von erheblichen Wärme- oder Strahlungsemissionen wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen.

Entsorgung und Müllauffstellflächen

Der während des Betriebs entstehende Abfall wird vollständig über die städtische Müllabfuhr entsorgt. Es erfolgt eine Trennung nach Papier, Essensresten und Restmüll. Müllsammelstellen sind innerhalb der Gebäude vorgesehen. Schmutzwasser wird über die städtische Kanalisation entsorgt. Die Entwässerung von Regenwasser ist in Kapitel 6.5.3, der Umgang mit mineralischen Bauabfällen in Kapitel 8.5.4 beschrieben.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen:

Es sind keine Maßnahmen zu ergreifen

Bewertung:

Eine Abstrahlung von erheblichen Wärme- oder Strahlungsemissionen (v. a. Lichtemissionen) bzw. Gerüche wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen. Da das Plangebiet über keine weitreichenden Blickbeziehungen in sensible Landschaftsbereiche verfügt, sind Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtemissionen nicht erforderlich. Der sachgerechte Umgang mit entstehenden Abfällen und Abwässern ist durch Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften sichergestellt und es bedarf diesbezüglich keiner gesonderten Regelung im Rahmen der Bauleitplanung.

8.5.15 Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 f BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Informationen über die Nutzung erneuerbarer Energien oder sparsamer und effizienter Nutzung von Energie liegen für den Bestand nicht vor.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Das Planungskonzept sieht die Nutzung von erneuerbaren Energien vor. Die Energieerzeugung für Heizung und Trinkwarmwasser erfolgt hauptsächlich durch den Betrieb von Wärmepumpen (Sole- und Luft-Wärmepumpen). Durch den Betrieb von gebäudeintegrierten Photovoltaikanlagen wird Strom mit einer Leistung der PV-Anlage von >1kwp erzeugt. Der Energiebedarf der neuen Häuser wird durch die Festsetzung extensiver Dachbegrünung auf den Flachdächern der Wohngebäude (circa 60 % der Dachflächen) sowie die Anlage weiterer Grünflächen im Plangebiet reduziert. Dachbegrünung wirkt wärmedämmend und kann dadurch zur Reduzierung des Energiebedarfs beitragen.

Am 17. März 2022 hat der Rat der Stadt Köln die Klimaschutz-Leitlinien (Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln) beschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde die Einhaltung der benannten Klimaziele geprüft und für alle Gebäude eine entsprechende Testat-Tabelle ausgefüllt. Die begrünten Dachflächen werden zur elektrischen Energiegewinnung mit Photovoltaikanlagen herangezogen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Um den Klimaschutzkriterien der Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln Rechnung zu tragen, sind im Plangebiet Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen.

Geplant sind Photovoltaikanlagen, die jeweils auf extensiv begrünten Dachflächen installiert werden. In Verbindung mit einer teilweisen Fassadenbegrünung trägt die Dachbegrünung zu einer effizienteren energetischen Versorgung der Wohngebäude bei.

Bewertung:

Unter Einhaltung der Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln, wird dem Umweltbelang „Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ Rechnung getragen.

8.5.16 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 g BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Im gültigen Landschaftsplan Blatt 6 (2021) liegt das Plangebiet nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (Stadt Köln, 2018).

Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Melatenfriedhof“ liegt in ca. 500 m Entfernung.

Im Einzelnen sind für das LSG „Melatenfriedhof“ (LSG-5007-0004) folgende Schutzzwecke festgesetzt:

- Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere durch Sicherung eines vielfältig strukturierten Landschaftsraumes mit altem Baumbestand als Lebensraum bedrohter Tier- und Pflanzenarten (§ 21, Satz 1 Buchstabe a LG)
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes durch die besondere Wechselwirkung zwischen historischen Grabstätten und altem Baumbestand (§ 21, Satz 1 Buchstabe b LG)

- wegen der besonderen Bedeutung für die stille Erholung (§ 21, Satz 1 Buchstabe c LG)

Gesetzlich geschützte Biotop, Biotop der Biotopverbundflächen oder des Biotopkatasters befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahren entstehen keine Überlagerungen mit Darstellungen von Fachplanungen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Es sind keine Maßnahmen zu ergreifen.

Bewertung:

Darstellungen von Fachplanungen, insbesondere des Landschafts-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

8.5.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 h BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Das Plangebiet liegt außerhalb entsprechender Gebiete.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Durch die Bebauung ergeben sich im Planfall geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen der Luftqualität durch verkehrstypische Emissionen. Der hier behandelte Umweltbelang ist davon nicht betroffen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

Bewertung:

Die Belange werden von der Planung nicht betroffen.

8.5.18 Wechselwirkungen

zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 i BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung des Plangebietes mit einem hohen Versiegelungsgrad liegen aktuell starke Vorbelastungen des natürlichen Wirkungsgefüges vor.

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

- Schutzgut Mensch / Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Flora, Fauna / Schutzgut Boden
- Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand.

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Die Auswirkungen des Planvorhabens werden zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Eine wechselseitige Verstärkung / Potenzierung von Beeinträchtigungen infolge einer Durchführung des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten. Vielmehr wird sich die Vorbelastung durch die Planung mit einem hohen Begrünungsanteil verringern.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung sind in Bezug auf die Wechselwirkungen nicht speziell erforderlich. Maßnahmen zu den einzelnen Umweltbelangen sind in den entsprechenden Kapiteln formuliert.

Bewertung:

Infolge einer Realisierung des Bebauungsplans ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich durch die Planung mit einem hohen Begrünungsanteil die Belastungen der Wechselwirkungen verringern wird.

8.5.19 Anfälligkeit für die Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d und i des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen

(§ 1 Absatz 6 Nummer 7 j BauGB)

Bestand (derzeitiger Umweltzustand):

Das Stadtgebiet Köln liegt in der Erdbebenzone 1 gemäß DIN EN 1998-1/NA (2011). Dort werden vier Zonen - 0 bis 4 - zur Erdbebengefährdung ausgewiesen. Demnach können in Köln leichte Erdbeben auftreten mit der Folge von leichten Beschädigungen an Gebäuden.

Sonstige schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen sind für das Plangebiet als sehr unwahrscheinlich anzunehmen.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Die Nullvariante entspricht dem Bestand

Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung:

Der überwiegende Teil der Gebäude im Plangebiet wird neu errichtet unter Beachtung der Hinweise DIN EN 1998-1/NA (2011). Der Anteil an sensibler Wohnnutzung wird im Plangebiet erhöht. Die Anforderungen an Rettungswege und Zugänglichkeit von Gebäuden für Rettungskräfte werden berücksichtigt. Insofern erhöht sich die geringe Anfälligkeit des Plangebietes für schwere Unfälle oder Katastrophen nicht. Dies gilt auch für die Umweltbelange Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen.

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Bewertung:

Mit Ausnahme leichter Erdbeben sind sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen für das Plangebiet als sehr unwahrscheinlich anzunehmen. Nach Umsetzung der Planung erhöht sich die geringe Anfälligkeit des Plangebietes für schwere Unfälle oder Katastrophen nicht.

8.5.20 Eingriffsregelung

(§ 1a Abs. 3 BauGB)

Für die Planung von Eingriffen eines Bebauungsplanes besteht keine Ausgleichspflicht gemäß § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB soweit diese Eingriffe „[...] bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Daher ist auf der Grundlage der bauplanungsrechtlich zu beurteilenden Ausgangssituation festzustellen, ob in Bereichen erstmalig ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, der über die bestehende Zulässigkeit von Eingriffen hinausgeht. Diese Rechtsvorschrift gewährleistet, dass ausschließlich erstmalige Eingriffe für eine Ausgleichspflicht herangezogen werden. Ausgehend von der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Plangebietes nach § 34 BauGB und der Bestandsituation, welche sich als bereits erfolgter Eingriff darstellt, ergibt sich keine Ausgleichspflicht für das Vorhaben.

8.5.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

(Anlage 1 zum BauGB, 2. b) ff)

Mit der Rahmenplanung Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld liegt ein städtebauliches Rahmenkonzept mit Empfehlungen zur langfristigen Entwicklung des vom Strukturwandel geprägte Alt-Gewerbegebiet und der hiermit verflochtenen Wohngebiete vor. Auf Grund der Entwicklung des Max Becker-Areals und vielfältiger weiterer Entwicklungen ist die Fortschreibung der Rahmenplanung von 2004 beschlossen. Der Zielbildprozess der Weststadt dient als Wegweiser für die Fortschreibung der „Entwicklungsplanung Weststadt“, welche die Überarbeitung der Rahmenplanung darstellt (Stadt Köln, 2023). Die in der Rahmenplanung

beschlossenen Entwicklungsziele werden in den Flächennutzungsplan übertragen und sind daher bei anschließenden Bauleitplanungen zu beachten.

Die hier betrachtete Planung greift die Ziele der Rahmenplanung und des Zielbildes (z.B. Umweltqualitäts- und Entwicklungsziele) vollumfänglich auf und integriert sich demnach in das angestrebte Gesamtbild der Weststadt. Kumulierungen von negativen Auswirkungen mit benachbarten Vorhaben sind daher auszuschließen.

8.5.22 eingesetzte Stoffe und Techniken

(Anlage 1 zum BauGB, 2. b) hh)

Der Einsatz von Stoffen und Techniken ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB zu regeln. Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Verkehrs- und Grünflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

8.5.23 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

und die Angabe für die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

(Anlage 1 zum BauGB, 2. d)

Das vorliegende Plangebiet wurde im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerbes zum Max Becker-Areal als Ideenteil berücksichtigt.

Nach Erteilung des Aufstellungsbeschlusses im März 2023 wurde für das Plangebiet ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Der Gewinnerentwurf von Phase 5 bindet das Quartier in die Umgebung ein und berücksichtigt die Hauptachse der Grünvernetzung in der Weststadt von West nach und Ost und sichert somit die Anbindung zum Max Becker-Areal im Westen sowie darüber hinaus zur Low Line im Süden.

C Zusätzliche Angaben

8.6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung beziehungsweise Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

z.B. Rammkernsondierungen, schalltechnische Berechnung, Messung, ...

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

In der begleitenden Grünordnerischen Planung zum Bebauungsplan erfolgt eine naturschutzfachliche und grünplanerische Betrachtung des Vorhabens. Diese formuliert zudem Festsetzungen und planungsrechtliche Hinweise für den Bebauungsplan.

Die übrigen angewandten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Begleitgutachten zum Bebauungsplan beschrieben. Hierbei handelt es sich um Rammkernsondierungen, schalltechnische Berechnungen inklusive digitale Simulationsmodelle, Verkehrserhebungen, Rechenmodelle zur Berechnung von Schadstoffimmissionen und bodenmechanische Laborversuche.

8.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Bei Umsetzung des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf die dargestellten Umweltbelange zu erwarten, sodass kein Monitoring vorgesehen ist.

8.8 Zusammenfassung

Die Umweltauswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura

2000-Gebiete, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame Nutzung von Energie, die Darstellungen der Landschaftspläne sowie anderer Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes, die Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen, die Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, die Auswirkungen auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wurden beschrieben und hinsichtlich ihrer Betroffenheit bewertet. Hierzu wurden entsprechende Bestandsaufnahmen und Recherchen durchgeführt.

Tiere:

Aus Sicht des Artenschutzes kommen für Vögel nur wenig nutzbare Biotope vor. In den vorhandenen Gehölzstrukturen konnten keine Baumhöhlen nachgewiesen werden. Zudem konnten trotz grundsätzlicher Eignung in und an den Gebäuden keine Spuren oder Hinweise auf ein Vorkommen von Gebäudebrütern festgestellt werden. Innerhalb des Plangebietes konnten bei der Ortsbegehung ausschließlich weit verbreitete „Allerweltsarten“, wie z.B. Amsel, Straßentaube oder Kohlmeise, beobachtet werden. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht festgestellt. Auf Grundlage der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Pauschal geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG oder § 62 LG NRW sind nicht vorhanden.

Pflanzen:

Bei Realisierung des Bebauungsplans bleibt die Gewerbenutzung mit untergeordneter Rolle für das Schutzgut Pflanze bestehen. Durch die Planung gehen die bestehenden Gehölzstrukturen, Bäume und Rasenfläche in ihrer Ausdehnung vollständig verloren. Bei Umsetzung der Planung ergeben sich bei einem hohen Anteil von Begrünungsmaßnahmen schwach positive Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

Fläche:

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet gegenüber der Bestandnutzung (Gewerbe) verringert. Erhebliche Auswirkungen sind auszuschließen. Es ergeben sich schwach positive Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Boden:

Die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf das Schutzgut Boden sind vor dem Hintergrund, dass keine natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet vorhanden sind und die Anfüllungsböden im Rahmen der Bauarbeiten vollständig entfernt werden, positiv zu bewerten.

Altlasten:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird das altstandort- und altablagerungsbedingte Schadstoffinventar im Plangebiet vollständig entfernt. Infolge der Realisierung des Bebauungsplanes wird sich demnach eine erhebliche Verbesserung der Schadstoffsituation im Plangebiet einstellen.

Wasser:

Oberflächenwasser:

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Das Grundwasser im Plangebiet hat einen Flurabstand von ca. 6 – 8 m (GBU GmbH, 2024a), dies entspricht dem Durchschnitt von Stadtteilen in Rheinnähe. Im Plangebiet wurden keine grundwasserführenden Schichten festgestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsgebiets des Grundwasserkörpers DE_NRW_27_19 „Terrassen des Rheins“. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers (GWK) sowie der chemische Zustand des GWK wird derzeit als schlecht bewertet (MULNV NRW 2021).

Die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet durch entsprechende Leitungen und Rigolen führt zu einer deutlichen Verbesserung der Zuführung von Niederschlagswasser zum Grundwasser. Auf Grund der geplanten Verringerung des Versiegelungsgrades ist vielmehr von der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Hochwasserbelange:

Aufgrund der Topografie ist das Plangebiet auch bei extremen Hochwasserereignissen nicht durch Überschwemmungen gefährdet und daher nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregenvorsorge:

Entsprechend der Starkregengefahrenkarte liegt für einen Großteil des Plangebiets die Überflutungstiefe für ein extremes Ereignis bei bis zu 100 cm. Durch die Planung mit Dach-, Fassaden und Tiefgaragenbegrünung sowie einer Erhöhung des nicht unterbauten Grünflächenanteils wird die Situation im Plangebiet im Vergleich zum Bestand deutlich verbessert. Durch Herstellung von Rigolen wird das Niederschlagswasser dem Grundwasser zugeführt. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist auszuschließen.

Luft:

Luftschadstoffe – Emissionen, auch Treibhausgase:

Das Plangebiet ist in seiner bisherigen Form als gewerblich genutzte Fläche vorbelastet. Genaue Kennwerte zu den nutzungsbedingten Emissionen liegen nicht vor. Emissionen ergeben sich vor allem aus den vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Durch die Beibehaltung der Gewerbenutzung im Plangebiet sind keine grundsätzlichen Veränderungen der nutzungsbedingten Emissionen zu erwarten. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet, wie die Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen, die Begrünung der Tiefgarage sowie der Anlage von intensiver und extensiver Dachbegrünung, können zur Reduktion der allgemeinen Luftschadstoffbelastung im Plangebiet beitragen. Sie führen damit qualitativ zu einer Verbesserung der Luftqualität.

Luftschadstoffe – Immissionen:

Im Hinblick auf die Klimafunktionen ist dem Plangebiet auf Grund des hohen Versiegelungsgrades sowie dem Fehlen von ausgeprägten Gehölzstrukturen keine / kaum Leistungsfähigkeit der Luftregeneration zuzuschreiben. Insgesamt ist für das Schutzgut Luft im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes mit einer Zunahme der Luftschadstoffimmissionen aus dem Mehrverkehr zu rechnen. Demgegenüber stehen die Verwendung neuester Heiztechnik in Kombination mit intensiver und extensiver Dachbegrünung, was wiederum die Emissionsentwicklung im Plangebiet reduziert. Die Grenzwerte der Luftschadstoff-Immissionen werden eingehalten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.

Klima:

Unter Berücksichtigung der starken Vorbelastung des Plangebietes (hoher Versiegelungsgrad und geringer Grünanteil) und der klimarelevanten Planungsaspekte sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima als verbessernd anzusehen. Eine erhebliche Veränderung des Lokalklimas ergibt sich aus der Planrealisierung nicht.

Wirkungsgefüge

zwischen Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima:

Das Plangebiet unterliegt einer intensiven anthropogenen Nutzung. Die natürlichen Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen der naturraumbezogenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sind daher in ihrer Wirkung überformt.

Die im Bebauungsplanverfahren für die einzelnen Schutzgüter zu erarbeitenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen dienen insgesamt der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Wirkungsgefüges und der Wechselwirkungen. Es verbleiben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet gefährden.

Landschaft:

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die von allen Seiten eingefasste Lage im Gewerbegebiet geprägt. Weitreichende Blickbeziehungen werden durch die topografischen Verhältnisse sowie die angrenzenden Gewerbebetriebe unterbunden.

Durch Festsetzungen zu Neupflanzungen von Bäumen, Festsetzung zur allgemeinen Begrünung sowie zur Begrünung von Tiefgaragen und von extensiver Dachbegrünung, wird lineares und punktuell, aber auch flächiges Grün im Plangebiet geschaffen. Zudem zielt die Planung auf eine Einbindung in das Gesamtkonzept des Zielbildes Weststadt 2021 ab und öffnet Achsen zu bestehenden und geplanten Grünflächen.

Biologische Vielfalt:

Das Plangebiet bleibt bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterhin ein urbaner und durch mehrgeschossige Bebauung geprägter Bereich, in dem das Schutzgut biologische Vielfalt zwar eine untergeordnete Rolle einnimmt, aber der Anteil an Grünstrukturen und Gehölzen in Form von Sträuchern, Hecken sowie Bäumen zur jetzigen Ausgestaltung zunimmt. Die geplanten Festsetzungen und gestalterischen Maßnahmen zur Schaffung einer strukturierten Durchgrünung im Plangebiet sind insgesamt positiv zu bewerten.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete):

Der Umweltbelang ist nicht betroffen.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Lärm:

Aufgrund der bereits bestehenden angrenzenden Gewerbebebauung sowie südlich angrenzenden Straße, sind im Plangebiet bereits im Bestand Lärmvorbelastungen gegeben. Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Lärmsituation nach Umsetzung der Planung unwesentlich verändert. Entsprechende Festsetzungen zur Minderung der Lärmbelastung sind benannt und müssen auf Ebene der Baugenehmigung zur Umsetzung gelangen. Unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Erschütterungen:

Der Umweltbelang ist nicht betroffen.

sonstige Gesundheitsbelange / Risiken:

Der Umweltbelang ist nicht betroffen.

Besonnung/Belichtung:

Der Umweltbelang ist nicht betroffen.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Durch die Integration des vorhandenen Baudenkmals in die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses zu erwarten.

Vermeidung von Emissionen (insbesondere Licht, Gerüche, Strahlung, Wärme), sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Die Umsetzung des Vorhabens ist nicht mit Emissionen verbunden, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

Die geplanten Gebäude werden mit Photovoltaik-Anlagen sowie Fassaden- und Dachbegrünung ausgestattet.

Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrechtes:

Darstellungen von Fachplanungen, insbesondere des Landschafts-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:

Nach dem aktuellen Luftreinhalteplan Köln 2019 liegt das Änderungsgebiet innerhalb der Grenzen der Umweltzone.

Wechselwirkungen:

Infolge einer Realisierung des Bebauungsplans ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich durch die Planung mit einem hohen Begrünungsanteil die Belastungen der Wechselwirkungen verringern wird.

Anfälligkeit für die Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen:

Der Umweltbelang ist nicht betroffen.

Eingriffsregelung:

Ausgehend von der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Plangebietes nach § 34 BauGB und der Bestandsituation, welche sich als bereits erfolgter Eingriff darstellt, ergibt sich keine Ausgleichspflicht für das Vorhaben.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, eingesetzte Stoffe und Techniken, Alternativen, Monitoring (falls erforderlich):

Es sind keine Kumulierungen zu erwarten.

8.9 Referenzliste der Quellen

- Bezirksregierung Köln: Luftreinhalteplan - <https://www.bezregkoeln.nrw.de/verfahren/luftreinhalteplaene>, abgerufen am 17.10.2024.
- Bezirksregierung Köln: Regionalplan der Bezirksregierung Köln, 2024.
- Bundesnetzagentur: EMF-Karte, abgerufen am 27.01.2025.
- ecotone: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP – Stufe I), 2026
- emig-vs – Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH: Verkehrstechnische Stellungnahme „Errichtung Gewerbecampus“ Widdersdorfer Straße 158 und 188 Köln“, 2026
- Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft MBB: Erläuterungsbericht zur Grundstücksentwässerung, 2024.
- FlächenAgentur Rheinland GmbH: Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume für die Bauleitplanaufgabe Arbeitstitel: „Widdersdorfer Straße 158 und 188“, 24.10.2024a.
- FlächenAgentur Rheinland GmbH (2026): Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Widdersdorfer Straße 158 und 188a in Köln-Ehrenfeld“, 2024b.
- GBU GmbH: Geotechnischer Bericht: Neubau von Bürogebäuden (THE WID ONE), 2024a.
- GBU GmbH: Geotechnischer Bericht: Neubau von Bürogebäuden (THE WID TWO), 2024b.
- GBU GmbH: Altlastenbewertung: Neubau von Bürogebäuden (THE WID ONE), 2024c.
- GBU GmbH: Altlastenbewertung: Neubau von Bürogebäuden (THE WID TWO), 2024d.
- Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte 1:50.000, Krefeld, o. J.;
- Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH: Verkehrstechnische Stellungnahme „Errichtung Gewerbecampus“ Teilfläche Widdersdorfer Straße 158 und 188a Köln, 2026.
- LANUK - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem geschützte Arten, Messtischblatt 5007, 3. Quadrant, Köln, abgerufen am 12.02.2026
- LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW: Auszug aus der Planungshinweiskarte „Zukünftige Wärmebelastung“ aus: Klimawandelgerechte Metropole Köln, Abschlussbericht, LANUV Fachbericht Nr. 50, Recklinghausen, 2013.
- LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem geschützte Arten, Messtischblatt 5007, 3. Quadrant, Köln, abgerufen am 16.10.2024 (b)

- LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW: Kartografische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfall-Verordnung (KABAS), abgerufen am 27.01.2025.
- LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW: Klimaatlas NRW, Klimatopkarte. Online, abgerufen am 17.10.2024 (a).
- MKULNV NRW – Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz: Fachinformationssystem ELWAS (Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW). Online, abgerufen am 17.10.2024.
- MULNV NRW – Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Steckbriefe der Planungseinheiten in den nordrhein-westfälischen Anteilen von Rhein, Weser, Ems und Maas, Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027, S. 189, 2021.
- Peutz Consult GmbH (2024): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Widdersdorfer Straße 158 und 188a in Köln-Ehrenfeld. Bericht VL 9652-2.3 vom 02.03.2026
- Peutz Consult GmbH (2025): Luftschadstoffuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63452/02 "Widdersdorfer Straße 158 und 188a" in Köln-Ehrenfeld.
- Regionalverband Ruhr und Kooperationspartner Stadtkarte 2.0 (2024): Flächennutzungsplan der Stadt Köln.
- Ingenieurbüro Nordhorn GmbH & Co. KG (2024): Stellungnahme Energiemaßnahmen von August 2024
- Stadt Köln: Altlastenkataster Köln - Auszug, Stand: 22.03.2021.
- Stadt Köln: Auszug aus der Denkmalkarte, abgerufen am 18.10.2024 (a).
- Stadt Köln: Ein Zielbild für die Kölner Weststadt. Dokumentation des Zielbildprozesses zur Fortschreibung der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld, 2023.
- Stadt Köln: Landschaftsplan Köln, Auszug, Blatt Nr. 6, Stand: 27.07.2018.
- Stadt Köln: Karte Hochwasser Risikogebiet und gesetzliches Überschwemmungsgebiet des Rheines. Herausgeber: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, abgerufen am 17.10.2024 (b).
- Stadt Köln, Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) AÖR: Hochwassergefahrenkarte, Köln, abgerufen am 17.10.2024 (c).
- Stadt Köln: Überflutungshöhen bei verschiedenen Starkregenereignissen, aus StEB AÖR, Köln, abgerufen am 17.10.2024 (d).
- VEOMO: Mobilitätskonzept - The Wid One & Two, 2026

9. Planverwirklichung

9.1 Überplanung / Bestandsschutz

Der aktuell im Plangebiet vorzufindende Gebäudebestand – mit Ausnahme des Denkmals an der Widdersdorfer Straße 188a und den beiden Gebäudebeständen an der Widdersdorfer Straße– soll zurückgebaut werden.

Das Denkmal im Nordwesten des Plangebietes wird revitalisiert und zusammen mit den beiden Bestandsgebäuden an der Widdersdorfer Straße in die Planung integriert.

9.2 Hinweise auf Fachplanungen

Fachplanungen im Bereich des Plangebietes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind nicht bekannt.

9.3 Umlegung, Baulast

Die innere Erschließung wird ausschließlich über öffentlich zugängliche Verkehrsflächen erfolgen, die planungsrechtlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert werden. Anschließend werden diese Flächen durch dingliche Sicherung im Grundbuch und als Baulast gesichert.

9.4 Durchführungsvertrag

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ergänzende vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin geschlossen (Durchführungsvertrag).

9.5 Kosten für die Stadt Köln, Kostenübernahme durch den Vorhabenträger, städtebauliche Gebote

Der Stadt Köln entstehen durch die Planung keine Kosten. Zur Umsetzung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB für das Vorhaben geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 verpflichtet, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

10. Städtebauliche Kenndaten

Größe des Plangebiets in ha	3,1 ha
GF über alle Baufelder in m ²	91.600 m ²
GF in m ² (Gewerbegebiet 1)	46.500 m ² (Vollgeschosse)
GF in m ² (Gewerbegebiet 2)	45.100 m ² (Vollgeschosse)
öffentliche Spielplatzfläche in m ²	/ m ²
öffentliche Grünfläche in m ²	/ m ²
Öffentliche Verkehrsfläche in m ²	/ m ²