

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 63452/02 „Widdersdorfer Straße 158 und 188a in
Köln-Ehrenfeld“

Grünordnungsplan

planerischer Fachbeitrag und naturschutzfachliches Gutachten

Auftraggeber:

phase 5 GmbH
Erkrather Straße 230
40233 Düsseldorf

Erstellt durch:

FlächenAgentur Rheinland GmbH
Rochusstraße 18
53123 Bonn
Info@flaechen-rheinland.de
Bearbeitung: M. Sc. Laura Giegerich

Bonn, den 03.03.2026



Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Aufgabenstellung	5
1.2.1 Allgemeine Aufgabenstellung	5
1.2.2 Projektbezogene Aufgabenstellung	6
1.3 Rechtliche Grundlagen	7
1.3.1 Grünordnungsplanung.....	7
1.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	7
1.3.3 Naturschutzfachliche Maßnahmen für die Berücksichtigung anderer Rechtsvorschriften (z. B. Artenschutz).....	9
2 Planungsrelevante Grundlagen	10
2.1 Lage des Planungsgebietes.....	10
2.1.1 Lage im Raum.....	10
2.1.2 Naturräumliche Zuordnung.....	11
2.1.3 Orts- und Landschaftsbild.....	11
2.2 Grünplanerische Rahmenbedingungen.....	11
2.2.1 Grünsituation im Umfeld des Planungsgebietes	11
2.3 Bestandsaufnahme.....	13
2.3.1 Geologie.....	13
2.3.2 Boden.....	13
2.3.3 Wasser.....	13
2.3.4 Klima/Luft	15
2.3.5 Biotopbestand / Pflanzen /Tiere.....	15
2.4 Planungsrechtliche Grundlagen	17
2.4.1 eigentumsrechtliche Beurteilung des Planungsgebietes	17
2.4.2 bauplanungsrechtliche Beurteilung des Planungsgebietes	17
2.4.3 potentiell ausgleichspflichtiger Eingriffsbereich im Sinne von § 1a Abs. 3 S. 6 BauG	17
2.4.4 Denkmalschutz / Kulturelles Erbe	17
2.4.5 Altlasten	18
2.4.6 Wasserschutzzonen	19
2.5 Planerische Vorgaben	20
2.5.1 Landschaftsplan / geschützte Teile von Natur und Landschaft	20
2.5.2 Flächennutzungsplan	20
2.5.3 städtebauliche Entwicklungskonzepte	20
2.5.4 Städtebaulicher Wettbewerb / Masterplan Max Becker-Areal	23
2.5.5 städtebauliche Qualifizierungsmaßnahmen	24
2.5.6 planerische Vorgaben für die aktuellen Bauleitplanung	24
3 Konfliktbetrachtung und Planungsaufgabe	29
3.1 Konflikte und Planungsaufgaben im Kontext der Grünordnungsplanung.....	29

3.1.1	Bedarfe an Grünflächen / Erholungsgrün.....	30
3.1.2	Konflikt / Aufgabenstellung hinsichtlich der Grünversorgung im Zusammenhang mit dem Leitbild der Weststadt	34
3.1.3	Konflikt durch die Auswirkungen von Starkregenereignissen.....	37
3.1.4	Konflikt mit Altlasten	40
3.1.5	Konflikt mit den Belangen der Baukultur und dem kulturellen Erbe.....	40
3.1.6	Konflikt hinsichtlich lokaler Aufheizung versiegelter Flächen und der Bildung von Wärmeinseln im Stadtklima.....	40
3.1.7	Konflikt / Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.....	42
3.1.8	Konflikt / Aufgabenstellung hinsichtlich der Zugängigkeit für die Feuerwehr ..	44
3.2	Konflikte / Eingriffe im Kontext der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	46
3.2.1	Beschreibung des planerischen Gesamteingriffes durch den Bebauungsplan	46
3.2.2	Ausgleichspflicht im Sinne § 1a, Absatz 3, Satz 6 BauGB	50
3.3	Konflikte im Kontext von Planungsabsichten, die ggf. im Widerspruch zu bestehenden Rechtsvorschriften stehen	50
3.4	Fazit der Konfliktbetrachtung	51
4	Grünordnungsplanung und Maßnahmen.....	53
4.1	Grünordnungsplanung	53
4.1.1	Durchgrünung des Plangebietes	53
4.1.2	Grünplanerischen Anforderungen an die Grünversorgung im Plangebiet	54
4.1.3	Grünplanerischen Anforderungen an die übergeordnete Grünversorgung und -vernetzung in der Weststadt (auf privaten Flächen).....	55
4.2	Planerische Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	56
4.3	Maßnahmenbeschreibung	56
4.3.1	Maßnahme M1	57
4.3.2	Maßnahme M2	57
4.3.3	Maßnahme M3	58
4.3.4	Maßnahme M4	58
4.3.5	Maßnahme M5	58
4.3.6	Maßnahme M6	58
4.3.7	Maßnahme M7	58
4.3.8	Maßnahme M8	58
4.3.9	Maßnahme M9	59
5	Planungsrechtliche Realisierung.....	60
5.1	Formulierung von Festsetzungen.....	60
5.1.1	Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	60
5.1.2	Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	61
5.1.3	Formulierung von planungsrechtlichen Hinweisen.....	63
5.1.4	Vertragliche Regelungen	64

6 Zusammenfassung65

7 Literatur- und Quellenverzeichnis66

Anlage:

Anlage 1 Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume für die Bauleitplanaufgabe Arbeitstitel: „Widdersdorfer Straße 158 und 188“

Pläne:

Planbezeichnung		Stand	Maßstab	Format
Plan Nr. 1	Bestandsplan	11.02.2025	1:700	A2
Plan Nr. 2	Maßnahmenplan	03.03.2026	1:1.000	A1

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (rote Umrandung) und angrenzenden Max Becker-Areals (blaue Umrandung) im Raum. 10

Abbildung 2: Grünflächen in der Weststadt, Karte aus der „Dokumentation des Zielbildprozesses zur Fortschreibung der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld“ der Stadt Köln..... 12

Abbildung 3: Starkregenhinweiskarte der Stadt Köln für ein extremes Ereignis (hN = 100 mm/qm/h) im Plangebiet (schwarz umrandet) 14

Abbildung 4: Klimatoptypen im und im Umfeld des Plangebiets. 15

Abbildung 5: Ausschnitt aus der Denkmalkarte der Stadt Köln. 18

Abbildung 6: Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster der Stadt Köln. 19

Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln. 20

Abbildung 8: Ausschnitt Zielbildkarte Grünes Netzwerk, Plangebiet rot markiert. 21

Abbildung 9: Ausschnitt aus Dokumentation zum zweiphasigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb nach RPW 2013. 23

Abbildung 10: Lageplan zum Siegerentwurf. Quelle: phase 5 GmbH..... 24

Abbildung 11: Ausschnitt Zielbildkarte Grünes Netzwerk mit topografischer Karte im Hintergrund, Plangebiet rot markiert. 35

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Gewerbestandort 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. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes liegt das Max-Becker-Areal. Für dieses wurde zwischen März und Oktober 2022 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Das vorliegende Plangebiet wurde im Rahmen des genannten Wettbewerbes als Ideenteil berücksichtigt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31. August 2023 nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet der Grundstücke Widdersdorfer Straße 158 und 188a nördlich der Widdersdorfer Straße mit dem Arbeitstitel „Widdersdorfer Straße 158 und 188 in Köln-Ehrenfeld“ einzuleiten. Der Einleitungsbeschluss erfolgte unter den nachfolgenden Maßgaben:

- Beschließt zur Sicherstellung der architektonischen Qualität eine Mehrfachbeauftragung durch den Vorhabenträger in Auftrag geben zu lassen.
- Für die im Ideenteil zum Wettbewerbsfahren Max Becker-Areal gezeigten, öffentlichen Durchwegungen ist ein Nutzungsrecht für die Allgemeinheit herzustellen.
- Die Vorhabenträgerin und etwaige Rechtsnachfolger werden verpflichtet, Anschlüsse zu dem vorgesehenen Wegenetz / zu den Nachbargrundstücken auch nach Abschluss der eigenen Baumaßnahmen herzustellen, sobald sich auf den angrenzenden Nachbargrundstücken eine Nachnutzung ergibt.

Im Anschluss daran wurde durch den Vorhabenträger von September 2023 bis Januar 2024 eine Mehrfachbeauftragung mit fünf Architekturbüros zur Qualifizierung der städtebaulichen und architektonischen Belange durchgeführt. Am 16.01.2024 wurde der Entwurf des Büros Phase 5 als Vorzugsvariante beschlossen.

Auf Grundlage des prämierten Siegerentwurfes wurde die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zwischen dem 16. und 31. Mai 2024 durchgeführt.

1.2 Aufgabenstellung

1.2.1 Allgemeine Aufgabenstellung

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

Diese planerische Aufgabe hat der GOP grundsätzlich und ausschließlich nach den Maßgaben der in Kap. 1.3.1 bis 1.3.3 aufgeführten rechtlichen Grundlagen zu bewältigen.

Hierbei erfolgen in der Regel die Sammlung planungsrelevanter Grundlagen, die Beschreibung von Konflikten mit den in Kap. 1.3 genannten Belangen, das Herausarbeiten von Handlungsbedarfen und die Entwicklung von entsprechenden Maßnahmen. Darauf aufbauend wird ein Entwurf bzw. ein Vorschlag für die planungsrechtliche Realisierung der planerischen Inhalte erarbeitet. Hierfür werden mit dem GOP Festsetzungen und planungsrechtliche Hinweise für den Bebauungsplan formuliert. Als letzter, aber nicht unwichtiger Baustein für eine vollständige planungsrechtliche Realisierung besteht mit der Formulierung von Regelungen, die in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB vereinbart werden können.

Nach den allgemeinen Rahmenbedingungen, die bei der Erstellung des GOP zu berücksichtigen sind, ist die zu konkretisierende Aufgabenstellung eines jeden individuell zu erstellenden GOP abhängig von der städtebaulichen Aufgabenstellung.

1.2.2 Projektbezogene Aufgabenstellung

Ausgehend von der naturräumlichen und städtebaulichen Ausgangssituation sowie auf Basis der Ergebnisse der städtebaulichen Planung ergeben sich für die vorliegende Grünordnungsplanung die folgenden konkreten Aufgabenstellungen:

- Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung insbesondere hinsichtlich
 - o der Feststellung über die nicht bestehende Ausgleichspflicht (i.S.v. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB) und
 - o dem notwendigen Erhalt der bislang anthropogen überprägten Biotope und Entwicklung von Vermeidungsmaßnahmen im Sinne einer Begrünung des Planungsgebietes
- Sicherstellung der Deckung des Bedarfes an Grünflächen, die aus der zukünftigen Nutzung als Büro- und Gewerbecampus sowie aus der übergeordneten Grünvernetzung resultiert, insbesondere
 - o die Grünversorgung im Plangebiet
 - o die Grünvernetzung im Zusammenhang mit dem Leitbild der Weststadt
 - und der damit in Zusammenhang stehenden grünplanerischen Gestaltung der öffentlich zugänglichen Durchwegungen und
 - mit dem Plangebiet als Mosaikstein zur Vervollständigung der Vernetzung zwischen Max Becker-Areal und Low Line
- Beachtung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

1.3 Rechtliche Grundlagen

1.3.1 Grünordnungsplanung

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

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

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

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

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

- „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse...“ (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB),
- „Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung ...“ „...sowie Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB),
- „die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege...“ „... und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.5 BauGB),
- „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB)“
- „die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen“ (vgl. § 1 Abs. 6 Nr.14 BauGB)

1.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden

und auszugleichen. Hierbei sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Bestandteile des Naturhaushaltes in der städtebaulichen Abwägung zu berücksichtigen.

Die betreffenden Bestandteile werden wie folgt genannt:

- Tiere,
- Pflanzen,
- Fläche,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima
- das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen
- Landschaft und die
- Biologische Vielfalt.

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

Ein Ausgleich ist gem. § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit der Eingriff vor der planerischen Entscheidung zulässig war oder bereits erfolgt ist. Mit dieser gesetzlichen Regelung werden die Grenzen der Ausgleichsverpflichtung bestimmt. Hieraus folgt nach der einschlägigen Rechtsprechung¹ die Verpflichtung der Gemeinde, den ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich in der Bebauungsplanurkunde darzustellen. Über die Definition des ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs entscheidet ausschließlich die verfahrensführende planende Gemeinde, deren Aufgaben bei der Stadt Köln das Stadtplanungsamt wahrnimmt.

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

¹ Vgl. Oberverwaltungsgericht Münster Urteil vom 19.06.2006 - 7 D 78.05.NE und Bundesverwaltungsgericht Beschluss vom 04.10.2016 - 4 BN 26/06

Bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes sind Maßnahmen zu betrachten, die den Eingriff mindern, weil es sich hier praktisch um eine teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen handelt. Diese können beispielsweise Maßnahmen zur Dachbegrünung oder die Pflanzung von Straßenbäumen sein².

1.3.3 Naturschutzfachliche Maßnahmen für die Berücksichtigung anderer Rechtsvorschriften (z. B. Artenschutz)

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

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

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

² Vgl. Verwaltungsgericht Stuttgart im Urteil vom 19.02.2004 – 1K 1545/03, juris Rdnr

2 Planungsrelevante Grundlagen

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

2.1 Lage des Planungsgebietes

2.1.1 Lage im Raum

Das rund 3,1 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Köln-Ehrenfeld an der Widdersdorfer Straße. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen durch die anschließende Gewerbebebauung und im Süden durch die Widdersdorfer Straße begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 301, 302, 324, 489, 490, 492, 618, 667 und 1754/62 in der Gemarkung Müngersdorf (Flur 74).

Das weitere Umfeld ist ebenfalls durch Gewerbenutzung geprägt. Im Westen schließt alsbald das Max Becker-Areal (blaue Umrandung) an, welches als neues Stadtquartier entwickelt werden soll und Wohnen, Gewerbe, Kultur, Kindergärten, eine Grundschule, Nahversorgung, Gastronomie, öffentliche Grün-, Spiel- und Sportflächen und moderne Anlagen zur Energieversorgung verbinden soll.

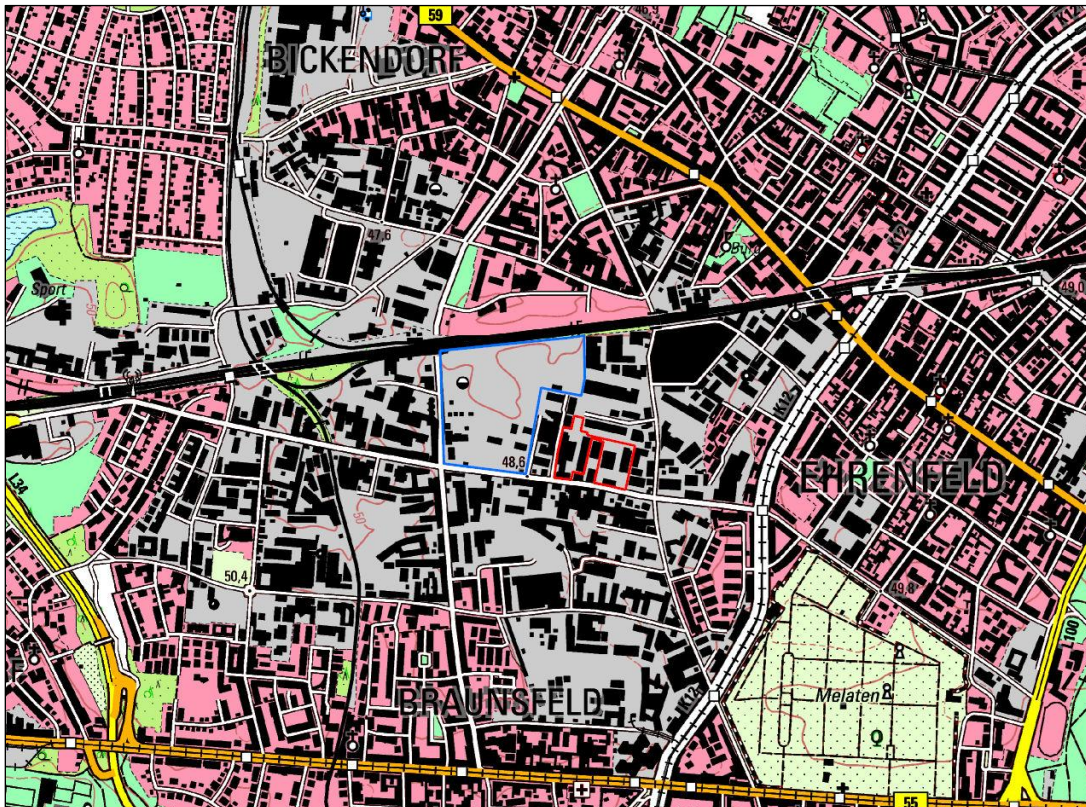


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (rote Umrandung) und angrenzenden Max Becker-Areals (blaue Umrandung) im Raum. Quelle: Geobasisdaten des Landes NRW © Geobasis NRW

2.1.2 Naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet zählt zum Landschaftsraum „Rheinischer Verdichtungsraum Köln-Leverkusen“ (LR-II-0010). Die Köln-Bonner Rheinebene (NR-551), als Zentralbereich der Niederrheinischen Bucht, ist weitgehend entwaldet. Eine besondere Bedeutung für das Stadtklima hat demnach der Kölner Grüngürtel. Außerhalb von Siedlungsflächen herrschen landwirtschaftliche Nutzflächen vor (intensiver Ackerbau und Gemüseanbau im Bereich der Mittel- und Niederterrassenplatten sowie Grünland im Bereich der Rhein- und Siegaue als auch bei stark grundwasserbeeinflussten Gleyböden innerhalb ehemaliger Rinnen).

2.1.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die von allen Seiten eingefasste Lage im Gewerbegebiet geprägt. Weit reichende 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.

2.2 Grünplanerische Rahmenbedingungen

2.2.1 Grünsituation im Umfeld des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Weststadt, welche wiederum zwischen dem Inneren und Äußeren Grüngürtel gelegen ist. Während die Weststadt selbst keine qualitativ ausreichenden Grünflächen umfasst, finden sich unmittelbar außerhalb der Weststadt mit dem Melatenfriedhof im Osten (ca. 630 m), dem Kölner Stadtwald im Süden (ca. 1.300 m) und dem Biesterfeld (ca. 2.000 m) sowie dem Rochuspark im Norden (ca. 1.600 m) große attraktive Grünflächen. Diese sind jedoch nicht mit der Weststadt vernetzt. Innerhalb der Weststadt finden sich abgesehen vom Wassermannpark lediglich kleine, nicht miteinander vernetzte Grünflächen in Wohnsiedlungen und fragmentierte Restgrünflächen und Gehölzbestände entlang von Bahntrassen oder auf gewerblichen Brachen. Wie in der Karte dargestellt sind die drei nächstgelegenen kleinräumigen Grünstrukturen das Max Becker-Areal, die Gleisspange sowie die Brachflächen am Gleisdreieck.

Hieraus ergibt sich, dass das Umfeld des Plangebietes für Wohnenden als auch für Gewerbebetreibende erheblich mit Grünflächen und Erholungsfreiraum unterversorgt ist

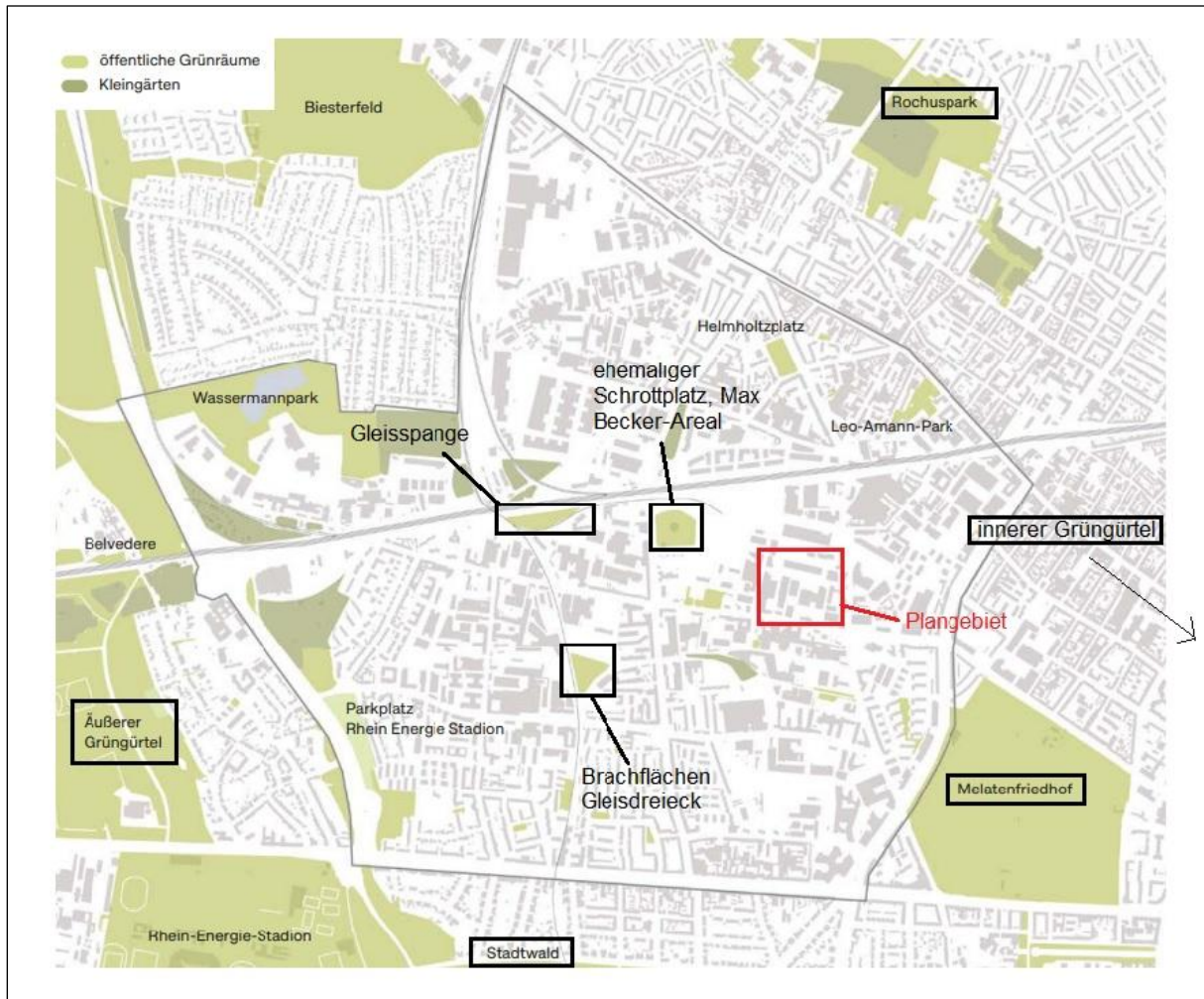


Abbildung 2: Grünflächen in der Weststadt, Karte aus der „Dokumentation des Zielbildprozesses zur Fortschreibung der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld“ der Stadt Köln.

2.3 Bestandsaufnahme

In die Bestandsaufnahme wird das unmittelbare Umfeld soweit einbezogen, wie für die Beurteilung der Planung und ihrer Auswirkungen von Bedeutung. Außerdem werden großräumige funktionale Beziehungen (Klima, Landschaftsbild) berücksichtigt.

Neben den Ergebnissen eigener Erhebungen vor Ort liegen der Bestandsaufnahme und -darstellung insbesondere die Angaben in Fachinformationssystemen des Landes sowie das Umweltinformationssystem der Stadt Köln zugrunde.

2.3.1 Geologie

Der Planungsraum liegt innerhalb der Köln-Bonner Rheinebene (NR-551) im Zentralbereich der Niederrheinischen Bucht. Den geologischen Untergrund bilden die fluviatilen Terrassensande und -Kiese, die vom Rhein im Laufe des Quartärs aufgeschüttet wurden.

2.3.2 Boden

Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf dem Blatt L51086 der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen (1:50.000). In der digitalen Bodenkarte von NRW ist für das Untersuchungsgebiet als Weißfläche dargestellt. Die Bodenkarte von NRW beschreibt annähernd flächendeckend die Böden des Landes, einige Flächen können jedoch nicht oder kaum kartiert werden und auch nicht aus älteren Unterlagen hinsichtlich ihres bodenkundlichen Aufbaus rekonstruiert werden. Diese Bereiche werden als Weißflächen dargestellt.

Die zum Verfahren erstellten Geotechnischen Berichte (GBU 2024) 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.

Da für das Plangebiet keine bodenkundliche Kartierung vorliegt wurde auch keine Einstufung der Schutzwürdigkeit gemäß § 1 Abs. 1 LBodSchG vorgenommen und ist demnach auch nicht in der Bodenkarte dargestellt (3. Auflage des Bodenschutz-Fachbeitrags des geologischen Dienstes NRW, 2018). Geotope und Bodendenkmäler liegen im Plangebiet nicht vor.

2.3.3 Wasser

Grundwasser

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

Im Plangebiet wurden keine grundwasserführenden Schichten festgestellt. Laut Grundhochwassergefahrenkarte der Stadtentwässerungsbetriebe Köln (StEB) ist selbst bei einem seltenen Ereignis keine Grundhochwassergefährdung zu erwarten. Ebenso ist keine oberflächliche Überflutung des Plangebietes bei einem tausendjährigen Hochwasser des Rheins zu befürchten.

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.

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

Oberflächenwasser

Das Plangebiet selbst weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf.

Im Zuge des Klimawandels werden sich am Standort Extremwetterereignisse wie heftige Regenfälle und Dürreperioden häufen. Abbildung 3 zeigt die Starkregenhinweiskarte für ein extremes Ereignis im Plangebiet im Bestand mit bis zu 100 cm Überflutungstiefe. 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).

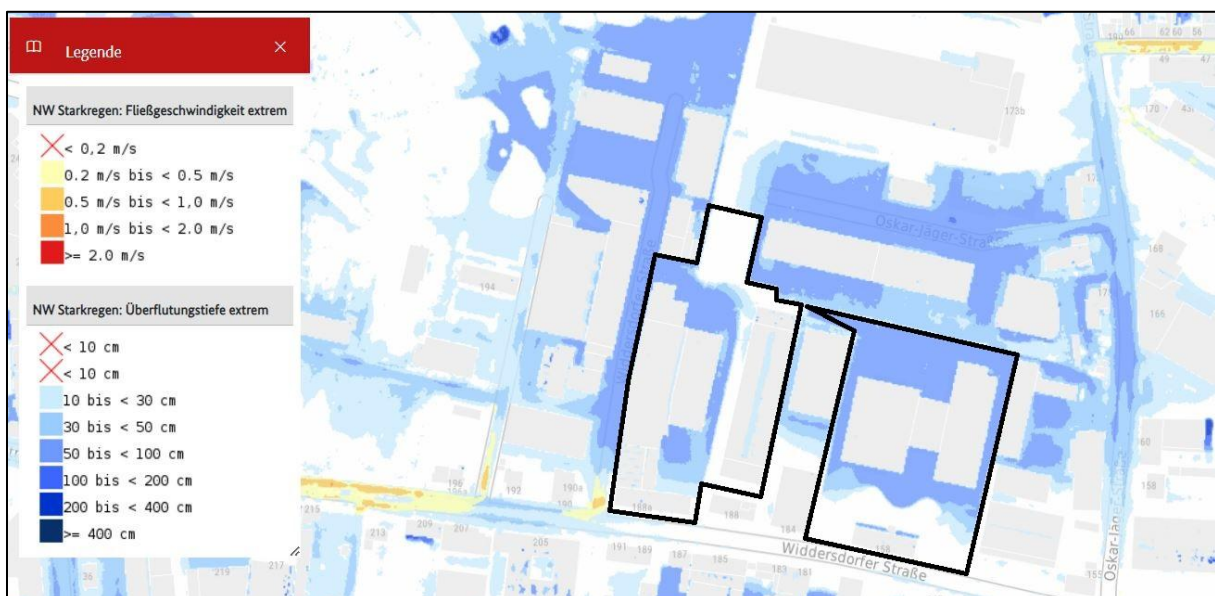


Abbildung 3: Starkregenhinweiskarte der Stadt Köln für ein extremes Ereignis ($h_N = 100 \text{ mm/qm/h}$) im Plangebiet (schwarz umrandet) Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2022; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022)

2.3.4 Klima/Luft

Für das Plangebiet verzeichnet das Fachinformationssystem Klimaanpassung des LANUV den Klimatotypen „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ und im Bereich der Parkplätze im hinteren Bereich der Widdersdorfer Straße 188 den Typen „Gewerbe-, Industrieklima (offen)“ (Abbildung 4).

Im Hinblick auf die Klimafunktionen ist dem Plangebiet auf Grund seines hohen Versiegelungsgrades sowie dem Fehlen von ausgeprägten Gehölzstrukturen keine / kaum Leistungsfähigkeit zur Kaltluftbildung sowie zur Luftregeneration zuzuschreiben.

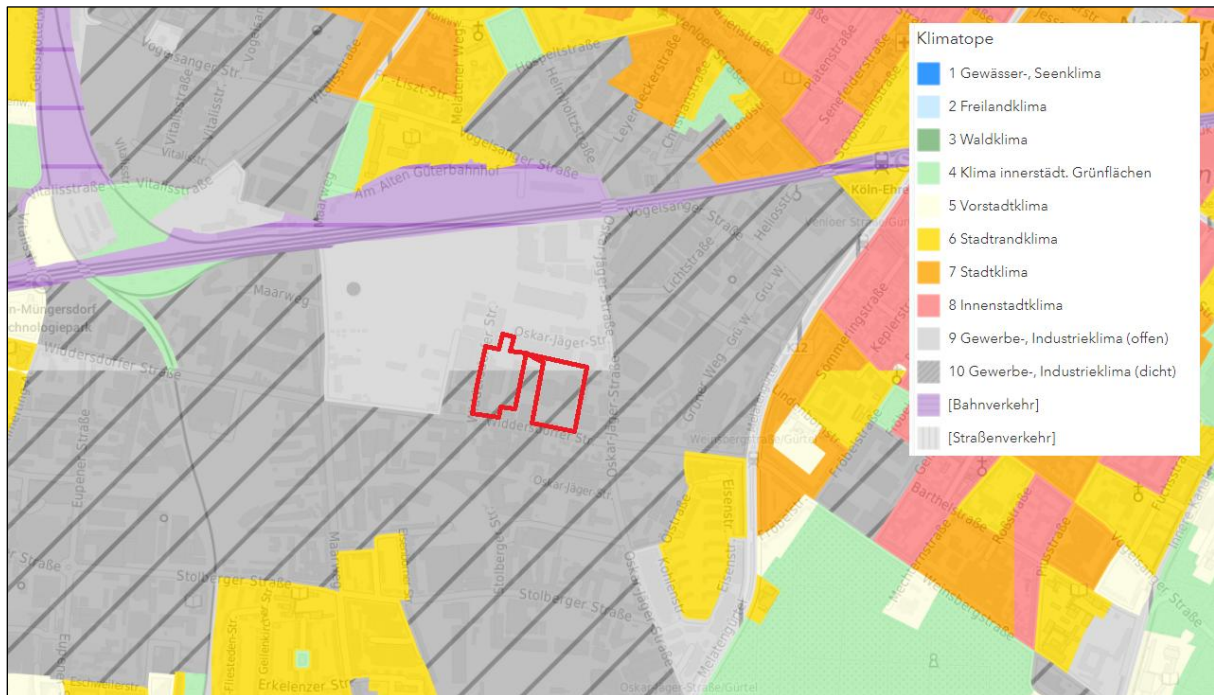


Abbildung 4: Klimatotypen im und im Umfeld des Plangebiets. Quelle: Land NRW (2024), dl-de/zero-2-0

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld bzw. eine entsprechende gutachterliche Aussage liegen nicht vor. Als potenzielle Emissionsquellen sind die Widdersdorfer Straße sowie umgebende Gewerbebetriebe zu nennen. Hinweise auf planungserhebliche Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.

2.3.5 Biotopbestand / Pflanzen / Tiere

Biotopstrukturen

Der Bestand im Plangebiet und in seinem unmittelbaren Umfeld wurde im Sommer 2024 erfasst (Bestandsplan). Ergänzend liegt eine Baumkartierung und -bewertung vor (FlächenAgentur Rheinland GmbH 2024).

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist durch die bestehende Gewerbenutzung bereits deutlich anthropogen überprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Neben Gebäuden finden sich vor allem versiegelte Wegeflächen und Parkplätze (HY1)

sowie teilversiegelte Parkplätze (HY2). Im östlichen Teilbereich finden sich entlang des Bürogebäudes an der Widdersdorfer Straße intensiv beschnittene Hecken (BD4) sowie eine intensiv gepflegte Rasenfläche (HM51). Auch im westlichen Teilbereich finden sich entlang der Widdersdorfer Straße intensiv beschnittene Hecken. Darüber hinaus führt eine eingefasste schmale Strauchhecke (BB2) mit überwiegend standortuntypischen Sträuchern in den hinteren Bereich des Plangebietes. Parkplatzflächen sowie Grenzbereiche des Plangebietes werden zum Teil durch Ruderalfluren begleitet (HP7).

Zum Planverfahren wurde auf der Grundlage eines Baumaufmaßes sowie einer ergänzenden Ortsbegehung eine Planungsrechtliche Sicherung des schützenswerten Baumbestandes erarbeitet (siehe Kapitel 2.5.5.2), welches unter anderem die Vitalität und den Zustand der im Plangebiet vorhandenen Bäume beinhaltet. Die betreffenden Bäume sind im Bestandsplan mit entsprechender Nummerierung dargestellt. Darüber hinaus sind die Bewertungsergebnisse in einer Tabelle zur Planungsrechtlichen Sicherung schützenswerter Bäume aufgeführt.

„Bei der im Planungsgebiet am stärksten vertretene Baumgruppe handelt es sich um die der Laubgehölze (100 %). Die am häufigsten vertretenen Baumarten sind die Birkenpappel (*Populus simonii*) mit 9 Bäumen und die Hängebirke (*Betula pendula*) mit 6 Bäumen bzw. mit einem Anteil von 45 % und 30 % des Gesamtbestandes. Danach ist die Eberesche (*Sorbus aucuparia*) mit 2 Bäumen (10 %) am stärksten vertreten. Die übrigen 3 Bäume lassen sich mit einem Anteil des Gesamtbestandes von 15% im Planungsgebiet beziffern. 18 Bäume (90 %) besitzen eine gute Vitalität und ein Baum weist eine mittlere Vitalität auf. Baum Nr. 1 besitzt eine schlechte Vitalität und ist bereits abgängig. Trotz guter bzw. mittlerer Vitalität wurden bei den Bäumen Nr. 3, 13, 15, 16 und 19 starke Schädigungen festgestellt. Die Bäume Nr. 13 und 14 sind zudem in den vorhandenen Drahtzaun eingewachsen.“

Fauna

Für die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gärten, Parkanlagen“, „Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ ist das potenzielle Vorkommen von 13 planungsrelevanten Arten bekannt. Zudem ist ein Vorkommen von Fledermäusen, Haussperling und Mauersegler möglich (ecotone, 2026).

Aus faunistischer Sicht kommen im Plangebiet flächenmäßig dominierenden Biotoptypen keine Bedeutung zu. In den vorhandenen Gehölzstrukturen konnten keine relevanten 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.

2.4 Planungsrechtliche Grundlagen

2.4.1 eigentumsrechtliche Beurteilung des Planungsgebietes

Die Flächen des Plangebietes befinden sich und verbleiben vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.4.2 bauplanungsrechtliche Beurteilung des Planungsgebietes

Vorbehaltlich der Aussagen des zuständigen Bauaufsichtsamtes ist festzustellen, dass das Plangebiet im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt und bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist. Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.4.3 potentiell ausgleichspflichtiger Eingriffsbereich im Sinne von § 1a Abs. 3 S. 6 BauG

Für die Planung von Eingriffen eines Bebauungsplanes besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 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 (siehe Kapitel 2.4.2) und der Bestandsituation, welche sich als bereits erfolgter Eingriff darstellt (siehe Kapitel 2.3.5), ergibt sich keine Ausgleichspflicht für das Vorhaben.

2.4.4 Denkmalschutz / Kulturelles Erbe

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. Dieses wird in die Planung integriert und soll von zwei Seiten durch Grünflächen und Aufenthaltsplätze umgeben werden. Beeinträchtigungen des Denkmals durch die Planung sind nicht zu erwarten.

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

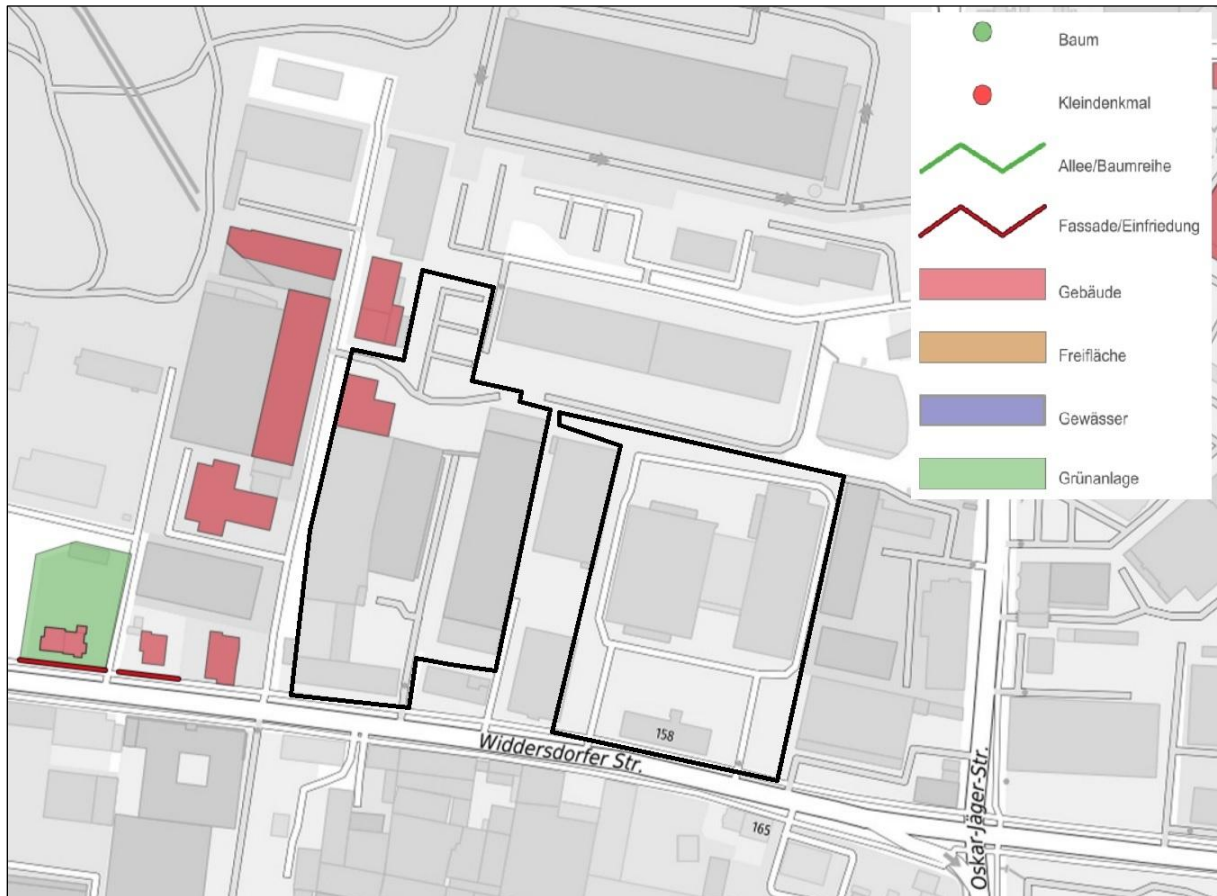


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Denkmalkarte der Stadt Köln.

2.4.5 Altlasten

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

Gemäß Altlastenbewertung (GBU, 2024) sind im Plangebiet punktuell erhebliche Belastungen durch Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe sowie Mineralöl-Kohlenwasserstoffe vorzufinden (siehe auch Umweltbericht).



Abbildung 6: Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster der Stadt Köln.

2.4.6 Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer Wasserschutzzone.

2.5 Planerische Vorgaben

2.5.1 Landschaftsplan / geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Köln, demnach ergeben sich keine hieraus resultierenden Vorgaben für das Plangebiet.

2.5.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen FNP der Stadt Köln ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt (Abbildung 8). Im Norden, Osten und Westen schließen ebenfalls Gewerbe- bzw. Industrieflächen an und im Süden wird das Plangebiet durch die Widdersdorfer Straße begrenzt. Die geplante Nutzung kann daher aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

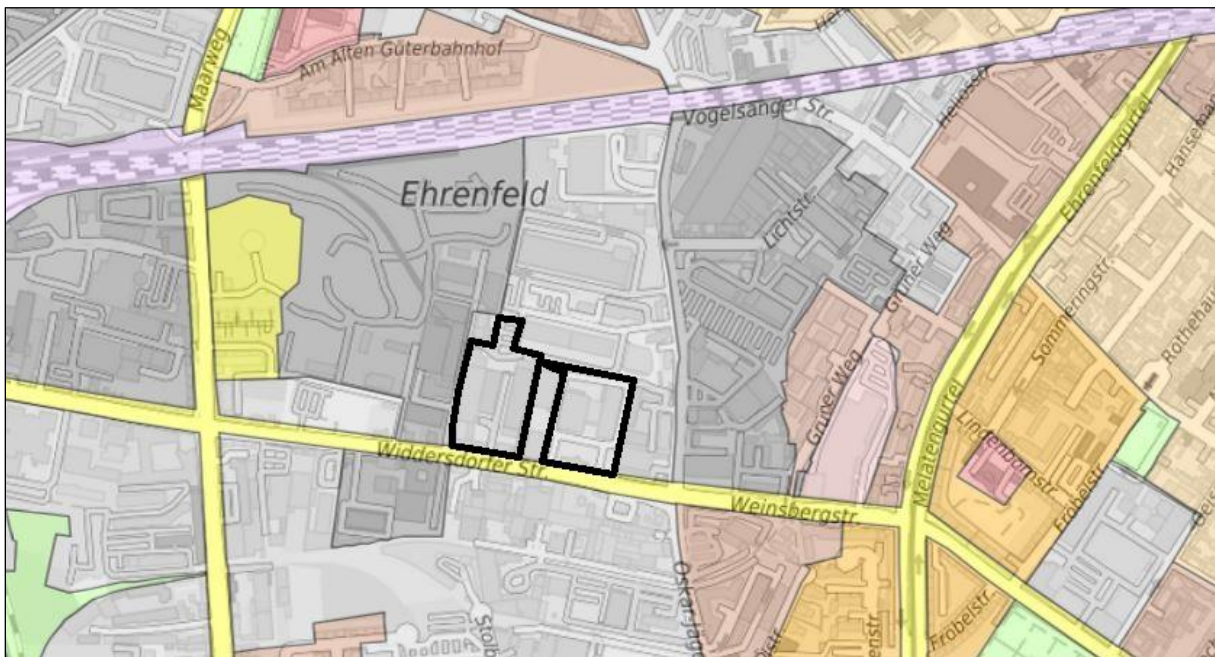


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Köln.

2.5.3 städtebauliche Entwicklungskonzepte

2.5.3.1.1 Leitbild der Weststadt

Mit dem Zielbild Weststadt 2021 wird die Grundlage für die Fortschreibung der Rahmenplanung Braunsfeld, Ehrenfeld und Müngersdorf sowie für den städtebaulichen Wettbewerb zum Max Becker-Areal gelegt. Aufbauend auf einer Bestandsanalyse wurden unter intensiver Beteiligung von Vertreter*innen der Verwaltung, der Politik und der Stadtgesellschaft 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 mit teilweiser Transformation von Gewerbestandorten in urbane Mischquartiere vorgesehen.

Abbildung 8 zeigt die Themenkarte „Grünes Netzwerk“, welche die Zielsetzungen in ein räumliches Konzept überführt. Zentrales Element ist das begrünte Geh- und Radwegesystem, welches straßenabseitige Freizeitrouten zwischen den Stadtteilen (Ehrenfeld, Braunsfeld und Müngersdorf), aber auch die Verbindung zu Grünflächen außerhalb der Weststadt bieten soll.

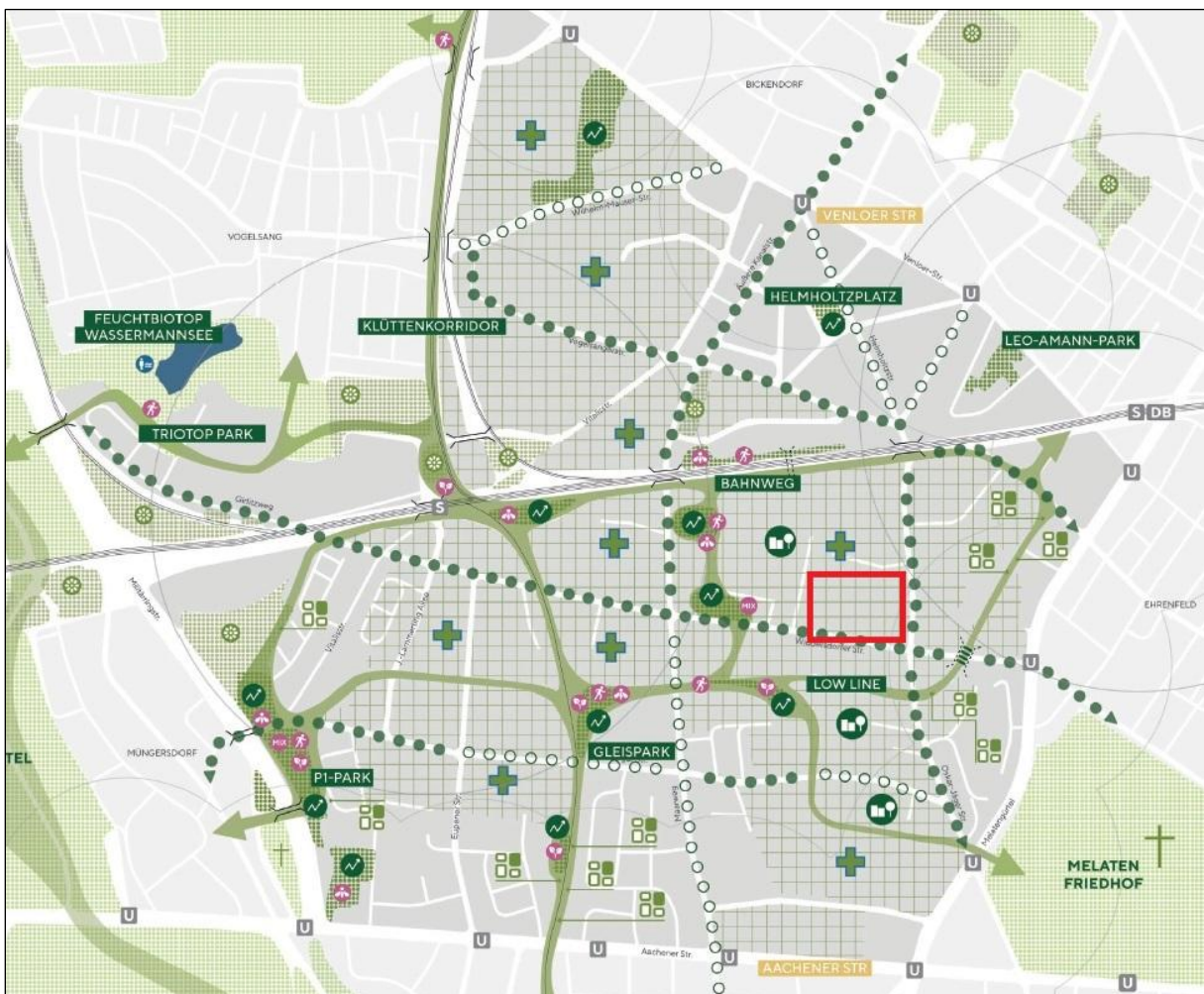


Abbildung 8: Ausschnitt Zielbildkarte Grünes Netzwerk, Plangebiet rot markiert.

Während das Max Becker-Areal als Verbindung zwischen dem nördlich gelegenen Bahnweg und der Alsdorfer Straße bzw. Low Line dienen soll, kann auch das Plangebiet als Trittstein in Richtung Low Line dienen und den Durchbruch von Norden nach Süden ermöglichen.

2.5.3.1.2 Rahmenplanung

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 (Kapitel 2.5.3.1.1) dient als Wegweiser für die Fortschreibung der „Entwicklungsplanung Weststadt“, welche die Überarbeitung der Rahmenplanung darstellt. Die aktuelle Erarbeitung der „Entwicklungsplanung Weststadt“ erfolgt durch ein externes Büro seit 2024, seine Fertigstellung wird mit dem Ende des Jahres 2026 erwartet.

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

Die nachfolgenden Umweltqualitäts- und Entwicklungsziele zu Grün- und Freiflächen sind berücksichtigen:

- Durchgrünung des Gewerbebestandes und Vernetzung von einzelnen Landschaftsbestandteilen und Anbindung an überörtliche Grünbereiche,
- Erhaltung von Luftaustauschbahnen durch dementsprechende Anpassung von Baukörperhöhen und Vermeidung baulicher Barrieren,
- Entwicklung freiraumschonender Erschließungskonzepte sowie
- Verkehrslenkende Maßnahmen zur Vermeidung von gebietsfremden, motorisierten Straßenverkehr in den benachbarten Wohngebieten.

2.5.3.1.3 Masterplan Stadtgrün

Der Rat der Stadt Köln hat die Verwaltung am 23.03.2021 beauftragt, einen Masterplan Grün Köln aufzustellen, der zur „Sicherung der vorhandenen Grüngürtel, der Grünzüge sowie der Komplettierung der grünen Strukturen in Köln und einer damit einhergehenden Verbesserung des Stadtklimas, sowie der Aufenthalts- und Erholungsfunktion für die Kölner Bevölkerung“ dienen soll. Neben der Sicherung und Qualifizierung bestehender Planungskonzepte zum Kölner Grünsystem sollen die unter Berücksichtigung der Vorgaben der Kölner Perspektiven 2030 und des Agglomerationskonzeptes identifizierten Flächen aufgezeigt und hinsichtlich ihres Potenzials dargestellt und in das Gesamtkonzept eingebunden werden.

Der Masterplan Stadtgrün bildet somit die übergeordnete und räumlich-strategische Vorgabe für die Entwicklung des Kölner Grün- und Freiflächenetzes für die kommenden Jahre. Die formulierten Handlungsempfehlungen zur inhaltlichen Ausrichtung der Grün- und Freiflächenstrategie haben das Ziel „die Funktionen zu sichern und weiter auszubauen und die Bedeutung des Kölner Grüns für den Klimawandel, die Biodiversität und als Lebensgrundlage der Bürger*innen zu erhöhen.“ Im Rahmen des Handlungsschwerpunktes „Weiterentwicklung der rechtlichen und informellen Planungsgrundlagen“ soll auch die konsequente Aufstellung von Grünordnungsplänen erfolgen.

Für das Plangebiet selbst und dessen Umgebung trifft der Masterplan Stadtgrün aktuell jedoch keine Aussagen.

2.5.4 Städtebaulicher Wettbewerb / Masterplan Max Becker-Areal

Mit dem Beschluss des Rats der Stadt Köln am 06.02.2020 für das Max Becker-Areal erhielt die Stadtverwaltung den Auftrag, für das Gebiet einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Schon mit dem Zielbildprozess wurde die zukünftige Entwicklung des Areals thematisiert und entsprechende Ziele definiert. Nach einem zweiphasigen Wettbewerb wurde am 18.10.2022 in der zweiten und finalen Preisgerichtssitzung der Sieger gekürt.

Auf Basis der vom Preisgericht empfohlenen Planungsschritten wurde daraufhin der Masterplan erarbeitet (Mai 2023). Der Masterplan stellt das städtebauliche Planungskonzept für die Dienststellenbeteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB dar, mit fünf Themenkarten darunter der Themenkarte Freiraum.

Der im Rahmen dieser Grünordnerischen Planung zu bearbeitende Bebauungsplan baut demnach sowohl auf dem Ideenteil des Wettbewerbs zum Max Becker-Areal, also auch auf dem nachfolgenden Masterplan auf. Abbildung 9 zeigt deutlich die in west-östlicher Richtung angelegte grüne Hauptachse zwischen dem Max Becker-Areal und dem Plangebiet (schwarzer Kreis und grüne Achse).

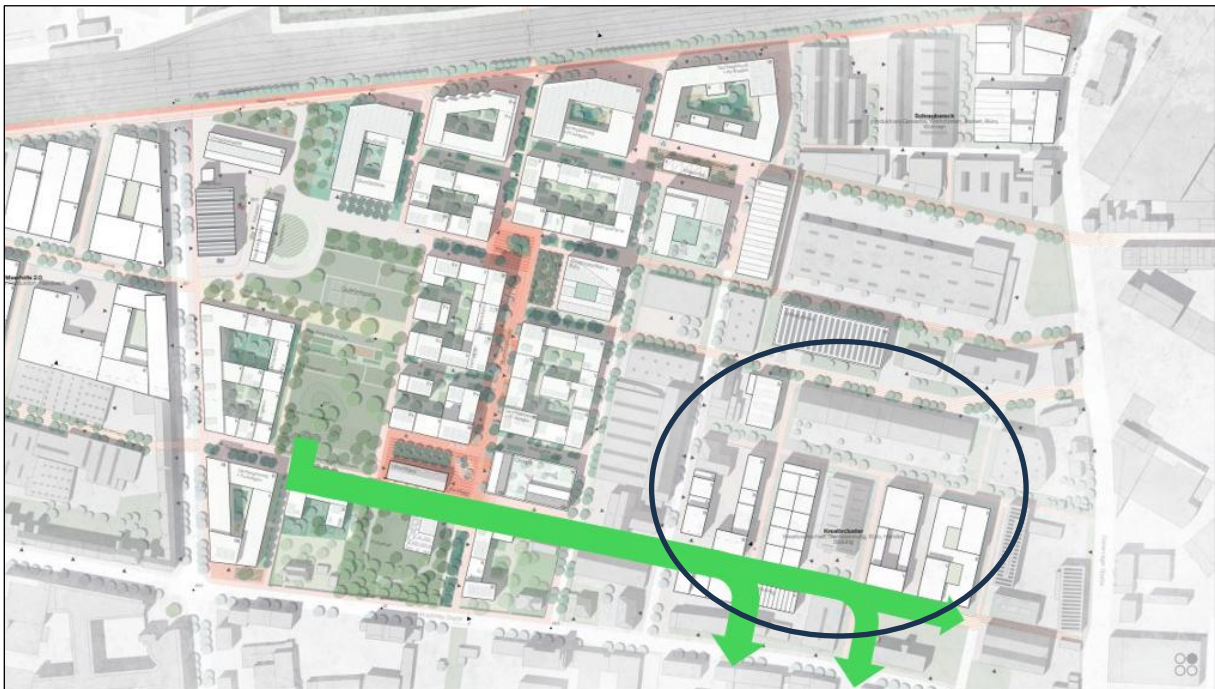


Abbildung 9: Ausschnitt aus Dokumentation zum zweiphasigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb nach RPW 2013.

2.5.5 städtebauliche Qualifizierungsmaßnahmen

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 von West nach und Ost und sichert somit die Anbindung zum Max Becker-Areal im Westen sowie darüber hinaus zur Low Line im Süden.



Abbildung 10: Lageplan zum Siegerentwurf. Quelle: phase 5 GmbH

2.5.6 planerische Vorgaben für die aktuellen Bauleitplanung

2.5.6.1 städtebauliches Planungskonzept

Das auf der Grundlage des Ideenteils des städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb zum Max Becker-Areal entwickelte städtebauliche Planungskonzept wurde im Januar 2024 als Vorzugsvariante beschlossen.

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

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

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

2.5.6.2 planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume

Gemäß Ratsbeschluss der Stadt Köln vom 24.05.1984 ist bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen jeweils der im Sinne der Baumschutzsatzung schützenswerte Baumbestand zu erfassen und auf seinen Erhaltungswert zu überprüfen. Für die 20 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Planungsrechtliche Sicherung des schützenswerten Baumbestandes erstellt (FlächenAgentur Rheinland GmbH, 2024). Die Bewertungsergebnisse werden in Kapitel 2.3.5 aufgeführt. Die Baumstandorte sind im Bestandsplan mit entsprechender Nummerierung dargestellt.

Die planungsrechtliche Sicherung des schützenswerten Baumbestandes spricht folgende Empfehlungen ausgesprochen. Diese unterteilen sich in vier Kategorien:

- Fällung wegen Krankheit und Schäden (Nr. 1)
- Fällung wegen Planung (Nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 19)
- Erhaltung, wenn die Planung es zulässt (Nr. 2, 3, 17, 18 und 20)
- Erhaltung (Nr. 4 und 5, siehe Maßnahmenplan)

Mit der Empfehlung zur planungsrechtlichen Sicherung werden die planerischen Empfehlungen für die Übernahme in den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich betrachtet und aufbereitet.

2.5.6.3 Gutachten / Altlastenbewertung

Altlastenbewertung (GBU, 2024)

Die Altlastenbewertung von 2024 geht davon aus, dass auf Grund der geplanten Bauausführung auf beiden Teilflächen kann davon ausgegangen werden kann, dass sämtliche Anfüllungen im Rahmen der Maßnahme ausgehoben und entsorgt werden, so dass auch im Hinblick auf die Folgenutzung ein Gefährdungspotenzial auszuschließen ist. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass durch die Baumaßnahme eine erhebliche Verbesserung der Schadstoffsituation respektive eine vollständige Entfernung des altstandort- und altablagerungsbedingten Schadstoffinventars im Plangebiet stattfindet.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund der nachgewiesenen Belastung die Ausubarbeiten 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.

2.5.6.4 Gesetzlicher Artenschutz

Die in Kapitel 2.3.5 aufgeführte Artenschutzprüfung³ kommt zu dem Ergebnis, dass die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für alle vom LANUV für den 3. Quadranten im Messtischblatt 5001 gelisteten 13 planungsrelevanten Vogelarten, die zusätzlich betrachteten Fledermäuse sowie die Arten Haussperling und Mauersegler unter Einhaltung der nachstehenden Maßnahmen ausgeschlossen werden kann. Um eine Gefährdung von nicht planungsrelevanten Gebäudebrütern auszuschließen, werden in der Artenschutzprüfung im Rahmen einer Worst-Case-Analyse geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, mit denen artenschutzrechtliche Betroffenheiten vermieden oder reduziert werden können. Sie bestehen aus einer zeitlichen Beschränkung der bau- und anlagebedingter Flächenbeanspruchung, der Installation von Nistkästen, Maßnahmen zur Minderung von Vogelschlag sowie die Auswahl insektenfreundlicher Leuchtmittel. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten sowie von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde im Rahmen der Artenschutzprüfung nicht festgestellt.

Aus dem gesetzlichen Artenschutz erfolgt kein Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen, die im Sinne von Kapitel 1.3.3 des GOP, entwickelt werden müssen. Allerdings sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung als planungsrechtliche Hinweise aufzunehmen:

- a) 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.

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.

- b) 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.

³ ecotone (2026): „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP – Stufe I) zum Projekt THE WID ONE & TWO

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.

- c) 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 Artenschutzprüfung NRW durchzuführen.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Der mögliche Vogelschlag an Gebäuden kann gemindert werden durch: die Vermeidung von großflächigen Glasbauteilen, die Verwendung von Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zur Reduktion der Spiegelwirkung, die Verwendung von halbtransparentem Glas, das Anbringen entsprechender Markierungen (z. B. Streifen- oder Punktraster, keine Greifvogelsilhouetten), die Installation von Sonnenschutzsystemen an den Außenseiten.
- g) 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 abzuschirmen 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. Dunkelmräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen insgesamt möglichst niedrig aufzustellen. Die Beleuchtungsdauer und Beleuchtungsintensität sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (smarte Beleuchtungssteuerung wie Nachtabenkung bzw. Einsatz von Bewegungsmeldern).

2.5.6.5 Bebauungsplan-Entwurf

Die in Kapitel 2.5.3 erläuterten und vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte werden mit dem Bebauungsplan Nr. 63452/02 „Widdersdorfer Straße 158 und 188a in Köln-Ehrenfeld“ bauleitplanerisch aufgenommen und umgesetzt. Zur Realisierung des Vorhabens bedarf es der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen auf den Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan in zwei Baugebiete mit der Nutzung GE – Gewerbegebiet gegliedert. Die Grundflächenzahl liegt in beiden GE bei 0,8 (max. zulässige Überschreitung bis 0,9) und die Geschossflächenzahl bei 3,0. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,2 m für notwendige Absturzsicherungen und Geländer, ansonsten 3,5 m in der Höhe.

Im Plangebiet werden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Öffentliche Verkehrsflächen verlaufen nicht durch das Plangebiet. Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Kfz-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche und innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen sind ausschließlich Flachdächer – mit Ausnahme des Baudenkmals – zulässig. Ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, Überdachungen von Fahrradstellplätzen und Vordächer.

3 Konfliktbetrachtung und Planungsaufgabe

Die Konfliktbetrachtung stellt die maßgebliche Grundlage für die Herleitung von grünplanerischen und naturschutzrechtlichen Vorgaben dar. Die Konfliktbetrachtung orientiert sich dabei ausschließlich an den Belangen, die mit den rechtlichen Grundlagen in Kapitel 1.3 genannt worden sind. Auf dieser Grundlage wird immer zu prüfen sein, ob bei der Konfliktfeststellung mindestens ein Belang gem. § 1 Abs. 6 BauGB betroffen ist und ob es sich deswegen um einen abwägungsrelevanten Konflikt im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB handelt.

Mit der Konfliktbetrachtung erfolgen fünf zu unterscheidende Schritte:

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

Die konkreten Maßnahmen und Planungsempfehlungen werden als Fazit der Konfliktbetrachtung in einer Tabelle zur Übersicht dargestellt.

3.1 Konflikte und Planungsaufgaben im Kontext der Grünordnungsplanung

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

Für eine umfassende Grünordnungsplanung sind bei der Konfliktbetrachtung alle bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB darzustellen, die in einem Konflikt mit der Planung stehen oder die einen vorhandenen Konflikt betreffen, auf den die Planung reagiert. Im Zusammenhang der Grünordnungsplanung sind im Folgenden die bereits in Kapitel 1.3.1 zusammengefassten Belange differenziert dargestellt.

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- Belange des Bildungswesens (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- Sport, Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB),
- Belange der Baukultur (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),

- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

3.1.1 Bedarfe an Grünflächen / Erholungsgrün

Konfliktbeschreibung

Auf Grund der nicht beabsichtigten Wohnentwicklung im Plangebiet wird kein Bedarf an öffentlichen Grünflächen durch eine Wohnnutzung generiert. Darüber hinaus spielt die Planung von öffentlichen Grünflächen für dieses Vorhaben zunächst keine Rolle, weil die designierten Grundstücke im privaten Eigentum liegen und der Erholungsbedarf, welcher durch die gewerblichen Tätigkeiten entsteht, auch ausschließlich auf privaten Gewerbeflächen gedeckt werden kann. Deswegen wird ausschließlich die Grünversorgung für die privaten Gewerbebetreibenden betrachtet, die erforderlich sind, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gerecht zu werden.

Grundsätzlich sollten pro Arbeitnehmer 4 m² Grünfläche zur Verfügung stehen⁴. Für den Fall, dass den Beschäftigten die Möglichkeit zur Erholung im Freiraum nicht zur Verfügung steht, besteht die Gefahr, dass keine ausreichend gesunden Arbeitsverhältnisse vorhanden sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1). Diese haben Auswirkungen auf die Gesundheit und Leistungsfähigkeit der Beschäftigten.

Betroffene Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

Dieser Konflikt betrifft die folgenden Belange, die gem. § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in städtebaulichen Abwägungen zu berücksichtigen sind:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, weil:
 - Grünflächen zur Minderung von negativen Begleiterscheinungen einer städtebaulichen Entwicklung beitragen
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), weil:
 - Grünflächen zur Deckung von sozialen und kulturellen Bedürfnissen beitragen können (z.B. Kommunikation zu Pausenzeiten)
- Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), weil:
 - Grünflächen Orte für Erholung sind
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), weil:
 - Grünflächen die Arbeitsumgebung positiv beeinflussen
- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB), weil:
 - sie die Lebensqualität der Beschäftigten steigert und zu einem gesunden Arbeitsklima beiträgt

⁴ Forschungsbericht Stadtnatur erfassen, schützen und entwickeln; „Orientierungswerte für öffentliches Grün“; Bundesamt für Naturschutz (BfN); Juni 2024)

Handlungsbedarfe

Für die Ebene der Baugenehmigung bestehen keine Handlungsbedarfe.

Für die Ebene der Bauleitplanung begründet die Konfliktbetrachtung folgende Handlungsbedarfe:

- Schaffung eines grünen, freiraumgeprägten Arbeitsumfeldes
- Schaffung von ausreichenden Freiflächen für die Erholung der Beschäftigten, wie bspw. für Frühstücks- und Mittagspausen etc.

Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen

Planungsvorgaben:

PV1 Schaffung von Aufenthaltsqualität im Bereich der Platzflächen

Gestaltung der Platzflächen unter anderem durch Sitzmöglichkeiten und Begrünung, um dem Bedarf an Erholung decken zu können.

PV2 Begrünung von Bewegungsflächen

Begrünung der linearen Mobilitätsräume zur Steigerung des Grünanteils im Quartier.

PV5 Intensive Dachbegrünung

Berücksichtigung von intensiven Dachbegrünungen für die Deckung der Grünversorgung für arbeitende Personen und Gewährleistung einer Retention für Starkregenereignisse für die Vermeidung von Folgen der Starkregenereignisse (Klimawandel)

Formulierungen von Festsetzungen

F1 Festsetzung von Geh- und Fahrleitungsrechten jeweils für Plätze und Bewegungsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Für die Gewährleistung des Aufenthaltes auf den betreffenden Platz- und Bewegungsflächen für die Allgemeinheit bzw. Öffentlichkeit.

F2 Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Gewährleistung der Ausstattung der Platz- und Bewegungsflächen mit Bepflanzungen.

Formulierung von Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

M 1 Begrünung der Platzflächen

Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M1, GFL1 und GF1 ist pro 200 m² jeweils mindestens 1 halb- bis groß-kroniger Baum (BF41/GH742) zu pflanzen. Darüber hinaus sind pro 200 m² jeweils mindestens 2 Strauchgruppen bestehend aus jeweils vier Solitärgehölzen anzulegen. Weiter sind diese Flächen jeweils zu begrünen. Es sind jeweils mindestens eine Rasenfläche (EA31/LW4112) herzustellen, ausnahmsweise zulässig sind hier Gräser- und Staudenpflanzungen, Wege und Plätze auf max. 50 % der Gesamtfläche, Bänke, Abfallbehälter, bauliche Einfassungen mit einer maximalen Kopfbreite von 10 cm sowie Leuchten und Einfriedungen.

M 2 Grüngestaltete Bewegungsflächen

Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M2, GFL2 und GF2 sind jeweils einseitig oder alternierend halb-kronige Bäume (BF41/GH742) mit einem Abstand von maximal 10 m zu pflanzen, ausnahmsweise zulässig sind auch Großsträucher und Bäume zweiter Ordnung. In Summe sind auf diesen Flächen mindestens 125 halb-kronige Bäume, Großsträucher oder Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben haben eine Größe von 6 m² zu betragen.

M 3 Streifenförmige Grünflächen (repräsentatives Grün)

In der festgesetzten Fläche M3 ist für jedes Grundstück 70% der Gesamtfläche als Wiesenstreifen (EA1/LW4111) oder als Rasenstreifen (EA31/LW4112) herzustellen. Ab einer Mindestbreite von 4 m sind jeweils mindestens 2 Strauchgruppen bestehend aus jeweils vier Solitärgehölzen anzulegen. Im Bereich dieser Flächen sind Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten wird auf 8 m je Grundstück beschränkt.

M4 Streifenförmige Grünflächen (Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen)

In der festgesetzten Fläche M4 ist das Pflanzen einer Strauchhecke BB1 (GH4111) aus standortgerechten Heckenpflanzen durchzuführen.

M 5 Dachbegrünung, extensiv

Die Flachdächer der Gebäude im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Photovoltaik-elemente sind über die Dachbegrünung zulässig.

- a) Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D1 sind technische Aufbauten von max. 70 % der Gesamtfläche zulässig.
- b) Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D2 sind technische Aufbauten von max. 60 % der Gesamtfläche zulässig.

- c) Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D3 sind technische Aufbauten von max. 50 % der Gesamtfläche zulässig.
- d) Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D4 sind technische Aufbauten von max. 40 % der Gesamtfläche zulässig.

M6 Tiefgaragenbegrünung

Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgaragen ist vorzunehmen soweit diese nicht Gebäuden, Wegen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut werden. Die Vegetationstrageschicht oberhalb der Tiefgarage ist mit einer 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter-Drainschicht auszubilden.

Bei Baumpflanzungen auf der festgesetzten Tiefgarage ist eine Bodensubstratschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht vorzunehmen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

M7 Fassadenbegrünung durch die Pflanzung von Kletter- und Schlingpflanzen mit Bodenanschluss im Bereich der Torbögen

Die Fassadenbegrünung innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) hat an den Säulen der Torbögen, mit Ausnahme von max. 5 Säulen, entlang einer gesamten Fassadeseite zu erfolgen. Je Säulenfuß sind mindestens zwei Kletterpflanzen, Selbstklimmer und Rank- und Schlingpflanzen, zu pflanzen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

M8 Fassadenbegrünung durch die Pflanzung von Kletter- und Schlingpflanzen mit Bodenanschluss im Bereich ohne Torbögen

Die Fassadenbegrünung der Wandflächen ohne Torbögen von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Lüftungseinrichtungen sowie von Wänden, soweit diese grenzständig zu Privatgrundstücken errichtet werden, hat mit einer Kletterpflanze mit Bodenanschluss je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je 2 laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu erfolgen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

M9 Fassadenbegrünung ohne Bodenanschluss

Die Fassadenbegrünung der im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 3) gekennzeichneten Bereiche, ist in Form von Pflanztrögen auf den dazugehörigen Dachflächen auszubilden. Die Tröge sind je zwei laufenden Metern Wand mit einer Rank- und Schlingpflanze zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen ist eine entsprechende Rankhilfe in dem darunterliegenden Geschoss vorzusehen.

Vertragliche Regelungen

V1 Sicherung der Begrünungsmaßnahmen M1-M2

Die Herstellung der Begrünungsmaßnahmen M1 und M2 auf den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt sind, ist im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Hierbei sind unter anderem Sicherungsbürgschaften und Vertragsstrafen angemessen zu formulieren.

Formulierung von Planungsrechtlichen Hinweisen:

H1 Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrünungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemeingültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

3.1.2 Konflikt / Aufgabenstellung hinsichtlich der Grünversorgung im Zusammenhang mit dem Leitbild der Weststadt

Konfliktbeschreibung

Durch die rapide Entwicklung der Weststadt von einem Industrie- zu einem Dienstleistungs- und Wohnstandort sind im Laufe der Zeit Gemengelagen entstanden, die heute an einigen Stellen zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe führen. Auch daraus resultiert die deutliche Unterversorgung der Weststadt mit Grün- und Freiflächen (siehe Kapitel 2.2.1). Zur Minderung von negativen Begleiterscheinungen einer solchen städtebaulichen Entwicklung sind in zukünftigen Planung entsprechend dem Leitbild der Weststadt (siehe Kapitel 2.5.3.1.1) über das eigentliche Plangebiet hinaus auch die Grünversorgung und -vernetzung im Umfeld des Plangebietes zu berücksichtigen. Neben den Beschäftigten vor Ort sollen so auch Beschäftigten und Anwohnenden im Umfeld Wege ins Grüne aufgezeigt und Grünverbindungen geschaffen werden.

Hierbei kommt dem Plangebiet als Trittstein zwischen Max Becker-Areal (siehe Kapitel 2.5.4), auf der Hauptachse von Westen nach Osten sowie zur Low Line nach Süden, eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die in der Zielbildkarte (Abbildung 11) dargestellte Verbindung zur Low Line in dieser Form voraussichtlich nicht möglich ist und die Ost-West-Achse neue Lösungen für eine nach Süden ausgerichtete Vernetzungen bieten könnte.

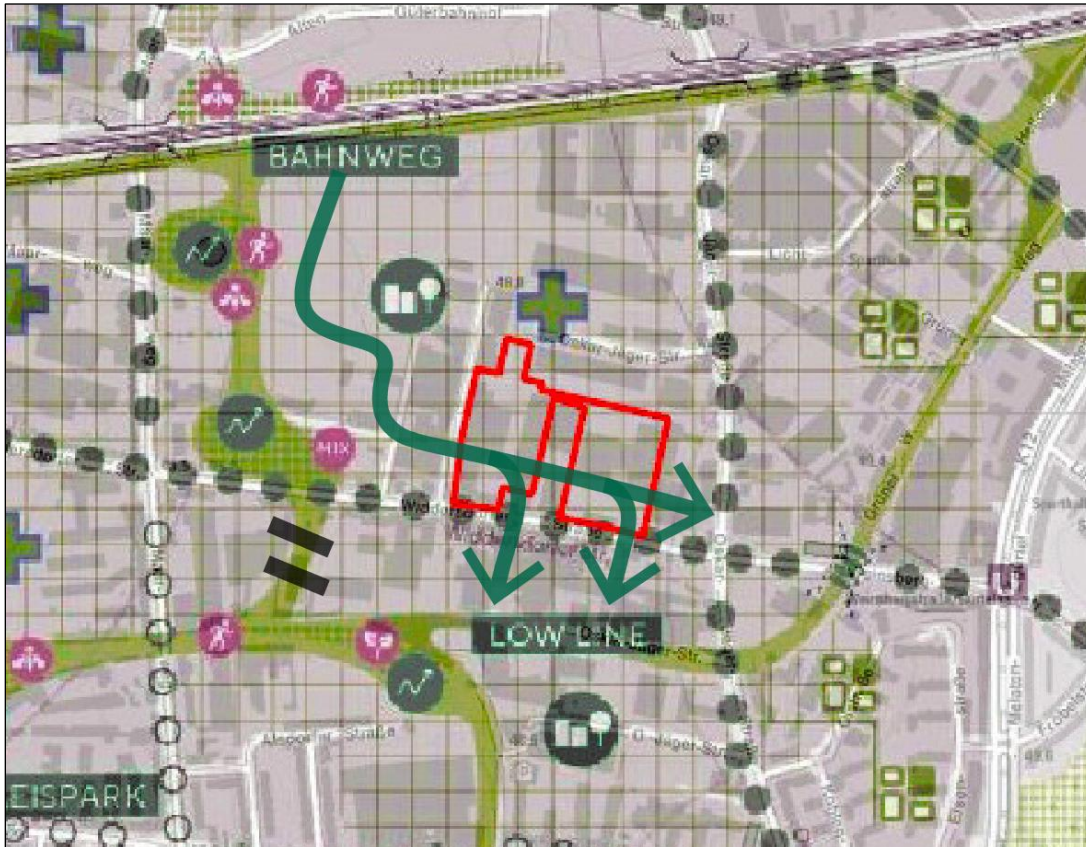


Abbildung 11: Ausschnitt Zielbildkarte Grünes Netzwerk mit topografischer Karte im Hintergrund, Plangebiet rot markiert.

Betroffene Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

Dieser Konflikt betrifft die folgenden Belange, die gem. § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in städtebaulichen Abwägungen zu berücksichtigen sind:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, weil:
 - Grünflächen zur Minderung von negativen Begleiterscheinungen einer städtebaulichen Entwicklung beitragen
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), weil:
 - Grünflächen zur Deckung von sozialen und kulturellen Bedürfnissen beitragen können (z.B. Spaziergang in der Mittagspause)
- Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), weil:
 - Grünflächen Orte für Sport, Freizeit und Erholung sind
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), weil:
 - Grünflächen das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflussen
- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB), weil:
 - sie die Lebensqualität aller Beschäftigten im Umfeld steigert und zu einem gesunden Arbeitsklima beiträgt

Handlungsbedarfe

Für die Ebene der Baugenehmigung bestehen keine Handlungsbedarfe.

Für die Ebene der Bauleitplanung begründet die Konfliktbetrachtung folgende Handlungsbedarfe:

- Schaffung von begrünten Geh- und Radwegen
- Schaffung von Anschlüssen an bestehende Wegesysteme in der Weststadt

Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen

Planungsvorgaben:

PV2 Begrünung von Bewegungsflächen

PV3 Anbindung an benachbarte Grünanlagen

Bildung einer grünen Hauptachse in west-östlicher Richtung als Grundlage für die Verzahnung der Grünstrukturen Max Becker- Areal und Low Line

Formulierungen von Festsetzungen

F1 Festsetzung von Geh- und Fahrleitungsrechten jeweils für Plätze und Bewegungsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Für die Gewährleistung des Aufenthaltes auf den betreffenden Platz- und Bewegungsflächen für die Allgemeinheit bzw. Öffentlichkeit.

F2 Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Gewährleistung der Ausstattung der Platz- und Bewegungsflächen mit Bepflanzungen.

Formulierung von Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen

M 2 Grüngestaltete Bewegungsflächen

Vertragliche Regelungen

V1 Sicherung der Begrünungsmaßnahmen M1-M2

Formulierung von Planungsrechtlichen Hinweisen:

H1 Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

3.1.3 Konflikt durch die Auswirkungen von Starkregenereignissen

Konfliktbeschreibung

Im Zuge des Klimawandels kann es in Zukunft vermehrt zu Starkregenereignissen kommen.

Starkregenereignisse können bei unsachgemäßer städtebaulicher Planung vor Ort zu gesundheitsgefährdenden Situationen führen. Ferner können Starkregenereignisse Beschädigungen an privaten und öffentlichen Infrastrukturen verursachen und außerdem die Kontrolle über die Versickerung von belastetem Oberflächenwasser gefährden.

Wenn Retentionsraum fehlt oder nicht den Erfordernissen entspricht, kann ein vermehrter Abfluss von Regenwasser aus Starkregenereignissen zu einem geballten Auftreten großer Wassermengen führen. Ein erhöhter Versiegelungsgrad begünstigt diesen Effekt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes in einem dicht bebauten Gewerbegebiet sowie die zusätzliche Verdichtung im Rahmen der Planung sind die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu mindern. Neben einer Verdichtung durch Gebäudebebauung geht mit der Planung dennoch insgesamt eine Verringerung des Versiegelungsgrades einher. Zudem wird durch die Begrünung von Tiefgaragen auch auf versiegelten Flächen Retentionsraum geschaffen.

Potenziell gefährden Starkregenereignisse die Gesundheit des Menschen und können zu Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen. Damit es nicht zu entsprechenden Beschädigungen an privaten und öffentlichen Infrastrukturen kommt, muss die Planung bereits im Voraus auf mögliche Starkregenereignisse eingehen.

Betroffene Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

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

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, weil:
 - insbesondere Starkregenereignisse die Unfallgefahr erhöhen und den Menschen gefährden
- Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 7 BauGB, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, weil:
 - die natürliche Versickerung zur Kühlung der Luft beiträgt
- Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 7 BauGB, insbesondere
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, weil

- durch Starkregen- und Hochwasserereignisse verursachte Überschwemmungen die Kontrolle über die Versickerung von unbeschadetem Oberflächenwasser schwierig bis unmöglich macht. Hierdurch erhöht sich die Gefahr für die Verunreinigung des Grundwasserkörpers.

Handlungsbedarfe

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

Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung:

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

Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen

Planungsvorgaben

PV2 Begrünung von Bewegungsflächen

PV4 Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser müssen die dafür vorgesehen Flächen geeignet sein und gegebenenfalls vorbereitet werden.

PV5 Intensive Dachbegrünung

Formulierungen von Festsetzungen

F2 Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Gewährleistung der Ausstattung der Platz- und Bewegungsflächen mit Bepflanzungen.

Formulierung von Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen

M 1 Begrünung der Platzflächen

(siehe Kapitel 3.1.1)

M 2 Grüngestaltete Bewegungsflächen

(siehe Kapitel 3.1.1)

M 3 Streifenförmige Grünflächen (repräsentatives Grün)

(siehe Kapitel 3.1.1)

M4 Streifenförmige Grünflächen (Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen)

(siehe Kapitel 3.1.1)

M 5 Dachbegrünung, extensiv

(siehe Kapitel 3.1.1)

M6 Tiefgaragenbegrünung

(siehe Kapitel 3.1.1)

M7 Fassadenbegrünung mit Bodenanschluss (Torbögen)

(siehe Kapitel 3.1.1)

M8 Fassadenbegrünung mit Bodenanschluss (ohne Torbögen)

(siehe Kapitel 3.1.1)

M9 Fassadenbegrünung ohne Bodenanschluss

(siehe Kapitel 3.1.1)

Vertragliche Regelungen

V1 Sicherung der Begrünungsmaßnahmen M1-M2

Formulierung von Planungsrechtlichen Hinweisen:

H1 Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

3.1.4 Konflikt mit Altlasten

In Kapitel 2.4.5 wird die Problematik der Altlastensituation vor dem Hintergrund der industriellen Vornutzung des Plangebietes thematisiert. Auch wenn auf Grund der Altlastensituation ein Belang gem. § 1 Abs. 6 BauGB betroffen ist, ergibt sich auf Grund der Planung kein Handlungsbedarf im Rahmen des Grünordnungsplanes.

3.1.5 Konflikt mit den Belangen der Baukultur und dem kulturellen Erbe

Durch das im Plangebiet vorhandene Baudenkmal (Kapitel 2.4.4) ist ein Belang gem. § 1 Abs. 6 BauGB betroffen. Auf Grund der Integration des Baudenkmales in die Planung ergibt sich jedoch kein Handlungsbedarf im Rahmen des Grünordnungsplanes.

3.1.6 Konflikt hinsichtlich lokaler Aufheizung versiegelter Flächen und der Bildung von Wärmeinseln im Stadtklima

Konfliktbeschreibung

Die Planung (insgesamt ca. 31.000 m² Fläche) beinhaltet die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit rund 18.000 m² Gebäudebebauung (inklusive eines Baudenkmals). Auf Grund von Flächenversiegelung kommt es durch Sonneneinstrahlung lokal zu starker Aufheizung und Erwärmung der Umgebungsluft. Hinzu kommt, dass die Verdunstung von Niederschlagswasser auf versiegelter Fläche geringer als bei bepflanzter Fläche oder offenen Böden ist. Als Folge entsteht weniger Verdunstungskälte, die Luftfeuchtigkeit ist geringer und die Luft kühlt sich schlecht ab. Insgesamt entstehen so bioklimatische Belastungen, die sich negativ auf die Gesundheit des Menschen auswirken. Durch Versiegelung entsteht also grundsätzlich ein Konflikt mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auf Grund des sehr hohen Versiegelungsgrades sowie der anthropogen überprägten Verhältnisse im Plangebiet wird bereits durch die Planung mit vielfältiger Begrünung, auch auf Dächern und Fassaden, eine Verbesserung des lokalen Klimas erwartet.

Betroffene Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

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

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, weil:
 - die Veränderung des Stadtklimas insbesondere auch gesundheitliche Beeinträchtigungen zur Folge haben kann (z.B.: Kreislaufbeschwerden).
- Sport, Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), weil:
 - sportliche Aktivitäten bei schlechten klimatischen Bedingungen erschwert werden.
- Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 7 BauGB), weil
 - das Klima ein Bestandteil des Naturhaushaltes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist und beeinträchtigt wird.

Handlungsbedarfe

Für die Ebene der Baugenehmigung besteht grundsätzlich Handlungsbedarf mit Blick auf die Vorgaben der Klimaschutzleitlinien und insbesondere deswegen auf die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen.

Für die Ebene der Bauleitplanung begründet die Konfliktbetrachtung folgende Handlungsbedarfe:

- Minderung von Flächenversiegelung
- Schaffung von Vegetationsstrukturen

Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen

Planungsvorgaben:

PV2 Begrünung von Bewegungsflächen

PV5 Intensive Dachbegrünung

Formulierungen von Festsetzungen

F2 Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Formulierung von Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen

M 1 Begrünung der Platzflächen

(siehe Kapitel 3.1.1)

M 2 Grüngestaltete Bewegungsflächen

(siehe Kapitel 3.1.1)

M 3 Streifenförmige Grünflächen (repräsentatives Grün)

(siehe Kapitel 3.1.1)

M4 Streifenförmige Grünflächen (Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen)

(siehe Kapitel 3.1.1)

M 5 Dachbegrünung, extensiv

(siehe Kapitel 3.1.1)

M6 Tiefgaragenbegrünung

(siehe Kapitel 3.1.1)

M7 Fassadenbegrünung mit Bodenanschluss (Torbögen)

(siehe Kapitel 3.1.1)

M8 Fassadenbegrünung mit Bodenanschluss (ohne Torbögen)

(siehe Kapitel 3.1.1)

M9 Fassadenbegrünung ohne Bodenanschluss

(siehe Kapitel 3.1.1)

Vertragliche Regelungen

V1 Sicherung der Begrünungsmaßnahmen M1-M2

Formulierung von Planungsrechtlichen Hinweisen:

H1 Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

3.1.7 Konflikt / Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild

Durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes ist der Belang des Ort- und Landschaftsbildes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB tangiert. Auf Grund der bestehenden anthropogenen Überprägung des Plangebietes erhält die Neugestaltung des Ort- und Landschaftsbildes eine besondere Bedeutung, weil hier Potenziale für die Verbesserung des Ort- und Landschaftsbildes gegeben sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere die Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung der Weststadt eine entscheidende Rolle spielen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Historie des Plangebietes als Ideenteil des Wettbewerbs zum Max Becker-Areal sowie als Bestandteil des nachfolgenden Masterplans, wurde das Potenzial des Plangebietes zur Verbesserung des Ort- und Landschaftsbildes von Anfang an mitgedacht. Vor allem die Grünvernetzung in der Weststadt und insbesondere mit dem Max Becker-Areal spielten hierbei eine besondere Rolle. Für die grünordnerische Planung ergibt sich demnach kein Handlungsbedarf.

3.1.8 Konflikt / Aufgabenstellung hinsichtlich der Zugänglichkeit für die Feuerwehr

Konfliktbeschreibung

Auf öffentlichen und privaten Verkehrsflächen kann der zweite bauaufsichtliche Rettungsweg die Pflanzung von groß-kronigen Bäumen verhindern, weil durch dichte und große Baumkronen die Zugänglichkeit für die Feuerwehr einschränken / verhindern können (z.B. beim Anleiten). Dieser Konflikt würde für den Fall, dass in den privaten Verkehrsflächen groß-kronige Baumpflanzungen in engen Abständen vorgesehen wären, auch für dieses Bauvorhaben bestehen. Auf Grund der Tatsache, dass durch die flächendeckende Unterbauung der Verkehrsflächen bereits lediglich Großsträucher und halb-kronige Bäume vorgesehen werden, relativiert sich dieser Konflikt. Die aktuelle Planung der Begrünung der privaten Verkehrsflächen, die hier vornehmlich als Bewegungsflächen für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen sind, erlauben einen sachgerechten Abgleich mit den Brandschutzplänen. Diese sind auf der Ebene der Baugenehmigung vorzunehmen. Bei der Aufstellung der Brandschutzpläne sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Aufstellflächen der Feuerwehrfahrzeuge und die Standorte der Bäume und Großsträucher zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung dieses Handlungsbedarfes entsteht zunächst kein Konflikt mit den Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Betroffene Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

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

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, weil:
 - freie Rettungswege für die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung vorhanden sein müssen.

Handlungsbedarfe

Bei der Beschreibung des Konfliktes stellt sich für die Ebene der Baugenehmigung der Handlungsbedarf dar, bei der Erstellung der Brandschutzpläne die Feuerwehraufstellflächen und die Standorte der Baum- und Strauchpflanzungen abzustimmen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind zunächst keine Handlungsbedarfe festzustellen, weil auf Grund der Unterbauung der privaten Verkehrsflächen keine Pflanzung von groß-kronigen Bäumen möglich ist.

Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen

Formulierung von Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen

M 2 Grüngestaltete Bewegungsflächen

(siehe Kapitel 3.1.1)

3.2 Konflikte / Eingriffe im Kontext der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt vor, wenn das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigt sind. Die Beeinträchtigungen sind anhand der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB aufgeführten Bestandteile des Naturhaushaltes zu beschreiben.

Die Eingriffe werden anhand der unterschiedlich betroffenen Bestandteile des Naturhaushaltes unterschieden. So liegen bei einem Eingriff einer Wohnbebauung auf Flächen eines Ackers andere Beeinträchtigungen des Naturhausbestandteils Boden in Art und Schwere vor als bei dem Eingriff einer Straße auf einer Grünfläche.

Die Beschreibung und Begründung des Eingriffes in Natur und Landschaft, die Herleitung der hieraus resultierenden Handlungsbedarfe und die Entwicklung konkreter Planungsinhalte in Form von Maßnahmen, Festsetzungen oder Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag etc. erfolgt entsprechend den Darstellungen in Kapitel 3.

Hierbei ist es über die Ausgleichspflicht hinaus erforderlich, mögliche Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des Vermeidungsgebotes gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB darzustellen, damit diese in die städtebauliche Abwägung eingestellt werden können.

3.2.1 Beschreibung des planerischen Gesamteingriffes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet weist im Bestand bereits einen Versiegelungsgrad von ca. 93 %, sodass durch den Gesamteingriff keine flächendeckenden Verluste von Biotopen entstehen.

Durch die Neugestaltung des Gewerbegebietes erfolgen Eingriffe in bestehende Gehölzstrukturen (Einzelbäume sowie Heckenstrukturen) und Rasenflächen sowie Ruderalfluren entlang der Außengrenzen des Plangebietes bzw. von Parkplatzflächen. Hierdurch gehen vor allem potenzielle Ernährungs- und Bruthabitate für die Avifauna verloren.

Auf Grund der geringen Größe der im Plangebiet vorhandenen Biotope sowie der anthropogenen Überprägung und damit einhergehender geringen Funktionserfüllung als Bestandteil des Naturhaushaltes wird der Gesamteingriff insgesamt als unerheblich eingestuft, siehe Ausführung unten. Eine weitere Verminderung des Gesamteingriffes erfolgt durch die Begrünungsmaßnahmen M1 bis M9.

Im Folgenden wird die Beeinträchtigung der einzelnen Bestandteile des Naturhaushaltes beschrieben, die bei allen Eingriffen zunächst festgestellt werden kann. Die Betrachtung erfolgt verbal argumentativ.

Prüfung der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteile

Landschaft/Landschaftsbild

Im Rahmen des Vorhabens wird, das bereits stark überformte Plangebiet, durch den Abriss und Neubau von Gebäuden sowie die Überplanung von bereits teil-/versiegelten Flächen neu entwickelt. Auf Grund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades sowie die Berücksichtigung der Grünvernetzung im Plangebiet seit Beginn des Planungsprozesses werden die daraus resultierenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes „Landschaft“ als unerheblich eingestuft.

Tiere

Durch die gewerbliche Vornutzung weist das Plangebiet bereits einen hohen Versiegelungsgrad und nur kleinflächig Habitate für in Gehölzen brütende Vogelarten auf. Zudem stehen auf Grund von Einflugmöglichkeiten ein Teil der Bestandsgebäude für Gebäudebrüter zur Verfügung. Auf Grund der geringen Ausprägung der Habitate werden diese ausschließlich von weit verbreiteten „Allerweltsarten“ aufgesucht. Durch den Abriss und den Neubau gehen die Bestandsgebäude fast vollständig als potenzielle Habitate für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse verloren. Im Rahmen der Artenschutzprüfung (ecotone, 2026) wurden insgesamt vier Nester nachgewiesen (der Bauart nach (Kohl-)Meise, Eichhörnchen, Elster und Straßentaube zuzuordnen). Davon drei an Gebäuden und eines in einer Birke. Durch die Anlage von Grünflächen mit Bäumen sowie die aus der Artenschutzprüfung resultierenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bietet das Plangebiet nach Durchführung der Baumaßnahmen den vorkommenden Arten wieder entsprechende Lebensraumstrukturen, sodass die Beeinträchtigungen nur temporär sind.

Die Beeinträchtigung des Bestandteiles des Naturhaushaltes „Tiere“ ist daher als unerheblich einzustufen.

Pflanzen

Durch den Abriss und den Neubau von Gebäuden und Erschließungsflächen gehen Gehölzstrukturen, Bäume, Rasenflächen sowie Säume mit Ruderalvegetation verloren. Die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehenen Grünflächen mit Bäumen mindern diesen temporären Eingriff. Zudem ist mit der Planung eine Erhöhung der Gehölzstrukturen im Plangebiet zu erwarten.

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltbestandteils „Pflanzen“ ist daher nur temporär und als unerheblich einzustufen.

Boden

Durch die bestehende gewerbliche Nutzung des Geländes und den hohen Versiegelungsgrad sind die Bodenverhältnisse im Plangebiet bereits stark überprägt. Hinzu kommen anthropo-

gene Anfüllungen bis in eine Tiefe von max. 4,5 m u. GOK. Den vorliegenden Untersuchungsergebnissen (vgl. Kapitel 2.4.5) zufolge sind insbesondere im nördlichen Bereich des Areals zudem erhebliche Belastungen durch PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie durch MKW (Mineralöl-Kohlenwasserstoffe) festzustellen. Darüber hinaus sind punktuelle Belastungen durch PAK auch auf dem gesamten Projektstandort nicht auszuschließen. Durch die geplanten Baumaßnahmen, werden sämtliche Anfüllungen ausgehoben und entsorgt, so dass auch im Hinblick auf die Folgenutzung ein Gefährdungspotenzial auszuschließen ist. Weiterhin wird durch die Baumaßnahme eine erhebliche Verbesserung der Schadstoffsituation respektive eine vollständige Entfernung des altstandort- und altablagerungsbedingten Schadstoffinventars im Plangebiet stattfinden.

Auf Grund der Vorbelastung und die positiven Effekte der geplanten Baumaßnahme, sind die Beeinträchtigungen des Bestandteils des Naturhaushaltes „Boden“ als unerheblich einzustufen.

Wasser

Das Plangebiet weist auf Grund der bestehenden hochgradigen Flächenversiegelung und -überbauung bereits einen beeinträchtigten Wasserhaushalt mit eingeschränkter Versickerungsleistung auf. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Bestandteils des Naturhaushaltes „Wasser“ ist daher auszuschließen bzw. als unerheblich einzustufen.

Luft/Klima

Durch die bestehende gewerbliche Nutzung des Plangebietes und den hohen Versiegelungsgrad ist von keiner zusätzlichen Belastung der lufthygienischen Situation und der klimatischen Bedingungen auszugehen. Zudem trägt das Plangebiet bereits im Bestand keinen Beitrag zur Kalt- und Frischluftproduktion bei. Hieraus ergeben sich bei Umsetzung der Planung unerhebliche Beeinträchtigungen für die Bestandteile des Naturhaushaltes „Luft“ und „Klima“.

Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen des Naturhaushaltes:

Durch die Beeinträchtigung der einzelnen vorgenannten Bestandteile des Naturhaushaltes wird ebenso deren Wirkungsgefüge gestört. Durch die Anlage von Grünflächen im Plangebiet wird das Wirkungsgefüge zwar verändert jedoch nicht beseitigt. Die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges wird daher insgesamt als unerheblich eingestuft.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung bereits stark beeinträchtigt. Durch die Planung werden die bestehenden Gehölzstrukturen, Rasenflächen und Säume bau- und anlagebedingt in Anspruch genommen. Flächen des Biotopkatalogs NRW werden nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan sieht neben der Gewerbebebauung auch die Anlage von Grünflächen mit Bäumen vor. Im Vergleich zum Bestand kann dies zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt im Plangebiet führen. Aus diesem Grund ist die Beeinträchtigung für die biologische Vielfalt insgesamt als unerheblich einzustufen.

Handlungsbedarfe

Wie zuvor dargestellt löst die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bestandteile des Naturhaushaltes aus, welcher auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen des Grünordnungsplanes als Eingriffe zu definieren sind. Dies liegt grundsätzlich auch daran, dass das Plangebiet mit Blick auf Eingriffen in Natur und Landschaft erheblich vorbelastet ist.

Dennoch bestehen Handlungsbedarfe, um die noch wenigen Bestandteile von Natur und Landschaft zu erhalten und so gut wie möglich weiterzuentwickeln. Der Aspekt der Erhaltung stellt die betreffenden Maßnahmen dann auch als Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen dar.

Handlungsbedarfe bei der Bauausführung und auf der Ebene der Baugenehmigung bestehen beispielsweise mit:

- Artenschutzmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG: Berücksichtigung der Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens
- Maßnahmen zum Baumschutz
- Bodenschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der allgemeinen Regeln und Fachnormen

Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen die als Minderung und teilweise Vermeidung von möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu betrachten sind:

Planungsvorgaben:

PV2 Begrünung von Bewegungsflächen

Formulierungen von Festsetzungen

F2 Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Formulierung von Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen

M 1 Begrünung der Platzflächen

(siehe Kapitel 3.1.1)

M 2 Grüngestaltete Bewegungsflächen

(siehe Kapitel 3.1.1)

M 3 Streifenförmige Grünflächen (repräsentatives Grün)

(siehe Kapitel 3.1.1)

M4 Streifenförmige Grünflächen (Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen)

(siehe Kapitel 3.1.1)

M 5 Dachbegrünung, extensiv

(siehe Kapitel 3.1.1)

M6 Tiefgaragenbegrünung

(siehe Kapitel 3.1.1)

M7 Fassadenbegrünung mit Bodenanschluss (Torbögen)

(siehe Kapitel 3.1.1)

M8 Fassadenbegrünung mit Bodenanschluss (ohne Torbögen)

(siehe Kapitel 3.1.1)

M9 F Fassadenbegrünung ohne Bodenanschluss

(siehe Kapitel 3.1.1)

3.2.2 Ausgleichspflicht im Sinne § 1a, Absatz 3, Satz 6 BauGB

Im Sinne des § 1a, Absatz 3, Satz 6 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Ausgleich erforderlich, da der Eingriff nach aktueller Genehmigungslage bereits vor der planerischen Entscheidung (Satzungsbeschluss) zulässig erfolgt ist.

3.3 Konflikte im Kontext von Planungsabsichten, die ggf. im Widerspruch zu bestehenden Rechtsvorschriften stehen

Im Zuge der gesamten Konfliktbetrachtung kann aus Sicht der Grünordnungsplanung kein Widerspruch zu bestehenden Rechtsvorschriften festgestellt werden. Somit löst der Bebauungsplan selbst keine Verbotstatbestände aus (vergl. Kap. 1.3.3).

3.4 Fazit der Konfliktbetrachtung

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht werden die aus den Konflikten resultierenden Maßnahmen und Planungsvorgaben zusammenfassend dargestellt.

Der GOP formuliert insgesamt 17 Maßnahmen, die sich wie folgt gliedern:

Tabelle 1: Planungsvorgaben

Planungsvorgaben	Kürzel	Anzahl
Planungsvorgaben / planerische Inhalte für die Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	PV	5
Begrünungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan als konkret verortet festgesetzt werden können	M	9
Übrige, aus grünplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Festsetzungen für die Übernahme in den Bebauungsplan	F	2
Maßnahmen und Regelungen, die über die Sicherung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinaus im städtebaulichen Vertrag zu formulieren sind	V	1
Formulierungen von planungsrechtlichen Hinweisen für die Darstellung von notwendigen Maßnahmen für die Baugenehmigung	H	2

Tabelle 2: Übersicht der Planungsvorgaben, Festsetzungsvorschläge und weiteren Hinweise des GOP

Kürzel	Symbol	Maßnahme	Verweis, Kapitel-Nr.
PV1		Schaffung von Aufenthaltsqualität im Bereich der Platzflächen	3.1.1
PV2		Begrünung von Bewegungsflächen	3.1.1 3.1.2 3.1.3 3.1.6
PV3		Anbindung an benachbarte Grünanlagen	3.1.2
PV4		Versickerung von Niederschlagswasser	3.1.3
PV5		Intensive Dachbegrünung	3.1.1 3.1.3 3.1.6
F1		Festsetzung von Geh- und Fahrleitungsrechten jeweils für Plätze und Bewegungsflächen	3.1.1 3.1.2
F2		Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.1.1 3.1.2 3.1.3 3.1.6

V1		Sicherung der Begrünungsmaßnahmen M1-M2	3.1.1 3.1.2 3.1.3 3.1.6
H1		Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gem. §§ 135 a bis 135c BauGB	3.1.1 3.1.2 3.1.3 3.1.6

Tabelle 3: Übersicht der konkret zugeordneten Maßnahmen

Kürzel	Symbol	Maßnahme	Verweis, Kapitel-Nr.
M1		Begrünung der Platzflächen	3.1.1 3.1.3 3.1.6
M2		Grüngestaltete Bewegungsflächen	3.1.1 3.1.2 3.1.3 3.1.6 3.1.8
M3		Streifenförmige Grünflächen (repräsentatives Grün)	3.1.1 3.1.3 3.1.6
M4		Streifenförmige Grünflächen (Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen)	3.1.1 3.1.3 3.1.6
M5		Dachbegrünung, extensiv	3.1.1 3.1.3 3.1.6
M6		Tiefgaragenbegrünung	3.1.1 3.1.3 3.1.6
M7		Fassadenbegrünung mit Bodenanschluss (Torbögen)	3.1.1 3.1.3 3.1.6
M8		Fassadenbegrünung mit Bodenanschluss (ohne Torbögen)	3.1.1 3.1.3 3.1.6
M9		Fassadenbegrünung ohne Bodenanschluss	3.1.1 3.1.3 3.1.6

4 Grünordnungsplanung und Maßnahmen

4.1 Grünordnungsplanung

Die im Vorfeld durch die Konfliktbetrachtung in Kapitel 3 entwickelten Maßnahmen und Planungsvorgaben fügen sich zu einem grünplanerischen Gesamtkonzept zusammen.

Dieses Gesamtkonzept orientiert dabei auch den städtebaulichen Entwicklungskonzepten (Zielbild Weststadt 2021, Rahmenplanung, Masterplan Max Becker-Areal) und Planungsabsichten, die im Zuge der städtebaulichen Entwicklung für das konkrete Planungsgebiet formuliert worden sind.

Maßgeblich in diesem Zusammenhang zu nennen sind:

- das städtebauliche Entwicklungskonzepte (vgl. Kap. 2.5.3),
- das städtebauliche Planungskonzept (vgl. Kap. 2.5.6.1),
- die darauf aufbauenden städtebaulichen Vorgaben des hier zugrundeliegenden Bebauungsplan-Entwurfes und (2.5.6.5)
- die planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume für das betreffende Bauleitplanverfahren (2.5.6.2)

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

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

Die zu erläuternde Grünordnungsplanung gliedert sich wie folgt in

- Durchgrünung des Plangebietes
- Grünplanerischen Anforderungen an die Grünversorgung und -vernetzung in der Weststadt (auf privaten Flächen)

4.1.1 Durchgrünung des Plangebietes

Die Durchgrünung des Plangebietes nimmt auf Grund des Fehlens von öffentlichen Grünflächen eine wichtige Rolle in der sachgerechten Grünordnungsplanung ein und unterstützt bzw. fördert die für das Plangebiet vorgesehenen Freiraumfunktionen und Aufenthaltsqualitäten.

Der GOP schlägt Festsetzungen für Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor, sodass konkrete Bepflanzungsmaßnahmen eindeutig bestimmt

werden können. Gleichzeitig erfolgt eine Überlagerung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL1, GF1, GFL2, GF2) mit Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Gestaltung der Platz- und Bewegungsflächen (M1 und M2) im Plangebiet.

Auf der Grundlage der hier beschriebenen Ermächtigungsgrundlage werden Begrünungsfestsetzungen für unterschiedliche Freiräume und Nutzungen formuliert:

- Begrünung von grundsätzlich autofreien Wegen, die ausschließlich den Lieferverkehr und Feuerwehraufstellflächen gewährleisten
- Begrünung von Aufenthaltsflächen und Plätzen
- Begrünung von Dächern
- Begrünung von Dachgärten
- Schutzpflanzungen
- Fassadenbegrünung

Bei allen Maßnahmen und schließlich Festsetzungen zur Fassadenbegrünung ist der Leitfa- den Fassadenbegrünung der Stadt Köln zu berücksichtigen.

4.1.2 Grünplanerischen Anforderungen an die Grünversorgung im Plangebiet

Die Grünversorgung innerhalb des Plangebiets umfasst die gärtnerische Gestaltung, also die Gestaltung der Grünflächen und des Erholungsgrüns im Gewerbegebiet (vgl. Kapitel 3.1.1). Parkanlagen wie etwa in Wohngebieten umfasst das Plangebiet demnach nicht. Für das Gewerbegebiet liegt eine Freianlagenplan der Studio grüngrau GmbH (2025) hierzu vor. Dieses sieht eine Durchgrünung des gesamten Plangebietes inklusive Dach- und Fassadenbegrünung vor.

Aus der Planung ergeben sich allgemeine Einschränkungen, die die Grünversorgung im Plangebiet erschweren und die Ausgestaltung der Grünversorgungsflächen beschränken. Hierzu zählen zum Beispiel die zu versiegelnden Wegefläche, insbesondere Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Tiefgaragen, Dachaufbauten und die Lichtverhältnisse durch mehrgeschossige Bebauung. Die Freiraumplanung versucht diesen Einschränkungen entgegenzuwirken. So werden beispielsweise Erdmodellierungen vorgesehen, die eine zu geringe Substratstärke für Baumpflanzungen kompensieren.

Begrünung von grundsätzlich autofreien Wegen, die ausschließlich den Lieferverkehr und Feuerwehraufstellflächen gewährleisten.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind Pflanzflächen wegbegleitend einseitig oder alternierend halbkronige Bäume oder Großsträucher und Bäume zweiter Ordnung zu finden, die als abwechslungsreiche, pixelartige Strukturen zwischen den Baukörpern angelegt werden sollen.

Die Baumpflanzungen auf der Tiefgarage erfolgen durch die Modellierung von Hügeln, die eine Substratstärke von 120 cm bieten. Diese Gestaltung fördert das gesunde Wachstum der Pflanzen und trägt zur Biodiversität bei. Auch die Pflanzflächen verfügen über einen Aufbau von mindestens 60 cm, was eine vielfältige Pflanzung ermöglicht.

Begrünung von Aufenthaltsflächen und Plätzen

Auf den Aufenthaltsflächen und Plätzen wird pro Platz mindestens ein großkroniger Baum angepflanzt, der Schatten spenden und gleichzeitig den Charakter der Aufenthaltsfläche stärken soll. Darüber hinaus finden sich mindestens zwei Strauchgruppen sowie zusätzlich Rasenflächen oder Stauden- und Gräserpflanzungen auf den Plätzen.

Begrünung von Dachgärten

Für die Begrünung von Dachgärten sollte eine flächendeckende Substratschicht zur Schaffung von Retentionsraum vorgesehen werden. Die Schaffung von Retentionsraum ist insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen von Starkregenereignisse (vgl. Kap. 3.1.3) und der lokalen Aufheizung (vgl. Kap. 3.1.6) im Plangebiet hervorzuheben.

Darüber hinaus dienen Dachgärten der unmittelbaren gebäudegebundenen Erholungsfunktion von Arbeitnehmenden im Plangebiet. Vor allem für Arbeitende in den oberen Stockwerken wird so der Zugang zu Erholungsflächen erleichtert.

4.1.3 Grünplanerischen Anforderungen an die übergeordnete Grünversorgung und -vernetzung in der Weststadt (auf privaten Flächen)

Auf Grund des Fehlens von miteinander vernetzten Grünflächen und der damit einhergehenden Unterversorgung der Weststadt mit Grünflächen und Erholungsfreiraum, nimmt die übergeordnete Grünversorgung für eine sachgerechte Grünordnungsplanung im Plangebiet eine wichtige Rolle ein. Insbesondere durch die Realisierung einer öffentlich zugänglichen Durchwegungen wird somit die Vernetzung der drei nächstgelegenen kleinräumigen Grünstrukturen Max Becker-Areal, Gleisspange sowie Brachflächen am Gleisdreieck ermöglicht (vgl. Abb. 2). Zudem kann das Plangebiet als Trittstein in Richtung Low Line dienen und den Durchbruch von Norden nach Süden ermöglichen. Insgesamt werden so nicht nur die Nachbarbebauungen miteinander verbunden, sondern auch an vorhandene Stadträume angebunden.

Die Begrünung des Plangebietes wirkt somit in gewissem Grad dem Defizit an Grünflächen in der Weststadt entgegen und mindert gleichzeitig die bestehenden negativen Folgewirkungen der Versiegelung entgegen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Auswirkungen von Starkregenereignissen (vgl. Kap. 3.1.3) und lokaler Aufheizung (vgl. Kap. 3.1.6) hervorzuheben. Weiterhin wirkt sich die Begrünung des Plangebietes positiv auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet sowie dessen Umfeld aus.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Grünachse, welche durch die Umsetzung der Planung im Plangebiet geschaffen und somit die Grünvernetzung in der Weststadt gestärkt wird (vgl. Abb. 8 und 9).

4.2 Planerische Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der vorliegende GOP stellt in der Konfliktbetrachtung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Kap. 3.2) 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 in Kapitel 3.2.1 verbal-argumentativ beschrieben und begründet. Die Vermeidung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt durch Begrünungsmaßnahmen.

Auf Grund des bestehenden hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet und flächenmäßig nur geringe Vorkommen von Biotopen, befinden sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kaum Biotop- und Bauminventar im Plangebiet, deren Erhalt im Bebauungsplan gesichert werden könnte. Die wenigen erhaltenswerten Biotopstrukturen, für die der GOP die Festsetzung des Erhalts gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB vorschlägt, befinden sich in der westlichen Teilfläche des Plangebietes, im Norden des Baudenkmales, mit dem Erhalt von zwei Bäumen (Baumnr. 4 und 5).

4.3 Maßnahmenbeschreibung

In diesem Kapitel werden die planerische Zielsetzung und die Realisierung jeder einzelnen Maßnahme beschrieben.

Um die entsprechend umfassende Beschreibung jeder Maßnahme übersichtlich zu halten, gliedert sich diese wie folgt in:

- Zielsetzung und beabsichtigte Ausstattung
- Vorgaben für den Ausbau und

Zielsetzung und beabsichtigte Ausstattung

Zu Beginn jeder Maßnahmenbeschreibung werden die beabsichtigte Funktion und der Zweck der Maßnahme beschrieben. In einem nächsten Schritt wird die Ausstattung der Maßnahme dargestellt. So werden beispielsweise bei Pflanzungen die zu verwendenden Pflanzenarten oder bei Bodenverbesserung die Art und Weise der Verbesserung beschrieben.

Vorgaben für den Ausbau

Daran anschließend werden die Anforderungen an die Qualität der Maßnahme erläutert. Hierbei sind insbesondere die Qualitätsstandards der Stadt Köln zu berücksichtigen. Diese sind als Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erstattung von Kostenbeträgen gem. §§ 135 a bis 135 c BauGB beigefügt⁵ und werden in der Regel in den Festsetzungen des Bebauungsplanes

⁵ Satzung der Stadt Köln zur Erstattung von Kostenbeträgen gem. §§ 135 a bis 135 c BauGB vom 15.12.2011

aufgenommen. Die Qualitätsstandards, auch Standards genannt, werden mit einem Kürzel gekennzeichnet. So steht beispielsweise das Kürzel BF31 (GH741) für die Pflanzung von einheimisch und standortgerechten Baumpflanzungen. Für den Fall, dass bei einer Maßnahme nicht auf die Qualitätsstandards zurückgegriffen werden kann, werden die Qualitätsmaßstäbe in der Festsetzung selbst formuliert.

Für den Ausbau sind die einschlägigen Regelwerke für landschaftspflegerischen Arbeiten anzuwenden. Zu dem Ausbau zählt darüber hinaus auch die Durchführung der Fertigstellungspflege nach DIN 18916 bzw. DIN18917 und die Durchführung der Entwicklungspflege nach DIN 18919. Für die Fertigstellungspflege ist bei Pflanzarbeiten die DIN 18916 und bei Raseneinsaaten die DIN 18917 anzuwenden.

4.3.1 Maßnahme M1

Auf den vier Platzflächen im Plangebiet (GFL1 und GF1), jeweils zwei in GE1 und GE2, sieht die Maßnahme die Pflanzung von mindestens einem halb- bis groß-kronigen Baum (BF41/GH742) pro 200 m² vor. Zudem sind pro 200 m² jeweils mind. zwei Strauchgruppen mit jeweils vier Solitärgehölzen anzulegen. Insgesamt soll die Fläche auf min. 50 % durch eine Rasenfläche (EA31/LW4112) bzw. ausnahmsweise zulässig Gräser- und Staudenpflanzungen begrünt werden.

Die Gehölze sollen dem Standort entsprechen, daher sollten klimaangepasste Gehölze gewählt werden, die mit längeren Trocken- und Hitzeperioden sowie mit Starkregenereignissen zurechtkommen. Mit der Maßnahme werden neue Futterquellen und Versteckmöglichkeiten für Insekten, Vögel und Kleintiere geschaffen.

Die Fläche soll mit Sitzgelegenheiten als Aufenthalts- und Begegnungsort im Freien dienen und gleichzeitig die Begrünung im Plangebiet sowie die Grünverbindung darüber hinaus stärken.

4.3.2 Maßnahme M2

Die Maßnahmen sieht vor, die Bewegungsflächen im Plangebiet durch die Pflanzung von halbkronigen Bäumen (BF41/GH742), ggf. auch Großsträucher und Bäume zweiter Ordnung, grün zu gestalten. Insgesamt sollten so auf den GFL2, GF2 und M2 Flächen 125 Bäume gepflanzt werden und die Bewegungsflächen so einseitig oder alternierend von Pflanzungen gesäumt werden.

Die Gehölze sollen dem Standort entsprechen, daher sollten klimaangepasste Gehölze gewählt werden, die mit längeren Trocken- und Hitzeperioden sowie mit Starkregenereignissen zurechtkommen. Mit der Maßnahme werden neue Futterquellen und Versteckmöglichkeiten für Insekten, Vögel und Kleintiere geschaffen.

Da die GFL2- und GF2-Flächen gleichzeitig auch als Aufstellflächen für die Feuerwehr und zudem dem Lieferverkehr dienen, ist dies bei den Pflanzungen zu berücksichtigen.

4.3.3 Maßnahme M3

Der GOP sieht diese Maßnahmen für repräsentative, streifenförmige Grünflächen an den Randbereichen im Osten, Süden und Westen vor. Die Flächen sollen als Wiesenstreifen (EA1/LW4111) oder als Rasenstreifen (EA31/LW41112) angelegt und ab einer Mindestbreite von 4 m mit Strauchgruppen versehen werden. Hierbei sollten Solitärsträucher mit repräsentativem Charakter und Blühaspekt gewählt werden. Insgesamt sind ökologisch wertvolle Gehölze mit einem Mehrwert für Insekten und Vögel vorgesehen.

4.3.4 Maßnahme M4

Die Maßnahme sieht vor, auf streifenförmigen, nicht repräsentativen Grünflächen, Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen in Form einer Strauchhecke (BB1/GH4111) vorzunehmen. Hierbei sind ökologisch wertvolle Gehölze mit einem Mehrwert für Insekten und Vögel vorgesehen.

4.3.5 Maßnahme M5

Die Maßnahme sieht eine Dachbegrünung auf den privaten Neubauten vor. Die Intension der extensiven Dächer ist der Beitrag zur Hitzeregulierung sowie die Minderung der negativen Auswirkungen von Starkregenereignissen. Darüber hinaus bietet extensive Dachbegrünung geschützte Futterwiesen für Insekten.

4.3.6 Maßnahme M6

Auf den oberen Abschlüssen der Tiefgaragen im Plangebiet sieht die Maßnahme eine Begrünung vor, sofern diese nicht durch Gebäude, Wege oder Nebenanlagen überbaut sind. Die Begrünung soll mit verschiedenen Vegetationstypen sowie auch Gehölzen bepflanzt werden.

Durch einen ausreichend hohen Aufbau zwischen 60-120 cm zuzüglich einer Filter-Drain-schicht kann ein gutes Anwachsen gewährleistet werden, sodass die Vegetation einen positiven kühlenden und ökologischen Effekt hat.

4.3.7 Maßnahme M7

Die Maßnahme sieht vor, die Wetterseite der Fassaden im Bereich der Torbögen mit bodengebundener Fassadenbegrünung zu beranken.

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.

4.3.8 Maßnahme M8

Die Maßnahme sieht vor, die Wetterseite der Fassaden im Bereich ohne Torbögen mit bodengebundener Fassadenbegrünung zu beranken.

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.

4.3.9 Maßnahme M9

Die Maßnahme sieht vor, die Fassaden der oberen Geschosse mit an Pflanztröge gebundener Fassadenbegrünung zu beranken.

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.

5 Planungsrechtliche Realisierung

Die in Kapitel 3 entwickelten Maßnahmen, die wiederum in Kapitel 4 zu einem gesamt-grünordnerischen Konzept zusammengefügt wurden, sind als zu übernehmender Inhalt für den Bebauungsplan aufzuarbeiten. Der Bebauungsplan übernimmt die betreffenden Inhalte, für den Fall, dass als Ergebnis einer städtebaulichen Abwägung über die Übernahme des betreffenden Inhalts in den Bebauungsplan entschieden wird. Die Inhalte können in folgender Form in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- als Festsetzungen,
- als planungsrechtlicher Hinweis oder
- als Bestandteil eines städtebaulichen Vertrags.

5.1 Formulierung von Festsetzungen

Für die Formulierung von Festsetzungen, die Begrünnungsmaßnahmen beschreiben, sind insbesondere die Qualitätsstandards der Stadt Köln zu berücksichtigen. Diese sind als Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gem. §§ 135 a bis 135 c BauGB beigefügt und werden in der Regel in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Qualitätsstandards, auch Standards genannt, werden mit einem Kürzel gekennzeichnet. So steht beispielsweise das Kürzel BF31 (GH741) für die Pflanzung von einheimisch und standortgerechten Baumpflanzungen. Für den Fall, dass bei einer Maßnahme nicht auf die Qualitätsstandards zurückgegriffen werden kann, werden die Qualitätsmaßstäbe in der Festsetzung selbst formuliert.

Bei den im Folgenden formulierten Festsetzungen handelt es sich ausschließlich um textliche Festsetzungen, also um Festsetzungen, die textlich im Bebauungsplan festgelegt bzw. formuliert werden. Festsetzungen die zeichnerisch dargestellt werden, bedürfen oft auch keiner textlichen Festsetzungen, wenn die zeichnerische Festsetzung ausreichend ist. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um folgende Festsetzungen:

5.1.1 Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

F1 Festsetzungen von Geh- und Fahrleitungsrechten jeweils für Plätze und Bewegungsf lächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Für die Gewährleistung des Aufenthaltes auf den betreffenden Platz- und Bewegungsf lächen für die Allgemeinheit bzw. Öffentlichkeit.

F2 Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Gewährleistung der Ausstattung der Platz- und Bewegungsflächen mit Bepflanzungen.

Die genannten Festsetzungen sind im GOP zeichnerisch dargestellt und als solche entsprechend der gültigen Planzeichenverordnung in den Bebauungsplan-Entwurf zu übernehmen.

5.1.2 Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Begrünungsmaßnahmen im Bereich privater Freiflächen

M 1 Begrünung der Platzflächen

Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M1, GFL1 und GF1 ist pro 200 m² jeweils mindestens 1 halb- bis groß-kroniger Baum (BF41/GH742) zu pflanzen. Darüber hinaus sind pro 200 m² jeweils mindestens 2 Strauchgruppen bestehend aus jeweils vier Solitärgehölzen anzulegen. Weiter sind diese Flächen jeweils zu begrünen. Es sind jeweils mindestens eine Rasenfläche (EA31/LW4112) herzustellen, ausnahmsweise zulässig sind hier Gräser- und Staudenpflanzungen, Wege und Plätze auf max. 50 % der Gesamtfläche, Bänke, Abfallbehälter, bauliche Einfassungen mit einer maximalen Kopfbreite von 10 cm sowie Leuchten und Einfriedungen.

M 2 Grüngestaltete Bewegungsflächen

Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M2, GFL2 und GF2 sind jeweils einseitig oder alternierend halb-kronige Bäume (BF41/GH742) mit einem Abstand von maximal 10 m zu pflanzen, ausnahmsweise zulässig sind auch Großsträucher und Bäume zweiter Ordnung. In Summe sind auf diesen Flächen mindestens 125 halb-kronige Bäume, Großsträucher oder Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben haben eine Größe von 6 m² zu betragen.

M 3 Streifenförmige Grünflächen (repräsentatives Grün)

In der festgesetzten Fläche M3 ist für jedes Grundstück 70% der Gesamtfläche als Wiesenstreifen (EA1/LW4111) oder als Rasenstreifen (EA31/LW4112) herzustellen. Ab einer Mindestbreite von 2 m sind jeweils mindestens 2 Strauchgruppen bestehend aus jeweils vier Solitärgehölzen anzulegen. Im Bereich dieser Flächen sind Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten wird auf 8 m je Grundstück beschränkt.

M4 Streifenförmige Grünflächen (Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen)

In der festgesetzten Fläche M4 ist das Pflanzen einer Strauchhecke BB1 (GH411) aus standortgerechten Heckenpflanzen durchzuführen.

M 5 Dachbegrünung, extensiv

Die Flachdächer der Gebäude im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke

von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Photovoltaikmodule sind über die Dachbegrünung zulässig.

- a. Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D1 sind technische Aufbauten von max. 70 % der Gesamtfläche zulässig.
- b. Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D2 sind technische Aufbauten von max. 60 % der Gesamtfläche zulässig.
- c. Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D3 sind technische Aufbauten von max. 50 % der Gesamtfläche zulässig.
- d. Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D4 sind technische Aufbauten von max. 40 % der Gesamtfläche zulässig.

M6 Tiefgaragenbegrünung

Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgaragen ist vorzunehmen soweit diese nicht Gebäuden, Wegen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut werden. Die Vegetationstrageschicht oberhalb der Tiefgarage ist mit einer 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter-Drainschicht auszubilden.

Bei Baumpflanzungen auf der festgesetzten Tiefgarage ist eine Bodensubstratschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht vorzunehmen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

M7 Fassadenbegrünung durch die Pflanzung von Kletter- und Schlingpflanzen mit Bodenanschluss im Bereich der Torbögen

Die Fassadenbegrünung innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) hat an den Säulen der Torbögen, mit Ausnahme von max. 5 Säulen, entlang einer gesamten Fassadenseite zu erfolgen. Je Säulenfuß sind mindestens zwei Kletterpflanzen, Selbstklimmer und Rank- und Schlingpflanzen, zu pflanzen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

M8 Fassadenbegrünung durch die Pflanzung von Kletter- und Schlingpflanzen mit Bodenanschluss im Bereich ohne Torbögen

Die Fassadenbegrünung der Wandflächen ohne Torbögen von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Lüftungseinrichtungen sowie von Wänden, soweit diese grenzständig zu Privatgrundstücken errichtet werden, hat mit einer Kletterpflanze mit Bodenanschluss je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je 2 laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu erfolgen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

M9 Fassadenbegrünung ohne Bodenanschluss

Die Fassadenbegrünung der im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 3) gekennzeichneten Bereiche, ist in Form von Pflanztrögen auf den dazugehörigen Dachflächen auszubilden. Die Tröge sind je zwei laufenden Metern Wand mit einer Rank- und

Schlingpflanze zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen ist eine entsprechende Rankhilfe in dem darunterliegenden Geschoss vorzusehen.

5.1.3 Formulierung von planungsrechtlichen Hinweisen

H1 Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrünungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

H2 Gesetzlicher Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung des Fachbüros für Artenschutz, Stadt- und Landschaftsökologie „ecotone“, 12.01.2026, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP – Stufe I) zum Projekt THE WID ONE & TWO“ ergeben sich unter Einhaltung der nachfolgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

- a) 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.

- b) 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.

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.

- c) 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 Fleder-

- mauskästen entspricht. Die Installation der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und nach den Standards des Methodenhandbuches zur Artenschutzprüfung NRW durchzuführen.
- d) 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.
 - e) 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.
 - f) Der mögliche Vogelschlag an Gebäuden kann gemindert werden durch: die Vermeidung von großflächigen Glasbauteilen, die Verwendung von Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zur Reduktion der Spiegelwirkung, die Verwendung von halbtransparentem Glas, das Anbringen entsprechender Markierungen (z. B. Streifen- oder Punktraster, keine Greifvogelsilhouetten), die Installation von Sonnenschutzsystemen an den Außenseiten.
 - g) 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 %) mit maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen 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. Dunkelräume 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).

5.1.4 Vertragliche Regelungen

V1 Sicherung der Begrünungsmaßnahmen M1-M2

Die Herstellung der Begrünungsmaßnahmen M1 und M2 auf den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt sind, ist im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Hierbei sind beispielsweise Sicherungsbürgschaften und Vertragsstrafen angemessen zu formulieren.

6 Zusammenfassung

Der Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63452/02 „Widdersdorfer Straße 158 und 188a“ in Köln-Ehrenfeld wird als grünordnerisches und naturschutzfachliches Fachgutachten erstellt, und dient neben anderen Fachgutachten als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes. Es werden alle für die jeweilige Bauleitplanaufgabe erforderlichen naturschutzfachlichen und grünordnerischen Planungsempfehlungen und Maßnahmen so aufbereitet, dass sie im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB vollständig als Abwägungsmaterial in das Verfahren eingestellt werden können (vgl. § 11 Abs. 3 BNatSchG).

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

Den für den Entfall von voraussichtlich 15 satzungsgeschützten Bäumen auf den Privatgrundstücken entstehenden baumschutzrechtlichen Belangen wird im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen (festgesetzte Begrünungsmaßnahmen) durch die Anpflanzung von mindestens 8 Einzelbäumen sowie 125 mittelwachsenden Bäumen im Plangebiet Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung von Geh-, Fahrrechten jeweils für Plätze und Bewegungsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB wird das Plangebiet trotz nicht beabsichtigter Wohnnutzung mit den angrenzenden Grünstrukturen gemäß dem Leitbild der Weststadt vernetzt und steht damit mit seinen Grünflächen nicht nur den Gewerbenutzenden als Erholungsfläche zur Verfügung.

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

Gesetze, Normen und Richtlinien

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bezirksregierung Köln (2024): Regionalplan der Bezirksregierung Köln.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 08.12.2022

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW), Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert 05.03.2024 (GV. NRW. S. 156)

LANUK (Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Klimaschutz des Landes NRW); Internetrecherche im Fachinformationssystem <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/start>

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

Richtlinie des Rates 79/409/EWG vom 02. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie); ABl. Nr. L 103 vom 25.04. 1979, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 91/244/EWG vom 08.05.1991 (ABl. Nr. 115)

Richtlinie 97/49/EWG der Kommission vom 29. Juli 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten – Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.08.1997

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

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2008 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie); kodifizierte Fassung; Amtsblatt der Europäischen Union L 20/7 vom 26.01.2010

„Satzung zum Schutz des Baumbestandes“ innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS vom 18.07.2023 Stadt Köln – Der Oberbürgermeister – Umwelt- und Verbraucherschutzamt (Hrsg.).

Stadt Köln (1991): Landschaftsplan.

Stadt Köln: Flächennutzungsplan. <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/suche-im-flaechennutzungsplan>

Stadt Köln: Altlastenkataster Köln - Auszug, Stand: 22.03.2021

Beschlüsse

Stadt Köln: Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Arbeitstitel: „Widdersdorfer Straße 158 und 188a in Köln-Ehrenfeld“. Sitzung: 31.08.2023 STA/0021/2023

Gutachten und Dokumentationen

ecotone (2026): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP – Stufe I)

Felling Beratende Ingenieure Partnerschaft MBB (2024): Erläuterungsbericht zur Grundstücksentwässerung.

FlächenAgentur Rheinland GmbH (2024): Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume für die Bauleitplanaufgabe Arbeitstitel: „Widdersdorfer Straße 158 und 188“ inklusive Baumkartierung vom 23.10.2024

GBU GmbH (2024a): Geotechnischer Bericht: Neubau von Bürogebäuden (THE WID ONE).

GBU GmbH (2024b): Geotechnischer Bericht: Neubau von Bürogebäuden (THE WID TWO).

GBU GmbH (2024c): Altlastenbewertung: Neubau von Bürogebäuden (THE WID ONE).

GBU GmbH (2024d): Altlastenbewertung: Neubau von Bürogebäuden (THE WID TWO).

Ingenieurgesellschaft für Verkehrs- und Stadtplanung mbH (2024): Verkehrstechnische Stellungnahme „Errichtung Gewerbecampus“ Widdersdorfer Straße 158 und 188 Köln.

Stadt Köln: Karte Hochwasser Risikogebiet und gesetzliches Überschwemmungsgebiet des Rheines. Herausgeber: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen.

Stadt Köln: Ein Zielbild für die Kölner Weststadt. Dokumentation des Zielbildprozesses zur Fortschreibung der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld

Stadt Köln: Wettbewerb Max Becker-Areal: Ein neues Stadtquartier für Köln Dokumentation zum zweiphasigen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb nach RPW 2013.

Stadt Köln, Stadtentwässerungsbetriebe (StEB) AÖR: Hochwassergefahrenkarte, Köln, abgerufen am 17.10.2024.

Studio grüngrau GmbH (2025): Freianlagenkonzeption, Lageplan und Details.

Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume für die Bauleitplanaufgabe Arbeitstitel: „Widdersdorfer Straße 158 und 188“

24.10.2024

Vermessung der Bäume:

Mit der Baumbewertung zur planungsrechtlichen Sicherung schützenswerter Bäume für die Bauleitplanaufgabe Arbeitstitel: „Widdersdorfer Straße 158 und 188“ in Köln-Ehrenfeld werden insgesamt 20 Bäume bewertet.

15 Bäume wurden im Zusammenhang der Erstellung der Vermessungsgrundlage für die hier genannte Bauleitplanaufgabe aufgemessen. 5 Bäume wurden darüber hinaus zusätzlich bei der Baumbewertung vor Ort aufgenommen.

Baumbestand:

Bei der im Planungsgebiet am stärksten vertretene Baumgruppe handelt es sich um die der Laubgehölze (100 %)

Die am häufigsten vertretenen Baumarten sind die Birkenpappel (*Populus simonii*) mit 9 Bäumen und die Hängebirke (*Betula pendula*) mit 6 Bäumen bzw. mit einem Anteil von 45 % und 30 % des Gesamtbestandes. Danach ist die Eberesche (*Sorbus aucuparia*) mit 2 Bäumen (10 %) am stärksten vertreten. Die übrigen 3 Bäume lassen sich mit einem Anteil des Gesamtbestandes von 15% im Planungsgebiet beziffern.

Vitalität:

18 Bäume (90 %) besitzen eine gute Vitalität und ein Baum weist eine mittlere Vitalität auf. Baum Nr. 1 besitzt eine schlechte Vitalität und ist bereits abgängig.

Trotz guter bzw. mittlerer Vitalität wurden bei den Bäumen Nr. 3, 13, 15, 16 und 19 starke Schädigungen festgestellt. Die Bäume Nr. 13 und 14 sind zudem in den vorhandenen Drahtzaun eingewachsen.

Planungsempfehlungen

Aufgrund der konkreten Planungsvorgaben zur Überplanung durch Gebäude und Wegeflächen, die nach einem langwierigen Planungsprozess nicht ohne weiteres geändert werden können, müssen an dieser Stelle Fällungen als Planungsempfehlung ausgesprochen werden, obwohl es sich teilweise um Einzelbäume handelt, die schutzwürdig im Sinne der Baumschutzsatzung sind.

Aus den vorgenannten Gründen wird für insgesamt 13 Bäume die Planungsempfehlung der Fällung ausgesprochen. Betroffen sind die Bäume mit den Nummern: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 19. Da Baum Nr. 1 bereits abgängig ist, wird auch hier die Planungsempfehlung der Fällung ausgesprochen.

Für insgesamt 7 Bäume wird die Empfehlung ausgesprochen, diese bei der Planung zu berücksichtigen und diese zu erhalten. Bei insgesamt 5 Bäumen wurde allerdings eingeräumt, dass die konkreten Bäume dahingehend zu überprüfen sind, ob überhaupt eine planerische Berücksichtigung möglich ist. Es handelt sich hier um die Bäume mit der Nr.: 2, 3, 17, 18 und 20.

Für 2 Bäume (10 % des Gesamtbestandes) wird eine planungsrechtliche Sicherung gefordert, die mit der Ermächtigungsgrundlage des BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB möglich ist, diese unterscheidet sich maßgeblich in zwei Festsetzungsmöglichkeiten nämlich in:

- dem Erhalt eines Baumstandortes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und

- der Festsetzung einer Fläche für die Bindung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Diese Unterscheidung des standortbezogenen bzw. des flächenbezogenen Erhalts, wird im Plan „Planung“ des Grünordnungsplanes ersichtlich.

Eine Empfehlung für die zuvor genannte planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan wird für die Baumnummern 4 und 5 ausgesprochen.

Baumkartierung im geplanten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Arbeitstitel „Widdersdorfer Straße 158 und 188“ in Köln-Ehrenfeld

Auf der Vermessungsgrundlage für das oben genannte Bauleitplanverfahren wurde eine Baumkartierung vor Ort durchgeführt, hierbei wurden fünf zusätzliche Bäume aufgenommen.


Nr:	Baumart:		Alter in J.:	Vitalität:	Stammumfang in cm:	Kronen-durchmesser.:	Lage/Standort	Bes. Schutz	Schutz n. BS	Verkehrssicher	Planungsempfehlung	empfohlene Sicherung
	lateinisch:	deutsch:										
1	<i>Populus simonii</i>	Birkenpappel	20-50	4	125	10 m	Saumstreifen Parkplatz	nein	ja	nein	Fällung	keine
2	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	< 20	2	65	5 m	Saumstreifen Parkplatz	nein	nein	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
3	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	< 20	4	60	5 m	Saumstreifen Parkplatz	nein	nein	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
4	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	20-50	2	131	12 m	Saumstreifen Parkplatz	nein	ja	ja	Integration in die Planung, falls möglich	planerische Berücksichtigung
5	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	20-50	2	135, 147	12 m	Saumstreifen Parkplatz	nein	ja	ja	Integration in die Planung, falls möglich	planerische Berücksichtigung
6	<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	20-50	1	117	10 m	Grünfläche, Rasenrabatte	nein	ja	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
7	<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	20-50	2	141	10 m	Grünfläche, Rasenrabatte	nein	ja	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
8	<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	20-50	2	135	10 m	Grünfläche, Rasenrabatte	nein	ja	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
9	<i>Acer platanooides</i>	Roter Spitz- Ahorn	< 20	1	146	12 m	Grünfläche, Rasenrabatte	nein	ja	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
10	<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	20-50	2	115	12 m	Grünfläche, Rasenrabatte	nein	ja	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
11	<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	20-50	2	128	16 m	Grünfläche, Rasenrabatte	nein	ja	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
12	<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	20-50	1	128	10 m	Grünfläche, Rasenrabatte	nein	ja	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
13	<i>Populus simonii</i>	Birkenpappel	20-50	4	170	8 m	Saumstreifen Zaun	nein	ja	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
14	<i>Populus simonii</i>	Birkenpappel	20-50	2	110	6 m	Saumstreifen Zaun	nein	ja	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
15	<i>Populus simonii</i>	Birkenpappel	< 20	4	83	6 m	Saumstreifen Zaun	nein	ja	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
16	<i>Populus simonii</i>	Birkenpappel	20-50	4	154	12 m	Saumstreifen Zaun	nein	ja	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
17	<i>Populus simonii</i>	Birkenpappel	< 20	1	40	6 m	Saumstreifen Zaun	nein	nein	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
18	<i>Populus simonii</i>	Birkenpappel	< 20	1	42	6 m	Saumstreifen Zaun	nein	nein	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
19	<i>Populus simonii</i>	Birkenpappel	20-50	4	233	14 m	Saumstreifen Zaun	nein	ja	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine
20	<i>Populus simonii</i>	Birkenpappel	< 20	2	42	3 m	Saumstreifen Zaun	nein	nein	ja	keine planerische Berücksichtigung	keine

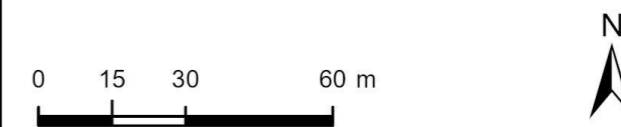
Vitalität: 1= keine Schäden, Vitalität gut; 2 = leicht geschädigt; 3 = mittlere Schädigung; 4 = starke Schädigung, absterbend, abgestorben



THE WID ONE & TWO Baumkartierung - Verortung

Stadt Köln
Gemarkung Müngersdorf

-  kartierte Bäume
-  geplanter Geltungsbereich



FlächenAgentur Rheinland
Rochusstraße 18
53123 Bonn



Fon: 0 22 8 - 90 90 722 - 0
info@flaechen-rheinland.de
www.flaechenagentur-rheinland.de

**FlächenAgentur
Rheinland GmbH**

Projekt: Bebauungsplan - THE WID ONE & THE WID TWO

Bearbeiter: M.Sc. Laura Giegerich Projekt-Nr.:

Datum: 15 Oktober 2024 Plan-Nr.:



Quelle: Geobasisdaten : Land NRW, Bonn 2024 | www.geobasis.nrw.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Nr. 63452/02 „Widdersdorfer Straße 158 und 188a in Köln-Ehrenfeld“

Nr. 1 - Bestandsplan mit Angabe des Codes nach Sporbeck

- HM51 - Rasenrabatten
- HP7 - Sonstige ausdauernde Ruderalfluren
- BB2 - Strauchhecke
- BD4 - intensiv beschnittene Hecken
- HY1 - Wege- und Parkplatzfläche
- HY2 - Fläche, teilversiegelt
- HY1 - Gebäude

Sonstiges

-  Geltungsbereich des VBP
-  Baumaß mit Baumnummer
aus projektbezogenem Gutachten
"Planungsrechtliche Sicherung
schützenswerter Bäume"
FlächenAgentur Rheinland GmbH,
23.10.2024

Maßstab: 1: 700



FlächenAgentur Rheinland
Rochusstraße 18
53123 Bonn

Fon: 0 22 8 - 90 90 722 - 0
info@flaechen-rheinland.de
www.flaechenagentur-rheinland.de



FlächenAgentur
Rheinland GmbH

Projekt: Widdersdorfer Straße 158 und 188a - THE WID ONE & THE WID TWO

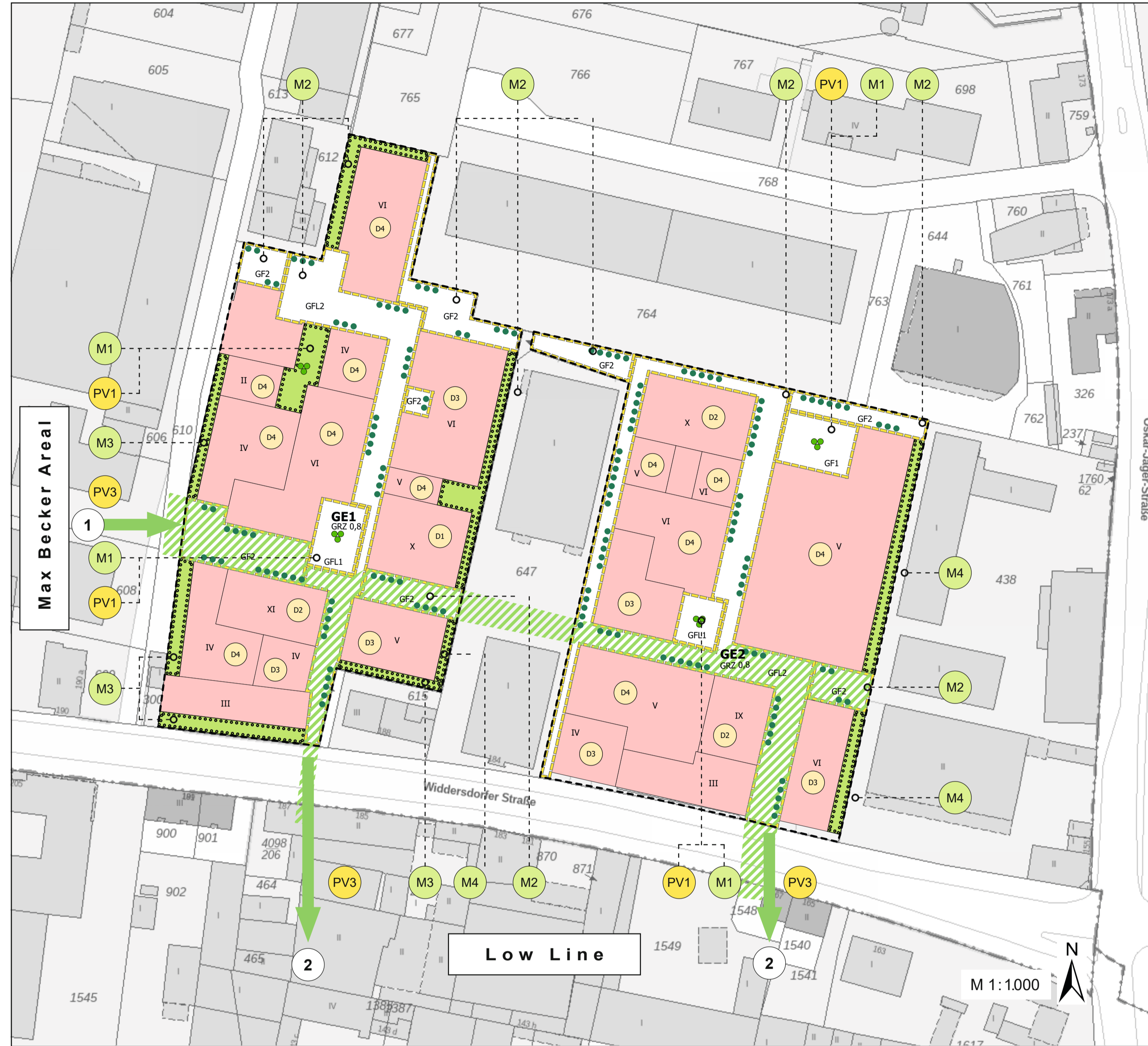
Bauherr: Alfons & Alfreda AG, Erkrather Str. 230, 40233 Düsseldorf

Bearbeitung: M.Sc. Laura Giegerich

Datum: 03 März 2026

Quelle: Geobasisdaten : Land NRW, Bonn 2026 | www.geobasis.nrw.de





Legende

- Geltungsbereich des VBP
- Grundstücksfläche überbaubar
- private Grünflächen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Dachbegrünung
- Grundflächenzahl
- z. B.: VI Zahl der Vollgeschosse
- Vernetzungsstrukturen und Anbindungspotenziale an:
 - Grünanlagen Max Becker Areal
 - Low Line

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes

Formulierungen von Festsetzungen

- F1** Festsetzung von Geh- und Fahrleitungsrechten jeweils für Plätze und Bewegungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Für die Gewährleistung des Aufenthaltes auf den betreffenden Platz- und Bewegungsflächen für die Allgemeinheit bzw. Öffentlichkeit.
- F2** Festsetzungen von Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Zur Gewährleistung der Ausstattung der Platz- und Bewegungsflächen mit Bepflanzungen.

Planungsvorgaben

- PV1** Schaffung von Aufenthaltsqualität im Bereich der Platzflächen
Gestaltung der Platzflächen unter anderem durch Sitzmöglichkeiten und Begrünung, um dem Bedarf an Erholung decken zu können
- PV2** Begrünung von Bewegungsflächen
Begrünung der linearen Mobilitätsräume zur Steigerung des Grünanteils im Quartier
- PV3** Anbindung an benachbarte Grünanlagen
Bildung einer grünen Hauptachse in west-östlicher Richtung als Grundlage für die Verzahnung der Grünstrukturen Max Becker- Areal und Low Line

Fortsetzung ZEICHENERKLÄRUNG

- PV4** Versickerung von Niederschlagswasser
Für die Versickerung von Niederschlagswasser müssen die dafür vorgesehen Flächen geeignet sein und gegebenenfalls vorbereitet werden.
- PV5** Intensive Dachbegrünung
Berücksichtigung von intensiven Dachbegrünungen für die Deckung der Grünversorgung für arbeitende Personen und Gewährleistung einer Retention für Starkregenereignisse für die Vermeidung von Folgen der Starkregenereignisse (Klimawandel)

Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- M1** Begrünung der Platzflächen
Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M1, GFL1 und GF1 ist pro 200 m² jeweils mindestens 1 halb- bis groß-kroniger Baum (BF41/GH742) zu pflanzen. Darüber hinaus sind pro 200 m² jeweils mindestens 2 Strauchgruppen bestehend aus jeweils vier Solitärgehölzen anzulegen. Weiter sind diese Flächen jeweils zu begrünen. Es sind jeweils mindestens eine Rasenfläche (EA31/LW4112) herzustellen, ausnahmsweise zulässig sind hier Gräser- und Staudenpflanzungen, Wege und Plätze auf max. 50 % der Gesamtfläche, Bänke, Abfallbehälter, bauliche Einfassungen mit einer maximalen Kopfbreite von 10 cm sowie Leuchten und Einfriedungen.
- M2** Grüngestaltete Bewegungsflächen
Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M2, GFL2 und GF2 sind jeweils einseitig oder alternierend halbkronige Bäume (BF41/GH742) mit einem Abstand von maximal 10 m zu pflanzen, ausnahmsweise zulässig sind auch Großsträucher und Bäume zweiter Ordnung. In Summe sind auf diesen Flächen mindestens 125 halbkronige Bäume, Großsträucher oder Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben haben eine Größe von 6 m² zu betragen.
- M3** Streifenförmige Grünflächen (repräsentatives Grün)
In der festgesetzten Fläche M3 ist für jedes Grundstück 70% der Gesamtfläche als Wiesenstreifen (EA1/LW4111) oder als Rasenstreifen (EA31/LW4112) herzustellen. Ab einer Mindestbreite von 4 m sind jeweils mindestens 2 Strauchgruppen bestehend aus jeweils vier Solitärgehölzen anzulegen. Im Bereich dieser Flächen sind Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten wird auf 8 m je Grundstück beschränkt.
- M4** Streifenförmige Grünflächen (Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen)
In der festgesetzten Fläche M4 ist das Pflanzen einer Strauchhecke BB1 (GH411) aus standortgerechten Heckenpflanzen durchzuführen.
- M5** Dachbegrünung, extensiv
Die Flachdächer der Gebäude im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Photovoltaikmodule sind über die Dachbegrünung zulässig.
 - a) Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D1 sind technische Aufbauten von max. 70 % der Gesamtfläche zulässig.
 - b) Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D2 sind technische Aufbauten von max. 60 % der Gesamtfläche zulässig.
 - c) Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D3 sind technische Aufbauten von max. 50 % der Gesamtfläche zulässig.
 - d) Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D4 sind technische Aufbauten von max. 40 % der Gesamtfläche zulässig.

- M6** Tiefgaragenbegrünung
Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgaragen ist vorzunehmen soweit diese nicht Gebäuden, Wegen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut werden. Die Vegetationstragschicht oberhalb der Tiefgarage ist mit einer 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter-Drainschicht auszubilden.
Bei Baumpflanzungen auf der festgesetzten Tiefgarage ist eine Bodensubstratschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht vorzunehmen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

- M7** Fassadenbegrünung durch die Pflanzung von Kletter- und Schlingpflanzen mit Bodenanschluss im Bereich der Torbögen
Die Fassadenbegrünung innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) hat an den Säulen der Torbögen, mit Ausnahme von max. 5 Säulen, entlang einer gesamten Fassade zu erfolgen. Je Säulenfuß sind mindestens zwei Kletterpflanzen, Selbstklimmer und Rank- und Schlingpflanzen, zu pflanzen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

- M8** Fassadenbegrünung durch die Pflanzung von Kletter- und Schlingpflanzen mit Bodenanschluss im Bereich ohne Torbögen
Die Fassadenbegrünung der Wandflächen ohne Torbögen von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Lüftungseinrichtungen sowie von Wänden, soweit diese grenzständig zu Privatgrundstücken errichtet werden, hat mit einer Kletterpflanze mit Bodenanschluss je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je 2 laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu erfolgen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

- M9** Fassadenbegrünung ohne Bodenanschluss
Die Fassadenbegrünung der im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 3) gekennzeichneten Bereiche, ist in Form von Pflanztrögen auf den dazugehörigen Dachflächen auszubilden. Die Tröge sind je zwei laufenden Metern Wand mit einer Rank- und Schlingpflanze zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen ist eine entsprechende Rankhilfe in dem darunterliegenden Geschoss vorzusehen.

Vertragliche Regelungen

- V1** Sicherung der Begrünungsmaßnahmen M1-M2
Die Herstellung der Begrünungsmaßnahmen M1 und M2 auf den Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt sind, ist im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Hierbei sind unter anderem Sicherungsbürgschaften und Vertragsstrafen angemessen zu formulieren.

Formulierung von Planungsrechtlichen Hinweisen

- H1** Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen
Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrünungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

- H2** Gesetzlicher Artenschutz
Aus dem gesetzlichen Artenschutz erfolgt kein Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen, die im Sinne von Kapitel 1.3.3 des GOP, entwickelt werden müssen. Allerdings sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung als planungsrechtliche Hinweise aufzunehmen:

- a) 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.

- 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.

- b) 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.

- 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.

- c) 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 Methodenhandbuchs zur Artenschutzprüfung NRW durchzuführen.

- d) 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 Methodenhandbuchs zur Artenschutzprüfung NRW durchzuführen.

- e) 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 Methodenhandbuchs zur Artenschutzprüfung NRW durchzuführen.

- f) Der mögliche Vogelschlag an Gebäuden kann gemindert werden durch: die Vermeidung von großflächigen Glasbauteilen, die Verwendung von Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zur Reduktion der Spiegelwirkung, die Verwendung von halbttransparentem Glas, das Anbringen entsprechender Markierungen (z. B. Streifen- oder Punktraster, keine Greifvogelsilhouetten), die Installation von Sonnenschutzsystemen an den Außenseiten.

- g) 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 abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad C 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. Dunkelräume 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).

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 63452/02
 „Widdersdorfer Straße 158 und 188a in Köln-Ehrenfeld“

Bauherr: Alfons & Alfreda AG
 Erkrather Str. 230
 40233 Düsseldorf

Planung Architektur:
 phase 5 GmbH
 Erkrather Straße 230
 40233 Düsseldorf

Bearbeitung: FlächenAgentur Rheinland GmbH
 Rochusstraße 18
 53123 Bonn

Zeichnung: Grünordnungsplan
 – Plan Nr. 2 Maßnahmenplan

