

Bebauungsplan Nr. 63460/05  
Max-Becker Areal Köln-Ehrenfeld

## **Grünordnungsplan**

planerischer Fachbeitrag und naturschutzfachliches Gutachten

### **Vorhabenträger**

#### **Pandion XI GmbH & Co. KG**

Niederstraße 18  
40789 Monheim

erstellt durch:

urbanegestalt PartGmbH

Neusser Straße 3  
50670 Köln

Und

NEOGRÜN

Severinghauser Straße 22  
58256 Ennepetal

Aufgestellt:

Köln, den 14.04.2026

---

In Teilen erstellt durch:

Amt für Landschaftspflege und Grünflächen

Grundlagen und Fachplanung 671/1  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

## Inhaltsverzeichnis

<b>ANLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>6</b>
1.1 Planungsanlass	6
1.2 Aufgabenstellung	6
1.2.1. Allgemeine Aufgabenstellung	6
1.2.2. Projektbezogene Aufgabenstellung	7
1.3 Rechtliche Grundlagen	8
1.3.1. Grünordnungsplanung	8
1.3.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
1.3.3. Naturschutzfachliche Maßnahmen für die Berücksichtigung anderer Rechtsvorschriften (z. B. Artenschutz)	9
<b>2. Planungsrelevante Grundlagen</b>	<b>10</b>
2.1 Lage des Planungsgebietes	10
2.1.1. Lage im Raum	10
2.1.2. Naturräumliche Zuordnung	11
2.1.3. Grünsituation im Umfeld des Planungsgebietes	11
2.2 Bestandsaufnahme	12
2.2.1. Realnutzung	12
2.2.2. Orts- und Landschaftsbild	13
2.2.3. Geologie	13
2.2.4. Relief	14
2.2.5. Boden	14
2.2.6. Wasser	15
2.2.7. Klima/Luft	16
2.2.8. Biotopbestand / Pflanzen /Tiere	18
2.3 Planungsrechtliche Vorgaben	20
2.3.1. Regionalplan	20
2.3.2. Landschaftsplan / Landschaftsschutz	20
2.3.3. Flächennutzungsplan	20
2.3.4. Verbindliche Bauleitpläne im Umfeld des Plangebietes	22
2.3.5. Bauplanungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes	22
2.3.6. Planfeststellungsbeschluss „Planfeststellung für die Ausbaustrecke Köln – Aachen (ASB 4) und die S-Bahn Köln – Horrem – Düren (S 13), Abschnitt Köln Ehrenfeld Gbf; Stadtgebiet Köln“	23
2.3.7. Zu berücksichtigende Vorgaben im Zusammenhang der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die Bauleitplanaufgabe	24

2.3.8.	weitere potentielle Maßnahmenverpflichtungen aufgrund bestehender Fachplanungen	25
2.3.9.	Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/europäische Vogelschutzgebiete)	25
2.3.10.	Gesetzlicher Artenschutz	26
2.3.11.	Denkmalschutz	27
2.3.12.	Altlastenkataster	28
2.3.13.	Wasserrecht	29
2.3.14.	Kölner Stadtordnung	29
2.3.15.	Städtische Richtwerte für den Bedarf an Öffentlichen Grünflächen gem. der Richtlinie des kooperativen Baulandmodells	30
<b>2.4</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>31</b>
2.4.1.	Städtebauliche Entwicklungskonzepte	31
2.4.1.1	Masterplan Stadtgrün Grüne Infrastruktur Köln	31
2.4.1.2	Rahmenplanung Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	31
2.4.1.3	Die Zielbildformulierung für die Weststadt	32
2.4.1.4	Entwicklungsplanung Weststadt	34
2.4.2.	Planerische Vorgaben für das aktuelle Bauleitplanverfahren	35
2.4.2.1	Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb Max Becker-Areal	35
2.4.2.2	Masterplan	37
2.4.2.3	Städtebauliches Planungskonzept	38
2.4.2.4	Vorgabenbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses mit Datum vom 05.12.2024 (Beschlussvorlage Nr.:3293/2024)	38
2.4.2.5	Bedarf an Öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen	39
2.4.2.6	Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume	41
2.4.2.7	Städtebauliche Vorgaben für die Entwässerung	43
2.4.2.8	Planerische Vorgaben der Sanierungsmaßnahmen	46
2.4.3.	Bebauungsplan-Entwurf	49
<b>3.</b>	<b>Konfliktbetrachtung und Planungsaufgaben</b>	<b>52</b>
<b>3.1</b>	<b>Konflikte und Planungsaufgaben im Kontext der Grünordnungsplanung</b>	<b>52</b>
3.1.1.	Konflikt/Aufgabenstellung hinsichtlich des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen	53
3.1.2.	Konflikt/Aufgabenstellung hinsichtlich von Starkregenereignissen	61
3.1.3.	Konflikt/Aufgabenstellung hinsichtlich lokaler Aufheizung von versiegelten Flächen	63
3.1.4.	Konflikt/Aufgabenstellung hinsichtlich des globalen Klimas (i. S. Klimaschutzgesetzes)	66
3.1.5.	Konflikt/Aufgabenstellung hinsichtlich des Eingriffes in das Landschaftsbild	67
3.1.6.	Aufgabenstellung hinsichtlich möglicher sozialer Konflikte im Bereich des Kreativquartiers/Gleisbogens	68
3.1.7.	Konflikt/Aufgabenstellung hinsichtlich der Mobilitätstrasse	69
<b>3.2</b>	<b>Konflikte und Planungsaufgaben im Kontext naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</b>	<b>70</b>
3.2.1.	Ausgleichspflicht	71

3.2.2.	Eingriffsbeschreibung	72
3.2.3.	erhebliche Beeinträchtigung der Bestandteile des Naturhaushaltes	72
3.2.4.	Charakteristische Beschreibung einzeln zu unterscheidender Eingriffe	75
3.2.4.1	Eingriffsbereich E1 (Gehölzfläche Gleisbogen)	76
3.2.4.2	Eingriffsbereich E2 (Gehölzgruppen im Bereich der Gaskugel)	78
3.2.4.3	Eingriffsbereich E3 (Baumbestand und Gärten südwestlichen Plangebiet))	80
3.2.4.4	Eingriffsbereich E4 (waldartiger Baumbestand in Gärten)	81
3.2.4.5	Ausgleichspflichtiger Eingriff EA1 (Ruderalfläche im westlichen Plangebiet)	83
<b>3.3</b>	<b>Konflikte im Kontext von Planungsabsichten, die ggf. im Widerspruch zu berücksichtigenden Rechtsvorschriften stehen</b>	<b>85</b>
3.3.1.	Konflikte im Zusammenhang der Rechtsvorschriften zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	85
3.3.2.	Konflikte im Zusammenhang der Rechtsvorschriften zum Denkmalschutz bezüglich der Erlangung der Erlaubniserklärung nach § 9 DSchG NW	88
3.3.3.	Konflikte im Zusammenhang der Rechtsvorschriften im Umgang mit Altlasten gem. §4 BBodSchG und der hier verankerten Pflichten zur Gefahrenabwehr	88
<b>3.4</b>	<b>Fazit der Konfliktbetrachtung</b>	<b>90</b>
3.4.1.	Grünversorgung	90
3.4.2.	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	90
3.4.3.	Übersicht aller Planungsvorgaben	91
<b>4.</b>	<b>Grünordnungsplanung und Massnahmen</b>	<b>99</b>
<b>4.1</b>	<b>Grünordnungsplanung</b>	<b>99</b>
4.1.1.	Grünplanerische Anforderungen an die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet	100
4.1.2.	Grünplanerische Anforderungen an die Gaskugel	102
4.1.3.	Grünplanerische Anforderungen an das Schulgelände	103
4.1.4.	Grünplanerische Anforderungen an die privaten Grundstücke im Plangebiet	103
4.1.5.	Begrünung und Entwässerung der Verkehrsflächen	106
4.1.6.	Begrünung und Entwässerung der Mobilitätstrasse	107
<b>4.2</b>	<b>Maßnahmenbeschreibung</b>	<b>108</b>
4.2.1.	Maßnahmengruppe: Begrünung Mobilitätstrasse (Maßnahmen M1- M3)	110
4.2.2.	Maßnahmengruppe: Begrünung der öffentlichen Grünfläche Gleisbogen und der öffentlichen Grünfläche östlich der Vitalisstraße (Maßnahmen M4-M7)	112
4.2.3.	Maßnahmengruppe: Begrünung des Schulgeländes (Maßnahmen M8-M11)	114
4.2.4.	Maßnahmengruppe: Begrünung öffentliche Grünfläche Quartierspark (Maßnahmen M12-M16)	116
4.2.5.	Maßnahmengruppe: Pflanzungen von Straßenbäumen BF31/GH741 in den öffentlichen Verkehrsflächen (Maßnahmen M17- M23)	120
4.2.6.	Maßnahmengruppe: Festsetzung/Planungsvorgaben im Bereich von privaten Grundstücken (Maßnahmen M24 - M36)	123
4.2.7.	Begrünung im Bereich der Gasregelstation/ Umspannwerk (Maßnahmen M37 und M38)	127

4.2.8.	Maßnahme Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö4 mit Zweckbestimmung „Pocketwald“ (Maßnahme M39)	128
4.2.9.	Begrünungsmaßnahme für die Fläche für die Abwasserentsorgung – Pumpwerk (M40)	128
4.2.10.	Ausgleichsmaßnahme	129
4.2.11.	Kostenübersicht	130
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Realisierung</b>	<b>131</b>
<b>5.1</b>	<b>Formulierung von Festsetzungen</b>	<b>131</b>
5.1.1.	Festsetzungen über die öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	131
5.1.2.	Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	131
5.1.3.	Festsetzung für den Erhalt und der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB	131
5.1.4.	Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	131
5.1.5.	Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018	131
5.1.6.	Begrünungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	132
5.1.7.	Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 1 Bau GB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB	137
<b>5.2</b>	<b>Formulierung von planungsrechtlichen Hinweisen</b>	<b>137</b>
5.2.1.	Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Qualitätsstandards)	137
5.2.2.	Gesetzlicher Artenschutz	138
<b>5.3</b>	<b>Städtebauliche Regelungen gem. § 11 BauGB</b>	<b>140</b>
5.3.1.	Anwendung des kooperativen Baulandmodells (KoopBLM)	140
5.3.2.	Inhalte für den Erschließungsvertrag	140
5.3.3.	Inhalte für den städtebaulichen Vertrag	141
<b>6.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>142</b>

## **ANLAGEN**

### Pläne:

Plan 01: Bestandsplan M 1:1000

Plan 02: Maßnahmenplan M 1:1000

### Anlagen:

Anlage 1: Fotodokumentation Bestand

Anlage 2: Eingriffsplan

Anlage 3: Eingriffs-Ausgleichsermittlung und Ermittlung der Maßnahmenverpflichtung

Anlage 4: Planungsrechtliche Sicherung Schützenswerter Bäume

Anlage 5: Max-Becker-Areal Verkehrsanlagen\_Gesamtlageplan\_Lindschulte

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Planungsanlass

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

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

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

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

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

### 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 GOP-Festsetzungen und planungsrechtliche Hinweise für den Bebauungsplan formuliert. Ein letzter, aber nicht unwichtiger Baustein für eine vollständige planungsrechtliche Realisierung besteht in 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 und diverser Abstimmungsgespräche ergeben sich für die vorliegende Grünordnungsplanung die folgenden Aufgabenstellungen:

- Sicherstellung der Deckung des Bedarfes an Grünflächen, die durch das neue Quartier mit ca. 3500 Einwohner:innen sowie aus der übergeordneten Grünvernetzung resultiert, insbesondere
  - die Grünversorgung im Plangebiet
  - die Grünvernetzung im Zusammenhang mit dem Leitbild der Weststadt
    - und der damit in Zusammenhang stehenden grünplanerischen Gestaltung der öffentlich zugänglichen Durchwegungen
    - mit dem Plangebiet als Mosaikstein zur Vervollständig der Vernetzung zwischen Max Becker-Areal und Low Line
- Beachtung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
- Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung insbesondere bei Betrachtung
  - Der Ausgleichsfläche östlich der Vitalisstraße
- Festsetzung von wohngebietspezifischen Begrünungsmaßnahmen im Sinne einer sachgerechten Grünordnungsplanung insbesondere
  - Begrünung der MU-Gebiete
  - Begrünung der privaten Grünflächen
  - Begrünung der Verkehrsflächen
- Beachtung und Umgang mit den vorhandenen Altlasten im Quartier
- Einbindung der Gaskugel in die umgebende Landschaft. Diesbezüglich ist insbesondere die planungsrechtliche Zuweisung der Fläche und der Haftung von Bedeutung.
- Umgang mit Bestandsbäumen und hochwertigen Biotopbeständen
- Grünplanerischer Umgang mit der Mobilitätstrasse und ihre planungsrechtliche Sicherung
- Gleisdreieck Sozialkontrolle und Verkehrssicherheit mit Blick auf sich eng angrenzender, widersprüchlicher Nutzungen wie Kinderspiel und Clubkultur – Konfliktbetrachtung

## **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 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 (§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 Rechtsprechung<sup>1</sup> die Verpflichtung der Gemeinde, den ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich in der Bebauungsplanurkunde darzustellen. Über die Definition des ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs entscheidet ausschließlich die verfahrensführende planende Gemeinde, deren Aufgaben bei der Stadt Köln das Stadtplanungsamt wahrnimmt.

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

Bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes sind Maßnahmen zu betrachten, die den Eingriff mindern, weil es sich hier praktisch um eine teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen handelt. Diese können beispielsweise Maßnahmen zur Dachbegrünung oder die Pflanzung von Straßenbäumen sein<sup>2</sup>.

### **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.

---

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

<sup>2</sup> 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 des Umweltberichts, des Artenschutzgutachtens oder des Begründungstextes des Bebauungsplanes.

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

#### 2.1.1. Lage im Raum

Das 17 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Ehrenfeld, rund einen Kilometer westlich des Bahnhofs Köln-Ehrenfeld.

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

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

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



Abbildung 1: Lage im Raum (Stadtplan verändert, Zugriff am 21.02.2025)

## 2.1.2. Naturräumliche Zuordnung

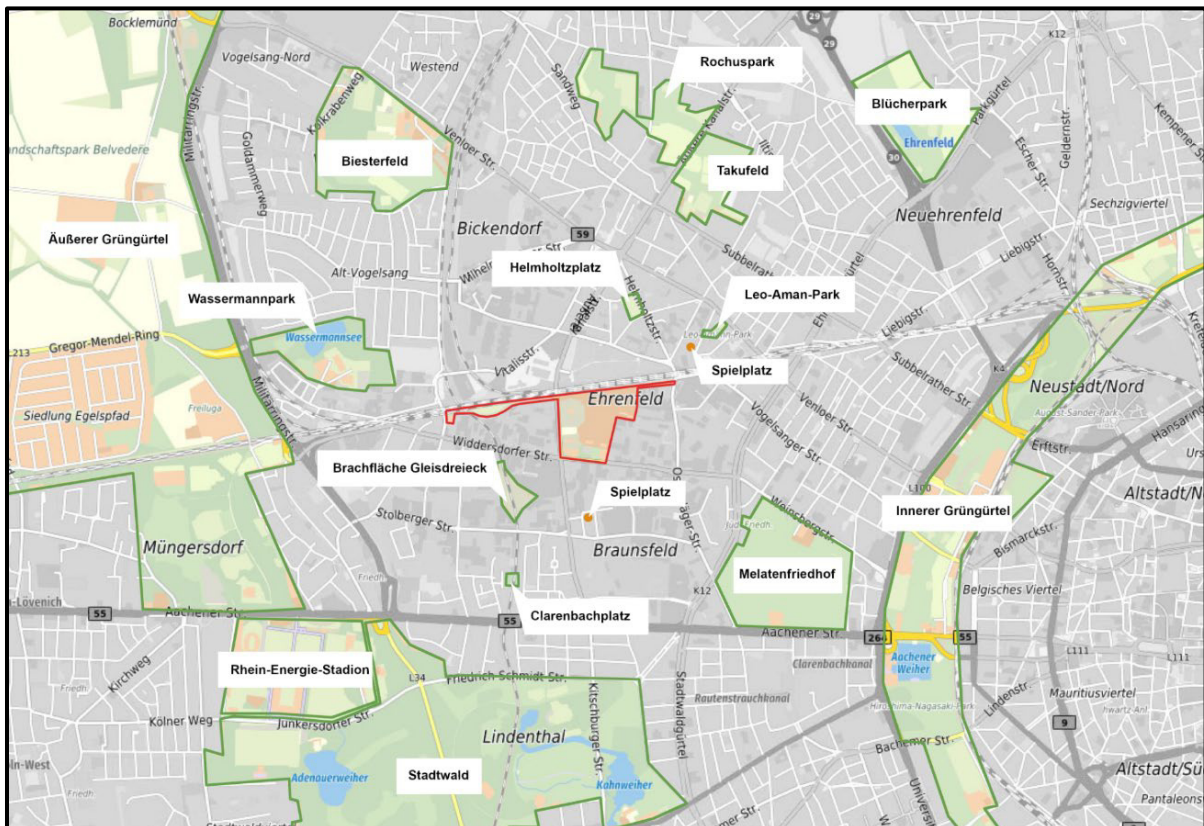
Das Plangebiet liegt in der Niederrheinischen Bucht, hier in der naturräumlichen Haupteinheit NR-551 „Köln-Bonner Rheinebene“ mit der Untereinheit der „Nördliche Kölner Rheinebene“ (551.31), die geologisch durch Kiese und Sande geprägt und durch urbane Nutzungen stark überprägt ist.

## 2.1.3. Grünsituation im Umfeld des Planungsgebietes

Das direkte Umfeld des Max-Becker-Areals weist nur wenige qualitativ hochwertige Grünflächen auf. Die öffentlichen Grünflächen beschränken sich auf vereinzelte Kleingärten sowie kleinere, nicht miteinander vernetzte Grünflächen innerhalb der Wohnsiedlungen, wie beispielsweise der Leo-Amman-Park und der Helmholtzplatz, die beiden nordöstlich des Plangebietes liegen. Darüber hinaus prägen fragmentierte und teils unzugängliche Restgrünflächen sowie Gehölzbestände das Gebiet, insbesondere entlang der Bahntrassen (Gleisdreieck, Clarenbachplatz, Luisenviertel) und auf gewerblichen Brachflächen.

Mit Blick auf Wohngebietsgrün (Entfernung 500 m Fußweg) sind insbesondere die Spielplätze in der näheren Umgebung zu behandeln. Hier zu nennen sind Alsdorfer Straße südlich des Plangebietes und ein Spielplatz in der Christianstraße/ Leyendeckerstraße nordöstlich des Plangebietes. Weitere Spielplätze in unmittelbarer Nähe gibt es keine.

Trotz dieser Defizite befinden sich größere, wenn auch weiter entfernte Grünanlagen in relativer Nähe. Hierbei ist zwischen stadtteilbezogenem Grün (bis 1.000 m Entfernung) und gesamtstädtischem Grün (bis 5.000 m Entfernung) zu unterscheiden. Zum stadtteilbezogenen Grün zählt der Melatenfriedhof, der südöstlich des Plangebietes liegt, sowie der Stadtwald im Süden. Zum gesamtstädtischen Grün gehören der Wassermannpark nordwestlich des Gebiets und der Biesterfeldpark im Norden. Zudem ist der Innere Grüngürtel östlich und der Äußere Grüngürtel westlich des Gebiets zu nennen.



**Abbildung 2:** Grünsituation im Umfeld (Stadtplan verändert, Zugriff am 21.02.2025)

## 2.2 Bestandsaufnahme

In die Bestandsaufnahme wird das unmittelbare Umfeld so weit 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 (<http://www.stadt-koeln.de>) zugrunde.

### 2.2.1. Realnutzung

Das Plangebiet ist überwiegend durch industrielle Nutzungen geprägt, insbesondere durch die Unternehmen Max Becker GmbH & Co. KG und RheinEnergie AG. Die Max Becker GmbH & Co. KG war bis 2022 hier aktiv; heute werden auf dem Gelände nur noch Restarbeiten durchgeführt.

Auf dem Gelände des Unternehmens befinden sich im Süden verschiedene Verwaltungsgebäude, während große, versiegelte Flächen im Nordwesten als Lager- und Abstellflächen für Recyclingmaterialien dienen. Weitere befestigte Flächen werden als Parkplätze für die im Plangebiet Beschäftigten genutzt. Von der Bahntrasse im Norden führen einzelne Gleise auf das Gelände, die derzeit nicht mehr in Betrieb sind.

Das Gelände der RheinEnergie AG umfasst technische Betriebseinrichtungen zur Sicherstellung der Strom- und Gasversorgung großer Teile des linksrheinischen Kölns. Dazu gehören ein Umspannwerk und eine Gasregelstation. Zudem stehen dort ein 40 Meter hoher, kugelförmiger Gasbehälter sowie ein historisches Uhrenhaus, die beide aus der Zeit der ehemaligen Gaswerknutzung stammen. Beide sind nicht mehr in Betrieb.

Entlang der Widdersdorfer Straße befinden sich zwei denkmalgeschützte ehemalige Arbeitervillen mit ihren zugehörigen Freiflächen.

Im Westen des Plangebietes liegt der sogenannte Gleisbogen oder auch Gleisdreieck – eine ungenutzte Brachfläche zwischen der Bahntrasse im Norden und einem stillgelegten Gleis, das einst zum Gelände der Max Becker GmbH & Co. KG führte.



**Abbildung 3:** Realnutzungen innerhalb des Plangebietes (Luftbild verändert nach Google Earth, Zugriff am 04.03.2025)

### **2.2.2. Orts- und Landschaftsbild**

Das Max-Becker-Areal liegt im linksrheinischen Köln-Ehrenfeld und ist geprägt durch seine ehemalige industrielle Nutzung.

Das Gelände stellt sich aktuell als weitgehend versiegelte, heterogene Fläche dar, die durch industrielle und technische Infrastruktur wie einen Schrottplatz, ein Umspannwerk und eine Gasregelstation geprägt ist. Die Vegetationsstruktur beschränkt sich auf rudimentäre Begrünung entlang von Randbereichen und punktuelle Gehölzgruppen.

Die Umgebung ist durch eine Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsnutzungen geprägt. Im Süden dominieren entlang der Widdersdorfer Straße unterschiedlich hohe Gebäudetypologien mit einer Vielzahl an Vorplatz- und Parkplatzflächen, wodurch keine durchgängige Straßenflucht entsteht. Nach Norden und Osten schließen sich Gewerbebauten, Lagerhallen sowie Bürostandorte an, während westlich und südlich Wohnbebauung sowie lokale Nahversorgungs- und Gastronomienutzungen das Bild prägen.

Trotz der zentralen Lage wirkt das Max-Becker-Areal durch die Umzäunung und den eingeschränkten Zugang abgeschottet. Die angrenzenden Bahngleise und Gewerbeflächen begrenzen Sicht- und Wegebeziehungen zusätzlich.

### **2.2.3. Geologie**

Das Stadtgebiet von Köln gehört zum südlichen Teil der Niederrheinischen Bucht, die im Süden und Westen von der Eifel und im Osten vom Bergischen Land begrenzt wird. Die Niederrheinische Bucht stellt ein junges Senkungsfeld dar, in dem seit dem Oligozän bis zu 1.300 m mächtige marine und terrestrische Sedimente auf paläozoischem und mesozoischem Grundgebirge abgelagert wurden.

Zahlreiche, in der Regel NW-SE-streichende und zum Teil noch aktive, Verwerfungen und Staffelbruchsysteme zerlegen die südliche Niederrheinische Bucht in vier Schollen. Den östlichen Teil der Niederrheinischen Bucht bildet die Kölner Scholle, in der auf devonischem Untergrund bis zu 400 m mächtige tertiäre und quartäre Sedimente lagern. Die prätertiären Festgesteine setzen sich überwiegend aus unterdevonischen Schiefen und Grauwacken, mitteldevonischen Sandsteinen und oberdevonischen Kalken und Schiefen zusammen.

Bei den tertiären Schichten handelt es sich als Folge fortwährenden Regressionen und Transgressionen um eine flache Wechsellagerung von Sanden, Tonen und geringmächtigen Braunkohleflözen.

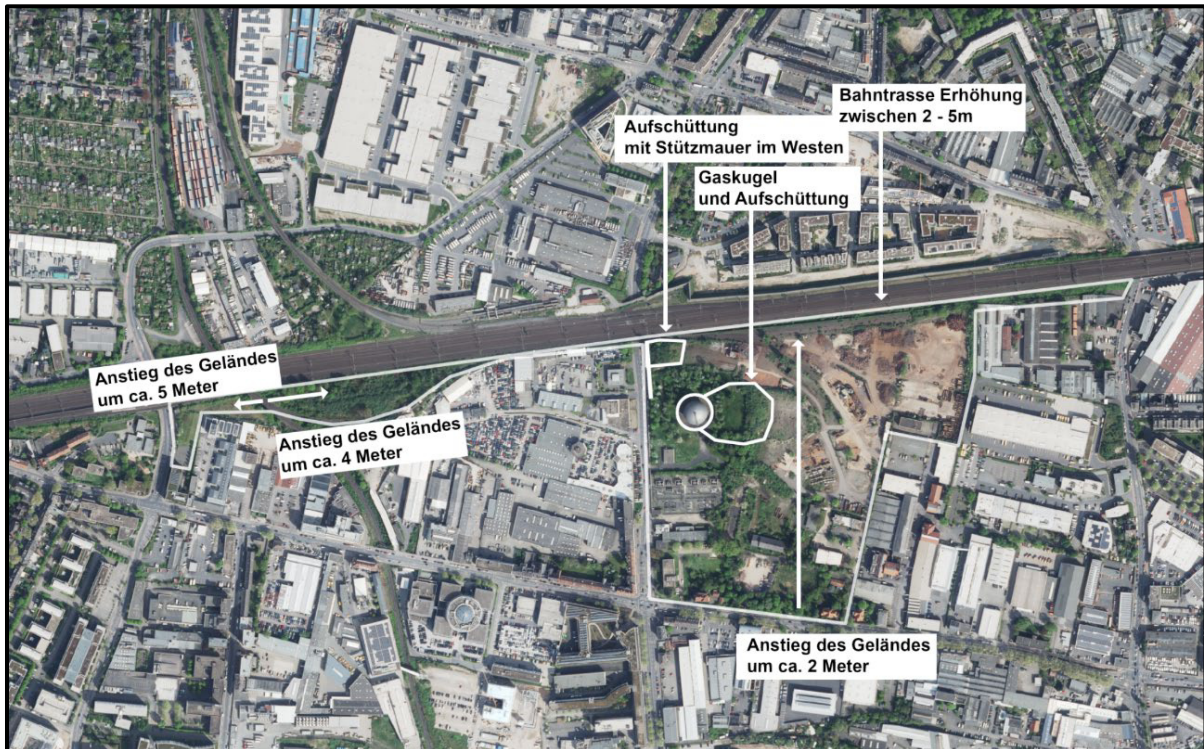
Im Zuge starker Absenkungsvorgänge während des Quartärs erfolgte eine Sedimentation von Lockersedimenten des Rheins (Terrassen). In der Kölner Scholle blieben die jeweils älteren Terrassen mit einer neuen Taleinkerbung und Schotterausträumung an den Rändern in einem höher liegenden Niveau erhalten. Periodische Wiederholungen dieser Vorgänge mit tektonischen Hebungen im Bereich der Ville und des Rheinischen Schiefergebirges führten zu einer Terrassenlandschaft beiderseits des Rheins, die in Kaltzeiten mit einem Lössschleier überdeckt wurde.

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet der Niederterrasse des Rheins. Bei ungestörten Untergrundverhältnissen wird die obere Bodenschicht von etwa 1 – 3 m mächtigen schluffigsandigen Hochflutsedimenten des Rheins gebildet. Im Liegenden befinden sich kiesig-sandige Ablagerungen der Niederterrasse. Im unteren Bereich des Quartärs dominieren Grob- und Mittelkiese mit Steinen und Lagen von kiesigem Mittel- und Grobsand. Die durchschnittliche Mächtigkeit der Mittel- und Niederterrasse beträgt ca. 15 m.

Die Geländehöhe des annähernd ebenen Grundstücks liegt bei durchschnittlich ca. 49,0 m NN.

## 2.2.4. Relief

Das Plangebiet ist bis auf wenige konkrete Ausnahmen weitestgehend eben. Die Bahntrasse im Norden liegt zwischen 2,5m und 5 m erhöht. Nach Norden steigt das Gelände um mehr als 2 Meter an. Innerhalb des Plangebietes gibt es zwei Aufschüttungen. Eine davon liegt östlich von der Gaskugel. Hier beträgt der Höhenunterschied ca. 6 Meter. Eine weitere Aufschüttung befindet sich nördlich der Gaskugel und ist etwa 8 Meter hoch. Der Höhenunterschied zum Maarweg beträgt an dieser Stelle ca. 3 Meter und wird durch eine Stützmauer abgefangen. Das Gelände des Gleisbogens im westlichen Bereich des Plangebietes liegt topografisch höher als die umliegenden Bahngleise. Dieser Teil des Plangebietes liegt etwa 4 bis 5 Meter höher als die westlich angrenzenden Bahngleise.



**Abbildung 4:** Topografie des Plangebietes (Luftbild verändert nach tim.online.de, Zugriff am 21.01.2025)

## 2.2.5. Boden

### Bodenkarte 1:50.000

Die Bodenkarte 1:50.000 erfasst das Gebiet als Weißfläche, das Plangebiet ist demnach nicht erfasst.

Das zum Wettbewerbsverfahren erstellte Bodengutachten (Mull und Partner, 2020) liefert folgende Ergebnisse:

Max Becker-Areal (Areal des ehemaligen Schrottplatzes)

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde eine durchschnittliche Auffüllungsmächtigkeit von ca. 2,0 m ermittelt. Lokal wurden Auffüllungen bis ca. 8,0 m Tiefe unter Geländeoberkante (GOK) im Bereich der ehemaligen Gasbehälter erkundet. Diese historische Auffüllung diente größtenteils der Egalisierung des Geländes zum Ende des vorletzten Jahrhunderts und besteht aus Bodenaushub, Schlacken, Bauschutt und Aschen. Bei den chemischen Laboruntersuchungen wurden Bodenveränderungen der Auffüllungen sowie bereichsweise des unterlagernden Geogens (Hochflutlehm) detektiert. Bei den Grundwasseruntersuchungen wurden Belastungen durch den Parameter Cyanid festgestellt. Die erkundeten gastypischen Belastungen (im Wesentlichen: polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Cyanide)

entstammen überwiegend der ehemaligen Nutzung durch das Gaswerk. Erkundete Bodenbelastungen durch Schwermetalle und Mineralöle können sowohl größtenteils auf die Nutzung als Gaswerkstandort als auch die aktuelle Nutzung des Schrotthandels rückgeführt werden.

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

RheinEnergie-Grundstück (Grundstück, auf dem sich das Umspannwerk befindet)

Mit den oben genannten Bodengutachten wurde ermittelt, dass bereichsweise tiefgründige Bodenverunreinigungen vorliegen, die eine Grundwasserbeaufschlagung mit gaswerktypischen Schadstoffen bedingen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Verfüllung einer großen Hohlform aus dem Zeitraum vor dem 2. Weltkrieg mit Rückständen aus der Gasproduktion. Vereinzelt wurden im Bereich der ehemaligen Tanktassen weitere gaswerktypische Auffüllungsmaterialien ermittelt. Die erkundeten gastypischen Belastungen (im Wesentlichen: polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, Cyanide; untergeordnet auch Schwermetalle, Mineralöle) entstammen überwiegend der ehemaligen Nutzung durch das Gaswerk.

Für die geplante Umnutzung zu wohnbaulichen-/gewerblichen Zwecken werden auch hier umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der vorgefundenen Schadstoffe erforderlich. Die Ergebnisse der Sanierungsuntersuchungen und -planungen sind in Kap. 2.4.2.8. „Planerische Vorgaben der Sanierungsmaßnahmen“ zu finden.

#### Schutzwürdige Böden NRW

In der Karte der schutzwürdigen Böden NRW sind keine schutzwürdigen Böden i. S. d. § 1 Abs. 1 LBodSchG im Plangebiet dargestellt (3. Auflage des Bodenschutz-Fachbeitrags des geologischen Dienstes NRW, 2018). Geotope oder Bodendenkmäler liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

#### **2.2.6. Wasser**

##### **Grundwasser:**

Keine Aussage laut Grundhochwasserkarte der Stadt Köln

##### **Oberflächenwasser:**

Das Plangebiet selbst weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf.

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Köln verzeichnet im Plangebiet mäßig bis hohe Gefährdungen durch Starkregen. Die Starkregengefahrenkarte verzeichnet im Plangebiet einige Senken, in denen es bei Starkregen zu einer Überstauung kommen kann. Gravierende Mengen an oberflächlich zuströmenden Wasser von außen sind in der Karte verzeichnet. Hierbei handelt es sich vor allem um den Maarweg im Norden und die Vitalisstraße im Westen.

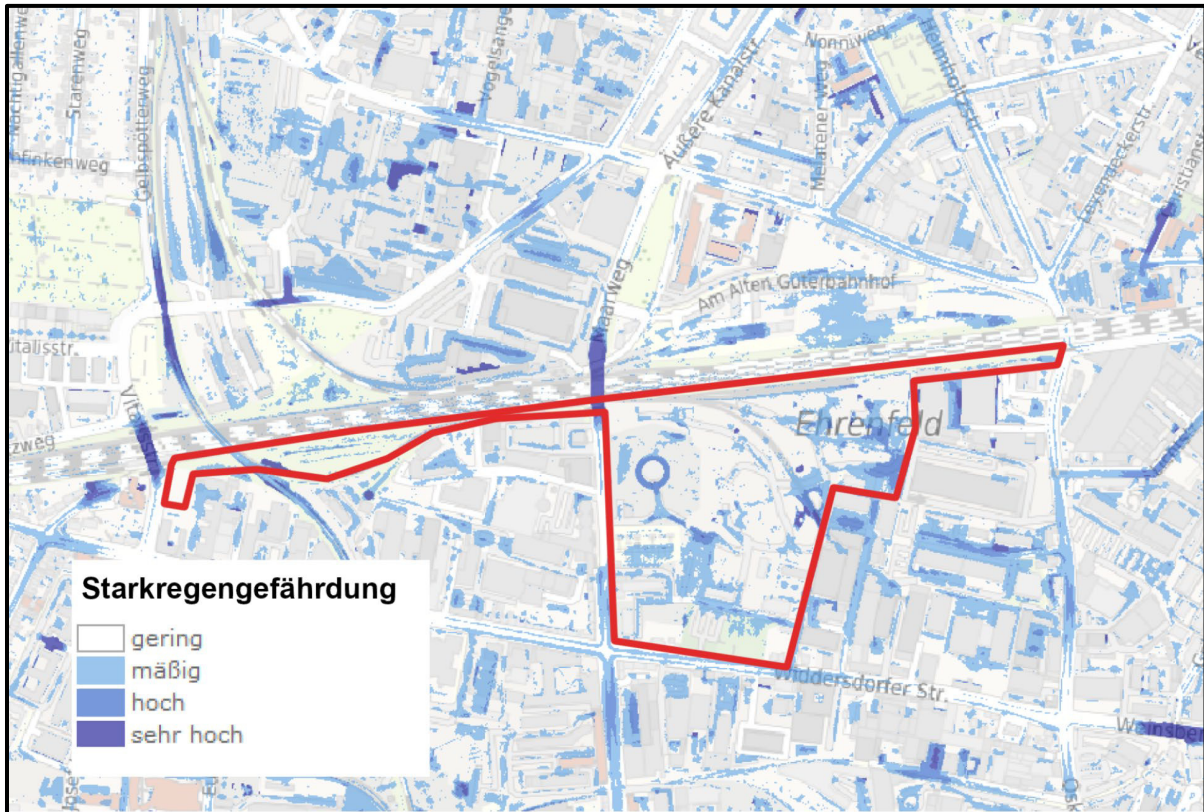
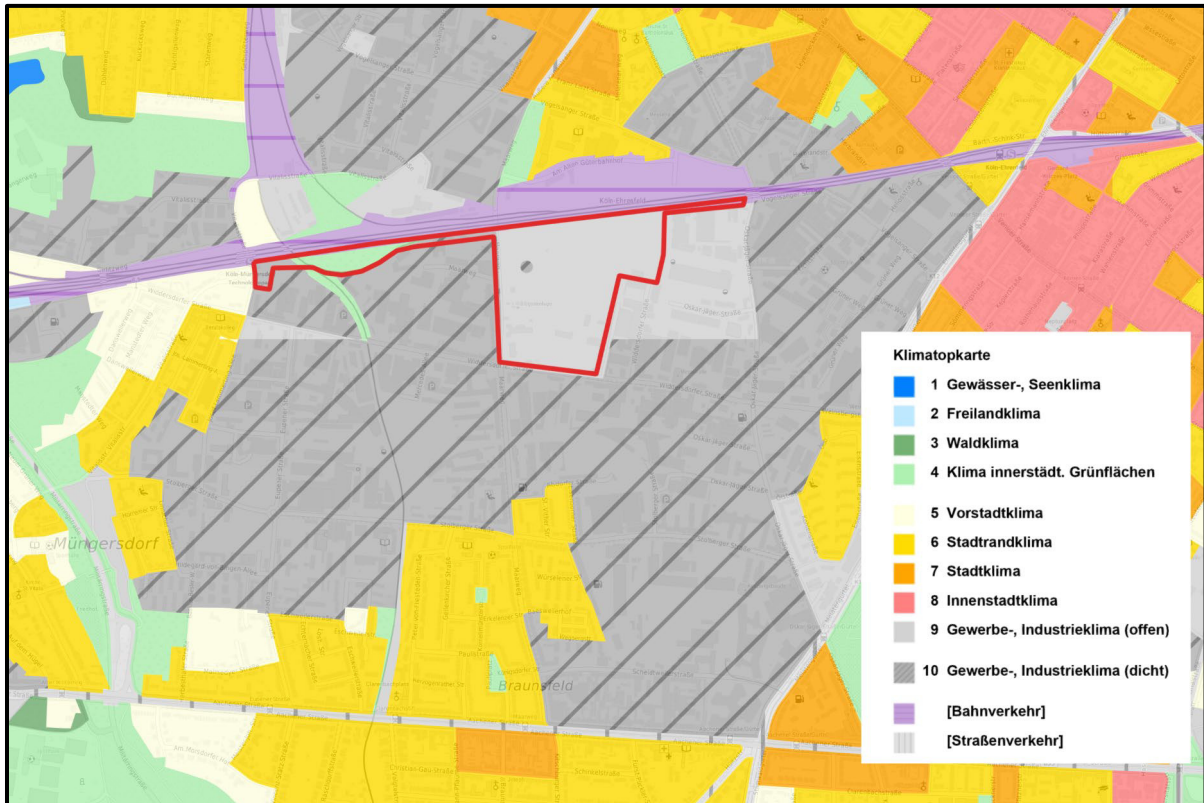


Abbildung 5: Starkregengefährdungskarte der Stadt Köln (Ausschnitt)<sup>3</sup>

### 2.2.7. Klima/Luft

Das Plangebiet ist gemäß des Klimaatlas NRW (LANUV) überwiegend den offenen Gewerbe- und Industrieklimatopen zuzuordnen; der Gehölzbestand im Bereich des Gleisdreiecks ist zudem den Klimatopen innerstädtischer Grünflächen zuzuordnen. Auch das Umfeld des Plangebietes wird stark durch Klimatope der Gewerbe- und Industriestandorte geprägt, zudem finden sich Stadt- und Stadtrandklimatope sowie, nördlich an das Plangebiet angrenzend, das Klimatop Bahnverkehrsflächen/Gleisanlagen.

<sup>3</sup> (verändert nach <https://www.hw-karten.de/index.html?Module=Grundwasser>, Zugriff am 08.01.2025)



**Abbildung 6:** Klimatope im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld<sup>4</sup>

Gewerbe- und Industrieklimatope umfassen stark versiegelte Gebiete, sodass hier starke Aufheizungen zu verzeichnen sind. Zudem sind hier oftmals Windfelder reduziert und der klimatische Ausgleich minimiert, weshalb diese Klimatope in Summe oftmals ein stark belastetes Mikroklima aufweisen. Je nach Art der hier zu findenden Nutzungen können darüber hinaus auch erhöhte Schadstoff- und Abwärmelastungen beschrieben werden.

Innerstädtische Grünflächen umfassen mehr oder weniger unversiegelte Bereiche mit Vegetationsbestand, die einen ungestörten Tagesgang von Temperatur und Feuchte aufweisen und zur Kalt- und Frischluftproduktion beitragen. Aufgrund der zumeist eher kleinflächigen Ausdehnung dieser Klimatope ist die Fernwirkungen dieser klimatischen Wohlfahrtswirkungen eher von lokaler Bedeutung.

Bahnverkehrsflächen tragen durch ihre technologischen Aufbauten ebenfalls zur Aufheizung und Wärmespeicherung bei, allerdings können sie als Wind- und Frischluftschneise fungieren.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Luftqualität im Plangebiet wurde durch das Büro Peutz Consult im Jahr 2020 eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die lufthygienische Situation vor allem von Schadstoffemissionen des Umfeldes bestimmt wird. Feinstaubbelastungen liegen nicht vor. Die verkehrsbedingten Immissionen lassen sich auf die hohen Stickoxidemissionen der stark befahrenen Widdersdorfer Straße und dem Maarweg zurückführen. Die Immissionsorte liegen außerhalb des Plangebietes. In den Bereichen mit berechneten Grenzwertüberschreitungen liegt zudem eine weitestgehend geschlossene Randbebauung im Bestand vor. Aufgrund dieser Randbedingungen ist davon auszugehen, dass diese Grenzwertüberschreitungen auch ohne die zusätzliche Bebauung durch das Planvorhaben vorliegen.

Mit Abstand zu den Straßen und den DB-Strecken nehmen die Luftschadstoffkonzentrationen schnell ab, sodass innerhalb des Planungsgebietes keine Feinstaubbelastungen sowie Schadstoffemissionen vorliegen.

<sup>4</sup> (verändert nach [www.klimaatlas.nrw.de](http://www.klimaatlas.nrw.de), Zugriff am 08.01.2025)



**Abbildung 7:** Verortung der Immissionsorte (Luftbild verändert nach tim.online.de, Zugriff am 21.01.2025)

## **2.2.8. Biotopbestand / Pflanzen / Tiere**

### Biotopstruktur

Der Bestand im Plangebiet wurde im Januar 2025 vom Kölner Büro für Faunistik erfasst. Ergänzend liegt eine Baumkartierung und -bewertung vor (sustineo, 2025).

Die Bewertung der erfassten Biotope erfolgt nach der Methode Sporbeck/Ludwig. Die Biotoptypenbenennung erfolgt nach dem Köln-Code 2020, die bei der Stadt Köln anzuwendende Biotoptypenliste.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist zu weiten Teilen durch Industrie innerhalb von Ortschaften geprägt (SB211). Industriebrachen/Gewerbebrachen (BR2) durchziehen ebenfalls Teile des Max-Becker-Areals über weite Teile des Schrottplatzes hinweg. Sonstige Ruderalflure (BR3) finden sich im Westen sowie Norden des Plangebietes an die Bahntrassen angrenzend. Die Teile der Gleisanlage, die innerhalb des Gebietes zu finden sind, sind als VF1 (Gleisanlagen) kategorisiert.

Der Bereich des Gleisbogens lässt sich in die beiden Biotoptypen GH5 (Gebüsch) sowie GH7 (Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume) einteilen, wobei der Biotoptyp Gebüsch den größeren Anteil hat.

Darüber hinaus ist die nördliche Umgebung der Gaskugel, sowie die Flächen zwischen den einzelnen Gebäuden auf dem Grundstück des Schrottplatzes als Gebüsch (GH5) und Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume (GH7) zu kategorisieren.

Vereinzelte Hecken (GH4) befinden sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches. Hier sind vor allem die Hecken um das Umspannwerk und die Hecken im Osten des Plangebietes zu nennen.

Den Biotoptyp Gärten (GA1) findet sich um das Uhrenhaus und ebenfalls zwischen den Gebäuden auf dem Max-Becker-Areal wieder. Die denkmalgeschützten Bereiche der Arbeitervillen an der Widdersdorfer Straße lassen sich als Alte Villen mit parkähnlichen Gärten (SB16) kategorisieren. Die großzügige Freifläche zwischen den beiden Baudenkmalern sowie die östliche, südliche und westliche Umgebung der Gaskugel sind als parkähnliche Strukturen (PA1) zu definieren.

Teile des Maarwegs, welche im Norden des Plangebiets an die Bahnunterführung angrenzen, sind als Straßenverkehrsflächen (VF2) aufgeführt.

Abschließend sind in der untenstehenden Tabelle alle vorgefundenen Biotoptypen inklusive ihrer Größe, Wertfaktor und den sich daraus ergebenden Biotoppunkten aufgelistet:

**Tabelle 1: Biotoptypen des Plangebietes**

Biototyp	Köln-Code-2020	NAT	WIE	GEF	MAT	SAV	HAU	Wertfaktor	Größe m <sup>2</sup>	Biotoppunkte
Industriebrache/ Gewerbebrache	BR2	3	1	2	3	3	1	13	9.244	120.172
sonstige Ruderalfluren	BR3	3	1	2	3	3	1	13	4.233	55.029
Gärten	GA1	1	1	1	1	1	1	6	6.481	38.886
Hecken	GH4	4	2	3	3	2	3	17	1.520	25.840
Hecken (gebietsfremd)	GH4	2	2	2	3	3	2	12	4.071	48.852
Gebüsch	GH5	2	2	3	3	3	3	15	7.942	119.130
Gebüsch (gebietsfremd)	GH5	1	2	2	3	2	1	11	10.184	112.024
Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume	GH7	2	3	3	3	2	2	15	19.061	285.915
Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume (gebietsfremd)	GH7	1	3	2	3	2	1	12	5.691	68.292
parkähnliche Strukturen	PA1	1	1	1	1	2	1	7	9.167	64.169
Alte Villen mit parkähnlichen Gärten	SB16	1	1	3	2	3	1	11	4.642	51.062
Industrie innerhalb von Ortschaften	SB211	0	0	0	0	1	0	1	83.281	83.281
Gleisanlagen	VF1	2	2	3	1	2	2	12	5.662	67.944
Straßenverkehrs flächen	VF2	1	0	0	0	1	1	3	219	657
<b>Summe</b>									<b>171.398</b>	<b>1.141.253</b>

### Baumbewertung

Zum Planverfahren wurde auf der Grundlage eines Baumaufmaßes ein Gutachten (*Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume* zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 63460/05 „Max Becker Areal Köln“; sustineo, 20.03.2025) erarbeitet, welches als Anhang 04 dem GOP beigelegt ist. Die Ergebnisse lauten wie folgt:

Insgesamt wurden 436 Bäume begutachtet. Der aufgenommene Bestand setzt sich aus 53 Baumarten zusammen. Die im Planungsgebiet am häufigsten vertretenen Baumarten sind der Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit 78 Bäumen bzw. 18 % des Gesamtbestandes und der Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit 49 Bäumen bzw. 11 % des Gesamtbestandes. Danach ist die Familie der Birken mit 52 Bäumen (12 %) sowie die Familie der Weißdorne mit 63 Bäumen (6,5 %) am stärksten vertreten.

175 Bäume (40 %) besitzen eine gute bis sehr gute Vitalität (Vitalitätsstufen 1 bis 2). 238 Bäume (54 %) wiesen hinsichtlich ihrer Vitalität ein mittleres Niveau auf (Vitalitätsstufen 2,5 bis 3). Eine schwere Minderung der Vitalität war bei 23 Bäumen (5 %) zu verzeichnen (Vitalitätsstufen 3,5 bis 4).

### Tiere

Im Rahmen der Artenschutzprüfung<sup>5</sup> sind in den Untersuchungsjahren 2020 bis 2023 insgesamt 36 Vogelarten nachgewiesen worden, von denen 25 Arten über den gesamten Erfassungszeitraum auch als Brutvögel erfasst wurden. Planungsrelevante oder sonstige besonders zu beachtende Brutvögel im Untersuchungsraum sind die Arten Mäusebussard, Gelbspötter, Star und Mauersegler.

Neben europäischen Vogelarten sind im Rahmen der Untersuchungen ebenfalls drei Fledermausarten nachgewiesen worden. Hierbei handelt es sich um die Zwergfledermaus, den Großen Abendsegler und das Große Mausohr.

Ebenfalls wurde das Vorkommen der Mauereidechse nachgewiesen.

## **2.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **2.3.1. Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, sowie im Regionalplan-Entwurf (September 2024) ist das Plangebiet überwiegend als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Im Regionalplan-Entwurf sind im Vergleich zur bisherigen Festlegung größere Bahnbetriebsflächen festgelegt.

### **2.3.2. Landschaftsplan / Landschaftsschutz**

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

### **2.3.3. Flächennutzungsplan**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt das Plangebiet überwiegend als Gewerbe- bzw. Industriegebiet dar. Weiterhin werden Teilflächen als Flächen für Bahnanlagen und Ver- und Entsorgung dargestellt. Da die aktuelle Plandarstellung nicht der zukünftig gewünschten Nutzung und dem Planungsziel entspricht, muss der Flächennutzungsplan in einem eigenständigen Verfahren geändert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung sind nicht deckungsgleich.

Der Beschluss über die Aufstellung der 247. Flächennutzungsplanänderung „Entwicklungsraum Max Becker-Areal“ in Köln Ehrenfeld und Köln-Müngersdorf und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist Gegenstand der Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses am 19.09.2024 und 07.11.2024. Planungsziel ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Masterplans für das Max Becker-

---

<sup>5</sup> Artenschutzprüfung für den Bebauungsplan Entwurf 63460/05 „Max-Becker-Areal“, Kölner Büro für Faunistik, Februar 2026

Areal zu schaffen. Insbesondere werden als Industriegebiete (GI) dargestellte Flächen (20,8 ha), Flächen für Bahnanlagen (2,4 ha) und Flächen für Ver- und Entsorgung (3 ha) zugunsten der Darstellung von gemischten Bauflächen (9,7 ha) zurückgenommen.

Mit der 241. FNP-Änderungsverfahren „Aldorfer Straße“ (Feststellungsbeschluss durch den Rat am 16.05.2023) wurde bereits eine GI-Darstellung südlich der Widdersdorfer Straße zugunsten einer GE-Darstellung zurückgenommen. Zusätzlich wurden zugunsten der Darstellung von gemischten Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) die Darstellung eines Gewerbegebietes zurückgenommen.

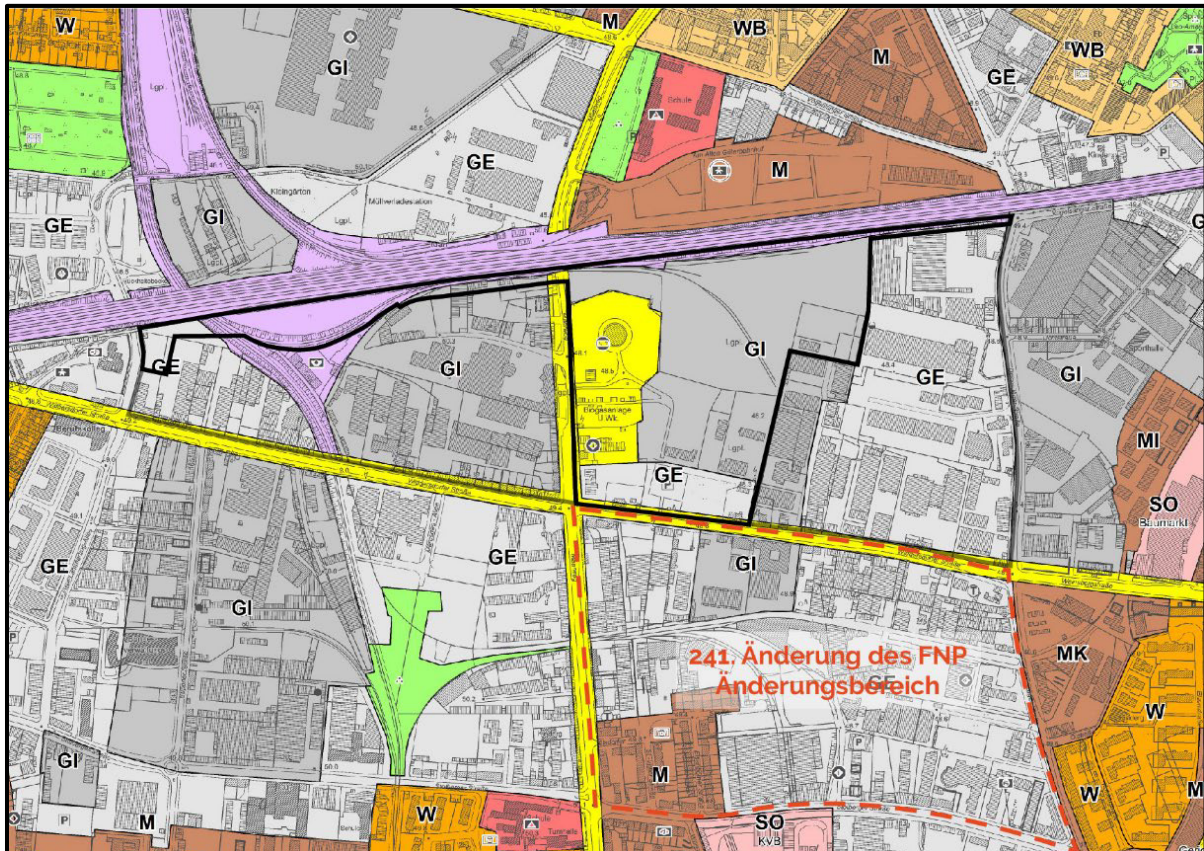


Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Stadt Köln (Auszug)

### 2.3.4. Verbindliche Bauleitpläne im Umfeld des Plangebietes

Für das Plangebiet selbst besteht kein Bebauungsplan. Folgende Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich an, die nachfolgend in ihren Grundzügen beschrieben werden.

- Bebauungsplan Nummer 62461/02 „Neue Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf“
- Bebauungsplan Nummer 62469/03 „Wilhelm-Mauser-Straße, Vitalisstraße“
- Bebauungsplan Nummer 63469/07 „Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld“
- Bebauungsplan Nummer 63460/04 „Oskar-Jäger-Straße in Köln-Ehrenfeld“
- Bebauungsplan Nummer 63459/02 „Widdersdorfer Straße“,
- Bebauungsplan Nummer 63459/03 „Stolberger Straße“

Die aufgeführten Bebauungspläne spielen hinsichtlich der im Umfeld des Plangebietes verbindlich festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen keine nennenswerte Rolle, weil mit diesen keine Grünflächen festgesetzt werden.

Anders sieht es mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Widdersdorfer Straße 158 und 188a in Köln-Ehrenfeld“ aus. Bereits im Ideenteil des städtebaulichen Wettbewerbes ist eine Grünachse mit Ost-Westrichtung thematisiert worden (vgl. Kapitel 2.4.3.1). Diese wird mit dem Bebauungsplan aufgegriffen.

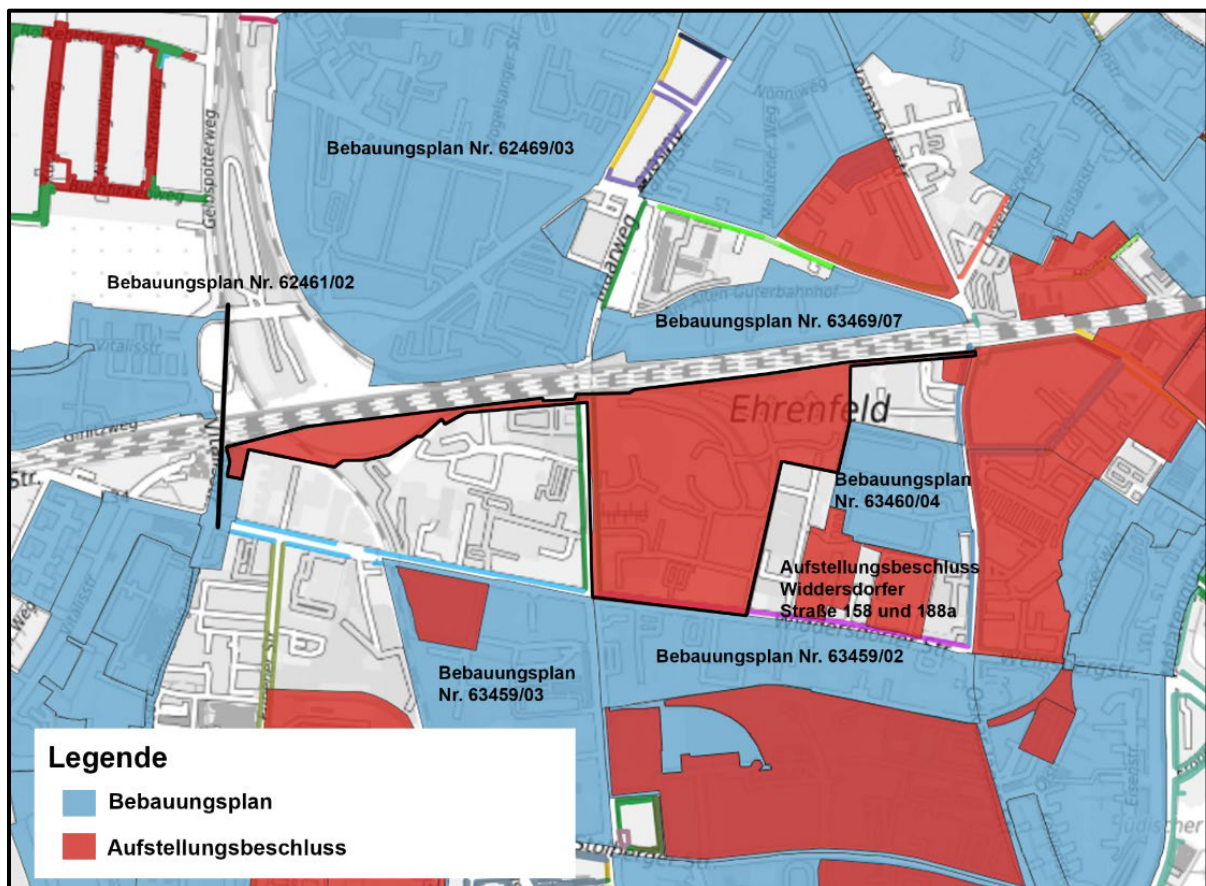


Abbildung 9: Verortung der umliegenden Bebauungspläne<sup>6</sup>

### 2.3.5. Bauplanungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes

Für den Großteil des Gebietes besteht kein Bebauungsplan, bis auf einen kleinen Teilbereich im Westen im Bereich der Vitalisstraße. Es handelt sich hier um den Bebauungsplan Nr.: 62461/02; „Neue Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf“. Der betreffende Bebauungsplan setzt

<sup>6</sup> (verändert nach <https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/suche/index.html>, Zugriff am 08.01.2025)



Beendigung der Baumaßnahme als Ruderalfläche wiederhergestellt wurde. Eine flächenbezogene Biotopaufwertung fand dabei nicht statt.

Hieraus ergibt sich, dass die Planfeststellung umfänglich vollzogen wurde und dass es sich bei der betreffenden Fläche lediglich um eine wiederhergestellte Freifläche handelt, die im Zuge der Planfeststellung als solche keine Zulässigkeit für Bauvorhaben besitzen kann (vgl. Kap. 2.3.6.).

Formal wurde festgestellt, dass es sich hier um eine Kollision der Fachplanung mit der Bauleitplanung handelt, bei der die Fachplanung Vorrang hat und nicht durch die Abwägung im Zuge des anstehenden Bauleitplanverfahrens zugänglich ist.

Der Bebauungsplan sieht hier die Festsetzung einer Grünfläche vor. Diese Festsetzungen können zunächst so nicht erfolgen, weil diese, wie in Kap. 2.3.8 beschrieben als planfestgestellte Flächen gem. § 38 BauGB der gemeindlichen Planungshoheit entzogen (sogenannter Vorrang der Fachplanung) sind.

Die Verlegung der Grünausgleichfläche erfolgt somit im Rahmen der Plangenehmigung; hierfür erfolgt ein Antrag auf eine „planungsrechtliche Zulassungsentscheidung“ mit dem Titel „Änderung der Ausbaustrecke „ABS 4/S-Bahn 13 K.-Horrem-Düren Bahnlinie Ausbaustrecke K.-Aachen (PFA 3) K.-Ehrenfeld“ (Strecken-km 5,189 – 6,069).

Da die Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme in einem eigenständigen Verfahren zu betrachten ist, wurde mit den betroffenen Fachämtern der Stadt Köln vereinbart, das Thema nicht tiefergehend im GOP abzuhandeln.

Durch das Büro landscap[ing] wird hierfür derzeit ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet<sup>8</sup>. Dieser dient insbesondere der Bewertung der Eingriffe in die benannten planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen sowie der Beschreibung des zu erbringenden Ausgleichswertes und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Die planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen sollen zukünftig vollumfänglich innerhalb des Kölner Stadtgebietes umgelagert werden. Gemäß des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Büros landscap[ing] sollen hierfür Ackerflächen in der Gemarkung Worrigen (Flur 84, Flurstücke 136 und 137) als Streuobstwiese entwickelt werden.

Durch die Verlagerung der planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen werden diese aus der Planfeststellung herausgenommen und können dann formal Bestandteil eines Bebauungsplanes werden.

### **2.3.7. Zu berücksichtigende Vorgaben im Zusammenhang der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die Bauleitplanaufgabe**

Die Darstellung des Eingriffes in Natur und Landschaft wie auch die Vermeidung gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist eine grundsätzliche Aufgabe für die Aufstellung des Bebauungsplanes, welche in die städtebauliche Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist. Allerdings ist ein Ausgleich nicht in allen Fällen erforderlich. Diese Regelung besteht mit § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB:

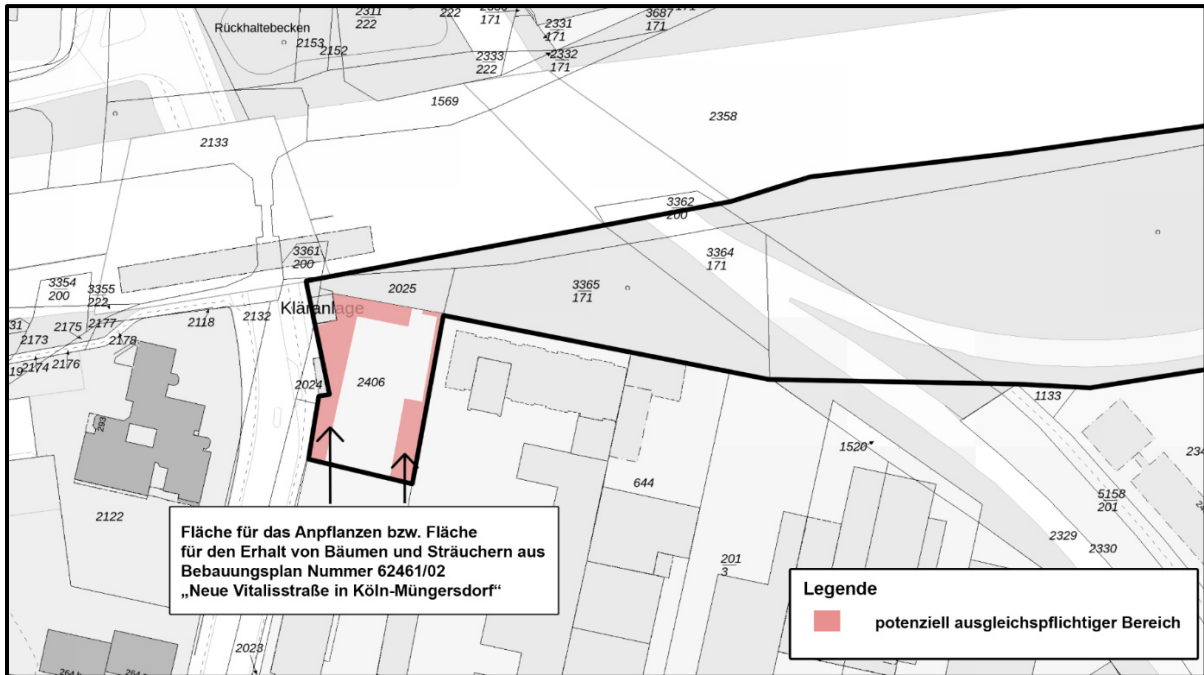
*„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“*

Die Ausgangssituation für die Beurteilung der potenziellen Ausgleichspflicht besteht mit der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Planungsgebietes aus Kap. 2.3.5

---

<sup>8</sup> Arbeitstitel: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Eingriff in Natur und Landschaft auf Grund neuer Stadtquartiersentwicklung - Verlagerung von Ausgleichsflächen auf den DB-Grundstücken 2025 und 3365/171, Köln-Müngersdorf, landscap[ing], 2026

Hinsichtlich der Beurteilung der potenziellen Ausgleichspflicht im Sinne von § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB lässt sich im Plangebiet ein Bereich feststellen, der als potenziell ausgleichspflichtige Eingriffsfläche zu definieren ist. Dabei handelt sich um Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die mit dem Bebauungsplan Nr.: 62461/02; „Neue Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf“ festgesetzt werden (vgl. Kap. 2.3.5). Für diese Fläche besteht keine Zulässigkeit für bauliche Anlagen gem. § 30 BauGB.



**Abbildung 11:** potenziell ausgleichspflichtiger Eingriffsbereich

### **2.3.8. weitere potentielle Maßnahmenverpflichtungen aufgrund bestehender Fachplanungen**

Planfestgestellte Flächen sind gem. § 38 BauGB der gemeindlichen Planungshoheit entzogen (sogenannter Vorrang der Fachplanung). Aus diesem Grunde ist eine planfestgestellte Fläche im Zuge einer Bauleitplanaufgabe aus der Planfeststellung herauszunehmen, damit diese Bestandteil eines Bebauungsplanes werden kann.

Dies kann über ein Planfeststellungsverfahren zur Änderung des Planfeststellungsbeschlusses oder über eine Planänderung mit unwesentlicher Bedeutung gem. § 76 Abs. 2 VwVfG erfolgen. Eine wesentliche Voraussetzung für den zuletzt genannten Fall, besteht darin, dass keine zusätzlichen Betroffenheiten vorliegen dürfen.

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

FFH-Gebiete gemäß Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH – Richtlinie) oder EU-Vogelschutzgebiete gemäß Richtlinie 79/409/EWG der Europäischen Union von 1979 (Vogelschutz-Richtlinie) sind im Planungsraum nicht vorhanden.

### 2.3.10. Gesetzlicher Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan 63460/05 (Kölner Büro für Faunistik, 2026)<sup>9</sup> wurde ein Brutvorkommen des Mäusebussards für das Plangebiet festgestellt. Dieser belegt wechselnd Horste im Bereich der Gaskugel und im südlichen Plangebiet.

Baubedingt und durch Störungen, welche mit dem geplanten Bauvorhaben zu erwarten sind, werden voraussichtlich die Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Mäusebussards zerstört. Somit würde mit der Planung des Bebauungsplanes ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Absatz 1 Satz 3 BNatSchG ausgelöst werden. Um dies zu vermeiden ist die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich (vgl. Kap.1.3.3).

Gemäß der Artenschutzprüfung ist hierfür als Maßnahme der Nutzungsverzicht von Altbaumbeständen bzw. die Erhöhung des Erntealters in Altholzbeständen vorgesehen. Diese Maßnahmen gelten gemäß Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW als hochwirksam. Die Umsetzung bzw. die Ausweisung dieser Flächen muss im räumlichen Bezug zu den verloren gegangenen Wechselhorsten stehen. Weitere Anforderungen an die CEF-Maßnahme sind die ausreichende Entfernung zu Störungsquellen, ein Anschluss an vorzugsweise strukturreiche, offene Jagdgründe sowie eine eindeutige Abgrenzung der aus der Nutzung genommenen Bäume.

Zukünftig sind im Bereich des Max-Becker-Areals neben baubedingten Eingriffen auch starke Störfwirkungen gegeben, sodass eine entsprechende Sicherung und Durchführung der Maßnahmen gemäß Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen können.

Somit können die betreffenden Maßnahmen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Allerdings werden diese mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zu sichern sein.

Die CEF-Maßnahmen werden in Waldbereichen westlich des Militärrings umgesetzt. Nach Rücksprache mit der Forstverwaltung der Stadt Köln konnten insgesamt 5 geeignete großkronige Laubbäume im Kölner Westen in einer Entfernung von ca. 2.400m vom Vorhabenbereich ausgewählt werden, die über einen Nutzungsverzicht dauerhaft als potenzielle Horstbäume für den Mäusebussard erhalten bleiben

Eine weitere planungsrelevante Art im Bereich des Plangebietes stellt die Mauereidechse dar. Diese wurde im Bereich des Werkbahngeländes im nördlichen Plangebiet festgestellt (Kölner Büro für Faunistik, 2026), weitere Vorkommen konnten nicht festgestellt werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Baumaßnahmen sind gemäß der Artenschutzprüfung ausschließlich Vermeidungsmaßnahmen (V) durchzuführen. Die Vermeidungsmaßnahmen wurden in Absprache mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln als planungsrechtliche Hinweise umformuliert, diese sind dem Kapitel 5.2.2. zu entnehmen. Die wesentlichen Aussagen dieser Vermeidungsmaßnahmen (V1-V7 gem. der Artenschutzprüfung) lassen sich wie folgt zusammenfassen, tieferegehende Informationen sind dem Fachbericht zu entnehmen:

- V1: Zeitliche Begrenzungen für die Inanspruchnahme von Vegetation außerhalb der Aufzuchtzeit; die Beseitigung der Vegetation darf ausschließlich im Zeitraum der Winterruhe und schonend unter Vermeidung von schwerem Gerät und ohne den damit verbundenen Bodenverdichtungen erfolgen (Maßnahme V1 gemäß Artenschutzprüfung). Sind Rodungsarbeiten innerhalb der Aufzuchtzeit erforderlich, ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln mindestens zwei Tage vorher durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen. Bei deren Auffinden ist die Rodung sofort einzustellen. Nach Negativnachweis und Freigabe durch die ÖBB dürfen die Arbeiten

---

<sup>9</sup> Artenschutzprüfung für den Bebauungsplan 63460/05 „Max-Becker-Areal“, Kölner Büro für Faunistik, Februar 2026

beginnen. Die ÖBB ist zu protokollieren und das Protokoll der UNB unaufgefordert vorzulegen.

- V2: Im Mauereidechsenlebensraum (nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gleis- und Böschungsbereiche) darf die Vegetation nur vom 1. März bis 30. September entfernt werden, ohne schweres Gerät und Bodenverdichtung, um die Tiere in ihren Winterquartieren nicht zu gefährden. Zur Vermeidung einer eingriffsbedingten Tötung von Mauereidechsen ist das Abfangen der Tiere aus betroffenen Flächen und das Umsiedeln in die nördlich angrenzenden Lebensräume notwendig. Der Fang und die Umsiedlung der Tiere erfolgen während der Aktivitätsphase (etwa März bis Oktober) vor der Inanspruchnahme der Flächen.
- V3: Die Rückwanderung der Tiere in den zukünftigen Eingriffsbereich wird durch die Installation eines Reptilienschutzzauns unterbunden. Zur Vermeidung einer eingriffsbedingten Tötung von Mauereidechsen ist das Abfangen der Tiere aus betroffenen Flächen und das Umsiedeln in die nördlich angrenzenden Lebensräume notwendig. Der Fang und die Umsiedlung der Tiere erfolgen während der Aktivitätsphase (etwa März bis Oktober) vor der Inanspruchnahme der Flächen.
- V4: Vogelschlag an Glas ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren; Um das Tötungsrisiko von Vögeln an Glas zu minimieren, sind Glaselemente an Gebäuden und Lärmschutzwänden insgesamt zu minimieren oder es ist halbtransparentes Glas zu verwenden. Sollte Glas zum Einsatz kommen sind je nach Umfang als Schutzmaßnahme Markierungen anzubringen.
- V5: Der Rückbau der Gebäude ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten sowie außerhalb der Sommerquartierzeiten der Zwergfledermaus artenschutzrechtlich unkritisch. Dieser unkritische Zeitraum liegt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Durch die Maßnahme kann für alle wildlebenden Vogelarten sowie für die Zwergfledermaus vermieden werden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Entwicklungsstadien) eintritt.
- V6: Zur Durchführung bzw. Überwachung der in dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgelisteten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten.
- V7: Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf nachtaktive Tiere dürfen permanent angebrachte Außenleuchten nur zur sicheren Nutzung von Freiflächen und Grundstücken einschließlich deren Gebäude eingesetzt werden. Die Leuchtmittel sollten möglichst geringe UV-Anteile haben. Die Gehäuse sind insektensicher zu verschließen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Licht darf weder nach oben noch seitlich abstrahlen, Dunkelräume sind zu erhalten, und die Lampen möglichst niedrig anzubringen. Beleuchtungsdauer und -intensität sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, z.B. durch Nachtabsenkung oder Bewegungsmelder.

Im Rahmen der planungsrechtlichen Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz (H2) werden diese Vorgaben entsprechend berücksichtigt (siehe auch Kapitel 5.2.2.).

### **2.3.11. Denkmalschutz**

Östlich des Entwicklungsgrundstücks befinden sich denkmalgeschützte Gebäude an der Widdersdorfer Straße 188a–208. Diese bilden ein Ensemble, das in seiner Wahrnehmbarkeit erhalten bleiben muss. Dazu gehören die ehemaligen Arbeitervillen (Widdersdorfer Straße 196–196a und 206–208), die zusammen mit den angrenzenden Grünflächen seit 1995 unter Denkmalschutz stehen. Die straßenbegleitende Einfriedungsmauer entlang der Widdersdorfer Straße ist ebenfalls geschützt. Die denkmalpflegerischen Anforderungen sind zu beachten.



**Abbildung 12:** Denkmalgeschützte Gebäude auf dem Max-Becker-Areal (Quelle: ISR GmbH)

Zusätzlich ist sicherzustellen, dass die Einsehbarkeit und die städtebauliche Präsenz des Alten Gaswerks (Widdersdorfer Straße 188a, 190 und 192) erhalten bleiben. Planungen müssen den Bestandsschutz, die Einbindung in ein neues städtebauliches Konzept sowie eine angestrebte Öffnung des Quartiers berücksichtigen.

Innerhalb der Auslobung, welche zum Wettbewerbsverfahren ausgegeben wurde, ist ebenfalls das Uhrenhaus auf dem Max-Becker-Areal als erhaltenswert genannt. Es besteht diesbezüglich aber kein Denkmalschutz.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind darüber hinaus keine sonstigen Kulturgüter (z.B. archäologische Funde) bekannt oder ausgewiesen (Bodendenkmale), die einer gesonderten Betrachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bedürfen.

### 2.3.12. Altlastenkataster

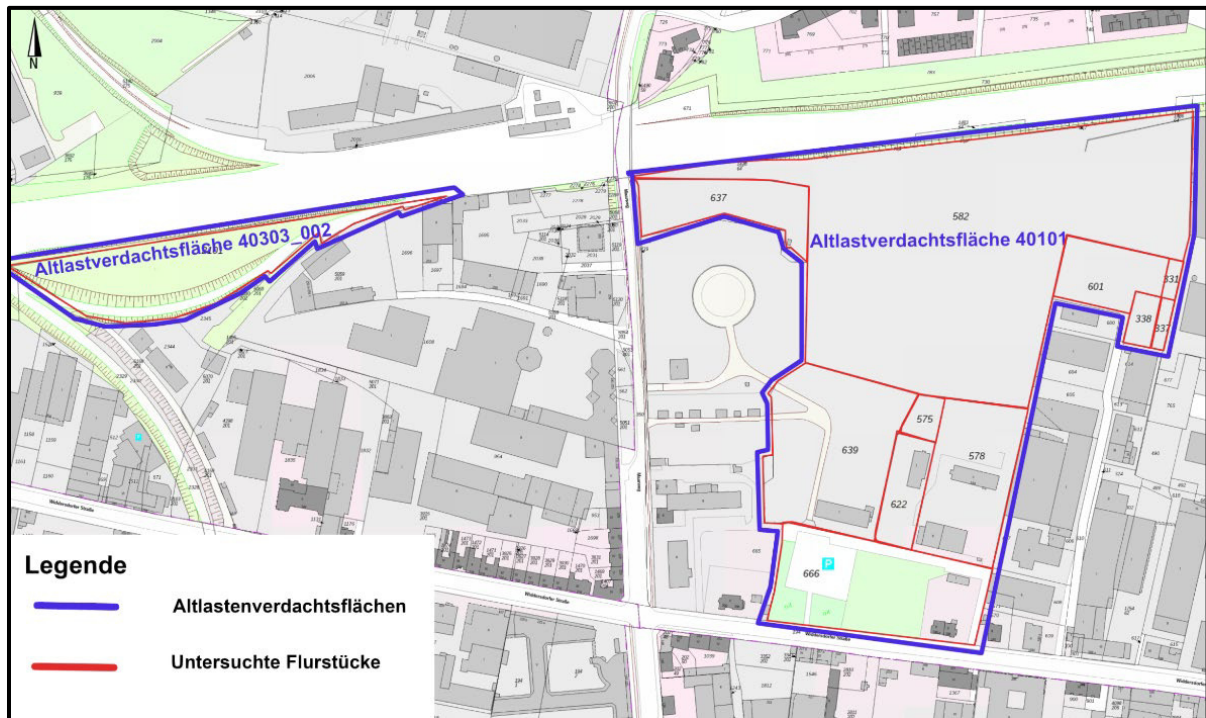
Innerhalb des Plangebietes existieren zwei Flächen, die im Kataster für Altlasten und altlastverdächtigen Flächen der Stadt Köln erfasst sind. Es handelt sich hier um die Flächen:

- Altlastverdachtsfläche 40101
- Altlastverdachtsfläche 40303\_002

(vgl. auch Abbildung 15 – blaue Kennzeichnung)

#### Altlastverdachtsfläche 40101

Die Altlastverdachtsfläche 40101 ist Teil des ehemaligen Gaswerks Ehrenfeld, mit der Gemarkung Müngersdorf, Flur 74 mit folgenden Flurstücken: 666, 331, 337, 338, 601, 578, 582, 622, 575, 637, 639.



**Abbildung 13:** Markierung der Altlastenverdachtsflächen (Quelle: Tim-online)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes werden von der Unteren Bodenschutzbehörde weitere Gutachten als Grundlage für etwaige Sanierungsnotwendigkeiten gefordert. Diese werden in Kapitel 2.4.2.8 „Planerische Vorgaben der Sanierungsmaßnahmen“ weiterführend erläutert.

#### Altlastenverdachtsfläche 40303\_002

Bei der zweiten erfassten Fläche handelt es sich um die nachrichtlich erfasste Altlastenverdachtsfläche 40303\_002 mit der Gemarkung 76 mit dem Flurstück 2101. Historische Karten weisen hier Abgrabungen im Bereich einer ehemaligen Ziegelei aus. Hierzu liegen keine weiteren Erkenntnisse bzw. Untersuchungen vor. Auch hierfür werden für die Aufstellung des Bebauungsplanes von der Unteren Bodenschutzbehörde weitere Gutachten gefordert. (vgl. Kap. 2.4.2.8).

#### **2.3.13. Wasserrecht**

Das Plangebiet und dessen Umfeld befindet sich nicht in einem festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet.

#### **2.3.14. Kölner Stadtordnung**

Die „Ordnungsbehördliche Verordnung über die öffentliche Sicherheit und Ordnung für das Gebiet der Stadt Köln“ (Kölner Stadtordnung – KSO) regelt unter anderem die Nutzung öffentlicher Flächen und Plätze. Hierbei unterscheidet die KSO unter anderem Öffentliche Grünflächen (vgl. §2 Abs.2 Nr. 1) und öffentliche Spiel- und Bolzplätze (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 2) voneinander.

Für die Planung von Öffentlichen Grünflächen und ihren Zweckbestimmungen im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist diese Unterscheidung von Bedeutung, und zwar aus folgendem Grund. Die Kölner Stadtordnung sieht für die Nutzung einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ Verbote- und Gebote vor, die sich teilweise unterscheiden von den Geh und Verboten für die Nutzung einer Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ bzw. diesen widersprechen.

Grundsätzlich gilt, dass öffentliche Anlagen nur so genutzt werden dürfen, wie es sich aus der Natur der einzelnen Anlage und ihrer Zweckbestimmung ergibt (vgl. § 21 KSO)

Neben den gemeinsamen Verboten wie beispielsweise Beschädigungen, Verunreinigungen, Lagern von Abfällen, Nächtigen und Zelten, offenes Feuer, das Fahren von Kraftfahrzeugen oder Mannschaftssportarten (vgl. § 3, § 4, § 11, § 13, § 21, § 22 und § 24 KSO) bestehen nunmehr folgende spezifische Gebote und Verbote für die Nutzung von öffentlichen Grünanlagen (Parkanlagen) und öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen:

#### Gebote und Verbote der Kölner Stadtordnung für öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)

- Sport und Spiele wie Ballspiele oder Boule, Boccia, Frisbee, Drachensteigen und Ähnliches sind auf Wiesen von öffentlichen Grünflächen insoweit erlaubt, als andere Personen hierdurch nicht gefährdet oder mehr als den Umständen nach vermeidbar behindert oder die Anlagen sowie deren Anpflanzung und Ausstattung hierdurch nicht geschädigt werden können (§ 24 Abs. 1 KSO)
- In öffentliche Grünflächen sind grundsätzlich das Befahren der Wege mit einspurigen Fahrrädern, Rollschuhen, Inline-Skates, Tretrollern, Kickboards, Skateboards und Ähnlichem erlaubt
- Bis auf die in der KSO § 26 Abs. 2 genannten Anlagen ist das Grillen in öffentlichen Grünflächen grundsätzlich erlaubt (vgl. § 26 Abs. 1 KSO)
- Das Mitführen von Hunden ist grundsätzlich erlaubt (vgl. § 27 Abs. 1 KSO)

#### Gebote und Verbote der Kölner Stadtordnung für öffentliche Spiel- und Bolzplätze

- Konsum von alkoholischen Getränken, Tabak und Drogen ist verboten (§ 25 Abs. 2 a KSO)
- Das Fahrradfahren von Jugendlichen und Erwachsenen ist verboten (§ 25 Abs. 2 a KSO)
- Das Mitführen von Hunden ist grundsätzlich verboten (vgl. § 27 Abs. 2 KSO)

### **2.3.15. Städtische Richtwerte für den Bedarf an Öffentlichen Grünflächen gem. der Richtlinie des kooperativen Baulandmodells**

Die Umsetzungsanweisung des „Kooperativen Baulandmodells Köln“ (KoopBLM in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017) formuliert Richtwerte für die Ermittlung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplatzflächen, der durch ein Planvorhaben ausgelöst wird. Für diese Umsetzungsanweisung erfolgte eine Anpassung mit Datum vom 11.02.2022, welche vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung vom 05.05.2022 beschlossen wurde.

Auf dieser Grundlage werden bei jeder städtebaulichen Planung der Stadt Köln Richtwerte verwendet, um den Bedarf an Grünversorgung zu ermitteln, welcher konkret aus der geplanten Wohnbebauung resultiert. Hierbei spielt es aus Gründen des Gleichbehandlungsprinzips keine Rolle, ob für das jeweilige Vorhaben eine Vereinbarung über das kooperative Baulandmodell abgeschlossen wurde. Dies bedeutet, dass auch bei Nichtanwendung des kooperativen Baulandmodells die aktuellen städtischen Richtwerte Maßstab für die Ermittlung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen sind.

Als Grundlage für die Ermittlung der Bedarfe wird die Zahl der Einwohner im Plangebiet eines Vorhabens ermittelt, und zwar anhand der ermittelten Wohneinheiten (WE) und einer Erstbelegungsquote von 2,3 Einwohner für eine WE. Die Ermittlung der Wohneinheiten erfolgt über die Geschossfläche Wohnen gem. §20 BauNVO für die Wohnnutzung und einer „Normwohnung“ von 90 m<sup>2</sup>.

## **Ursächlicher Mehrbedarf von öffentlichen Grünflächen**

Für die Ermittlung des ursächlichen Mehrbedarfes an öffentlichen Grünflächen, welcher aus einer neuen Wohnbebauung resultiert, wird je Einwohner/in im Plangebiet eines Vorhabens ein Bedarf von 10 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen genannt.

Bei diesem Wert handelt sich um einen Mittelwert, der sich aus einem Richtwert von 6,0 bis 14,9 m<sup>2</sup> für ‚Parkanlage mit wohngebietsbezogener Funktion‘ ableitet. Der Berechnungsansatz leitet sich aus „Erfassung und Bewertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen in München unter den Aspekten einer erholungsrelevanten Freiflächenversorgung“ (Werner Nohl, Sabine Zekorn-Löffler: 1991) ab.

## **2.4 Planerische Vorgaben**

### **2.4.1. Städtebauliche Entwicklungskonzepte**

#### **2.4.1.1 Masterplan Stadtgrün Grüne Infrastruktur Köln**

Die Umsetzungsanweisung des Masterplans Stadtgrün – Grüne Infrastruktur Köln formuliert eine gesamtstädtische, fachplanerische Grundlage für die Sicherung und Entwicklung des Kölner Grüns. Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 die Verwaltung beauftragt „einen Masterplan Grün Köln“ mit den folgenden Maßgaben aufzustellen: Der Masterplan Grün dient der 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.

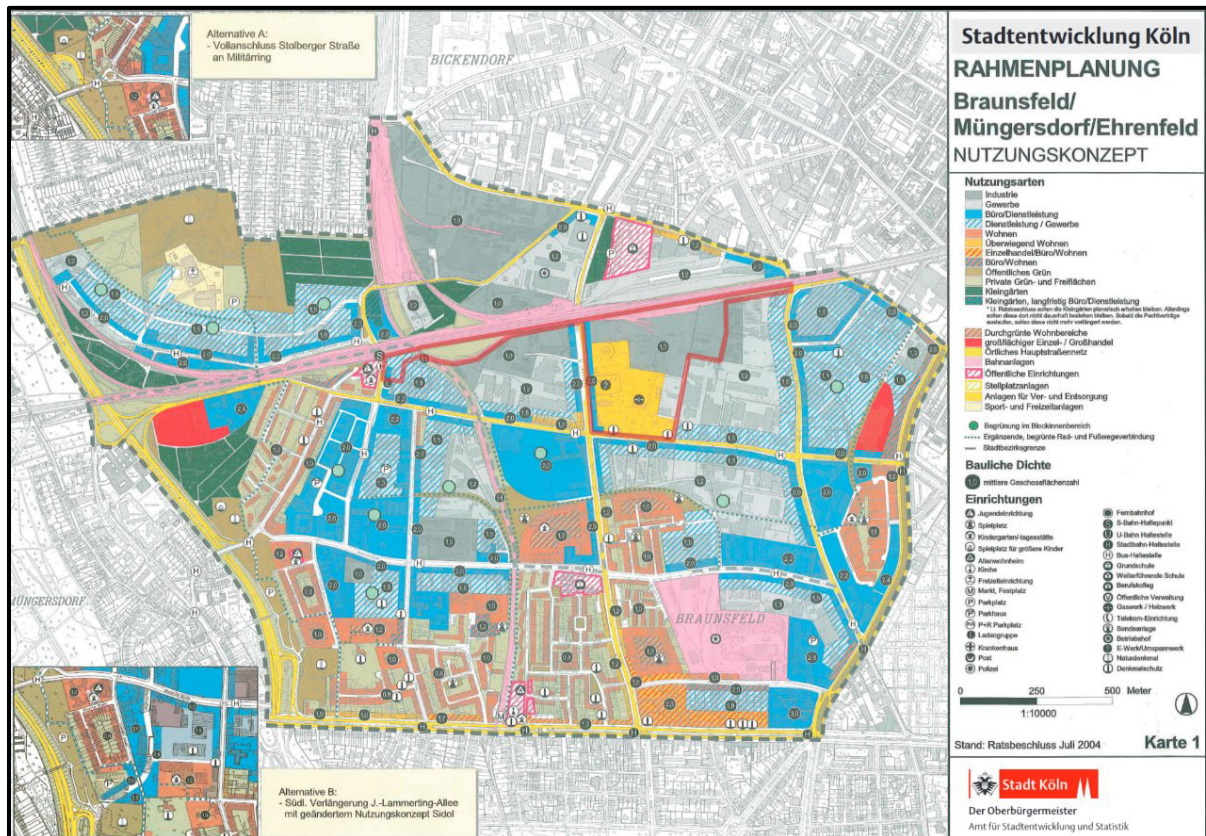
Ein Handlungsschwerpunkt der innerhalb des Dokumentes der Stadt Köln zu tragen kommt, ist die Weiterentwicklung der rechtlichen und informellen Planungsgrundlagen. Genannt wird hier die konsequente Aufstellung von Grünordnungsplänen im Rahmen der Bauleitplanung.

Konkrete räumliche Aussagen zum Plangebiet gibt es keine.

#### **2.4.1.2 Rahmenplanung Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld**

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

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



**Abbildung 14:** Kartendarstellung des Rahmenplans Braunsfeld, Müngersdorf, Ehrenfeld aus dem Jahr 2004 mit Markierung des Plangebietes (Quelle: Stadt Köln)

### 2.4.1.3 Die Zielbildformulierung für die Weststadt

Ein Zielbildprozess mit dem Ergebnis eines Zielbildes wurde dem Wettbewerbsverfahren vorangestellt. Dieses Zielbild bildet die Basis für die Weiterentwicklung und Fortschreibung des Rahmenplans.

Im Rahmen des Zielbildprozesses wurden zunächst die Transformationsbewegungen im Gebiet des Rahmenplans betrachtet. Darauf aufbauend wurden für Fokusräume wie das Max Becker-Areal Entwicklungsschwerpunkte definiert und mit Handlungsempfehlungen unteretzt.

Hierfür wurde 2021 zunächst ein Zielbild für die Weststadt erstellt. Aufbauend auf diesen Entwicklungszielen und den daraus entstandenen Leitideen wird nun die Entwicklungsplanung Weststadt erarbeitet. Diese verfolgt folgende Ziele:

- zielorientierte Steuerung der Flächenentwicklung
- transparente Darstellung von Entwicklungsparametern
- Aktivierung von Potenzialflächen für neue Nutzungen
- Aktivierung von Selbstbindungskräften
- Erstellung eines abgestimmten und zukunftsorientierten Konzeptes
- Vernetzung von Räumen und Akteur\*innen
- integrierte Betrachtung der Themen Klima und Verkehr

Die Zielbildkarte stellt die raumbezogenen Ziele für den Betrachtungsraum der Weststadt dar, die in einem breiten Beteiligungsprozess mit Vertreter\*innen der Verwaltung, der Politik und der Zivilgesellschaft abgestimmt wurden. Das Zielbild für die Kölner Weststadt dient als Grundlage für die Fortschreibung der Rahmenplanung, deren zentrale Aufgabe es sein wird,

funktionierende Konzepte und Lösungswege zu entwickeln, um den Herausforderungen der Zukunft und den im Zielbild gesetzten Zielen gerecht zu werden und diese schrittweise zu konkretisieren.

Ein übergeordnetes Ziel besteht mit der in der Zielkarte dargestellten Low-Line südlich der Widdersdorfer Straße. Diese verläuft in Ost-West-Richtung durch die gesamte Weststadt. Mit dem Zielbild wird als Zielsetzung eine Grünverbindung von den Grünanlagen des Max-Becker-Areals bis hin zur Low-Line beschrieben.

Im Folgenden sind die konkreten Ziele für das Max Becker-Areal, ausgedehnt auf drei Fokusräume, dargestellt

**Ziel 1:** „Entwicklung eines zukunftsfähigen, vielseitigen und lebenswerten Quartiers für alle!“

Das Areal soll durch die „Ehrenfelder Mischung“ zu einem lebenswerten Viertel mit Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Bildung, Freizeit, Grün und Kultur entwickelt werden. Monostrukturen sollen durch eine ausgewogene Ansiedlung von Handwerk, Kleingewerbe und Kultureinrichtungen in bezahlbaren Erdgeschosszonen aufgebrochen werden. Geförderte, preisgedämpfte und gehobene Wohnangebote sind gleichmäßig verteilt einzuplanen, ebenso differenzierte Lösungen für Familien, Singles und besondere Wohnformen. Jugend- und Bildungsinfrastruktur wie Kitas, Schulen und Spielplätze sind bedarfsgerecht vorzusehen. Denkmalgeschützte Bauten und Industriekultur sollen erhalten und sinnvoll integriert werden. Nahversorgung und Lärmschutzmaßnahmen sind sicherzustellen.

**Ziel 2:** „Erhöhung des Grünvolumens und Anpassung des Quartiers an die Folgen des Klimawandels!“

Bestandsgrün ist weitestgehend zu sichern, insbesondere alter Baumbestand und klimarelevante Vegetation. Eine grüne Wegeverbindung vom Haltepunkt Müngersdorf bis zur Vogelsanger Straße ist sicherzustellen, ebenso die Anbindung an eine begrünte Durchwegung zur Alsdorfer Straße. Angesichts bestehender Defizite sind 10 m<sup>2</sup> Grünfläche pro Bewohner\*in und zusätzliche Freiräume für Gewerbenutzungen einzuplanen. Schul- und Kita-Freiflächen sollen entsiegelt und naturnah gestaltet werden. Klimaschutz und Klimaanpassung erfordern Maßnahmen wie Entsiegelung, Begrünung und Regenwassermanagement. Lückenhafte Straßenbegrünung, etwa am Maarweg, ist durch Baumpflanzungen und Versickerungsmulden zu ergänzen.



**Abbildung 15:** Kartendarstellung der Zielstellungen für die Kölner Weststadt mit Markierung des Plangebietes (Quelle: Stadt Köln)

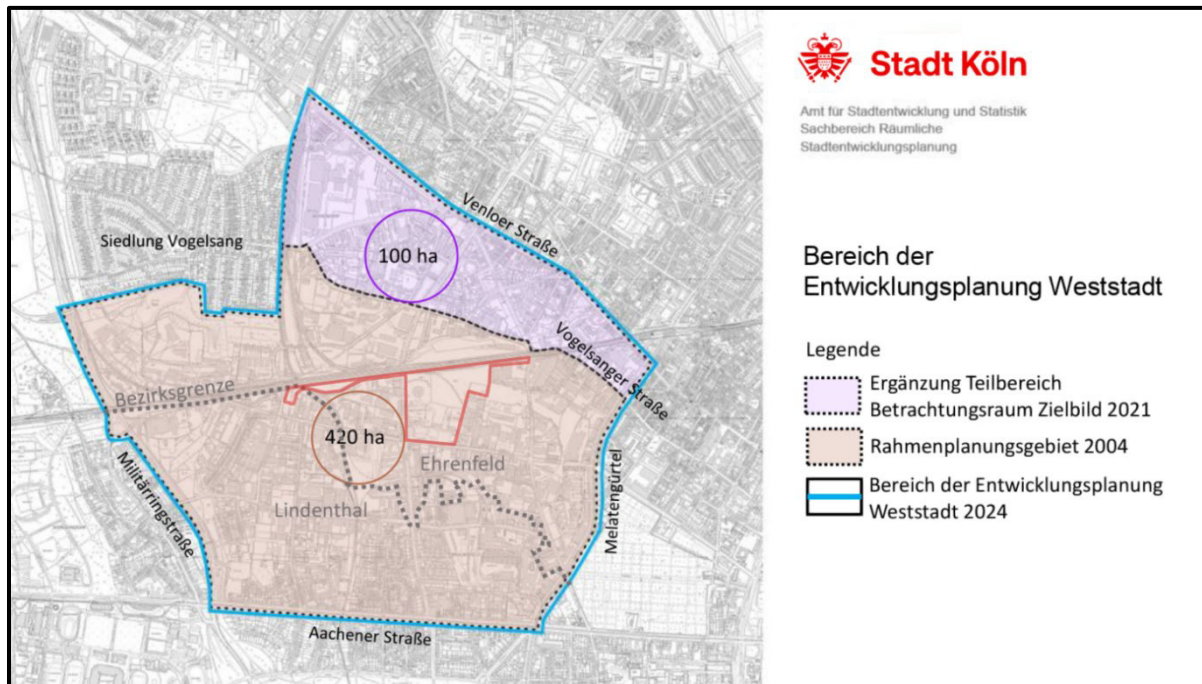
**Ziel 3:** „Schaffung der Voraussetzungen für eine klimaschonende Mobilitätswende in der Weststadt!“

Ein neuer ÖPNV-Anschluss mit Haltestellen in fußläufiger Nähe zum Schulstandort ist erforderlich. Mobilstationen sollen den Umstieg zwischen Verkehrsträgern erleichtern und sichere, gut erreichbare Fahrradabstellplätze bieten. Straßenräume wie der Maarweg und die Widdersdorfer Straße sind zugunsten von Grün, Fuß- und Radverkehr sowie Aufenthaltsflächen neu zu gestalten. Barrierefreie Durchquerungen und eine Integration in das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz sind sicherzustellen, ebenso eine bessere Anbindung an das „Ehrenveedel“ durch bestehende oder neue Bahnunterführungen. Attraktive, barrierefreie öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind zu schaffen. Öffentliche Stellplätze sollten minimiert und durch Quartiersgaragen ersetzt werden.

#### 2.4.1.4 Entwicklungsplanung Weststadt

Die Entwicklungsplanung Weststadt soll die in die Jahre gekommene Rahmenplanung Braunsfeld, Müngersdorf, Ehrenfeld aus dem Jahr 2004 ablösen. Der Rat hat im Februar 2020 einen Beschluss zur Überarbeitung der Rahmenplanung mit dem Ziel gefasst, insbesondere westlich des Maarweges Wohnen und Arbeiten in gemischten Gebieten zusammenzuführen. Hierfür wurde zunächst das oben beschriebene Zielbild für die Kölner Weststadt erstellt.

Die Entwicklungsplanung für das rund 500 Hektar große Gebiet zwischen Militärring, Aachener Straße, Melatengürtel und Venloer Straße, befindet sich derzeit in Erarbeitung und soll in etwa im Jahr 2028 abgeschlossen sein.



**Abbildung 16:** Kartendarstellung des Bereichs der Entwicklungsplanung Weststadt mit Markierung des Plangebietes (Quelle: Stadt Köln)

## 2.4.2. Planerische Vorgaben für das aktuelle Bauleitplanverfahren

### 2.4.2.1 Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb Max Becker-Areal

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

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

Das Max-Becker-Areal wird zu einem dichten, gemischt genutzten Quartier mit vielfältigen öffentlichen Freiräumen entwickelt. Der Quartierspark, welcher als zentrale „Ehrenfelder Allmende“ bezeichnet wurde, bildet eine diagonal verlaufende Grünverbindung mit Funktionen für Regenwassermanagement, Aufenthalt, Spiel und Bewegung.

Die städtebauliche Struktur differenziert zwei Teilräume: Im Westen überwiegt Grünraum mit integriertem Baumbestand und landschaftlicher Prägung; im Osten entstehen kompakte, urbane Baufelder mit kulturellen und gewerblichen Nutzungen.

Historische Bauten wie das Uhrenhaus, die Arbeitervillen und der Gaskugelspeicher werden erhalten und eingebunden.

Das Freiraumnetz verknüpft Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit einem dichten Radwegenetz und bezieht übergeordnete Freiraumbezüge mit ein. So wird im Plan „Freiraumkonzept“ eine Verbindung in nord-südlicher Richtung zur Low-Line über die Widdersdorfer Straße hinweg dargestellt.



**Abbildung 17:** Städtebaulicher Wettbewerb / Freiraumkonzept

Die Erschließung fördert einen armen motorisierten Individualverkehr (MIV). Tiefgaragen und Mobilitäts-Hubs bündeln den ruhenden Verkehr. Die kompakte Bauweise, Dachflächennutzung und klimaangepasste Gestaltung tragen zur nachhaltigen Quartiersentwicklung bei. Eine Radwegeverbindung entsteht entlang der Mobilitätsstraße, welche sich im Norden von Westen nach Osten erstreckt.



**Abbildung 18:** Städtebaulicher Entwurf aus dem Wettbewerbsverfahren (2022)

### 2.4.2.2 Masterplan

Auf Grundlage der Empfehlungen des Preisgerichtes sowie des Stadtentwicklungsausschusses und der Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Zeitraum 26.07.2023 bis 15.08.2023) wurde das städtebauliche und freiraumplanerische Planungskonzept in enger Zusammenarbeit mit dem Planungsteam und der Fachverwaltung im Rahmen eines sogenannten Masterplans weiterentwickelt und qualifiziert.



**Abbildung 19:** Masterplan (2023)

Für den seiner Zeit vorliegenden Wettbewerbsentwurf wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Herstellung verglaster Lärmschutzwände zur besseren Abschirmung des Plangebietes gegenüber Schienenverkehrslärm
- Der Kugelgasbehälter wird in den zentralen Quartierspark als industrial landmark integriert.
- Ausarbeitung einer vielfältigen Nutzungsmischung der Bummelmeile mit gewerblichen Flächen und belebenden wohnungsnahen Angeboten im Erdgeschoss.
- Die Gestaltung der Mobilitätstrasse ist im weiteren Verfahren weiterzuentwickeln.
- Im Gleisbogen kann eine (teil-)öffentliche Nutzung etabliert werden, die im Zusammenhang mit den geplanten Sport- und Spielflächen steht.
- Die Erschließung des Umspannwerkes erfolgt rückwärtig durch eine Stichstraße vom Maarweg
- Der Schulhof der geplanten Schule, wird in den Süden verlagert, um einen Zusammenhang mit den dort geplanten Grünflächen zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst 21 Baufelder mit überwiegend fünf- bis siebengeschossiger Blockrandbebauung. Die Struktur orientiert sich an den umliegenden Gewerbebauten und integriert denkmalgeschützte Gebäude wie die Villen an der Widdersdorfer Straße, den Kugelgasbehälter und das Uhrenhaus. Entlang Bahntrasse und Maarweg bildet eine siebengeschossige Bebauung eine Lärmschutzkante, zum Quartierspark staffelt sich die Höhe ab. Hochpunkte mit neun Geschossen akzentuieren zentrale Kreuzungen.

Geplant sind ca. 1.700 Wohneinheiten, 4.000 Büroarbeitsplätze, eine fünfzügige Grundschule und fünf Kitas. Das Nettobauland beträgt 96.600 m<sup>2</sup>, hinzu kommen 38.000 m<sup>2</sup> Grün- und Spielflächen.

Die Erschließung erfolgt über Widdersdorfer Straße und Maarweg. Der MIV wird über eine östliche Stichstraße mit Quartiersgarage geleitet; der nördliche Anschluss ist Bussen und Radfahrenden vorbehalten. Eine ÖPNV-Trasse entlang des Bahndamms verbindet Vitalisstraße und Oskar-Jäger-Straße. Drei Haltestellen und ein optionaler Shuttlebus sind vorgesehen. Stellplätze werden gemäß Stellplatzsatzung reduziert, ein City-Hub bündelt Sharing-Angebote.

Der Versiegelungsgrad soll trotz der Bebauung reduziert werden. Ein 15.400 m<sup>2</sup> großer Quartierspark mit Pocketwald, großzügigen Spielflächen und dem erhaltenen Kugelgasbehälter als Landmarke bildet das grüne Zentrum. Weitere Grünflächen entstehen unterhalb des Kugelgasbehälters und im ehemaligen Gleisbogen. Das Uhrenhaus markiert den Übergang zur Bummelmeile. Begrünte Straßenräume und attraktive Quartiersplätze stärken die Aufenthaltsqualität.

### **2.4.2.3 Städtebauliches Planungskonzept**

Im Nachgang fand die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Diese fand im Zeitraum vom 06.03.2024 – 05.04.2024 statt. Im Rahmen einer Abendveranstaltung am 18.03.2024 konnte sich die Öffentlichkeit auf Grundlage des Masterplans mit Themenkarten, in die sowohl die Empfehlungen des Preisgerichts, des Stadtentwicklungsausschusses und die ersten Anregungen aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung eingeflossen sind, informieren und Anregungen einbringen.

Der Masterplan fungierte in dem Zusammenhang der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Dienststellenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als städtebauliches Planungskonzept.

### **2.4.2.4 Vorgabenbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses mit Datum vom 05.12.2024 (Beschlussvorlage Nr.:3293/2024)**

Am 5. Dezember 2024 erfolgte im Stadtentwicklungsausschuss der Vorgabenbeschluss zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs auf Basis des Masterplans.

Aufgrund weiterer Abstimmungen mit den Fachämtern der Stadt Köln wurden folgende wesentliche Änderungen in den Masterplan aufgenommen:

- Vergrößerung begrünter Flächen entlang der Mobilitätstrasse: Durch die Ergänzung eines bis zu 2 Meter breiten Grünstreifens nördlich der Mobilitätstrasse im Übergang zum Bahndamm kann die vorhandene Begrünung erhalten bleiben. Durch die Aufweitung des Brückenbauwerks über die Trasse der Häfen und Güterverkehr Köln (HGK-Trasse) entsteht eine bessere räumliche Verbindung der geplanten Grünräume westlich bzw. östlich der HGK-Trasse. Die Idee ist eine Landschaftsbrücke zu konzipieren.
- Anpassung der Raumkanten um den Quartiersplatz nördlich von Baufeld 08 zugunsten besser nutzbarer und stadträumlich großzügiger Plätze
- Weiterqualifizierung öffentlicher Verkehrsflächen: Mobilitätstrasse mit Radverkehr in beiden Richtungen, Optimierung der Lage von Bushaltestellen, Prüfung von Schleppkurven mit Blick auf Sicherheitsaspekte und Begrünung

Im Rahmen des Vorgabenbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses wurde die Geschossfläche Wohnen auf Grundlage des Masterplans beschlossen, der als Planungsgrundlage durch den Bauträger und Planbegünstigten öffentlich kommuniziert wurde. Dieser Masterplan diente zugleich als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.

Im Zuge des Beschlusses wurden die folgenden Kennwerte der Geschossfläche Wohnen öffentlich genannt:

- Für die Geschossfläche Wohnen in Vollgeschossen: 136.000 m<sup>2</sup>
- Für die Geschossfläche Wohnen einschließlich Staffelgeschoss: 154.000 m<sup>2</sup>

#### **2.4.2.5 Bedarf an Öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen**

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen lässt sich grundsätzlich auf der Grundlage der beabsichtigten Geschossflächen für die Wohnnutzung ermitteln. In diesem Zusammenhang hat der Rat der Stadt Köln mit dem Beschluss zum Kooperativen Baulandmodell auch über die Anwendung von Richtwerten zur Bemessung des Bedarfes von öffentlichen Grünflächen beschlossen (vgl. Kap.2.3.14).

Grundsätzlich ist zwischen der Ermittlung des tatsächlichen Bedarfes an Öffentlichen Grünflächen und der Ermittlung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen auf der Grundlage der Umsetzungsanweisung des „Kooperativen Baulandmodells Köln“<sup>10</sup> zu unterscheiden.

Mit dem Kooperativen Baulandmodell werden lediglich die Bedarfe dargestellt, die für eine einheitliche Übertragung der städtebaulichen Folgekosten des gesamtstädtischen Wohnungsneubaus an den Planbegünstigten definiert worden sind. Dabei orientiert sich das kooperative Baulandmodell bei der Einschätzung der zu erwartenden Einwohnerzahl im Plangebiet (vgl. Kap. 3.2 der Umsetzungsanweisung) an § 20 BauNVO NRW, und berücksichtigt damit ausschließlich Vollgeschosse im Sinne dieser Regelung. Die für die Wohnnutzung darüber hinaus gehende, aber zu erwartende Geschossflächen wie beispielsweise die im Zusammenhang von bauplanungsrechtlich zulässigen und geplanten Staffelgeschossen, bleiben hierbei unberücksichtigt.

Im Sinne einer sachgerechten städtebaulichen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB muss allerdings die tatsächlich zu erwartende Einwohnerzahl in Augenschein genommen werden, die plausibel und nachvollziehbar mit der geplanten Wohnbebauung erwartet werden kann.

Diese ergibt sich aus allen Geschossflächen für die Wohnbaunutzung, die mit der betreffenden Bauleitplanung nachvollziehbar und plausibel erwartet werden kann. Theoretisch könnten die maximal möglichen Geschossflächen für die Nutzung Wohnen alleine auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der Festsetzung der MU-Flächen ermittelt werden. Da aber die Planung einen starken Nutzungsmisch vorsieht, würden mit dieser Methode ebenfalls unrealistische Ergebnisse erzielt werden.

Aus diesem Grund wird für die Ermittlung der tatsächlichen Geschossfläche Wohnen die Planung herangezogen, mit dem der Bauträger und Planbegünstigte die vollständig geplante Geschossfläche Wohnen öffentlich und als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf kommuniziert hat. Diese besteht mit dem Masterplan, der im Zuge des Vorgabenbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses mit Datum vom 05.12.2024 (Beschlussvorlage Ntr.:3293/2024) beschlossen wurde. (siehe Kap. 2.4.2.4).

Im Zusammenhang der vorgenannten Erläuterungen sind die in Kap. 2.4.2.4 genannten Kennzahlen als Grundlage für die Bemessung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen zu nennen:

- Geschossfläche „Wohnen“ gem. § 20 BauNVO NRW entsprechend der Umsetzungsanweisung des „Kooperativen Baulandmodells Köln“ als Grundlage für die Beteiligung an die städtebaulichen Folgekosten und den erforderlichen Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (vgl. Kap. 5.3.1)

**136.000 m<sup>2</sup>**

---

<sup>10</sup> KoopBLM Köln 2017plus, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.2022; vgl. Kap. 2.3.15; „Städtische Richtwerte für den Bedarf an Öffentlichen Grünflächen gem. der Richtlinie des kooperativen Baulandmodells“

- Tatsächliche zu erwartende Geschossfläche „Wohnen“ (anhand der BGF, effektive Wohnfläche) für die Ermittlung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen als Grundlage für die Beurteilung der Grünversorgung im Zusammenhang der Konfliktbetrachtung (vgl. Kap. 3.1.1)

**154.000 m<sup>2</sup>**

### **erforderliche öffentliche Grünflächen gem. Koop. Baulandmodell**

Entsprechend der Umsetzungsanweisung des „Kooperativen Baulandmodells Köln“ (KoopBLM Köln 2017plus, in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.2022) (vgl. Kap. 2.3.13; „Städtische Richtwerte für den Bedarf an Öffentlichen Grünflächen gem. der Richtlinie des kooperativen Baulandmodells“) lassen sich öffentliche Grünflächen ermitteln an dessen Kosten sich der Planbegünstigte entsprechend der Richtlinie zu beteiligen hat.

### **Ermittlung der erforderlichen öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ und öffentlichen Grünfläche „Pocketwald“**

Mit der mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Begründung Kap. 2.4.3.2, festgestellten Geschossfläche Wohnen gem. § 20 BauNV NRW von 136.000 m<sup>2</sup> werden unter Berücksichtigung einer „Normwohnung“ mit einer Größe von 90 m<sup>2</sup> insgesamt 1.507 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert.

Bei einer Erstbelegungsquote von 2,3 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerzahl von 3.467 Einwohner für das neue Wohnquartier. Diese lösen einen Flächenbedarf an öffentlicher Grünfläche von insgesamt rd. 34.700 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup>/ Einwohner) aus.

### **Ermittlung der erforderlichen öffentlichen Grünflächen „Kinderspielplätzen“**

Für die Ermittlung der erforderlichen öffentlichen Kinderspielplätze werden gem. dem „Kooperativen Baulandmodell Köln“ für einen Einwohner 2 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche angesetzt.

Hierdurch ergibt sich für die geplanten 1.507 WE im gesamten Areal des Bebauungsplangebietes eine im kooperativen Baulandmodell zu berücksichtigende Spielplatzfläche von insgesamt 7.000 m<sup>2</sup> für 3.467 Einwohner.

### **Ermittlung aller im kooperativen Baulandmodell zu berücksichtigenden öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen, Pocketwald und Kinderspielplätze)**

Als Ergebnis ist festzustellen, dass für den Bebauungsplan nach den Regelungen des kooperativen Baulandmodell öffentliche Grünflächen von insgesamt 41.700 m<sup>2</sup> berücksichtigt werden müssen. Diese gliedern sich in 34.700 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche und 7.000 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz-.

### **Ermittlung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen als Grundlage für die Beurteilung einer ausreichenden Grünversorgung (anhand BGF oberirdisch, effektive Wohnfläche)**

Rechnet man nun hingegen mit der tatsächlichen Einwohnerzahl auf der Grundlage der effektiv nutzbaren Wohnfläche (BGF oberirdisch, ergeben sich wesentliche höhere Bedarfszahlen der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Spielplatzflächen. Auf Grundlage der BGF oberirdisch, die insgesamt 154.000 m<sup>2</sup> umfasst, werden im Plangebiet, gemäß der Berechnung des GOPs, insgesamt 1.712 Wohneinheiten realisiert. Für die hier genannte Bruttogeschossfläche in der Höhe von 154.000 m<sup>2</sup> wird eine „Normwohnung von 90 m<sup>2</sup> und eine Erstbelegungsquote von 2,3 angehalten.

### **Ermittlung der erforderlichen öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ und „Pocketwald“**

Mit der vorgenannten Ermittlung ergibt sich nun eine Einwohnerzahl von 3.935 (1.712 x 2,3). Diese lösen einen Flächenbedarf von rd. 39.350 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup>/ Einwohner) aus.

---

### Ermittlung der erforderlichen öffentlichen Grünflächen "Kinderspielplätzen"

Für die Ermittlung der erforderlichen öffentlichen Kinderspielplätze werden gem. dem „Kooperativen Baulandmodell Köln“ für einen Einwohner 2 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche angesetzt.

Hierdurch ergibt sich für die geplanten 1.712 WE im gesamten Areal des Bebauungsplangebietes eine im kooperativen Baulandmodell zu berücksichtigende Spielplatzfläche von insgesamt 7.870 m<sup>2</sup> für 3.935 Einwohner.

### Ermittlung aller zu berücksichtigen öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen, Pocketwald und Kinderspielplatz)

Als Ergebnis dieser Ermittlungsvariante ist festzustellen, dass in dem Plangebiet ein tatsächlicher Bedarf an öffentlichen Grünflächen von insgesamt 47.220 m<sup>2</sup> ausgelöst wird. Dieser gliedert sich in 39.350 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche -Parkanlage- und -Pocketwald- und 7.870 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz-.

Verglichen mit der Berechnung nach KoopBLM (Berechnung anhand der GF-Zahl) ist der tatsächliche Bedarf an öffentlichen Grünflächen inkl. Spielplatzflächen, um 5.520 m<sup>2</sup> höher (47.220 m<sup>2</sup> - 41.700 m<sup>2</sup>).

### **2.4.2.6 Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume**

Gemäß Ratsbeschluss der Stadt Köln vom 18.06.2023 bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen jeweils der im Sinne der Baumschutzsatzung schützenswerte Baumbestand zu erfassen und auf seinen Erhaltungswert zu überprüfen. Dazu liegt für 433 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein umfassendes Gutachten vor (sustineo, 2025; vgl. auch Kap. 2.2.8).

### Vermessung der Bäume

Mit der Baumbewertung zur planungsrechtlichen Sicherung schützenswerter Bäume zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 63460/05 „Max Becker Areal Köln“ werden insgesamt 436 Bäume bewertet.

### Baumbestand:

Der aufgenommene Bestand setzt sich aus 53 Baumarten zusammen. Die im Planungsgebiet am häufigsten vertretenen Baumarten sind der Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit 78 Bäumen bzw. 18% des Gesamtbestandes und der Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit 49 Bäumen bzw. 11% des Gesamtbestandes. Danach ist die Familie der Birke mit 52 Bäumen (12%) sowie die Familie des Weißdorns mit 63 Bäumen (6,5%) am stärksten vertreten.

### Vitalität:

175 Bäume (40 %) besitzen eine gute bis sehr gute Vitalität (Vitalitätsstufen 1 bis 2). 238 Bäume (54 %) stellten sich hinsichtlich ihrer Vitalität mit einem mittleren Niveau dar (Vitalitätsstufen 2,5 bis 3).

Eine schwere Minderung der Vitalität waren bei 23 Bäumen (5 %) zu verzeichnen (Vitalitätsstufen 3,5 bis 4). Diese waren in Teilen bzw. teilweise abgestorben. Es ist eine Fällung für die 23 Bäume die Fällung erforderlich. Es handelt sich hier um die Bäume mit den Nummern 118, 121, 135, 150, 170, 176, 186, 216, 235, 255, 256, 257, 262, 264, 267, 268, 296, 358, 378, 379, 380, 386, 418

### Planungsempfehlungen:

Die Planungsempfehlungen gliedern sich in drei Kategorien, die im Folgenden dargestellt werden:

#### 1. Integration in die Planung, wenn möglich

Hierbei handelt es sich um Bäume, die im Abgleich mit den Planungsvorgaben des Bebauungsplans in die Planung integriert werden sollen, solange es die Planung dies möglich macht. Hierbei handelt es sich um insgesamt 161 Bäume.

#### 2. Fällung aufgrund von Krankheit, Verkehrssicherheit, Altlasten

Die Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume hat insbesondere die Aufgabe, planbedingte Fällungen auf ein nötiges Maß zu reduzieren und entsprechende Empfehlungen für die Planung und für die planungsrechtliche Sicherung erhaltenswerter Bäume auszusprechen. Die Fällung von Bäumen sollte die letzte Möglichkeit der Planungsempfehlung sein.

Dennoch müssen auch Fällungen als Planungsempfehlung ausgesprochen werden. Obwohl es sich teilweise um Einzelbäume handelt, die schutzwürdig im Sinne der Baumschutzsatzung sind, müssen diese aufgrund von Krankheit, Verkehrssicherheit oder Altlastenthematiken gefällt werden.

Hierbei handelt es sich um insgesamt 60 Bäume. Hiervon müssen 15 Bäume aufgrund von Altlastenthematik gefällt werden. Betroffen sind die Bäume mit den Nummern: 147, 148, 149, 151, 156, 153, 172, 173, 175, 297, 299, 300, 301, 302 und 303. Darüber hinaus müssen Bäume aufgrund von Sicherungsmaßnahmen bezüglich des Sanierungskonzeptes gefällt werden, da diese nicht gehalten werden können, wenn die Kunststoffabdeckungsbahnen eingebaut werden. Betroffen davon sind die Bäume mit den Nummern: Betroffen davon sind die Bäume mit den Nummern: 43, 44, 81– 88, 169, 171, 174, 177, 298, 304 und 305.

#### 3. Keine Planerische Berücksichtigung

Die Bäume, für die Planungsempfehlung „Keine Planerische Berücksichtigung“ ausgesprochen wurde, lassen sich in zwei Kategorien unterteilen:

- Bäume, die mit den Planungen des Bebauungsplans kollidieren und auf Baufeldern oder in geplanten Gebäuden stehen
- Bäume, die keine grünplanerischen Qualitäten vorweisen

Dies ist bei insgesamt 215 Bäumen der Fall und entspricht 49% des Gesamtbaumbestandes.

### Empfohlene Sicherung:

Für 76 Bäume (18% des Gesamtbestandes) wird eine planungsrechtliche Sicherung gefordert, die mit der Ermächtigungsgrundlage des BauGB's in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB möglich ist, diese unterscheidet sich maßgeblich in drei Festsetzungsmöglichkeiten nämlich in:

#### 1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Insgesamt 45 Bäume

#### 2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Insgesamt 14 Bäume

#### 3. Sicherung über Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße

Insgesamt 17 Bäume

Die individuelle Bedeutung der Bäume wie auch die Frage, ob der Baum innerhalb einer Gruppe oder als Einzelbaum einen planerischen Stellenwert hat, entscheidet letzten Endes darüber, welche Empfehlung zur planungsrechtlichen Sicherung ausgesprochen wird.

Diese Unterscheidung des standortbezogenen bzw. des flächenbezogenen Erhalts, sowie die Sicherung über Öffentliche Grünfläche/Platz/ Straße wird im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes ersichtlich.

#### Keine Sicherung

Für Bäume, für die zuvor die Planerischen Empfehlungen „Fällung“ und „Keine Planerische Berücksichtigung“ ausgesprochen wurden, werden im Rahmen der planungsrechtlichen Sicherung schützenswerter Bäume keine Sicherung ausgesprochen. Hierbei handelt es sich um insgesamt 360 Bäume.

Eine Ausnahme stellen hier die Bäume im Grünstreifen im Osten des Plangebietes dar. Hierbei handelt es sich um die Bäume mit den Nummern 89 bis 119. Für diese wurde zuvor die Empfehlung der planerischen Integration ausgesprochen. Der Grünstreifen besteht aus unterschiedlichen Baumstandorten, im Verbund eher als Gehölzstruktur, denn als einzelne Bäume zu betrachten. Mittlere Vitalität in Teilen bis Vitalitätsstufe 4 (fast abgestorben). Hauptbaumarten sind Bergahorn und Götterbaum, durchsetzt mit Eiben, Feldahorn und Weißdorn. Als Grünstreifen hat er insgesamt im Hinblick auf das Mikroklima bedeutende Funktionen wie Kühlung, Staubfilterung und positive Eigenschaften für das Landschaftsbild. Im Zusammenhang der Betrachtung ist letztendlich kein Baum erhaltenswert.

#### **2.4.2.7 Städtebauliche Vorgaben für die Entwässerung**

Die Planung des Bebauungsplan-Entwurfes beinhaltet die Ausweisung von Wohnbauflächen und von Verkehrsflächen, die zukünftig einer geregelten Entwässerung bedürfen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist im Verfahren hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung primär eine Bewirtschaftung vor Ort anzustreben. Hieraus erfolgt die Forderung der Versickerung, sofern diese nicht gegen das Wohl der Allgemeinheit verstößt.

Ergänzend verfolgt bei Starkregenereignissen die Entwässerungsplanung eine schadlose Ableitung in die vorhandenen öffentlichen Grünflächen oder die temporäre und schadlose Zwischenspeicherung auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Köln (IWA Köln) und den Stadtentwässerungsbetriebe Köln AöR (StEB Köln AöR) wurden Bausteine der dezentralen Regenwasserversickerung gemäß Landeswassergesetz (LWG) NRW und Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Planungsprozess abgestimmt.

Die im Folgenden aufgeführten Erläuterungen wurden dem Entwässerungskonzept (Lindschulte Mai 2025) entnommen.

#### Öffentliche Flächen

Ziel ist eine möglichst ortsnahe Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers, wobei der Versickerung Vorrang eingeräumt wird. Auf diese Weise soll das natürliche Wasserdargebot erhalten, der Wasserhaushalt unterstützt und das öffentliche Kanalnetz entlastet werden.

Gemäß DWA-A 102-1 ist eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung – insbesondere die flächennahe Versickerung – grundsätzlich zu bevorzugen. Wo es die topografischen Gegebenheiten zulassen, soll das Regenwasser daher oberirdisch über Entwässerungsrinnen in begrünte Tiefbeete geleitet werden. Diese dienen sowohl der direkten Versickerung als auch der ergänzenden Bewässerung angrenzender Vegetationsflächen, insbesondere von Stadtbäumen. Damit leistet die Maßnahme auch einen Beitrag zur stadtoökologischen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas.

Ergänzend zur oberflächennahen Ableitung ist ein neues unterirdisches Regenwasserkanalssystem vorgesehen, das in Teilbereichen als Notentlastung dient – insbesondere bei Starkregenereignissen oder begrenzter Versickerungsfähigkeit der Oberfläche. Das gesammelte Niederschlagswasser wird in unterirdische Füllkörperrigolen eingeleitet, die Retentionsvolumen bieten und eine Versickerung ermöglichen.

Da die zu entwässernden Verkehrsflächen als potenziell schadstoffbelastet gelten, ist eine geeignete Vorbehandlung des Niederschlagswassers zwingend erforderlich.

Im Bereich der „Bummelmeile“ ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser – soweit es die Höhenverhältnisse zulassen – oberirdisch über Rinnen in die Tiefbeete zu leiten. Ziel ist es, die Bewässerung der angrenzenden Baumstandorte zu unterstützen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades entlang der „Bummelmeile“ ist jedoch eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers über oberirdische Versickerungsanlagen nicht realisierbar. Zudem schränken in Teilbereichen notwendige befestigte Flächen für Feuerwehr-Aufstellflächen die Verfügbarkeit geeigneter Standorte für Tiefbeete und Baumpflanzungen weiter ein.

Die Tiefbeete sollen bei maximalem Einstau mit einem (Not-)Überlauf ausgestattet werden, der überschüssiges Niederschlagswasser in die zentrale Regenwasserkanalisation innerhalb der Verkehrsachse ableitet. So wird gewährleistet, dass es nicht zu einem Überstau kommt und die Funktionsfähigkeit der Anlagen – insbesondere im Hinblick auf Selbstverdichtung und die damit verbundene reduzierte Sickerleistung – dauerhaft erhalten bleibt.

#### Private Flächen - Wohnbauflächen

Das unbelastete Niederschlagswasser, beispielsweise von Dächern, soll grundsätzlich dezentral gesammelt und auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden, ohne die Nutzung einer Regenwassersammelkanalisation im Erschließungsgebiet.

Als Versickerungsanlagen sind aufgrund der Platzverhältnisse in den Privatflächen hauptsächlich unterirdische Rigolensysteme angedacht.

#### Wasser muss zum Baum

Das Kölner Konzept „Wasser muss zum Baum“ ist ein stadttökologisches Modellprojekt, das der Rat der Stadt Köln am 6. Mai 2021 offiziell beschlossen hat. Ziel ist es, Regenwasser gezielt von versiegelten Flächen zu Straßenbäumen zu leiten, um diese besser zu versorgen und die Kanalisation zu entlasten. Dabei wird das Pflanzsubstrat optimiert und das Regenwasser über eine tiefgründige Einspeisung in der Pflanzgrubensohle eingebracht – unter Berücksichtigung der Regeln des Straßenbaus, der Empfehlungen zur Regenwassernutzung und der Bedürfnisse der Baumwurzeln. So sollen standortgerechte Baumarten optimale bzw. verbesserte Standorte erhalten.

Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes für das Max-Becker Areal sind nach aktuellem Planungsstand der Verkehrsanlage insgesamt 12 Tiefbeete mit einer Gesamtfläche von etwa 600 m<sup>2</sup> vorgesehen.

#### Grundwassergefährdung

Der Planungsumgriff „Max-Becker-Areal“ ist Teil des ehemaligen Gaswerks Ehrenfeld und durch die aktuelle Nutzung als Wertstoffhof durch die „Max Becker GmbH & Co. KG“ eine Altlastenverdachtsfläche. Die Grundstücksflächen sind mit der Nummer 40101 im Altlastenkataster der Stadt Köln erfasst (vgl. Kap. 2.3.12).

Nach derzeitigem Planungsstand soll auf dem „Max-Becker-Areal“ eine umfangreiche Bodensanierungsmaßnahme im Zuge einer Umnutzung vorgenommen werden. Schlussendlich soll der Planungsumgriff nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen, durch Abtrag bzw. Aushub und Entsorgung von belastetem Material, eine uneingeschränkte Nutzung ermöglicht werden.

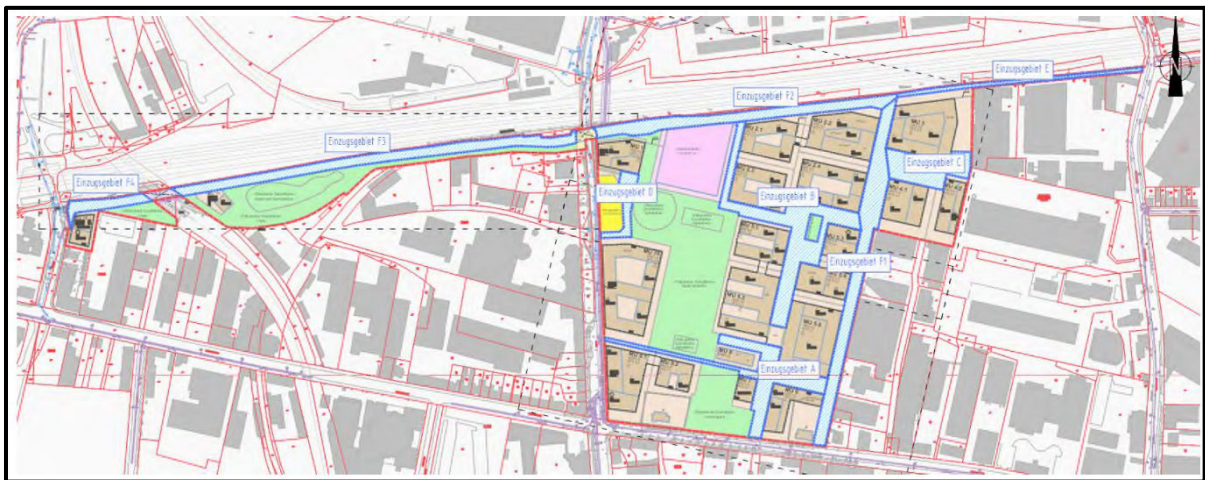
**Für das Entwässerungskonzept gilt, das dort wo Entwässerungsanlagen geplant sind ein vollständiger Bodenaustausch stattfinden muss. Eine Versickerung über belastete oder anthropogen beeinflusste Bodenzonen ist nicht zulässig.**

#### Starkregen/Überflutungsnachweis- öffentliche Erschließungsflächen

Die Überflutungsmengen für die einzelnen öffentlichen Einzugsgebiete der öffentlichen Versickerungsanlagen wurde nach dem DWA-138-1 ermittelt.

Das Plangebiet ist in 10 Teileinzugsgebiete unterteilt (vgl. Abbildung 22). Der Überflutungsnachweis wurde in wiederholten Rechenschritten (iterativ) für einen Starkregen mit der Jährlichkeit  $T = 100$  Jahre berechnet.

Die Entwässerungsplanung schafft, bei der Deckenhöhe zwingend zu berücksichtigenden Randbedingungen, genügend Retentionsvolumina, um die ermittelten Regenwassermengen auf dem jeweiligen Einzugsgebiet schadlos zurückzuhalten.



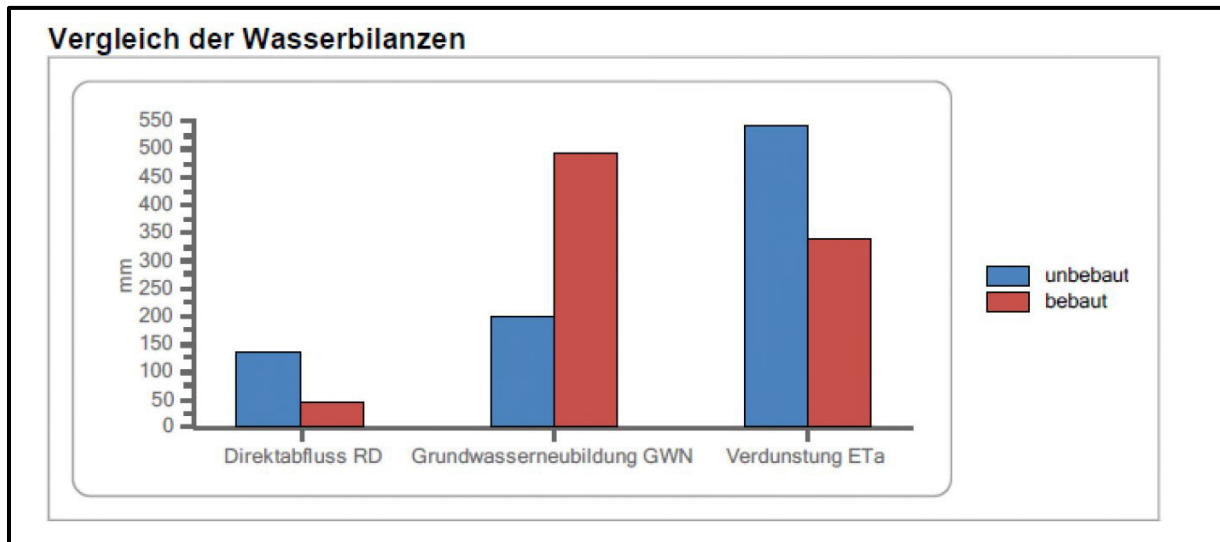
**Abbildung 20:** Darstellung Einzugsgebiete

#### Starkregen/Überflutungsnachweis- private Erschließungsflächen

Im Vergleich zu dem Überflutungsnachweis für öffentliche Flächen liegen für den Überflutungsnachweis der privaten Flächen andere Richtlinien und DIN-Normen zugrunde. Trotz einer anderen DIN Norm wird hier voraussichtlich ein Überflutungsnachweis mit dem 100-jährlichen Regenereignis zu führen sein. Als Fazit ist festzustellen, dass die Entwässerungsplanung in der Lage ist, bei der Deckenhöhe zwingend zu berücksichtigenden Randbedingungen, genügend Retentionsvolumina zu schaffen, um die ermittelten Regenwassermengen auf dem jeweiligen Einzugsgebiet schadlos zurückzuhalten.

#### Wasserbilanz

Aufgrund rechtlicher Vorschriften (vgl. §§ 27 und 47 WHG) besteht eine grundlegende Zielsetzung darin, die durch die Planung bedingten Eingriffe in den ursprünglichen Zustand des Wasserhaushalts so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grund wird eine Wasserbilanz erstellt. Die Wasserbilanz setzt den Ist-Zustand (unbebauter Zustand / Referenzzustand) mit dem geplanten Zustand (bebauter Zustand) miteinander in Verhältnis. : Die StEB Köln gibt in ihrem „Leitfaden zur Dimensionierung öffentlicher Entwässerungsanlagen und Starkregennachweis“ die Vorgabe, dass die Abweichung zwischen dem Referenz- und Planungszustand in den Bereichen Evapotranspiration, Grundwasserneubildung und Direktabfluss maximal 10% betragen soll



**Abbildung 21:** Vergleich Wasserbilanz

#### 2.4.2.8 Planerische Vorgaben der Sanierungsmaßnahmen

Aufgrund der vorzufindenden Bodenbelastungen im Plangebiet (vgl. Kapitel Altlasten) werden voraussichtlich gem. §4 BBodSchG und der hier verankerten Pflichten zur Gefahrenabwehr unterschiedliche Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen gem. §2 (7) BBodSchG erforderlich.

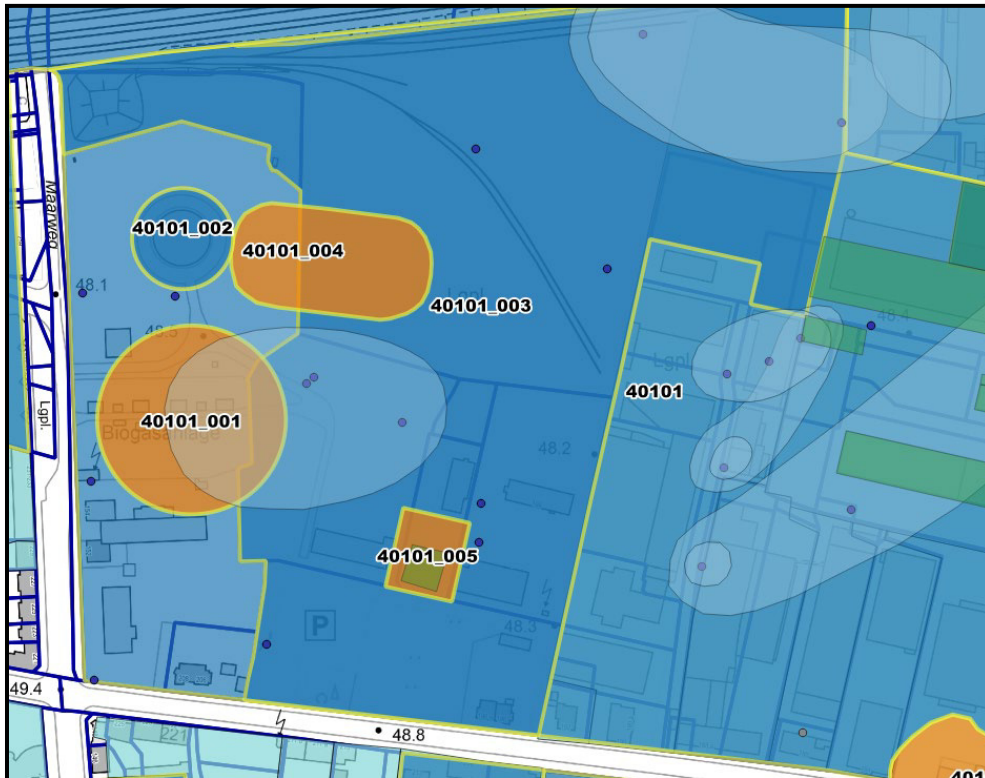
Auf der Ebene der Bauleitplanung ist im Rahmen der städtebaulichen Abwägung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr.1 BauGB) wie auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe c BauGB) zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes auf bereits vorliegende Erkenntnisse aus orientierenden und Detailuntersuchungen gem. §11 ff BBodSchG mit zahlreichen Boden- Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen zurückgegriffen.

Diese Gefährdungsabschätzungen und die hiermit im Zusammenhang stehenden zukünftigen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen stellen eine Grundlage für die Formulierung von naturschutzfachlichen und grünplanerischen Maßnahmen dar und dienen als Grundlage für die Einschätzung, ob entsprechende im Bebauungsplan festzusetzende Maßnahmen überhaupt realisiert werden können.

Die Erkenntnisse werden daher ebenfalls als Grundlage für die planerischen Aussagen des GOP zugrunde gelegt.

Wie im Umweltbericht (Kapitel Altlasten) beschrieben befinden sich im Bereich des GOP 6 Flächen die im Kataster über Altstandorte, Altablagerungen und sonstige stoffliche Bodenveränderungen (Altlastenkataster) erfasst sind.

- 40101 – Altstandort Gaswerk Ehrenfeld (Gesamtstandort)
- 40101\_003 – Altstandort Widdersdorfer Str. 194 Schrottplatz (Max-Becker)
- 40101\_001 – Altablagerung Bereich Umspannwerk
- 40101\_002 – Altstandort Kugelgasspeicher
- 40101\_004 – Altablagerung Tanktassen 2 und 3
- 40101\_005 – Altablagerung ehem. Teergrube



**Abbildung 22:** Altlasteneinstufung (Quelle: Umweltinformation Untere Bodenschutzbehörde)

Die im Kataster erfassten Flächen werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. In den textlichen Festsetzungen soll festgeschrieben werden, dass zur Realisierung der geplanten Nutzung Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden und in der Regel Sicherungskonzepte und Sanierungspläne gem. §13 BBodSchG der Unteren Bodenschutzbehörde zur Genehmigung vorzulegen sind.

Diese Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind im Sanierungsplan für die Bauleitplanaufgabe, erstellt durch Mull und Partner im Februar 2026, festgeschrieben worden. Innerhalb des Sanierungsplans wurde für die Beurteilung weiterführender Maßnahmen die Gefährdung der entsprechenden Flächen dargelegt. Hierzu sind insbesondere folgende Wirkungspfade betrachtet worden:

- Wirkungspfad Boden – Mensch  
(zu berücksichtigende Mächtigkeit in einer Tiefe von 0 – 30 cm)
- Wirkungspfad Boden – Pflanze  
(zu berücksichtigende Mächtigkeit in einer Tiefe von 0 - 60 cm)
- Wirkungspfad Boden – Grundwasser  
(vollständige Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone)

Aus den nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzungen der Wirkungspfade sind geeignete Sicherungs- und Sanierungsvarianten im Sinne einer Sanierungsuntersuchung nach §13 BBodSchG abgeleitet und hierfür jeweils eine Sanierungsplanung ebenfalls nach §13 BBodSchG ausgeführt worden.

Neben dem gesamten Gelände des Plangebietes ergab sich im Rahmen der oben genannten Vorkenntnisse über die Altlasten ein besonderer Untersuchungsbedarf beifolgenden Flächen:

- eine Sanierungsuntersuchung gem. § 13 BBodSchG für die Altlast 40101\_001 (Grube unterhalb des Umspannwerkes).

- Erhalt der Versiegelung im Bereich des Altstandortes 40102\_002 (Kugelgasbehälter)
- Detailuntersuchungen bzgl. des Belastungspfad Boden Grundwasser der Altablagerung 40101\_004 (ehemalige Tanktassen 2 und 3) durch den Bau zweier Grundwassermessstellen Detailuntersuchung im Bereich des Altstandortes 40101\_005 (ehemalige Teergrube)
- Nutzungsbezogene Gefährdungsbeurteilung Wirkungspfad Boden-Mensch nach der aktuellen BBodSchV für Flächen, die nicht überbaut werden und für die eine entsprechende Nutzung (Park, Freizeit, Garten, Spielplatz) angedacht ist.

Das Sanierungskonzept betrachtet alle Öffentlichen Flächen, also alle Grünflächen, sowie Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes.

Das Sanierungskonzept beschreibt vier Sanierungsbereiche, bei denen Sicherungsmaßnahmen durchzuführen sind. Dabei handelt es sich um die ehemalige Teergrube, die Altablagerung Gaswerk Ehrenfeld, sowie die beiden Tanktassen östlich der Gaskugel. In allen Bereichen ist der Wirkungspfad Boden – Grundwasser betroffen. Zum Zeitpunkt der Offenlage ist in allen vier Bereichen die Untersuchung nicht vollständig abgeschlossen, sodass das „Worst Case Szenario“ hier zu tragen kommt: Dies sieht die Sicherung des Wirkungspfades durch ein Einbauen einer Kunststoffabdichtungsbahn in 60 cm bis 100 cm Tiefe vor. Es wird empfohlen, im Bereich von Sicherungen keine Baumpflanzungen vorzunehmen.

Der Sanierungsumfang im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist frühzeitig und detailliert mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen abzustimmen. Die konkreten Maßnahmen, Zuständigkeiten sowie der zeitliche Ablauf der Umsetzung sind verbindlich festzulegen und im Rahmen einer entsprechenden Vereinbarung vertraglich zu regeln (SV1).

Zudem gibt es innerhalb des Plangebietes drei Sanierungsbereiche, in denen der zu überprüfende Oberboden die Prüfwerte der BBodSchV überschreitet. Diese Bereiche werden als Schadensbereiche behandelt, da hier zur Gefahrenabwehr im Zuge der geplanten Nutzung eine Sanierungserfordernis vorliegt. In diesen Flächen in denen der Oberboden bzw. der Wirkungspfad Boden → Mensch betroffen ist, muss eine langfristige Gefährdung des Schutzguts Mensch ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen umfassen daher die oberen Bodenhorizonte späterer unversiegelter Grünflächen, in denen ein nutzungsbezogener Direktkontakt zwischen Boden und Mensch möglich ist. Eine langfristige gefähderungsfreie Nutzung ist lediglich durch die Überprüfung anstehender bzw. einzubauender Materialien hinsichtlich ihres Gefährdungspotenzials und, wenn ein Gefährdungspotenzial vorliegt, ein Bodenabtrag /-austausch in definierter Zieltiefe zu erreichen.

Innerhalb aller anderen vorhandenen Grün- und Verkehrsflächen gibt es keine Sanierungs- oder Sicherungserfordernis.

Neben den hier dargestellten Altlasteneinstufungen sind für die Planungsempfehlungen des GOP bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Darstellung der Auffüllungsmächtigkeiten relevant.

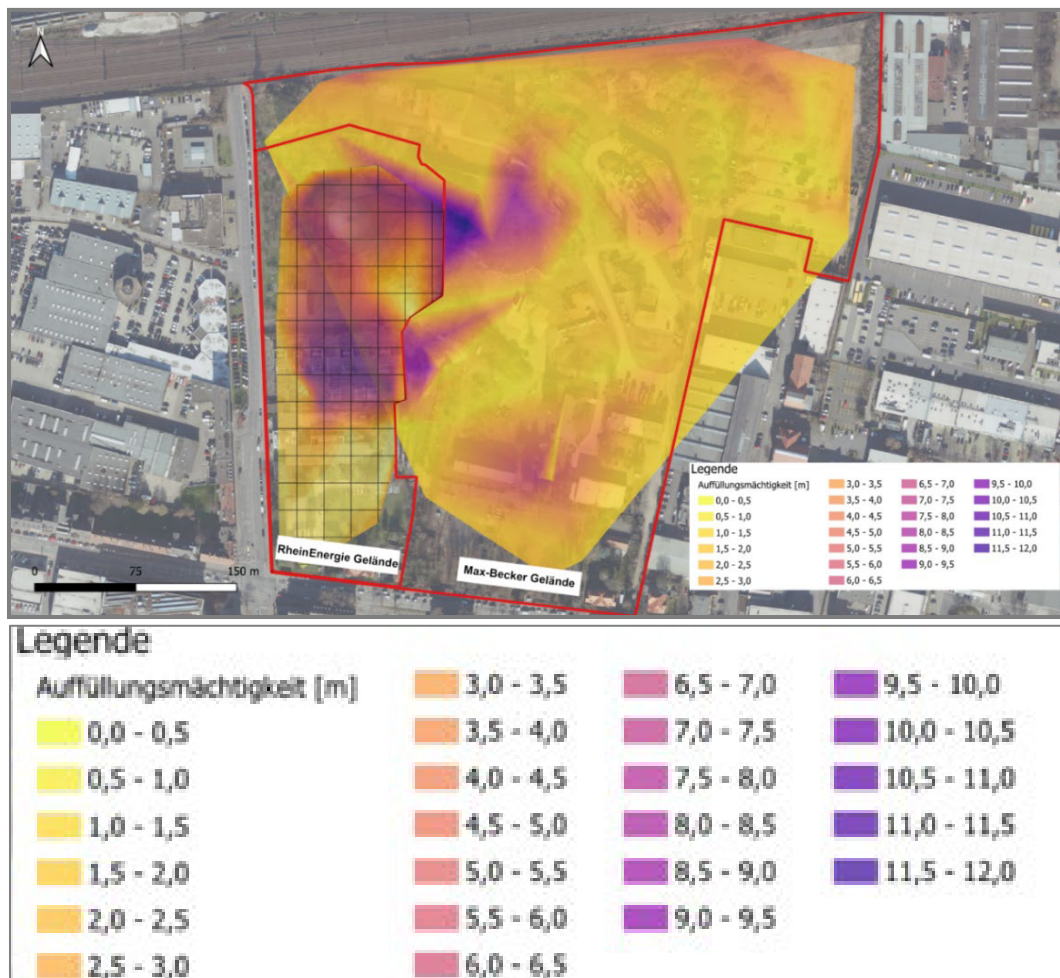


Abbildung 23: Darstellung der Auffüllungsmächtigkeiten<sup>11</sup>

### 2.4.3. Bebauungsplan-Entwurf

#### Bauliche Ausnutzung und Freiräume

Innerhalb des Plangebietes wird ein urbanes Gebiet festgesetzt, das in Teilflächen (MU1 – MU 12) mit unterschiedlichen Nutzungen bzw. Nutzungsverteilungen gegliedert wird.

Die Ausnutzung der Planung (GRZ und GFZ) orientiert sich am städtebaulichen Konzept bzw. am Masterplan. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für urbane Gebiete.

Neben den Baukörpern werden weitere Flächen für Tiefgaragen, Zufahrten, Wege, Feuerwehrlflächen und Nebenanlagen baulich in Anspruch genommen. Bis zu 80 % der jeweiligen Baugebietsfläche dürfen versiegelt werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und unterirdische bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies dient der Freihaltung privater Außenflächen vom ruhenden Verkehr und ermöglicht eine hochwertige Freiraumgestaltung.

<sup>11</sup> Verändert nach Mull und Partner: Interpolierte Auffüllungsmächtigkeiten für das Max-Becker-Areal und Rheinenergie (2025)

Unter Berücksichtigung der im Vorgabenbeschluss vom 05.12.2024 genannten Geschossfläche von 136.000 m<sup>2</sup> ergeben sich insgesamt 1.700 Wohneinheiten entsprechend der Berechnungsmethode des KoopBLM.

Auf Grundlage des Masterplans werden in diesem mit Grünflächen unterversorgten Stadtgebiet zukünftig ca. 35.000 m<sup>2</sup> öffentliche Grün- und Spielflächen entstehen.

### **Geplante innere Erschließung**

Das geplante urbane Gebiet bietet allein aufgrund der Nutzungsmischung gute Voraussetzungen für „kurze Wege“.

Für den Fußverkehr ist ein direktes und umwegfreies Netz geplant, welches eine direkte Durchquerung des Quartiers sowie eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden ÖPNV-Stationen, der im Quartier befindlichen Nahversorgungs- und Bildungseinrichtungen und des an das Quartier angrenzenden Stadtteilzentrums Köln-Ehrenfeld ermöglicht.

Durch die Lage des Quartiers besteht eine direkte Anbindung an das städtische Radverkehrsnetz. Hier ist insbesondere die parallel zu den Bahngleisen verlaufende Fuß- / ÖPNV- und Fahrradtrasse aufzuführen, die eine sehr komfortable Anbindung an den S-Bahn-Haltepunkt Müngersdorf Technologiepark sowie an die Vitalisstraße, den Maarweg und die Oskar-Jäger-Straße bietet.

### **Ruhender Verkehr**

Erforderliche Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich in Tiefgaragen unterzubringen. Für Teilflächen, in denen dies nicht oder nur eingeschränkt möglich ist (z. B. MU 7), wird in MU 5.4 eine Hochgarage errichtet, insbesondere für den Besucherverkehr.

Laut Mobilitätskonzept werden rund 1.410 Kfz-Stellplätze benötigt, davon 541 für Wohnnutzung. Zusätzlich sind ca. 4.524 Fahrradstellplätze erforderlich.

In den Tiefgaragenflächen (TGa) sind auch Erschließungs- und Nebenräume zur Hauptnutzung (z. B. Abstell-, Technik-, Lagerräume) zulässig.

Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb festgelegter Bereiche erlaubt; die Erschließung erfolgt ausschließlich über die östliche Haupteerschließungsachse. Im Bereich der Bummelmeile sind keine Zu- oder Ausfahrten zulässig.

Fahrradstellplätze sind innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen erlaubt. Sie müssen witterungs- und diebstahlsicher gemäß Stellplatzsatzung ausgeführt werden.

**Tabelle 2:** Kennzahlen

	in m <sup>2</sup>	in ha	in %
<b>Nettobauland MU</b>	<b>87.049</b>	<b>8,7</b>	<b>48,3</b>
<b>Gemeinbedarf - Schule</b>	<b>7.433</b>	<b>0,7</b>	<b>4,1</b>
<b>Versorgungsfläche</b>	<b>1.931</b>	<b>0,2</b>	<b>1,1</b>
<b>öffentliche Grünflächen</b>	<b>35.017</b>	<b>3,5</b>	<b>19,4</b>
davon öffentliche Grünfläche -Parkanlage- und -Pocketwald-	29.589	2,9	15,8
davon öffentliche Grünfläche -Spiel- und Sportplätze-	5.428	0,5	3,6
<b>Bahnflächen</b>	<b>431</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>
<b>öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>45.197</b>	<b>4,5</b>	<b>25,1</b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>3.257</b>	<b>0,3</b>	<b>1,8</b>
<b>PLANGEBIET</b>	<b>178.509</b>	<b>17,9</b>	<b>100</b>

### **3. KONFLIKTBETRACHTUNG UND PLANUNGSAUFGABEN**

Die Konfliktbetrachtung stellt die maßgebliche Grundlage für die Herleitung von grünplanerischen und naturschutzrechtlichen Vorgaben dar. Die Konfliktbetrachtung orientiert sich dabei ausschließlich an den Belangen, die mit den rechtlichen Grundlagen in Kap. 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 Tabellen zur Übersicht dargestellt. Ferner werden der planungsrechtliche Umgang des Gesamteingriffes, die Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung in Kap. 3.4 „Fazit der Konfliktbetrachtung“ erläutert.

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

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

Für eine umfassende Grünordnungsplanung sind bei der Konfliktbetrachtung alle bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB darzustellen, die in einem Konflikt mit der Planung stehen oder die einen vorhandenen Konflikt betreffen, auf den die Planung reagiert. Im Zusammenhang der Grünordnungsplanung sind im Folgenden, die bereits in Kap. 1.3.1 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. Konflikt/Aufgabenstellung hinsichtlich des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen**

#### Konfliktbeschreibung

Als Belang, der bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen ist, werden in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB unter anderem auch die allgemeinen Anforderungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen genannt. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches in 2021 durch das Baulandmobilisierungsgesetz ist dann der Belang der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen zusätzlich in § 1 Abs. 6 BauGB aufgenommen worden. Der kausale Zusammenhang dieser rechtlich zu berücksichtigenden Belange ist nicht von der Hand zu weisen.

Die Unterdeckung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen führt daher nicht nur häufig zu vielschichtigen Konflikten, die ökologische, soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Dimensionen haben, sondern widersprechen auch den bauplanungsrechtlichen Grundsätzen.

Ferner kann eine Unterdeckung des Grünflächenbedarfs unter anderem zu Gesundheitsbelastungen beitragen, da nur eingeschränkte Möglichkeiten körperliche Aktivität und Erholung im Freien gegeben sind. Dies kann in der Folge zugleich auch den Attraktivitätswert eines Stadtteils oder Quartiers deutlich verringern und somit auch wirtschaftliche Nachteile (bspw. Vermarktung von Immobilien) mit sich führen.

Bestehende Grünflächen werden zudem stärker frequentiert, was zu Nutzungskonflikten zwischen verschiedenen Gruppen (z. B. Familien, Hundebesitzern, Sportlern) führen kann. Die hohe Belastung der vorhandenen Grünflächen kann zudem zu einer schnelleren Abnutzung von Wegen, Ausstattungselementen und anderen Strukturen führen, zudem werden Vegetationsflächen gegebenenfalls sehr stark beeinträchtigt. Hieraus resultieren neben landschaftsästhetischen Folgeproblemen auch negative Auswirkungen für die biologische Diversität.

#### **Formale Deckung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen**

Im Zusammenhang einer sachgerechten Konfliktbetrachtung ist es relevant, die zukünftig zu erwartende Bevölkerungsstruktur des neuen Wohngebietes in den Augenschein zu nehmen, um die realen Planungsfolgen prognostizieren zu können. Nur diese Ausgangssituation kann die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung sein.

Aus diesem Grund wird die Bedarfsermittlung für die folgende Konfliktbetrachtung herangezogen, der die tatsächliche zu erwartende Wohnfläche inklusive Wohnungen in Staffelgeschossen für das gesamte Planvorhaben zugrunde liegt. Dies ist allerdings auch der Grund, warum die Richtwerte des Kooperativen Baulandmodelles an dieser Stelle nicht herangezogen werden. Hinsichtlich ihrer Bedeutung für die städtebaulichen Regelungen erfahren diese Richtwerte allerdings ihre Berücksichtigung in Kap. 5.3.1 „Anwendung des kooperativen Baulandmodells (koopBLM)“.

Auf Grundlage der aktuellen Planung, werden für das Plangebiet insgesamt ca. 35.017 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese unterscheiden sich grundsätzlich in Flächen mit einer Größe von 5.428 m<sup>2</sup> mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Flächen mit einer Größe von 29.589 m<sup>2</sup> mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Pocketwald(vgl. Kap 2.4.3).

Aufgrund der zuvor genannten Bedarfsermittlung auf der Grundlage der tatsächlich zu erwartenden Einwohner (rd. 3.350 E) bestehen für die Planung des hier zu Grunde liegenden Bebauungsplan-Entwurfes folgende Bedarfe an öffentlichen Grünflächen:

- öffentliche Grünanlagen „Parkanlage“ und „Pocketwald“ 39.350 m<sup>2</sup> (10 m<sup>2</sup> je Einwohner)
- öffentliche Grünanlagen „Spielplatz“ 7.870m<sup>2</sup> (2 m<sup>2</sup> je Einwohner)
- öffentliche Grünanlagen insgesamt: 47.220 m<sup>2</sup>

Entsprechend der vorgenannten Kennwerte ist formal eine rechnerische Unterversorgung für den Bedarf an Öffentlichen Grünflächen von insgesamt 12.203 m<sup>2</sup> festzustellen. Dies entspricht einer Unterdeckung von rd. 26 %.

Die Unterversorgung für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw „Pocketwald“ beträgt 9.761 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Unterdeckung von rd. 25 % an öffentlichen Parkanlagen (inkl. Waldflächen) im Plangebiet. Die Unterversorgung für die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (inkl. Sportplätze) beträgt 2.442 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Unterdeckung von rd. 31 % an öffentlichen Spielplätzen im Plangebiet.

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

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

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), weil:
  - Öffentliche Grünflächen zur Minderung von negativen Begleiterscheinungen einer städtebaulichen Entwicklung beitragen wie beispielsweise Emissions- und Staubentwicklung durch den Individualverkehr, Beeinträchtigung durch Lärm etc.
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), weil
  - Öffentliche Grünflächen zur Deckung von sozialen und kulturellen Bedürfnissen beitragen können (Z.B. künstlerische Betätigung, Stadtteilstädte...)
- Sport, Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), weil:
  - Öffentliche Grünflächen Orte für Sport, Freizeit und Erholung sind
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB), weil:
  - Öffentliche Grünflächen das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflussen
- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).

#### Handlungsbedarfe

Ausgangspunkt für den festgestellten Handlungsbedarf ist die deutliche Unterdeckung an öffentlich zugänglichen Grünflächen im Untersuchungsraum. Die vorhandenen Flächen werden ggf. zukünftig in ihrer Funktion als wohnortnahe Erholungsräume stark frequentiert und unterliegen dadurch einer hohen Nutzungsintensität. Dies führt zu einer überdurchschnittlichen Abnutzung, eingeschränkter Aufenthaltsqualität und möglicherweise auch zeitweise zu Überlastung, insbesondere in Spitzenzeiten. Eine unzureichende Grünflächenverfügbarkeit steht somit in direktem Zusammenhang mit qualitativen und quantitativen Defiziten im Bereich der städtischen Freiraumversorgung.

Als Ansatz für die Minderung des Konfliktes hinsichtlich der Unterdeckung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen von insgesamt 25 % (9.761 m<sup>2</sup>) sind nachfolgende Lösungsansätze zu verfolgen.

#### **Ordnung und strategische Planung von Öffentlichen Grünflächen**

Grundsätzlich besteht immer die Gefahr von Konflikten innerhalb von Nutzungsgruppen öffentlicher Grünflächen wie beispielsweise von Hundebesitzern, Kindern, Jugendlichen,

Sportlern etc., das betreffende Konfliktpotential nimmt insbesondere bei nicht ausreichenden Flächenangebot für die einzelnen Nutzungsgruppen zu.

Diesbezüglich besteht ein Handlungsbedarf darin, bereits mit dem Bauleitplan durch die Festlegung von Zweckbestimmungen, Nutzergruppen sinnvoll voneinander zu trennen.

Im Gegensatz hierzu können allerdings auch die Schaffung von Multifunktionsflächen die Unterversorgung von öffentlichen Grünanlagen relativieren. So können Flächen so gestaltet werden, dass sie verschiedene Nutzungsgruppen bedienen können, wie beispielsweise Sportflächen mit Ruhezeiten, die von anderen Besuchern der Grünanlage ebenso genutzt werden können als von den Parkbesuchern, die ihren Sport ausüben wollen.

Die angesprochene Ordnung bzw. strategische Planung von Grünanlagen bestimmt in hohem Maße die Lage der jeweiligen nutzungsspezifischen Grünanlage.

In diesem Zusammenhang ist zuletzt festzustellen, dass zu einer geordneten und strategisch ausgerichteten Planung von Grünanlagen auch die Vernetzung der Grünanlagen im und auch außerhalb des Plangebietes von nicht unerheblicher Bedeutung ist. Dies lässt sich damit begründen, dass für den Erholungssuchenden eine Möglichkeit besteht seinen spezifischen und bedarfsorientierten Erholungsort relativ störungsfrei und zeitnah ausfindig machen zu können.

### **Aufenthaltsqualität in übrigen Freiräumen außerhalb von öffentlichen Grünflächen**

Durch eine hochwertige Freiraumgestaltung des Plangebietes können die Aufenthaltsqualität der übrigen Freiräume geschaffen werden, so dass diese teilweise die Erholungsfunktionen einer öffentlichen Grünfläche übernehmen können. Dies umfasst die privaten Freiflächen in baulichen Strukturen wie auch öffentliche Bereiche wie beispielsweise Straßenräume und Innenhöfe von Gebäudegruppen.

Im Bereich privater Bauflächen bzw. in deren Freiräumen kann eine Aufenthaltsqualität im Grünen mit folgenden Maßnahmen beispielsweise erzielt werden:

- Hochwertige Gestaltung von Freiräumen bei Gewerbe- und Wohnbauten
- Begrünungsmaßnahmen wie die Innenhofbegrünung
- Schaffung von Dachgärten im Zusammenhang intensiver Dachbegrünung
- Anlage von Beeten und Pflanzflächen
- usw.

Im Bereich öffentlicher Freiräume außerhalb von öffentlichen Grünflächen Freiräumen kann eine Aufenthaltsqualität mit folgenden Maßnahmen beispielsweise erzielt werden:

- Anpflanzung von Straßenbäumen
- Situationsgerechte Gestaltung von Verkehrsbegleitgrün
- Pflanzmaßnahmen im Bereich von Stadtplätzen
- Gestaltung von Verkehrsflächen als grüne Verbindung (z.B. Mobilitätstrasse).

### **Fazit:**

Für die hier vorliegende Planung ist festzustellen, dass die rechnerische Unterversorgung von öffentlichen Grünflächen durch geeignete Maßnahmen und einer sachgerechten Planung begegnet werden kann, damit so faktisch keine Defizite an Erholung im Grünen für das Plangebiet entstehen.

Eine wesentliche Grundlage ist allerdings die Berücksichtigung von den im Vorfeld genannten Handlungsbedarfen, welche sich wie folgt differenzieren lassen:

### Handlungsbedarfe für die Baugenehmigung

Für die Ebene der Baugenehmigung bestehen insbesondere der Handlungsbedarf darin, die Einhaltung der später im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen der Baugebiete zu überprüfen.

### Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung

Für die Ebene der Bauleitplanung begründet die Konfliktbetrachtung folgende Handlungsbedarfe:

- Gestaltung und Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen im Quartier (innere Erschließung) wie Quartiersplätze und Verkehrsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Gestaltung und Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen im Bereich privater und öffentlicher Freiräume, wie unbebaute Wohnbereiche, Innenhöfe und Verkehrsflächen
- Situationsgerechte Verortung von spezifischen Nutzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen
- Festlegung einer Mindestbegrünung für die als öffentliche Grünflächen zu nutzenden Bereiche
- Festlegung einer Mindestbegrünung von Verkehrsflächen
- Festlegung einer Mindestbegrünung für private Gebäude und deren Umfeld
- Berücksichtigung benachbarter Freiräume im und Außerhalb des Plangebietes und deren sinnvolle Anbindung, um eine Vernetzung von Grünanlagen sicherzustellen.

## **Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen**

### **Formulierung von Planungsvorgaben**

#### **PV1 Anbindung der neuen öffentlichen Grünflächen**

Sinnvolle und situationsgerechte Vernetzung der neuen öffentlichen Grünflächen untereinander, Anbindung an übrige Freiflächen mit Aufenthaltsqualität und an Grün- und Freiflächen außerhalb des Plangebietes.

#### **PV2 Schaffung von privaten Grünflächen für die Naherholung vor Ort**

Gestaltung der privaten Freiflächen (Wohnen + Arbeiten), die teilweise den Bedarf an Erholung decken können.

#### **PV3 Schaffung von Aufenthaltsqualitäten von Verkehrsflächen**

Gestaltung bzw. Festsetzung der Verkehrsflächen, die mit Aufenthaltsqualitäten und Begrünung eine Erholungsfunktionen von öffentlichen Grünflächen übernehmen können.

#### **PV4 Schaffung einer grünen Mobilitätstrasse**

Gestaltung der Mobilitätstrasse als Grünverbindung.

#### **PV 5 Schaffung von Vegetationsstrukturen**

Gewährleistung einer Mindestbegrünung, insbesondere im Bereich versiegelter Flächen wie Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen.

### **Formulierung von Festsetzungen:**

- F1** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: „Parkanlage“
- F2** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: „Spielplatz“
- F3** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: „Pocketwald“
- F4** Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“
- F5** Festsetzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- F6** Festsetzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- F7** Festsetzung für die Pflanzung eines Baumes

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

#### **M1-M39**

- M1** Pflanzung von Straßenbäumen  
Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Mobilitätstrasse 1“ sind mind. 2 großkronige Bäume (> 10 m Durchmesser) zu pflanzen.
- M2** Pflanzung einer Baumreihe  
Innerhalb der festgesetzten Flächen M2 innerhalb der Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Mobilitätstrasse 2“ sind großkronige Bäume als Baumreihe in einem Abstand von 20 m innerhalb eines Rasenstreifens zu pflanzen.
- M3** Pflanzung einer Baumreihe  
Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Mobilitätstrasse 3“ sind mind. 15 großkronige Bäume als Baumreihe in einem Abstand von 20 m zu pflanzen.
- M4** Pflanzung einer Baumreihe  
Innerhalb der festgesetzten Flächen M4 sind großkronige Bäume (> 10 m Durchmesser), als Baumreihe zu pflanzen.
- M5** Begrünung Spielplatz  
In den festgesetzten Öffentlichen Grünflächen Ö2 mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind pro 250 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 1 großkroniger Einzelbaum BF31/GH 741, zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind nachrichtlich.
- M6** Baumpflanzungen  
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung Ö2 sind außerhalb der Maßnahmenfläche M5 mindestens 6 mittel- (>5 und <10 m Durchmesser) bis großkronige Bäume (> 10 m Durchmesser) zu pflanzen.
- M7** Baumpflanzungen  
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung Ö1 sind außerhalb der Maßnahmenfläche M4 mindestens 8 mittel- (>5 und <10 m Durchmesser) bis großkronige Bäume (> 10 m Durchmesser), zu pflanzen.
- M8** extensive Dachbegrünung  
Die Flachdächer der Gebäude in den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Grundschule sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen.

Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Sportplatzflächen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig sind. Photovoltaik Elemente sind über der extensiven Dachbegrünung zulässig. Für die Anlage von Schulgärten ist auf weiteren 30 % der Dachfläche eine intensive Dachbegrünung anzubringen.

**M9** Begrünung des nördlichen Eingangsbereichs

Entlang der nördlichen Grenze der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Grundschule sind auf einer Fläche mit einer Breite von mindestens 10 m mind. 6 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Zulässig sind ebenfalls die Pflanzung von Stauden, Gräsern und Solitärsträuchern.

**M10** Begrünung des nördlichen Eingangsbereichs

Je 100 m<sup>2</sup> Schulhoffläche ist mindestens 1 großkroniger Baum zu pflanzen.

**M11** Baumreihe

In der festgesetzten Fläche M11 sind als Baumreihe insgesamt 11 Bäume zu pflanzen. Anzulegen ist ebenfalls ein Rasenstreifen mit einer Breite 2,50 m. Zulässig ist auch die Anlage einer Langgraswiese.

**M12** Begrünung Grünverbindung Gaskugel

In der festgesetzten Fläche M12 sind insgesamt mindesten 7 mittel- bis großkronige Einzelbäume zu pflanzen.

Ausnahmsweise zulässig ist jeweilig die Pflanzung eines Solitärstrauches 200/250 anstelle eines Baumes. Anzulegen ist ebenfalls ein Rasenfläche

**M13** Baumreihen

Innerhalb der festgesetzten Flächen M13 sind mittel- bis großkronige Bäume als Baumreihe in einem Abstand von max. 15 m zu pflanzen.

**M14** Doppelreihige Baumreihe

Innerhalb der festgesetzten Fläche M14 sind in zwei Reihen mittel- bis großkronige Bäume als Baumreihe zu pflanzen.

**M15** Begrünung Spielplätze

In den festgesetzten Öffentlichen Grünflächen Ö3 mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" (nördlich und südlich gelegene Spielplatzflächen) sind pro 250 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 1 großkroniger Einzelbaum zu pflanzen.

**M16** Begrünung Öffentliche Grünfläche Ö3

In der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche Ö3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mindestens 12 Bäume zu pflanzen.

**M17** Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Quartiersplatz 1" sind insgesamt 17 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen.

**M18** Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö 5 ("Quartiersplatz 2") sind insgesamt 8 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen.

**M19** Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 1 sind mindestens 4 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen.

**M20** Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 2 sind mindestens 29 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen.

- M21** Pflanzung von Straßenbäumen  
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 3.1 sind mind. 10 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen.
- M22** Pflanzung von Straßenbäumen  
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 3.2 sind mind. 11 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen.
- M23** Pflanzung von Straßenbäumen  
Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 4 sind mind. 4 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen.
- M24** Begrünung MU 12  
Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung M24 ist zu begrünen.
- M25** Begrünung MU 11  
Innerhalb der Fläche des MU11 sind 4 großkronige Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus ist eine Rasenfläche anzulegen.
- M26** Begrünung nördlicher Eingang MU 2.1 und MU 2.2  
Die festgesetzten Flächen M26 sind zu begrünen.
- M27** Begrünung MU 3  
Die festgesetzte Fläche M27 ist zu begrünen. Es sind 5 großkronige Bäume als Baumreihe mit einem Abstand von 20 m zu pflanzen. Darüber hinaus ist eine Rasenfläche anzulegen.
- M28** Begrünung MU 1  
Die festgesetzten Flächen M28 sind zu begrünen und mit jeweils mind. 5 mittel- bis großkronigen Bäumen zu bepflanzen.
- M29** Begrünung MU 9.1  
Die festgesetzten Flächen M29 sind zu begrünen und mit jeweils mind. 3 mittel- bis großkronigen Bäumen zu bepflanzen.
- M30** Begrünung MU 6.1  
Die festgesetzte Fläche M30 ist zu begrünen und mit 6 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Es ist auf 60% der Fläche eine Raseneinsaat vorzunehmen.
- M31** Begrünung MU 2.1, MU 2.3, MU 5.1  
Die festgesetzten Flächen M31 im MU 2.1, MU 2.3 und MU 5.1 sind zu begrünen und jeweils mit mindestens 2 klein- bis mittelkronigen Bäumen und mindestens 2 Strauchgruppen mit 3 Solitärsträuchern zu bepflanzen. Ausnahmsweise zulässig ist jeweilig die Pflanzung eines Solitärstrauches anstelle eines Baumes.
- M32** Begrünung MU 2.4, MU 5.2 und MU 10  
Die festgesetzten Flächen M32 im MU 2.4, MU 5.2 und MU 10 sind zu begrünen und jeweils mit mindestens 3 klein- bis mittelkronigen Bäumen und mindestens 2 Strauchgruppen mit 3 Solitärsträuchern zu bepflanzen. Ausnahmsweise zulässig ist jeweilig die Pflanzung eines Solitärstrauches anstelle eines Baumes.
- M33** Begrünung der privaten Erschließungsflächen  
Im Bereich privater Erschließungswege in den Baugebieten MU 2.1, MU 2.2, MU 2.3, MU 2.4, MU 4.1, MU 4.2, MU 5.1, MU 5.2, MU 5.3, MU 5.4, MU 5.5, MU 9.1 und MU 9.2 sind entlang der jeweiligen Nutzungsgrenzen (Knödellinie der Planzeichnung) mindestens 1 großkroniger Baum (BF31/GH741), mittig entlang der gesamten Erschließungsfläche je 15 Metern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, soweit keine notwendigen Rettungswege bzw. Belange der Entwässerung entgegenstehen.
-

- M34** extensive Dachbegrünung  
Bis auf die Dächer, auf denen eine intensive Dachbegrünung festgesetzt wird (M35) sind alle Flachdächer der Gebäude in den festgesetzten MU-Gebieten und der Gasregelstation mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen.
- M35** intensive Dachbegrünung  
Die Flachdächer der Gebäude in den festgesetzten MU-Gebieten:  
- MU 1, MU 3, MU 4.1, MU 5.5 jeweils V. Geschoss  
- MU 2.2 / I. Geschoss  
- MU 4.2 / II. Geschoss  
- MU9.1 VI. Geschoss  
sind mit einer intensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Zulässig sind ebenfalls Dachgärten.
- M36** Begrünung von Tiefgaragen  
Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgarage (TGa) und / oder der unterirdischen Gebäudeteile, ist vorzunehmen soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden.
- M37** Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken (Umspannwerk)  
In der festgesetzten Fläche M36 ist für jedes Grundstück 70% der Gesamtfläche als Wiesenstreifen oder als Rasenstreifen herzustellen und 30% der Gesamtfläche mit Strauchgruppen aus standortgerechten Strauchpflanzen zu bepflanzen.
- M38** Pflanzung von Straßenbäumen  
Innerhalb der festgesetzten Flächen M38 sind 7 mittelkronige Bäume als Baumreihe in einem Abstand von max. 10 m zu pflanzen.
- M39** Sicherung des Waldcharakters  
In der öffentlichen Grünfläche 4 (öG4) Pocketwald sind der Baumbestand, die Bodenstrukturen sowie die Kraut- und Strauchschichten im Sinne einer guten fachlichen Praxis zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Auf mindestens 35% der Waldfläche (rd. 840 m<sup>2</sup>), angrenzend an die Bestandsbäume, sind waldrandtypische Gehölzstrukturen (BD51 (GH4431) anzulegen.  
Befestigte Bereiche sind mit wassergebundener Wegedecke auf maximal 10% der Gesamtfläche zulässig.
- M40** Begrünung Pumpwerk  
Die Fläche für die Abwasserentsorgung - Pumpwerk ist zu begrünen. Die Begrünung oberhalb des Pumpwerks ist vorzunehmen, soweit dieses nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut wird. Die Vegetationstragschicht ist dort mit einer 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Die restliche Fläche der M40, die nicht mit dem Pumpwerk unterbaut ist, ist nach Möglichkeit mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist mindestens eine Rasenfläche anzulegen EA1/LW41111. Davon ausgenommen sind Wegeflächen, die die öffentliche Zugänglichkeit der Fläche sichern, und notwendige Erschließungsflächen. Die Ausbildung der Grünfläche ist unter Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Anforderungen im Zuge der Objektplanung zu konkretisieren.

### **Formulierung von Festsetzungen für externe Ausgleichsmaßnahmen:**

Für die Umsetzung des externen Ausgleichs wird auf eine externe Fläche in Köln, Gemarkung Worringen, Flur 84 zurückgegriffen und umfasst hier ein Teilstück des Flurstücks 137. Vorgesehen ist hier, dass weitere Teilflächen des Flurstücks 136 und des benachbarten

Flurstücks 137 als Streuobstwiese genutzt werden sollen. Unter anderem soll hier die Umlagerung einer planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63460/05 erfolgen (siehe hierzu Kapitel 2.3.6.). Für die externe Ausgleichsmaßnahme ist im Bebauungsplan eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufzunehmen

**A1** Streuobstwiese

In der festgesetzten Fläche A1 ist eine Streuobstwiese mit mindestens 4 Obstbäumen und eine Langgraswiese anzulegen.

**Vertragliche Regelungen:**

**SV1** Regelung über die Herstellung von öffentlichen Grünflächen durch den Erschließer  
Vertragliche Regelungen für die Planung und Herstellung aller öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den städtebaulichen Vertrag mit besonderem Augenmerk auf den erforderlichen Umfang von Sanierungsmaßnahmen.

**Formulierung von Planungsrechtlichen Hinweisen:**

**H1** Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gem. §§ 135 a bis 135 c BauGB

Mit diesem Hinweis wird auf die Qualitätsstandards der Stadt Köln für die Umsetzung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen verwiesen, die mit versehenen Kürzel Bestandteil der Satzung sind.

**3.1.2. Konflikt/Aufgabenstellung hinsichtlich 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 Starkregenereignissen zu 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. Potenziell gefährden solche Ereignisse die Gesundheit des Menschen und können zur 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
- Sport, Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB), weil:

- private und öffentliche Aktionsorte für den Sport, die Freizeit und die Erholung beschädigt werden können und dauerhaft oder zeitweise nicht mehr zur Verfügung stehen
- 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

In dem Entwässerungskonzept, welches verfahrensbegleitend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt wird (Lindschulte Mai 2025, siehe auch Kap. 2.4.2.7) sind unter anderem auch die Anforderungen eines 100-jährigen Starkregenereignisses betrachtet worden. Hierbei verfolgt die Entwässerungsplanung insbesondere bei Starkregenereignissen eine schadlose Ableitung in die geplanten öffentlichen Grünflächen oder eine temporäre und schadlose Zwischenspeicherung auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit der Entwässerungsplanung gewährleistet werden kann, dass bei öffentlichen und privaten Erschließungsflächen genügend Retentionsvolumina bei einem 100-jährigen Ereignis zur Verfügung steht.

Eine besondere Berücksichtigung einer besonderen Geländemodellierung im Bereich der Öffentlichen Grünflächen sind in diesem Zusammenhang nicht genannt worden.

Wenn im Zusammenhang grünplanerischer und Landschaftspflegerischer Maßnahmen Handlungsbedarfe bezüglich von Starkregenereignissen in Betracht gezogen werden, dann wird es sich grundsätzlich lediglich um unterstützende Maßnahmen handeln, wie die Schaffung von Vegetationsstrukturen, Schwammstadtkonzepte wie „Wasser muss zum Baum“ und Dachbegrünungen.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen von erforderlichen Bodensanierungen, kann auch für bestimmte Teilbereiche eine Modellierung der öffentlichen Grünfläche in Betracht gezogen werden.

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
- Schaffung von Vegetationsstrukturen zur Förderung der Evapotranspiration in den Vegetationsstrukturen

### **Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen**

#### **Planungsvorgaben**

##### **PV 5 Schaffung von Vegetationsstrukturen**

Gewährleistung einer Mindestbegrünung, insbesondere im Bereich versiegelter Flächen wie Verkehrsflächen Stellplatzanlage

##### **PV6 Retention bei Starkregenereignissen im Bereich von öffentlichen Grünflächen**

Unter Berücksichtigung der Anforderungen einer erforderlichen Bodensanierung

**PV7** Berücksichtigung des Konzeptes Wasser muss zum Baum (Schwammstadtkonzept)

**PV8** Schaffung von Retentionsräumen auf Dächern und Tiefgaragen  
Vermehrte Berücksichtigung von intensiven Dachbegrünungen

**PV9** Entsiegelung von Flächen

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

**F1** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: "Parkanlage"

**F2** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: „Spielplatz“

**F3** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: „Pocketwald“

**F4** Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“

**F5** Festsetzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**F6** Festsetzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**F7** Festsetzung für die Pflanzung eines Baumes

**F8** Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### **Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen:**

Sämtliche Begrünungsmaßnahmen dienen der Förderung der Evapotranspiration in den Vegetationsstrukturen

**M1 bis M39** besonders hervorzuheben sind:

**M8** Dachbegrünung (Schulstandort)

**M17 bis M23** Pflanzung von Straßenbäumen

**M35** intensive Dachbegrünung

**M36** Begrünung von Tiefgaragen

**M38** Pflanzung von Straßenbäumen

#### **3.1.3. Konflikt/Aufgabenstellung hinsichtlich lokaler Aufheizung von versiegelten Flächen**

##### Konfliktbeschreibung

Ein Grund für die Aufheizung versiegelter Flächen ist, dass sich versiegelte Flächen bei Sonneneinstrahlung stärker aufheizen als offene Böden und dadurch zur Erwärmung der Umgebungsluft beitragen. Außerdem ist die Verdunstung von Niederschlagswasser auf versiegelter Fläche geringer, als bei einer bepflanzten Fläche oder offenen Böden. Dadurch entsteht weniger Verdunstungskälte, die Luftfeuchtigkeit ist geringer und die Luft kann sich schlechter abkühlen.

Im Bereich aufgeheizter Flächen bei heißen Wetterlagen werden diese Bereiche als Aufenthaltsbereich gemieden, da Sie als unangenehm empfunden werden. Dieser Konflikt ist insbesondere relevant für den Bereich von Mischverkehrsflächen, die im Zusammenhang ihrer Verkehrsberuhigung als Spielstraße und Aufenthaltsort eine Alternative zu anderen qualitativen Freiräumen, insbesondere für fehlende öffentliche Grünflächen, darstellen können.

Demgegenüber stehen jedoch die neu anzulegenden Grünflächen, denen positive klimatische Eigenschaften im Sinne der Klimatope innerstädtischer Grünflächen positive Eigenschaften beizumessen sind.

#### 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:

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

#### Handlungsbedarfe

Um den Konflikt mit der Aufheizung von versiegelten Flächen und der Bildung von Hitzeinseln zu verringern bzw. zu vermeiden, ist es zunächst geboten, die Flächenversiegelung zu vermeiden. Diese tritt, teilweise unvermeidbar, im Bereich von Verkehrsflächen auf. Sportflächen, wie beispielsweise mit Tartanbelägen können im Bereich von Öffentlichen Grünflächen, Aufheizungen erfahren.

Handlungsbedarfe bestehen dennoch hauptsächlich im Bereich von Wege- und Verkehrsflächen sowie Platzflächen mit hohem Versiegelungsgrad, also im Bereich von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

Für den Fall, dass eine Versiegelung von Flächen nicht vermieden werden kann, sind Maßnahmen zu nennen, die eine Aufheizung bzw. die Bildung von Hitzeinseln verringern können. So können bspw. wassergebundene Wegedecken oder grobfugiges Pflaster in Teilen die Versickerung und somit auch die Verdunstung vor Ort ermöglichen. Auch die Anlage von Feuerwehraufstellflächen als Schotterrasen kann zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Zudem ist die Begrünung von Verkehrsflächen durch Straßenbäume ein maßgebliches Mittel um Verschattung und Verdunstungskälte zentstehen zu lassen.

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

#### Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung

- Minderung von Flächenversiegelung
- Schaffung von Vegetationsstrukturen, insbesondere im Bereich versiegelter Mischverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und im Bereich von Grünflächen und Spielplätzen

## **Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen**

### **Formulierung von Planungsvorgaben**

- PV4** Schaffung einer grünen Mobilitätstrasse  
Gestaltung der Mobilitätstrasse als Grünverbindung
- PV5:** Schaffung von Vegetationsstrukturen  
Gewährleistung einer Mindestbegrünung, insbesondere im Bereich versiegelter Flächen wie Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen
- PV9** Entsiegelung von Flächen  
Entsiegelung von Flächen ggf. unter Berücksichtigung von erforderlichen Sanierungsmaßnahmen
- PV10:** Minderung der Aufheizung versiegelter Flächen  
durch Maßnahmen zur Verschattung, Schaffung von Vegetationsstrukturen, Auswahl von Materialien
- PV13:** Vollständige Baumreihe und die teilweise Gestaltung der Mobilitätstrasse als Grünverbindung

### **Formulierung von Festsetzungen:**

- F4** Festsetzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- F5** Festsetzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- F6** Festsetzung für die Pflanzung eines Baumes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

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

- M1** Pflanzung von Straßenbäumen
- M2** Pflanzung einer Baumreihe
- M3** Pflanzung einer Baumreihe
- M8** extensive Dachbegrünung
- M9** Begrünung des nördlichen Eingangsbereichs
- M10** Begrünung Schulhof
- M11** Baumreihe
- M13** Baumreihen
- M14** Doppelreihige Baumreihe
- M17- M23** Pflanzung von Straßenbäumen
- M33** Begrünung der privaten Erschließungsflächen
- M34** extensive Dachbegrünung
- M35** intensive Dachbegrünung
- M36** Begrünung von Tiefgaragen
- M37** Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken (Umspannwerk)
- M38** Pflanzung von Straßenbäumen

## **M40**      Begrünung des Pumpwerks

### **3.1.4. Konflikt/Aufgabenstellung hinsichtlich des globalen Klimas (i. S. Klimaschutzgesetzes)**

#### Konfliktbeschreibung

Am 31.8.2021 ist das geänderte Klimaschutzgesetz der Bundesregierung in Kraft getreten, in dem die Klimaschutzvorgaben verschärft werden und eine Treibhausgasneutralität bis 2045 angestrebt wird (vgl. Bundesregierung.de). Für den Sektor Industrie inkl. der Bauwirtschaft ist eine Reduzierung der zulässigen Jahresemissionsmenge auf 118 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> Äquivalent vorgesehen. Die Herstellung von Baustoffen und der damit einhergehende Energieverbrauch sind eine der Treibhausgasquellen im Sektor Industrie. Ziel ist daher eine Verringerung des Bedarfs an Baustoffen. Gleiches gilt für den Sektor Gebäude, welcher den nutzungsbedingten Ausstoß von Treibhausgasen betrachtet.

Die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen (GRZ 0,4 bis 0,6) und von ca. überbauten Verkehrsflächen im bisher gewerblich genutzten Plangebiet werden bau- und betriebsbedingt Treibhausgase produziert.

Zudem trägt eine Flächenversiegelung zum Klimawandel bei, da versiegelte Böden im Gegensatz zu offenen Böden kein oder nur in geringem Maße CO<sub>2</sub> speichern können. Da aber im Bestand weite Flächen des Plangebietes versiegelt oder anderweitig stark anthropogen überformt sind und durch die Neuplanung unversiegelte Flächen mit CO<sub>2</sub>-speicherfähigen Böden angelegt werden, ist davon auszugehen, dass hierdurch keine erhebliche Verschlechterung vorbereitet wird.

Abgehende Vegetationsstrukturen, insbesondere in Form von Bäumen und Sträuchern, die bau- und anlagebedingt gerodet werden müssen, kommt ebenfalls eine Funktion als Kohlenstoffsenke zu. Durch die geplanten Neuanpflanzungen sollen diese Verluste im Sinne der klimatischen Auswirkungen kompensiert werden.

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

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), weil
  - Die Veränderung des Stadtklimas insbesondere auch gesundheitliche Beeinträchtigungen zur Folge haben kann (z.B. Kreislaufbeschwerden bei heißen Wetterlagen)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
  - das Klima ein Bestandteil des Naturhaushaltes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist und beeinträchtigt wird

#### Handlungsbedarfe

Im Zusammenhang grünplanerischer und naturschutzfachlicher Empfehlungen können für die Ebene der Bauleitplanung nur wenige Handlungsfelder in Betracht gezogen werden.

Für die Ebene der Bauleitplanung ist lediglich die Minderung des Konfliktes durch die Erhaltung und Schaffung von Vegetationsstrukturen und der damit verbundenen Bindung von CO<sub>2</sub>-zu nennen. Dies betrifft allerdings alle Planungsempfehlungen und Maßnahmen, die im Folgenden nicht mehr einzeln aufgeführt werden sollen.

Böden, Bäume und andere Pflanzen dienen als wichtige CO<sub>2</sub>-Speicher. Deshalb wird angestrebt, versiegelte Flächen möglichst gering und den Anteil an Grünflächen möglichst hochzuhalten, sowie zahlreiche Baumpflanzungen vorzusehen. Außerdem muss der Erhalt jener dauerhaft gesichert werden.

Durch die Festsetzungen der öffentlichen und privaten Grünflächen, aber auch die Festsetzungen von anderen grünordnerische Maßnahmen, werden neue Grünflächen vorbereitet und deren dauerhafter Bestand gesichert.

### **Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen**

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

Sämtliche Begrünungsmaßnahmen dienen der der Bindung von CO<sub>2</sub>

#### **M1 bis M40**

### **3.1.5. Konflikt/Aufgabenstellung hinsichtlich des Eingriffes in das Landschaftsbild**

#### **Konfliktbeschreibung**

Die geplante Ausweisung von Verkehrsflächen und Flächen, die dem Bau von Wohngebäuden mit integriertem Gewerbe und Kindertagesstätten sowie einer Schule, dienen wird das Orts- und Landschaftsbild einer im Bestand weitestgehend gewerblich, in Teilen auch gehölzbestandenen innerstädtischen Gewerbefläche erheblich und nachhaltig verändern.

Der hier zu betrachtende Landschaftsraum ist allerdings nicht frei zugänglich und unterliegt unterschiedlichen Nutzungen, insbesondere durch den Altmetallhandel und das Umspannwerk. Das Plangebiet ist zudem weitestgehend von Gewerbebauten, der Bahntrasse sowie von Straßen umgeben, im Süden grenzen Wohnbauflächen an der Widdersdorfer Straße an. Während also weite Teile des Plangebietes nicht erlebbar sind und das Landschaftsbild hier als anthropogen überformt und gestört zu beschreiben ist, stellen die weithin sichtbare Gaskugel sowie einzelne denkmalgeschützte Gebäude wie das Uhrenhaus besondere und landschaftsbildprägende Landmarken dar.

Die geplanten baulichen Eingriffe führen zu einer Veränderung, die insbesondere von den Bewohner\*innen der südlich angrenzenden Wohnbauflächen wahrgenommen werden. Weitere umliegende Bereiche sind hinsichtlich des Landschaftsbildes als stark beeinträchtigt darzustellen bzw. bestehen hier keine Blickbeziehungen, da diese durch Gebäuderiegel oder andere Strukturen wie die Lärmschutzwand nördlich der Bahntrasse gestört sind.

So ist festzustellen, dass in geringem Umfang zukünftig Bereiche in der unmittelbaren Umgebung durch eine entsprechende Kulissenwirkung und siedlungsbedingte Störungen betroffen sind. Durch eine landschaftsästhetisch hochwertige Umgestaltung des Areals und der Durchwegung auch für Bewohner umgebender Quartiere wird das Plangebiet jedoch erlebbar gestaltet. Im Bestand ist das Landschaftsbild aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht als hochwertig einzustufen. Da durch die Planung weitreichende grünordnerische und landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahmen für die Parkanlagen und das gebäudenaher Umfeld erfolgen, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gegeben.

#### **Handlungsbedarf**

Allerdings besteht Handlungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung darin, mit der Planung Maßnahmen zu sichern, die weitere Eingriffe in das Landschaftsbild vermeiden.

### **Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen**

#### **Formulierung von Planungsvorgaben**

**PV 14:** landschaftliche Einbindung von Elementen, die das Landschaftsbild stören  
wie beispielsweise Umspannwerk, Lärmschutzwand, Tiefbeete

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

**M37** Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken (Umspannwerk)

**M38** Pflanzung von Straßenbäumen

### **3.1.6. Aufgabenstellung hinsichtlich möglicher sozialer Konflikte im Bereich des Kreativquartiers/Gleisbogens**

#### Konfliktbeschreibung

Die hier zu betrachtenden Grün- und Spielflächen finden sich nicht im direkten Umfeld des Wohnquartiers. Dies begünstigt eine fehlende soziale Kontrolle, die nicht durchgehend gewährleistet werden kann. Die Situation wird darüber hinaus noch dadurch begünstigt, dass ein Großteil der betroffenen Flächen nicht oder nur schlecht einsehbar ist. Dies gilt insbesondere für die Senke der damaligen Bahntrasse, welchen den „Gleisbogen“ formt

Weitere Nutzungen, die im Umfeld angesiedelt werden sollen oder bereits bestehen, können zu einer Beeinträchtigung der Flächen führen. So befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft das Kreativquartier mit einem Musikclub. So ist die Gefahr von Vandalismus, bspw. durch alkoholisierte Clubbesucher, nicht auszuschließen. Auch eine Gefährdung von Kindern und Jugendlichen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

#### 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:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), weil
  - Die Nutzung der Landschaft ein Teilbestandteil einer gesunden Wohnumgebung ist
- Sport, Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), weil
  - Die Landschaftsnutzung eine wichtige Erholungsfunktion übernimmt.
- Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), weil
  - Grünanlagen zum sozialen und kulturellen Austausch dienen können.

#### Handlungsbedarfe

Die Spielflächen sind so zu gestalten, dass diese gut von der Mobilitätstrasse einsehbar sind, d.h., hier ist keine dichte und/oder hohe Bepflanzung (max. 1,2m) zulässig. Die Spielplatzbereiche sind gem. der Satzung nur von Kindern bis zu einem Alter von 14 Jahren und in einem Zeitraum bis 19:00 zu nutzen. Gewöhnlich liegt dieser Zeitraum außerhalb der Öffnungszeiten des Musikclubs. Um Vandalismus auszuschließen, sind dementsprechend stabile Spielgeräte und Ausstattungsgegenstände zu vermeiden.

Für das MU 11 mitsamt dem dort geplanten Gebäude soll eine Nutzung gewährleistet werden, die mit der angrenzenden Spielplatznutzung verträglich ist.

Durch die Topografie ist zudem eine optische Trennung zur Clubscene im Umfeld zu gewährleisten und das Erreichen der Spielflächen etwas zu erschweren.

Handlungsbedarfe für die Baugenehmigung sind zunächst nicht festzustellen.

Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung

- Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen, die gut einsehbar sind (lichte Bepflanzung)

- Freistellung der gesamten Grünfläche von dichtem Gehölzbestand, insbesondere im Bereich der Senke der Bahntrasse
- Gestaltung sicherer Straßenquerungen

### **Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen**

#### **Formulierung von Planungsvorgaben**

**PV4** Schaffung einer grünen Mobilitätstrasse

**PV5:** Schaffung von Vegetationsstrukturen

**PV9:** Entsiegelung von Flächen

**PV11:** Freistellung der gesamten Grünfläche von dichtem Gehölzbestand zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle

**PV12** Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der angrenzenden Öffentlichen Grünfläche „Gleisbogen“

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

**F2** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: „Spielplatz“

**F5** Festsetzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

**F6** Festsetzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

**F7** Festsetzung für die Pflanzung eines Baumes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

### **3.1.7. Konflikt/Aufgabenstellung hinsichtlich der Mobilitätstrasse**

#### **Konfliktbeschreibung**

Mit dem Entwurf zum städtebaulichen Wettbewerb (vgl. Kap. 2.4.2.1) wurde für den Bereich der Mobilitätstrasse entlang des im Maßnahmenplan dargestellten Abschnittes „Mobilitätstrasse 2“ und teilweise im Abschnitt „Mobilitätstrasse 3“ eine Grünverbindung dargestellt. Diese Darstellung erfolgte mit der Absicht, die betreffenden Grünflächen für den Nachweis der Deckung des Bedarfes an Öffentlichen Grünflächen rechnerisch berücksichtigen zu können, so wie diese gem. Kooperativen Baulandmodell gefordert ist.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung dieses Grünstreifens ist allerdings sinnvoller Weise als Bestandteil der Verkehrsfläche auszuweisen, da diese mit seiner geringen Breite von ca. 6 m zu dem Baukörper der Straße zu zählen ist. Hier ist zu erwähnen, dass der Grünstreifen, der ursprünglich als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden sollte, von der Fahrbahntrasse für Bus und Fahrradfahrer getrennt, ein Fußweg beinhaltet. Der hier verbleibende ca. 3 m breite Grünstreifen, ist als Verkehrsbegleitgrünfläche zu definieren, der darüber hinaus Aufgaben der Straßenentwässerung übernimmt.

Somit verliert die Planung zunächst eine Öffentliche Grünfläche, die für die Bedarfsermittlung für das kooperative Baulandmodell nicht mehr zur Verfügung steht.

**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:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), weil
  - Die Nutzung der Landschaft ein Teilbestandteil einer gesunden Wohnumgebung ist
- Sport, Freizeit und Erholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), weil
  - Die Schaffung einer Grünverbindung wichtige Erholungsfunktion übernimmt.

#### Handlungsbedarfe

Allerdings widerspricht die Festsetzung der Mobilitätstrasse als öffentliche Verkehrsfläche nicht der Tatsache, dass der Abschnitt „Mobilitätstrasse 2“ und teilweise auch im Abschnitte „Mobilitätstrasse 3“ als Grünverbindung von der Öffentlichen Grünfläche „Gleisbogen“ bis zur der Öffentlichen Grünfläche an der Grundschule fungieren kann.

Der grundlegende Handlungsbedarf besteht darin, Planungsempfehlungen und Maßnahmen zu entwickeln, die es verbal argumentativ erlauben, die Mobilitätstrasse teilweise als Grünverbindung anerkennen zu lassen.

### **Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen**

#### **Formulierung von Planungsvorgaben**

**PV 1:** Anbindung der neuen öffentlichen Grünflächen

**PV 4:** Schaffung einer grünen Mobilitätstrasse

**PV 5:** Schaffung von Vegetationsstrukturen

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

**M2** Pflanzung einer Baumreihe

**M3** Pflanzung einer Baumreihe

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

**F5** Festsetzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

**F7** Festsetzung für die Pflanzung eines Baumes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

### **3.2 Konflikte und Planungsaufgaben im Kontext naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung**

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung stellt im Prinzip auch eine Konfliktbetrachtung dar, wobei in diesem Fall der planerische Konflikt bzw. der Eingriff in Natur und Landschaft in den Blick genommen wird.

Aus diesem Grund wird für die Eingriffs- bzw. Konfliktbetrachtung im Kontext der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die strategische Reihenfolge angewendet, die gleichfalls bei der Konfliktbetrachtung im Kontext der Grünordnungsplanung (vgl. Kap. 3.1) angewendet wird.

Dementsprechend erfolgen bei der Darstellung des Eingriffes in Natur und Landschaft fünf zu unterscheidende Schritte:

- Definition des Eingriffes in Natur und Landschaft (Konflikt)
- Verbal-argumentative Beschreibung und Begründung des Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB, eventuell inkl. der Begründung, warum keine Maßnahmen für den Ausgleich oder die Minderung und Vermeidung des Eingriffes möglich sind
- Benennung der betroffenen Bestandteile des Naturhaushaltes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und des Nachweises der erheblichen Beeinträchtigung
- Beschreibung des aus dem Konflikt resultierenden Handlungsbedarfes
- Festlegung von konkreten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die entweder in den Bebauungsplan als Festsetzung zu übernehmen sind oder mit vertraglichen Regelungen für die Herstellung und Durchführung durch den Vorhabenträger gesichert werden können

Für die Definition und Beschreibung der Eingriffe sind diese parzellenscharf abzugrenzen und zu definieren. Darüber hinaus spielt die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes für die Definition von Eingriffen und deren Darstellung im Bebauungsplan eine wesentliche Rolle

Allerdings beschreiben die einzelnen zu unterscheidenden Eingriffe oft auch gleiche oder zumindest sehr ähnliche Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft. Des Weiteren bestehen in der Regel Synergieeffekte der Eingriffe untereinander. So erfolgen mit einer Beschreibung des gesamten Eingriffes auch die Herleitung der Handlungsbedarfe und die Darstellung der konkreten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Im Anschluss der Eingriffsbeschreibung für das gesamte Planungsgebiet werden die einzelnen Eingriffe hinsichtlich ihrer charakteristischen Merkmale bzw. ihrer Besonderheiten beschrieben.

In diesem Zusammenhang erfolgt die Beschreibung des Eingriffes und der Eingriffsschwere vornehmlich verbal-argumentativ. In bestimmten Fällen wird auch das Bewertungsverfahren nach Ludwig angewendet. Dies erfolgt ausschließlich für den Fall, dass eine Ausgleichspflicht im Sinne von § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vorliegt.

Allerdings beschränkt sich die Darstellung der Eingriffsberechnung lediglich auf die entsprechenden Ergebniswerte, um eine Überfrachtung des Erläuterungstextes mit umfangreichen Tabellen zu vermeiden. Die differenzierte Eingriffs- und Ausgleichsberechnung wird ersichtlich mit dem Eingriffsplan (Anlage 2) und mit den Bewertungstabellen der Eingriffs-Ausgleichsbewertungen nach Ludwig (Anlage 3).

Die planungsrechtlichen Vorgaben, die zur Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen sind, sind in Kapitel 2.3.7 zu entnehmen.

Nach der Beschreibung des Eingriffes und seiner Schwere werden Handlungsbedarfe formuliert, die erforderlich werden, um den Eingriff zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

Für alle Eingriffe ist festzustellen, dass von vornherein keine Handlungsbedarfe für die Ebene der Baugenehmigung festgestellt werden dürfen, da mit einer Novellierung des BNatSchG in 1993 und der Einführung des §8a BNatSchG die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf die Ebene der Bauleitplanung gehoben wurde.

### **3.2.1. Ausgleichspflicht**

Für die überwiegenden Flächen des Plangebietes ist festzuhalten, dass Eingriffe vor der planerischen Entscheidung bereits zulässig waren oder erfolgten.

Wie in Kapitel 2.3.7 bereits dargestellt, besteht eine Ausgleichverpflichtung nur für den Bereich von festgesetzten Pflanzgebotsflächen die zukünftig als MU12 festgesetzt werden. Dieser Eingriff wird mit dem Kürzel EA1 gekennzeichnet.

Alle anderen im Folgenden bezeichneten Eingriffe (E1, E2, ect.) lösen keine Ausgleichspflicht aus im Sinne von § 1a Abs.3 S. 6 BauGB aus.

### **3.2.2. Eingriffsbeschreibung**

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Plangebiet überplant, dass in weiten Teilen durch versiegelte, teilversiegelte oder anderweitig anthropogen überformte Flächen geprägt ist. Demgegenüber stehen verschiedenartige Vegetationsbestände, u.a. in Form von Baumbeständen, Sukzessionsgehölzen, Ruderalbiotopen sowie Brachen der Gewerbe- und Siedlungsbereiche (vgl. Kap. 2.2.8).

Hochwertige Biotope und Biotopkomplexe finden sich hingegen in Form von Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen sowie anderen Gehölzstrukturen wie Hecken, Gebüsche und flächige Gehölzbiotope.

Diese Gehölzstrukturen werden durch Grünflächen, Verkehrsflächen, Urbane Gebiete, eine Schule sowie ein neues Umspannwerk teilweise überplant oder in ihrer naturschutzfachlichen Qualität beeinträchtigt und entfallen als Lebensraum von Tieren und Pflanzen oder als prägende Landschaftsbildelemente. Die Lebensraumfunktion für Tierarten der Ruderal- und Sukzessionsbiotope wird nahezu vollständig verlorengehen. Innerhalb der überbauten werden die abiotischen Bedingungen (insbesondere Boden- und Wasserhaushalt sowie Geländeklima) sowie das Wirkungsgefüge zwischen abiotischen Faktoren und Tier- und Pflanzenwelt erheblich verändert.

Im Zusammenhang des Eingriffes in Gehölzstrukturen sind insbesondere der Eingriff in die Baumbestände und Gehölzbestände entlang der Widdersdorfer Straße und Maarweg im südlichen Plangebiet, im Bereich des Gleisbogens im westlichen Plangebiet sowie im Bereich um die Gaskugel im zentralen Plangebiet zu nennen. Diesen Gehölzbiotopen kommt aufgrund von Faktoren wie Alter, Strukturvielfalt und Wuchshöhen nicht nur eine Bedeutung als Lebensraum zu, sondern auch hinsichtlich der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. einen.

Allerdings werden durch den Bebauungsplan Teile dieser wertgebenden Bäume und Gehölzbiotope planungsrechtlich gesichert, zudem sollen durch Neuanpflanzungen diese Eingriffe weitestgehend kompensiert werden.

Es werden im Folgenden die Beeinträchtigungen des Eingriffes für die einzelnen Bestandteile des Naturhaushaltes beschrieben. Für die Definition eines Eingriffes gem. den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) spielt die Feststellung eine große Rolle, ob die Beeinträchtigung des jeweiligen Naturhaushaltbestandteiles erheblich ist.

### **3.2.3. erhebliche Beeinträchtigung der Bestandteile des Naturhaushaltes**

#### Tiere:

Es werden Habitate und Lebensraumstrukturen von gehölzbewohnenden Tierarten sowie großer von Arten, die auf Ruderal- und Sukzessionsflächen vorkommen, überbaut. Hierbei kann es sich auch um Arten handeln, die als störungsempfindlich einzustufen sind, wenngleich überwiegend typische Arten des urbanen Siedlungsraumes im Plangebiet nachgewiesen wurden (s.a. Kap. 2.2.8.).

Die Beeinträchtigung des Bestandteiles des Naturhaushaltes „Tiere“ ist aufgrund der dauerhaften Beseitigung größerer, zusammenhängender Lebensraumstrukturen, die als **erheblich** einzustufen.

#### Pflanzen:

---

Es sind keine in NRW bestandsgefährdeten Pflanzenarten betroffen.

Weite Teile des Plangebietes unterliegen Sukzessionsprozessen, hier kommen typische Hochstauden- und Gräserfluren der anthropogen beeinträchtigten gewerbe- und Industriestandorte auf. Da in Teilen das Plangebiet immer noch gewerblich genutzt wird oder bis vor wenigen Jahren genutzt wurde, sind diese Flächen als dynamische Biotopflächen zu beschreiben, die einem steten Wandel unterliegen.

Da es sich hierbei nicht um seltene oder gefährdete Arten handelt und diese aufgrund ihrer Ausbreitungsstrategien oftmals nur kurzzeitig bestimmte Standorte besiedeln, sind die Beeinträchtigungen dieser Ruderalbiotope **nicht** als **erheblich** einzustufen.

Insbesondere den großen Gehölzbiotopen sowie den Bestandsbäumen im Plangebiet ist jedoch eine größere Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts Pflanze beizumessen. So stellen diese Gehölzbiotope an sich ja bereits höherwertige Biotope dar, bieten jedoch auch insbesondere im Bereich der Boden- und Krautschicht, einer Vielzahl anderer Pflanzenarten einen geschützten Lebensraum, der für deren Entwicklung notwendig ist.

Aufgrund der großflächigen Beeinträchtigungen von Gehölzbiotopen sind die Beeinträchtigungen für die Gehölzbiotope als **erheblich** einzustufen.

#### Boden:

Durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsflächen erfolgt eine großflächige Versiegelung des Plangebietes, hinzu kommen weitere Inanspruchnahmen für Nebenanlagen sowie Tiefgaragen.

Die Veränderungen der Oberflächengestalt (Bodenauf- und -abtrag) zerstören die gewachsenen Bodenhorizonte im bebaubaren Bereich des Gebietes. Bodenwasserhaushalt und Sorptionseigenschaften der Böden werden durch Umschichtung und Überbauung erheblich und nachhaltig gestört.

Die Böden sind im Bestand jedoch weitestgehend anthropogen überformt. So finden sich hier Bodenaufträge mit Mächtigkeiten von teilweise mehreren Metern, Versiegelungen und Teilversiegelungen, so dass im Bereich des Plangebietes nahezu keine natürlichen Böden mehr vorzufinden sind.

Darüber hinaus sind große Teilflächen des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen belastet, hier sind großflächige Sanierungsmaßnahmen und Einbau unbelasteter Böden vorzusehen.

Die Beeinträchtigung des Bestandteiles des Naturhaushaltes „Boden“ ist aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen **nicht** als **erheblich** einzustufen.

#### Wasser:

Im Bestand werden die auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschläge über die Kanalnetze abgeleitet. Zukünftig ist eine ortsnahe Versickerung der gesamten anfallenden Niederschläge über die belebte Bodenzone, bspw. im Bereich der Grünflächen, im Nahumfeld der Gebäude oder anderweitigen Pflanzungen, vorgesehen. Somit wird die Grundwasserneubildungsrate gesteigert.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, die Neuanlage von dauerhaft wasserführenden Gewässern ist nicht vorgesehen.

Die Beeinträchtigung des Bestandteiles des Naturhaushaltes „Wasser“ ist **nicht** als **erheblich** einzustufen.

#### Luft:

Die Emissionen von Fahrzeugen in der Erschließungs- und Bauphase sowie weiterhin dauerhaft die siedlungstypischen Emissionen (Hausbrand und Autoabgase) belasten die

lufthygienische Situation des Planungsraumes. Aufgrund der Vorbelastungen durch den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich und Gewerbeflächen, den Eisenbahnbetrieb im Norden und insbesondere durch den im Süden und Westen angrenzenden KFZ- Verkehr, ergibt sich jedoch allenfalls eine **unerhebliche Beeinträchtigung** des Bestandteiles des Naturhaushaltes „Luft“.

#### Klima:

Die Versiegelung von bisher vegetationsbestandenen Flächen, der Rücknahme von großkronigen Bäumen und von flächigen Gehölzen kann zu einer Veränderung der klimatischen Verhältnisse vor Ort beitragen. Jedoch ist das Plangebiet bereits im Bestand durch die gewerblichen Nutzungen geprägt. Zukünftig sollen hier zum Beispiel durch Grünflächen, aber auch durch Dachbegrünungen und durch die Anpflanzung von Straßenbäumen die klimatischen Eigenschaften des Plangebietes aufgewertet werden. Zukünftig stellen insbesondere die Grünflächen Kalt- und Frischluftproduktionsflächen dar.

Klimaaktiven Elementen stehen im Bestand Flächen gegenüber, die aufgrund ihrer Ausprägung ungünstige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Eigenschaften des Plangebietes aufweisen. Zukünftig erfolgt zwar eine großflächige Versiegelung des Plangebietes durch Gebäude und Verkehrsflächen, diese sollen jedoch durch klimaaktive Maßnahmen (bspw. Dachbegrünung und Baumpflanzungen) aufgewertet werden. Zudem tragen zukünftig die großen Grünflächen zur Kalt- und Frischluftproduktion bei. Somit ergibt sich allenfalls eine **unerhebliche Beeinträchtigung** des Bestandteiles des Naturhaushaltes „Klima“.

#### Wirkungsgefüge zwischen den Bestandteilen des Naturhaushaltes:

Durch die Beeinträchtigung der einzelnen vorgenannten Bestandteile des Naturhaushaltes wird ebenso deren Wirkungsgefüge gestört.

Dem steht infolge der Schaffung von öffentlichen Grünflächen und der Neuanpflanzung von Baumgruppen und Baumreihen sowie anderer Begrünungsmaßnahmen eine Veränderung, jedoch keine Beseitigung des Wirkungsgefüges zwischen den Bestandteilen Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tieren gegenüber.

Aus diesem Grund ist die Beeinträchtigung für das Wirkungsgefüge insgesamt als **unerheblich** einzustufen.

#### Landschaft:

Bereiche, die höherwertig hinsichtlich des Landschaftsbildes einzustufen sind, befinden sich im Bereich des Gleisbogens (E1) und der ausgleichspflichtigen Eingriffsfläche EA1. Es handelt sich zwar hierbei auch um anthropogen überformte Bereiche, die aber dennoch naturnahe und ursprünglich erscheinende Landschaftsbereiche darstellen und Siedlungs- und Gewerbeflächen von den angrenzenden Gleisanlagen abgrenzen. Auch wenn der Bebauungsplan für diese beiden Eingriffsbereiche ebenfalls attraktiv gestaltete öffentliche Grünflächen festsetzt und hier der Eingriff in die Landschaft wesentlich geringer ausfällt, als wenn auf diesen Flächen beispielsweise Gewerbe oder Wohnbebauung vorgesehen werden würde, ändert sich hier das Landschaftsbild von einer ökologisch naturnahen und teilweise ursprünglichen Landschaft in stark frequentierte Erholungsanlagen. Aus diesem Grund wird für die betreffenden Bereiche die Beeinträchtigung des Bestandteiles des Naturhaushaltes „Landschaft“ als **erheblich** eingestuft.

Darüber hinaus werden durch das Vorhaben in weiten Teilen des Plangebietes eine ohnehin stark vorbelastete, überwiegend gewerblich genutzte Landschaft in ein Wohn- und Geschäftsquartier mit attraktiv gestalteten Freiräumen und Grünflächen verändert und auch den Anwohnern geöffnet. Für diese Bereiche wird die Beeinträchtigung des Bestandteiles des Naturhaushaltes „Landschaft“ ist **nicht** als **erheblich** einzustufen sein.

#### Biologische Vielfalt:

Die Wohnbebauung, die Anlage von Verkehrswegen sowie teilweise auch von öffentlichen Grünflächen führen bau- und anlagebedingt zum Verlust, bzw. zur Umwandlung von unterschiedlichen Lebensraumstrukturen. Es werden keine Flächen des Biotopkatasters NRW beeinträchtigt.

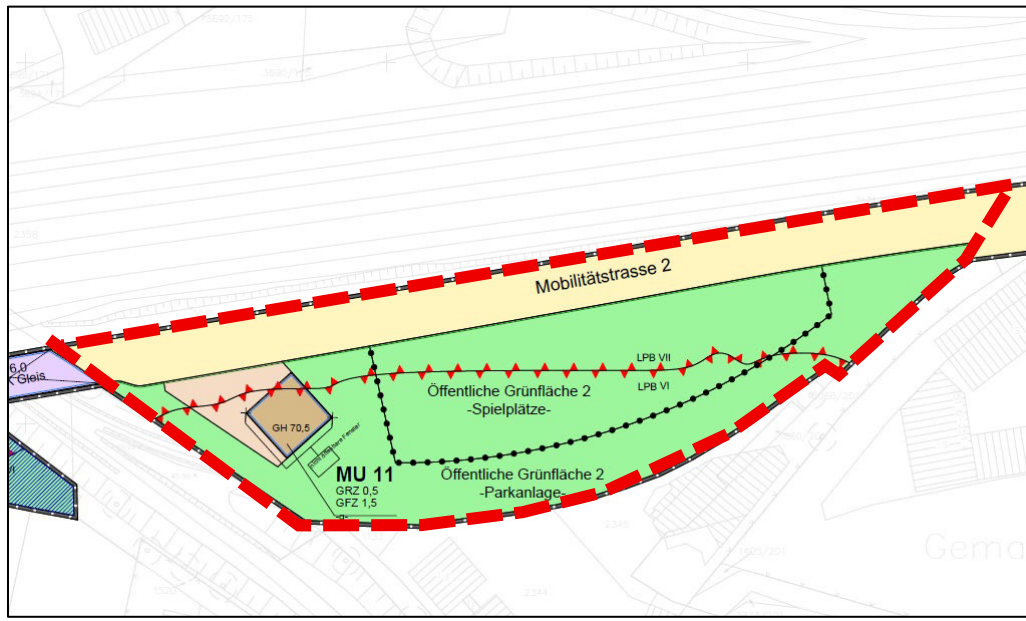
Aus diesem Grund ist die Beeinträchtigung für die biologische Vielfalt insgesamt als unerheblich einzustufen.

#### **3.2.4. Charakteristische Beschreibung einzeln zu unterscheidender Eingriffe**

Im Plangebiet befinden sich weitläufige Flächen, die aus Sicht einer naturschutzfachlichen Betrachtung hinsichtlich ihrer Naturhaushalts-Bestandteile nicht als hochwertig einzustufen sind. Beispielsweise kommt den weitläufigen Gewerbebrachen keine besondere Funktion für die Produktion von Kalt- und Frischluft, als Lebensraum oder als hochwertiger Bestandteil des Bodens zu, die anstehenden Böden sind hier zudem anthropogen überformt. Auf solchen Flächen sind durch die Bauleitplanung folglich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu befürchten.

Andere Flächen innerhalb des Plangebietes stellen sich als hochwertiger dar. Hierfür sind fünf Eingriffe zu definieren. Es handelt sich hierbei um die Eingriffsbereiche E1, E2, E3 und E4 sowie den ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich EA1 (vgl. Anlage 2).

### 3.2.4.1 Eingriffsbereich E1 (Gehölzfläche Gleisbogen)



**Abbildung 24:** Eingriff E1 – Gehölzfläche Gleisbogen

#### Konfliktbeschreibung

Es handelt sich hierbei um eine rd. 11.800m<sup>2</sup> große, gehölzbestandene Fläche, die durch Sträucher und einzelnen Bäumen geprägt wird. Die Einstufung als Bereich, der erheblich belastet wird, erfolgt aufgrund der Flächengröße und der Unzugänglichkeit. So bietet diese Fläche Lebensraum u.a. für Vögel, Kleinsäuger oder Insekten. Zudem tragen entsprechend große Gehölzbiotope zur Kalt- und Frischluftthygiene im innerstädtischen Raum bei. Die Fläche ist nahezu vollständig von Gleisanlagen umgeben und bildet teilweise den Böschungsbereich der angrenzenden Bahnstrecke; somit sind die Böden als anthropogen beeinträchtigt einzustufen. Die Bedeutung für die Bestandteile des Naturhaushaltes Boden und Wasser sind entsprechend gering einzustufen.

Da der Vegetationsbestand die städtebaulich geprägten und anthropogen überformten Bereiche wie Siedung und Schiene landschaftlich einbindet, ist eine besondere Bedeutung als hochwertiges Element des Orts- oder Landschaftsbildes festzustellen.

Der Bebauungsplan wird für diese Flächen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel und Sportplatz“ und mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzen. Darüber hinaus wird das urbane Gebiet MU11 (GRZ 0,8) sowie nördlich verlaufend ein Teil der Mobilitätstrasse festgesetzt. Um diese Festsetzungen umzusetzen, erfolgen großflächige Eingriffe in diese Gehölzbestände in Form von Rodungen.

#### Betroffene Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB

Mit dem beschriebenen Eingriff werden insbesondere die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Bestandteile des Naturhaushaltes „Tiere“, „Pflanzen“, „Wirkungsgefüge“, „Landschaft“, „Luft“ und „Klima“ **erheblich beeinträchtigt**.

#### Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung

- Mögliche Vermeidung bzw. Minderung des Eingriffes, die im Zusammenhang der Herstellung einer intensiv genutzten öffentlichen Grünfläche möglich ist.
- Erhalt von Vegetationsbeständen
- Größtmögliche Vermeidung von Flächenversiegelung

Zur Minderung der Eingriffsintensität im Eingriffsbereich E1 müssen im Sinne des Vermeidungsgebotes nach Möglichkeit Vegetationsbestände in Teilen erhalten bleiben und die Versiegelung von Flächen auf ein tatsächlich notwendiges Minimum reduziert werden. Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Dachbegrünungen tragen darüber hinaus positiv dazu bei, die Eingriffserheblichkeit zu reduzieren. So werden hierdurch beispielsweise Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, der Eingriffsbereich landschaftsästhetisch aufgewertet und positive kleinklimatische Auswirkungen in Form von Verschattung und Verdunstung ermöglicht.

Um die Funktionsfähigkeit der Bestandteile des Naturhaushaltes Landschaft, Luft und Klima so gut wie möglich aufrecht zu erhalten, wird es beispielsweise sinnvoll sein, die Mobilitätstrasse so intensiv wie möglich zu begrünen. Darüber hinaus kann die Schaffung von neuen Vegetationsstrukturen, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, welche aufgrund der Planung nicht erhalten werden können, kompensieren.

Der Erhalt von Gehölzstrukturen wird für diesen Eingriff nur beschränkt möglich sein, weil aufgrund der gesonderten Lage eine hohe Sozialkontrolle für den Bereich der Öffentlichen Grünfläche gewährleistet sein muss, was in diesem Zusammenhang durchgehende und blickdichte Gehölzstrukturen größtenteils nicht erlaubt (vgl. Kap. 2.2.8).

### **Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen**

#### **Formulierung von Planungsvorgaben**

**PV4** Schaffung einer grünen Mobilitätstrasse

**PV5** Schaffung von Vegetationsstrukturen

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

**F1** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: "Parkanlage"

**F2** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: „Spielplatz“

**F3** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: „Pocketwald“

**F4** Festsetzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

**M4** Pflanzung einer Baumreihe

**M5** Begrünung Spielplatz

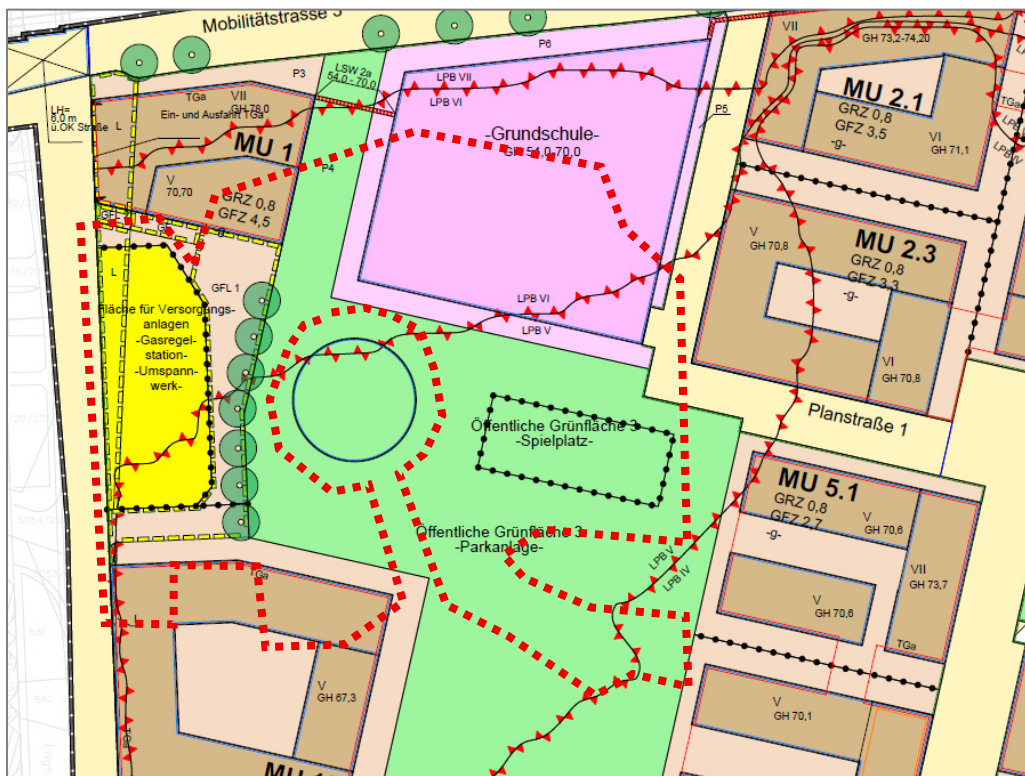
**M6** Baumpflanzungen

**M7** Baumpflanzungen

**M25** Begrünung MU 11

**M34** extensive Dachbegrünung

### 3.2.4.2 Eingriffsbereich E2 (Gehölzgruppen im Bereich der Gaskugel)



**Abbildung 25:** Eingriff E2 (Gehölzgruppen im Bereich der Gaskugel)

#### Konfliktbeschreibung

Es handelt sich hierbei um den Eingriff in eine rd. 12.700m<sup>2</sup> große, gehölzbestandene Fläche, die durch Sträucher und einzelnen Bäumen geprägt wird. Durch den zu beseitigenden Baumbestand mit seiner Strukturvielfalt erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild. Darüber hinaus wird auch der strukturreiche Biotopkomplex, als hochwertiger Lebensraum für unterschiedliche Tiere und Pflanzen in großen Teilen beseitigt. In diesem Zusammenhang werden bei diesen Biotopen die Funktionsfähigkeit der Naturhausbestandteile Klima und Luft beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung für die Funktionsfähigkeit der Naturhausbestandteile Boden und Wasser sind aufgrund der Vornutzungen gering einzustufen, so finden sich hier in Teilen Böden, die stark mit umweltgefährdeten Stoffen vorbelastet sind.

Um einerseits im Bereich der belasteten Flächen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen und um andererseits das Vorhaben baulich umsetzen zu können, werden weite Teile der hier zu findenden Bestandsbäume und -gehölze gerodet werden müssen. Dies betrifft insbesondere die Teilbereiche westlich der Gaskugel, sowie auch nördlich und südlich der Gaskugel. Ebenfalls können wegen der erforderlichen Sanierung die östlich der Gaskugel befindlichen Gehölzbestände nicht erhalten werden können.

Für den gesamten Eingriffsbereich werden durch den Bebauungsplan öffentliche Grünflächen (Spielplätze sowie Parkanlage), kleine Teilbereiche des urbanen Gebietes MU1 und MU10 (GRZ jeweils 0,8), das neue Umspannwerk sowie ca. 50 % der Grundstücksfläche der Grundschule (GRZ 0,6) festgesetzt.

#### Betroffene Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB

Mit dem beschriebenen Eingriff werden insbesondere die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Bestandteile des Naturhaushaltes „Tiere“, „Pflanzen“, „Wirkungsgefüge“, „Landschaft“, „Luft“ und „Klima“ **erheblich beeinträchtigt**.

### Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung

- Mögliche Vermeidung bzw. Minderung des Eingriffes, die im Zusammenhang der Herstellung einer intensiv genutzten öffentlichen Grünfläche möglich ist.
- Erhalt von Vegetationsbeständen
- Größtmögliche Vermeidung von Flächenversiegelung

Im Zusammenhang des Vermeidungsgebotes werden für die Minderung der Beeinträchtigungen der betroffenen Bestandteile des Naturhaushaltes neben der Herstellung von Grünflächen auch die Begrünung der Wohnbauflächen sowie die Begrünung der Bereiche des Umspannwerkes und der Grundschule wichtige, zu berücksichtigende Handlungsbedarfe sein.

Das neu zu bauende Umspannwerk ist durch Begrünungsmaßnahmen in die Landschaft einzubinden, sodass hier störende Wirkungen maßgeblich reduziert werden können.

Durch Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und anderer Neuanpflanzungen im Eingriffsbereich E2 gehen positive Auswirkungen für Tiere und Pflanzen, Landschaft, Klima und Luft aus.

### Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen

#### **Formulierung von Planungsvorgaben**

**PV5:** Schaffung von Vegetationsstrukturen

**PV14:** landschaftliche Einbindung von Elementen, die das Landschaftsbild stören, wie beispielsweise Umspannwerk, Lärmschutzwand, Tiefbeete

**PV 15:** Erhalt von Vegetationsstrukturen

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

**F1** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: "Parkanlage"

**F2** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: „Spielplatz“

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

**M8 u.** Dachbegrünung

**M35** Hier für die Flachdächer im Bereich der urbanen Gebiete MU1 und MU10 und des Schulgebäudes

**M10** Begrünung des Schulhofs

Begrünung des Schulhofs durch die Pflanzung von Einzelbäumen

**M11** Baumreihe

**M12** Begrünung Grünverbindung Gaskugel

**M15** Begrünung Spielplätze

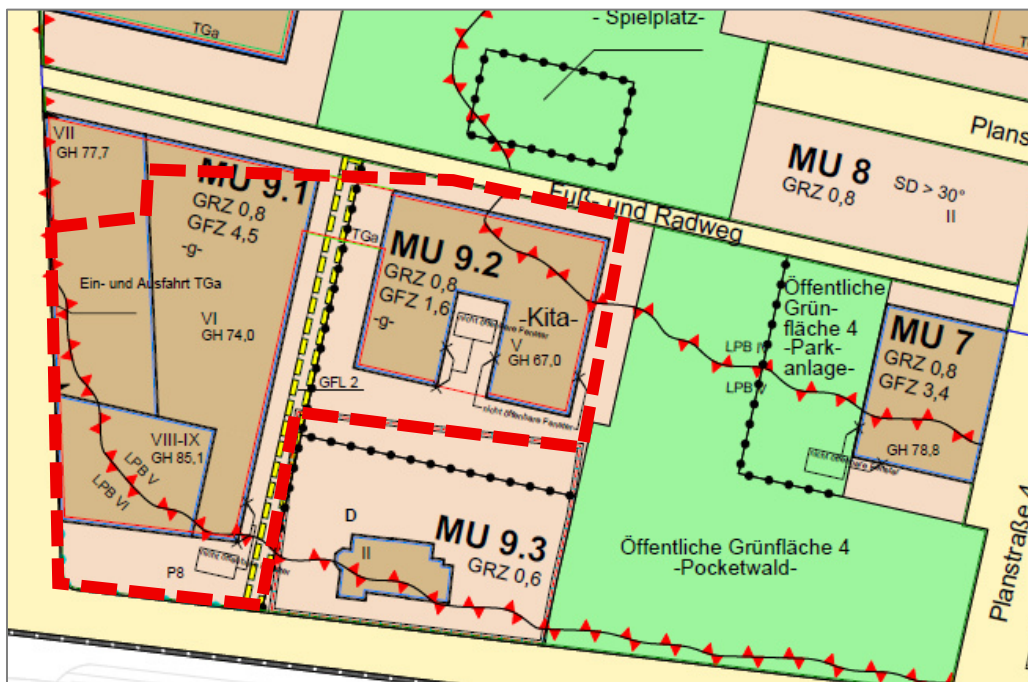
Begrünung der Spielplätze durch die Pflanzung von Einzelbäumen

**M16** Begrünung Öffentliche Grünfläche Ö3

**M37** Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken (Umspannwerk)

**M38** Pflanzung von Straßenbäumen

### 3.2.4.3 Eingriffsbereich E3 (Baumbestand und Gärten südwestlichen Plangebiet))



**Abbildung 26:** Eingriffsbereich E3 (Baumbestand und Gärten südwestliches Plangebiet), vereinfachte Abgrenzung in Rot

#### Konfliktbeschreibung

Der Eingriffsbereich E3 erfährt auf seiner rd. 4.500 m<sup>2</sup> große Fläche eine Rodung von großen Altbaumbeständen und eine Wegnahme von parkartigen Gartenflächen. Durch den Wegfall des Baumbestandes Baumbestand kommt es in diesem Bereich einem erheblichen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild, zumal diese Bäume gut sichtbar von den angrenzenden Straßen sind. Daneben sind mit dem Eingriff in den Baumbestand auch Funktionen hinsichtlich der Wechselwirkung von Fauna, Flora und dem Klima erheblich betroffen, weil insbesondere von den Beständen positive Auswirkungen für das Klima und Luftqualität zu verzeichnen sind. Die Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der Flächenausprägung und Belastungen eher als gering einzustufen.

Für diesen Bereich werden durch den Bebauungsplan 63460/05 die urbanen Gebiet MU 9.1, MU 9.2 und MU 9.3 (GRZ jeweils 0,8) festgesetzt.

#### Betroffene Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB

Mit dem beschriebenen Eingriff werden insbesondere die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Bestandteile des Naturhaushaltes „Tiere“, „Pflanzen“, „Landschaft“, „Luft“ und „Klima“ **erheblich beeinträchtigt**.

#### Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung

- Erhalt von Vegetationsbeständen
- Dachbegrünung
- Begrünungsmaßnahmen

Als Handlungsbedarfe ist im Sinne des Vermeidungsgebotes jede Maßnahme geboten, die entweder einen Erhalt von Baumbeständen oder die Schaffung von neuen Vegetationsstrukturen vorsehen.

Da allerdings die Festsetzung einer GRZ von 0,8 und die Verortung der Baugrenzen lediglich den Erhalt eines Baumes in Form einer Festsetzung möglich macht, beschränken sich die

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen überwiegend auf die Dachbegrünung und der Begrünung der restlichen Freiflächen.

### **Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen**

#### **Formulierung von Planungsvorgaben**

**PV5:** Schaffung von Vegetationsstrukturen

**PV15:** Erhalt von Vegetationsstrukturen

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

**M28** Begrünung MU1

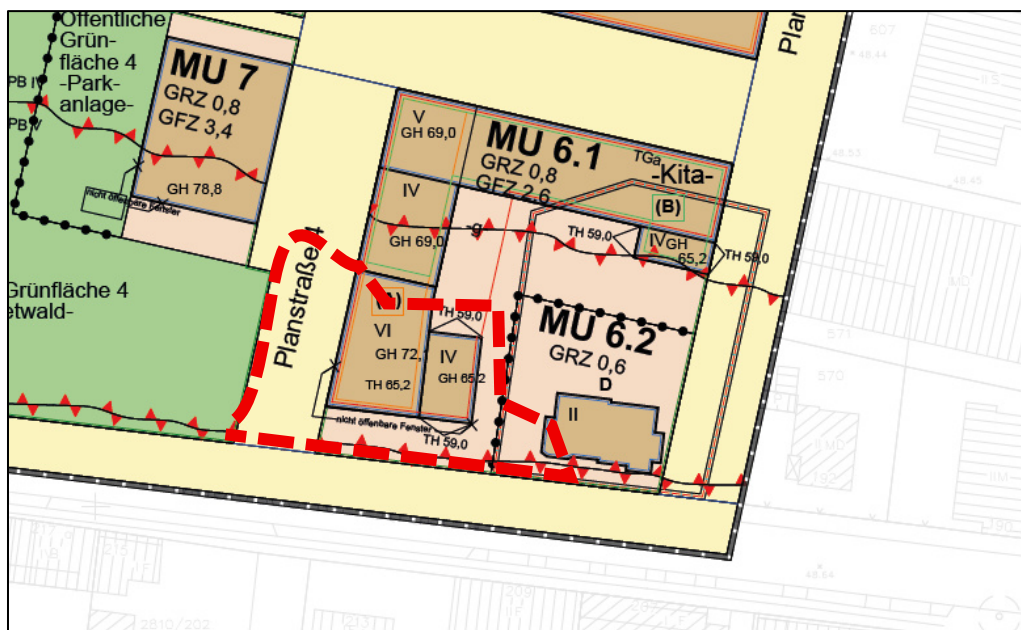
**M29** Begrünung MU9.1

**M33** Begrünung der Erschließungsflächen der MU-Gebiete  
Baumreihe zwischen den Gebieten MU 9.1 und MU 9.2

**M34** Extensive Dachbegrünung

**M35** intensive Dachbegrünung

#### **3.2.4.4 Eingriffsbereich E4 (waldartiger Baumbestand in Gärten)**



**Abbildung 27:** Eingriffsbereich E4 (Baumbestand und Gärten südliches Plangebiet), vereinfachte Abgrenzung in Rot)

#### **Konfliktbeschreibung**

Der Eingriff E4 erfolgt auf einer rd. 1.720 m<sup>2</sup> große Fläche und zeichnet sich durch die Beseitigung von Altholzbeständen aus, die in Verbindung mit den westlich gelegenen Baumbeständen ein kleines Waldbiotop darstellen.

Da die Baumgruppen eine wirksame Sichtbarriere und Einfriedung zwischen den Wohnflächen südlich der Widdersdorfer Straße und dem ehemaligen Schrottplatzgelände darstellt erfolgt ein bedeutender Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

Dem Baumbestand kommt, auch in Verbindung mit dem Baumbestand in der zukünftigen Grünfläche Ö4 mit der Zweckbestimmung „Pocketwald“, ein waldartiger Charakter zu. In

Rücksprache mit Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde dieser Bereich dementsprechend als Wald im Sinne des Gesetzes eingestuft. Da der Baumbestand im Pocketwald erhalten und durch eine rund 840 m<sup>2</sup> große Waldrandpflanzung ergänzt wird, kann auch zukünftig ein Waldbiotop im Plangebiet vorgehalten werden. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW gilt der abgehende Baumbestand durch die Waldrandpflanzung und den Vorgaben für die waldbauliche Entwicklung in der als Pocketwald festgesetzten Fläche als ausgeglichen.

Auch der Lebensraum von Tieren und Pflanzen und dem Wirkungsgefüge untereinander wird beseitigt. Die positiven Funktionen, welche der Baumbestand für das Klima und Luftqualität übernehmen fallen aus. Die Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der Flächenausprägung und Belastungen eher als gering einzustufen.

Für diesen Bereich werden durch den Bebauungsplan 63460/05 die urbanen Gebiet MU 6.1 sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

#### Betroffene Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB

Mit dem beschriebenen Eingriff werden insbesondere die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Bestandteile des Naturhaushaltes „Tiere“, „Pflanzen“, „Landschaft“, „Luft“ und „Klima“ **erheblich beeinträchtigt**.

#### Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung

- Schaffung von Vegetation
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Erhalt und Anpflanzung waldartiger Strukturen

Die Vermeidung des Eingriffes kann auf den südlich gelegenen Freiflächen des urbanen Gebietes MU 6.1, außerhalb der Plangrenzen durch den Erhalt von Einzelbäumen erfolgen. Für die betreffenden Flächen sind mit der Baumbewertung zur „planungsrechtlichen Sicherung schützenswerter Bäume“ (vgl. auch Anlage 4) Einzelbäume kartiert worden, die mindestens einen Stammumfang von 80 cm besitzen und im Rahmen der Baumbewertung als verkehrssicher eingestuft worden sind. Diese können als Baum zu erhalten festgesetzt werden. Es handelt sich hier um die Bäume 217 bis 224 und 226.

Weitere Handlungsbedarfe erstrecken sich unbedingt auch auf die festzusetzenden Verkehrsflächen. Hier stellt die Pflanzung von Straßenbäumen eine mögliche Minderungsmaßnahme dar.

Die Dachbegrünung wird als Minderungsmaßnahme zunächst nicht zum Zuge kommen können, da mit den Vorgaben zum Denkmalschutz die Dachformen der benachbarten Villa für die Dachformen des urbanen Gebietes MU 6.1 übernommen werden sollen. Die steile Dachneigung der betreffenden Dächer macht zunächst keine Begrünung möglich.

Durch die Anpflanzung eines waldrandartigen Gehölzes (M38) entlang des Pocketwalds soll in der angrenzenden öffentlichen Grünfläche Ö4 der bestehende Baumbestand ergänzt und somit ein kleines urbanes Biotop mit waldartigem Charakter (Pocketwald) entwickelt werden. So soll gewährleistet werden, dass vergleichbare Strukturen in einer adäquaten Größe und Qualität dauerhaft gesichert und vorgehalten werden.

Eine anteilige Herstellung von Rasenflächen, die mit dem Erhalt der Einzelbäume kombiniert werden können, sind weitere mögliche Minderungsmaßnahmen.

#### Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen

##### **Formulierung von Planungsvorgaben**

**PV5:** Schaffung von Vegetationsstrukturen

**PV15:** Erhalt von Vegetationsstrukturen

---

### Formulierung von Festsetzungen:

**F4** Festsetzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

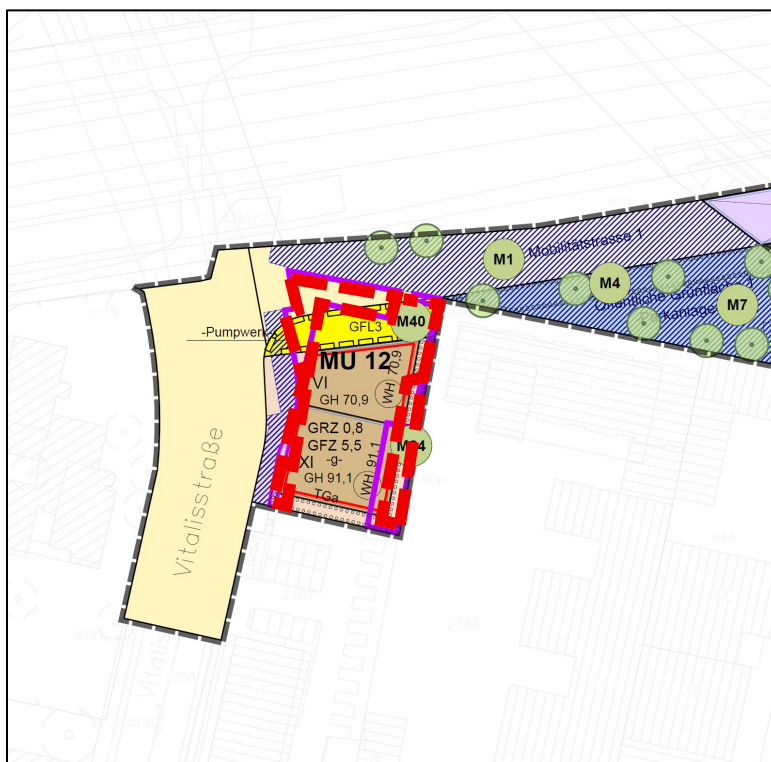
### Formulierung von Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen:

**M23** Pflanzung von Straßenbäumen

**M20** Begrünung MU6.1

**M39** Sicherung des Waldcharakters innerhalb der Öffentlichen Grünfläche 4 Pocketwald

### 3.2.4.5 Ausgleichspflichtiger Eingriff EA1 (Ruderalfläche im westlichen Plangebiet)



**Abbildung 28:** Eingriffsbereich EA1 (Ruderalfläche im westlichen Plangebiet), vereinfachte Abgrenzung in Rot

#### Konfliktbeschreibung

Mit dem einzigen ausgleichspflichtigen Eingriff des Bebauungsplanes erfolgt die Beseitigung von Hecken und Gehölzbeständen im Bereich der Vitalisstraße. Der Bebauungsplan sieht für die betroffenen Flächen ein Teil der Mobilitätstrasse und Bereich des urbanen Gebietes MU12 vor.

#### Betroffene Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB

Mit dem beschriebenen Eingriff werden insbesondere die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Bestandteile des Naturhaushaltes „Tiere“ und „Pflanzen“ **erheblich beeinträchtigt**. Aufgrund der Flächengröße sind sonst Bestandteile des Naturhaushaltes beeinträchtigt.

#### Handlungsbedarfe für die Bauleitplanung

- Prüfung der Umsetzbarkeit funktionaler Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes
- Mögliche Vermeidung bzw. Minderung des Eingriffes
- Erhalt von Vegetationsbeständen
- Festlegung einer Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet

### **Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen**

#### **Formulierung von Planungsvorgaben**

**PV5:** Schaffung von Vegetationsstrukturen

**PV15:** Erhalt von Vegetationsstrukturen

Möglicher Erhalt von Einzelbäumen und Vegetationsstrukturen

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

**M24** Begrünung MU 12

**M34** Extensive Dachbegrünung

**M40** Begrünung des Pumpwerks

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

**F5** Festsetzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

**F8** Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### **Formulierung von externen Ausgleichsmaßnahmen:**

**A1** Streuobstwiese

#### **Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB**

Die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Anlage 3 „Eingriffs-Ausgleichsermittlung und Ermittlung der Maßnahmenverpflichtung“ detailliert beschrieben.

Demnach ist ein Eingriff in Höhe von 4.190 Biotopwertpunkten (BWP) zu bewältigen. Die Bewertung erfolgt nachdem Bewertungsverfahren nach Ludwig/Sporbeck.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb einer externen Ausgleichsfläche in Köln. Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme A1 umfasst 390m<sup>2</sup> und befindet sich in der Gemarkung Worringen, Flur 84 und umfasst hier ein Teilstück des Flurstücks 137. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe des Rheins. Im Nordwesten schließt ein Kleingehölz mit überwiegend heimischen Baumarten an, während im Südosten ein weiteres Kleingehölz, eine Streuobstwiese und eine Fettweide angrenzen. Südwestlich verläuft auf einem Bahndamm ein Rad- und Fußgängerweg, zwischen diesem und der Fläche liegt ein Grünstreifen. Im Nordosten grenzt die Ackerfläche an eine Glatthaferwiese, die als gesetzlich geschütztes Biotop ‚Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiese‘ unter Schutz steht. Zudem bestehen für die vorgesehenen Ausgleichsflächen die Schutzgebietsausweisungen Naturschutzgebiet (N 4) ‚Rheinaue-Worringen-Langel‘ sowie Biotopverbundfläche ‚Rheinaue zwischen Worringen und Merkenich und bei Flittard‘.

Die Flächen werden ackerbaulich mit einer jährlich wechselnden Fruchtfolge bewirtschaftet, ergänzt durch die temporäre Anlage von Blühstreifen.

Vorgesehen ist hier, dass weitere Teilflächen des Flurstücks 136 und des benachbarten Flurstücks 137 als Streuobstwiese genutzt werden sollen. Unter anderem soll hier die

Umlagerung einer planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63460/05 erfolgen (siehe hierzu Kapitel 2.3.6.).

Der GOP für die Ausgleichs-Maßnahme A1 die Entwicklung eines Obsthains mit Charakter einer kleinen Streuobstwiese (Zielbiotop LW331 (HK21) gem. Köln-Code) mit einem Regelbiotopwert von 17 BWP vor. Abwertungen dieses Zielbiotopwertes werden hier nicht vorgenommen, da die geplante Streuobstwiese Bestandteil eines größeren und hochwertigen Biotopkomplex mit weiteren Streuobstwiesenflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gehölzbiotopen werden wird. Zudem liegen hier keine Beeinträchtigungen in Form einer isolierten Lage oder durch einen zu hohen Nutzungsdruck und andere Störwirkungen vor



**Abbildung 29:** Ausgleichsmaßnahme A1

Mit der Herstellung einer Obstbaumwiese wird eine Aufwertung von 4.290 BWP erzielt. Somit gilt der Eingriff zu 100% als ausgeglichen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **3.3 Konflikte im Kontext von Planungsabsichten, die ggf. im Widerspruch zu berücksichtigenden Rechtsvorschriften stehen**

#### **3.3.1. Konflikte im Zusammenhang der Rechtsvorschriften zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

##### Konfliktbeschreibung

Entsprechend den Darstellungen in 2.3.10 „gesetzlicher Artenschutz“ prognostiziert das Artenschutzgutachten mehrere Konflikte mit dem gesetzlichen Artenschutz.

Die differenziert beschriebenen Konflikte erfolgt in Kap. 2.3.10 und soll an dieser Stelle nicht noch einmal aufgeführt werden.

Für die Ebene der Baugenehmigung entstehen erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen für die Mauereidechse und für Brutvögel.

Für die Ebene der Bauleitplanung wird durch das Artenschutzgutachten ein Konflikt mit dem Mäusebussard für das Plangebiet festgestellt.

### Handlungsbedarfe

Mit Blick auf den artenschutzrechtlichen Konflikt mit dem Mäusebussard schlägt die Artenschutzprüfung hierfür als Maßnahme den Nutzungsverzicht von Altbaumbeständen bzw. die Erhöhung des Erntealters in Altholzbeständen vor. Diese Maßnahmen gelten gemäß Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW als hochwirksam.

Hinsichtlich der Mauereidechse sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Baumaßnahmen sind gemäß der Artenschutzprüfung folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

- Zeitliche Begrenzungen für die Inanspruchnahme von Vegetation außerhalb der Aufzuchtzeit; die Beseitigung der Vegetation darf ausschließlich im Zeitraum der Winterruhe und schonend unter Vermeidung von schwerem Gerät und ohne den damit verbundenen Bodenverdichtungen erfolgen (Maßnahme V1 gemäß Artenschutzprüfung).
- Zur Vermeidung einer eingriffsbedingten Tötung von Mauereidechsen ist das Abfangen der Tiere aus betroffenen Flächen und das Umsiedeln in die nördlich angrenzenden Lebensräume notwendig. Der Fang und die Umsiedlung der Tiere erfolgen während der Aktivitätsphase (etwa März bis Oktober) vor der Inanspruchnahme der Flächen (Maßnahme V1 gemäß Artenschutzprüfung).
- Die Rückwanderung der Tiere in den zukünftigen Eingriffsbereich wird durch die Installation eines Reptilienschutzzauns unterbunden (Maßnahme V3 gemäß Artenschutzprüfung).

Darüber hinaus können die üblichen planungsrechtlichen Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz wie beispielsweise die Berücksichtigung der Baufeldräumung außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. Septembers eines jeden Jahres für die Vermeidung von baubedingten Tötungen von Brutvögeln oder zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sinnvoll sein.

## **Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen**

### **Formulierung von planungsrechtlichen Hinweisen**

#### **H2 Planungsrechtlicher Hinweis Gesetzlicher Artenschutz**

- a) Laut Artenschutzprüfung (Artenschutzprüfung Bebauungsplan 63460/05 „Max-Becker-Areal“) des Kölner Büros für Faunistik vom 23.02.2026 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wenn die unten genannten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.
- b) 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 ökologische Baubegleitung (ÖBB) frühestens zwei Tage vor den geplanten Arbeiten nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen. Erst nach erfolgtem Negativnachweis und Freigabe durch die ÖBB darf mit den Arbeiten begonnen werden. Die ÖBB ist zu protokollieren. Das Protokoll ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

- c) Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot sind die erforderlichen Rückbau-/Abrissmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten der wildlebenden Vogelarten und der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchzuführen. Der Gebäude Rückbau ist folglich im Zeitraum zwischen dem 01. März und 31. Oktober zu vermeiden (V2).
- Sind innerhalb dieses Zeitraumes Abrissarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) frühestens zwei Tage vor den geplanten Arbeiten nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Abrisstätigkeit sofort einzustellen. Erst nach erfolgtem Negativnachweis und Freigabe durch die ÖBB darf mit den Arbeiten begonnen werden. Die ÖBB ist zu protokollieren. Das Protokoll ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.
- d) Zur Vermeidung einer eingriffsbedingten Tötung von Mauereidechsen ist das Abfangen der Tiere aus betroffenen Flächen und das Umsiedeln in die nördlich angrenzenden Lebensräume notwendig. Der Fang und die Umsiedlung der Tiere erfolgen während der Aktivitätsphase (etwa März bis Oktober) vor der Inanspruchnahme der Flächen.
- e) Um eine Ein- und Rückwanderung von Mauereidechsen aus dem nördlichen Umfeld in die Baustellenbereiche zu verhindern, muss entlang der Gleisbereiche an der nördlichen Plangebietsgrenze ein Reptilienschutzzaun installiert werden. Der Zaun wird mit einer Höhe von ca. 50 cm aufgebaut und in den Boden eingelassen, so dass sowohl ein Überklettern als auch ein Untergraben durch Individuen verhindert wird (V3).
- f) Transparente und/ oder spiegelnde Baustoffe der Außenfassade sind so zu gestalten und/ oder mit Vogelschutzmarkierung zu versehen, dass sie für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

Vollumfängliche Sicherungspflicht bei:

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

Diese Glaselemente sind vollumfänglich gegen Vogelschlag zu sichern.

Partielle Sicherungspflicht (Teilbemusterung) bei:

- Glaselemente, die größer als 5 m<sup>2</sup> sind
- Bodentiefe Fenster (Fenster, deren Unterkante sich weniger 0,90 m über OKFF befinden)
- Fensterbänder oder Fensterreihen (zusammenhängende Verglasungsflächen)

Diese Glaselemente sind dahingehend zu sichern, dass der verbleibende ungeschützte Bereich die Größe von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Beispielsweise können bodentiefe Fenster im unteren, nicht Sichtbereich erkennbar gemacht werden. Bei Wintergärten müssen Übereckverglasungen vollumfänglich markiert werden. Die übrigen Glaselemente sind so zu gestalten, dass die größte ungesicherte Einzelfläche 5 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Technische Anforderungen:

- Zulässig sind nur Sicherungsmaßnahmen (Muster/Markierungen), die nach dem Stand der Wissenschaft eine Anflugwahrscheinlichkeit von unter 10 % aufweisen.
- Die Markierungen sind von außen auf die Glaselemente aufzubringen oder es sind gleichwertige, positiv getestete Produkte auf anderen Glasebenen zu verwenden.

- Der Außenreflexionsgrad der verwendeten Verglasung darf maximal 8 % (bzw. maximal 15 % bei Isolierverglasung) betragen.
- 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 Nachtabsenkung bzw. Einsatz von Bewegungsmeldern).

CEF-Maßnahme Mäusebussard: In als Brutplatz optimal geeigneten Gehölzbeständen werden für den Mäusebussard potenzielle Horstbäume gesichert, um insbesondere in baumarmen Landschaften ein Angebot an störungsarmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu gewährleisten.

### **Vertragliche Regelungen:**

#### **SV2 Regelung von CEF-Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag**

#### **3.3.2. Konflikte im Zusammenhang der Rechtsvorschriften zum Denkmalschutz bezüglich der Erlangung der Erlaubniserklärung nach § 9 DSchG NW**

##### Konfliktbeschreibung

Die Planung kann in Konflikt mit dem Denkmalschutz stehen, wenn für die Erlangung der Erlaubniserklärung nach § 9 DSchG NW bestimmte Vorgaben des Denkmalschutzes nicht eingehalten werden.

Hinsichtlich der Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen wirken sich betreffenden Vorgaben des Denkmalschutzes auf die Begrünung von Dächern im Plangebiet aus. Hier ist festzustellen, dass für den Bereich des urbanen Gebietes MU 6.1 die Dachformen als Satteldach umzusetzen sind, damit die Dachformen der denkmalgeschützten Villen übernommen werden können. Hierdurch wird die Möglichkeit für eine Dachbegrünung in einer Art und Weise erschwert, dass es nicht angemessen ist, für die Dächer des MU 6.1 eine Dachbegrünung zwingend festzusetzen.

##### Handlungsbedarfe

Für diesen Konflikt kann kein Handlungsbedarf formuliert werden, welcher eine fehlende Dachbegrünung für diese Dächer ausgleicht.

#### **3.3.3. Konflikte im Zusammenhang der Rechtsvorschriften im Umgang mit Altlasten gem. §4 BBodSchG und der hier verankerten Pflichten zur Gefahrenabwehr**

##### Konfliktbeschreibung

Entsprechend Kap. 2.4.2.8 „Planerische Vorgaben der Sanierungsmaßnahmen“ ist ein erheblicher Sanierungsbedarf für weite Teile des Plangebietes festzustellen.

Dieser Sanierungsbedarf wirkt sich maßgeblich auf planerische Entscheidungen aus, die teilweise bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu treffen sind. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzung von Kinderspielflächen sowie die Verortung grünordnerischer Maßnahmen.

Im Zuge des Sanierungskonzeptes wurden Flächen ausgemacht, die in Gänze saniert werden müssen und weitere Flächen, für die ausschließlich Sicherungsmaßnahmen durchzuführen sind.

Im Zuge der Erstellung des Sanierungskonzeptes wurden Flächen identifiziert, die vollständig zu sanieren sind, sowie weitere Flächen, für die ausschließlich Sicherungsmaßnahmen vorgesehen sind. Vereinfacht dargestellt beinhalten die Sanierungsmaßnahmen einen vollständigen Austausch belasteter Böden. Die Sicherungsmaßnahmen hingegen sehen den Einbau einer Abdichtungsfolie oberhalb belasteter Bodenschichten vor, um ein Einsickern von Niederschlagswasser zu verhindern.

Sowohl im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen als auch im Rahmen der Sicherungsmaßnahmen ist der Erhalt von Bestandsbäumen innerhalb der betroffenen Flächen nicht möglich.

Für die Umsetzung der im Grünordnungsplan (GOP) vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen zur Gestaltung hochwertiger Grünflächen und Freiräume ist sicherzustellen, dass geeignete Standortverhältnisse und Rahmenbedingungen geschaffen werden. Dies umfasst insbesondere:

- geeignete Sicherungsmaßnahmen, wie Trenn- und Sperrschichten zur fachgerechten Herstellung von Kinderspielplätzen,
- geeignete konstruktive Lösungen für die Pflanzung von Straßen- und Quartiersbäumen in Baumscheiben,
- sowie den Einbau einer pflanzfähigen Substrat- bzw. Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von etwa 2 m oberhalb der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen, um eine Begrünung mit Bäumen und sonstigen Gehölzen zu ermöglichen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die genauen Auswirkungen der vorgesehenen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend darstellbar sind. Hieraus können sich Auswirkungen auf die Gestaltung der Freiflächen ergeben. Einzelne Maßnahmen könnten sich gegebenenfalls als technisch und/oder wirtschaftlich nicht umsetzbar erweisen.

Die genannten Punkte sind daher als Empfehlungen zu verstehen, die bei einer entsprechenden Umsetzung zu berücksichtigen wären.

Als Konflikt ist festzuhalten, dass derzeit nicht in allen Fällen sichergestellt werden kann, dass die im GOP vorgesehenen Maßnahmen technisch und wirtschaftlich realisierbar sind. Infolge der erforderlichen Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen können Abweichungen von den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen entstehen, insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö2.

Sofern sich einzelne grünordnerische Maßnahmen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen als nicht realisierbar erweisen sollten, ist zur Sicherstellung der grünordnerischen Zielsetzungen vorgesehen, die hiervon betroffenen Teilbereiche der Maßnahmen des GOP nach Möglichkeit an gleicher Stelle durch eine alternative Maßnahme (sofern diese technisch und wirtschaftlich realisierbar ist) oder an anderer Stelle möglichst gleichwertig umzusetzen. Entscheidend ist hierbei, dass die Ziele der Maßnahmen auch durch die alternative Maßnahme weiterhin erreicht werden können. Es kann ggf. sinnvoll sein, statt nur in den betroffenen Teilbereichen die gesamte Maßnahme durch die Alternative zu ersetzen.

### Handlungsbedarfe

Um der grünplanerischen Aufgabenstellung im Hinblick auf eine ausreichende Grünversorgung sowie die Schaffung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse gerecht zu werden, besteht der Bedarf, die Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen so auszugestalten, dass die Umsetzung der Maßnahmen des GOP grundsätzlich möglich ist.

Sofern sich einzelne grünordnerische Maßnahmen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen als nicht realisierbar erweisen sollten, ist zur Sicherstellung der grünordnerischen Zielsetzungen vorgesehen, die hiervon betroffenen Teilbereiche der Maßnahmen des GOP nach Möglichkeit an gleicher Stelle durch eine alternative Maßnahme (sofern diese technisch und wirtschaftlich realisierbar ist) oder an anderer Stelle möglichst gleichwertig umzusetzen. Entscheidend ist hierbei, dass die Ziele der Maßnahmen auch durch die alternative Maßnahme weiterhin erreicht werden können. Es kann ggf. sinnvoll sein, statt nur in den betroffenen Teilbereichen die gesamte Maßnahme durch die Alternative zu ersetzen.

Im Bereich der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist ein Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen nicht möglich. Die Maßnahmen des GOP dienen insofern dem Ersatz der entfallenden Gehölzstrukturen sowie der Minderung der mit der Sanierung verbundenen Eingriffe in die Bestandteile des Naturhaushalts.

### **Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen**

#### **Formulierung von Planungsempfehlungen**

##### **PV 5: Schaffung von Vegetationsstrukturen**

Schaffung von Vegetationsstrukturen unter Berücksichtigung der Sicherungs- und Sanierungserfordernisse

##### **PV 15: Erhalt von Vegetationsstrukturen**

Möglicher Erhalt von Einzelbäumen und Vegetationsstrukturen unter Berücksichtigung der Sicherungs- und Sanierungserfordernisse

### **3.4 Fazit der Konfliktbetrachtung**

#### **3.4.1. Grünversorgung**

Hinsichtlich der Verpflichtungen des Vorhabenträgers, welche sich gem. der Richtlinie des Kooperativen Baulandmodells ergeben, ist zunächst ein Gesamtbedarf von 41.700 m<sup>2</sup> an öffentlichen Grün- und Spielflächen zu erbringen.

Diese gliedert sich in der Herstellung von öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ und „Pocketwald“ mit einer Größe von 34.700 m<sup>2</sup> und von öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ von 7.000m<sup>2</sup>.

Im Vergleich zu den geplanten öffentlichen Grünflächen des Bebauungsplan-Entwurfes ergibt sich eine Unterdeckung von rd. 6.670 m<sup>2</sup>.

Diese gliedert sich in eine Unterdeckung der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ und „Pocketwald“ von rd. 5.100 m<sup>2</sup> sowie öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ von rd. 1570 m<sup>2</sup> (vgl. Kap.2.4.2.5 hier: „erforderliche öffentliche Grünflächen gem. Koop. Baulandmodell“).

Im Vergleich zur realitätsnahen Bedarfsabschätzung auf Basis der tatsächlichen Bruttogeschossfläche (inkl. geplanter Staffelgeschosse) ergibt sich allerdings eine rechnerische Unterdeckung von insgesamt rd. 12.200 m<sup>2</sup>.

Diese gliedert sich in eine Unterdeckung der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ und „Pocketwald“ von 9.760 m<sup>2</sup> sowie öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ von 2440 m<sup>2</sup> (vgl. Kap. 2.4.2.5 hier: Ermittlung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen als Grundlage für die Beurteilung einer ausreichenden Grünversorgung (anhand BGF oberirdisch, effektive Wohnfläche)).

#### **3.4.2. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung**

Die bestehenden Verpflichtungen für die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Maßnahmenverpflichtung im Zuge der

Beanspruchung planfestgestellter Ausgleichsmaßnahmen werden mit dem Grünordnungsplan vollständig behandelt.

Die Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Höhe von 4.190 BWP werden bewerkstelligt mit der externen Ausgleichsmaßnahme A1.

### 3.4.3. Übersicht aller Planungsvorgaben


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

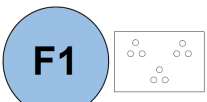
Der GOP formuliert insgesamt 68 Maßnahmen, Vorgaben und Festsetzungen, die sich wie folgt gliedern:

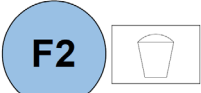

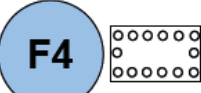
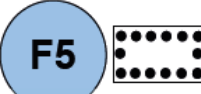
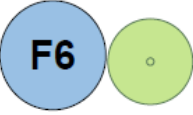



**Tabelle 3: Planungsvorgaben**



Planungsvorgaben	Kürzel	Anzahl
aus grünplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Festsetzungen für die Übernahme in den Bebauungsplan	F	8
Begrünungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan als konkret verortet festgesetzt werden können	M	39
Ausgleichsmaßnahmen	A	1
Planungsvorgaben / planerische Inhalte für die Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	PV	15
Maßnahmen und Regelungen, die über die Sicherung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinaus im städtebaulichen Vertrag zu formulieren sind	SV	2
Formulierungen von planungsrechtlichen Hinweisen für die Darstellung von notwendigen Maßnahmen für die Baugenehmigung	H	2

**Tabelle 4: Übersicht der Planungsvorgaben, Festsetzungsvorschläge und weiteren Hinweise des GOP**

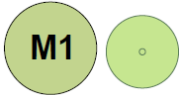
Symbolik	Kürzel	Maßnahme	Verweis, Kapitel-Nr.
	PV1	Anbindung der neuen öffentlichen Grünflächen	3.1.1. 3.1.7.
	PV2	Schaffung von privatem Grün für die Naherholung vor Ort	3.1.1
	PV3	Schaffung von Aufenthaltsqualitäten von Verkehrsflächen	3.1.1.
	PV4	Schaffung einer grünen Mobilitätstrasse	3.1.1. 3.1.3. 3.1.6. 3.1.7. 3.2.4.1.
	PV5	Schaffung von Vegetationsstrukturen	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3.

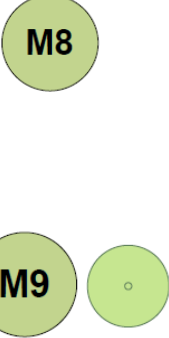
			3.1.6. 3.1.7. 3.2.4.1. 3.2.4.2. 3.2.4.3. 3.2.4.5 3.2.4.5.
	PV6	Möglichkeit zur Retention bei Starkregenereignissen	3.1.2. 3.2.4.2. 3.2.4.3. 3.2.4.4.
	PV7	Berücksichtigung des Konzeptes Wasser muss zum Baum (Schwammstadtkonzept)	3.1.2.
	PV8	Schaffung von Retentionsräumen auf Dächern und Tiefgaragen (intensive Dachbegrünung)	3.1.2.
	PV9	Entsiegelung von Flächen	3.1.2. 3.1.3. 3.1.6.
	PV10	Minderung der Aufheizung versiegelter Flächen	3.1.3.
	PV11	Freistellung der gesamten Grünfläche von dichtem Gehölzbestand zur Gewährleistung der sozialen Kontrolle	3.1.6.
	PV12	Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der angrenzenden Öffentlichen Grünfläche „Gleisbogen“	3.1.6.
	PV13	Vollständige Baumreihe und die teilweise Gestaltung der Mobilitätstrasse als Grünverbindung	3.1.7.
	PV14	landschaftliche Einbindung von Elementen, die das Landschaftsbild stören	3.1.5. 3.2.4.2.
	PV15	Erhalt von Vegetationsstrukturen	3.2.4.2. 3.2.4.3. 3.2.4.4. 3.2.4.5. 3.3.3.
	F1	Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: „Parkanlage“	3.1.1 3.1.2. 3.2.4.

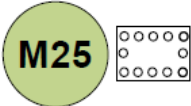
	F2	Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: „Spielplatz“	3.1.1. 3.1.2. 3.2.4.
	F3	Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche; Zweckbestimmung: „Pocketwald“	3.1.1 3.1.2
	F4	Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“	3.1.1.
	F5	Festsetzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.6. 3.1.7. 3.2.4.1. 3.2.4.5. 3.3.4.
	F6	Festsetzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.6. 3.1.7. 3.2.4.1. 3.2.4.5. 3.3.4.
	F7	Festsetzung für die Pflanzung eines Baumes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.6. 3.2.4.5.
	F8	Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.6. 3.1.7.
	F9	Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018	3.1.2. 3.2.4.5.
	SV1	Regelung über die Herstellung von öffentlichen Grünflächen durch den Erschließler	3.1.1 3.1.2


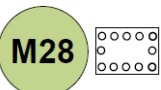
			3.1.3 3.1.6
	SV2	Regelung von CEF-Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag	3.3.1.
	H1	Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen	3.1.1
			3.1.2
			3.1.3
3.1.6			
H2	Planungsrechtlicher Hinweis Gesetzlicher Artenschutz	3.3.1.	




**Tabelle 5: Übersicht der konkret zugeordneten Maßnahmen**

Symbolik	Kürzel	Maßnahme	Verweis, Kapitel-Nr.
	M1	Pflanzung von Einzelbäumen	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.1.7.
	M2	Pflanzung einer Baumreihe	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.1.7.
	M3	Pflanzung einer Baumreihe	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.1.7.
	M4	Pflanzung einer Baumreihe	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.1.
	M5	Begrünung Spielplatz	3.1.1. 3.2.4.1.
	M6	Baumpflanzungen	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.1.

	M7	Baumpflanzungen	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M8	extensive Dachbegrünung	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.2.
	M9	Begrünung des nördlichen Eingangsbereichs	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M10	Begrünung Schulhof	3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.2.
	M11	Baumreihe	3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.2.
	M12	Begrünung Grünverbindung Gaskugel	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.2.
	M13	Baumreihen	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M14	Doppelreihige Baumreihe	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M15	Begrünung Spielplätze	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.2.

	M16	Begrünung Öffentliche Grünfläche Ö3	3.1.1. 3.1.2. 3.1.4. 3.2.4.2.
	M17	Pflanzung von Straßenbäumen	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M18	Pflanzung von Straßenbäumen	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M19	Pflanzung von Straßenbäumen	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M20	Pflanzung von Straßenbäumen	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.4.
	M21	Pflanzung von Straßenbäumen	3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M22	Pflanzung von Straßenbäumen	3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M23	Pflanzung von Straßenbäumen	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M24	Begrünung MU 12	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.5.
	M25	Begrünung MU 11	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3.

			3.1.4. 3.2.4.1.
	M26	Begrünung nördlicher Eingang MU 2.1 und MU 2.2	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M27	Begrünung MU 3	3.1.2. 3.1.4.
	M28	Begrünung MU1	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.1.7.
	M29	Begrünung MU9.1	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.3.
	M30	Begrünung MU6.1	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.4.
	M31	Begrünung MU 2.1, MU 2.3, MU 5.1	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M32	Begrünung MU 2.4, MU 5.2 und MU 10	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M33	Begrünung der privaten Erschließungsflächen	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.3.
	M34	extensive Dachbegrünung	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3.

			3.1.4. 3.2.4.2. 3.2.4.3.
	M35	intensive Dachbegrünung	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.3.
	M36	Begrünung von Tiefgaragen	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4.
	M37	Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken (Umspannwerk)	3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.1.5. 3.2.4.2.
	M38	Pflanzung von Straßenbäumen	3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.1.5. 3.2.4.2.
	M39	Sicherung des Waldcharakters innerhalb der Öffentlichen Grünfläche 4 Pocketwald	3.1.1. 3.1.2. 3.1.3. 3.1.4. 3.2.4.4.
	M40	Begrünung des Pumpwerks	3.1.1 3.1.3 3.1.4 3.2.4
(Extern)	A1	Streuobstwiese	3.1.1. 3.2.4.5.

## **4. GRÜNORDNUNGSPLANUNG UND MASSNAHMEN**

Nachfolgend wird das Gesamtkonzept der Grünordnungsplanung beschrieben. Die entsprechenden Erläuterungen können gegebenenfalls auch Eingang in den Begründungstext des Bebauungsplanes finden, für den Fall, dass die entsprechenden Inhalte in den Bebauungsplan übernommen werden. Werden abwägungsrelevante Inhalte nicht übernommen, sind im Rahmen einer formellen Abwägungsbegründung die Betrachtung der jeweiligen Konflikte aus Kap. 3 und auch die Darstellung des hier beschriebenen Gesamtkonzeptes zu berücksichtigen.

Anschließend werden die einzelnen Begrünungsmaßnahmen konkret beschrieben, so dass eine Grundlage für die Abschätzung der Kosten und der vertraglichen Regelungen gegeben ist.

Aufgrund der Altlastenthematik ist die Umsetzung einzelner grünordnerischer Maßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung für die Öffentlichen Grünflächen bzw. im Rahmen nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

Sofern sich einzelne grünordnerische Maßnahmen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen als nicht realisierbar erweisen sollten, ist zur Sicherstellung der grünordnerischen Zielsetzungen vorgesehen, die hiervon betroffenen Teilbereiche der Maßnahmen des GOP nach Möglichkeit an gleicher Stelle durch eine alternative Maßnahme (sofern diese technisch und wirtschaftlich realisierbar ist) oder an anderer Stelle möglichst gleichwertig umzusetzen. Entscheidend ist hierbei, dass die Ziele der Maßnahmen auch durch die alternative Maßnahme weiterhin erreicht werden können. Es kann ggf. sinnvoll sein, statt nur in den betroffenen Teilbereichen die gesamte Maßnahme durch die Alternative zu ersetzen.

### **4.1 Grünordnungsplanung**

Die im Vorfeld durch die Konfliktbetrachtung in Kap. 3 entwickelten Maßnahmen und Planungsvorgaben fügen sich zu einem grünplanerischen Gesamtkonzept zusammen. Dieses Gesamtkonzept entspricht darüber hinaus auch den städtebaulichen Entwicklungszielen und Planungsabsichten, die im Zuge der städtebaulichen Entwicklung für das konkrete Planungsgebiet formuliert worden sind.

Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang zu nennen:

- die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs aus 2022 (vgl. Kap. 2.4.2.1)
- das städtebauliche Planungskonzept bzw. die Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses zu einem Masterplan (vgl. Kapitel 2.4.2.2)
- die darauf aufbauenden städtebaulichen Vorgaben des hier zugrunde liegenden Bebauungsplan-Entwurfes (vgl. Kap. 2.4.2.3) und
- die planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume für das betreffende Bauleitplanverfahren (vgl. Kap. 2.4.2.6).

Somit erfolgt die Grünordnungsplanung durch die Übernahme der beschriebenen Planungen, so dass 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.

Das zu erläuternde Gesamtkonzept stellt im Vergleich zur Konfliktbetrachtung die städtebauliche Begründung über die Art und Verwendung der planerischen Maßnahmen und Empfehlungen dar. Das Gesamtkonzept gliedert sich wie folgt in:

- Grünplanerische Anforderungen an die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet
- Grünplanerische Anforderungen an die Mobilitätsstraße
- Grünplanerische Anforderungen an die Gaskugel
- Grünplanerische Anforderungen an das Schulgelände
- Grünplanerische Anforderungen an die privaten Grundstücke im Plangebiet
- Begrünung und Entwässerung der Verkehrsflächen

#### **4.1.1. Grünplanerische Anforderungen an die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet**

Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet umfassen die Grünflächen im Gleisbogen (Gleisbogenpark) im Westen, den Quartierspark im Zentrum und den Pocketwald im Süden des Gebietes.

Aufgrund der Altlastenthematik ist die Umsetzung einzelner grünordnerischer Maßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung zu überprüfen.

Sofern sich einzelne grünordnerische Maßnahmen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen als nicht realisierbar erweisen sollten, ist zur Sicherstellung der grünordnerischen Zielsetzungen vorgesehen, die hiervon betroffenen Teilbereiche der Maßnahmen des GOP nach Möglichkeit an gleicher Stelle durch eine alternative Maßnahme (sofern diese technisch und wirtschaftlich realisierbar ist) oder an anderer Stelle möglichst gleichwertig umzusetzen. Entscheidend ist hierbei, dass die Ziele der Maßnahmen auch durch die alternative Maßnahme weiterhin erreicht werden können. Es kann ggf. sinnvoll sein, statt nur in den betroffenen Teilbereichen die gesamte Maßnahme durch die Alternative zu ersetzen

##### Gleisbogenpark und öffentliche Grünfläche östlich der Vitalisstraße

Der Gleisbogenpark wird über die Mobilitätsstraße direkt angebunden und bildet künftig ein zentrales Element im neuen Netz aus öffentlichen Spiel- und Sportflächen. Als linearer Aktivitätsraum für alle Altersgruppen bietet er vielfältige Bewegungsmöglichkeiten und verbindet Aufenthalt, Sport und Bewegung.

Aufgrund vielfältiger Nutzungen wird die Fläche des Gleisbogenparks in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Ö2) unterteilt. Die öffentliche Grünfläche östlich der Vitalisstraße ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Ö1) festgesetzt.

Die Öffentliche Grünfläche Ö2 befindet sich in einer Senke der damaligen Bahntrasse. Dies kann die Schaffung eines Angstraumes begünstigen. Daher muss die Freistellung dichter Gehölzbestände ein wesentlicher Bestandteil der Planung sein. Dieser Sachverhalt ist die Begründung dafür, dass im Bereich der Öffentlichen Grünfläche Ö2 als Maßnahmen nur die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt wird.

Innerhalb des Gleisbogenparks und der öffentlichen Grünfläche östlich der Vitalisstraße sind 4 Maßnahmenflächen (M4 – M7) vorgesehen, die sich auf die Spielflächen aber auch die Begrünung der Parkanlage beziehen.

Die festzusetzende Baumreihe (M4) entlang der nördlichen Grenze des Gleisbogenparks führt die Baumreihe (M2) entlang der Mobilitätsstraße fort (siehe auch Kap. 4.1.6).

Der Spielplatz soll je 250m<sup>2</sup> Spielplatzfläche mit einem großkronigen Baum (M5) bepflanzt werden, um die funktionale Gestaltung des Spielplatzes mit Spielgeräten und sonstigem Inventar durch eine sach- und situationsgerechte Begrünung zu ergänzen. Mit der vorgesehenen Baumpflanzungen werden vielseitige Funktionen übernommen, wie beispielsweise die Kühlung und Verschattung sowie die landschaftsästhetische Aufwertung.

Die restlichen Flächen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Ö2 (M6; abzüglich M5) sind mit mindestens 6 Bäumen zu begrünen. Im Masterplan ist im südlichen Teil der Fläche ein Weg geplant, welcher im GOP nachrichtlich dargestellt ist. Daher können die Baumstandorte um bis zu 10 Meter verschoben werden.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Ö1) außerhalb der Maßnahmenfläche M4 (Maßnahmen M7) sind mit mindestens 8 mittel- bis großkronige Bäume zu bepflanzen.

### Quartierspark

Der Quartierspark ist der adressbildende Raum des Plangebietes und ein multifunktionaler öffentlicher Raum mit hohem Grünanteil. Das Hauptplanungsprinzip verfolgt das Motto „Die grüne Lunge des Quartiers“, welches sich auch in der Gestaltung ausdrücken soll. Die Programmierung des Parks ermöglicht eine Überlagerung von Naherholung, Sport und Freizeitangeboten mit stadtklimatischen Funktionen. Die parallele Staffelung der einzelnen Nutzungen im Park und die lineare Anordnung der einzelnen Funktionen schafft ein dichtes Netz aus Freizeitangeboten und Möglichkeiten der Teilhabe und Mitwirkung. Kinder-, Jugend- und Sportangebote reihen sich neben Erholungsbereichen und naturnahen Grünflächen ein. Trotz der ehemaligen gewerblichen Nutzung verfügt das Max Becker-Areal mit seinem Baumbestand über ein - für die nähere Umgebung – großes Potenzial in der Freiraumgestaltung.

Durch die unterschiedlichen Nutzungen ist eine Unterteilung in öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Ö3) sinnvoll.

Innerhalb des Quartiersparks sind 5 Maßnahmenflächen (M12 -M16) vorgesehen, die sich auf die Spielflächen und die Durchgrünung des Quartierspark beziehen.

Der nördliche Eingang des Quartiersparks wird begrünt (M12), um eine landschaftliche Einbindung und gute fußläufige Erschließung des Quartierspark zu gewährleisten. Festgesetzt sind mindestens 7 mittel- bis großkronige Bäume und eine Rasenfläche. Eine Beschränkung der befestigten Fläche und der Einbauten gewährleistet möglichst große begrünte Flächen.

Die festzusetzenden Baumreihen (M13) entlang des Quartierspark dienen als Sichtschutz sowie Einrahmung des Quartiersparks. Darüber hinaus dienen sie der Kühlung und Verschattung. Die Baumreihen waren ein zentrales Gestaltungselement des Masterplans und wurden in den GOP übernommen und festgesetzt. Mittel- bis großkronige Bäume sind in einem Abstand von max. 15 Metern zu pflanzen. Der Pflanzabstand ist so gewählt, dass ein problemloses Eintreten in den Quartierspark ermöglicht bleibt.

Die Maßnahmenfläche M14 bezieht sich zum einen auf die öffentlichen Grünflächen und zum anderen auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und setzt hier eine doppelreihige Baumreihe fest. Diese befindet sich am südlichen Rand des Quartierspark und erstreckt sich darüber hinaus auch in die angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Norden des Uhrenhauses.

Die Spielflächen innerhalb des Quartiersparks sind zu begrünen (M15). Sie liegen östlich der Gaskugel sowie im Süden des Quartiersparks. Es wird eine Mindestbegrünung von einem großkronigen Baum pro 250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Von den vorgesehenen Baumpflanzungen gehen positive Effekte auf das Landschaftserleben, das Lokalklima und die Biodiversität aus, was so auch zu einer Steigerung der Attraktivität der Spielflächen führt.

M16 bezieht sich auf die restlichen Flächen der Öffentlichen Grünfläche Quartierspark und setzt eine Mindestbegrünung von 12 Bäumen fest. Diese Anzahl ergibt sich aus dem Masterplan und der planungsrechtlichen Sicherung schützenswerter Bäume, da sich innerhalb der Fläche schützenswerte Bäume befinden, die in die Planung integriert werden.

Die verschiedenen Maßnahmen im Quartierspark sollen zu einem Gesamtkonzept verknüpft werden, dass die zentrale Grünanlage zu einer weiteren qualitativen, öffentlichen Grünfläche des Plangebietes macht.

Insbesondere im Quartierspark ist aufgrund der Altlastenthematik die Umsetzung einzelner grünordnerischer Maßnahmen gegebenenfalls nicht an den vorgesehenen Stellen möglich. Sofern sich einzelne grünordnerische Maßnahmen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen als nicht realisierbar erweisen sollten, ist zur Sicherstellung der grünordnerischen Zielsetzungen vorgesehen, die hiervon betroffenen Teilbereiche der Maßnahmen des GOP nach Möglichkeit an gleicher Stelle durch eine alternative Maßnahme (sofern diese technisch und wirtschaftlich realisierbar ist) oder an anderer Stelle möglichst gleichwertig umzusetzen. Entscheidend ist hierbei, dass die Ziele der Maßnahmen auch durch die alternative Maßnahme weiterhin erreicht werden können. Es kann ggf. sinnvoll sein, statt nur in den betroffenen Teilbereichen die gesamte Maßnahme durch die Alternative zu ersetzen.

#### Pocketwald

Der Pocketwald im Süden des Plangebietes verfolgt die Idee, den wertvollen Baumbestand, der durch den Landesbetrieb Wald und Holz NRW als Wald im Sinne des Gesetzes eingestuft wurde, zu erhalten. Zudem ist es der südliche Eingang in das Plangebiet, welches an dieser Stelle von der Widdersdorfer Straße erschlossen wird. Hier geht es zudem um die Planerische Bewältigung der Öffnung des Plangebietes und seine Grünanlagen zur Widdersdorfer Straße mit Blick auf die Barriere-Wirkung der denkmalgeschützten Mauer.

Die Fläche ist als eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pocketwald (Ö4) festgesetzt. Die vorhandenen Maßnahmen beziehen sich auf die bestehende Ausgleichspflicht sowie den Erhalt von Bäumen und Sträuchern. Weitere Begrünungsmaßnahmen sind hier nicht geplant.

In der Fläche M39 sind auf ca. 35% der Waldfläche (rd. 840 m<sup>2</sup>), angrenzend an die Bestandsbäume, waldrandtypische Gehölzstrukturen (BD51 (GH4431) anzulegen. In der öffentlichen Grünfläche 4 (öG4) Pocketwald sind zudem der Baumbestand, die Bodenstrukturen sowie die Kraut- und Strauchschichten im Sinne einer guten fachlichen Praxis zu erhalten und dauerhaft zu schützen

Die Abgrenzungen der Fläche ergeben sich aus den Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW.

#### **4.1.2. Grünplanerische Anforderungen an die Gaskugel**

Die Gaskugel wird zum Wahrzeichen und Identifikationsanker des Max-Becker-Areals. Im nördlichen Teil des zukünftigen Quartierspark wird sie Teil der öffentlichen Grünfläche und soll erlebbar werden. Die Kugel misst ca. 40 m im Durchmesser. Vorhandene Öffnungen in der, die Kugel umgebende Mauer ermöglichen den Zugang zu dem Innenbereich der Gaskugel.

Die bestehende Einfassungsmauer dient der Einfriedung und stellt so die Abgrenzung zwischen Gaskugel und dem umliegenden öffentlichen Freiraum dar. Die Mauern sind im Osten ca. 4 m, im Westen ca. 1,4 m hoch und werden durch Öffnungen, Rampen und Treppen ergänzt.

Um die landschaftliche Einbindung der Gaskugel sicherzustellen, wird eine Begrünung der Anbindung der Gaskugel festgesetzt (M12). Dafür werden auf der festgesetzten Fläche mindestens 7 mittel- bis großkronige Einzelbäume gepflanzt. Ausnahmsweise zulässig ist jeweilig die Pflanzung eines Solitärstrauches. Ebenfalls ist eine Rasenfläche anzulegen auf der ausnahmsweise Gräser- und Staudenpflanzungen, Einbauten und Wege sowie bauliche Einfassungen zulässig sind. Durch diese Maßnahme soll eine attraktive Grünverbindung zwischen der Gaskugel und der Mobilitätstrasse erfolgen.

#### **4.1.3. Grünplanerische Anforderungen an das Schulgelände**

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf soll eine 5-zügige Grundschule errichtet werden. Hierfür soll nach dem Bauleitplan-Verfahren ein architektonisch-freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt werden. Auch wenn die konkrete Ausgestaltung der Schule derzeit noch nicht abschließend geklärt ist, sind aus grünplanerischer Sicht dennoch frühzeitig Maßnahmen zur Begrünung von Bedeutung. Unabhängig vom finalen Entwurf ist es wichtig, bereits jetzt qualitative Zielsetzungen für klima- und biodiversitätsfördernde Freiräume sowie eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung zu setzen. Diese sollen als verbindliche Rahmenbedingungen in das Wettbewerbsverfahren eingebracht werden, um eine zukunftsfähige und ökologisch wirksame Gestaltung der Schulfreiflächen sicherzustellen.

Eine grundsätzliche Empfehlung ist die Fortsetzung der Baumreihen entlang der nördlich verlaufenden Mobilitätstrasse durch ergänzende Baumpflanzungen. Mit der Maßnahme M9 sieht der GOP hier die Anpflanzung von mindestens 6 mittelkronigen Bäumen vor. Diese sind entlang der nördlichen Grenze der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf in einem mindestens 10 m breiten Streifen zu pflanzen. Durch den GOP wird hierfür die Festsetzung einer Fläche für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vorgesehen. Diese Maßnahmenfläche ermöglicht genügend Spielraum für Eingänge, Einbauten und Wege.

Zur landschaftlichen Einbindung der Schule und zur räumlichen Abgrenzung gegenüber dem östlich angrenzenden Mischgebiet (MU 2) wird in Anlehnung an das planerische Konzept des Masterplans eine Baumreihe aus insgesamt 11 Bäumen in der festgesetzten Fläche M11 angelegt. Begleitend ist ein 2,50 m breiter Rasenstreifen oder alternativ eine Langgraswiese herzustellen.

Da die konkrete Gestaltung des Schulhofs im Rahmen eines Wettbewerbs erarbeitet wird und daher noch nicht abschließend feststeht, wird zur Sicherstellung einer wirksamen Mindestbegrünung je 100 m<sup>2</sup> Schulhoffläche mindestens ein großkroniger Baum vorgesehen. Diese Maßnahme dient insbesondere der Schattenspende und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas auf den Freiflächen bei.

Die extensive Dachbegrünung auf den Flachdächern der Grundschule stellt einen wichtigen Beitrag zur klimaangepassten und ökologisch wirksamen Flächengestaltung dar. So sieht der GOP mit der Maßnahme M8 vor, dass mindestens 40% der Flachdachflächen einer extensiven Begrünung zugeführt werden. Photovoltaikanlagen sind über der extensiven Dachbegrünung zulässig. Durch die Kombination mit einer intensiven Begrünung auf weiteren 30 % der Dachfläche können zudem Flächen für Schulgärten geschaffen werden. Die verbleibenden maximal 30% der Dachflächen können für die Anlage von Dachterrassen, Sportflächen und technischen Aufbauten genutzt werden, um so effizient verfügbare Flächen auch für den Schulalltag nutzen zu können.

#### **4.1.4. Grünplanerische Anforderungen an die privaten Grundstücke im Plangebiet**

Die privaten Grundstücke bestehen aus den MU-Gebieten sowie dem Umspannwerk.

Die MU-Gebiete umfassen Gebäude mit einer offenen bis geschlossenen Blockrandtypologie, überwiegend in fünf- bis siebengeschossiger Ausführung. Für jedes der vorhandenen Baufelder sollen einzelne architektonische Wettbewerbe ausgelobt werden. Unabhängig davon wurden, im Rahmen der Bauleitplanung, bereits grünplanerische Festsetzungen getroffen, um eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung und klimaangepasste Entwicklung sicherzustellen. Durch eine hochwertige Durchgrünung der privaten Grundstücke soll dazu beigetragen, die rechnerische Unterdeckung der Grünflächen auszugleichen, da hierdurch attraktive Freiräume im wohnungsnahen Umfeld vorbereitet werden.

### Begrünung der MU-Gebiete

Die Freiflächen der MU-Gebiete sollen begrünt werden, um das wohnungsnahе Umfeld attraktiv zu gestalten. Dazu sind 4 Maßnahmenflächen festgesetzt worden.

Das im Westen gelegene MU-Gebiet 12 ist mit einer Mindestbegrünung einer Rasenfläche zu begrünen. Wege mit einer Breite von 2,5 m sind hier ausnahmsweise zulässig (M24).

Das festgesetzte MU-Gebiet 11 soll in der festgesetzten Fläche mit 4 großkronigen Bäumen bepflanzt werden (M25), ergänzend hierzu ist ebenfalls eine Rasenfläche anzulegen.

Darüber hinaus gibt es weitere Freiflächen der MU-Gebiete 1, 9.1 und 6.1, für die Begrünungsmaßnahmen ausgesprochen werden.

Die festgesetzte Fläche im Norden des MU 1 und im Süden des MU 9.1 sind mit 5 bzw. 3 mittel- bis großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Wege mit einer Breite von max. 2,5m und notwendige Fahrradaufstellflächen sind in diesen Flächen ausnahmsweise zulässig (M28 und M29).

Die Freifläche des MU 6.1 Gebietes ist geprägt vom alten Baumbestand der einstigen Arbeitervilla. Diese Bäume sind zum Erhalt festgesetzt und werden um die Anpflanzung weiterer 6 mittel- großkroniger Bäume innerhalb der Maßnahmenfläche M30 ergänzt. Auf insgesamt 60% der Maßnahmen-Fläche M30 ist zudem eine Raseneinsaat vorzunehmen.

### Begrünung der nördlichen Eingangsbereiche

Um die Durchgängigkeit und Fortführung der Baumreihe entlang der Mobilitätsstraße sicherzustellen, werden entlang der nördlichen Grenzen der Flächen MU 2.1 sowie MU 2.2 sowie MU 3 entsprechende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind hier Wege mit einer Breite von maximal 2,50 m und Fahrradaufstellflächen. Der GOP sieht für die MU 2.1 und MU 2.2 mit der Maßnahme M26 eine Begrünung vor, beispielsweise kann hier die Anlage einer Rasenfläche oder Staudenpflanzung erfolgen. Der Eingangsbereich des MU 3 ist mit einer Baumreihe zu gestalten. Mit der Maßnahme M27 sieht der GOP hier die Anpflanzung einer Baumreihe mit 6 großkronigen Bäumen vor, die in einem Abstand von 20m zu pflanzen sind. Ergänzend hierzu ist eine Rasenfläche anzulegen.

### Innenhöfe

Die Innenhöfe der MU-Gebiete werden aufgrund ihrer unterschiedlichen Größe in zwei Kategorien unterteilt und mit abgestuften Maßnahmen belegt. Für beide Kategorien wurde eine verbindliche Mindestbegrünung festgesetzt, die eine klima- und freiraumfunktionale Grundqualität sichert. Die begrünteren Innenbereiche dienen als Rückzugs- und Erholungsräume für die Bewohnenden und können teilweise auch als Außenflächen für Kitas genutzt werden.

Innerhalb der festgesetzten Flächen im MU 2.1, MU 2.3 und MU 5.1 sind die Flächen als begrünte Aufenthaltsbereiche auszugestalten. Jede dieser Flächen ist mit mindestens zwei klein- bis mittelkronigen Bäumen sowie mit mindestens zwei Strauchgruppen mit jeweils drei Solitärsträuchern zu bepflanzen. Ausnahmsweise zulässig ist jeweilig die Pflanzung eines Solitärstrauches (200/250 3.xv. m. B.) anstelle eines Baumes. Ein Platz mit einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup>, sowie Einbauten und Ausstattungselemente wie Bänke und Abfallbehälter sowie Wege mit einer maximalen Breite von 2,50 m sind zulässig (Maßnahme M31 des GOP).

Die größeren Innenhöfe (MU 2.4, MU 5.2 und MU 10) sind mit drei klein- bis mittelkronigen Bäumen und mindestens zwei Strauchgruppen mit 3 Solitärsträuchern zu bepflanzen. Ausnahmsweise zulässig ist jeweilig die Pflanzung eines Solitärstrauches (200/250 3.xv. m. B.) anstelle eines Baumes. Ein Platz mit einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup>, sowie Einbauten und Ausstattungselemente wie Bänke und Abfallbehälter sowie Wege mit einer maximalen Breite von 2,50 m sind zulässig (Maßnahme M32 des GOP).

Die Entwässerung wurde bislang nur schematisch betrachtet; grundsätzlich ist jedoch ein Regenrückhalt auf dem jeweiligen Grundstück selbst vorgesehen. Die konkrete Umsetzung ist abhängig von den zu planenden Deckenhöhen.

#### Erschließungsflächen

Im Bereich der privaten Erschließungsflächen der MU-Gebiete MU 2, MU 4, MU 5 und MU 9 sind großkronige Bäume der Art BF31/GH 741 in Form einer Baumreihe mittig entlang der gesamten Erschließungsfläche zu pflanzen. Die Bäume sind dabei in Abständen von maximal 15 Metern anzuordnen (Maßnahme M33).

#### Dachbegrünung

Da im Bebauungsplan keine konkreten Dachformen festgesetzt werden, sind alle neu zu errichtenden Gebäude im Bereich der MU-Flächen mit Flachdächern oder flach geneigten Dachflächen (Neigung von maximal 30 Grad) mit einer Dachbegrünung auszuführen.

Bis auf die Dächer, auf denen eine intensive Dachbegrünung festgesetzt ist, sind alle Flachdächer der Gebäude in den festgesetzten MU-Gebieten sowie der Gasregelstation mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Mindeststärke von 8 cm, zuzüglich einer Filter- und Drainschicht, herzustellen. Ausgenommen von der Begrünung sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die insgesamt maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen dürfen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig (M34).

Die Flachdächer der Gebäude in den festgesetzten MU-Gebieten MU 1, MU 3, MU 4.1 und MU 5.5 (jeweils V. Geschoss), MU 2.2 (I. Geschoss), MU 4.2 (II. Geschoss) und MU 9.1 (VI. Geschoss) sind gemäß den Vorgaben der Maßnahme M 35 mit einer intensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Mindeststärke von 60 cm sowie einer zusätzlichen Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen von der Begrünung sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die zusammen maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen dürfen. Darüber hinaus sind Dachgärten zulässig.

Zudem wird durch die Maßnahme M36 die Begrünung von Tiefgaragen geregelt. Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgarage bzw. der unterirdischen Gebäudeteile ist vorzunehmen, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden. Die Vegetationstragschicht muss hierbei mit einer 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht hergestellt werden. Bei Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen ist eine Bodensubstratschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht vorzunehmen. Der Wurzelraum muss hierbei je Baum mindestens 25 m<sup>3</sup> betragen, um ein Anwachsen des Baumes zu gewährleisten und um dauerhaft geeignete Standortbedingungen vorzuhalten.

#### Umspannwerk

Zur landschaftlichen Einbindung des neuen Umspannwerkes dient die festgesetzte Fläche M37, die sich auf privaten Grundstücken des Umspannwerkes befindet. Hier sind mindestens 70 % der Gesamtfläche als Wiesenstreifen oder als Rasenstreifen anzulegen. Die restlichen 30 % der Fläche sind mit Strauchgruppen, bestehend aus standortgerechten Arten, zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind Ein- und Ausfahrten zulässig, deren Gesamtbreite je Grundstück auf maximal 8 Meter begrenzt ist.

Darüber hinaus sind hier auch Baumpflanzungen vorgesehen, die im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen den MU 1 und MU 10 (östlich des Umspannwerkes) verortet sind.

Für diese Fläche werden insgesamt 8 Bäume festgesetzt. Grundsätzlich dient diese Begrünung einer privaten Erschließungsfläche in erster Linie der Gestaltung und Ordnung des Straßenraumes.

#### **4.1.5. Begrünung und Entwässerung der Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen unterteilen sich in zwei Quartiersplätze, welche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. Grünfläche festgesetzt sind, sowie die Planstraßen mit den Bezeichnungen Planstraßen 1 und 2, 3.1, 3.2 und 4 innerhalb des Plangebietes.

Diese Maßnahmen tragen insbesondere zur Minderung der Konflikte

- hinsichtlich der Starkregenereignisse (vgl. Kap. 3.1.5),
- hinsichtlich der lokalen Aufheizung von versiegelten Flächen (vgl. Kap. 3.1.6) und
- hinsichtlich des globalen Klimas (i. S. Klimaschutzgesetzes; vgl. Kap. 3.1.7))

bei.

Mit Blick auf eine klimaangepasste Planung und insbesondere hinsichtlich der Vermeidung lokal auftretender Hitzeinseln im Bereich versiegelter Flächen, besteht die grundlegende Zielsetzung darin, maximale Biotopmasse in den Verkehrsraum zu platzieren

##### Quartiersplätze

Für die Quartiersplätze 1 und 2 werden insgesamt 28 Bäume festgesetzt. Grundsätzlich dient diese Straßenraumbegrünung in erster Linie der Gestaltung und Ordnung des Straßenraumes.

- Pflanzung von Straßenbäumen – M17

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Quartiersplatz 1 sind insgesamt 20 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen.

- Pflanzung von Straßenbäumen – M18

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö5 (Quartiersplatz 2) sind insgesamt 8 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen

Die Entwässerung erfolgt über unterirdische Versickerungsanlagen. Das Oberflächenwasser wird in Tiefbeete mit Überlauf geleitet und von dort über Kanäle zu Vorreinigungs- und Versickerungsanlagen geführt. Obwohl die Tiefbeete nicht in die Bemessung einfließen, sind sie aus ökologischer und gestalterischer Sicht wichtig. So fördern sie die Verdunstung und bieten Retentionsraum bei Starkregen.

Ferner stehen die betreffenden Bäume im Zusammenhang der Regelentwässerung der Flächen. Mit dem Konzeptgedanken „Wasser zum Baum“ im Sinne einer Schwammstadt ist beabsichtigt, gering belastetes Straßenwasser über die belebte Bodenschicht der Entwässerungsmulden abzuführen, damit dieses erst in tiefere Schichten den Bäumen zur Verfügung gestellt wird. Hierdurch wird tiefes Wurzelwachstum gefördert, welches auch der Vermeidung von Straßenschäden durch Wurzelausläufer dient. Darüber hinaus wird durch die Maßnahme auch die Grundwasserneubildungsrate gefördert.

##### Planstraßen

Entsprechend der Begrünung der Quartiersplätze sind weitere 5 Maßnahmen für die Pflanzung von Bäumen in öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Durch diese Maßnahmen sieht der GOP die Anpflanzung von 58 Bäumen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen vor.

Grundsätzlich dient diese Straßenraumbegrünung in erster Linie der Gestaltung und Ordnung des Straßenraumes und trägt zur Kontrolle des Verkehrsflusses und der Verkehrsgeschwindigkeit bei.

Darüber hinaus tragen diese Maßnahmen zur Minderung von Starkregenereignissen und zur Minderung der lokalen Aufheizung von versiegelten Flächen sowie des globalen Klimas bei.

- Pflanzung von Straßenbäumen – M19

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 1 sind insgesamt 4 mittel- großkronige Bäume zu pflanzen

- Pflanzung von Straßenbäumen – M20

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 2 sind insgesamt 29 mittel- großkronige Bäume zu pflanzen.

- Pflanzung von Straßenbäumen – M21

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 3.1 sind insgesamt 10 mittel- großkronige Bäume zu pflanzen.

- Pflanzung von Straßenbäumen – M22

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 3.2 sind insgesamt 11 mittel- großkronige Bäume zu pflanzen

- Pflanzung von Straßenbäumen – M23

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 4 sind insgesamt 4 mittel- großkronige Bäume zu pflanzen.

Die Bäume tragen zur Entwässerung anfallender Niederschläge bei. Im Sinne der Schwammstadt wird gering belastetes Straßenwasser über Entwässerungsmulden in den Boden geleitet, sodass es den Bäumen in tieferen Schichten zur Verfügung steht. Dies fördert tiefes Wurzelwachstum, beugt Straßenschäden vor und unterstützt die Grundwasserneubildung.

#### **4.1.6. Begrünung und Entwässerung der Mobilitätstrasse**

Die Mobilitätstrasse bildet eine zentrale Verbindung zwischen der Vitalisstraße, der Oskar-Jäger-Straße und der Widdersdorfer Straße und soll nachhaltig das Verkehrsnetz in Köln-Ehrenfeld stärken. Der Trassenverlauf orientiert sich an der Gleishöhe und bindet einen begleitenden Fußweg ein, wodurch ein sicherer, durchgängiger Bewegungsraum für unterschiedliche Nutzergruppen entsteht. Südlich geht die Mobilitätstrasse in eine stillgelegte Bahntrasse über, die sich entlang des Gleisbogens erstreckt. Dieser Abschnitt wird zu einem verkehrsberuhigten, begrünten Rückgrat des Quartiers, das den neuen Stadtteil mit dem Gleisbogenpark und dem Luisenviertel verknüpft. Die Mobilitätstrasse ist insgesamt 10,80 m breit und unterteilt sich 8,30 m Fahrbahn und 2,50 m Gehweg.

Die Grünordnungsplanung verfolgt das Konzept einer durchgehenden Baumreihe, welche durch die Formulierung einzelner aneinanderreihender Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen gewährleistet wird. Hierfür unterteilt der Grünordnungsplan die Mobilitätstrasse in die Abschnitte 1, 2 und 3. Der Grund für diese Unterteilung liegt darin, für die jeweiligen Abschnitte unterschiedliche Begrünungsmaßnahmen festzulegen und zugleich größtmögliche planerische Freiheiten für die spätere Entwurfsplanung zu erhalten.

Für die Mobilitätstrasse sind drei Maßnahmenflächen (M1 bis M3) vorgesehen, die der Abschirmung von Fahrbahn und Gehweg dienen.

Die Maßnahmenfläche M1 bezieht sich auf den Abschnitt 1 der Mobilitätstrasse: Die Maßnahme M1 ist nördlich des urbanen Gebietes MU 1 vorgesehen und umfasst die Anpflanzung von mindestens zwei großkronigen Bäumen. Da in diesem Bereich die Einmündung der Mobilitätstrasse in die Vitalisstraße erfolgt, bestehen aufgrund zu beachtender Schleppkurven von Gelenkbussen beengte Platzverhältnisse, so dass hier keine größere Anzahl an Bäumen vorgesehen werden kann.

Maßnahmenfläche 2 findet sich in Abschnitt 2 der Mobilitätstrasse, welcher sich zwischen Gleisbogenpark und MU 1 befindet. Hier ist eine straßenbegleitende Baumreihe großkronigen Bäumen festgesetzt. Der Pflanzabstand beträgt 20 m, zudem sind die Bäume in einem 2,50 m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen. Der Einsatz großkroniger Bäume in dieser Fläche wird

damit begründet, dass sie aufgrund ihrer Wuchshöhe so aufgeastet werden können, dass das erforderliche Lichtraumprofil für den Busverkehr eingehalten wird.

Die Maßnahme M3 sieht die Anpflanzung einer Baumreihe mit min. 15 großkronigen Bäumen im Abschnitt 3 der Mobilitätsstraße vor. Während im Abschnitt 2 die Bäume in einen seitlichen Streifen gepflanzt werden, stehen die Bäume hier direkt auf der Trasse. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 10 Meter verschoben werden, um einen planerischen Spielraum sicherzustellen und die Befahrbarkeit von z.B. Gelenkbusse problemlos möglich ist.

Angerechnet der Flächen als öffentliche Grünflächen werden Grünstreifen (inkl. Fußweg) von 6 m Breite im Abschnitt 3 der Mobilitätsstraße c (unter Berücksichtigung eines zur Grundstücksgrenze liegenden Banketts) bzw. von 4 m Breite im Abschnitt 2 der Mobilitätsstraße.

Auf der Mobilitätsstraße erfolgt die Regenwasserableitung über die sogenannte „Entwässerung über die Schulter“. Dabei wird das Niederschlagswasser von der Fahrbahn gezielt in die angrenzenden Grünstreifen bzw. Versickerungsmulden geleitet. Diese Form der Flächenversickerung eignet sich besonders für schwach belastetes Regenwasser und entlastet die unterirdische Entwässerungsinfrastruktur. Gleichzeitig fördert sie die natürliche Versickerung und Grundwasserneubildung und trägt so zu einer klimaangepassten, nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung entlang der Mobilitätsstraße bei.

## **4.2 Maßnahmenbeschreibung**

In diesem Kapitel werden die planerische Zielsetzung und die Realisierung der einzelnen Maßnahme beschrieben. Die Aufwendungen und die Kosten, die hinsichtlich der Realisierung der Maßnahmen zu beachten sind, müssen vollständig dargestellt werden. Dies ist insbesondere deswegen erforderlich, damit eine fehlerfrei städtebauliche Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführt werden kann.

Hinsichtlich der städtebaulichen Abwägung ist eine Maßnahme vollständig betrachtet worden, wenn alle Aufwendungen und Kosten berücksichtigt sind, die für die Realisierung und die Erhaltung der Maßnahme erforderlich sind.

Für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden insbesondere in §§ 135 a bis 135c BauGB in Verbindung mit §128 BauGB beschrieben, welche Leistungen und Kosten vom Eingriffsverursacher erhoben werden können. Für alle weiteren Kosten und Aufwendungen, die im Zusammenhang der Realisierung von sonstigen Begrünungsmaßnahmen, der Bereitstellung von öffentlichen Grünflächen oder der Unterhaltung und Pflege von Ausgleichsmaßnahmen stehen, sind die Vorschriften von § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB maßgeblich.

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

- Zielsetzung und beabsichtigte Ausstattung
- Vorgaben für den Ausbau
- Vorgaben für die Planung und die Herstellung
- Kosten

### Zielsetzung und beabsichtigte Ausstattung

Zu Beginn jeder Maßnahmenbeschreibung werden die beabsichtigte Funktion und der Zweck der Maßnahme beschrieben. Sofern die Ziele und Auswirkungen dieser Maßnahmen vergleichbar sind, werden diese als Gruppen zusammengefasst, um Redundanzen zu vermeiden. In einem nächsten Schritt wird die Ausstattung der Maßnahme oder der Maßnahmengruppen 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 beigefügt<sup>12</sup> 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.

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.

#### Planung und Herstellung

Für bestimmte Maßnahmen ist es erforderlich, die Planungsleistungen und Realisierungsschritte in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die Notwendigkeit hierfür besteht in der Regel für Maßnahmen, die der Vorhabenträger herzustellen hat oder für Maßnahmen, die durch die Stadt Köln bei ihrer sachgerechten Herstellung durch Vorhabenträger zu begleiten sind.

Die hierbei relevanten Planungsleistungen und Realisierungsschritte sind in dem Mustervertrag des Erschließungsvertrages aufgeführt. Mit dem Muster eines über Jahrzehnte angewendeten und entwickelten Erschließungsvertrages, mit dem auch Begrünungsmaßnahmen und die Herstellung öffentlicher Grünflächen geregelt werden, steht eine gute Orientierungshilfe für die Regelung von Planungsleistungen und Realisierungsschritten zur Verfügung. Somit werden in Anlehnung an diesen Mustervertrag die bewährten Regelungen für Maßnahmen aufgeführt, die ebenfalls in dem zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden sollten:

- Entwurfs- und Ausführungsplanung (§2 gem. Mustervertrag)
- Garten- und Landschaftsarchitekt (§4 gem. Mustervertrag)
- Ausführende Unternehmen (§6 gem. Mustervertrag)
- Verdingung / Überprüfung der Leistungsverzeichnisse (§7 gem. Mustervertrag)
- Ausbau / inklusive der Regelung von Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (§8 gem. Mustervertrag)
- Bauleitung und Schadenshaftung (§9 gem. Mustervertrag)
- Technische Funktionsprüfung und Prüfung der Pflanzungen und Einsaaten (§12 gem. Mustervertrag)
- Abnahme und Übernahme der Maßnahme in die städtische Unterhaltung (§13 gem. Mustervertrag)

---

<sup>12</sup> Satzung der Stadt Köln zur Erstattung von Kostenbeiträgen gem. §§ 135 a bis 135 c BauGB vom 15.12.2011

### Kosten

Um die Vollständigkeit des Abwägungsmateriales zu gewährleisten, werden mit dem GOP zunächst alle Kosten aufgeführt, die für die Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag relevant sein können und zwar gegliedert in:

- Kosten der erstmaligen Herstellung, einschließlich der Kosten der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege im Sinne von § 128 Abs. 1 BauGB
- Kosten für den Grundstückswert im Sinne von § 128 Abs. 1 Nr.2 BauGB oder im Sinne von §11 Abs.1 Nr. 3 BauGB

(Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Fläche im Zeitpunkt der Bereitstellung)

- Dauerhafte Pflegekosten als Folgekosten der städtebaulichen Entwicklung gem. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (Orientierungszeitraum = 30 Jahre)

#### **4.2.1. Maßnahmengruppe: Begrünung Mobilitätstrasse (Maßnahmen M1- M3)**

Ziel dieser Pflanzmaßnahmen ist es, die Mobilitätstrasse landschaftsästhetisch aufzuwerten und durch eine begleitende Baumreihe eine räumliche Abgrenzung zu den angrenzenden Bauflächen zu schaffen. Darüber hinaus leisten die Bäume durch Verdunstungskühlung und Schattenwurf einen wichtigen Beitrag zur kleinklimatischen Verbesserung des Trassenbereichs, insbesondere in den Sommermonaten.

Verkehrsnah Standorte stellen aufgrund ihrer extremen Bedingungen – wie verdichtete Böden, eingeschränkte Wasserverfügbarkeit, Hitze- und Trockenstress sowie Salzbelastung durch Winterdienst – hohe Anforderungen an das Pflanzmaterial. Die Mehrzahl heimischer Baumarten gilt unter diesen Bedingungen als ungeeignet.

Daher wird großer Wert auf die Auswahl klimaresilienter, standortangepasster Baumarten gelegt, die mit längeren Trocken- und Hitzeperioden, Starkregenereignissen sowie salzhaltigen Böden umgehen können. Aufgrund der Nähe zur Trasse sind Baumarten mit starkem Fruchtfall ausgeschlossen, um Pflegeaufwand und Rutschgefahr zu minimieren.

#### **M1 Pflanzung eines Straßenbaums BF31/GH741**

Der GOP sieht im nördlichen Bereich des Plangebietes begleitend zur Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Mobilitätstrasse 1 die Anpflanzung von mindestens zwei großkronigen Bäumen BF31/GH741 mit einem Kronendurchmesser von mindestens 10 Metern vor.

Eine mögliche Auswahl an Baumarten wäre hier beispielsweise: westl. Zürgelbaum, Silberlinde, Zerreiche

#### BF31 Einzelbäume

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	2	10.000,00 €	20.000,00 €	rd. 24.000,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	2	150,00 €	300,00 €	rd. 360,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			20.300,00 €	rd. 24.360,00 €

#### **M2 Pflanzung einer Baumreihe BF31/GH741 und Rasenstreifen EA1/LW4111**

Der GOP sieht im nördlichen Bereich des Plangebietes begleitend zur Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Mobilitätstrasse 2 die Anpflanzung von großkronigen Bäumen mit einem Kronendurchmesser von über 10 Metern vor. Die Bäume sollen in Reihenpflanzung mit einem Abstand von 20 Metern innerhalb eines 2,50 m breiten Pflanzstreifens angeordnet werden.

Eine mögliche Auswahl an Baumarten wäre hier beispielsweise: westl. Zürgelbaum, Silberlinde, Zerreiche

**BF31 Baumreihe**

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
<b>Herstellungskosten</b>	<b>24</b>	4.500,00 €	108.000,00 €	rd. 128.500,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	24	150,00 €	3.600,00 €	rd. 4.300,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten Einzelbäume			111.600,00 €	rd. 132.800,00 €

**EA1 Rasenfläche**

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
<b>Herstellungskosten</b>	<b>1.250</b>	6,00 €	7.500,00 €	rd. 9.000,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 40 Pflegegänge)	1.250	8,00 €	10.000,00 €	rd. 12.000,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten Rasenfläche			17.500,00 €	rd. 21.000,00 €

Kosten Maßnahme M11 gesamt			129.100,00 €	rd. 153.800,00 €
----------------------------	--	--	--------------	------------------

**M3 Pflanzung einer Baumreihe BF31/GH741**

Der GOP sieht im nördlichen Bereich des Plangebietes begleitend zur Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Mobilitätstrasse 3 die Anpflanzung von mindestens 15 großkronigen Bäumen mit einem Kronendurchmesser von über 10 Metern vor. Die Bäume sollen in Reihenpflanzung mit einem Abstand von 20 Metern angeordnet werden. Die Pflanzungen erfolgen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Eine mögliche Auswahl an Baumarten wäre hier beispielsweise: westl. Zürgelbaum, Silberlinde, Zerreiche.

**BF31 Baumreihe**

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
<b>Herstellungskosten</b>	<b>15</b>	10.000,00€	150.000,00 €	rd. 178.500,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	15	150,00 €	2.250,00 €	rd. 2.700,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			152.250,00 €	rd. 181.200,00 €

#### 4.2.2. Maßnahmengruppe: Begrünung der öffentlichen Grünfläche Gleisbogen und der öffentlichen Grünfläche östlich der Vitalisstraße (Maßnahmen M4-M7)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sieht der GOP zur Eingrünung und Durchgrünung der öffentlichen Grünfläche Gleisbogen sowie der Grünfläche östlich der Vitalstraße die Anpflanzung von Bäumen vor.

Die geplanten Pflanzungen dienen in erster Linie der räumlichen Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen gegenüber der nördlich verlaufenden Mobilitätstrasse. Gleichzeitig leisten die großkronigen Bäume einen wesentlichen Beitrag zur landschaftsästhetischen Aufwertung sowie zur Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb der Grünflächen.

Die Bäume leisten durch Schattenwurf und Verdunstungskühlung einen wertvollen Beitrag zum lokalen Mikroklima und bieten gleichzeitig einen ökologisch und landschaftsästhetisch wertvollen Rahmen.

Darüber hinaus sollen die Bäume auch im Bereich des Spielplatzes in der öffentlichen Grünfläche Gleisbogen in das Spielgeschehen einbezogen werden können – etwa als natürliche Elemente für Lauf-, Versteck- oder Rollenspiele. Damit wird nicht nur die Umweltqualität gesteigert, sondern auch ein pädagogisch wertvoller Naturbezug geschaffen.

Da sich die Pflanzflächen in einem Bereich mit moderateren Standortbedingungen befinden – insbesondere im Vergleich zu den teils stark versiegelten Bereichen entlang der Mobilitätstrasse – können hier auch Baumarten mit etwas höheren Standortansprüchen eingesetzt werden. Dies ermöglicht eine größere gestalterische Vielfalt, etwa durch die Berücksichtigung von Blattschmuck, Blütenaspekten oder besonderem Wuchsbild.

##### M4 Pflanzung einer Baumreihe BF31/GH741

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sieht der GOP zur Eingrünung der öffentlichen Grünfläche östlich der Vitalstraße die Anpflanzung von insgesamt 4 großkronigen Bäumen vor. Die Pflanzungen erfolgen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Ausnahmsweise ist die Anlage eines Weges mit wassergebundener Wegedecke und einer Breite von max. 3,50 m zulässig. Die Bäume sollen als Reihenspflanzung mit einem maximalen Pflanzabstand von 20 Metern innerhalb eines Pflanzstreifens angeordnet werden. Die vorgesehenen Arten weisen einen Kronendurchmesser von mehr als 10 Metern auf und sind damit besonders wirksam in Bezug auf Verschattung, Kühlung und Strukturwirkung.

Eine mögliche Auswahl an Baumarten wäre hier beispielsweise: westl. Zürgelbaum, Silberlinde, Zerreiche, Kaukasische Flügelnuß, Tulpenbaum.

##### BF31 Baumreihe

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	4	1.500,00 €	6.000,00 €	rd. 7.150,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	4	150,00 €	600,00 €	rd. 750,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			6.600,00 €	rd. 7.900,00 €

##### M5 Pflanzung von Einzelbäumen BF31/GH741

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ sieht der GOP zur Durchgrünung der Spielbereiche die Anpflanzung von mindestens einem Baum je 250m<sup>2</sup> Spielplatzfläche im Rahmen der Maßnahme M5 vor. Dabei sollen mittelkronige (>5 und <10m) bis großkronige (>10m) Bäumen angepflanzt werden.

Eine mögliche Auswahl an Baumarten wäre hier beispielsweise: Rot-Ahorn, Kuchenbaum, Amberbaum, Rote Rosskastanie

**BF31 Einzelbäume**

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	15	1.500,00 €	22.500,00 €	rd. 26.800,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	15	150,00 €	2.250,00 €	rd. 2.700,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			24.750,00 €	rd. 29.500,00 €

**M6 Baumpflanzungen BF31/GH741**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung Ö2 sieht der GOP zur Durchgrünung und funktionalen Aufwertung der Grünfläche außerhalb der Maßnahmenfläche M5 die Anpflanzung von mindestens sechs Bäumen vor. Dabei sollen mittelkronige (>5 und <10m) bis großkronige (>10m) Bäumen angepflanzt werden.

Eine mögliche Auswahl an Baumarten wäre hier beispielsweise: Rot-Ahorn, Kuchenbaum, Amberbaum, Rote Rosskastanie, Flügelnuss, Sumpfeiche

**BF31 Einzelbäume**

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	6	1.500,00 €	9.000,00 €	rd. 10.700,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	6	150,00 €	900,00 €	rd. 1.100,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			9.900,00 €	rd. 11.800,00 €

**M7 Baumpflanzungen BF31/GH741**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung Ö1 sieht der GOP zur Durchgrünung und funktionalen Aufwertung der Grünfläche außerhalb der Maßnahmenfläche M4 die Pflanzung von mindestens acht Bäumen vorgesehen. Dabei sollen mittelkronige (>5 und <10m) bis großkronige (>10m) Bäumen angepflanzt werden.

Eine mögliche Auswahl an Baumarten wäre hier beispielsweise: Rot-Ahorn, Kuchenbaum, Amberbaum, Rote Rosskastanie, Flügelnuss, Sumpfeiche

**BF31 Einzelbäume**

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	8	1.500,00 €	12.000,00 €	rd. 14.300,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	8	150,00 €	1.200,00 €	rd. 1.400,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			13.200,00 €	rd. 14.700,00 €

#### **4.2.3. Maßnahmengruppe: Begrünung des Schulgeländes (Maßnahmen M8-M11)**

Die Maßnahmen dienen der gestalterischen Aufwertung des Schulbereichs und der klaren Abgrenzung zur nördlich verlaufenden Mobilitätstrasse sowie zu den angrenzenden Wohngebieten. Maßnahme M9 greift dabei das Leitmotiv der durchgehenden Begrünung entlang der Mobilitätstrasse auf. Die Baumreihe wirkt als gliederndes Landschaftselement im Straßenraum und stärkt dessen ökologischen und gestalterischen Wert.

Die Pflanzungen übernehmen zugleich wichtige ökologische und klimatische Funktionen, indem sie Hitzeinseln reduzieren, die Luftzirkulation verbessern und zur Struktur- und Habitatvielfalt im Siedlungsraum beitragen. Zudem werten sie das Ortsbild auf und erhöhen die Aufenthaltsqualität.

Die Bäume können auch in das Spielgeschehen integriert werden, etwa als natürliche Strukturelemente für Bewegungs- und Rollenspiele, und schaffen so ein naturnahes, pädagogisch wertvolles Umfeld.

Ergänzend leisten Dachbegrünungen einen Beitrag zur Verbesserung des Gebäude- und Lokalklimas, zur Feinstaubbindung, zur Regenwasserrückhaltung sowie zur Förderung von Insektenlebensräumen.

Aufgrund günstiger Standortbedingungen in den vorgesehenen Pflanzflächen sind auch sensiblere Baumarten mit besonderem Zierwert möglich. In den Schulhofflächen mit teilweise anspruchsvolleren Bedingungen liegt der Fokus hingegen auf klimaresilienten und standortgerechten Arten.

Da konkrete Planungen für Gebäude und Freianlagen noch ausstehen und im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung entwickelt werden, sind die Maßnahmen als konzeptionelle Vorgabe zu verstehen. Ziel ist es, frühzeitig qualitätsvolle Rahmenbedingungen für eine funktionale und attraktive Gestaltung der Schulfreiflächen im städtischen Umfeld zu schaffen.

#### **M8 extensive Dachbegrünung des Schulgebäudes DC1/DC3 (NB6243/NB6244)**

Die Flachdächer der Gebäude in den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Grundschule“ sind mit einer extensiven Dachbegrünung DC1/DC3 (NB6243/NB6244) auszustatten. Dafür ist eine Vegetationstragschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm vorzusehen, ergänzt um eine Filter- und Drainageschicht.

Geeignete Pflanzenarten sind trockenheitsverträgliche und niedrigwüchsige Arten wie Sedum-Spezies, ausgewählte Gräser sowie Kräuter und Stauden, darunter etwa Feld-Thymian, Dost oder Heidenelke.

Nicht begrünt werden müssen Flächen, die als Dachterrassen, Sportflächen oder technische Aufbauten genutzt werden – diese sind auf maximal 30 % der gesamten Dachfläche beschränkt. Photovoltaik-Elemente dürfen über extensiv begrüntem Dachflächen installiert werden.

Für die optionale Anlage von Schulgärten ist auf weiteren maximal 30 % der Dachfläche eine intensive Dachbegrünung vorzusehen. In diesen Bereichen ist eine Vegetationstragschicht mit einer Mindeststärke von 30 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht einzuplanen.

Da für die Schulgebäude derzeit noch keine konkreten Planungen vorliegen und eine Mehrfachbeauftragung zur Ausarbeitung vorgesehen ist, dienen die hier formulierten Anforderungen der Maßnahme M8 als konzeptioneller Rahmen.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist
--

**M9 Pflanzung von Einzelbäumen BF31/GH741**

Der GOP regelt mit Maßnahme M9 die Anpflanzung von mindestens sechs mittelkronige Bäumen (BF31/GH 741) entlang der nördlichen Grenze der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Grundschule“. Die Bäume sind innerhalb eines mindestens 10 m breiten Pflanzstreifens anzuordnen. Zusätzlich sind Pflanzungen von Stauden, Gräsern und Solitärsträuchern zulässig.

Eine mögliche Auswahl geeigneter Baumarten umfasst beispielsweise: Ginkgo, Kuchenbaum, Amberbaum, Eisenholzbaum, Feldahorn, Schneeball-Ahorn, Kaukasische Erle.

**BF31 Einzelbäume**

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	6	4.500,00 €	27.000,00 €	rd. 32.100,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	6	150,00 €	900,00 €	rd. 1.100,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			27.900,00 €	rd. 33.200,00 €

**M10 Baumpflanzungen BF31/GH741**

Der GOP legt mit Maßnahme M10 fest, dass mindestens ein großkroniger Baum (Kronendurchmesser > 10 m, BF31/GH 741) je 100 m<sup>2</sup> Schulhoffläche zu pflanzen ist.

Da derzeit noch keine konkreten Planungen für die Schulgebäude und die zugehörigen Außenanlagen vorliegen, dient die Maßnahme M10 als konzeptionelle Vorgabe. Ziel ist es, frühzeitig qualitätsvolle Rahmenbedingungen zu definieren. Im Folgenden wird von der Anpflanzung von 30 Bäumen ausgegangen, da der städtebauliche Entwurf eine rd. 3.000 m<sup>2</sup> große Schulhoffläche darstellt.

Eine mögliche Auswahl geeigneter Arten umfasst beispielsweise: Westliche Zürgelbaum, Amerikanischer Zürgelbaum, Hopfenbuche, Silberlinde, Zerreiche, Flaumeiche, Flügelnuss.

**BF31 Einzelbäume**

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	30	4.500,00 €	135.000,00 €	rd. 161.000,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	30	150,00 €	4.500,00 €	rd. 5.400,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			139.500,00 €	rd. 166.400,00 €

**M11 Baumreihe BF31/GH741 und Rasenstreifen EA1/LW4111**

Der GOP regelt mit Maßnahme M11 die Anpflanzung von mindestens 11 Bäumen (BF31/GH 741) entlang der östlichen Grenze der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Grundschule“. Die Pflanzungen erfolgen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Anzulegen ist hier auch ein Rasenstreifen EA1/LW4111 mit einer Breite von 2,50m. Alternativ ist auch die Anlage einer Langgrasweide zulässig. Im Bereich dieser Flächen sind Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten wird auf 8 m je Grundstück beschränkt.

Eine mögliche Auswahl geeigneter Arten umfasst beispielsweise: Ginkgo, Kuchenbaum, Amberbaum, Eisenholzbaum, Feldahorn, Schneeball-Ahorn, Kaukasische Erle.

#### BF31 Einzelbäume

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	11	4.500,00 €	13.200,00 €	rd. 15.700,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	11	150,00 €	7.150,00 €	rd. 8.500,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten Einzelbäume			20.350,00 €	rd. 24.200,00 €

#### EA1 Rasenfläche

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	250	6,00 €	1.500,00 €	rd. 1.800,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 40 Pflegegänge)	250	8,00 €	2.000,00 €	rd. 2.400,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten Rasenfläche			3.500,00 €	rd. 4.200,00 €

Kosten Maßnahme M11 gesamt			23.850,00 €	rd. 28.400,00 €
----------------------------	--	--	-------------	-----------------

#### 4.2.4. Maßnahmengruppe: Begrünung öffentliche Grünfläche Quartierspark (Maßnahmen M12-M16)

Diese Maßnahmen zur Begrünung und Ausstattung der Park- und Freiflächen sowie der begleitenden Wegeverbindungen dienen der gestalterischen, funktionalen und klimatischen Aufwertung des öffentlichen Raums. Baum-, Gräser- und Staudenpflanzungen in Verbindung mit Sitzgelegenheiten, Wegeführungen und Einfassungen verbessern das Landschaftserleben und die Erholungswirkung, gliedern den Grünraum und stärken die Verknüpfung zwischen Parkanlage und Mobilitätstrasse sowie den umgebenden Wohnbereichen.

Durch Verschattung und Verdunstungskühlung wird das Lokalklima verbessert und die Aufenthaltsqualität in den Grün- und Aufenthaltsbereichen deutlich erhöht. Gleichzeitig fördern die Pflanzungen die ökologische Funktion der Flächen, indem sie Strukturvielfalt schaffen und Lebensräume für Flora und Fauna bereitstellen.

Aufgrund überwiegend günstiger Standortbedingungen können in Teilen auch gestalterisch anspruchsvollere Baumarten mit besonderer Blüte, Herbstfärbung oder markanter Wuchsform eingesetzt werden. In stärker beanspruchten Bereichen, insbesondere entlang von Wegen und in Spielbereichen, liegt der Schwerpunkt hingegen auf klimaresilienten und standortangepassten Arten mit geeignetem Habitus.

In Spiel- und Aufenthaltsbereichen übernehmen die Bäume zusätzlich eine funktionale Rolle als natürliche Strukturelemente und werden gezielt in das Nutzungsgeschehen eingebunden. Dadurch entstehen naturnahe, vielseitig nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität, ökologischer Wirkung und gestalterischem Mehrwert.

Die Umsetzung der Maßnahmen M13 bis M16 kann zum derzeitigen Stand aufgrund fehlender bzw. noch nicht belastbarer Untersuchungsergebnisse im Bereich Altlasten und Sanierung nicht abschließend gewährleistet werden.

Sofern sich einzelne grünordnerische Maßnahmen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen als nicht realisierbar erweisen sollten, ist zur Sicherstellung der grünordnerischen Zielsetzungen vorgesehen, die hiervon betroffenen Teilbereiche der Maßnahmen des GOP nach Möglichkeit an gleicher Stelle durch eine alternative Maßnahme (sofern diese technisch und wirtschaftlich realisierbar ist) oder an anderer Stelle möglichst gleichwertig umzusetzen. Entscheidend ist hierbei, dass die Ziele der Maßnahmen auch durch die alternative Maßnahme weiterhin erreicht werden können. Es kann ggf. sinnvoll sein, statt nur in den betroffenen Teilbereichen die gesamte Maßnahme durch die Alternative zu ersetzen.

Hiervon sind 3 Maßnahmen betroffen, für die beispielhaft folgende alternative Maßnahmen vorgeschlagen bzw. folgende Handlungsempfehlungen formuliert werden:

- M13:  
Pflanzung von Sträuchern statt Bäumen
- M14:  
Pflanzung von Sträuchern statt Bäumen
- M15:  
Pflanzung von Sträuchern an gleicher Stelle (sofern technisch realisierbar) oder Baumpflanzungen an anderer Stelle.

**M12 Begrünung Grünverbindung Gaskugel (Baumpflanzungen BF31/GH741 und Rasenstreifen EA1/LW4111)**

Im nördlichen Teilbereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkanlage“ sieht der GOP im Rahmen der Maßnahme M12 die Pflanzung von mindestens sieben Bäumen vor. Vorgesehen ist der Einsatz mittel- bis großkroniger Baumarten mit einem Kronendurchmesser zwischen 5 und über 10 Metern. Alternativ kann jeweils ein großwüchsiger Solitärstrauch (200/250, 3xv. m. B.) anstelle eines Baumes gesetzt werden.

Ergänzend zur Baumpflanzung ist die Anlage eines Rasenstreifens (EA1/LW41111) vorgesehen.

Eine mögliche Auswahl geeigneter Baumarten umfasst beispielsweise: Rot-Ahorn, Kuchenbaum, Amberbaum, Rote Rosskastanie, Flügelnuss und Sumpfeiche.

BF31 Einzelbäume

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	7	1.500,00 €	10.500,00 €	rd. 12.500,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	7	150,00 €	1.050,00 €	rd. 1.250,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten Einzelbäume			11.550,00 €	rd. 13.750,00 €

EA1 Rasenfläche

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	1.100	6,00 €	6.600,00 €	rd. 7.850,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 40 Pflegegänge)	1.100	8,00 €	8.800,00 €	rd. 10.500,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			

Kosten Rasenfläche		15.400,00 €	rd. 18.350,00 €
--------------------	--	-------------	-----------------

Kosten M12 gesamt		26.950,00 €	rd. 32.100,00 €
-------------------	--	-------------	-----------------

### M13 Pflanzung von Einzelbäumen BF31/GH741

Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche sieht der GOP im Rahmen der Maßnahme M13 die Pflanzung von insgesamt 24 Bäumen (BF31/GH 741) vor. Ziel ist es, eine lockere, räumlich wirksame Begrenzung der Parkanlage zu schaffen und zugleich eine visuelle Abschirmung zu den angrenzenden Bauflächen herzustellen.

Vorgesehen ist der Einsatz mittel- bis großkroniger Baumarten mit einem Kronendurchmesser von mindestens 5 bis über 10 Metern. Die Bäume sind in regelmäßigen Abständen von maximal 15 Metern zu pflanzen, um eine klare, jedoch durchlässige Raumkante zu erzeugen.

Mögliche geeignete Baumarten sind zum Beispiel: Rot-Ahorn, Kuchenbaum, Amberbaum, Rote Rosskastanie, Flügelnuss oder Sumpfeiche.

#### BF31 Einzelbäume

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	24	1.500,00 €	36.000,00 €	rd. 43.000,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	24	150,00 €	3.600,00 €	rd. 4.300,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			39.600,00 €	rd. 47.300,00 €

Sofern die Umsetzung der Maßnahme M13 aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht umsetzbar ist, ist alternativ eine Strauchpflanzung vorzusehen:

- Alternative M13:

Pflanzung von Sträuchern statt Bäumen, um die Abschirmung umzusetzen. Eine Umsetzung an anderer Stelle ist hier nicht zielführend, da das Ziel der Abschirmung der Parkanlage bei einer Verlegung der Maßnahme nicht erreicht werden kann.

### M14 Doppelreihige Baumreihe BF31/GH741

Ein wichtiger Bestandteil der inneren Erschließung des Max-Backer-Quartiers und für die Verzahnung mit den umliegenden Stadtquartieren ist die von Westen nach Osten verlaufende Wegeverbindung zwischen den Baufeldern MU 10 und MU 5.5.

Diese Wegeverbindung wird in ihrem westlichen Abschnitt Bestandteil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbindung „Parkanlage“, der östliche Abschnitt wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Um die Bedeutung dieser Achse zu betonen, sieht der GOP im Rahmen der Maßnahme M14 die Anpflanzung einer doppelreihigen Baumpflanzung mit insgesamt 16 Bäumen vor.

Vorgesehen ist der Einsatz mittel- bis großkroniger Baumarten mit einem Kronendurchmesser von mindestens 5 bis über 10 Metern. Die Bäume sind in zwei Reihen in Abständen von maximal 15 Metern zu pflanzen. Die Reihen verlaufen nördlich und südlich der Wegeverbindung, um die Idee einer Allee aufzugreifen. Ziel ist es, klare Raumstrukturen mit einem möglichst geschlossenen Kronendach sowie einer durchlässigen Raumkante zu erzeugen.

Eine mögliche Auswahl an Baumarten wäre hier beispielsweise: Silberlinde, Japanische Zelkovie, Spitzahorn 'Deborah', Ahornblättrige Platane.

**BF31 Einzelbäume**

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	16	4.500,00 €	72.000,00 €	rd. 85.700,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	16	150,00 €	2.400,00 €	rd. 2.900,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			74.000,00 €	rd. 88.600,00 €

- Alternative M14:  
Pflanzung von Sträuchern statt Bäumen

**M15 Begrünung Spielplätze (Einzelbäume) BF31/GH741**

Im Rahmen der Maßnahme M15 legt der GOP fest, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Ö3 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ mindestens ein großkroniger Baum (Kronendurchmesser über 10 Meter, BF31/GH 741) je 250 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche zu pflanzen ist.

Mögliche geeignete Baumarten sind zum Beispiel: Rote Rosskastanie, Amberbaum, Walnuss, Hainbuche, Winterlinde, Seidenbaum, Blauglockenbaum.

**BF31 Einzelbäume**

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	4	1.500,00 €	6.000,00 €	rd. 7.200,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	4	150,00 €	600,00 €	rd. 700,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			6.600,00 €	rd. 7.900,00 €

Sofern die Umsetzung der Maßnahme M15 aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht umsetzbar ist, ist alternativ eine Strauchpflanzung oder die Anpflanzung von Bäumen an derer Stelle vorzusehen:

- Alternative M15:  
Pflanzung von Sträuchern an gleicher Stelle (sofern technisch realisierbar) oder Baumpflanzungen an anderer Stelle. Die Anpflanzung von Sträuchern im Bereich der Spielplätze stellt die bevorzugte Alternative dar, da hierdurch ebenfalls eine Durchgrünung der Spielplatzfläche sichergestellt werden kann.

**M16 Begrünung öffentliche Grünfläche Ö3 (Einzelbäume) BF31/GH741**

Im Rahmen der Maßnahme M16 legt der GOP fest, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung Ö3 insgesamt mindestens 12 großkronige Bäume (Kronendurchmesser über 10 Meter, BF31/GH741) zu pflanzen sind.

Mögliche geeignete Baumarten sind zum Beispiel: Rote Rosskastanie, Amberbaum, Walnuss, Hainbuche, Winterlinde, Seidenbaum, Blauglockenbaum.

**BF31 Einzelbäume**

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	12	1.500,00 €	18.000,00 €	rd. 21.500,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	12	150,00 €	1.800,00 €	rd. 2.150,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			19.800,00 €	rd. 23.650,00 €

**4.2.5. Maßnahmengruppe: Pflanzungen von Straßenbäumen BF31/GH741 in den öffentlichen Verkehrsflächen (Maßnahmen M17- M23)**

Im Rahmen der Maßnahmen M17 bis M23 legt der GOP grundlegende Vorgaben zur Durchgrünung öffentlicher Straßenräume durch die Pflanzung von Bäumen fest. Vorgesehen sind Anpflanzungen von mittel- bis großkronigen Baumarten mit einem Kronendurchmesser zwischen 5 und über 10 Metern.

Da die Maßnahmen hinsichtlich Zielsetzung und Wirkung vergleichbar sind, werden ihre Inhalte an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt. Maßnahmenspezifische Ausprägungen und räumliche Schwerpunkte werden in den folgenden Unterkapiteln erläutert.

Die Baumpflanzungen im Straßenraum leisten einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie zur ökologischen Aufwertung. Sie tragen zur Verschattung, zur Reduzierung der Hitzebelastung und zur Bindung von Staub- und Schadstoffen bei.

Verkehrsnah Standorte stellen jedoch hohe Anforderungen an das Pflanzmaterial. Verdichtete Böden, eingeschränkte Wasserverfügbarkeit, Hitze- und Trockenstress, Starkregenereignisse sowie Salzbelastungen aus dem Winterdienst erfordern besonders robuste und klimaresiliente Baumarten, wobei sich viele heimische Arten als nur bedingt geeignet erweisen. Zudem sind aufgrund der Nähe zur Fahrbahn Baumarten mit starkem Fruchtfall auszuschließen, um Pflegeaufwand und mögliche Gefährdungen durch Rutschbildung zu vermeiden.

Da die Pflanzung in Baumscheiben erfolgt und hierfür häufig spezielle Substrate erforderlich sind, liegen die Herstellungskosten deutlich höher als bei Pflanzungen in Grünflächen

Mögliche geeignete Baumarten sind zum Beispiel: Hopfenbuche, Winterlinde ‚Rancho‘, Jap. Zelkove, Westlicher Zürgelbaum, Silberlinde, Zerreiche

**M17 Pflanzungen von Straßenbäumen BF31/GH741 – Quartiersplatz 1**

Die Maßnahme M17 ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung "Quartiersplatz 1" vorgesehen. Hier sind insgesamt 20 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, anzupflanzen.

BF31 Einzelbäume

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	20	10.000,00 €	200.000,00 €	rd. 238.000,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	20	150,00 €	3.000,00 €	rd. 3.600,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			203.000,00 €	rd. 241.600,00 €

**M18 Pflanzungen von Straßenbäumen BF31/GH741 – Quartiersplatz 2**

Die Maßnahme M18 ist im Bereich öffentlichen Grünfläche Ö5 mit der Bezeichnung "Quartiersplatz 2" vorgesehen. Hier sind insgesamt 8 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, anzupflanzen.

BF31 Einzelbäume

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	8	10.000,00 €	80.000,00 €	rd. 95.200,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	8	150,00 €	1.200,00 €	rd. 1.450,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			81.200,00 €	rd. 95.350,00 €

**M19 Pflanzungen von Straßenbäumen BF31/GH741 – Planstraße 1**

Die Maßnahme M19 ist im Bereich öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 1 vorgesehen. Hier sind insgesamt 4 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, anzupflanzen.

BF31 Einzelbäume

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	4	10.000,00 €	40.000,00 €	rd. 47.600,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	4	150,00 €	600,00 €	rd. 700,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			40.600,00 €	rd. 48.300,00 €

**M20 Pflanzungen von Straßenbäumen BF31/GH741 – Planstraße 2**

Die Maßnahme M20 ist im Bereich öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 2 vorgesehen. Hier sind insgesamt 29 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, anzupflanzen.

BF31 Einzelbäume

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	29	10.000,00 €	290.000,00 €	rd. 345.100,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	29	150,00 €	4.350,00 €	rd. 5.200,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			294.350,00 €	rd. 350.300,00 €

**M21 Pflanzungen von Straßenbäumen BF31/GH741**

Die Maßnahme M21 ist im Bereich öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 3.1 vorgesehen. Hier sind insgesamt 10 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, anzupflanzen.

BF31 Einzelbäume

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	10	10.000,00 €	100.000,00 €	rd. 119.000,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	10	150,00 €	1.500,00 €	rd. 1.800,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			101.500,00 €	rd. 120.800,00 €

**M22 Pflanzungen von Straßenbäumen BF31/GH741**

Die Maßnahme M22 ist im Bereich öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 3.2 vorgesehen. Hier sind insgesamt 11 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, anzupflanzen.

BF31 Einzelbäume

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	11	10.000,00 €	110.000,00 €	rd. 130.900,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	11	150,00 €	1.650,00 €	rd. 2.000,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			111.650,00 €	rd. 132.900,00 €

**M23 Pflanzungen von Straßenbäumen BF31/GH741**

Die Maßnahme M23 ist im Bereich öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 4 vorgesehen. Hier sind insgesamt 4 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, anzupflanzen.

#### BF31 Einzelbäume

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	4	10.000,00 €	40.000,00 €	rd. 47.600,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	4	150,00 €	600,00 €	rd. 700,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			40.600,00 €	rd. 48.300,00 €

#### 4.2.6. Maßnahmengruppe: Festsetzung/Planungsvorgaben im Bereich von privaten Grundstücken (Maßnahmen M24 - M36)

Eine qualitativ hochwertige Begrünung privater Grundstücke stellt einen wichtigen Baustein dar, um die Unterdeckung des Grünflächenanteils im Plangebiet auszugleichen und die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen deutlich zu erhöhen.

Die Baumpflanzungen im privaten Straßenraum tragen zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie zur ökologischen Aufwertung der Flächen bei. Verschattung, Verdunstungskühlung und Luftfilterung mindern Hitze und Schadstoffe. Verkehrsnahe Standorte erfordern robuste, klimaresiliente Baumarten; stark fruchtende Arten sind auch hier aus Gründen der Verkehrssicherheit auszuschließen.

Extensive und intensive Dachbegrünungen ergänzen die Durchgrünung auf Gebäudeebene. Sie regulieren Temperaturen, verbessern das Lokalklima, binden Feinstaub, speichern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Insekten, Vögel und andere Kleinlebewesen. Intensive Begrünungen bieten zudem zusätzliche nutzbare Freiflächen und tragen zur langfristigen Nachhaltigkeit der Gebäude bei.

Separate Kosten-Ermittlungen sind für diese Maßnahmen nicht erforderlich, da die Herstellung der Begrünung über die Baugenehmigung sicherzustellen ist und auch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht notwendig ist.

#### M24 Begrünung MU12 Rasenfläche EA1/LW4111

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Bezeichnung M24 ist mindestens eine Rasenfläche EA1/LW4111 anzulegen. Ausnahmsweise zulässig sind Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

#### M25 Begrünung MU11 (Baumpflanzungen BF31/GH74) und Rasenfläche EA1/LW4111

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Bezeichnung M25 sind 4 großkronige Bäume, BF31/GH 741, als Baumreihe zu pflanzen. Darüber hinaus ist eine Rasenfläche

anzulegen EA1/LW41111. Ausnahmsweise zulässig sind Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen.

Mögliche geeignete Baumarten sind zum Beispiel: Jap. Zelkove, Westlicher Zürgelbaum, Silberlinde, Gingko (männlich), Hybrid-Ulme 'Rebona'.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

### **M26 Begrünung nördlicher Eingang MU 2.1 und MU 2.2**

Die festgesetzten Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Bezeichnung M26 zu begrünen. Ausnahmsweise zulässig sind Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

### **M27 Begrünung MU3 (Baumpflanzungen BF31/GH741)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung M27 sind 5 großkronige Bäume, BF31/GH 741, als Baumreihe mit einem Abstand von 20m zu pflanzen. Darüber hinaus ist eine Rasenfläche anzulegen EA1/LW41111. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 10 m verschoben werden. Ausnahmsweise zulässig sind Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen.

Mögliche geeignete Baumarten sind zum Beispiel: Jap. Zelkove, Westlicher Zürgelbaum, Silberlinde, Gingko (männlich), Hybrid-Ulme 'Rebona'.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

### **M28 Begrünung MU1 (Baumpflanzungen BF31/GH741)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Bezeichnung M28 sind fünf mittelgroßkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen. Ausnahmsweise sind über die Pflanzung hinaus Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen zulässig.

Mögliche geeignete Baumarten sind zum Beispiel: Rot-Ahorn, Kuchenbaum, Amberbaum, Rote Rosskastanie Jap. Zelkove, Westlicher Zürgelbaum, Silberlinde, Gingko (männlich), Hybrid-Ulme 'Rebona'.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

### **M29 Begrünung MU1 (Baumpflanzungen BF31/GH741)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Bezeichnung M29 sind drei mittelgroßkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen. Ausnahmsweise sind über die Pflanzung hinaus Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen zulässig.

Mögliche geeignete Baumarten sind zum Beispiel: Rot-Ahorn, Kuchenbaum, Amberbaum, Rote Rosskastanie Jap. Zelkove, Westlicher Zürgelbaum, Silberlinde, Gingko (männlich), Hybrid-Ulme 'Rebona'.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

### **M30 Begrünung MU6.1 (Baumpflanzungen BF31/GH741 und Rasenfläche EA1/LW4111)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Bezeichnung M29 sind sechs mittelgroßkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen. Zudem ist auf 60% der Fläche eine Rasenansaat vorzunehmen und dauerhaft zu sichern. Ausnahmsweise sind über die Pflanzung hinaus Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen zulässig.

Mögliche geeignete Baumarten sind zum Beispiel: Rot-Ahorn, Kuchenbaum, Amberbaum, Rote Rosskastanie Jap. Zelkove, Westlicher Zürgelbaum, Silberlinde, Gingko (männlich), Hybrid-Ulme 'Rebona'.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

### **M31 Begrünung MU2.1, MU 2.3, MU 5.1 (Baumpflanzungen BF31/GH741 und Strauchpflanzung BB1/GH51)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Bezeichnung M31 sind mit mindestens 2 klein- bis mittelkronigen Bäumen, BF31/GH 741, und mindestens 2 Strauchgruppen BB1/GH51 mit 3 Solitärsträuchern zu bepflanzen. Ausnahmsweise zulässig ist jeweilig die Pflanzung eines Solitärstrauches 200/250 3.xv. m. B. anstelle eines Baumes. Ausnahmsweise sind über die Pflanzung hinaus jeweils ein Platz mit einer Größe von maximal 50 m<sup>2</sup>, Bänke, Abfallbehälter und Wege mit einer Breite von maximal 2,50 m zulässig.

Mögliche geeignete Baumarten sind zum Beispiel: Rot-Ahorn, Kuchenbaum, Amberbaum, Rote Rosskastanie Jap. Zelkove, Westlicher Zürgelbaum, Silberlinde, Gingko (männlich), Hybrid-Ulme 'Rebona'.

Mögliche geeignete Sträucher sind zum Beispiel: Kornelkirsche, Felsenbirne, Traubenkirsche, Sieben-Söhne-des-Himmels-Strauch, Fächer-Ahorne.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

### **M32 Begrünung MU 2.4, MU 5.2 und MU 10 (Baumpflanzungen BF31/GH741 und Strauchpflanzung BB1/GH51)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit der Bezeichnung M32 sind mit mindestens 3 klein- bis mittelkronigen Bäumen, BF31/GH 741, und mindestens 2 Strauchgruppen BB1/GH51 mit 3 Solitärsträuchern zu bepflanzen. Ausnahmsweise zulässig ist jeweilig die Pflanzung eines Solitärstrauches 200/250 3.xv. m. B. anstelle eines Baumes. Ausnahmsweise sind über die Pflanzung hinaus jeweils ein Platz mit einer Größe von maximal 50 m<sup>2</sup>, Bänke, Abfallbehälter und Wege mit einer Breite von maximal 2,50 m zulässig.

Mögliche geeignete Baumarten sind zum Beispiel: Rot-Ahorn, Kuchenbaum, Amberbaum, Rote Rosskastanie Jap. Zelkove, Westlicher Zürgelbaum, Silberlinde, Gingko (männlich), Hybrid-Ulme 'Rebona'.

Mögliche geeignete Sträucher sind zum Beispiel: Kornelkirsche, Felsenbirne, Traubenkirsche, Sieben-Söhne-des-Himmels-Strauch, Fächer-Ahorne

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

### **M33 Begrünung der privaten Erschließungsflächen (Baumpflanzungen BF31/GH741)**

Bereich privater Erschließungswege in den Baugebieten MU 2.1, MU 2.2, MU 2.3, MU 2.4, MU 4.1, MU 4.2, MU 5.1, MU 5.2, MU 5.3, MU 5.4, MU 5.5, MU 9.1 und MU 9.2 sind entlang der jeweiligen Nutzungsgrenzen (Knödellinie der Planzeichnung) mindestens 1 großkroniger Baum (BF31/GH741), mittig entlang der gesamten Erschließungsfläche je 15 Metern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, soweit keine notwendigen Rettungswege bzw. Belange der Entwässerung entgegenstehen.

Mögliche geeignete Baumarten sind zum Beispiel: westl. Zürgelbaum, Silberlinde, Zerreiche.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

### **M34 extensive Dachbegrünung DC1/DC3 (NB6243/NB6244)**

Bis auf die Dächer, auf denen eine intensive Dachbegrünung festgesetzt wird (M35) sind alle Flachdächer der Gebäude in den festgesetzten MU-Gebieten und der Gasregelstation mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

Geeignete Pflanzenarten sind trockenheitsverträgliche und niedrigwüchsige Arten wie Sedum-Spezies, ausgewählte Gräser sowie Kräuter und Stauden, darunter etwa Feld-Thymian, Dost oder Heidenelke.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

### **M35 intensive Dachbegrünung**

Die Flachdächer der Gebäude in den festgesetzten MU-Gebieten:

- MU 1, MU 3, MU 4.1, und MU 5.5 jeweils V. Geschoss
- MU 2.2 / I. Geschoss
- MU 4.2 / II. Geschoss
- MU9.1 VI. Geschoss

sind mit einer intensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 60 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Zulässig sind ebenfalls Dachgärten.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

### **M37 Begrünung von Tiefgaragen**

Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgarage (TGa) und / oder der unterirdischen Gebäudeteile, ist vorzunehmen soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden. Die Vegetationstragschicht oberhalb der

Tiefgarage (TGa) ist mit einer 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und 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 m<sup>3</sup> betragen.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

#### **4.2.7. Begrünung im Bereich der Gasregelstation/ Umspannwerk (Maßnahmen M37 und M38)**

Eine qualitativ hochwertige Begrünung dieses Grundstücks stellt einen wichtigen Baustein dar, um die Aufenthaltsqualität in der benachbarten Parkanlage deutlich zu erhöhen. Durch diese Maßnahme wird der Neubau der Gasregelstation und des Umspannwerkes landschaftlich eingedeckt und somit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes in den benachbarten Grünflächen deutlich gemindert.

Darüber hinaus gehen auch von dieser Maßnahme positive Auswirkungen für Natur- und Umwelt aus.

So tragen die Gehölzpflanzungen zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie zur ökologischen Aufwertung der Flächen bei. Verschattung, Verdunstungskühlung und Luftfilterung mindern Hitze und Schadstoffe. Empfehlenswert ist hier die Verwendung einheimischer Straucharten und Vogelnährgehölzen, um die ökologische Funktion dieser Gehölzpflanzung zu erhöhen.

Eine separate Kosten-Ermittlung ist für diese Maßnahme nicht erforderlich, da die Herstellung der Begrünung über die Baugenehmigung sicherzustellen ist und auch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht notwendig ist.

#### **M37 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken (Umspannwerk)**

In der festgesetzten Fläche M37 ist für jedes Grundstück 70% der Gesamtfläche als Wiesenstreifen EA1 (LW41111) oder als Rasenstreifen EA31 (LW41112) herzustellen und 30% der Gesamtfläche mit Strauchgruppen BB1 (GH51) aus standortgerechten Strauchpflanzen zu bepflanzen. Im Bereich dieser Flächen sind Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten wird auf 8 m je Grundstück beschränkt.

Mögliche geeignete Sträucher sind zum Beispiel: Kornelkirsche, Felsenbirne, Traubenkirsche, Hasel, Weißdorn, Schneebälle, Liguster, Stechpalme

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

#### **M38 Pflanzungen von Straßenbäumen BF31/GH741**

Innerhalb der festgesetzten Fläche M38 sind insgesamt 7 mittelkronige Bäume, BF31/GH 741, anzupflanzen. Die Pflanzungen erfolgen als Baumreihe mit Abständen von maximal 10m innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

#### 4.2.8. Maßnahme Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö4 mit Zweckbestimmung „Pocketwald“ (Maßnahme M39)

Durch diese Maßnahmen sollen die Eingriffe in Wald im Sinne des Gesetzes ausgeglichen und der hier verbleibende Baumbestand in seiner ökologischen Funktion als Waldstandort gesichert und gestärkt werden. Innerhalb der Grünfläche wird ein Baumbestand, der aufgrund seiner Ausprägung und Größe als Wald zu betrachten ist, gesichert. Um diese Waldfunktion zu stärken, soll nunmehr eine ergänzende Waldrandpflanzung erfolgen.

Von dieser Maßnahme gehen positive Auswirkungen für den Natur- und Umwelthaushalt aus, zudem wird durch die Sicherung des Baumbestandes und der ergänzenden Waldrandpflanzung ein attraktiver Freiraum dauerhaft gesichert, dem auch eine hohe Bedeutung hinsichtlich seiner Erholungsfunktion im urbanen Raum beizumessen ist.

#### M39 Sicherung des Waldcharakters innerhalb der Öffentlichen Grünfläche 4 Pocketwald

In der öffentlichen Grünfläche 4 (öG4) Pocketwald sind der Baumbestand, die Bodenstrukturen sowie die Kraut- und Strauchschichten im Sinne einer guten fachlichen Praxis zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Auf mindestens 35% der Waldfläche (rd. 840 m<sup>2</sup>), angrenzend an die Bestandsbäume, sind waldrandtypische Gehölzstrukturen (BD51 (GH4431) anzulegen.

Befestigte Bereiche sind mit wassergebundener Wegedecke auf maximal 10% der Gesamtfläche zulässig.

Die Waldrand-Pflanzung erfolgt als Reihenpflanzung. Hier kann von Pflanz- und Reihenabständen von jeweils 1m ausgegangen werden, so dass pro m<sup>2</sup> ein Strauch zu pflanzen ist.

Mögliche geeignete Sträucher sind zum Beispiel: Kornelkirsche, Felsenbirne, Traubenkirsche, Hasel, Weißdorn, Schneebälle, Liguster, Stechpalme

##### BD 51 Waldrandpflanzung

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	840	18,00 €	15.120,00 €	rd. 18.000,00 €
Kosten für Fertigstellung und Entwicklungspflege (insg. 3 Jahre/ 15 Pflegegänge)	840	25,00 €	21.000,00 €	rd. 25.000,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten der Maßnahme			36.120,00 €	rd. 43.000,00 €

#### 4.2.9. Begrünungsmaßnahme für die Fläche für die Abwasserentsorgung – Pumpwerk (M40)

Es besteht die Erfordernis das bestehende Pumpwerk zu versetzen. Das neue Pumpwerk wird sich nördlich des MU12 befinden. Die weitere Planung hierfür wird unter Beachtung der StEB-Vorgaben betrachtet und konkretisiert. Da das neue Pumpwerk unterirdisch errichtet wird, entsteht die Erfordernis die darüberliegenden Flächen zu begrünen

Separate Kosten-Ermittlungen sind für diese Maßnahmen nicht erforderlich, da die Herstellung der Begrünung über die Baugenehmigung sicherzustellen ist und auch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht notwendig ist.

Die Fläche für die Abwasserentsorgung - Pumpwerk ist zu begrünen. Die Begrünung oberhalb des Pumpwerks ist vorzunehmen, soweit dieses nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut wird. Die Vegetationstragschicht ist dort mit einer 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Die restliche

Fläche der M40, die nicht mit dem Pumpwerk unterbaut ist, ist nach Möglichkeit mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist mindestens eine Rasenfläche anzulegen EA1/LW41111. Ausnahmsweise zulässig sind Wege mit einer Breite von max. 3,00 m und Fahrradaufstellflächen.

Kosten-Ermittlung nicht erforderlich, da die Herstellung über die Baugenehmigung gewährleistet und eine Regelung im städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich ist

#### 4.2.10. Ausgleichsmaßnahme

Zur Kompensation des Ausgleichsbedarfs (siehe Kapitel 3.2.4.5 und 3.4.2 sowie Anlage 3) sieht der GOP die externe Anlage einer 390 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsmaßnahme A1 in der Gemarkung, Flur 84, Flurstück 317 (tlw.) vor. Die Maßnahme dient der Entwicklung einer kleinen Streuobstwiese, die Teilfläche einer größeren Streuobstwiese ist. Hierfür sind mindestens vier hochstämmige Obstbäume zu pflanzen; die Krautschicht ist in Form einer extensiv gepflegten Langgraswiese anzulegen. Auf den restlichen Flächen des Flurstücks 317 sowie des benachbarten Flurstücks 316 wird ebenfalls eine Streuobstwiese angelegt, so dass sich hier zukünftig ein großflächiges, naturnahes Biotop entwickeln soll.

Streuobstwiesen zählen zu den kulturhistorisch bedeutsamen Elementen der mitteleuropäischen Kulturlandschaft. Sie prägen das Landschaftsbild, bieten eine hohe biologische Vielfalt und leisten einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund. Darüber hinaus erfüllen sie aufgrund ihrer extensiven Bewirtschaftung wesentliche Funktionen für den Natur- und Artenschutz.

Die Pflanzung erfolgt mit standortgerechten Obstbaumarten in einem Raster von 10 × 15 m, um eine maschinelle Bewirtschaftung, beispielsweise bei der Mahd, zu gewährleisten. Es sind vorzugsweise alte Landsorten gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln (Anlage 1) zu verwenden, um neben der ökologischen Vielfalt auch den Erhalt regionaler Sorten zu fördern. Geeignete Baumarten sind beispielsweise regionaltypische Obstgehölze wie Apfel-, Birnen-, Kirsch- und Pflaumenbäume.

Die Krautschicht unter den Obstbäumen ist als Langgraswiese zu entwickeln. Hierfür sind geeignete autochthone Saatgutmischungen des Ursprungsgebiets 2 (Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland) einzusäen. Die fachgerechte Herstellung sowie die dauerhafte Sicherung dieser Maßnahme sind zu gewährleisten.

#### Ausgleichsmaßnahme A1 Streuobstwiese HK21 (LW331) und EA1 (LW4111)

In der festgesetzten Fläche A1 ist eine Streuobstwiese mit mindestens 4 Obstbäumen HK21(LW331) und eine Langgraswiese EA1 (LW41111) anzulegen.

##### HK21 Pflanzung Obstbäume

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	4	1.500,00 €	6.000,00 €	rd. 7.200,00 €
Kosten der dauerhaften Pflege (für 30 Jahre)	4	1.500,00 €	6.000,00 €	rd. 7.200,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten Pflanzung Obstbäume			12.000,00 €	rd. 14.400,00 €

EA1 Langgraswiese, extensiv

Titel	Menge	EP in €	netto in €	brutto in €
Herstellungskosten	390	6,00 €	2.340,00 €	rd. 2.800,00 €
Kosten der dauerhaften Pflege (für 30 Jahre)	390	40,00 €	15.600,00 €	rd. 18.500,00 €
Grundstückswert	Ermittlung nicht erforderlich			
Kosten Langgraswiese			17.940,00 €	rd. 21.300,00 €

Kosten A1			29.940,00 €	rd. 35.700,00 €
-----------	--	--	-------------	-----------------

**4.2.11. Kostenübersicht**

Die nachfolgende Kostenübersicht gliedert auf, welche Herstellungs- und Pflegekosten für die öffentlichen Grünflächen, die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme, die Anpflanzung von Straßenbäumen sowie im Bereich des Schulgeländes anfallen. Kosten für private Flächen, beispielsweise die Begrünung der einzelnen Innenhöfe sowie für die Begrünung des Schulgebäudes können erst im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abgeschätzt werden, da hierfür weiterreichende Detailkenntnisse der geplanten Gebäude und Freiflächen von Nöten sind.

**Gesamtkostenübersicht Begrünungsmaßnahmen in öffentliche Grünflächen  
(Maßnahmen M4 - M7, M12 – M16, sowie M18):**

- Herstellungskosten = rd. 349.900,00 € brutto
- Pflegekosten = rd. 54.200,00 € brutto
- Gesamt = rd. 404.100,00 € brutto

Die tatsächlichen Gesamtkosten für die Herstellung und Pflege liegen jedoch deutlich höher, da darüber hinaus weitere Gestaltungsmaßnahmen in den Grünflächen erforderlich sind, die in dieser Berechnung nicht enthalten sind.

**Gesamtkostenübersicht Ausgleichsmaßnahmen A1:**

- Herstellungskosten = rd. 10.000,00 € brutto
- Pflegekosten = rd. 25.700,00 € brutto
- Gesamt = rd. 35.700,00 € brutto

**Gesamtkostenübersicht Begrünungsmaßnahmen Straßenraum  
(Maßnahmen M1-M3, M17 sowie M19-23):**

- Herstellungskosten = rd. 1.268.200,00 € brutto
- Pflegekosten = rd. 33.360,00 € brutto
- Gesamt = rd. 1.301.560,00 € brutto

**Gesamtkostenübersicht Begrünungsmaßnahmen Schulgelände  
(Maßnahmen M9-M11):**

- Herstellungskosten = rd. 210.600,00 € brutto
- Pflegekosten = rd. 17.400,00 € brutto
- Gesamt = rd. 228.000,00 € brutto

## **5. PLANUNGSRECHTLICHE REALISIERUNG**

### **5.1 Formulierung von Festsetzungen**

In diesem Kapitel werden für die bauplanungsrechtliche Realisierung Festsetzungen für die Übernahme in den Bebauungsplan formuliert.

Die betreffenden Festsetzungsvorschläge wurden auf der Grundlage der verbindlichen Mustersammlung der Stadt Köln „Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan“ vom 22.09.2022 entwickelt und sind für die Übernahme in den Bebauungsplan formuliert worden.

Darüber hinaus gehende Erläuterungen sind in kursiver Schrift dargestellt. Die kursiv formatierten Erläuterungen werden nur für den GOP formuliert und sind nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Textlichen Festsetzungen aus Kap. 5.1.1 bis 5.1.5 werden ausschließlich zeichnerisch festgesetzt. Ferner müssen die Überschriften der Festsetzungen nicht zwingend in den Bebauungsplan übernommen werden.

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

- F1** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
- F2** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
- F3** Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pocketwald“

#### **5.1.2. Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- F4** Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“

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

- F5** Festsetzung von Flächen für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- F6** Festsetzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- F7** Festsetzung für die Pflanzung eines Baumes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

#### **5.1.4. Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- F8** Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### **5.1.5. Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018**

- F9** Alle neu zu errichtenden Gebäude im Bereich der MU-Flächen sind mit geneigten Dachflächen bis max. 30 Grad zu errichten. Für die Gebäude der Grundschule sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

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

#### Begrünung der Mobilitätstrasse

##### M1 Pflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Mobilitätstrasse 1“ ist mind. 2 großkronige Baum (> 10 m Durchmesser), **BF31/GH 741** zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind nachrichtlich.

##### M2 Pflanzung einer Baumreihe

Innerhalb der festgesetzten Flächen M2 innerhalb der Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Mobilitätstrasse 2“ sind großkronige Bäume (> 10 m Durchmesser), **BF31/GH 741**, als Baumreihe in einem Abstand von 20 m innerhalb eines Rasenstreifens, **EA1/LW41111** zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

##### M3 Pflanzung einer Baumreihe

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Mobilitätstrasse 3“ sind mind. 15 großkronige Bäume (> 10 m Durchmesser), **BF31/GH 741**, als Baumreihe in einem Abstand von 20 m zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 10 m verschoben werden.

#### Begrünung der öffentlichen Grünfläche Gleisbogen und der öffentlichen Grünfläche östlich der Vitalisstraße

##### M4 Pflanzung einer Baumreihe

Innerhalb der festgesetzten Flächen M4 sind großkronige Bäume (> 10 m Durchmesser), **BF31/GH 741**, als Baumreihe in einem Abstand von max. 20 m zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden. Ausnahmsweise ist die Anlage eines Weges mit wassergebundener Wegedecke und einer Breite von max. 3,50 m zulässig.

##### M5 Begrünung Spielplatz

In den festgesetzten Öffentlichen Grünflächen Ö2 mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind pro 250 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 1 großkroniger Einzelbaum **BF31/GH 741**, zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind nachrichtlich.

##### M6 Baumpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung Ö2 sind außerhalb der Maßnahmenfläche M5 mindestens 6 mittel- (>5 und <10 m Durchmesser) bis großkronige Bäume (> 10 m Durchmesser), **BF31/GH 741**, zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 10 m verschoben werden. Ausnahmsweise ist die Anlage eines Weges mit wassergebundener Wegedecke und einer Breite von max. 3,50 m zulässig wie auch die Pflanzung von Großsträuchern, Stauden und Gräser.

##### M7 Baumpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung Ö1 sind außerhalb der Maßnahmenfläche M4 mindestens 8 mittel- (>5 und <10 m Durchmesser) bis großkronige Bäume (> 10 m Durchmesser), **BF31/GH 741**, zu

pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 10 m verschoben werden.

### **Begrünung des Schulgeländes**

#### **M8** extensive Dachbegrünung

Die Flachdächer der Gebäude in den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen, Zweckbestimmung Grundschule, sind mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Sportplatzflächen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig sind. Photovoltaikmodule sind über der extensiven Dachbegrünung zulässig. Für die Anlage von Schulgärten ist auf weiteren 30 % der Dachfläche eine intensive Dachbegrünung anzubringen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 30 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

#### **M9** Begrünung des nördlichen Eingangsbereiches

Entlang der nördlichen Grenze der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport und Spielanlagen, Zweckbestimmung Grundschule sind auf einer Fläche mit einer Breite von mindestens 10 m mind. 6 mittelkronige Bäume BF31/GH 741, zu pflanzen. Zulässig sind ebenfalls die Pflanzung von Stauden, Gräsern und Solitärsträuchern

#### **M10** Begrünung Schulhof

Je 100 m<sup>2</sup> Schulhoffläche ist mindestens 1 großkroniger Baum BF31/GH 741, zu pflanzen.

#### **M11** Begrünung Schulhof

In der festgesetzten Fläche M11 sind als Baumreihe insgesamt 11 Bäume BF31/GH 741, zu pflanzen. Anzulegen ist ebenfalls ein Rasenstreifen EA1/LW41111 mit einer Breite 2,50 m. Zulässig ist auch die Anlage einer Langgraswiese EA1 (LW41111). Im Bereich dieser Flächen sind Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten wird auf 8 m je Grundstück beschränkt.

### **Begrünung öffentliche Grünfläche Quartierspark**

#### **M12** Begrünung Grünverbindung Gaskugel

In der festgesetzten Fläche M12 sind insgesamt mindesten 7 mittel- bis großkronige Einzelbäume BF31/GH 741, zu pflanzen. Ausnahmsweise zulässig ist jeweilig die Pflanzung eines Solitärstrauches 200/250 3.xv. m. B. anstelle eines Baumes. Anzulegen ist ebenfalls eine Rasenfläche EA1/LW41111. Ausnahmsweise zulässig sind hier Gräser- und Staudenpflanzungen, Bänke, Abfallbehälter, Wege und bauliche Einfassungen.

#### **M13** Baumreihen

Innerhalb der festgesetzten Flächen M13 sind mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, als Baumreihe in einem Abstand von max. 15 m zu pflanzen.

#### **M14** Doppelreihige Baumreihe

Innerhalb der festgesetzten Fläche M14 sind in zwei Reihen mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, als Baumreihe in einem Abstand von max. 15 m zu pflanzen.

**M15** Begrünung Spielplätze

In den festgesetzten Öffentlichen Grünflächen Ö3 mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" (nördlich und südlich gelegene Spielplatzflächen) sind pro 250 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 1 großkroniger Einzelbaum BF31/GH 741, zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind nachrichtlich.

**M16** Begrünung Öffentliche Grünfläche Ö3

In der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche Ö3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind insgesamt mindestens 12 Bäume BF31/GH 741, zu pflanzen

**Festsetzung/Planungsvorgaben im Bereich öffentliche Verkehrsflächen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte der Maßnahmen M 17 bis 23, können um bis zu 10 m verschoben werden.

**M17** Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Quartiersplatz 1" sind insgesamt 20 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.

**M18** Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö 5 ("Quartiersplatz 2") sind insgesamt 8 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.

**M19** Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 1 sind mind. 4 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.

**M20** Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 2 sind mind. 29 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.

**M21** Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 3.1 sind mind. 10 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.

**M22** Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 3.2 sind mind. 11 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.

**M23** Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße 4 sind mind. 3 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen

## **Begrünung von privaten Grundstücken**

### **M24** Begrünung MU12

Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung M24 ist zu begrünen. Es ist mindestens eine Rasenfläche anzulegen EA1/LW41111. Ausnahmsweise zulässig sind Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen.

### **M25** Begrünung MU11

Innerhalb der Fläche des MU11 sind 4 großkronige Bäume, **BF31/GH 741**, zu pflanzen. Darüber hinaus ist eine Rasenfläche anzulegen EA1/LW41111. Ausnahmsweise zulässig sind Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und die erforderlichen Fahrradaufstellflächen.

### **M26** Begrünung nördlicher Eingang MU 2.1 und MU 2.2

Die festgesetzten Fläche M26 sind zu begrünen, ausnahmsweise zulässig sind Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen.

### **M27** Begrünung MU 3

Die festgesetzte Flächen M27 ist zu begrünen. Es sind 5 großkronige Bäume **BF31/GH 741** als Baumreihe mit einem Abstand von 20 m zu pflanzen. Darüber hinaus ist eine Rasenfläche anzulegen EA1/LW41111.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 10 m verschoben werden. Über die Pflanzung der Bäume hinaus sind ausnahmsweise Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen zulässig.

### **M28** Begrünung MU1

Die festgesetzten Flächen M28 sind zu begrünen und mit jeweils mind. 5 mittel- bis großkronigen Bäumen **BF31/GH 741** zu bepflanzen. Über die Pflanzung der Bäume hinaus sind ausnahmsweise Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen zulässig.

### **M29** Begrünung MU9.1

Die festgesetzten Flächen M29 sind zu begrünen und mit jeweils mind. 3 mittel- bis großkronigen Bäumen **BF31/GH 741** zu bepflanzen. Über die Pflanzung der Bäume hinaus sind ausnahmsweise Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen zulässig.

### **M30** Begrünung MU 6.1

Die festgesetzte Fläche M30 ist zu begrünen und mit 6 mittel- bis großkronige Bäume **BF31/GH 741** zu pflanzen. Es ist auf 60% der Fläche eine Raseneinsaat vorzunehmen.

Über die Pflanzung der Bäume hinaus sind ausnahmsweise Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen zulässig.

### **M31** Begrünung MU 2.1, MU 2.3, MU 5.1

Die festgesetzten Flächen M31 im MU 2.1, MU 2.3 und MU 5.1 sind zu begrünen und jeweils mit mindestens 2 klein- bis mittelkronigen Bäumen, BF31/GH 741, und mindestens 2 Strauchgruppen mit 3 Solitärsträuchern zu bepflanzen. Ausnahmsweise zulässig ist jeweilig die Pflanzung eines Solitärstrauches 200/250 3.xv. m. B. anstelle

eines Baumes. Zulässig sind jeweils ein Platz mit einer Größe von maximal 50 m<sup>2</sup>, Bänke, Abfallbehälter und Wege mit einer Breite von maximal 2,50 m.

**M32** Begrünung MU 2.4, MU 5.2 und MU10

Die festgesetzten Flächen M32 im MU 2.4, MU 5.2 und MU 10 sind zu begrünen und jeweils mit mindestens 3 klein- bis mittelkronigen Bäumen, BF31/GH 741, und mindestens 2 Strauchgruppen mit 3 Solitärsträuchern zu bepflanzen. Ausnahmsweise zulässig ist jeweilig die Pflanzung eines Solitärstrauches 200/250 3.xv. m. B. anstelle eines Baumes. Zulässig sind jeweils ein Platz mit einer Größe von maximal 50 m<sup>2</sup>, Bänke, Abfallbehälter und Wege mit einer Breite von maximal 2,50 m.

**M33** Begrünung von privaten Erschließungsflächen

Im Bereich privater Erschließungswege in den Baugebieten MU 2.1, MU 2.2, MU 2.3, MU 2.4, MU 4.1, MU 4.2, MU 5.1, MU 5.2, MU 5.3, MU 5.4, MU 5.5, MU 9.1 und MU 9.2 sind entlang der jeweiligen Nutzungsgrenzen (Knödellinie der Planzeichnung) mindestens 1 großkroniger Baum (BF31/GH741), mittig entlang der gesamten Erschließungsfläche je 15 Metern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, soweit keine notwendigen Rettungswege bzw. Belange der Entwässerung entgegenstehen.

**M34** extensive Dachbegrünung

Bis auf die Dächer, auf denen eine intensive Dachbegrünung festgesetzt wird (M34) sind alle Flachdächer der Gebäude in den festgesetzten MU-Gebieten und der Gasregelstation mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig

**M35** intensive Dachbegrünung

Die Flachdächer der Gebäude in den festgesetzten MU-Gebieten:

- MU 1, MU 3, MU 4.1 und MU 5.5 jeweils V. Geschoss
- MU 2.2 / I. Geschoss
- MU 4.2 / II. Geschoss
- MU9.1 VI. Geschoss

sind mit einer intensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 60 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Zulässig sind ebenfalls Dachgärten.

**M36** Begrünung von Tiefgaragen

Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgarage (TGa) und / oder der unterirdischen Gebäudeteile, ist vorzunehmen soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden. Die Vegetationstragschicht oberhalb der Tiefgarage (TGa) ist mit einer 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und 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 m<sup>3</sup> betragen.

## **Begrünungsmaßnahmen für den Bereich der Gasregelstation/ Umspannwerk**

### **M37 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken (Umspannwerk)**

In der festgesetzten Fläche M37 ist für jedes Grundstück 70% der Gesamtfläche als Wiesenstreifen EA1 (LW41111) oder als Rasenstreifen EA31 (LW41112) herzustellen und 30% der Gesamtfläche mit Strauchgruppen BB1 (GH51) aus standortgerechten Strauchpflanzen zu bepflanzen.

Im Bereich dieser Flächen sind Ein- und Ausfahrten zulässig. Die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten wird auf 8 m je Grundstück beschränkt.

### **M38 Pflanzungen von Straßenbäumen**

Innerhalb der festgesetzten Flächen M38 sind mittelkronige Bäume, BF31/GH 741, als Baumreihe in einem Abstand von max. 10 m zu pflanzen.

## **Begrünungsmaßnahmen für die Öffentliche Grünfläche Ö4**

### **M39 Sicherung des Waldcharakters innerhalb der Öffentlichen Grünfläche 4 Pocketwald**

In der öffentlichen Grünfläche 4 (öG4) Pocketwald sind der Baumbestand, die Bodenstrukturen sowie die Kraut- und Strauchschichten im Sinne einer guten fachlichen Praxis zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Auf mindestens 35% der Waldfläche (rd. 840 m<sup>2</sup>), angrenzend an die Bestandsbäume, sind waldrandtypische Gehölzstrukturen (BD51 (GH4431) anzulegen. Befestigte Bereiche sind mit wassergebundener Wegedecke auf maximal 10% der Gesamtfläche zulässig.

## **Begrünungsmaßnahme Fläche für die Abwasserentsorgung - Pumpwerk**

### **M40 Begrünung Pumpwerk**

Die Fläche für die Abwasserentsorgung - Pumpwerk ist zu begrünen. Die Begrünung oberhalb des Pumpwerks ist vorzunehmen, soweit dieses nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut wird. Die Vegetationstragschicht ist dort mit einer 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Die restliche Fläche der M40, die nicht mit dem Pumpwerk unterbaut ist, ist nach Möglichkeit mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist mindestens eine Rasenfläche anzulegen EA1/LW41111. Davon ausgenommen sind Wegeflächen, die die öffentliche Zugänglichkeit der Fläche sichern, und notwendige Erschließungsflächen. Die Ausbildung der Grünfläche ist unter Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Anforderungen im Zuge der Objektplanung zu konkretisieren.

### **5.1.7. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 1 Bau GB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauGB**

#### **A1 Streuobstwiese**

In der festgesetzten Fläche A1 ist eine Streuobstwiese mit mindestens 4 Obstbäumen HK21(LW331) und eine Langgraswiese EA1 (LW41111) anzulegen.

## **5.2 Formulierung von planungsrechtlichen Hinweisen**

### **5.2.1. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (Qualitätsstandards)**

#### **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.

## **5.2.2. Gesetzlicher Artenschutz**

### **H2 Planungsrechtlicher Hinweis Gesetzlicher Artenschutz**

a) Laut Artenschutzprüfung (Artenschutzprüfung, Stufe 1 zum Bebauungsplanverfahren, Köln Ehrenfeld) des Kölner Büros für Faunistik vom 23.02.2026 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wenn die unten genannten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

b) 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 ökologische Baubegleitung (ÖBB) frühestens zwei Tage vor den geplanten Arbeiten nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen. Erst nach erfolgtem Negativnachweis und Freigabe durch die ÖBB darf mit den Arbeiten begonnen werden. Die ÖBB ist zu protokollieren. Das Protokoll ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

c) Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot sind die erforderlichen Rückbau-/Abrissmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten der wildlebenden Vogelarten und der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchzuführen. Der Gebäude Rückbau ist folglich im Zeitraum zwischen dem 01. März und 31. Oktober zu vermeiden (V2).

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Abrissarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) frühestens zwei Tage vor den geplanten Arbeiten nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Abrisstätigkeit sofort einzustellen. Erst nach erfolgtem Negativnachweis und Freigabe durch die ÖBB darf mit den Arbeiten begonnen werden. Die ÖBB ist zu protokollieren. Das Protokoll ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

d) Zur Vermeidung einer eingriffsbedingten Tötung von Mauereidechsen ist das Abfangen der Tiere aus betroffenen Flächen und das Umsiedeln in die nördlich angrenzenden Lebensräume notwendig. Der Fang und die Umsiedlung der Tiere erfolgen während der Aktivitätsphase (etwa März bis Oktober) vor der Inanspruchnahme der Flächen.

e) Um eine Ein- und Rückwanderung von Mauereidechsen aus dem nördlichen Umfeld in die Baustellenbereiche zu verhindern, muss entlang der Gleisbereiche an der nördlichen Plangebietsgrenze ein Reptilienschutzzaun installiert werden. Der Zaun wird mit einer Höhe von ca. 50 cm aufgebaut und in den Boden eingelassen, so dass sowohl ein Überklettern als auch ein Untergraben durch Individuen verhindert wird (V3).

f) Transparente und/ oder spiegelnde Baustoffe der Außenfassade sind so zu gestalten und/ oder mit Vogelschutzmarkierung zu versehen, dass sie für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

Vollumfängliche Sicherungspflicht bei:

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

Diese Glaselemente sind vollumfänglich gegen Vogelschlag zu sichern.

Partielle Sicherungspflicht (Teilbemusterung) bei:

- Glaselemente, die größer als 5 m<sup>2</sup> sind
- Bodentiefe Fenster (Fenster, deren Unterkante sich weniger 0,90 m über OKFF befinden)
- Fensterbänder oder Fensterreihen (zusammenhängende Verglasungsflächen)

Diese Glaselemente sind dahingehend zu sichern, dass der verbleibende ungeschützte Bereich die Größe von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Beispielsweise können bodentiefe Fenster im unteren, nicht Sichtbereich erkennbar gemacht werden. Bei Wintergärten müssen Übereckverglasungen vollumfänglich markiert werden. Die übrigen Glaselemente sind so zu gestalten, dass die größte ungesicherte Einzelfläche 5 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Technische Anforderungen:

- Zulässig sind nur Sicherungsmaßnahmen (Muster/Markierungen), die nach dem Stand der Wissenschaft eine Anflugwahrscheinlichkeit von unter 10 % aufweisen.
- Die Markierungen sind von außen auf die Glaselemente aufzubringen oder es sind gleichwertige, positiv getestete Produkte auf anderen Glasebenen zu verwenden.
- Der Außenreflexionsgrad der verwendeten Verglasung darf maximal 8 % (bzw. maximal 15 % bei Isolierverglasung) betragen.

- 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 Biotop 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).

- h) CEF-Maßnahme Mäusebussard:

In als Brutplatz optimal geeigneten Gehölzbeständen werden für den Mäusebussard potenzielle Horstbäume gesichert, um insbesondere in baumarmen Landschaften ein Angebot an störungsarmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu gewährleisten.

### **5.3 Städtebauliche Regelungen gem. § 11 BauGB**

#### **5.3.1. Anwendung des kooperativen Baulandmodells (KoopBLM)**

Hinsichtlich der Verpflichtungen des Vorhabenträgers, welche sich gem. der Richtlinie des Kooperativen Baulandmodells ergeben, ist zunächst ein Gesamtbedarf von 41.700 m<sup>2</sup> an öffentlichen Grün- und Spielflächen zu erbringen.

Diese gliedert sich in der Herstellung von öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ und öffentliche Grünfläche „Pocketwald“ mit einer Größe von 34.700 m<sup>2</sup> und von öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ von 7.000m<sup>2</sup>.

Im Vergleich zu den geplanten öffentlichen Grünflächen des Bebauungsplan-Entwurfes ergibt sich eine Unterdeckung von rd. 6.670 m<sup>2</sup>.

Diese gliedert sich in eine Unterdeckung der von öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ und öffentliche Grünfläche „Pocketwald“ von rd. 5.100 m<sup>2</sup> sowie öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ von rd. 1570 m<sup>2</sup> (vgl. Kap.2.4.2.5 hier: „erforderliche öffentliche Grünflächen gem. Koop. Baulandmodell“).

Im Vergleich zur realitätsnahen Bedarfsabschätzung auf Basis der tatsächlichen Bruttogeschossfläche (inkl. geplanter Staffelgeschosse) ergibt sich allerdings eine rechnerische Unterdeckung von insgesamt rd. 12.200 m<sup>2</sup>.

Diese gliedert sich in eine Unterdeckung der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ und öffentliche Grünfläche „Pocketwald“ von 9.760 m<sup>2</sup> sowie öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ von 2440 m<sup>2</sup> (vgl. Kap. 2.4.2.5 hier: Ermittlung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen als Grundlage für die Beurteilung einer ausreichenden Grünversorgung (anhand BGF oberirdisch, effektive Wohnfläche)).

Auch diese Unterdeckung kann allerdings planerisch vertreten werden, weil, wie in Kapitel 3.1.1 dargestellt, der ursächliche Mehrbedarf an Grünflächen durch Planungsvorgaben, Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets kompensiert werden kann.

Somit sind als maßgebliche Voraussetzung hierfür die in Kapitel 3.1.1, „Konflikt/Aufgabenstellung hinsichtlich des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen“ genannten Planungsvorgaben zu erfüllen:

#### **Konkrete Planungsvorgaben, Regelungen und Maßnahmen**

##### **Formulierung von Planungsvorgaben:**

PV1-PV5.

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

M2, M4, M5, M6, M7, M12-M20, M23, M32, M33, M34, M36, M39.

##### **Formulierung von externen Ausgleichsmaßnahmen:**

A1.

#### **5.3.2. Inhalte für den Erschließungsvertrag**

**SV1** Regelung über die Herstellung von öffentlichen Grünflächen durch den Erschließer

Vertragliche Regelungen für die Planung und Herstellung aller öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Erschließer im Erschließungsvertrag.

**5.3.3. Inhalte für den städtebaulichen Vertrag**

**SV2** Regelung von CEF-Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag

## 6. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

### Gesetze, Normen und Richtlinien

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist".

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Kölner Büro für Faunistik (2026): *Stadt Köln Bebauungsplan Entwurf 63460/05 „Max-Becker-Areal“ Artenschutzprüfung*, Februar 2026. Hürth

Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen – Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der gültigen Fassung ab 01.04.2025.

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

Lindschulte (2026): *Max-Becker-Areal: Entwässerungskonzept*, Februar 2026. Düsseldorf

Lindschulte (2026): *Max-Becker-Areal: Verkehrsplanung*, Stand: Februar 2026. Düsseldorf

Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2026): *Entwicklung Max Becker-Areal in Köln Ehrenfeld Sanierungsplan zum Grünordnungsplan (GOP) in Anlehnung an § 13 BBodSchG*, Februar 2026. Köln

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

RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997 zur Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.08.1997.

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 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 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)

Stadt Köln (1991): Landschaftsplan.

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

urbanegestalt PartGmbH & sustineo Nachhaltigkeitskonzepte (2025): Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume für die Bauleitplanaufgabe: „Max-Becker-Areal Köln“, Stand: 10.06.2025. Köln

# **Max-Becker-Areal Köln Ehrenfeld**

## Anlage 1: Fotodokumentation Bestand

erstellt durch:  
urbanegestalt PartGmbH  
Neusser Straße 3  
50670 Köln

Anhang 1: Fotodokumentation Bestand



Luftbild Bestand: Max-Becker-Areal



Bild 1: Blick von westlicher Richtung auf das Deutsche Post Logistikzentrum.



Bild 2: Blick auf Baggerarbeiten und die Ehrenfelder Bahntrasse, die das Areal von nördlicher Seite aus umschließt.



Bild 3: Von nördlicher Perspektive aus Blick auf das Deutsche Post Logistikzentrum...



Bild 4: ... dahinter stapeln verrostete Altlasten.



Bild 5: Nahaufnahme der Altlasten.



Bild 6: Überwucherte Überbleibsel vergangener Tage. Dahinter liegt die Bahntrasse.



Bild 7: Brachfläche zwischen Pflasterfläche des Schrottplatzes und Bahntrasse



Bild 8: ehemalige Gleise des Areals.



Bild 9: Blick auf das Schrottplatz-Gelände von den Gleisen aus.



Bild 10: Überwucherung der Gleise, parallel dazu Ehrenfelder Bahntrasse.



Bild 11: Südlicher Blick auf das Areal.



Bild 12: Brachfläche südlich der Gleise.



Bild 13: Blick aus nördlicher Richtung auf die ‚Gaskugel‘...



Bild 14: ... und hier aus etwas distanzierterer Perspektive.



Bild 15: Maschinenhütte nordöstlich der Gaskugel und unterhalb der Bahntrasse...



Bild 16: ... selbige Hütte aus anderer Perspektive.



Bild 17: Wendefläche neben der Maschinenhütte...



Bild 18: ...und von dort Blick in östlicher Richtung auf ein Bauwerk.



Bild 19: Gaskugel und Hütte auf einem Bild.



Bild 20: Brachfläche.



Bild 21: Container östlich der Gaskugel.



Bild 22: Beton trifft auf Schotter und Brache.



Bild 23: Verschrottungsanlage im Hintergrund.



Bild 24: Brache, Gaskugel im Hintergrund.



Bild 25: Blick auf Container



Bild 26: Brache, im Hintergrund befindet sich die Gaskugel



Bild 27: Im Vordergrund des Gestrüpps befindet sich ein toter Baum; im Hintergrund zu erkennen ist die Gaskugel.



Bild 28: Strommast und Hütte im Süden des Areals.



Bild 29: Bestandsgebäude im südlichen Areal.



Bild 30: Vereinzelungsanlage im Süden des Geländes.



Bild 31: Container im Süden des Geländes.



Bild 32: Wendefläche im Süden des Geländes.



Bild 33: Im Hintergrund sehenswerte Bestandsgebäude, südliches Areal.



Bild 34: Vereinzelungsanlage im Süden des Geländes.



Bild 35: Parkfläche im Süden des Geländes.



**Luftbild Bestand: Gleisbogen**



Bild 36: Blick auf den Parkplatz, Gaskugel im Hintergrund.



Bild 37: Blick aufs Gleisdreieck.



Bild 38: Größenverhältnisse werden durch die zwei Wagons veranschaulicht.



Bild 39: Grün-Gleis-Grün-Gleis-Grün-Gleis-Grün-Industriegelände.



Bild 40: Viel Vegetation zwischen Industrie und Gleisbett.



Bild 41: Blick auf die künftige Eventlocation.



Bild 42: Die Vegetation des Gleisdreiecks...



Bild 43: ... in näherem Blickwinkel.



Bild 44: Es herrscht dichte Sträuchervegetation...



Bild 45: ... und von Zug hinten bis Laterne vorne erkennt man eine ausgedehnte Sträucherbrache.

# Bauleitplanaufgabe Nr. 63460/05 Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld

Plan zur Darstellung von Eingriffsbereichen gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung



### Legende

- Geltungsbereich Max-Becker-Areal
- Eingriffe und Planfestgestellte Flächen**
- Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Ebene der Bauleitplanung
- Eingriffsbereiche (E) / Ausgleichspflichtige Eingriffsbereiche (EA)
- Baumdarstellung**
- Einzelbaum mit Nummer gem. Planungsrechtlicher Sicherung Schützenswerter Bäume vom 30.01.2026 (Anlage 4)
- Biotoptypen gem. Köln-Code (2020)**
- BR2 - Industriebrache/ Gewerbebrache
- BR3 - sonstige Ruderalflächen
- GA1 - Gärten
- GH4 - Hecken
- GH4 - Hecken (gebietsfremd)
- GH5 - Gebüsch
- GH5 - Gebüsch (gebietsfremd)
- GH7 - Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume
- GH7 - Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume (gebietsfremd)
- PA1 - parkähnliche Strukturen
- SB 16 - Alte Villen mit parkähnlichen Gärten
- SB211 - Industrie innerhalb von Ortschaften
- VF1 - Gleisanlage
- VF2 - Straßenverkehrsflächen

**Zeichengrundlagen:**  
Baumbewertung, sustineo Nachhaltigkeitskonzept, Stand 18.02.2025  
Biotoptypenkartierung, Kölner Büro für Faunistik, Stand 31.01.2025

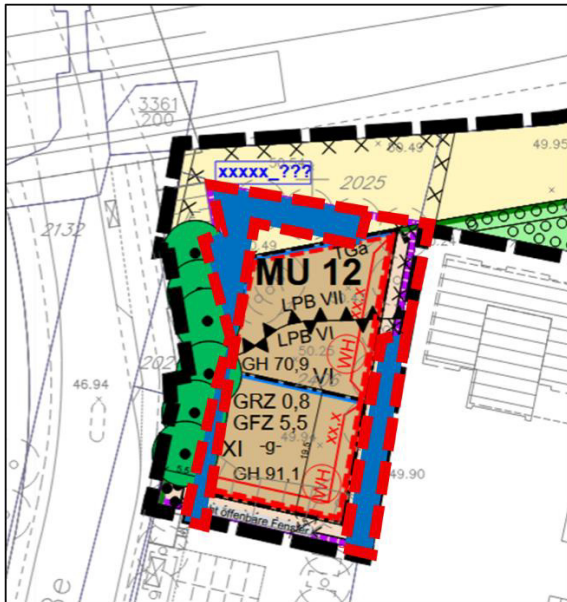
Planinhalt	<b>Eingriffsplan - Grünordnungsplan</b>	
Bauvorhaben	<b>Bebauungsplan 63460/05 Max Becker Areal</b>	
Bauherr	<b>PANDION XI GmbH &amp; Co. KG</b> Niederstraße 18 40789 Monheim	
GOP Bearbeitung	<b>urbanegestalt PartGmbH</b> Neusser Straße 3, 50670 Köln	Stand <b>26.02.2026</b>
	<b>NEOGRÜN</b> Severinghauser Straße 22, 58256 Ennepetal	Maßstab <b>1:2000</b>

## **Anlage 3**

**Nachweise zur Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im Sinn  
der der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene  
der Bauleitung gem. § 1a Abs. 3 BauGB**

## Nachweise zur Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im Sinn der der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene der Bauleitung gem. § 1a Abs. 3 BauGB

### Eingriffsbewertung für die ausgleichspflichtigen Eingriffsbereiche EA1 Hecken und Gehölzbestände im Bereich der Vitalisstraße



**Abbildung 1:** Abgrenzung der ausgleichspflichtigen Eingriffsbereiche EA1

Die ausgleichspflichtigen Eingriffsbereiche EA 1 umfasst eine Fläche von 460m<sup>2</sup>. Diese werden im Realbestand durch Gartenflächen und unterschiedliche Gehölzbiotope wie Baumreihen und Hecken geprägt.

Die genaue Lage und der Fläche EA1 ist dem Eingriffsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 63460/05 setzt für diese Flächen zukünftig ein urbanes Gebiet mit einer GRZ von 0,8 fest; dies entspricht dem Zielbiotop SB142 (HN1) „Großformbebauung mit geringem Scherrasenanteil“ gemäß dem zugrunde gelegten Bewertungsverfahren Kölner Biotopschlüssel (Köln-Code, 1996). Diesem ist ein Gesamtwert von 1 Biotopwertpunkt je m<sup>2</sup> beizumessen.

Eingriff geplantes Zielbiotop:	EA 1 SB142	Urbanes Gebiet MU 12 Wohnen und Gewerbe (GRZ 0,8) mit Gemeinschaftsgrünflächen (Scherrasen) (460m <sup>2</sup> )								
Biotopwert	1									
Bestand						Planung gesamt	planerischer Eingriff (Bilanzwert)		ausgleichspflichtiger Eingriff i. S. § 1a Abs. 3 S.6 BauGB	
Biotoptyp	Köln Code	Froel./Sporb.	BWP/m <sup>2</sup>	Größe (m <sup>2</sup> )	BWP gesamt	BWP gesamt	Differenz Bestand zu Planung	Bilanzwert	max. pro m <sup>2</sup>	gesamt
Garten mit geringem Gehölzanteil	GA222	HJ5	6	160	960	160	5	-800	5	800
Baumreihen und Baumgruppen, gebietsheimisc h	GH 731	BF32	13	30	390	30	12	-360	12	360
Baumreihen und Baumgruppen, gebietsfremd	GH732	BF42	12	120	1.440	120	11	-1.320	11	1.320
Hecken, gebietsfremd	GH421	BB2	12	150	1.800	90	12	-1.710	11	1.710
gesamt				460	4.590	400		-4.190		4.190

**Tabelle 1:** Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung EA1

Durch die geplanten Eingriffe im ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich EA1 wird ein Kompensationsdefizit von 4.190 Biotopwertpunkten vorbereitet.

Die Kompensation erfolgt durch die Biotopwertpunkte, die im Zuge der Anlage der extern gelegenen Ausgleichsmaßnahme A1 als ökologische Aufwertung generiert werden.

### **Ausgleichsbewertung Ausgleichsmaßnahme A1 (Streuobstwiese)**

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme A1 umfasst 390m<sup>2</sup> und befindet sich in der Gemarkung Worringen, Flur 84 und umfasst hier ein Teilstück des Flurstücks 137 (siehe Abbildung 2).

Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Nähe des Rheins. Im Nordwesten schließt ein Kleingehölz mit überwiegend heimischen Baumarten an, während im Südosten ein weiteres Kleingehölz, eine Streuobstwiese und eine Fettweide angrenzen. Südwestlich verläuft auf einem Bahndamm ein Rad- und Fußgängerweg, zwischen diesem und der Fläche liegt ein Grünstreifen. Im Nordosten grenzt die Ackerfläche an eine Glatthaferwiese, die als gesetzlich geschütztes Biotop ‚Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiese‘ unter Schutz steht. Zudem bestehen für die vorgesehenen Ausgleichsflächen die Schutzgebietsausweisungen Naturschutzgebiet (N 4) ‚Rheinaue-Worringen-Langel‘ sowie Biotopverbundfläche ‚Rheinaue zwischen Worringen und Merkenich und bei Flittard‘.

Die Flächen werden ackerbaulich mit einer jährlich wechselnden Fruchtfolge bewirtschaftet, ergänzt durch die temporäre Anlage von Blühstreifen.

Vorgesehen ist hier, dass weitere Teilflächen des Flurstücks 136 und des benachbarten Flurstücks 137 als Streuobstwiese genutzt werden sollen. Unter anderem soll hier die Umlagerung einer planfestgestellten Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63460/05 erfolgen (siehe hierzu Kapitel 2.3.6.).

Der GOP für die Ausgleichs-Maßnahme A1 die Entwicklung eines Obsthains mit Charakter einer kleinen Streuobstwiese (Zielbiotop LW331 (HK21) gem. Köln-Code) mit einem Regelbiotopwert von 17 BWP vor. Abwertungen dieses Zielbiotopwertes werden hier nicht vorgenommen, da die geplante Streuobstwiese Bestandteil eines größeren und hochwertigen Biotopkomplex mit weiteren Streuobstwiesenflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und

Gehölzbiotopen werden wird. Zudem liegen hier keine Beeinträchtigungen in Form einer isolierten Lage oder durch einen zu hohen Nutzungsdruck und andere Störwirkungen vor



**Abbildung 2:** Abgrenzung der Ausgleichsfläche A1 in der Gemarkung Worringen

Eingriff		A2		Ausgleichsmaßnahme A2				
geplantes Ziel		HK21EA1		Streuobstwiese (390m <sup>2</sup> )				
Biotopwert		17						
Bestand						Planung gesamt	planerischer Eingriff (Bilanzwert)	
Biototyp	Köln Code	Froel./Sporb.	BWP/m <sup>2</sup>	Größe (m <sup>2</sup> )	BWP gesamt	BWP gesamt	Differenz Bestand zu Planung	Bilanzwert
Acker	LW1	HA0	6	390	2.340	6.630	11	4.290
gesamt				390	2.340	6.630		4.290

**Tabelle 2:** Berechnung der ökologischen Aufwertung durch die Maßnahme A1

Durch die Umsetzung der Maßnahme A1 kann eine ökologische Aufwertung in Höhe 4.290 BWP erzielt werden. Damit kann der ermittelte Ausgleichsbedarf von 4.190 BWP für die Eingriffe im Eingriffsbereich EA 1 vollständig kompensiert werden.

Es verbleibt eine rechnerische Überkompensation von  $(4.290 \text{ BWP} - 4.190 \text{ BWP}) = 100 \text{ BWP}$ .

**PLANUNGSRECHTLICHE SICHERUNG SCHÜTZENSWERTER  
BÄUME**

---

**PLANUNGSRECHTLICHE SICHERUNG SCHÜTZENSWERTER  
BÄUME**

**Im Zuge der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 63460/05 Max Becker Areal  
Köln**



**Erstellt im Auftrag von**  
Pandion Real Estate GmbH  
Im Mediapark 8  
50670 Köln

**30.01.2026**

Verfasser: urbanegestalt PartGmbH // Sustineo - Nachhaltigkeitskonzepte und ökologische  
Baubegleitung

# PLANUNGSRECHTLICHE SICHERUNG SCHÜTZENSWERTER BÄUME

---

1. Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2. Baumbestandaufnahme und Bewertung .....	3
2.1 Vermessung der Bäume .....	3
2.2 Baumbestand .....	3
2.3 Vitalität .....	4
3. Empfehlung zur Planung und zur planungsrechtlichen Sicherung .....	4
3.1 Empfehlung zur Planung .....	5
3.1.1 Integration in die Planung, wenn möglich.....	5
3.1.2 Fällung aufgrund von Krankheit, Verkehrssicherheit, Altlasten .....	5
3.1.3 Keine Planerische Berücksichtigung.....	6
3.2 Empfohlene Sicherung .....	6
3.2.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.....	6
3.2.2 Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB .....	6
3.2.3 Sicherung über Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße.....	6
3.2.4 Keine Sicherung .....	6
4. Anhang.....	7

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß Ratsbeschluss der Stadt Köln vom 18.06.2023 bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen jeweils der im Sinne der Baumschutzsatzung schützenswerte Baumbestand zu erfassen und auf seinen Erhaltungswert zu überprüfen.

Mit Datum vom 10.06.2025 wurde eine tabellarische und eine kartographische Übersicht (Bestandsplan) zur planungsrechtlichen Sicherung schützenswerter Bäume von den Büros sustineo und urbanegestalt PartGmbH erstellt. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Bewertung der Einzelbäume. Grundlage ist der durch den Vermesser aufgenommene Baumbestand und die Baumbewertung für die Bauleitplanaufgabe „Max-Becker-Areal“.

## 2. Baumbestandaufnahme und Bewertung

### 2.1 Vermessung der Bäume

Mit der Baumbewertung zur planungsrechtlichen Sicherung schützenswerter Bäume zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 63460/05 „Max Becker Areal Köln“ werden insgesamt 436 Bäume bewertet. Grundlage war der Vermessungsplan, welcher Teil der Auslobungsunterlagen des Wettbewerbes zum Max-Becker Areals aus dem Jahr 2022. Eine Nachvermessung des Areals am Gleisborgen erfolgte im Jahr 2024.

### 2.2 Baumbestand

Der aufgenommene Bestand setzt sich aus 53 Baumarten zusammen. Die im Planungsgebiet am häufigsten vertretenen Baumarten sind der Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) mit 78 Bäumen bzw. 18% des Gesamtbestandes und der Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit 49 Bäumen bzw. 11% des Gesamtbestandes. Danach ist die Familie der Birke mit 52 Bäumen (12%) sowie die Familie des Weißdorns mit 63 Bäumen (6,5%) am stärksten vertreten.

## PLANUNGSRECHTLICHE SICHERUNG SCHÜTZENSWERTER BÄUME

---

### 2.3 Vitalität

- 175 Bäume (gerundet 40%) besitzen eine gute bis sehr gute Vitalität (Vitalitätsstufen 1 bis 2).
- 238 Bäume (gerundet 54%) stellten sich hinsichtlich ihrer Vitalität mit einem mittleren Niveau dar (Vitalitätsstufen 2,5 bis 3)
- 23 Bäume (gerundet 5%) haben die Vitalitätsstufe 3,5 bis 4 und waren in Teilen bzw. komplett abgestorben. Es ist eine Fällung für die 23 Bäume die Fällung erforderlich. Es handelt sich hier um die Bäume mit den Nummern 118, 121, 135, 150, 170, 176, 186, 216, 235, 255, 256, 257, 262, 264, 267, 268, 296, 358, 378, 379, 380, 386, 418

### 3. Empfehlung zur Planung und zur planungsrechtlichen Sicherung

Für die planungsrechtliche Sicherung des schützenwerten Baumbestandes werden nachfolgende Empfehlungen ausgesprochen. Hierbei ist die Baumbewertung vom Büro sustineo aus dem Jahr 2025 eine wichtige Entscheidungshilfe für die unten aufgeführten Empfehlungen. Bei der Empfehlung zur Planung wird auf einzelne Bäume eingegangen.

Die Bäume sind in 3 Empfehlungskategorien eingeteilt:

- Integration in die Planung, wenn möglich
- Fällung aufgrund von Krankheit, Verkehrssicherheit, Altlasten
- Keine Planerische Berücksichtigung

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

Die Bäume sind in 4 Kategorien zur Sicherung eingeteilt:

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

## **PLANUNGSRECHTLICHE SICHERUNG SCHÜTZENSWERTER BÄUME**

---

- Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Sicherung über Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
- keine Sicherung

### **3.1 Empfehlung zur Planung**

Zur besseren Übersicht sind die erfassten Bäume in 4 Kategorien eingeteilt.

#### **3.1.1 Integration in die Planung, wenn möglich**

Hierbei handelt es sich um Bäume, die im Abgleich mit den Planungsvorgaben des Bebauungsplans in die Planung integriert werden sollen, solange es die Planung dies möglich macht. Die Bäume sind verkehrssicher und vital. Eine abschließende Entscheidung über die Erhaltungswürdigkeit einzelner Bäume kann erst in der Realität entschieden werden.

Hierbei handelt es sich um insgesamt 161 Bäume.

#### **3.1.2 Fällung aufgrund von Krankheit, Verkehrssicherheit, Altlasten**

Die Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume hat insbesondere die Aufgabe, planbedingte Fällungen auf ein nötiges Maß zu reduzieren und entsprechende Empfehlungen für die Planung und für die planungsrechtliche Sicherung erhaltenswerter Bäume auszusprechen. Die Fällung von Bäumen sollte die letzte Möglichkeit der Planungsempfehlung sein.

Dennoch müssen auch Fällungen als Planungsempfehlung ausgesprochen werden, obwohl es sich teilweise um Einzelbäume handelt, die schutzwürdig im Sinne der Baumschutzsatzung sind, da diese aufgrund von Krankheit, Verkehrssicherheit oder Altlastenthematiken gefällt werden müssen. Hierbei handelt es sich um insgesamt 60 Bäume, davon müssen 15 Bäume aufgrund von Altlasten gefällt werden. Betroffen sind die Bäume mit den Nummern: 147, 148, 149, 151, 156, 153, 172, 173, 175, 297, 299, 300, 301, 302 und 303. Darüber hinaus müssen Bäume aufgrund von Sicherungsmaßnahmen bezüglich des Sanierungskonzeptes gefällt werden, da diese nicht gehalten werden können, wenn die Kunststoffabdeckungsbahnen eingebaut werden. Betroffen davon sind die Bäume mit den Nummern: 43, 44, 81– 88, 169, 171, 174, 177, 298, 304 und 305.

## **PLANUNGSRECHTLICHE SICHERUNG SCHÜTZENSWERTER BÄUME**

---

### **3.1.3 Keine Planerische Berücksichtigung**

Bäume, für die die planerische Empfehlung „Keine Planerische Berücksichtigung“ ausgesprochen sind, handelt es sich um Bäume, die mit den Planungen des Bebauungsplans kollidieren und auf Baufeldern oder in geplanten Gebäuden stehen. Dies ist bei 215 Bäumen der Fall und entspricht 49% des Gesamtbaumbestandes.

## **3.2 Empfohlene Sicherung**

Für 76 Bäume (18% des Gesamtbestandes) wird eine planungsrechtliche Sicherung gefordert, die mit der Ermächtigungsgrundlage des BauGB's in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB möglich ist.

Die individuelle Bedeutung der Bäume wie auch die Frage, ob der Baum innerhalb einer Gruppe oder als Einzelbaum einen planerischen Stellenwert hat, entscheidet letzten Endes darüber, welche Empfehlung zur planungsrechtlichen Sicherung ausgesprochen wird.

Diese Unterscheidung des standortbezogenen bzw. des flächenbezogenen Erhalts, sowie die Sicherung über Öffentliche Grünfläche/Platz/ Straße wird im Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes ersichtlich.

### **3.2.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Insgesamt 45 Bäume

### **3.2.2 Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Insgesamt 14 Bäume

### **3.2.3 Sicherung über Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße**

Insgesamt 17 Bäume

### **3.2.4 Keine Sicherung**

Für Bäume, für die zuvor die Planerischen Empfehlungen „Fällung“ und „Keine Planerische Berücksichtigung“ ausgesprochen wurden, werden im Rahmen der planungsrechtlichen Sicherung

## **PLANUNGSRECHTLICHE SICHERUNG SCHÜTZENSWERTER BÄUME**

---

schützenswerter Bäume keine Sicherung ausgesprochen. Hierbei handelt es sich um insgesamt 360 Bäume.

Eine Ausnahme stellen hier die Bäume im Grünstreifen im Osten des Plangebietes dar. Hierbei handelt es sich um die Bäume mit den Nummern 89 bis 119. Für diese wurde zuvor die Empfehlung der planerischen Integration ausgesprochen. Der Grünstreifen besteht aus unterschiedlichen Baumstandorten, im Verbund eher als Gehölzstruktur, denn als einzelne Bäume zu betrachten. Mittlere Vitalität in Teilen bis Vitalitätsstufe 4 (fast abgestorben). Hauptbaumarten sind Bergahorn und Götterbaum, durchsetzt mit Eiben, Feldahorn und Weißdorn. Als Grünstreifen hat er insgesamt im Hinblick auf das Mikroklima bedeutende Funktionen wie Kühlung, Staubfilterung und positive Eigenschaften für das Landschaftsbild. Im Zusammenhang der Betrachtung ist letztendlich kein Baum erhaltenswert.

## **4. Anhang**

Baumerfassungstabelle, Stand 30.01.2026

Bestandsplan, Stand 09.07.2025

**Planungsrechtliche Sicherung Schützenswerter Bäume im Zuge der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 63460/05 Max Becker Areal Köln  
30.01.2026**

Nr	Botanischer Name	dt. Name	Alter	Vitalität	Stamumfang (cm)	Kr.-Durchmesser (m)	Schutz n. BS	Besonders schützen	Verkehrssicher	Planungsempfehlung	Empfohlene Sicherung
1	Castanea sativa	Esskastanie	20-50	1	88	10	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
2	Prunus spec.	Kirsche	20-50	2,5	116	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
3	Prunus domestica	Pflaume	20-50	3	85	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
4	Acer campestre	Feldahorn	20-50	2,5	84	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
5	Acer campestre	Feldahorn	>50	2,5	204	12	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
6	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	88	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
7	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	129	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
8	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2,5	119	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
9	Acer spec.	Ahorn	20-50	2	116	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
10	Acer campestre	Feldahorn	20-50	2	82	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
11	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2,5	88	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
12	Prunus avium	Vogelkirsche	20-50	2,5	104	8	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
13	Salix spec.	Weide	20-50	3	192	9	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
14	Salix spec.	Weide	20-50	2,5	160	10	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
15	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2,5	97	9	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
16	Salix spec.	Weide	20-50	3	195	7	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
17	Salix spec.	Weide	20-50	2,5	145	9	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
18	Populus spec.	Pappel	20-50	2	135	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
19	Populus spec.	Pappel	20-50	2,5	104	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
20	Salix spec.	Weide	20-50	3	119	10	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
21	Salix spec.	Weide	20-50	3	88	10	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
22	Salix spec.	Weide	20-50	2,5	9	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
23	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2,5	188	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
24	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2,5	496	20	Ja	JA	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
25	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	3	94	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
26	Populus spec.	Pappel	>50	2,5	380	12	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung

27	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	88	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
28	Crategus spec.	Weißdorn	20-50	2	148	9	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
29	Crategus spec.	Weißdorn	20-50	2,5	60	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
30	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	88	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
31	Betula spec.	Birke	20-50	3	99	7	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
32	Betula spec.	Birke	<20	2	55	7	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
33	Salix spec.	Weide	20-50	2,5	132	10	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
34	Betula spec.	Birke	20-50	2	104	9	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
35	Acer platanoides	Spitzahorn	>50	2	148	15	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
36	Pinus nigra	Schwarzkiefer	>50	2,5	182	13	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
37	Pinus nigra	Schwarzkiefer	>50	2,5	170	13	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
38	Crategus spec.	Weißdorn	20-50	2,5	94	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
39	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	>50	2,5	465	16	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
40	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2	258	13	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
41	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	>50	2	163	13	Ja		JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
42	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	>50	2,5	493	15	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
43	Prunus avium	Vogelkirsche	>50	3	217	14	Ja	JA	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
44	Prunus avium	Vogelkirsche	20-50	3	123	12	Ja	JA	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
45	Betula spec.	Birke	20-50	3	94	8	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
46	Salix spec.	Weide	20-50	2,5	107	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
47	Salix spec.	Weide	20-50	3	104	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
48	Salix spec.	Weide	>50	2,5	446	11	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
49	Acer platanoides	Spitzahorn	<20	1,5	65	9	Ja		JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
50	Acer platanoides	Spitzahorn	<20	1,5	65	9	Ja		JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
51	Quercus robur	Stieleiche	20-50	2,5	107	11	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
52	Prunus avium	Vogelkirsche	20-50	2	91	8	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
53	Betula spec.	Birke	20-50	2	119	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
54	Betula spec.	Birke	20-50	3	116	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
55	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	107	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung

56	Betula spec.	Birke	20-50	3	106	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
57	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	105	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
58	Prunus avium	Vogelkirsche	20-50	2,5	91	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
59	Prunus avium	Vogelkirsche	20-50	3	91	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
60	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	88	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
61	Betula spec.	Birke	20-50	3	94	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
62	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2,5	132	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
63	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	3	94	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
64	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	104	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
65	Betula spec.	Birke	>50	2,5	179	10	Ja	Evtl.	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
66	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	3	104	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
67	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2	104	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
68	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2,5	101	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
69	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2,5	129	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
70	Crataegus spec.	Weißdorn	>50	2,5	151	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
71	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	82	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
72	Betula spec.	Birke	20-50	2	91	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
73	Prunus avium	Vogelkirsche	20-50	2,5	104	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
74	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2,5	110	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
75	Salix spec.	Weide	20-50	2,5	91	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
76	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	82	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
77	Betula spec.	Birke	20-50	3	107	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
78	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	94	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
79	Betula spec.	Birke	>50	2,5	94	12	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
80	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	94	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
81	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	3	110	8	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
82	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2	163	9	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
83	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	232	9	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
84	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	110	10	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung

85	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	3	107	10	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
86	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	3	113	10	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
87	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2	188	10	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
88	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	1,5	188	12	Ja	JA	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
89	Ailanthus altissima	Götterbaum	<20	1,5	82	9	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
90	Ailanthus altissima	Götterbaum	<20	1,5	75	7	Nein	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
91	Ailanthus altissima	Götterbaum	<20	1,5	63	8	Nein	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
92	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	<20	2	79	9	Nein	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
93	Betula spec.	Birke	<20	2,5	47	7	Nein	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
94	Betula spec.	Birke	<20	2,5	47	6	Nein	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
95	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	<20	2	47	6	Nein	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
96	Betula spec.	Birke	<20	2,5	31	6	Nein	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
97	Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche	<20	1	53	6	Nein	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
98	Betula spec.	Birke	<20	1,5	31	6	Nein	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
99	Betula spec.	Birke	<20	1,5	31	6	Nein	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
100	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	141	10	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
101	Carpinus betulus	Hainbuche	<20	1	47	7	Nein	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
102	Betula spec.	Birke	<20	2	47	8	Nein	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
103	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	94	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
104	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	94	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
105	Acer spec.	Ahorn	20-50	3	126	10	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
106	Acer spec.	Ahorn	20-50	3	126	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
107	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	126	9	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
108	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2,5	94	6	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
109	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	135	8	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
110	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2	78	9	nein	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
111	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2	83	5	Nein	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
112	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	<20	2	63	9	Nein	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
113	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	141	10	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung

114	Ailanthus altissima	Götterbaum	>50	3	236	11	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
115	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	101	8	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
116	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	3	65	9	nein	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
117	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	3	70	4	nein	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
118	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	4	90	6	Ja	-	ja	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
119	Ailanthus altissima	Götterbaum	20-50	3	101	12	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
120	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	3	163	17	Ja	Evtl.	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
121	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	3,5	151	12	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
122	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2,5	173	15	Ja	JA	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
123	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2,5	192	15	Ja	JA	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
124	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	>50	2	151	12	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
125	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	85	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
126	Acer negundo	Eschenahorn	20-50	2,5	94	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
127	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	1	119	12	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
128	Populus spec.	Pappel	>50	1	217	11	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
129	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	97	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
130	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2,5	214	18	Ja	JA	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
131	Ailanthus altissima	Götterbaum	20-50	1	135	11	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
132	Ailanthus altissima	Götterbaum	>50	2	214	11	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
133	Fagus sylvatica f. quercifolia	Eichenblättrige Buche	20-50	2	110	9	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
134	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	3	126	12	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
135	Acer platanoides	Spitzahorn	>50	4	236	5	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
136	Ailanthus altissima	Götterbaum	20-50	1,5	145	16	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
137	Ailanthus altissima	Götterbaum	<20	1,5	85	10	Ja		JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
138	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2,5	214	16	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
139	Cupressus spec.	Zypresse	20-50	2	85	5	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
140	Cupressus spec.	Zypresse	20-50	3	85	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
141	Prunus avium	Vogelkirsche	>50	2,5	217	12	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
142	Cupressus spec.	Zypresse	20-50	2	145	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung

143	Cupressus spec.	Zypresse	>50	2	223	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
144	Pseudotsuga menziesii	Douglasie	>50	2,5	204	13	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
145	Taxus baccata	Eibe	>50	2	204	10	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
146	Taxus baccata	Eibe	>50	2	173	8	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
147	Thuja	Lebensbaum	>50	3	192	9	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
148	Thuja	Lebensbaum	>50	1	210	10	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
149	Picea Abies	Gewöhnliche Fichte	>50	2,5	192	13	Ja	JA	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
150	Acer campestre	Feldahorn	>50	3,5	182	13	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
151	Thuja	Lebensbaum	>50	1	198	8	Ja	JA	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
152	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	>50	2	434	18	Ja	JA	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
153	Salix spec.	Weide	20-50	2	101	19	Ja	JA	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
154	Liquidambar styraciflua	Amberbaum	20-50	2	97	8	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
155	Fagus sylvatica	Rotbuche	20-50	2	123	11	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
156	Acer palmatum	Fächerahorn	20-50	1	119	9	Ja	JA	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
157	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	82	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
158	Prunus avium	Vogelkirsche	20-50	3	132	10	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
159	Pinus sylvestris	Waldkiefer	>50	2,5	170	12	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
160	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	94	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
161	Betula spec.	Birke	20-50	2	82	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
162	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	82	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
163	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	20-50	2	94	11	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
164	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	20-50	2	107	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
165	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	3	154	12	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
166	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2	138	11	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
167	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	3	302	14	Ja		NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
168	Salix spec.	Weide	<20	2	126	10	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
169	Acer spec.	Ahorn	>50	3	157	12	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
170	Prunus spec.	Kirsche	>50	4	157	12	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
171	Prunus domestica	Pflaume	20-50	3	140	12	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung

172	Salix spec.	Weide	<20	2	115	10	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
173	Salix spec.	Weide	<20	2	120	9	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
174	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	113	10	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
175	Prunus avium	Vogelkirsche	20-50	2	47	11	Ja	JA	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
176	Prunus avium	Vogelkirsche	20-50	3,5	110	10	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
177	Thuja	Lebensbaum	>50	3	204	9	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
178	Populus spec.	Pappel	>50	2,5	330	21	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
179	Populus spec.	Pappel	>50	2,5	314	21	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
180	Populus spec.	Pappel	>50	2,5	317	19	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
181	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2	110	12	Ja	JA	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
182	Tilia spec.	Linde	>50	2	210	16	Ja	JA	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
183	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	3	195	9	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
184	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	3	170	9	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
185	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	119	9	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
186	Acer campestre	Feldahorn	20-50	2	101	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
187	Salix spec.	Weide	20-50	2	88	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
188	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	3	113	8	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
189	Ailanthus altissima	Götterbaum	20-50	4	88	9	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
190	Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel	20-50	2	245	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
191	Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel	20-50	2,5	151	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
192	Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel	<20	2	82	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
193	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	88	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
194	Populus spec.	Pappel	20-50	3	286	12	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
195	Populus spec.	Pappel	<20	2	157	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
196	Populus spec.	Pappel	20-50	2	94	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
197	Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel	>50	3	173	9	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
198	Populus nigra 'Italica'	Säulenpappel	>50	2,5	173	8	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
199	Prunus avium	Vogelkirsche	>50	2,5	192	9	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
200	Prunus avium	Vogelkirsche	>50	2,5	377	13	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung

201	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2	346	15	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
202	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	<20	2	105	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
203	Prunus avium	Vogelkirsche	>50	3	173	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
204	Prunus avium	Blutkirsche	<20	2,5	110	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
205	Prunus avium	Vogelkirsche	20-50	2,5	94	11	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
206	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	20-50	2,5	64	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
207	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	20-50	2,5	85	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
208	Populus spec.	Pappel	20-50	1	110	10	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
209	Carpinus betulus	Hainbuche	20-50	2	88	11	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
210	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	107	14	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
211	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2	101	9	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
212	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	126	11	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
213	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	3	320	17	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
214	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2	148	14	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
215	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	3	251	14	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
216	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	4	251	10	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
217	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2,5	107	7	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
218	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2,5	107	9	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
219	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2	104	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
220	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2,5	129	12	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
221	Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	>50	2	320	14	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
222	Tilia spec.	Linde	>50	2	157	13	Ja	JA	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
223	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	104	9	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
224	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	94	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
225	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	94	7	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
226	Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	20-50	2,5	126	9	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
227	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2	276	16	Ja	JA	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
228	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	132	14	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
229	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	3	270	11	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

230	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2	104	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
231	Carpinus betulus	Hainbuche	>50	2	195	12	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
232	Carpinus betulus	Hainbuche	20-50	1	110	10	Ja	JA	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
233	Acer platanoides	Spitzahorn	>50	2,5	166	16	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
234	Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	>50	2	229	22	Ja	JA	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
235	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	4	82	7	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
236	Carpinus betulus	Hainbuche	20-50	2	91	9	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
237	Acer campestre	Feldahorn	20-50	2	88	10	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
238	Carpinus betulus	Hainbuche	20-50	1	82	11	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
239	Acer campestre	Feldahorn	20-50	2	91	10	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
240	Acer campestre	Feldahorn	>50	3	223	11	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
241	Prunus avium	Vogelkirsche	20-50	3	132	10	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
242	Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	>50	2,5	229	14	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
243	Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	>50	2,5	169	12	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
244	Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	>50	2,5	182	16	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
245	Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	>50	2,5	160	12	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
246	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	113	12	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
247	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2	126	12	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
248	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2,5	123	8	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
249	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2	129	9	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
250	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2,5	138	11	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
251	Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	>50	2,5	185	12	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
252	Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	>50	2	185	12	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
253	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	129	11	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
254	Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	>50	2	232	15	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
255	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	4	94	8	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
256	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	4	94	8	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
257	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	4	94	8	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
258	Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	>50	2	223	12	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

259	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2,5	82	8	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
260	Acer platanoides	Spitzahorn	>50	2,5	151	12	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
261	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	110	9	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
262	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	4	110	6	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
263	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	132	12	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
264	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	4	148	8	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
265	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2,5	163	12	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
266	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2,5	113	10	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
267	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	>50	4	314	12	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
268	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	>50	4	157	7	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
269	Ailanthus altissima	Götterbaum	>50	2	251	12	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
270	Ailanthus altissima	Götterbaum	>50	2	236	9	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
271	Ailanthus altissima	Götterbaum	20-50	2	119	10	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
272	Ailanthus altissima	Götterbaum	20-50	2	119	12	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
273	Ailanthus altissima	Götterbaum	20-50	2	119	12	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
274	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	107	11	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
275	Acer platanoides	Spitzahorn	>50	2	223	16	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
276	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	3	126	10	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
277	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2	94	8	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
278	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	94	8	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
279	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	94	8	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
280	Ailanthus altissima	Götterbaum	>50	3	314	15	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
281	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2	123	10	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
282	Acer pseudoplatanus/Ac	Bergahorn	>50	2	188	11	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
283	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2,5	91	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
284	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2	104	9	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
285	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2	104	9	Ja	JA	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
286	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2	107	9	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a
287	Thuja	Lebensbaum	20-50	2	110	6	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

288	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	126	11	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
289	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	82	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
290	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	110	12	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
291	Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	>50	2	361	10	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
292	Picea abies	Fichte	>50	2	157	19	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
293	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2,5	236	16	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
294	Castanea sativa	Esskastanie	>50	2	157	11	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
295	Fagus sylvatica	Rotbuche	20-50	2	126	14	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
296	Betula spec.	Birke	>50	3,5	157	9	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
297	Carpinus betulus	Hainbuche	20-50	2	173	8	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
298	Ailanthus altissima	Götterbaum	20-50	2	94	9	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
299	Fagus sylvatica	Rotbuche	>50	2,5	282	9	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
300	Fagus sylvatica	Rotbuche	>50	3	380	9	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
301	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	110	12	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
302	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2,5	380	13	JA	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
303	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	20-50	2,5	110	12	Ja	Ja	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
304	Prunus spec.	Kirsche	20-50	2	94	8	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
305	Prunus spec.	Kirsche	20-50	2	110	8	Ja	-	JA	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
306	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	3	110	9	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
307	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2,5	170	12	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
308	Populus spec.	Pappel	>50	3	321	22	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
309	Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane	>50	2	172	17	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
310	Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane	>50	2	171	15	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
311	Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane	>50	2	176	16	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
312	Juglans regia	Gewöhnliche Walnuss	>50	3	200	15	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
313	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2	110	11	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
314	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	3	88	7	Ja	-	nein	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
315	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	3	88	7	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
316	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	110	14	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung

317	Betula spec.	Birke	20-50	3	141	11	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
318	Pinus sylvestris	Waldkiefer	20-50	2	110	11	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
319	Prunus spec.	Kirsche	20-50	2,5	94	11	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
320	Pinus sylvestris	Waldkiefer	>50	2	146	12	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	3. Öffentliche Grünfläche/ Platz/ Straße
321	Prunus spec.	Kirsche	20-50	2,5	176	12	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
322	Juglans regia	Gewöhnliche Walnuss	20-50	2,5	82	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
323	Pinus sylvestris	Waldkiefer	20-50	2	105	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
324	Pinus sylvestris	Waldkiefer	20-50	2	139	10	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
325	Pinus sylvestris	Waldkiefer	>50	2	172	12	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
326	Prunus spec.	Kirsche	>50	2,5	182	11	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
327	Pinus sylvestris	Waldkiefer	20-50	2	135	10	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
328	Pinus sylvestris	Waldkiefer	20-50	2,5	132	11	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
329	Prunus spec.	Kirsche	20-50	3	456	11	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
330	Quercus rubra	Amerikanische Roteiche	>50	2,5	223	18	Ja	JA	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
331	Cupressus spec.	Zypresse	20-50	2	141	11	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
332	Cupressus spec.	Zypresse	>50	2	157	11	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
333	Pseudotsuga menziesii	Douglasie	>50	1	163	12	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
334	Salix spec.	Weide	20-50	2	144	12	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
335	Salix spec.	Weide	20-50	2,5	132	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
336	Prunus avium	Vogelkirsche	20-50	2	119	11	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
337	Fraxinus spec.	Esche	20-50	2	138	11	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
338	Fraxinus spec.	Esche	20-50	2	135	15	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
339	Acer spec.	Ahorn	>50	2,5	157	16	Ja	-	nein	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
340	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2,5	239	16	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
341	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	>50	2,5	185	16	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	2. Erhalt eines Baumstandortes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
342	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2,5	140	8	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
343	Prunus Spec.	Kirsche	>50	2,5	180	16	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
344	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	3	80	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
345	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	120	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung

346	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2,5	150	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
347	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2	100	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
348	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2,5	290	13	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
349	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2,5	120	14	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
350	Juglans regia	Gewöhnliche Walnuss	>50	2,5	200	10	Ja	-	nein	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
351	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2,5	100	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
352	Betula spec.	Birke	20-50	2	170	10	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
353	Acer platanoides	Spitzahorn	>50	2	120	14	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
354	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	3	80	6	Ja	-	nein	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
355	Juglans regia	Gewöhnliche Walnuss	>50	2,5	310	18	Ja	Evtl.	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
356	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	1	110	12	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
357	Juglans regia	Gewöhnliche Walnuss	20-50	2	80	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
358	Betula spec.	Birke	20-50	4	180	8	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
359	Acer platanoides	Spitzahorn	>50	2	110	14	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
360	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	20-50	2,5	90	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
361	Betula spec.	Birke	>50	2	180	12	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
362	Betula spec.	Birke	>50	2	160	12	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
363	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2	100	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
364	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	90	8	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
365	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	1	130	10	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
366	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2,5	80	6	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
367	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	>50	2,5	260	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
368	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	20-50	3	130	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
369	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	20-50	2,5	100	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
370	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	20-50	3	110	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
371	Salix spec.	Weide	20-50	2,5	80	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
372	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	>50	2,5	220	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
373	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2,5	80	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
374	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	3	80	8	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung

375	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2,5	160	9	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
376	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2	90	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
377	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	90	6	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
378	Betula spec.	Birke	20-50	3,5	110	8	Ja	-	nein	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
379	Betula spec.	Birke	20-50	3,5	80	6	Ja	-	nein	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
380	Betula spec.	Birke	20-50	3,5	80	6	Ja	-	nein	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
381	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	100	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
382	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	20-50	3	160	8	Ja	-	nein	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
383	Prunus spec.	Kirsche	20-50	2	130	10	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
384	Populus spec.	Pappel	>50	2	190	12	Ja	JA	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
385	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	110	8	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
386	Betula spec.	Birke	20-50	4	150	6	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
387	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	20-50	2,5	80	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
388	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	20-50	2,5	120	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
389	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	20-50	2,5	110	6	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
390	Betula spec.	Birke	20-50	3	100	6	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
391	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	90	6	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
392	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2	120	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
393	Crataegus spec.	Weißdorn	20-50	2,5	110	10	Ja	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
394	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	20-50	2,5	80	4	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
395	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	20-50	2,5	90	6	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
396	Betula spec.	Birke	20-50	2,5	90	6	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
397	Betula spec.	Birke	20-50	2	100	8	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
398	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	1	110	12	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
399	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2	80	8	Ja	JA	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
400	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2,5	80	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
401	Acer platanoides	Spitzahorn	20-50	2,5	100	10	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
402	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	20-50	2	120	7	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
403	Crataegus spec.	Weißdorn	>50	2	180	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung

404	Crataegus spec.	Weißdorn	>50	2,5	160	6	th	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
405	Carpinus betulus	Hainbuche	>50	2,5	550	12	Ja	JA	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
406	Crataegus spec.	Weißdorn	>50	2,5	190	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
407	Crataegus spec.	Weißdorn	>50	2,5	170	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
408	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	>50	3	260	6	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
409	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	>50	2,5	590	18	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
410	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2,5	90	10	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
411	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2,5	100	8	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
412	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2	110	10	Ja	-		1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
413	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2	80	8	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
414	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	2,5	100	12	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
415	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	3	100	8	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
416	Betula spec.	Birke	20-50	3	140	10	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
417	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	20-50	1	100	6	Ja	JA	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
418	Betula spec.	Birke	20-50	4	140	6	Ja	-	NEIN	2. Fällung (Krankheit, Vitalität, etc.)	4. Keine Sicherung
419	Picea abies	Fichte	20-50	3	140	6	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
420	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	20-50	2,5	120	8	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
421	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	20-50	3	140	10	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
422	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	>50	3	180	14	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
423	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	20-50	2,5	140	9	Ja	-	NEIN	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
424	Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie	20-50	3	120	7	Ja	-	JA	1. Integration in Planung, falls möglich	4. Keine Sicherung
425	Betula spec.	Birke	20-50	2	120	8	Ja	-	NEIN	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
426	Prunus spec.	Kirsche	20-50	2	90	8	JA	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
427	Prunus spec.	Kirsche	20-50	2	92	7	JA	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
428	Ailanthus altissima	Götterbaum	<20	1,5	97	9	JA	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
429	Ailanthus altissima	Götterbaum	20-50	2	151	8	JA	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
430	Ailanthus altissima	Götterbaum	20-50	2	222	10	JA	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
431	Ailanthus altissima	Götterbaum	20-50	2	85	10	JA	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
432	Prunus spec.	Kirsche	20-50	1	86	8	JA	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung

433	Prunus spec.	Kirsche	20-50	1,5	83	9	JA	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
434	Prunus spec.	Kirsche	20-50	1,5	70	9	JA	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
435	Prunus spec.	Kirsche	20-50	2,5	75	8	JA	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung
436	Prunus spec.	Kirsche	20-50	2	55	8	JA	-	JA	3. Keine Planerische Berücksichtigung	4. Keine Sicherung

Bauleitplanaufgabe Nr. 63460/05  
 Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld  
 Planungsrechtliche Sicherung Schützenswerter Bäume



**Legende**

Geltungsbereich Max-Becker-Areal

**Baumdarstellung**

Einzelbaum mit Nummer gem. Planungsrechtlicher Sicherung Schützenswerter Bäume vom 10.07.2025 (Anlage 4)

**Zeichengrundlagen:**

Baumbewertung, sustineo Nachhaltigkeitskonzept, Stand 18.02.2025  
 Biotoptypenkartierung, Kölner Büro für Faunistik, Stand 31.01.2025

**Planinhalt**  
 Planungsrechtliche Sicherung Schützenswerter Bäume  
 - Grünordnungsplan

**Bauvorhaben**  
 Bebauungsplan 63460/05 Max Becker Areal

**Bauherr**  
**PANDION XI GmbH & Co. KG**  
 Niederstraße 18  
 40789 Monheim

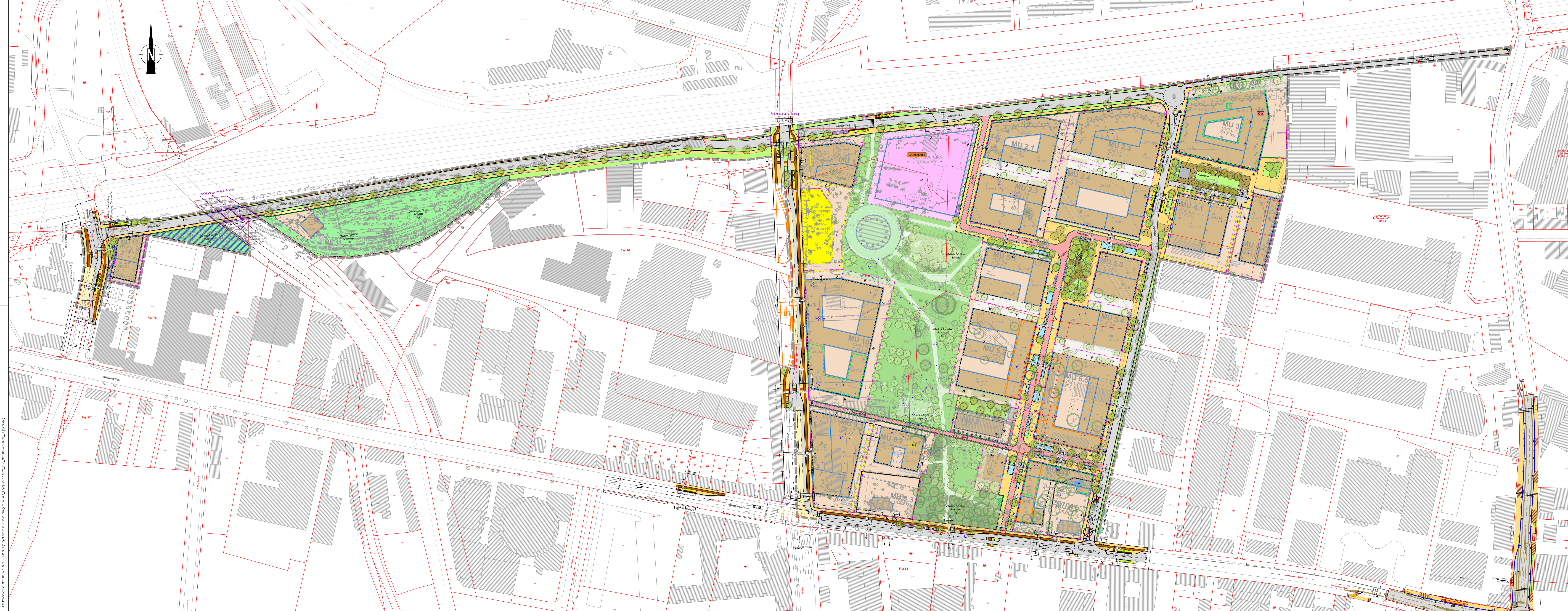
**GOP Bearbeitung**  
**urbanegestalt PartGmbH**  
 Neusser Straße 3, 50670 Köln

**NEOGRÜN**  
 Severinghauser Straße 22, 58256 Ennepetal



Stand  
 09.07.2025

Maßstab  
 1:2000



Vorabzug 23.02.2026

Nr.	Art der Änderung	Datum	Kürzel

Lagebezugssystem: ETRS89 UTM 32N  
 Höhenbezugssystem: DHHN16 / NNH-Höhen (HST 170)

### VORPLANUNG

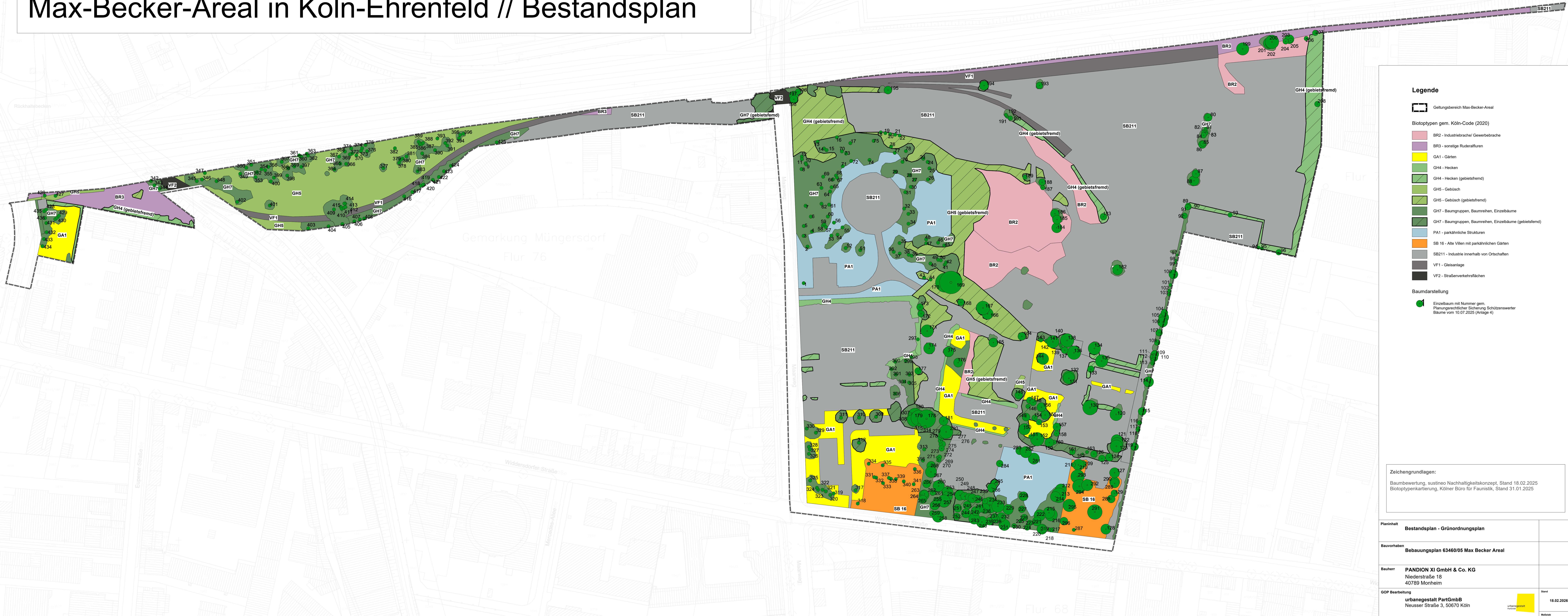
Projekt:	Erschließung Max-Becker-Areal		
Planerstellung:	Verkehrsanlagenplanung Übersichtslageplan		
Auftraggeber:	PANDION XI GmbH Neudorfstraße 18 48789 Münster	Projekt-Nr.:	7-23-1145
Verfasser:	LINDSCHULTE Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Peter Lind Dipl.-Ing. Peter Lind Dipl.-Ing. Peter Lind Tel. +49 251 3011210 www.lindschulte.de www.lindschulte.de	Maßstab:	1:1.000
		Plan-Nr.:	
		Blatt-Nr.:	1/1
		Index:	
		bearb.:	23.02.26 MJE
		gezt.:	23.02.26 SDI
		geprf.:	

Arbeitsunterlage

© 2024 Pandion XI GmbH, alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument ist Eigentum von Pandion XI GmbH und darf nicht ohne schriftliche Genehmigung weitergegeben werden.

# Bauleitplanaufgabe Nr. 63460/05

## Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld // Bestandsplan



### Legende

- Geltungsbereich Max-Becker-Areal
- Biotypen gem. Köln-Code (2020)**
  - BR2 - Industriebrache/ Gewerbebrache
  - BR3 - sonstige Ruderalflächen
  - GA1 - Gärten
  - GH4 - Hecken
  - GH4 - Hecken (gebietsfremd)
  - GH5 - Gebüsch
  - GH5 - Gebüsch (gebietsfremd)
  - GH7 - Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume
  - GH7 - Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume (gebietsfremd)
  - PA1 - parkähnliche Strukturen
  - SB 16 - Alle Villen mit parkähnlichen Gärten
  - SB211 - Industrie innerhalb von Ortschaften
  - VF1 - Gleisanlage
  - VF2 - Straßenverkehrsflächen
- Baumdarstellung**
  - Einzelbaum mit Nummer gem. Planungrechtlicher Sicherung Schützenswerter Bäume vom 10.07.2025 (Anlage 4)

**Zeichengrundlagen:**  
 Baumbewertung, susstino Nachhaltigkeitskonzept, Stand 18.02.2025  
 Biotypenkartierung, Kölner Büro für Faunistik, Stand 31.01.2025

Planinhalt	<b>Bestandsplan - Grünordnungsplan</b>	
Bauvorhaben	<b>Bebauungsplan 63460/05 Max Becker Areal</b>	
Bauherr	<b>PANDION XI GmbH &amp; Co. KG</b> Niederstraße 18 40789 Monheim	
GOP Bearbeitung	<b>urbanegestalt PartGmbH</b> Neusser Straße 3, 50670 Köln	Stand 18.02.2026
	<b>NEOGRÜN</b> Severinghauser Straße 22, 58256 Ennepetal	Maststab 1:1000

