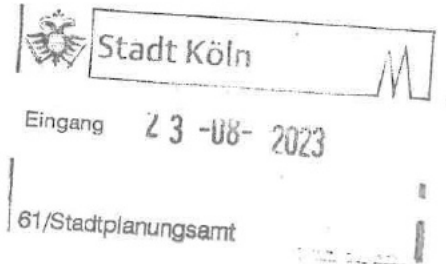


61
612



Städtebauliches Planungskonzept
Arbeitstitel: Max Becker-Areal in Köln Ehrenfeld

Sehr geehrter [REDACTED]

gegen das städtebauliche Planungskonzept mit dem Arbeitstitel „Max Becker-Areal in Köln Ehrenfeld“ bestehen seitens 234 keine Bedenken.

Für das städtebauliche Planungskonzept liegen die Fluchtlinienpläne mit den Nummern 362 (Oskar-Jäger-Str.), 597 (Widdersdorfer Str.) und 598 (Maarweg) vor. Des Weiteren fällt ein Teilbereich in den nördlichen Geltungsbereich des seit dem 28.04.2010 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 62461/02, der dort aktuell ein Gewerbegebiet in Verbindung mit einer sechsgeschossigen Bebauung festsetzt. Für das Max Becker-Areal hat der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) am 02.02.2023 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss verabschiedet, der im Amtsblatt vom 22.03.2023 veröffentlicht wurde, mit dem Ziel ein urbanes Gebiet mit Wohnen, Gewerbe, eine Grundschule, Kitas, Nahversorgung, Einrichtungen für Kultur und Soziales, Anlagen für die Energieversorgung, öffentliche Grün-, Spiel- und Sportflächen sowie Verkehrsflächen planungsrechtlich festzusetzen. Es existieren keine weiteren Ortssatzungen gem. BauGB oder BauO NRW.

Sonstiges:

- Altablagerungen mit den Nummern 40101_001, 40303_002, 40303_003, 404103
- Altstandorte mit den Nummern 40101, 40101_002, 40119, 40119_001, 401375, 401424
- Innerhalb des städtebaulichen Planungskonzepts liegt der als Störfallbetrieb ausgewiesene Kugelgasbehälter der RheinEnergie AG

Im Geltungsbereich des städtebaulichen Planungskonzeptes sind die nachstehenden Baulasten eingetragen.

Flurstück	Baulast
1695, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2278, 2280, 5114/201	497-506/20 je S. 1 Vereinigungsbaulast
578	932/95 S. 1 Abstandsflächenbaulast zugunsten Flstk. 622,

	S. 2-4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Flst. 582, 600, 601, 622
666	933/95 S. 1, 3-6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Flstk. 575, 578, 582, 600, 601, 622, 639
622	322/11 S. 1 Abstandsflächenbaulast zugunsten Flstk. 578???
582	619/05 S. 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flst. 600 u. 601
2101	511/01 S. 1 Abstandsflächenbaulast zugunsten der Flstk. 1608, 1696 u. 5059/201
5068/201	510/01 S. 1 Abstandsflächenbaulast zugunsten der Flstk. 1608, 1696 u. 5059/201
1608, 1696, 5059/201	823-825/92 je S. 1 Vereinigungsbaulast

Hinweis: Für nähere Informationen zu den eingetragenen Baulasten steht Ihnen das Team der Plankammer persönlich zur Verfügung.

Zur Realisierung der Planung ist ein Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 21. August 2023 11:14
An: 61-ToeB
Betreff: Stellungnahme 48 zu Max-Becker-Areal

Frühzeitige Beteiligung der Dienststellen im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Zusammenhang mit der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells Köln

**Hier: Städtebauliches Planungskonzept
Arbeitstitel: „Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld“**

Sehr geehrter [REDACTED]

hier meine Stellungnahme zum o.g. Verfahren:

Der Neubau an der Widdersdorfer Straße, westlich des Gebäudes Widdersdorfer Str. 196/196a ist maximal dreigeschossig und nicht sechsgeschossig auszuführen.

Begründung:

Die Villen Widdersdorfer Str. 192, 196/196a und 206/208 bilden ein Ensemble, das für das Verständnis des ehemaligen Gaswerksgeländes von zentraler Bedeutung ist. Diese Ensemblewirkung wird in den denkmalpflegerischen Bewertungstexten ausdrücklich beschrieben. Ein sechsgeschossiges Gebäude hätte eine starke trennende Wirkung und würde damit den Ensemblecharakter zerstören. Außerdem würde das Gebäude durch seine Höhe das nebenstehende Baudenkmal Widdersdorfer Str. 196/196a dominieren und in seiner Wirkung beeinträchtigen.

Die neu hinzugekommene Baumasse im hinteren Teil des Grundstücks wird hingenommen, da hier keine Gartenanlage mehr vorhanden ist, sondern dieser Bereich bereits jetzt mit Garagen überbaut ist.

Viele Grüße

[REDACTED]

48/Stadtkonservator/in – Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege
48-2/Praktische Denkmalpflege
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Telefon: 0221/221-2 23 23

[REDACTED]

[REDACTED]

61

**Frühzeitige Beteiligung der Dienststellen
Städtebauliches Planungskonzept
Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld
AZ: 57.42.01_4.16.4_konzept**

Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt nimmt aus Sicht der Umweltplanung und der Umweltordnungsbehörden zum o.g. Planungsverfahren wie folgt Stellung:

1 Umweltplanung

1.1 Verkehrslärmschutz

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr belastet. Zu den Hauptemittenten gehört die direkt nördlich des Plangebietes auf einem Damm verlaufende DB-Schientrasse sowie der Maarweg bzw. die Widersdorfer Straße (westlich bzw. östlich des Plangebietes). Die Möglichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund einer besonders erheblichen Lärmquelle (hier: angrenzender Schienenweg der DB AG mit u.a. nächtlichem Schienengüterverkehr) weitergehend zu prüfen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnachbarschaft aufgrund zunehmender Lärmimmissionen wegen des planbedingten Mehrverkehrs ist zumindest nicht auszuschließen.

Sofern ein Aus- oder Neubau von Straßen erwartet werden kann, ist eine Prüfung gemäß der 16. BImSchV erforderlich.

Im Bebauungsplanverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung zu den Einwirkungen auf das Plangebiet, zu den Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft und den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein.

Ein Schallschutzkonzept (u. a. schallgeschützte Grundrisse und/oder verglaste Balkone/Loggien vor Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern) ist aufgrund der kritischen Lärmsituation erforderlich. Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigung sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an der schienenzugewandten Gebäudefassade und den Seitenfassaden aus lärmfachlichen Sicht auszuschließen.

Die Lage der geplanten Grundschule im Norden des Plangebietes in der direkten Nachbarschaft zur DB-Schientrasse wurde bereits zur Vorprüfung Phase 2 zum Wettbewerb aus der lärmfachlichen Sicht als „abwertend“ bewertet. Sofern weiter an der geplanten Lage festgehalten wird, wird es aus der lärmfachlichen Sicht begrüßt, dass nach der Auskunft der Architektin zumindest „alle Unterrichtsräume an die lärmabgewandte Seite orientiert werden.“ (vgl. beigefügter Bericht (VL 8321-4 der Peutz Consult vom 25.04.2023, S. 4).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei schutzbedürftigen Gebäuden in Abständen i. d. R. unter etwa 50 m vom nächsten Gleis eines Schienenverkehrsweges besondere Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen und sekundären Luftschall erforderlich werden können.

1.2 Verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Der vorliegenden Luftschadstoffuntersuchung von der Firma Peutz consult aus dem Jahr 2020 liegen für die Beurteilung der Emissionen des Straßenverkehrs die veraltete Version des Handbuchs für Emissionsfaktoren (HBEFA) 4.1 zugrunde, aktuell ist die Version 4.2. Es wird lediglich der Planfall untersucht und als Prognosehorizont wird das Jahr 2023 angenommen. Als Ergebnis der Luftschadstoffausbreitungsberechnungen wird festgestellt, dass für den Parameter PM10 sowohl die Jahresmittelwerte als auch die Anzahl der Tage mit einem PM10-Tagesmittel über $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Planfall 2023 deutlich unterschritten werden. Der Jahresmittelwert des Parameters Feinstaub PM2,5 hält ebenfalls den Grenzwert deutlich ein.

Die Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO_2) werden an insgesamt drei Immissionsorten an Bestandsgebäuden, mit bis zu maximal $46 \mu\text{g}/\text{m}^3$ an der Widdersdorfer Straße 218 überschritten. Da keine Untersuchung eines Prognose Nullfalls erstellt wurde, lässt sich nicht erkennen, ob die Überschreitung durch den planbedingten Mehrverkehr ausgelöst wurde.

Wegen der veralteten Eingangsdaten (HBEFA, Hintergrundbelastung, Prognosejahr, Verkehrszahlen) und der fehlenden Betrachtung eines Prognose Nullfalls, wird empfohlen, die Luftschadstoffuntersuchung für das Planvorhaben zu aktualisieren.

Das Anforderungsprofil bitte ich mit 574/2 abzustimmen

1.3 Natur und Landschaft

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.

Der Empfehlung, in der weiteren Planung für eine naturnahe Durchgrünung des Plangebietes zu sorgen und vorhandene Bäume so weit wie möglich zu erhalten, wird mit dem vorgeschlagenen Freiraumkonzept Rechnung getragen.

Es bestehen aus Sicht von Natur und Landschaft keine Bedenken gegen das Vorhaben.

1.4 Stadtklima / Anpassung an den Klimawandel

Unter dem Punkt 4.6 Zielbildprozess wird beschrieben:

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

Über den Zielbildungsprozess hinaus wird das Thema Stadtklima und Anpassung an den Klimawandel nicht weiter thematisiert.

Diese Belange sind unter Punkt 6 Auswirkungen der Planung/Umweltbelange nicht weiter betrachtet und sollten für den weiteren Prozess detailliert beschrieben und aufgeführt werden. Der Gesetzgeber hat durch die Erstellung der sog. Klimaschutznovelle „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ und der An-

derung des Baugesetzbuches (BauGB) den Erfordernissen der Anpassung an den Klimawandel bei der Bauleitplanung Rechnung getragen. Dies wird in der Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB manifestiert.

Für den weiteren Planungs- und folgenden Umsetzungsprozess, sind zusätzliche Maßnahmen zur Minderung der Belastung der menschlichen Gesundheit und zur Anpassung an den Klimawandel vorzusehen und darzustellen. Dies sind zum Beispiel Maßnahmen zur Erhöhung der Durchströmbarkeit, Frischluftzirkulation, Verdunstungskühlung, Dach- und Fassadenbegrünung, Hinterfragung der baulichen Dichte und der Gebäudestellung, Innenraumklima/Kühlung, Maßnahmen für Extremwetterereignisse wie Starkregen sowie Schutz vulnerabler Personengruppen bei Hitzesommern. Es wird um einen entsprechenden Eingang in die Umweltprüfung gebeten.

Zudem sollte die Planung mit einem entsprechenden Tool (z. B. ENVI-met) durch einen Gutachter analysiert werden, um die durch die Planung hervorgerufenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima auszugleichen, die Planung klimatisch zu optimieren bzw. die Anpassung an den Klimawandel zu gewährleisten.

1.5 Elektromagnetische Felder

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Schienentrasse der Deutschen Bahn. Die Oberleitungen werden in der Regel mit einer Frequenz von 16 ⅔ Hertz betrieben. Das Plankonzept sollte daher einen Mindestabstand von 10 m von der Bahntrasse zur nächsten Wohnbebauung vorsehen, um hinsichtlich der elektrischen und magnetischen Felder den städtischen Vorsorgewert zu erfüllen.

Bei der Anlage von Trafostationen und für das Umspannwerk ist der städtische Vorsorgewert von 1 µT für die magnetische Flussdichte zu beachten und durch geeignete Abstände zu Räumen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen zu ermöglichen.

2 Umweltordnungsbehörden

2.1 Baumschutz (570/3)

Mit der Verlegung des Firmensitzes des Recyclingunternehmens Becker in den Niehler Hafen ist die Möglichkeit gegeben, das vorherige Firmengelände, das sog. Max-Becker-Areal, einer städtebaulichen Entwicklung (mischgenutztes Quartier) zuzuführen.

Auf dem Gelände selbst ist erhaltenswerter, geschützter Baumbestand vorhanden. Dieser wurde gemäß dem Erläuterungstext im Vorfeld erfasst (Untersuchungen des Kölner Büro für Faunistik: „Gelände am Maarweg in Köln Ehrenfeld. Baumbewertung“ vom 31.01.2022 und „Max-Becker-Gelände im Projektentwicklungsgebiet „Widdersdorfer Str. 194“ in Köln Ehrenfeld“ vom 17.12.2020) und - soweit möglich - im städtebaulichen Konzept berücksichtigt. Innerhalb des Plangebiets sind demnach vor allem an der südlichen Grundstücksgrenze entlang der Widdersdorfer Straße großkronige, stadtbildprägende Laubbäume vorhanden (6. Auswirkungen der Planungen/ Umweltbelange, 6.2 Artenschutz). Die Vorgaben der Kölner Baumschutzsatzung sind grundsätzlich zu beachten.

Zur Ermittlung der Planungsauswirkungen erfolgt die Durchführung einer Umweltprüfung sowie eine Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht. Nach dem Erläuterungstext ist

im weiteren Bebauungsplanverfahren zudem eine Abstimmung zum Erhalt der Bestandsbäume mit dem zuständigen Fachamt vorgesehen.

2.2 Untere Naturschutzbehörde (571)

Gemäß den vorliegenden Artenschutzrechtlichen Prüfungen (ASP) aus den Jahren 2020, 2021 und 2022 stehen dem städtebaulichen Planungskonzept grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen, deren Eintreten nicht mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) abgewendet werden können.

Allerdings werden in den Unterlagen keine konkreten Vermeidungsmaßnahmen benannt, sodass nicht abschließend geprüft werden kann, ob diese ausreichend und wirksam genug sind, um das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu verhindern.

Entsprechend sind die Unterlagen dahingehend zu ergänzen.

Neben dem Ausgleich für die Brutplätze von Mäusebussard und Star, sind auch die Brutplätze vom Mauersegler (ASP 2022, S. 10) zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Maßnahmen für die Mauereidechse und die sonstigen besonders geschützten Arten zu formulieren.

Um den Investor möglichst früh für den Sachverhalt zum Thema Glas und Licht als „Tierfallen“ zu sensibilisieren, wird dringend empfohlen, den nachfolgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

„Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Fenster, Glaswände, Absturzsicherungen) oder anderer Baustoffe ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

Zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf nachtaktive Tiere (Insekten, Fledermäuse u. a.) sind die durch Beleuchtungen verursachten schädlichen Umweltwirkungen so gering wie möglich zu halten.“

Das Bundesamt für Naturschutz verweist in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht, dem wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen und Lichtquellen entnommen werden können (vgl. https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf).

2.3 Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (572)

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus zahlreichen Gewerbebetrieben ein, die ihr Betriebsgeschehen auf die bestehende Umgebungssituation abgestimmt haben.

Es bestehen Bedenken, da mit der Planung neue Immissionsorte geschaffen werden und durch die Änderung in ein „Urbanes Gebiet“ ein höherer Schutzanspruch als für die derzeitige gewerbliche Nutzung entsteht.

In der „Bewertung der schalltechnischen Randbedingungen für die Projektentwicklung auf dem Max Becker/ RheinEnergie-Gelände in Köln“ (Bericht VL 8321-1.2, 26.1.2022, Peutz

Consult GmbH) werden die wesentlichen Randbedingungen aus schalltechnischer Sicht aufgezeigt und erste Aussagen zu schalltechnischen Aspekten getroffen. Für die gewerblichen Nutzungen werden zum Teil typische Flächenpegel angesetzt.

Die Lärmemissionen vorhandener Betriebe sollten durch Bestandsaufnahme (z. B. Begehung, Befragung) und Auswertung der Genehmigungsbescheide zutreffend ermittelt werden.

Zur weiteren Beurteilung des Verfahrens und um die o. g. Bedenken ausräumen zu können, muss ein Lärmgutachten erstellt werden. Darin müssen alle auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen sowie die Belange (genehmigte Situation und ggf. Erweiterungsinteresse) der im Umfeld angesiedelten Gewerbebetriebe bzw. die in umliegenden Bebauungsplänen festgesetzten Lärmemissionskontingente berücksichtigt werden.

Im Zuge der 1. Änderung des südlich an das Plangebiet anschließenden Bebauungsplans „Widdersdorfer Straße“ ist eine neue Zonierung nach dem aktuellen Abstandserlass 2007 beabsichtigt. Dies ist hinsichtlich des Abstands der geplanten Wohnbebauung z. B. zum Betrieb der Fa. Wilms, Widdersdorfer Str. 215 (gemäß Abstandserlass 2007 Nr. 185) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Belange von Gewerbebetrieben, bei denen eine Betriebsstilllegung vermutet oder erwartet wird, in die Untersuchung eingestellt werden müssen. Die Betrachtung kann nur entfallen, wenn eine endgültige Nutzungsaufgabe bzw. Unwirksamkeit der Baugenehmigung vorliegt. Die bloße Erwartung einer Stilllegung reicht hier nicht aus.

Auch das Umspannwerk und weitere betriebliche Einrichtungen der RheinEnergie AG müssen bei den schalltechnischen Betrachtungen berücksichtigt werden. Eine angrenzende Bebauung mit abschirmender Wirkung und gegebenenfalls der Ausschluss von Immissionsorten sind von Vorteil, um Immissionskonflikten vorzubeugen.

Des Weiteren müssen im Lärmgutachten die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung und an den Immissionsorten innerhalb des Plangebiets untersucht werden, verursacht z. B. durch die geplanten gewerblichen Nutzungen, die neue Nahversorgung, Gastronomie, soziale und kulturelle Nutzungen, Anlagen zur Energieversorgung, Spiel- und Sportflächen (z. B. Skateanlage, Basketballfeld) sowie die Geräusche an den Tiefgaragenein- und -ausfahrten.

Im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot sollten für die Tiefgaragenein- und -ausfahrten Alternativen geprüft werden. Hier wird auf die Rechtsprechungen zu diesem Thema verwiesen.

Des Weiteren sollte eine Untersuchung der Auswirkungen der geplanten Grundschule und der geplanten Kindertagesstätten durchgeführt werden. Der Betrieb darf an den maßgeblichen Immissionsorten den gesundheitsrelevanten Schwellenwert nicht überschreiten.

Nach § 22 (1a) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Es wird empfohlen bei der Planung auf eine schalltechnisch optimierte Anordnung des Außengeländes und der Spielgeräte, bei denen ein lebhaftes Spielen erwartet wird, zu achten. Hierbei und auch bei privaten und öffentlichen Spielflächen sollten möglichst lärmarme Spielgeräte Verwendung finden.

Neben den vorstehend genannten Lärmaspekten muss auch geprüft werden, ob in den benachbarten Gewerbebetrieben Anlagen vorhanden sind, die im Plangebiet zu erheblichen Geruchsbelästigungen führen können.

Es wird empfohlen, die bereits angesiedelten Gewerbebetriebe i. S. d. § 13 Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) als Beteiligte - entsprechend § 28 VwVfG - am Verfahren zu beteiligen.

Wasser und Abfall

Für die Verwertung-/Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ist aufgrund der abfallrechtlichen Stoffstromkontrolle entsprechend § 47 - 52 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Der Inhalt des Konzeptes ist mit der Unteren Immissionsschutz-, Wasser und Abfallwirtschaftsbehörde beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, abzustimmen.

Die Aushubmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten und in enger Abstimmung mit der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln durchzuführen.

Nach Beendigung der Arbeiten ist vom Gutachter ein Abschlussbericht zu fertigen und der Unteren Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde innerhalb von vier Wochen vorzulegen.

Sofern Aushubmassen (Bodenaushub) auf dem Gelände wieder eingebaut werden sollen, ist gegenüber der Unteren Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, darzustellen, zu welchem Zweck die Massen eingebaut werden sollen (bautechnischer Nutzen) und ob die einzubauenden Massen geeignet sind (bautechnische Eignung). Darüber hinaus ist die Umweltverträglichkeit nachzuweisen.

2.4 Vorsorgender Bodenschutz (574/2)

Für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Belange § 6-8 BBodSchV n.F. (2021/2023) zu berücksichtigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Abstimmung gemäß § 6 (12) BBodSchV n.F. (2021/2023) mit der Unteren Bodenschutzbehörde (573/1 bzw. 574/2) vorzunehmen.

2.5 Boden- und Grundwasserschutz (573)

Das Planungsvorhaben liegt im Bereich der im Altlastenkataster erfassten Altablagerung 40101_001 und den Altstandorten 40101 (ehemaliges Gaswerk) und 40101_002 (aktuelle Tanktasse). Es sind erhebliche Boden- und Grundwasserbelastungen vorhanden. Die Altlastensituation wird in den Planunterlagen ausführlich dargestellt.

Für das Max-Becker Areal ist im weiteren Verfahren wegen Art, Ausbreitung und Menge der Schadstoffe ein Sanierungsplan nach § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz vorzulegen.

Für das Rhein-Energie-Gelände reichen die derzeit vorliegenden Erkenntnisse über die vorhandenen Boden- und Grundwasserbelastungen nicht aus, um weitere Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen festzulegen. Für diesen Bereich sind Detail- bzw. Sanierungsuntersuchungen gem. § 13 bzw. § 16 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich.

Art und Umfang der Untersuchungen und Sanierungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Abteilung Boden- und Grundwasserschutz) abzustimmen.

Städtebauliches Planungskonzept

Arbeitstitel: Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld

hier: Stellungnahme von VIII/2

Einleitung

Die Koordinationsstelle Klimaschutz (VIII/2) nimmt die Möglichkeit, zum o. g. Planungskonzept Stellung zu beziehen, gern wahr. Vor dem Hintergrund der Beschlussfassung „Köln Klimaneutral 2035“ am 24.06.2021 durch den Rat der Stadt Köln folgen die nachstehenden Ausführungen dem Ziel einer möglichst klimagerechten, also klimaschonenden Planung gemäß § 1 (5) BauGB¹. Am 17. März 2022 hat der Rat der Stadt Köln die „Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in Köln“ beschlossen. Die Klimaschutzleitlinien finden in allen Bebauungsplanverfahren Anwendung, in denen die förmlichen Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht eingeleitet wurden.

Zusammenfassung relevanter Details des Vorhabens

„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. [...]

[Es] 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. [...]

Als Sieger des Wettbewerbsverfahrens wurde vom Preisgericht am 18.10.2022 der Entwurf des Planungsbüros Cityförster aus Hannover zusammen mit dem Landschaftsarchitekten urbane gestalt aus Köln gekürt. Das Preisgericht empfiehlt den Siegerentwurf für die Umsetzung der weiteren Planungsschritte.“ (Erläuterungen, S. 1)

„Zum Großteil wurde das Gelände durch die Unternehmen Max Becker GmbH & Co. KG und die RheinEnergie AG genutzt. Die Metallverarbeitung Max Becker ist ein 1935 gegründetes Familienunternehmen, das auf den Recyclingprozess von Sekundär-Rohstoffen spezialisiert ist. [...] Die RheinEnergie AG und Rheinische NETZGesellschaft mbH bzw. deren Vorgänger nutzen das benachbarte Betriebsgelände seit sechs Jahrzehnten für die Versorgung von Köln und der Region mit Strom und Gas.“ (Erläuterungen, S. 5)

„Für das Plangebiet selbst besteht kein Bebauungsplan. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets bestehen fünf rechtskräftige Bebauungspläne“ (Erläuterungen, S. 6)

„Planungsziel ist es, ein urbanes Gebiet mit Wohnen, Gewerbe, einer Grundschule, mehreren Kindertagesstätten, Nahversorgung, sozialen und kulturellen Nutzungen, Anlagen zur Energieversorgung, öffentlichen Grün-, Spiel- und Sportflächen sowie Verkehrsflächen festzusetzen. [...] Das Plangebiet östlich des Maarwegs umfasst insgesamt 19 unterschiedlich

¹ Die Klimawandelanpassung bringt gemäß § 1 (5) BauGB ebenfalls Anforderungen mit sich (57).

große Baufelder, die die Typologie einer geschlossenen, größtenteils fünf- bis siebengeschossigen Blockrandbebauung aufnehmen.“ S. 8

„Im 17,1 ha großen Plangebiet entstehen ca. 102.000 m² Nettobauland und ca. 39.000 m² öffentliche Grün- und Spielflächen. Der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen am Plangebiet beträgt 17,8 % (30.500 m²). Es sollen rd. 1.700 Wohneinheiten, 4.000 Büroarbeitsplätze, eine fünfzügige Grundschule mit ca. 10.500 m² Bruttogrundfläche und fünf Kindertagesstätten mit insgesamt rund 5.800 m² Bruttogrundfläche entstehen.“ S. 9

Weitere Daten zur Nutzung aus der Flächenberechnung:

Wohnen	139.017 m ²	51,5 %
Büro	92.797 m ²	34,4 %
Dienstleistung & Handel	6.912 m ²	2,6 %
Technische Infrastruktur	1.751 m ²	0,6 %
Kultur	4.713 m ²	1,7 %
Schule	10.258 m ²	3,8 %
Kita	5.827 m ²	2,2 %
Quartiersgarage	8.717 m ²	3,2 %

Es werden rund 1.700 Stellplätze geschaffen.

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

Die Leitlinien zum Klimaschutz in Köln in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 17.03.2022 kommen zur Anwendung. Die Anwendungszustimmung zu den Klimaschutzleitlinien liegt ebenfalls von der Pandion AG vor, von der RheinEnergie steht sie noch aus, soll aber in Kürze erfolgen.“ (Erläuterungen, S. 7)

„Die Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln werden im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt. Im weiteren Verfahren wird ein nachhaltiges Energiekonzept mit der RheinEnergie AG entwickelt.“ (Erläuterungen, S. 15)

„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 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.“ (Erläuterungen, S. 13)

Historie der Einbindung von VIII/2

VIII/2 wurde bereits im Wettbewerbsverfahren einbezogen. Im Wettbewerb wurden bereits grundlegende Skizzen des Energiekonzepts festgehalten:

„Es soll eine innovative und nachhaltige Energieversorgung in die Quartiersinfrastruktur integriert werden, die durch RheinEnergie als zukünftiges Wärme- und Kälteversorgungsunternehmen sowohl ökologisch als auch ökonomisch betrieben werden kann. Die Nahwärmeverversorgung soll über eine Kopfstation auf Basis der vorhandenen Fernwärme bereitgestellt werden, wobei die Nahwärme auf Niedertemperaturniveau im Quartier verteilt wird. Sofern möglich soll der Abwasserkanal als zusätzliche Wärmequelle im Winter, bzw. Wärmesenke im Sommer konzeptionell berücksichtigt werden. Alternativ bzw. ergänzend dazu kann auch die Nutzung von Umweltwärme zur Einbindung in ein Gesamtsystem herangezogen werden. Zusätzlich soll eine zentrale Kälteerzeugung aus Absorptionskälteanlagen bzw. Kompressionskälteanlage in Kombination mit dezentralen weiteren Anlagen zur Versorgung des Quartiers konzeptioniert werden.“

Hierzu wurde im Rahmen einer Stellungnahme von VIII/2 vom 26.08.2021 zum Energiekonzept folgendes eingebracht:

„VIII/2 begrüßt die o. g. Ausführungen und regt an zu prüfen, ob auch die Umgebung mit in das Konzept der künftigen energetischen Versorgung integriert werden kann. Nach der Potenzialprüfung am Standort sollten die verschiedenen, in Betracht kommenden Varianten der Versorgung frühzeitig mit VIII/2 abgestimmt und in den Gesamtprozess eingespielt werden mit dem Ziel einer optimalen Verzahnung mit der städtebaulichen Qualifizierung. Die raumbedeutsamen Entscheidungen sind frühzeitig zu treffen, Flächen ggf. zu reservieren. Ggf. kommt auch eine Förderung über das Programm Wärmenetze 4.0 in Betracht. VIII/2 begrüßt, dass die Ausloberschaft zusätzlichen innovativen Maßnahmen der Begrünung offen gegenübersteht, und regt an, auch die Fassadenbegrünung mit aufzunehmen.“ (Stellungnahme VIII/2 vom 26.08.2021)

Charakter der Stellungnahme

Im vorliegenden Fall greifen die Klimaschutzleitlinien in der vom Rat der Stadt Köln am 17.03.2022 beschlossenen Fassung, wie bereits in den Erläuterungen vermerkt ist.

Anforderungen zum Klimaschutz

Die RheinEnergie AG hat nach Kenntnis von VIII/2 das Max Becker-Areal für die Versorgung durch das innerstädtische Fernwärmenetz eingeplant. VIII/2 verweist darauf, dass ein Anschluss an die Fernwärme erst nach einer Prüfung von lokalen erneuerbaren Energien zur Wärmeversorgung in Absprache mit VIII/2 vorgesehen ist. Um Fehlplanungen vorzubeugen, bittet VIII/2 dringend um frühestmögliche Abstimmungsgespräche.

Empfehlungen zum Klimaschutz

1. Nachhaltiges Bauen

Jenseits des ersten Moduls der Klimaschutzleitlinien wird die Beachtung von Kriterien der Nachhaltigkeit befürwortet. VIII/2 weist darauf hin, dass die Klimaschutzleitlinien laufend weiterentwickelt werden, um dem Ratsbeschluss „Köln Klimaneutral 2035“ nachzukommen. Hierbei soll die Planungssicherheit für die Vorhabenträger*innen gewährleistet bleiben. Insbesondere Kriterien der Nachhaltigkeit im Bauen werden für die Weiterentwicklung untersucht.

VIII/2 empfiehlt auch vor letztgenanntem Hintergrund die Beachtung von Kriterien der Nachhaltigkeit im Bauen, so dass die Treibhausgas-Emissionen über den gesamten Lebenszyklus

des Gebäudes minimiert werden. Diesbezüglich verweist VIII/2 u. a. auf die entsprechenden Voraussetzungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Dies umfasst z. B. die Berücksichtigung von Aspekten der Kreislaufwirtschaft und die Verwendung von nachhaltigen und dem Klimaschutz dienenden Baustoffen, wie z. B. Holz oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen. Auch die Baulogistik sollte frühzeitig berücksichtigt werden.

2. Nutzung grauer Energie und urban mining

In dem Verfahren werden Bestandsgebäude abgerissen und dafür neue errichtet. VIII/2 verweist auf die in Gebäuden enthaltene „graue Energie“, die durch einen Abriss verloren geht und empfiehlt, diesen kritisch zu prüfen. Dies würde ebenfalls dem Motto „Ehrenfeld weiterbauen“ gerecht werden. Es wird empfohlen dem Urban-Mining-Ansatz zu folgen, nach dem der Bestand als „Rohstofflager“ verstanden und genutzt werden soll: Alle ausbaufähigen und noch funktionalen Materialien sollen wiederverwendet werden. VIII/2 bietet hierzu gerne einen vertieften Austausch an.

3. Sommerlicher Wärmeschutz und Schwammstadt

In den Planunterlagen wurden die „Erhöhung des Grünvolumens und Anpassung an den Klimawandel“ als Ziele genannt. VIII/2 empfiehlt auf dieser Basis weiterhin die Fassadenbegrünung verpflichtend in die Planung mit aufzunehmen.

Ebenso wird die intensive Begrünung von Dächern, sowie die Erarbeitung eines Konzepts zur Wasserretention auf Gebäuden und Flächen empfohlen.

Die Entsiegelung großer Teile des Geländes wird befürwortet. Darüber hinaus wird empfohlen, den vor Ort vorhandenen Baumbestand auch aus Sicht des sommerlichen Wärmeschutzes zu erhalten und zu erweitern. Die Empfehlungen zu Entsiegelung und Wasserretention stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung von 57.

4. Photovoltaik

VIII/2 empfiehlt, insbesondere Flächen für Photovoltaik frühzeitig in der Planung über die Mindestanforderungen pro Gebäude hinaus vorzusehen und von Beginn an in Kombination mit extensiver Dachbegrünung zu planen.

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 31. August 2023 16:39
An: 61-ToeB
Cc: [REDACTED]
Betreff: 117/L 03/23 vSWK Stellungnahme „Städtebauliches Planungskonzept Max-Becker-Areal“ -

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag unserer Konzerngesellschaften, der RheinEnergie AG in Verbindung mit der RheinischenNETZGesellschaft mbH, den Kölner Verkehrsbetrieben und Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK) teilen wir Ihnen zu dem o.g. städtebauliches Planungskonzept folgendes mit:

RheinEnergie AG / Rheinische NETZGesellschaft mbH

Gegen oben genanntes Verfahren bestehen keine Bedenken. Aufgrund der Versorgungssicherheit sowie der sich im Plangebiet befindlichen Anlagen der Strom- und Gasversorgung von existenzieller Bedeutung müssen wir darauf hinweisen, dass der Betrieb dieser Anlagen jederzeit uneingeschränkt gewährleistet sein muss. Die bestehenden Anlagen können erst dann außer Betrieb genommen und rückgebaut werden, wenn die Ersatzneubauten errichtet, an das Versorgungsnetz angeschlossen sowie ohne Einschränkungen betriebsbereit sind. Die Strom- bzw. Gasversorgung von einer sehr hohen Anzahl privater und gewerblicher Nutzer mehrerer Stadtteile sind von diesen Anlagen abhängig. Daher muss die Baureife der Ersatzneubauten für die Energieversorgung dezidiert geklärt sowie die Abfolge der Baumaßnahmen inklusive Netzeinbindung auch in Bezug zur gesamten städtebaulichen Maßnahme koordiniert und abgestimmt werden.

Weiterhin müssen die Standorte für Versorgungsanlagen (z.B. Trafostationen), die „nur“ zur Versorgung des Plangebietes benötigt werden, mit den Vorhabenträgern abgestimmt werden. Die Standorte müssen den technischen Vorgaben des Netzbetreibers entsprechend und sind über Versorgungsanfragen frühestmöglich abzustimmen.

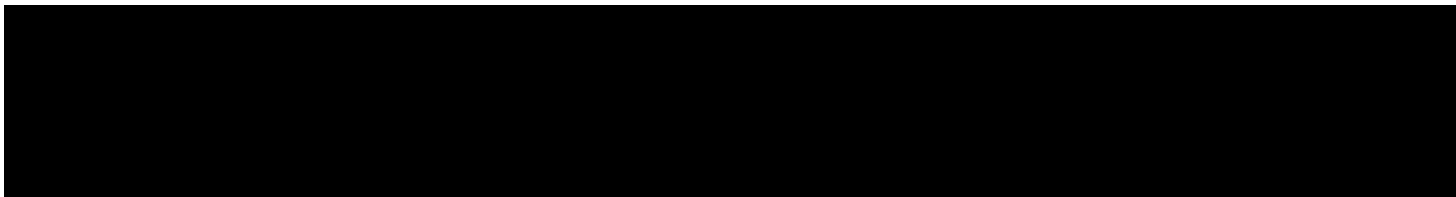
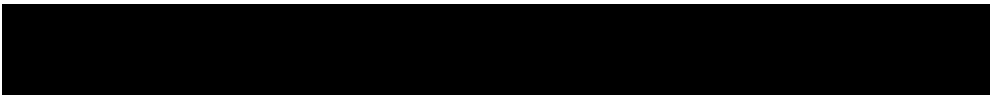
Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet im Fernwärmeausbaubereich. Die zukünftige Versorgung mit der umweltfreundlichen und klimaschonenden Energie Fernwärme wäre daher gegebenenfalls möglich. Ansprechpartner in Zusammenhang mit der Fernwärmeversorgung ist von der RheinEnergie AG [REDACTED]

Kölner Verkehrs-Betriebe AG

Gegen das städtebauliche Planungskonzept "Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld" bestehen seitens der KVB keine prinzipielles Bedenken. Die im zugehörigen Erläuterungsbericht getätigten Aussagen zur Mobilitätstrasse entlang des Bahndamms sind mit der KVB abgestimmt. Deren weitere Konkretisierung sowie die Planung der ÖPNV-Maßnahmen im Umfeld des Gebietes erfolgt im weiteren Planungsprozess.

Detaillierte Anmerkungen zum Bericht „Verkehrsplanung“ erfolgen über die Kollegen von Amt 68 direkt an das Stadtplanungsamt.

Mit freundlichen Grüßen



15
151/2

06.09.2023

[REDACTED]

(per E-Mail an: 61-toeb@stadt-koeln.de)

Stellungnahme 15: Frühzeitige Beteiligung der Dienststellen im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Zusammenhang mit der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells Köln. Hier: Städtebauliches Planungskonzept; Arbeitstitel: "Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld"

Sehr geehrter [REDACTED]

mit Schreiben vom 26. Juni 2023 wurde Amt 15 um Stellungnahme zum städtebaulichen Planungskonzept zum Max Becker-Areal gebeten.

Für das Areal liegen aktuell keine Satzungen nach dem besonderen Städtebaurecht oder Vorkaufsrecht bei 15 vor. Als einschlägige städtebauliche Entwicklungskonzepte für diesen Bereich sind die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“, das „Zielbild für die Kölner Weststadt“, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und das Stadtentwicklungskonzept Wohnen maßgeblich. Die Stadt Köln ist außerdem unter Federführung von 15 an der Neuaufstellung des Regionalplans beteiligt. Untenstehend erfolgen daher einige Hinweise zu den oben genannten Konzepten, der Stadtstrategie und der Stellungnahme der Stadt Köln zum aktuellen Regionalplanentwurf. Das städtebauliche Konzept wird in seiner Qualität von 15 begrüßt, die Transformation im betreffenden Raum gilt als anerkannt, auch wenn hierbei die schwierig zu integrierende Lage im Stadtgefüge eine große Herausforderung darstellt.

Regionalplan

Der Regionalplan wird bei der Bezirksregierung Köln neu aufgestellt. Im aktuellen Entwurf der Bezirksregierung zur Neuaufstellung des Regionalplans ist für Teile des Max Becker-Areals ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) festgelegt. Die Stellungnahme des Rates der Stadt Köln zum Regionalplanentwurf der Bezirksregierung Köln, beschlossen am 20. Juni 2022, lautet für den Bereich des Max Becker-Areals:

- Der Bereich um das Max Becker-Areal ist gem. politischem Beschluss zur Entwicklung eines Mischgebietes (Zielbild Weststadt) – wie im rechtskräftigen Regionalplan – als ASB festzulegen.

Der Regionalplanentwurf befindet sich momentan – unter Einbeziehung obiger Stellungnahme – in der Überarbeitung bei der Bezirksregierung Köln. Sofern die Stellungnahme der Stadt Köln von der Bezirksregierung umgesetzt wird, stünde der überarbeitete Regionalplanentwurf voraussichtlich nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen.

Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“

Die Stadtstrategie empfiehlt an dem oben genannten Standort eine Transformation der vorhandenen gewerblichen Nutzung zu innovativen und gemischten Gewerbegebieten mit dem Schwerpunkt Dienstleistung, Produktion und Kreativwirtschaft. Die laut Konzept geplante Entwicklung des ehemals gewerblich genutzten Standortes mit der Zielsetzung eines gemischt genutzten Quartiers steht dem entgegen. Der Rat der Stadt Köln hat aber 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 und sich damit über die Zielsetzung der Stadtstrategie in diesem Gebiet hinweggesetzt.

Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)

Die beabsichtigte Entwicklung im Plangebiet entspricht Ziel 2 des Stadtentwicklungskonzept Wohnen (abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-wohnen?kontrast=schwarz>). Dieses sieht die Schaffung von Wohnraum in Köln in ausreichender Menge und Qualität vor. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsprognose der Stadt Köln (abrufbar unter: <https://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/statistik/bevoelkerung-und-haushalte>) die im Basisszenario ein Bevölkerungswachstum von 3.300 Personen auf 111.800 Personen (+ 3,1 %) Einwohner*innen bis zum Jahr 2035 für den Stadtbezirk Ehrenfeld vorausberechnet, ist mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auf dem Max Becker-Areal zu begrüßen. Da im Zuge des demografischen Wandels gesamtstädtisch bis 2035 mit einer deutlichen Zunahme

der Altersgruppen der 65- bis unter 80-jährigen (+ 15,6 %), sowie der über 80-jährigen (+ 34,8 %) zu rechnen ist, wird empfohlen speziell bedarfsgerechten Wohnraum zu errichten.

Durch die geplante Errichtung geförderten Wohnungsbaus wird ein Beitrag zur Erreichung von Ziel 3 des StEK Wohnen geleistet. Dieses sieht den Bau von jährlich 1.000 öffentlich geförderten Wohnungen vor. Stand heute werden bis zum Jahr 2032 insgesamt ca. 20.000 geförderte Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen. Der Errichtung geförderter Wohnungen kommt daher eine große Bedeutung zuteil. Der geplante Wohnungsneubau sollte unterschiedliche Wohnungsgrößen umfassen, um Wohnraum sowohl für Alleinstehende und Paare, als auch für Familien zu schaffen.

Zielbild

Auslöser für die Erstellung eines Zielbildes für die Kölner Weststadt war der oben genannte Beschluss zur Transformation des Max Becker-Areals und damit die weitreichende Nutzungsänderung auf einem Areal, das in der Rahmenplanung Braunsfeld, Müngersdorf, Ehrenfeld aus dem Jahr 2004 als industrieller Bereich und Bereich für die Ver- und Entsorgung gekennzeichnet ist. Das Zielbild aus dem Jahr 2021 sieht entsprechend für den Standort eine Transformation von gewerblicher Nutzung in ein urbanes Mischquartier vor. Aussagen zu folgenden Aspekten des Zielbildes sind im aktuellen städtebaulichen Planungskonzept zum Max Becker-Areal noch weiter zu konkretisieren beziehungsweise auszuarbeiten:

- Neue lineare Grünverbindung für den Fuß- und Radverkehr (Verbindung vorhandener Grünstrukturen), hier u.a. der Bahnweg entlang der Eisenbahntrasse und neue Fuß- und Fahrradwege als Freizeitrouten im Grünen;
- Verbesserung der Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr;
- Neue Querungsmöglichkeiten (Brücken oder Unterführungen) zum im Norden gelegenen „Ehrenveedel“;

Die neue lineare Grünverbindung – der „Bahnweg“ entlang der Eisenbahntrasse – enthält eine separate und sichere Führung des Fußverkehrs im westlichen und mittleren Abschnitt. Auf dem östlichen Abschnitt des Bahnweges bricht diese Verbindung jedoch ab und der Weg wird als Radweg weitergeführt (siehe Masterplan). Im Zielbild ist der Bahnweg als neue lineare Grünverbindung für den Fuß- und Radverkehr dargestellt, die Führung beider Verkehrsträger, des Radverkehrs und Fußverkehrs auf dem Bahnweg ist insofern zu gewährleisten. Zudem muss auch die Sicherheit des Radverkehrs der auf der Mobilitätstrasse zusammen mit dem ÖPNV geführt wird garantiert werden. Hinsichtlich der Begrünung ist im Masterplan ein Grundgerüst zu erkennen, es wird aber im Detail noch nicht klar, wie der Bahnweg als Grünverbindung verwirklicht werden soll. Auch hier wäre eine Konkretisierung wünschenswert.

Die Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr sind schematisch im gesamten Gebiet erkennbar, die Konkretisierung im Sinne einer Priorisierung der Verkehrsträ-

ger im Straßenraum und Klarheit der Wegeführung ist jedoch noch nicht ersichtlich. Die Führung des Fuß- und Radverkehrs ist im Rahmen einer sinnvollen Durchwegung jedoch auf allen Wegen wünschenswert und sicherzustellen. Eine Begrünung der Wegeverbindungen ist im Masterplan für alle Wege dargestellt, auch hier wäre eine detailliertere Darstellung wünschenswert, um die im Zielbild geforderten neuen Freizeitroutes im Grünen im Quartier ablesen zu können (Zielbild, Themenkarte 3: Bewegungsraum).

Die Anschlussfähigkeit der Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr in die Nachbarschaft ist im Masterplan wie auch in der Themenkarte Mobilität+Erschließung dargestellt. In der Umsetzung muss auch eine Durchlässigkeit zu den Nachbargrundstücken garantiert bzw. sichergestellt werden.

Die Option der Unterführung der Eisenbahngleise zum nördlich gelegenen „Ehrenvedel“ ist mit Bezug zum Zielbild als Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr wünschenswert.

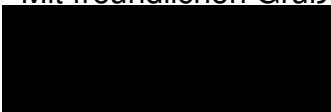
Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das städtebauliche Planungskonzept sieht entlang einer Nord-Süd-Achse durch das Plangebiet mehrere Nahversorgungsangebote vor, darunter einen Nahversorger mit 800 m² Verkaufsfläche im BF 11 „Cityhub“. Darüber hinaus sind entlang der Bummelmeile weitere Nahversorgungsangebote geplant.

Der Nahversorger in BF 11 sollte kleinflächig (<800 m² Vk) sein, da sich der Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet. Es wird darauf hingewiesen, dass es erfahrungsgemäß schwierig ist, Betreiber für kleinflächige Nahversorgungsmärkte zu finden. Daher wird empfohlen, die Verkaufsfläche (> 800 m² Vk) auf mehrere Ladeneinheiten zu verteilen und beispielsweise einen Convenience Store zur Versorgung der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung im Max Becker-Areal anzusiedeln.

Ausgelöst durch die Entwicklung des Max Becker-Areals und der sich bereits vollziehenden und in Zukunft noch zu erwartenden Entwicklungen im Umfeld des Areals soll perspektivisch ein Nahversorgungszentrum unter Einbeziehung bestehender Angebote am oder in der Nähe des Standortes entstehen. Im Rahmen der noch ausstehenden Fortschreibung der Entwicklungsplanung Weststadt soll dieser Standort weiter thematisiert und konkretisiert werden. Um Dialogbereitschaft zum Thema Einzelhandel wird daher weiterhin gebeten.

Mit freundlichen Grüßen



68
681
681/2

07.09.2023

1. Schreiben an:

ab:

62

**Frühzeitige Beteiligung der Dienststellen im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Zusammenhang mit der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells Köln
hier: Städtebauliches Planungskonzept
Arbeitstitel: „Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld“**

Gesamtstellungnahme der Ämter 64, 66 und 68

Sehr geehrter

für das Vorhaben liegen folgende relevante Unterlagen vor: eine Verkehrsuntersuchung, erstellt vom Verkehrsplanungsbüro BERNARD (Verkehrsplanung Max Becker Areal, Köln-Ehrenfeld, Stand 05.2022) sowie eine Themenkarte „Mobilität und Erschließung“ erstellt von cityförster architecture and urbanism / urbanegestalt. Die Inhalte sind mit dem Amt für nachhaltige Mobilitätsentwicklung weitgehend abgestimmt, müssen aber weiterentwickelt und zum Teil angepasst werden. Die Verkehrsuntersuchung ist zu vertiefen, ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

Zur Verkehrsuntersuchung:

- Gemäß den Empfehlungen des Gutachters sind weitere Untersuchungen und Mikrosimulationen durchzuführen. Insbesondere folgende Punkte sind bei der vertiefenden Betrachtung zu berücksichtigen: Das vorliegende Gutachten berücksichtigt an den Lichtsignalanlagen Widdersdorfer Straße / Josef-Lammerting-Allee / Vitalisstraße und Widdersdorfer Straße / Maarweg bisher nur Festzeitprogramme, obwohl sie schon heute verkehrabhängig mit absoluter Busbevorzugung signalisiert sind. Außerdem geht das Gutachten von einer gesicherten, getrennten Signalisierung der Linksabbieger in die Josef-Lammerting-Allee sowie die Vitalisstraße aus, was nicht der heutigen Realität entspricht. Beide Einflüsse mindern die Kapazitäten für den Kraftfahrzeugverkehr deutlich und sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Redaktionelle Anmerkungen seitens des Fachbereichs „Verkehrsentwicklungsplanung und ÖPNV“ zur Verkehrsuntersuchung werden direkt an den Gutachter weitergeleitet.

Zum Verkehrskonzept/Themenkarte „Mobilität und Erschließung“:

Mit den Annahmen zum Modal Split der Bewohner*innen und Beschäftigten im Plangebiet, die einen für diesen zunächst nicht gut an das Schienennetz angebundenen Standort geringen MIV-Anteil unterstellt, ergeht die zwingende Verpflichtung, allerbeste Bedingungen für

die Verkehrsmittel des Umweltverbundes herzustellen. Dies lässt sich aus der bisherigen Planung leider noch nicht durchgängig erkennen. Eine Qualifizierung der Planung ist erforderlich. Im Einzelnen sind folgende Themen zu benennen:

- Die ÖPNV-Trasse entlang der DB-Trasse soll im Separationsbetrieb (Radfahrtrasse / ÖV-Trasse) berücksichtigt werden. Ansonsten lässt sich die erforderliche Betriebsqualität im Busverkehr nicht gewährleisten. Die Erschließung des Gebietes muss sowohl für den Bus- als auch den Radverkehr gleichermaßen attraktiv sein. Die Anschlüsse der Trasse an die umgebenden Straßen und Wege für den Rad- und Fußverkehr sind detailliert darzustellen.
- Zur Verknüpfung von S-Bahn und Bus, Radverkehr sowie Mikromobilitätsangeboten ist im Bereich des S-Bahnhofs „Müngersdorf S-Bahn Technologiepark“ eine Mobilstation vorzusehen. Darüber hinaus sind über das Gebiet verteilt kleinere dezentrale öffentlich zugängliche Mobilstationen auf privatem Grund sinnvoll zu verorten. In diesem Zusammenhang sind auch Abstellmöglichkeiten für Lastenfahräder, Leihräder und E-Scooter im öffentlichen Raum und auf privaten Flächen zu planen. Falls die Flächen auf Privatgelände errichtet werden, müssen sie öffentlich zugänglich sein. Genauere Mengengerüste sowie Maschenweiten bezüglich der Mikromobilitätsangebote kann das „Raumbuch Mobilstationen“ liefern (Beschlussfassung voraussichtlich im ersten Quartal 2024).
- Bezüglich des Busverkehrs ist ein Vorschlag zu erarbeiten und abzustimmen, welche Buslinie durch das Plangebiet geführt werden soll und welche Ziele mit dieser Linie erreicht werden können. In diesem Zusammenhang ist der Verlauf der Buslinien zu überprüfen, insbesondere ist die Buslinie 143 entlang der Widdersdorfer Straße zu ergänzen (Haltestelle Technologiepark Köln, Haltestelle Karnevalsmuseum/Widdersdorfer Straße stadteinwärts, Haltestelle Karnevalsmuseum/Widdersdorfer Straße stadtauswärts). Die Linie 139 hält nicht an der Haltestelle Karnevalsmuseum/Widdersdorfer Straße stadtauswärts.
- Die öffentlichen Stellplätze sind in einer Quartiersgarage im Osten des Quartiers untergebracht. Um eine gute Erreichbarkeit der Ziele im Quartier zu ermöglichen und unnötigen PKW-Verkehr im Quartier zu vermeiden, ist im westlichen Teil des Plangebiets im Bereich des Maarwegs eine weitere Quartiersgarage vorzusehen. Die Quartiersgaragen sind mit Mobilstationen zu verknüpfen. Hier werden mit Mikromobilitätsangeboten Fortbewegungsoptionen für die letzte Meile geboten und lange Fußwege können vermieden werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze für Menschen mit eingeschränkter Mobilität sowie zum Be- und Entladen dennoch sinnvoll sind.
- Bezüglich des Hol- und Bringverkehrs für die Grundschule sowie die Kindertagesstätte ist auf privatem Grund eine intelligente Lösung zu finden. Die Kiss and Ride Plätze für Grundschüler am Maarweg werden als nicht geeignet bewertet und abgelehnt. Die Stichstraße am Planrandgebiet entwickelt bei einem relativ hohen Versiegelungsgrad aufgrund der einseitigen Bebauung keine gute Erschließungswirkung.
- Die geplante Vernetzung des Gebietes mit der Umgebung durch den Fuß- und Radverkehr ist sicherzustellen.
- Die straßenverkehrliche Einordnung der Bummelmeile ist zu klären. Soll es sich beispielsweise um eine Fußgängerzone handeln, um einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich oder ähnliches? Dies ist noch unklar.
- Die Ausgestaltung der Bummelmeile als Hauptfahrradroute im Mischverkehr wird kritisch gesehen. Durch die geplante Funktion als Fußgängerstraße mit Aufenthaltsqualität wird der Fahrradverkehr behindert, daher sollte der Radverkehr separat geführt werden. Die Vernetzung mit der Umgebung nach Norden und Süden ist sicherzustellen.

- Es ist zu klären, wo Kurier-, Express- und Paketdienste im Quartier zulässig sind und wie das Laden/Liefern organisiert wird. Eine intelligente Lösung bezüglich der Bummelmeile ist zu finden, damit übermäßiger PKW-Verkehr sowie ein Zuparken der Straße vermieden werden.
- Es ist zu klären, welche Wege in die öffentliche Unterhaltung übergehen sollen und welche privat unterhalten werden. Hierbei ist zu bedenken, dass eine Untertunnelung von städtischen Straßen mit privaten Tiefgaragen unzulässig ist. In diesem Zusammenhang ist zu überlegen, ob für das Baufeld 09 eine unterirdische Erschließung der Tiefgarage über die Tiefgarage des Baufelds 08 in Betracht kommt.
- Aufstellflächen für die Feuerwehr beziehungsweise der zweite Rettungsweg dürfen sich nicht im öffentlichen Raum befinden, sondern sind auf Privatgelände anzuordnen.

Weitere Hinweise:

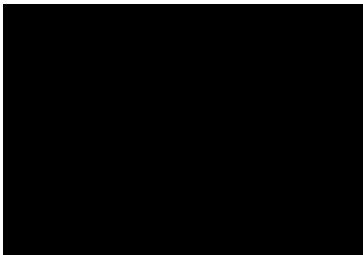
- Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung sind sinnvoll. Aufgrund der Flächenrelevanz ist dieses Thema frühzeitig zu berücksichtigen.
- Die Umplanung des Geländes sieht Neunutzungen vor, wie zum Beispiel eine Grundschule. Für den Fall, dass die Ausschilderung der Standorte der neuen Nutzungen gewünscht werden, so hat der Betreiber der jeweiligen Nutzung die Möglichkeit bei 641/2 einen Antrag zu stellen. 641/2 prüft im Rahmen der Möglichkeiten, ob die Ausweisung des Ziels möglich und erforderlich ist. Hierbei gelten die Regelungen der Richtlinie für wegweisende Beschilderung.
- In der Datei „2023-05-30_MBA_B41_Themenkarte_Flächenplan“ ist die Einteilung der Flächen vorgenommen. Hierbei ist in der südwestlichen Ecke des Plangebiets mit „GR-18-PV“ eine private Verkehrsfläche ausgewiesen, die offensichtlich den öffentlichen Gehweg miterfasst. Der Bereich des öffentlichen Gehwegs muss als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und auch die Baulast bezüglich aller Verkehrsflächen entsprechend geregelt und für künftige Unterhaltungsmaßnahmen erkennbar sein.
- Für Straßen, Wege und Plätze die künftig in städtisches Eigentum übergehen sollen, ist die Materialwahl mit den entsprechenden Fachämtern abzustimmen. Der Einsatz von Materialien aus dem Gestaltungshandbuch und entsprechend dem Lichtmasterplan der Stadt Köln zu präferieren.
- Aufgrund des großen Bauvolumens sind vor Beginn zugehöriger Baumaßnahmen ein Konzept zum Baustellenverkehr und für erforderliche Baustelleneinrichtungsflächen zu erstellen. Danach hat die baustellenbezogene An- und Abfahrt weitgehend den LKW-Vorrangrouten (s. Verkehrskalender-Logistik der Stadt Köln) und nur in der lokalen Anbindung über das nachgeordnete Verkehrsnetz auf möglichst kurzem und geeignetem Weg zu erfolgen. Aspekte der Verkehrsplanung, des Parkraummanagements und der Verkehrssicherheit sind u.a. bei sensiblen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Spielplätzen, Senioreneinrichtungen an den An- und Abfahrtrouten zu berücksichtigen und zur Prüfung von verkehrsrechtlichen Anordnungen darzustellen. Die Durchfahrt durch Tempo-30-Zonen, verkehrsberuhigte Bereiche, Fußgängerzonen, Fahrradstraßen und auf Fuß- und Radwegen sowie Wegen in Parkanlagen werden nur bei zwingender Notwendigkeit i.d.R. bei erweiterten Auflagen zugelassen und bedürfen der besonderen Darlegung. Detailfestlegungen zur Verkehrsregelung auf öffentlichen Straßen und Wegen als auch bauzeitliche Flächeninanspruchnahmen während der Baumaßnahme bleiben nachfolgenden Genehmigungen vorbehalten. Aufgrund der Nutzungsdichte ist hierbei anzustreben, dass weitgehend die Baustelleneinrichtungs- und Logistikflächen während der Herstellung außerhalb des öffentlichen Straßenlandes realisiert werden.

- Zwischen Stadt und Vorhabenträgerin ist ein Durchführungsvertrag zu schließen. Die Inhalte sind mit den entsprechenden Fachämtern abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



2. Durchschrift nach Schlusszeichnung



3. 681/2 z. V.

67
671/11

13.09.2023

24969
2023-09-
13_MBA_B41_ST_67.docx

1. Schreiben an:

ab:

61

612

Frühzeitige Beteiligung der Dienststellen im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Zusammenhang mit der Anwendung des kooperativen Baulandmodells Köln; Städtebauliches Planungskonzept Arbeitstitel: „Max Becker Areal in Köln Ehrenfeld“

hier: Stellungnahme von 67 zur Bauleitplanaufgabe im Rahmen der o. g. Dienststellenbeteiligung

Sehr geehrter

Grundsätzlich habe ich zu der mir vorliegenden Bauleitplanaufgabe keine Bedenken und nehme mit Blick auf das weitere Verfahren zu den Inhalten der Planung und zu dem Bauleitplanverfahren selbst wie folgt Stellung:

Grünordnungsplanung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan (GOP) zu erstellen, mit dem sämtliche naturschutzfachlichen und grünordnungsplanerische Belange gebündelt aufgearbeitet werden. Die in diesem Zusammenhang stehenden Planungskonflikte sind mit der Erstellung des GOP umfänglich zu betrachten, um aus diesen Konflikten freiraumplanerische und naturschutzfachliche Maßnahmen ableiten zu können. Über diese Maßnahmen wird dann gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Rahmen der städtebaulichen Abwägung zu entscheiden sein.

Zwischen dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen und dem Stadtplanungsamt wurde mit Datum vom 05.04.2021 eine Zielvereinbarung zur Erstellung von Grünordnungsplänen geschlossen. Mit dieser Zielvereinbarung liegen ein standardisiertes Inhaltsverzeichnis und die Definition verfahrensbegleitender Teilaufgaben vor, welche im Zuge des Bauleitplanverfahrens und der Erstellung des Grünordnungsplanes abzarbeiten sind. Die Zielvereinbarung und das Inhaltsverzeichnis des GOP liegen dieser Stellungnahme als Anlage bei.

Für die Ausschreibung eines Grünordnungsplanes durch den Investor stelle ich Ihnen darüber hinaus gerne eine Leistungsbeschreibung zur Verfügung, die in etwa das Leistungsbild für die Erstellung eines Grünordnungsplanes für die Bauleitplanaufgabe „Max-Becker-Areal“ abbildet (siehe Anlagen).

Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume

Auf der Grundlage eines Ratsbeschlusses vom 24.05.1984 ist im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume zu erstellen. Diese besteht grundsätzlich aus einer Baumbewertung und den Vorschlägen, wie erhaltenswerter Baumbestand im Bebauungsplan gesichert werden kann. Die planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume ist in den GOP zu integrieren.

Ich empfehle Ihnen, die im Erläuterungsbericht genannte Baumbewertung als Grundlage für die Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume zu verwenden. Die Planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume besteht aus einem Erläuterungsbericht, einem Lageplan und einer Bewertungstabelle. Als Grundlage ist ein Baumaufmaß der Bäume im Planungsgebiet zu erstellen.

Als Beispiel liegt dieser Stellungnahme für die Weitergabe an den Investor ebenfalls als Anlage die planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume zur Bauleitplanaufgabe „Wiersbergstraße in Köln Kalk“ bei.

Inhaltliche Betrachtung zur vorliegenden Planung

Die nun folgende inhaltliche Betrachtung geht auf die vorliegende Planung ein. Die hier genannten Aspekte und Anforderungen sind dann im Zuge der Erstellung des GOP zu berücksichtigen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Grundsätzlich ist bei jeder Bauleitplanaufgabe die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu behandeln. Das Max-Becker-Areal stellt hier keine Ausnahme dar. Allerdings wird voraussichtlich im Sinne von § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB keine Ausgleichspflicht zu erwarten sein, da aufgrund der Lage ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits erfolgt oder zulässig ist. Um die Frage der Ausgleichspflicht allerdings final beantworten zu können, ist die Genehmigungslage des Planungsgebietes festzustellen.

Darüber hinaus werden sicherlich nicht alle Vegetationsbestände und Habitate im Plangebiet erhalten werden können, so dass der tatsächliche Eingriff in Natur und Landschaft im GOP darzustellen ist. Auf dieser Grundlage sind dann mit dem GOP Vermeidungs- und Mindermaßnahmen zu entwickeln.

Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen kann nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen. Nicht alle Freiräume können als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Maßgebliche Voraussetzungen sind insbesondere:

- öffentliche Grünfläche müssen grundsätzlich der Erholung dienen,
- öffentliche Grünflächen müssen als solche unterhaltungsfähig sein,

- öffentliche Grünfläche dürfen nicht vornehmlich für Fremdnutzungen zur Verfügung stehen, insbesondere dann nicht, wenn die Anforderungen an die Verkehrssicherheit und an die Unterhaltung, nicht einer öffentlichen Grünfläche entsprechen.

Zu diesem Punkt sind folgende öffentliche Grünflächen im Besonderen zu betrachten:

- **Grünstreifen zwischen Gleisgrundstück und Schulstandort**

Aus dem Gespräch am 08.09.2023 sind Vorbehalte hinsichtlich der vorgestellten Verkehrsführung auf der ÖPNV-Trasse, die nördlich des Planungsgebietes verläuft, geäußert worden.

Da aktuell nicht abschließend beurteilt werden kann, ob diese Vorbehalte dazu führen, dass weitere Flächen in diesem Bereich, beispielsweise für eine Trennung der Verkehrsarten, als Verkehrsfläche zur Verfügung gestellt werden müssen und nicht als öffentliche Grünfläche genutzt werden können, muss zu diesem Zeitpunkt die Festsetzung der Flächen als öffentliche Grünflächen in Frage gestellt werden.

Zu dieser Fragestellung sollte zeitnah, unter anderem auch als Grundlage für die GOP-Erstellung, eine Abstimmung bzw. Klärung mit zu zuständigen Fachämtern erfolgen.

- **Grünstreifen nördlich des Uhrenhauses**

Die Flächen nördlich des Uhrenhauses stellen mit Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft zum Uhrenplatz ein Quartiersplatz dar. Insbesondere die aktuellen Überlegungen zu der zukünftigen Nutzung des Uhrenhauses wie Markhalle, Gastronomie oder Nahversorgung lassen diese Fläche städtebaulich wesentlich sinnvoller als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung erscheinen, als eine öffentliche Grünfläche.

Eine ausgestaltete Grünfläche mit großem Vegetationsanteil wird mit Blick auf die Unterhaltungsfähigkeit dem intensiven Nutzungsdruck auf Dauer nicht standhalten können.

In der Themenkarte „Flächenplan“, ist der Platz allerdings nicht mehr als öffentliche Grünfläche eingetragen als im Vergleich zu der Themenkarte „Masterplan gesamt“. Für den Fall, dass die Themenkarte „Flächenplan“ die möglichen Festsetzungsabsichten für den B-Plan widerspiegelt, sollte der Masterplan in den betreffenden Bereichen in seiner Darstellung entsprechend angepasst werden.

- **Gaskugel**

Die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht und der Wartung des technischen Baukörpers „Gaskugel“ kann nicht über das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen erfolgen. Eine Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für die Fläche auf der die Gaskugel steht, kann nur erfolgen, wenn eindeutig und verbindlich geklärt ist, welche Dienststelle bzw. welcher Träger sich für den Baukörper „Gaskugel“ verantwortlich zeichnet.

Unter der Voraussetzung, dass die Wartung und die Verkehrssicherheit, die im Zusammenhang der Gaskugel stehen, nicht in der Verantwortung der grund-

stücksverwaltenden Dienststelle liegen, nämlich dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, bestehen keine Bedenken, diese Fläche dann auch als öffentliche Grünfläche festzusetzen zu lassen.

Für die Erstellung des GOP ist zu klären, welche Dienststelle bzw. Träger sich für die Gaskugel verantwortlich zeichnet.

Grünversorgung

Die Weststadt, in dessen Zentrum das Plangebiet liegt, ist ein mit öffentlichen Grünflächen unterversorgtes Stadtgebiet. In diesem Zusammenhang nimmt die Versorgung des neuen Quartiers mit öffentlichen Grünflächen einen hohen Stellenwert ein.

Der GOP wird diesen Belang als ein zentrales grünplanerisches Thema betrachten und berücksichtigt bei der Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Grünflächen auch die Umsetzungsanweisung des kooperativen Baulandmodells.

Allerdings muss für ein bauplanungsrechtlich belastbares Abwägungsmaterial der Bedarf an öffentlichen Grünflächen sachgerecht ermittelt werden, welches die Berücksichtigung der Staffelgeschosse zunächst einmal mit einbeziehen muss, auch wenn bei einer Ermittlung der Verursacherpflichten gem. dem kooperativen Baulandmodell diese Flächen nicht berücksichtigt werden müssen.

Bei den Staffelgeschossen handelt es sich um zusätzlichen Wohnraum von insgesamt 18.344 m² und damit um 203 Wohneinheiten, welcher, mit einer Erstbelegungsquote von 2,3 und mit daraus resultierenden 467 Einwohnern, einen Bedarf von weiteren 5.604 m² öffentliche Grünflächen (4.670 m² Parkanlage und 934 m² Spielplatz) auslöst.

Zu dem, nach der Richtlinie des kooperativen Baulandmodells, ermittelten Bedarf an öffentlichen Grünflächen von insgesamt 42.632 m² (35.527 m² Parkanlage und 7.105 m² Spielplatz) erhöht sich der tatsächlich resultierende Gesamtbedarf anhand tatsächlicher geplanter Wohnfläche auf insgesamt 48.236 m²

Entsprechend der Themenkarte „Flächenplan“ können mit der Planung allerdings lediglich 38.641 m² (31.499 m² Parkanlage und 7.142 m² Spielplatz) nachgewiesen werden. Anteilig handelt es sich hierbei um eine Unterdeckung von 20 % von der insgesamt erforderlichen Grünfläche, entsprechend dem tatsächlichen Bedarf.

Werden lediglich die Wohnflächen der Vollgeschosse gem. dem koop. Baulandmodell berücksichtigt, welches nicht der tatsächlichen Planungsrealität entspräche, würde in nicht sachgerechter Weise eine Unterdeckung von 10 % ermittelt werden.

Als Fazit ist festzuhalten, dass in jedem Fall mit der vorliegenden Planung der Bedarf an öffentlichen Grünflächen rechnerisch nicht gedeckt werden kann.

Die rechnerische Unterdeckung kann sich sogar noch einmal erhöhen, für den Fall, dass aktuell vorgesehene öffentliche Grünflächen, gar nicht als solche festgesetzt werden können, wie beispielsweise die öffentlichen Grünflächen, entlang der Bahntrasse.

Mit der aktuellen Planung sind aus grünordnungsplanerischer Sicht Sachverhalte erkennbar, die entweder eine Chance bieten, der Unterversorgung an Grünflächen entgegen zu wirken oder sogar die Gefahr bergen, die Unterversorgung noch zu steigern. Aus diesem Grund stellen diese Sachverhalte auch Aufgabenstellungen für den GOP und für die weitere Planungsarbeit für das Vorhaben dar und sollen im Folgenden erläutert werden:

Bebauung in den Grünflächen

An zwei Orten werden innerhalb von möglichen öffentlichen Grünflächen Bauvorhaben vorbereitet, und zwar

- **Gebäude im Bereich des Gleisgrundstückes und**

- **Gebäude** im Bereich des nördlich der Widdersdorfer Straße vorgesehenen **Pocketwaldes**, südlich des Uhrenplatzes.

Es liegt auf der Hand, dass ein Verzicht dieser Baufelder neue öffentliche Grünfläche generieren würde und sich somit die Unterdeckung reduzieren könnte.

An dieser Stelle soll insbesondere das Wohngebiet im Pocketwald genannt werden. Ein Verzicht auf diesen Baukörper hätte neben der Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche auch weitere städtebauliche Argumente.

Zunächst erscheinen die Freiflächen für ein voraussichtlich „Allgemeines Wohngebiet“ als sehr gering dimensioniert. Eine sinnvolle Unterbringung von privaten Stellplatzflächen, ohne dass diese einen negativen Einfluss auf die benachbarte Grünanlage haben werden, erscheint doch als eher unwahrscheinlich, da doch davon auszugehen ist, dass dieses Gebäude nicht an eine Tiefgarage angeschlossen sein wird. Die Lage der Tiefgarage ist in den vorliegenden Plänen nicht zu erkennen.

Darüber hinaus würde eine erweiterte Grünfläche in einem Dialog zu dem Uhrenhaus und dem Uhrenplatz stehen können. Die Ausgestaltung der hier angrenzenden öffentlichen Grünflächen als nutzbarer angrenzender Park zum Quartiersplatz bietet hier sehr viel mehr Möglichkeiten, als die öffentliche Grünfläche, die vom Masterplan nördlich des Uhrenhauses vorgesehen war.

Zuletzt würde ein Verzicht auf das Gebäude eine konsequentere Öffnung zum Quartier bedeuten.

Qualifizierung von öffentlichen Grünflächen / Konfliktvermeidung

Die Deckung von Bedarfen an öffentlichen Grünflächen ist unter anderem auch abhängig von dem Wirkungsgrad der genutzten oder auch nicht genutzten Grünanlagen. Ist ein Freiraum bzw. eine Grünanlage mit Nutzungskonflikten belegt, sinkt ihr Wirkungsgrad bzw. und damit auch der Wunsch des Erholungssuchenden, diese aufzusuchen.

- **Gebäude im Bereich des Gleisgrundstückes**

Für die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Gleisgrundstückes kann ohne weiteres ein Konfliktpotential erkannt werden, da diese Flächen teilweise als Senke in Gefahr laufen Angsträume zu werden und weil die im Süden benachbarte Clubkultur voraussichtlich nicht mit den vorgesehenen Spielplätzen verträglich sein werden.

Würden entsprechende Konflikte nicht vermieden werden können, würden diese Flächen ihren Wirkungsgrad verlieren und würden eben nicht zur Deckung des Bedarfes an Grünflächen beitragen.

Auch wenn das vorgesehene Gebäude zunächst die Dimensionierung der öffentlichen Grünflächen verringert, bietet es doch die Chance eine Sozialkontrolle für diesen Raum zu installieren. Allerdings müssen hierfür besondere Voraussetzungen geschaffen werden, für die der Bebauungsplan bauplanungsrechtlich Sorge tragen kann.

Vorstellbar ist die Festlegung einer Nutzung für dieses Gebäude, die eine Partnerschaft für die öffentlichen Spielplätze übernehmen kann, wie beispielsweise eine Einrichtung für die Jugend o. ä. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche in Verbindung mit städtebaulichen Regelungen mit dem Investor würde

anstelle eines Kultur- und Gewerbegebäudes diese Nutzung langfristig sichern.

Ähnliche Aufgabenstellungen den bestmöglichen Wirkungsgrad der Öffentlichen Grünflächen zu erzielen, bestehen für die Flächen:

- **der Gaskugel,**
- **für die benachbarten öffentlichen Grünflächen zur Grundschule** und den
- **benachbarten öffentlichen Grünflächen zu den Baufelder BF13 und BF14,**

da hier die geplanten Feuerwehraufstellflächen wegen einen zu berücksichtigenden Schwenkbereich von 2 m die Planung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünfläche einschränken werden.

Qualifizierung von Freiräumen innerhalb bebauter Flächen.

Die Versorgung von Grünflächen dient insbesondere dazu, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen und hierfür die Möglichkeiten zur Erholung im Freien anzubieten. Aus diesem Grund ist die Erholungseignung auch im Zuge einschlägiger Rechtsprechung ein wesentlicher Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche (vgl. BVerwG_8_C_17_-_20-84_ [Punkt 15]).

Im Umkehrschluss bedeutet das, dass der Bedarf an öffentlichen Grünflächen verringert werden kann, wenn im Bereich der Wohnnutzung selbst Möglichkeiten für eine ausreichende Erholung Freien angeboten werden können.

Aus diesem Grund ist die Qualifizierung von Freiräumen innerhalb bebauter Flächen entscheidend, um der voraussichtlich nicht zu vermeidenden Unterversorgung an Öffentlichen Grünflächen entgegenzuwirken.

- **Die Schaffung von Dachgärten / Intensive Dachbegrünung**

Gerade im Zusammenhang der Staffelgeschosse können Dachgärten den Bedarf an Erholung im Freien decken. In Kombination mit der Festsetzung von intensiven Dachbegrünungen werden darüber hinaus Aspekte einer klimaanangepassten Planung berücksichtigt wie Regenrückhaltung, Kühlung bebauter Flächen, ökologischer Wirkungsgrad.

Im Zusammenhang der Staffelgeschosse werden hier auch Bedarfe an die Grünversorgung gedeckt, die im Zuge des kooperativen Baulandmodells nicht berücksichtigt werden können (siehe Aussagen zu „Grünversorgung“).

- **Freiraumqualifizierung der Verkehrsflächen**

Die Freiraumqualifizierung von Verkehrsflächen gewinnt bei der Planung von Wohnraum an Bedeutung, das sie ebenfalls in einem engen Kontext mit den Themen der wassersensiblen Stadt und der Klimaanpassung stehen.

In diesem Zusammenhang stehen ebenfalls die übergeordneten Ziele des Zielbildprozesses der Weststadt für das Max-Becker Areal, die unter anderem mit der Erhöhung des Grünvolumens und der Anpassung an den Klimawandel formuliert worden sind (siehe Punkt 4.6 „Zielbildprozess“ ihrer Erläuterung).

Darüber hinaus verweist diese Stellungnahme auf eine Planungsempfehlung für die Freiraumqualifizierung der Verkehrsflächen für das „Deutz-Areal in Köln Mülheim“. Dieser Planungsleitfaden ist verwaltungsintern in Zusammenarbeit

mit den Fachämtern Stadtentwässerungsbetriebe (StEB), Amt für Straßen und Radwegebau (66) und Amt für Landschaftspflege und Grünflächen (67) erstellt worden.

Eine entscheidende Planungsempfehlung für eine anteilige Anerkennung für den Bedarf an Öffentlichen Grünflächen im Bauleitplanverfahren war die Ausweisung von verkehrsberuhigten Verkehrsflächen, da für diese Flächen Aufenthaltsqualitäten im verkehrlichen Freiraum geschaffen werden konnten.

Dieser Planungsansatz ist auch für die Quartiersplätze und der Bummelmeile denkbar, unter der Voraussetzung, dass diese im Zusammenhang einer prägenden Straßenraumbegrünung stehen.

Diesbezüglich ist die im Erläuterungsbericht genannte Sanierung der belasteten Flächen von Bedeutung, da diese eine Grundlage schaffen kann, um Maßnahmen im Sinne einer wassersensiblen Stadt umzusetzen, die eine Versickerung von gering belasteten Oberflächenwasser in den Grundwasserkörper erlaubt. Hier spielen die Planungsprinzipien wie die der Schwammstadt und „Wasser zum Baum“ eine große Rolle.

Im weiteren Verfahren sollten dann für die Freiraumqualifizierung des Straßenraumes eine intensive gemeinsame Abstimmung mit den genannten Fachämtern erfolgen.

- **Konflikt Feuerwehraufstellflächen**

Die in der Themenkarte Rettungswegekonzept dargestellten Feuerwehraufstellflächen werden allerdings eine Freiraumqualifizierung und die Pflanzung von Straßenbäumen mit angemessenen Größen nicht möglich machen.

Aus diesem Grund lehnen das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen mit Blick auf die Ausgestaltung von Öffentlichen Grünflächen und der Pflanzung von Straßenbäumen grundsätzlich die Gewährleistung eines 2. Rettungsweges auf öffentlichen Flächen ab.

Hierbei ist der Hinweis bedeutend, dass der private Bauträger zunächst bzw. zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung keinen Rechtsanspruch auf einen zweiten Rettungsweg im öffentlichen Raum hat.

Eine mögliche Bereitstellung seitens der Stadt durch den Bebauungsplan würde dies ändern, so dass dauerhaft im Rahmen einer Baugenehmigung ein zweiter Rettungsweg auf öffentlichen Flächen nicht mehr verwehrt werden kann. Die Planungsfreiheit für diesen öffentlichen Raum wäre für die Verwaltung dann dauerhaft eingeschränkt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen

2. Durchschrift erhält:



ab:

mit der Bitte um Kenntnisnahme

3. Durchschrift erhält:



ab:

mit der Bitte um Kenntnisnahme

4. Durchschrift erhält:



ab:

mit der Bitte um Kenntnisnahme

5. z. d. Vg. bei 671/1

Von:

Gesendet:

Mittwoch, 13. September 2023 14:15

An:

Betreff:

Stellungnahme von 62 und 69 - aber noch ohne die Belange von 64, 66 und 68 - zu dem städtebaulichen Planungskonzept mit dem Arbeitstitel „Max-Becker-Areal“ in Köln-Ehrenfeld

Sehr geehrte

wie bereits telefonisch besprochen, erhalten Sie anbei die Stellungnahme von 62 und 69 zu dem städtebaulichen Planungskonzept mit dem Arbeitstitel „Max-Becker-Areal“ in Köln-Ehrenfeld – aufgrund der weiterhin fehlenden Rückmeldung von 64, 66 und 68 ist diese jedoch noch nicht abschließend. Die verspätete Rückmeldung bitte ich nochmals zu entschuldigen. Zu den erschließungsrechtlichen und beitragsrechtlichen Belangen von 62 sowie den stadtbahntechnischen Belangen von 69 nehme ich nun zusammenfassend wie folgt Stellung:

Belange von 62

Das hier in Rede stehende Plangebiet grenzt an die bereits bestehenden Erschließungsanlagen Vitalisstraße, Maarweg, Widdersdorfer Straße und Oskar-Jäger-Straße / Vogelsanger Straße an. Hierbei ist zu beachten, dass die Vitalisstraße (betroffen ist der Abschnitt von Widdersdorfer Straße bis Hochlage / Gelbspötterweg) sowie die Oskar-Jäger-Straße / Vogelsanger Straße (betroffen ist hier der Abschnitt von Vogelsanger Straße von Oskar-Jäger-Straße bis Helmholtzstraße) noch der Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 127ff BauGB unterliegen. Nach den vorliegenden Unterlagen soll die Anbindung für den Individualverkehr an die Vitalisstraße sowie die Oskar-Jäger-Straße / Vogelsanger Straße nur mit einem Fuß- und Radweg erfolgen. Soweit dies anhand der vorliegenden Unterlagen beurteilt werden kann, dürfte damit kein Teil des Plangebiets im Hinblick auf § 4 BauO NRW über die zukünftigen Fuß- und Radwege von diesen beiden noch erschließungsbeitragspflichtigen Erschließungsanlagen erschlossen werden. Abschließend lässt sich dies jedoch erst nach Vorlage der konkreten Planunterlagen bewerten. Für die übrigen oben genannten bestehenden Erschließungsanlagen ist die Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 127ff BauGB bereits ausgeräumt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW auslösen würden, sind für keine der o.g. Erschließungsanlagen bekannt.

Gemäß Ziffer 7 des Erläuterungstextes zum Planungskonzept soll die Planverwirklichung über einen städtebaulichen Vertrag der beiden Investorinnen Pandion AG und RheinEnergie AG mit der Stadt Köln erfolgen. Ich gehe daher davon aus, dass auch die Herstellung neuer Erschließungsanlagen Gegenstand eines Vertrages mit den Investorinnen sein wird, sodass für die Herstellung der zukünftigen öffentlichen Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127ff BauGB zu erheben wären. Dies würde auch die geplante „ÖPNV-Trasse“ entlang des nördlichen Bahndammes, die sowohl durch eine Buslinie mit zwei bis drei Haltestellen als auch durch den Rad- und Fußwegverkehr genutzt werden soll, betreffen. Vorsorglich wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Regelungen über die interne Verteilung der Kosten der Planverwirklichung zwischen den beiden Grundstückseigentümerinnen und Vorhabenträgerinnen zu treffen sind.

Hinweis: Das Plangebiet grenzt durch eine augenscheinlich sehr alte Begrenzungsmauer an den öffentlichen Gehweg entlang des Maarweges. Sofern ein Teil dieser Begrenzungsmauer erhalten bleiben soll, ist zu überlegen, ob vom Eigentümer ein aktueller Nachweis der Standsicherheit gefordert werden sollte.

Bezüglich der vorgesehenen „ÖPNV-Trasse“ ist deren spätere Widmung noch abzuklären. Dem Grunde nach können Erschließungsanlagen innerhalb des o.g. Plangebietes nach den Vorschriften des Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) förmlich gewidmet werden, wenn die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt sind.

- Die zu widmenden Straßenlandflächen müssen sich in städtischem Eigentum befinden.
- In dem Bebauungsplan sind diese Straßenlandflächen als öffentliches Straßenland festgesetzt.

- Die Straßenlandflächen sind baulich fertiggestellt und dem Verkehr übergeben worden.

Da gemäß den vorliegenden Unterlagen ein neuartiges Mobilitätskonzept angestrebt wird, das auf der „ÖPNV-Trasse“ überwiegend nur den Bus- und Radverkehr vorsieht, würde diese im Rahmen der Widmung eine Benutzungsbeschränkung erhalten. Straßenrechtlich kann entsprechend der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan im Widmungsinhalt genau bestimmt werden, auf welchen Benutzerkreis sich die Benutzung einer öffentlichen Straße beschränkt. In dem aktuellen Planungsstadium kann gegenwärtig jedoch noch keine detailliertere Bewertung der Widmungssituation vorgenommen werden.

Belange von 69

Seitens 69 wird angemerkt, dass das Plangebiet bereits durch Schienen- und Verkehrslärm belastet ist und deshalb weitere planerische Lösungen entwickelt werden sollten. Sollte im weiteren Verfahren daher eine Lärmschutzwand (LSW) festgesetzt werden, so wird bereits jetzt vorsorglich angemerkt, dass diese dann als „private Lärmschutzwand“ festzusetzen ist. Der Bau, die Unterhaltung oder die Übernahme dieser Lärmschutzwand durch 69 kommt nicht in Betracht.

Entlang der Vitalisstraße befindet sich eine Stützwand (Bauwerk-Nr.: 6962420) in der Unterhaltungslast von 69. Es ist daher zu gewährleisten, dass durch das o.g. Vorhaben dieses Bauwerk nicht in seinem Zustand und seiner Funktionen beeinträchtigt wird.

Belange von 64, 66 und 68

Zu den verkehrstechnischen Belangen von 64, 66 und 68 liegt derzeit noch keine Stellungnahme vor. Diese wird nach Eingang schnellstmöglich nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Stadt Köln - Die Oberbürgermeisterin

Bauverwaltungsamt

Bauleitplanverfahren und Planverfahren Dritter

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

612

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitverfahren gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

**hier: Städtebauliches Planungskonzept
Arbeitstitel: „Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld“**

Sehr geehrter
sehr geehrter

ergänzend zu meinem Schreiben vom 25.02.2021 nehme ich wie folgt Stellung:

Nach wie vor stellt uns der demographische Wandel vor große Herausforderungen vor allem im Hinblick auf die pflegerische Versorgung der Menschen in Köln. Immer mehr Menschen werden immer älter und der mit zunehmendem Alter steigende Pflegebedarf führt dazu, dass viele nicht mehr zu Hause versorgt werden können und der Aufnahme in einer vollstationären Pflegeeinrichtung bedürfen.

Der Zweite Bericht über die örtliche Planung nach dem Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen (APG NRW) (auf Basis der Daten von Dezember 2019) weist für die vollstationäre Dauerpflege bis 2040 gesamtstädtisch einen Bedarf von ca. 1.500 Plätzen aus (unter Berücksichtigung aller vollstationären Pflegeplätzen einschließlich der eingestreuten Kurzzeitpflegeplätze), für den Stadtbezirk Ehrenfeld bis 2025 ca. 100 bis 120 Plätze (2040 ist noch nicht ausgewiesen). Der Dritte Bericht über die örtliche Planung nach dem Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen (APG NRW) befindet sich derzeit in Abstimmung.

LINK Zweiter Bericht über die örtliche Planung nach dem Alten- und Pflegegesetz Nordrhein-Westfalen (APG NRW): https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf50/zweiter_bericht_pflegeplanung_ko%CC%88In_druckdaten_bfrei.pdf

In Ehrenfeld gibt es derzeit 7 vollstationäre Pflegeeinrichtungen mit 746 Plätzen, 1 Einrichtung mit später 34 Plätzen ist derzeit wegen Umbau geschlossen. Weitere Neubauplanungen gibt es derzeit nicht. Eine Übersicht der Kölner Dauerpflegeeinrichtungen im Bestand und im Bau ist beigefügt.

Die größte Herausforderung, neben der Personalgewinnung, ist es für die Träger*innen, ein bezahlbares geeignetes Grundstück für den Bau von vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen zu finden.

Das Plangebiet bietet mit der guten Anbindung an das Straßenverkehrsnetz und den Öffentlichen Personennahverkehr und den fußläufig erreichbaren geplanten Geschäften und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs beste Voraussetzungen als Standort für eine vollstationäre Pflegeeinrichtung. Zum einen bietet der Standort den zukünftigen Bewohner*innen die Möglichkeit der Teilhabe am öffentlichen Leben zum anderen den Angehörigen und dem Personal eine gute Erreichbarkeit der Einrichtung und die Möglichkeit zwischendurch Besorgungen zu erledigen.

Ich bitte daher wie bereits mit Schreiben vom 25.02.2021, im Plangebiet Flächen für eine vollstationäre Dauerpflegeeinrichtung zu berücksichtigen, mit Blick auf eine nachhaltige Finanzierung der Betreibenden bestenfalls in Kombination mit anderen Angeboten wie z.B. Wohnungen für Seniorinnen und Senioren mit und ohne Service, ambulante Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Menschen und/oder Menschen mit Behinderung, Wohnungen für Personal von Pflegeeinrichtungen, Mehrgenerationenwohnen, Tagespflege, Kurzzeitpflege. Diese können bzw. sollten solitär (z.B. ambulante Wohngemeinschaften, Personalwohnungen) oder unmittelbar kombiniert gestaltet werden. Letzteres bietet sich gerade bei stationärer Pflege und Wohnen mit Service an, da hierdurch die besten Synergien erzeugt werden können.

Der Betrieb einer Pflegeeinrichtung unterliegt dem freien Wettbewerb und ist gleichzeitig an enge räumlichen Vorgaben gebunden u.a. durch das Wohn- und Teilhabegesetz und die Rahmenvorgaben des LVR. Der Prozess des Baus unterliegt damit vielseitigen, den Gegebenheiten vor Ort anzupassenden behördlichen Abstimmungen durch die verantwortlichen Betreiber.

Potentielle Betreiber und Bauherren (Ankauf oder Erbpacht durch Betreiber) von Pflegeeinrichtungen sind deshalb frühzeitig in die Planungsprozesse einzubeziehen, um im Ergebnis eine Umsetzung nicht zu gefährden. Diese Anbietenden bestehen aus den gemeinnützig arbeitenden Verbänden der Wohlfahrtspflege, den privatwirtschaftlichen Betreibern sowie unserem kommunalen Anbieter SBK.

Wir bitten um Abstimmung wann und wie interessierte Pflegeanbieter bei der Planung und Grundstücksvergabe einbezogen werden können.

Finden Sie anliegend eine Liste der Träger*innen von Kölner Pflegeeinrichtungen nebst Standorten. Ferner füge ich zu Ihrer Information bei unsere „baurechtliche Handreichung Pflege (Arbeitstitel)“, die die besonderen Anforderungen inkl. der Genehmigungsverfahren zusammenfasst und zur schnellen Übersicht eine Zusammenfassung der wichtigsten Anforderungen (Flächenbedarfe etc.) beinhaltet.

Sollten noch Fragen bestehen oder weitere Informationen benötigt werden, können





[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 26. Juni 2023 14:02
An: 61-ToeB
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme 230-5 - Städtebauliches Planungskonzept - Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld

Sehr geehrter [REDACTED],

ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 21.06.2023 zu dem städtebaulichen Planungskonzept mit dem Arbeitstitel „Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld“.

Auf der betroffenen Fläche befinden sich keine Vertragsverhältnisse, die von 230/5 verwaltet werden.

Belange von 230/5 sind demnach nicht berührt, daher bestehen von hier aus keine Bedanken gegen das o. g. städtebauliche Planungskonzept.

In Sachen möglicher Ausgleichsflächen weise ich vorsorglich auf die Vorgabe hin, dass für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bei Planungsvorhaben, die auf einem rein privatem Interesse beruhen, grundsätzlich keine städtischen Ackerflächen bereitgestellt werden sollen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
230/5 Verwaltung unbebauter Fiskalbesitz (Pachtstelle)
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Telefon: 0221/221-23995

Telefax: 0221/221-26627

E-Mail: [REDACTED]

Internet: www.stadt-koeln.de

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 5. Juli 2023 09:15
An: 61-ToeB
Betreff: Städtebauliches Planungskonzept Arbeitstitel: Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld

Sehr geehrter [REDACTED]

mit Schreiben vom 21.06.2023 baten Sie um Stellungnahme zum oben genannten städtebaulichen Planungskonzept.

Die zum städtebaulichen Planungskonzept im Rahmen der Umweltprüfung Bebauungsplanverfahren benannten notwendigen Gutachten sind im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad aus meiner Sicht ausreichend. Demnach bestehen gegen das genannte Planungskonzept keine Bedenken.

Dennoch möchte ich im Sinne des §1 Absatz 6 Satz 1 BauGB (Klimaschutz und Klimaanpassungen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), §1 Absatz 6 Satz 7c (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit) sowie die Bevölkerung insgesamt) und §9 Absatz 1, Satz 23 und 24 BauGB (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen), folgende Anregungen machen:

- Bei einem städtebaulichen Planungskonzept der vorliegenden Größe sollte mehr getan werden um auf eine Verbesserung des klimatischen Zustandes nach der Bebauung hinzuwirken. Ideen was alles getan werden kann, wurden z.B. im Hitzeaktionsplan entwickelt. <https://www.stadt-koeln.de/artikel/67953/index.html>
- Aus meiner Sicht wäre es zu begrüßen, wenn Fassadenbegrünungen/Dachbegrünungen und das Konzept „Stadtblau“ (Stadtblau=die Anlage von Gewässern, z.B. Fließgewässer, Seen, Teiche, Brunnen, Springbrunnen etc.) in die Planungen einfließen würden.
- Im Sinne eines vorsorgenden Gesundheitsschutzes muss auch ein sparsamer Umgang mit den Ressourcen der Natur und eine darauf ausgerichtete Bauweise unbedingt beachtet werden. Gebäude sollten so errichtet bzw. umgebaut werden, dass sie möglichst wenig Heizenergie bzw. Kühlenergie benötigen. Die richtige Ausrichtung der Gebäude zur Sonne kann die Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Strom) vereinfachen, gleichzeitig muss auch für heiße Sommermonate eine ausreichende Beschattung bzw. Kühlmöglichkeit möglich sein.
- Das Kühlungspotenzial von Böden durch die Verdunstung sollte genutzt werden. Das bedingt einen optimierten Bodenaufbau und eine kontinuierliche Wasserversorgung. Neben den Grünflächen müssen auch Dach- und Fassadenbegrünungen in Trockenzeiten bewässert werden, damit eine Kühlleistung durch Verdunstung möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Stadt Köln - Die Oberbürgermeisterin
Gesundheitsamt
532/1 Trinkwasser-und Umwelthygiene
Neumarkt 15-21
50667 Köln

Tel.: 0221/221 – 24205
Fax : 0221/221 – 23553
Mobil: 0152/21749997

E-Mail: phillip.schaefer@stadt-koeln.de
Internet: www.stadt-koeln.de

Der Inhalt dieser E-Mail (einschließlich etwaiger beigefügter Dateien) ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Sollten Sie nicht der bestimmungsgemäße Empfänger sein, ist Ihnen jegliche Offenlegung, Vervielfältigung, Weitergabe oder Nutzung des Inhalts untersagt. Bitte informieren Sie in diesem Fall unverzüglich den Absender und löschen Sie die E-Mail (einschließlich etwaiger beigefügter Dateien) von Ihrem System. Vielen Dank.

The contents of this e-mail (including any attachments) are confidential and may be legally privileged. If you are not the intended recipient of this e-mail, any disclosure, copying, distribution or use of its contents is strictly prohibited, and you should please notify the sender immediately and then delete it (including any attachments) from your system. Thank you.

63
630/21

06.07.2023

25839

61
22818

Städtebauliches Planungskonzept **Arbeitstitel: Max-Becker-Areal, Köln-Ehrenfeld**

Mit dem Schreiben vom 21.06.2023 werden die Dienststellen im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren gemäß §4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Baulasten

Das Plangebiet umfasst u.a. die Überplanung von vorhandenen Baulasten, die bauordnungsrechtlich nicht zulässig sind. Es wird empfohlen, die vorhandenen Baulasten auf dem Plangebiet zu prüfen. Insbesondere die Abstandsflächenbaulast mit dem Baulastenblatt Nr. 131/2015 würde dazu führen, dass einige Gebäude (Nord-Ost Bebauung) nicht möglich sind. Auch die vorhandenen Zufahrts-Baulasten sollten bei der Planung berücksichtigt werden.

Lärmimmissionen

In dem Erläuterungstext unter Punkt 6.4 ist zu finden, dass keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen geplant werden, obwohl die Lärmimmissionen die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschreiten. Es wird angezweifelt, dass diese Überschreitung anhand von passiven Lärmschutzmaßnahmen (wie z.B. Grundrissgestaltungen, ...) gelöst werden können. Anstelle von passiven Lärmschutzmaßnahmen werden aktive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

Rettungswegekonzept

In dem Planungskonzept sind Feuerwehzufahrten, -durchfahrten, -umfahrten und Aufstellflächen zu finden. An einigen Stellen enden die Feuerwehzufahrten in Sackgassen. Hier ist sicherzustellen, dass die Feuerwehr an der Stelle wieder wenden kann.

Die Feuerwehzufahrt und die Aufstellflächen befinden sich im Quartierspark teilweise auf geplanten Bäumen, auch gibt es eine Überschneidung zwischen einer Feuerwehraufstellfläche und einer Kita-Außenfläche. Es ist zu beachten, dass Feuerwehrdurchfahrten und Aufstellflächen ständig freigehalten werden müssen.

Entlang von einigen Bürogebäuden sind Feuerwehraufstellflächen geplant. Wenn der Zweite Rettungsweg anhand einer anleiterbaren Stelle sichergestellt werden soll, so dürfen die Nutzungseinheiten nicht größer als 300m² sein und in diesen Nutzungseinheiten dürfen sich nicht mehr als 30 Personen aufhalten.

Teilweise sind Kitas in den Obergeschossen geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass in den oberen Geschossen U3-Gruppen aufgrund der Rettungswegsituation nicht zulässig sind.

Hochbau

In der Themenkarte Hochbau ist zu erkennen, dass an zahlreichen Stellen Abstandsflächen Überschneidungen vorhanden sind. Diese Überschneidungen sind gemäß §6 Abs.3 BauO NRW nicht zulässig. Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung wird empfohlen, wenn kein Brandüberschlag zu befürchten ist.


Insbesondere ist dabei zu beachten, dass das Gebäude City-Hub ebenfalls mit den vorhandenen Bestandsgebäuden eine Abstandsflächen-Überschneidung hervorruft.

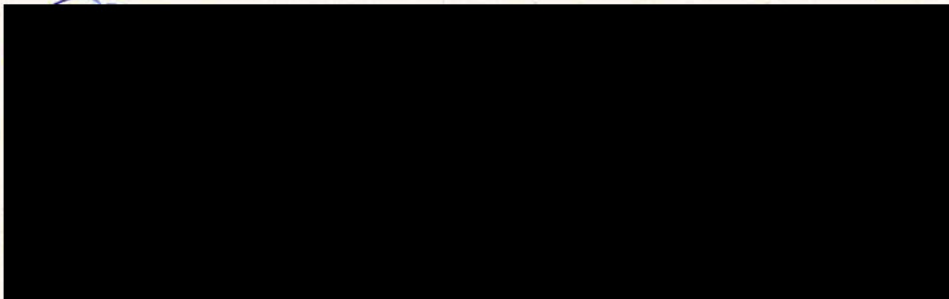
Die Abstandsflächen auf der öffentlichen Verkehrsfläche Maarweg überschreiten die Straßenmitte, dies ist gemäß §6 Abs.2 BauO NRW ebenfalls nicht zulässig. Analog dazu gilt das Gleiche auf der östlichen Haupterschließung.

Es sind Hochpunkte geplant. Es wird angezweifelt, ob die Abstandsflächen dieser Hochpunkte tatsächlich die erforderlichen Tiefen einhalten.

Notwendige Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Köln

In dem Planungskonzept und in dem Erläuterungstext fehlt die Aussage zu den Notwendigen Stellplätzen. Die geplanten Gebäude müssen entsprechende Notwendige Stellplätze nachweisen.


06.07.2023



Stadt Köln
61/Stadtplanungsamt
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Kontakt**Telefon**

+49 (0) 221 99501-122

E-Mail**Datum**

11.07.2023

Städtebauliches Planungskonzept
Arbeitstitel: Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld

Bezug: Ihr Schreiben vom 21.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 21.06.2023 und nehmen zum städtebaulichen Planungskonzept für das Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld Stellung.

KölnBusiness begrüßt, dass in der vorliegenden Planung ein Gewerbeanteil von rd. 35 % der zu realisierenden BGF vorgesehen ist und befürwortet die damit einhergehende Schaffung des Arbeitsplatzpotenzials ausdrücklich. Gleichzeitig weist KölnBusiness darauf hin, dass durch die Transformation des Areals gemäß der Darstellung im FNP rund 11 ha Industriefläche ohne Kompensation wegfallen. Bei der Entwicklung des Areals sollte aus Sicht von KölnBusiness die im Zielbildprozess für das Areal geforderte Förderung der "Ehrenfelder Mischung" berücksichtigt werden. Diese beinhaltet neben Wohnen auch eine ausgewogene und angemessene Ansiedlung von mittelständigem Handwerk, Kleingewerbe, Handel und Kultureinrichtungen.

Bisher dominiert im aktuellen Planungsentwurf Büro als gewerbliche Nutzung deutlich.

KölnBusiness sieht insbesondere für Kleingewerbe und mittelständige Handwerksbetriebe zusätzlich Bedarfe, die die Büronutzungen im Max-Becker-Areal ergänzen sollten.

Folgende Nutzungssegmente würde KölnBusiness als ergänzende gewerbliche Bausteine begrüßen, die gleichzeitig auf die geforderte “Ehrenfelder Mischung” einzahlen:

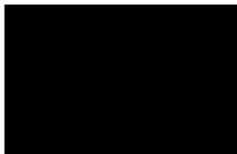
- Moderner gestapelter Gewerbepark mit flexiblen, kleinteiligen Nutzungsmöglichkeiten für KMU
- Urbane Produktion
- Handwerkerhöfe
- Laborflächen

An das Plangebiet grenzen auch heute noch Gewerbebetriebe an. Im Erläuterungstext zum Planvorhaben wird darauf hingewiesen, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet durch einwirkenden Gewerbelärm bei der Umsetzung schutzbedürftiger Nutzungen teilweise überschritten werden. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind zu ergreifen, um emittierende Gewerbebetriebe im Umfeld im Bestand zu schützen und die zukünftige Entwicklung nicht einzuschränken.

KölnBusiness empfiehlt zudem die übrigen Büroprojektentwicklungen im Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld/Müngersdorf hinsichtlich der Bedarfslage zu berücksichtigen.

KölnBusiness steht dem Vorhabenträger weiterhin für die Qualifizierung der gewerblichen Nutzungsbausteine auf dem Max-Becker-Areal zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Team Immobilien & Flächen

Von: kampfmittel
Gesendet: Mittwoch, 12. Juli 2023 11:41
An: 61-ToeB
Betreff: WG: KBD - Luftbildauswertung für Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld (Städtebauliches Planungskonzept) - Teilfläche 1 von 2
Anlagen: KBD - Luftbildauswertung für Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld (Städtebauliches Planungskonzept) - Teilfläche 1 von 2; KBD - Luftbildauswertung für Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld (Städtebauliches Planungskonzept) - Teilfläche 2 von 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mit Schreiben vom 21.06.2023 um Stellungnahme bezüglich *des städtebaulichen Planungskonzept* (Arbeitstitel: Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld) gebeten.

Die betreffende Fläche wurde am 12.07.2023 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) ausgewertet. Das Ergebnis der Luftbildauswertung nebst Stellungnahme des KBD erhalten Sie unter den Az. 22.5-3-5315000-1664/23 und 1698/23 anbei.

Die Fläche liegt grundsätzlich in einem Bombenabwurfgebiet bzw. in einem Gebiet wo vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. **Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (mehrere Bombenblindgänger und militärische Anlagen).** Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) sowie aus ordnungsbehördlicher Sicht handelt es sich bei der Überprüfung der konkreten Verdachtspunkte als auch der Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel um eine statthafte Maßnahme.

Sofern Sie den Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes folgen wollen und eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel anstreben, bitte ich um die Beauftragung über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf:

https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/media/document/2021-02/antrag_auf_kampfmitteluntersuchung.pdf

Für eine reibungslose Bearbeitung füllen Sie das Formular bitte **vollständig** aus und senden es anschließend an das Amt für öffentliche Ordnung unter kampfmittel@stadt-koeln.de.

Folgende Unterlagen müssen hinzugefügt werden:

- Lageplan
- Soweit nicht aus dem Lageplan ersichtlich: Markierung der zu überbauenden/überprüfenden Fläche in der Luftbildauswertung
- Eine Kurzbeschreibung der geplanten Baumaßnahme, insbesondere im Hinblick auf erdeingreifende Maßnahmen
- Formular der Leitungsfreiheit: https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2023-06/20230605_2_22_Leitfaden-Kampfmittelverordnung_Erklarung_Leitungsfreiheit.pdf
- Betretungserlaubnis
- Fotos, die das vorbereitete Grundstück (gemäß der 3. Seite des Antrages auf Kampfmitteluntersuchung) zeigen. Die Fotos können auch nachgereicht werden. Bitte beachten Sie jedoch, dass eine Überprüfung der zu bebauenden Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erst nach Vorlage der Fotos stattfindet.

Bei dem Vorliegen eines Verdachtspunktes muss für die Überprüfung ein vorheriger Ortstermin mit uns abgestimmt werden. Wir benachrichtigen anschließend den Kampfmittelbeseitigungsdienst über

diesen Termin. Bitte beachten Sie jedoch, dass vorab dennoch der ausgefüllte und vollständige Antrag auf Kampfmitteluntersuchung benötigt wird.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass in einem Gefährdungsband von 15 m um den Verdachtspunkt, bis zur erfolgten Überprüfung keine Bauarbeiten durchgeführt werden dürfen.

Hinweis im Rahmen von Beteiligungsverfahren: Eine Flächenüberprüfung sollte bei noch unbebauten Bereichen unbedingt vor jeglicher Bebauung erfolgen. Dies gilt auch für Erschließungsmaßnahmen oder wenn die Fläche anschließend unter verschiedene Bauherren aufgeteilt wird (z. B. partieller Verkauf). Eine großflächige Überprüfung ist andernfalls oft technisch nicht mehr möglich.

Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie beispielsweise Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfordern die Durchführung von Sicherheitsdetektionen. Für die Durchführung der Sicherheitsdetektionen sowie die Aufgrabung von Verdachtsmomenten aus der Sicherheitsdetektion ist die Bauherrschaft gemäß § 3 der Kampfmittelverordnung NRW seit dem 01.06.2023 selbst verantwortlich und somit entfällt das bisherige Antragsverfahren.

Wichtige Hinweise zur Durchführung von Sicherheitsdetektionen sowie der Aufgrabung von Verdachtsmomenten und zur Beteiligung der Ordnungsbehörde im Rahmen des Verfahrensablaufes finden Sie im anliegenden Hinweisblatt. Die dortigen Ausführungen sind zwingend zu beachten!

Weitere Informationen sind dem Leitfaden zur Änderung der Kampfmittelverordnung, der über den nachstehenden Link aufgerufen werden kann, zu entnehmen:

https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2023-06/20230601_2_22_Leitfaden-Kampfmittelverordnung.pdf

Bitte beachten Sie unbedingt, dass wir derzeit ca. 5-9 Wochen zusammen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Bearbeitung von Anträgen benötigen.
Ich bitte innerhalb dieser Zeiträume von Nachfragen abzusehen.
Bei unvollständig eingereichten Unterlagen kommt es zu weiteren Verzögerungen.

Der Schutz der Bevölkerung vor Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen, ist eine Aufgabe der Gefahrenabwehr im Sinne des Ordnungsbehördengesetzes, die grundsätzlich den örtlichen Ordnungsbehörden obliegt. Da der Umgang mit Kampfmitteln jedoch eine besondere Fachkunde voraussetzt, unterhält das Land Nordrhein-Westfalen bei den Bezirksregierungen Düsseldorf und Arnsberg einen Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Unterstützung der örtlichen Ordnungsbehörden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst unterstützt die örtlich zuständigen Behörden mit seiner Fachkenntnis und sucht, räumt und vernichtet gegebenenfalls nicht detonierte Kampfmittel.

Die durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ausgesprochenen Empfehlungen hinsichtlich des Umgangs mit konkreten oder möglichen Kampfmittelbelastungen von Grundstücken werden durch die Stadt Köln als örtliche Ordnungsbehörde vollinhaltlich mitgetragen. Die Stadt Köln geht davon aus, dass den Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes hinsichtlich der erforderlichen Maßnahmen in Bezug auf mögliche und konkrete Kampfmittelbelastungen Folge geleistet wird.

Für den Fall, dass den Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes nicht nachgekommen wird, behält sich das Amt für öffentliche Ordnung im Einzelfall die Einleitung und Durchsetzung ordnungsrechtlicher Zwangsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausdrücklich vor.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Ich wünsche Ihnen einen schönen Tag und viel Gesundheit.

Mit freundlichen Grüßen





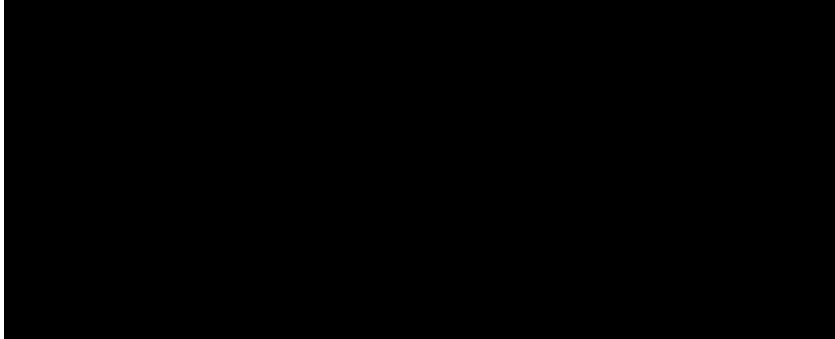
Stadt Köln – Die Oberbürgermeisterin

Amt für öffentliche Ordnung

322/40 – Allgemeine Ordnungsangelegenheiten

Ottmar-Pohl-Platz 1

51103 Köln



Für den Austausch von größeren Dateien nutzen Sie bitte [diesen Link](#).

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 18. Juli 2023 13:37
An: 61-ToeB
Betreff: Stadt Köln - Planungskonzept "Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld" - RMR Aktenzeichen: 23000157
Anlagen: Scan.pdf

RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.
Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln

Mainline Verwaltungs-GmbH
Tiefer 5, 28195 Bremen

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen.

Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.

Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Abteilung TW - Wegerechte / Leitungsüberwachung / Rechtsangelegenheiten
Godorfer Hauptstraße 186
50997 Köln

Telefon: 02236 / 8913-444
Telefax: 02236 / 8913-3-269

[REDACTED]

[REDACTED]



Industrie- und Handelskammer
zu Köln

IHK Köln, 50606 Köln

Stadt Köln
Stadtplanungsamt
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
612 Wi | 21.06.2023

Unser Zeichen | Ansprechpartner

E-Mail

+49 221 1640-4100

Datum
28. Juli 2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Städtebauliches Planungskonzept
Arbeitstitel: „Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ziel der hiesigen Planung ist die städtebaulich-funktionale Neuordnung und Weiterentwicklung des sogenannten Max Becker-Areals- einem in der Vergangenheit durch industrielle Nutzungen geprägten Geländes – hin zu einem gemischt genutzten Quartier. Es soll ein urbanes Gebiet entstehen, welches neben Wohnnutzungen unter anderem auch gewerbliche Nutzungen (mehrheitlich Büros), Nahversorgung, soziale und kulturelle Nutzungen sowie Anlagen zur übergeordneten Energieversorgung vorsieht. Es sollen ca. 1700 Wohneinheiten und ca. 4000 Büroarbeitsplätze entstehen.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet überwiegend als Gewerbe- (GE) bzw. sogar als Industriegebiet (GI) dar. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist mehrheitlich gewerblich geprägt und wird durch vereinzelte Wohnnutzungen ergänzt. So befinden sich westlich bzw. südlich direkt an das Plangebiet angrenzend ein Nahversorger und verschiedene Gastronomienutzungen. Auch die dahinterliegenden Flächen sind gewerblich geprägt. Auch in östlicher Lage zum Plangebiet finden sich hauptsächlich Gewerbe- und Büronutzungen und ein Autohaus. Die Flächen nördlich des Plangebietes (BP 62469/03) und des Bahndammes sind weitüberwiegend als Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen und befinden sich in entsprechender Nutzung bzw. Bebauung. Insgesamt existieren um das Plangebiet herum fünf rechtskräftige Bebauungspläne die – mit Ausnahme des BP 63469/07 - eine überwiegend gewerbliche oder sogar industrielle Prägung aufweisen.

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Postanschrift: 50606 Köln | Hausanschrift: Unter Sachsenhausen 10-26, 50667 Köln | Internet: ihk.de/koeln
Tel. +49 221 1640-0

Auf Grund der dargestellten Prägung der Umgebung des Plangebietes würde sich das Max Becker-Areal für die Transformation in einen zukunftsfähigen und nachhaltigen Gewerbe- bzw. Industriestandort anbieten. So könnte das Areal als „Leuchtturm-Projekt“ die Möglichkeiten einer zukunftsgerichteten Weiterentwicklung eines vom Strukturwandel betroffenen Gewerbe- bzw. Industriestandortes dienen – ähnlich dem Projekt „Fusion Cologne“ im Kölner Norden. Gleichzeitig könnte so die derzeit als Gewerbe- bzw. als Industriegebiet ausgewiesene Fläche erhalten werden. Durch die hier geplante Umgestaltung in ein gemischt genutztes Quartier fallen erneut wertvolle Gewerbe- bzw. Industrieflächen im Kölner Stadtgebiet werden, ohne dass diese einem adäquaten Ausgleich zugeführt werden. Auf diese Weise würde sich die bereits vorhandene Flächenkonkurrenz weiter verschärfen.

Der bereits laufende Strukturwandel von Gewerbe und Industrie kann indes nur dann gelingen, wenn GE und GI bei dieser Transformation durch entsprechende Weiterentwicklung an bestehenden Standorten oder an angemessenen Alternativstandorten mitgenommen werden.

Es ist zwar zunächst grundsätzlich begrüßenswert, dass das Plangebiet als sogenanntes urbanes Gebiet iSd BauNVO ausgewiesen werden soll. Durch die vergleichsweise hohen Grenzwerte für Verkehrs- und Gewerbelärm könne potenzielle Nutzungskonflikte mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen zumindest reduziert werden. Durch die oben vorgeschlagene Nutzung des Plangebietes könnte jedoch eine entsprechend höhere Kompatibilität erreicht werden. In diesem Fall könnten anstelle von wenig lärmintensiven Büronutzungen andere (lärmintensivere) Nutzungen im Plangebiet angesiedelt werden. Auch auf diese Weise könnten zahlreiche produzierende Arbeitsplätze im Plangebiet verortet werden.

Schließlich spricht für die oben dargestellte alternative Nutzung des Plangebietes, dass durch die ehemalige Nutzung durch die Max Becker GmbH & Co. KG bzw. RheinEnergie AG Altlasten auf dem Plangebiet entstanden sind. Die in den Planunterlagen beschriebenen – umfangreichen – Bodensanierungsmaßnahmen könnten im Falle dieser alternativen Nutzung entfallen bzw. zumindest weniger umfangreich ausfallen.

Die IHK Köln regt daher an, die dargestellte alternative Nutzung des Areals im weiteren Verfahren zu prüfen.

Hinsichtlich des derzeit vorgesehen Nutzungskonzeptes hat die IHK Köln Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln





DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, T NL West, PTI 22
Venloer Str. 156, 50672 Köln

Stadt Köln
Stadtplanungsamt
[REDACTED]
[REDACTED] Platz 2
50679 Köln

Ihre Referenzen [REDACTED]

Ansprechpartner [REDACTED]; PTI 22, B 1, Karl-Heinz Enderichs

Durchwahl +49 221 - 3398 36564

Unser Zeichen KEn - 2023 - 225 - 7226

Datum 31.07.2023

Betrifft SPK - Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte(r) Herr Wirtz,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Ianunterpflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;

Besucheradresse: Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln | Hausanschrift: Straße 29, 44791 Bochum

Postanschrift: Postfach 10 07 09, 44782 Bochum | Pakete: Venloer Str. 156, 50672 Köln

Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Datum 31.07.2023
Empfänger Stadt Köln
Blatt 2

früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL West, PTI 22
Innere Kanalstr. 98
50672 Köln

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Netzauskunft

PLEdoc GmbH □ Postfach 12 02 55 □ 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledod.de

Stadt Köln
Stadtplanungsamt
[Redacted]
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

zuständig [Redacted]
Durchwahl 0201/3659-460

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
[Redacted]	21.06.2023	PLEdoc	20230605112	04.08.2023

Städtebauliches Planungskonzept Arbeitstitel: „Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld“

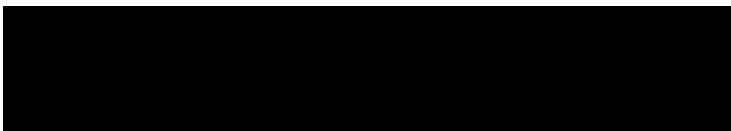
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Tabelle der betroffenen Anlagen:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Bauftragter
1	Open Grid Europe, Thyssengas	Ferngasleitung	in Betrieb	RG002046000	500	149	8	Carsten Knabe 02271/58857-4206 bzw. 0171/7664206 Elsdorf (Thyssengas)
2	Open Grid Europe, Thyssengas	Ferngasleitung	stillgelegt	RG002046000	500	149	-	Carsten Knabe 02271/58857-4206 bzw. 0171/7664206 Elsdorf (Thyssengas)
3	Open Grid Europe, Thyssengas	Nachrichtenkabel	ausser Betrieb	RG002000000	-	149	-	Gregor Pokora 0201/3642-18310 Altenessen
4	Open Grid Europe, Thyssengas	Nachrichtenkabel	ausser Betrieb	RG003023000	-	149	-	Gregor Pokora 0201/3642-18310 Altenessen

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.



Zertifikatsnummer
45326/10-22



Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Unabhängig davon, ob es sich bei den aufgeführten Versorgungsanlagen um eine oder mehrere Ferngasleitungen, Nachrichtenkabel, Kabelschutzrohranlagen (LWL-KSR-Anlage) oder sonstiges Zubehör handelt, bezeichnen wir diese nachfolgend als Versorgungsanlage.

Die Trassenführung der Versorgungsanlage ist aus den Planunterlagen zu entnehmen. Berücksichtigen Sie bitte das Merkblatt zur Dokumentation.

Die Darstellung der Versorgungsanlage ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Wie dem Bestandsplan zu entnehmen ist, verläuft die in Betrieb befindliche Versorgungsanlage Nr.2/46 in der Fahrbahn des Maarweges. Sofern keine Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen sind, die Einfluss auf die Versorgungsanlage einschließlich Schutzstreifen haben, bestehen seitens der Leitungsbetreiberinnen keine Bedenken gegen das städtebauliche Planungskonzept.

Die stillgelegte/ außer Betrieb befindliche Versorgungsanlage kann bei den weiteren Planungen zur Realisierung des dort vorgesehenen Wohnquartiers unberücksichtigt bleiben und, soweit es für das spätere Bauvorhaben erforderlich sein sollte, ausgebaut werden. Wir machen aber darauf aufmerksam, dass ein Herausschneiden der Rohre bzw. die Demontage der Kabel nur durch das Fachpersonal der Thyssengas GmbH / OGE erfolgen darf.

Für eine Anzeige der Versorgungsanlage vor Ort sind die eingangs genannten Beauftragten zu kontaktieren.

Hinsichtlich der Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung einschließlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden unsererseits keine besonderen Anregungen gemacht.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

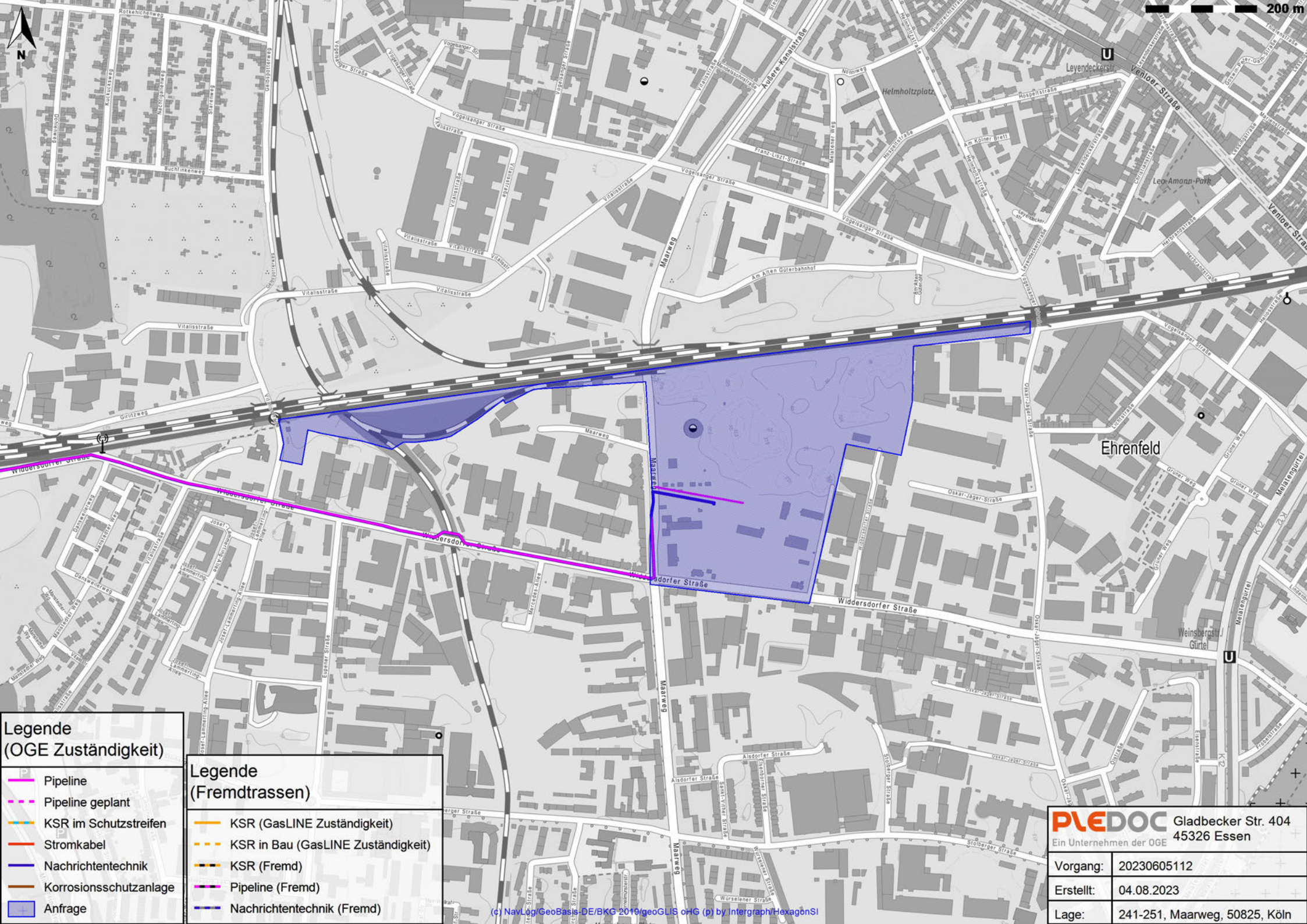
- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

Anlagen
Planunterlagen
Merkblatt

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Lösungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



**Legende
(OGZ Zuständigkeit)**

- Pipeline
- Pipeline geplant
- KSR im Schutzstreifen
- Stromkabel
- Nachrichtentechnik
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

**Legende
(Fremdtrassen)**

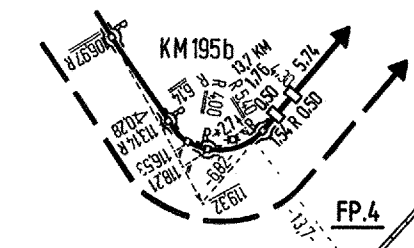
- KSR (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR (Fremd)
- Pipeline (Fremd)
- Nachrichtentechnik (Fremd)

PLEDOC Gladbecker Str. 404
 Ein Unternehmen der OGE 45326 Essen

Vorgang:	20230605112
Erstellt:	04.08.2023
Lage:	241-251, Maarweg, 50825, Köln

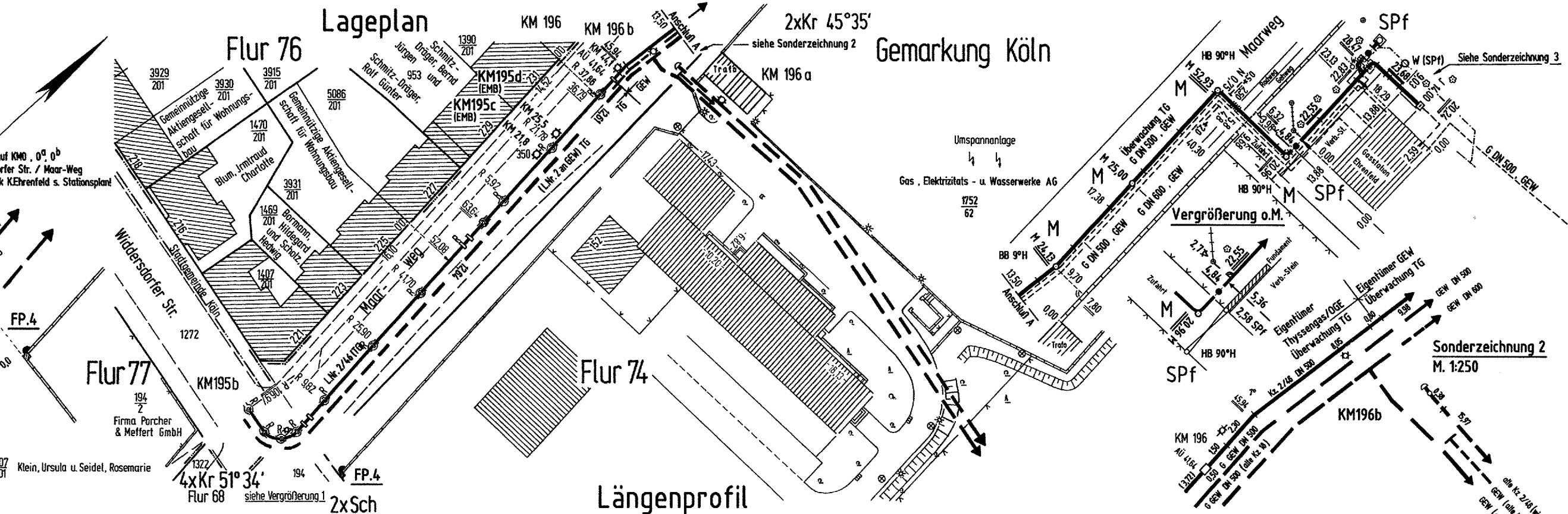
Vergrößerung 1
(unmaßstäblich)

Kabelverlauf KM0, 0° 0' b
Widdersdorfer Str. / Maar-Weg
b. Gaswerk KEhrenfeld s. Stationsplan

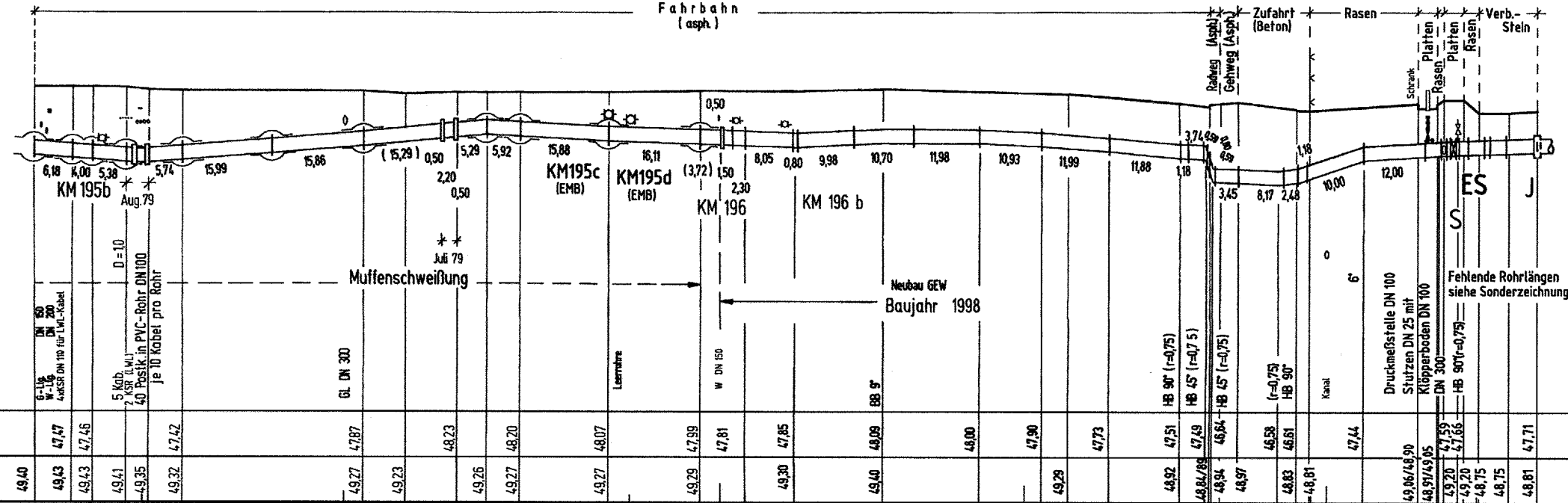


Koordinatengaben
in Gauß-Krüger

Achtung!
Fernmeldekabel links
neben der Gasfernleitung
Regelabstand: ca. m
Höhenlage:
Abweichungen:
siehe Lageplan bzw. Längenprofil

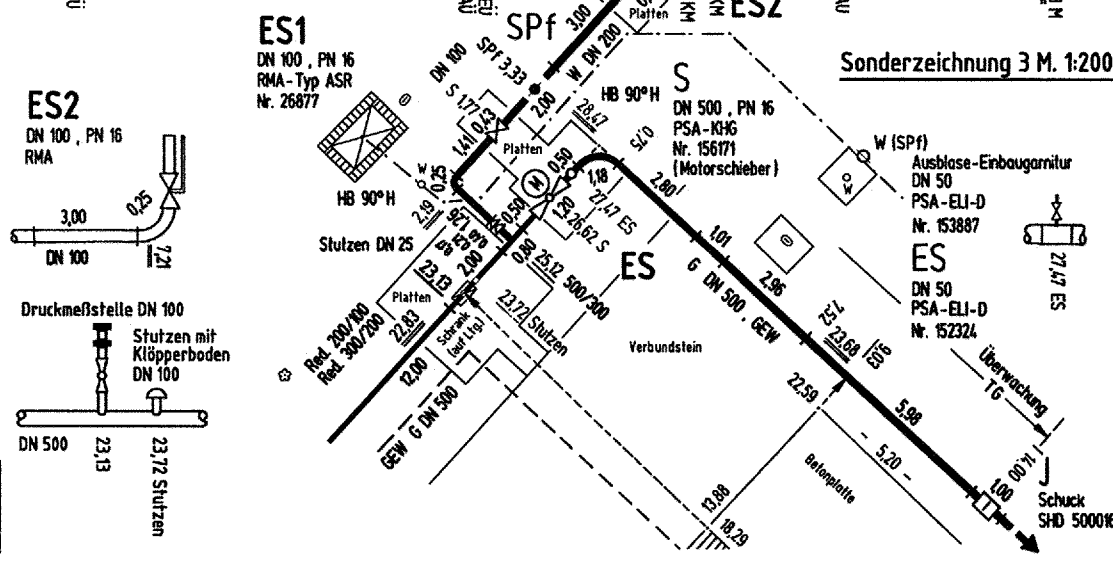


Längenprofil



Umlegung
DN 500
Länge = 144,22 m

**Zweitoriginal !
Original bei Thyssengas**



Thyssengas ERDGASLOGISTIK		Gastransportleitung		Leitungs-Nr.: 2/46					
Parallelleitung Köln-Ehrenfeld				Blatt-Nr.: 149					
① Inbetriebnahme: -		Kreis: Köln		Maßstab					
② Druckprobe: -		Gemeinde: Köln		Lageplan 1: 1000					
③ Prüfdruck: - bar		Gemarkung: Köln		Längenprofil 1: 1000/200					
④ DP - bar		⑤ Feldbuch-Nr.:		Erstellt durch: -					
Schutzstreifenbreite: 8,00 m		8, 9		Top.-Stand: März 2003					
Kat.-Stand: März 2003		Blattlänge: 367,08 m							
05.06.2013	PV Ansparger	⑥ DN	⑦ d _a	⑧ S	⑨ Material:	⑩ Herstellungsart	⑪ Hersteller	Länge	⑫ Rohrumhüllung:
27.09.2012	VIB-PWL	500 mm	- mm	7 mm	-	nahtlos	Rhein. Röhrenwerke	122,86 m	Wolffilzplatte
11.04.2007	ERNN-T-PA	- mm	- mm	- mm	-	-	-	- m	-
Änderungsdatum vom:		- mm	- mm	- mm	-	-	-	- m	-

FP.4	MB 1370 Maarweg 150	49,91
------	---------------------	-------

TBZN RK 04040
TBZN RK 79029
TBZN RK 73215

Merkblatt

Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der OGE sind im Allgemeinen mit einer Erddeckung von 1 m verlegt worden. Parallel zur Ferngasleitung geführte Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel können in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen und Einbauteile treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leitungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne werden bei Bedarf - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen - zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- Oberflächenbefestigungen in Beton
- Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.
- die Einleitung von Oberflächenwasser /-aggressiver Abwässer
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Nur mit unserer besonderen Zustimmung und Einhaltung unserer Auflagen sind statthaft

- die Freilegung unserer Leitung,
- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen.

Sind sonstige Baumaßnahmen geplant, bei denen eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, so empfiehlt sich eine frühzeitige Abstimmung über Zulässigkeit und ggf. einzuhaltende Auflagen.

3. Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der Ferngasleitung grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Leitung sichtbar und begehbar bleiben.

4. Bei der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) müssen Abstände bis 850 m eingehalten werden. Diese Abstände können im Einzelfall in Abhängigkeit der Leistungs- und Kenndaten bis auf 35 m verringert werden. Hierzu ist in jedem Fall die Abstimmung und Genehmigung mit uns zwingend erforderlich. Dazu sind uns alle technischen Daten zur Verfügung zu stellen.

Bauausführung

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind wir in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

Open Grid Europe GmbH
Kallenbergstraße 5
45141 Essen

www.oge.net

Stand Februar 2020

Merkblatt zur Dokumentation

Allgemein

Die Darstellung der Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen, deren Zubehör (dazu zählen Nachrichten- u. Betriebskabel und Korrosionsschutzanlagen) sowie Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln ist in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Dokumentation von Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen

Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Zeitpunkt der Leitungsverlegung. Nachträgliche Niveauänderungen wurden nicht erfasst. Höhenangaben in Senkungsgebieten sind nur bedingt verwendbar.

Dokumentation von Betriebskabeln (Begleitkabel)

Betriebskabel sind im Schutzstreifen parallel zur Ferngasleitung / Rohrfernleitung verlegt. Die Lage und Deckung des Kabels sind im Bestandsplan nicht dokumentiert. Betriebskabel können sich in wechselnder Lage über die gesamte Breite des Schutzstreifens erstrecken.

Dokumentation von Nachrichtenkabeln

• in gemeinsamer Trasse mit einer Rohrleitung

Hinweise zur Lage der Nachrichtenkabel sind in der Regel dem Bestandsplan der parallel verlaufenden Ferngasleitung / Rohrfernleitung zu entnehmen. In Sonderfällen sind separate Bestandspläne angefertigt.

• in Solotrasse

Für den Bereich der Solotrassen liegen im Allgemeinen nur Grundrisszeichnungen vor. Deckungsangaben, soweit sie bei der Verlegung erfasst wurden, werden mit $D =$ und dem Maß in Metern angegeben. Bei grabenloser Verlegung ist zusätzlich ein Längenschnitt (Bohrprofil) mit den Auswertungen des Bohrprotokolls vorhanden.

Dokumentation von kathodischen Korrosionsschutzanlagen (KKS-Anlagen)

KKS-Anlagen sind nur zum Teil in den Schutzstreifen der Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen angeordnet und somit in den Bestandsplänen dokumentiert. Für außerhalb der entsprechenden Leitungspläne liegende Anlagen ist zusätzlich eine separate Dokumentation erstellt. Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen sind zum Schutz gegen Hochspannungsbeeinflussung mit Erdern ausgerüstet. Die Erder sind als Bandeisen oder Tiefenerder ausgeführt und können innerhalb oder außerhalb der Schutzstreifen der Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen verlegt bzw. angeordnet sein.

Bereiche, die hochspannungsbeeinflusst sind und an denen nur unter zusätzlichen Schutzmaßnahmen gearbeitet werden darf, sind in der Bestandsdokumentation durch den Hinweis eines Stempelaufdrucks gesondert ausgewiesen.

Dokumentation von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (KSR)

• in gemeinsamer Trasse mit einer Rohrleitung

Hinweise zur Lage der Kabelschutzrohranlagen sind in der Regel dem Bestandsplan der parallel verlaufenden Ferngasleitung / Rohrfernleitung zu entnehmen. In Sonderfällen wurden separate Bestandspläne angefertigt.

Die Erdüberdeckung der Kabelschutzrohre beträgt bei Verlegung in der Regel mindestens 1 m, im Bereich von öffentlichen Wegen ca. 60 cm. Die derzeitige Deckung kann auch geringer oder größer sein, da vorstehende Angaben sich auf den Verlegezeitraum beziehen und nachträgliche Niveauänderungen nicht berücksichtigen.

Trassenabschnitte, die in grabenloser Verlegung ausgeführt wurden, sind als Sonderzeichnung auf dem Bestandsplan mit zugehörigem Längenschnitt (Bohrprofil) berücksichtigt. Die Höhenangaben der Kabelschutzrohranlagen im Bohrprofil beziehen sich auf die Auswertungen eines Bohrprotokolls.

Übersichtskarte

© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p)
by Intergraph/HexagonSI

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 10. August 2023 11:06
An: 61-ToeB
Cc: [REDACTED]
Betreff: Frühzeitige Beteiligung der Dienststellen / §4 (1) / Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld

**Frühzeitige Beteiligung der Dienststellen im Rahmen der Beteiligung zum Bauleitplanverfahren gemäß §4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Zusammenhang mit der Anwendung des Kooperativen Baulandmodells hier: Städtebauliches Planungskonzept
Arbeitstitel: „Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld“**

FNP

Es bestehen gegen das oben genannte Vorhaben keine Bedenken. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet überwiegend als Gewerbe- bzw. Industriegebiet sowie Teilflächen als Flächen für Bahnanlagen und Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dar. Die beabsichtigte Planung widerspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird nicht dem Umgriff des Bebauungsplanverfahrens entsprechen, so dass ein Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 Baugesetzbuch nicht möglich ist und ein eigenständiges Verfahren durchgeführt werden wird (Dies bitte auch entsprechend in der Begründung ändern).

Der aktuell geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln legt das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) fest. Im Regionalplan-Entwurf (2021) ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) festgelegt. Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 20.06.2022 über die Stellungnahme zum Regionalplan-Entwurf beschlossen. Hier wird u. a. gefordert, dass die Festlegung eines ASB für das Max Becker-Areal beibehalten wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellungnahme der Stadt Köln angenommen und das ASB erhalten bleibt. **Der Erhalt der ASB-Festlegung wäre grundlegend die Voraussetzung für eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes.**

KoopBLM

Für das Vorhaben findet das Kooperative Baulandmodell in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 Anwendung. Die Vorhabenträgerin Pandion AG hat die Anwendungszustimmung bereits erteilt, die Anwendungszustimmung der Rheinenergie liegt noch nicht vor. Sie ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.

Öffentliche Grünfläche (siehe Umsetzungsanweisung KoopBLM unter 4.3.5)

Öffentlicher Spielplatz (siehe Umsetzungsanweisung KoopBLM unter 4.3.4)

Ausgehend von 139.017 m² Geschossfläche Wohnen (Planstand 31.05.2023, Angaben des Vorhabenträgers) sind gemäß der Bedarfsermittlung des KoopBLM 2017 ein öffentlicher Spielplatz von 7.105 m² und eine öffentliche Grünfläche von 35.527 m² herzustellen. Die aktuelle Darstellung der öffentlichen Grün- und Spielflächen entsprechen nicht der Bedarfsermittlung. Hier ist ein intensiver Austausch zur Angleichung mit den entsprechenden Fachämtern erforderlich und erfolgt bereits. Sollte sich die Größe der Geschossfläche Wohnen ändern, so sind auch die Bedarfsermittlungen für die Forderungen gemäß des KoopBLM 2017 erneut anzupassen.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau (siehe Umsetzungsanweisung KoopBLM unter 4.3.1)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Die Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell empfiehlt eine frühzeitige Einbindung von 56 Amt für Wohnungswesen zur Beurteilung der Förderfähigkeit des Vorhabens.

Kindertageseinrichtung (siehe Umsetzungsanweisung KoopBLM unter 4.3.3)

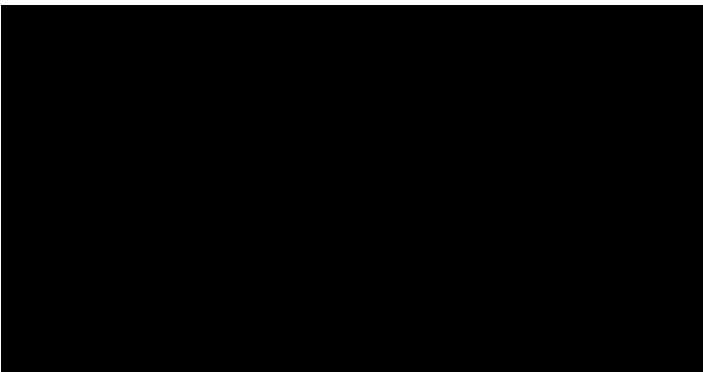
Die Berechnung des Mehrbedarfs im Bereich der Kindertageseinrichtungen liefert die Dienststelle IV/2 Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung.

Die Herstellung von Kindertageseinrichtungen oder Großtagespflege/Tagespflege wird begrüßt.

Viele Grüße



61/Stadtplanungsamt
611/1 Geschäftsstelle Kooperatives Baulandmodell
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln



Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 10. August 2023 11:32
An: 61-ToeB
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zum städtebaulichen Planungskonzept „Max-Becker-Areal“ in Köln-Müngersdorf und Köln-Ehrenfeld bis Di 15.08.2023

Priorität: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Dezernat 25, zu Ihrem Verfahren *Städtebauliches Planungskonzept „Max-Becker-Areal“ in Köln-Müngersdorf und Köln-Ehrenfeld bis Di 15.08.2023*.

Stellungnahme Dezernat 25, Bezirksregierung Köln:

Es bestehen grundsätzlichen keine Bedenken gegen Ihre Maßnahme. Folgende Hinweise sind zu beachten.

1. In dem Vorabzug zur Darstellung und Beurteilung der Verkehrslärmsituation für den Siegerentwurf auf dem ehemaligen Max-Becker-Gelände in Köln Ehrenfeld der Deutz Consult GmbH ist auf Seite 3 von 4 erwähnt, dass auf den Straßen Maarweg und Widdersdorfer Straße zur Zeit eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in den Berechnungen berücksichtigt wurde. Es bestehen Überlegungen, auf den gesamten Straßen die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h *anzupassen*. Dies würde die Emissionen der betroffenen Straßenabschnitte rechnerisch um ca. 2 dB bis 3 dB reduzieren.

Nach § 45 StVO ist eine Reduzierung der Geschwindigkeit nur nach klar definierten Kriterien erlaubt. Es ist zu prüfen, ob bei einer beabsichtigten Reduzierung der Geschwindigkeit diese Kriterien nach StVO erfüllt werden. Ansonsten ist die Reduzierung der Geschwindigkeit aufgrund von Lärm zwar möglich, beinhaltet jedoch nach StVO auch eine zukünftige Sanierung der Gegebenheiten, wie z.B. Offenporiger Asphalt (OPA) auf der Fahrbahn etc., so dass dann wieder die gesetzlich vorgeschriebene Geschwindigkeit angeordnet werden kann.

Darüber hinaus wurde von der Verkehrsbehörde der Stadt Köln immer wieder auf die Wichtigkeit der Widdersdorfer Straße als eine der relevanten Ein- und Ausfallsstraßen für die Stadt hingewiesen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die B 59 als Bundesstraße abgestuft wurde und diese dann als eine wichtige Ein- und Ausfallstraße wegfällt.

2. Das Plangebiet tangiert die Bahnstrecke Köln – Düren – Aachen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass weder die Bahnstrecke noch der Bahnbetrieb beeinträchtigt werden. Außerdem sind an diesem Verfahren auch die Aufgabenträger für den Schienenverkehr – die Deutsche Bahn und go.Rheinland – zu beteiligen, sofern noch nicht geschehen. Ggf. besteht mit ihnen Abstimmungsbedarf. Die frühere Nahverkehr Rheinland GmbH firmiert seit dem 01.01.2023 unter dem neuen Namen „go.Rheinland GmbH“.



Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 11. August 2023 09:20
An: 61-ToeB
Cc: [REDACTED]
Betreff: TöB-Beteiligung §4 Abs 1 BauGB // Städtebauliches Planungskonzept "Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld"
Anlagen: KonfliktpunktKanal_2.pdf; 07 Max-Becker-Areal_Überflutungsberechnung 2017.pdf; 04 Max-Becker-Areal_Kanal mit Fließrichtungspfeilen.pdf; Grundhochwasser.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem in der Betreffzeile genannten Bauvorhaben "Max-Becker-Areal" in Köln-Ehrenfeld nehmen die StEB Köln wie folgt Stellung.

Generell ist der Entwässerung des Grundstückes bereits im Bebauungsplan ein höherer Stellenwert einzuräumen und eine Entwässerungsplanung mit den StEB Köln abzustimmen. Einen ersten Überblick unserer Anforderungen erhalten Sie nachfolgend.

Ableitung von Schmutzwasser / Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

Die Entwässerung des Schmutzwassers kann über den öffentlichen Kanal in den Straßen „Maarweg“ und „Widdersdorfer Straße“ erfolgen.

Wie dem angehängten Lageplan entnommen werden kann kreuzt der öffentliche Mischwasserkanal zwei Grundstücke im Westen des Planungsgebietes am Maarweg. Hier gelten die zusätzlich im nachfolgenden Merkblatt einzuhaltenden Regelungen bzgl. der geplanten Bebauung: [„Schutz der öffentlichen Abwasseranlagen“](#). Vor geplanten Änderungen, auch an vorhandenen Hausanschlüssen am Mischwasserkanal in der Widdersdorfer Straße oder dem Maarweg (Rückbau, Umbau, Herstellung neuer Anschlüsse oder Änderungen der angeschlossenen Flächen), ist mit den StEB Köln ein Beratungsgespräch zu vereinbaren, damit über die Erfordernis eines neuen Kanalanschlussscheins („KAS-Verfahren“) und dem weiteren Vorgehen, den öffentlichen Kanal auf privatem Grund betreffend, entschieden werden kann.

Versickerung

Das nicht klärflichtige Niederschlagswasser ist gemäß §44 Abs.1 Landeswassergesetz von Grundstücken zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan festzusetzen. Sollte eine Versickerung gegen das Wohl der Allgemeinheit verstoßen oder aus technischen Gründen nicht möglich sein, müssen andere Maßnahmen zum Umgang mit Regenwasser geprüft werden. Der Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal kann nur in begründeten Ausnahmefällen zugestimmt werden. Aufgrund hydraulischer Belange kann eine Einleitungsbegrenzung von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal ausgesprochen werden. Die angestrebten Bodensanierungsmaßnahmen sollten bereits die Forderung nach der Versickerung des Niederschlagswassers berücksichtigen.

Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-Merkblatt 102 Teil 4

Zur Erreichung eines naturnahen Zustandes in Bezug auf die Wasserhaushaltsbilanz ist eine Bilanzierung gemäß DWA-Merkblatt M 102-4 für die Erschließungsmaßnahme durchzuführen. Hierbei ist durch die Auswahl geeigneter Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung das zukünftige Verhältnis zwischen Ableitung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser optimal an den Referenzzustand anzupassen. Die Bilanzierung sollte bereits mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen oder entwässerungstechnischen Entwurfes erfolgen. Es ist anzustreben, die Ergebnisse der Wasserhaushaltsbilanzierung in den Regelungen des Bebauungsplans festzuschreiben.

Starkregen

Das Plangebiet weist aktuell durch die bestehende Struktur des bebauten Geländes Tiefpunkte auf. Wie dem Auszug der Starkregengefahrenkarte zu entnehmen ist, wird derzeit Niederschlagswasser an verschiedenen Punkten des

Areals eingestaut. Diese Situation muss in der Neuplanung durch entsprechende Vorsorgemaßnahmen im Entwässerungskonzept mitberücksichtigt und ggfs. im weiteren Verfahrensverlauf festgesetzt werden.

Bei der Planung ist generell ein wassersensibler und starkregenangepasster Umgang mit Niederschlagswasser ausschlaggebend. Da Kanalnetze nicht für die bei Starkregen anfallenden Wassermengen dimensioniert sind, dienen die nachfolgend Konzepte dazu, das Wasser bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen möglichst schadlos zwischen zu speichern, abzuleiten bzw. von Gebäuden fernzuhalten.

Diese Maßnahmen umfassen beispielsweise:

- Tiefgarageneinfahrten und Hauseingänge sollten nicht am Tiefpunkt der Straße liegen und keinen direkten Wasserzufluss zulassen
- Wahl der Straßenführung
- gezielte bzw. schadlose Ableitung von Starkregenereignissen über Grünflächen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Notüberläufe
- Geländeneigung vom Gebäude abfallend, um Wasser möglichst schadlos vom Gebäude fernzuhalten
- Objektschutz besonders gefährdeter Grundstücke/Gebäude

Hinweis: Im Rahmen der Planung wird von den StEB Köln ein Überflutungsnachweis gefordert. Unabhängig von der Größe der abflusswirksamen Fläche ist ein **Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100** einzureichen. Der Überflutungsnachweis dient dem Nachweis der schadlosen Überflutung des Grundstücks im Falle eines Starkregens. Die anfallenden Wassermengen müssen dabei nachweislich auf dem Baugrundstück zurückgehalten werden, ohne dass es zu Überflutungen von Gebäuden oder benachbarten Grundstücken kommt. Das Thema Starkregen ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen, die dafür notwendigen Flächen vorzuhalten und Konzepte bzw. Maßnahmen zur Risikovorsorge in der Objektplanung zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Entwässerungs-, Freiraum- und TGA-Planung unerlässlich.

Flusshochwasser stellt für das betrachtete Areal keine Gefahr dar.

Mit **Grundhochwasser** muss lediglich unter Berücksichtigung der aktuellen Geländehöhen im westlichen Bereich des Planungsgebietes gerechnet werden.

Erforderliche Gutachten für das B-Plan-Verfahren

- Entwässerungskonzept mit Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, Wasserhaushaltsbilanzierung und Starkregenvorsorge
- Fachgutachten zur Versickerungseignung des Untergrundes

Publikationen, weiterführende Hinweise

Vorschläge und Tipps sind aufgeführt im „[Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung in Köln](#)“, in der Broschüre „[Wassersensibel planen und bauen in Köln](#)“ sowie in der Arbeitshilfe „[MURIEL – Multifunktionale Retentionsflächen](#)“. Zur Planung sollte die Starkregengefahrenkarte der StEB Köln zu Rate gezogen werden. Alle Dokumente sowie den Kartendienst sind auf www.steb-koeln.de/starkregen abrufbar.

Weitere städtebauliche Planungen bzw. dazugehörige Entwässerungskonzepte sind mit den StEB Köln (TP-1) abzustimmen.

Des Weiteren möchten wir gerne die Möglichkeit geben, uns als Fachbehörde zu konsultieren, sofern die Nutzung von **Abwasserwärme** oder eine **Grauwassernutzung** angestrebt wird.

Folgen Sie uns:



Wir haben noch freie Ausbildungsplätze. Mehr dazu auf www.steb-koeln.de/ausbildung

Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche oder rechtlich geschützte Inhalte. Diese E-Mail ist ausschließlich für den oder die oben benannten, vorgesehenen Empfänger bestimmt. Ausschließlich diesen Adressaten ist die Nutzung dieser E-Mail und ihrer Anhänge gestattet. Sollte diese E-Mail nicht für Sie bestimmt oder versehentlich an Sie übermittelt worden sein, bitten wir Sie, uns umgehend per Telefon oder per E-Mail zu informieren sowie diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Weiterleitung und das unerlaubte Kopieren dieser E-Mail sind untersagt.



DB AG - DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln

Stadt Köln
Stadtplanungsamt 61

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

61-toeb@stadt-koeln.de

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln

www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Telefon: +49 221 141 3712

Allgemeine Mail-Adresse:
DBSimm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TOEB-NW-23-161337

11.08.2023

**Städtebauliches Planungskonzept;
Arbeitstitel: „Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld“**

Ihr Zeichen: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter [REDACTED]

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu o.g. Verfahren.

Ergänzend zu unserer ersten Stellungnahme vom 01.08.2023, welche umfänglich Gültigkeit behält, benennen wir weitere Hinweise, Auflagen und Informationen.

Nach Kenntnis der DB Netz AG, Netz Köln besteht bei der **go.Rheinland** die Überlegung einen Teil der Fläche als mögliche Wendeanlage in Köln - Ehrenfeld zu nutzen, so dass hier eine Beteiligung von go.Rheinland notwendig ist.



Unser Anliegen:





Bezüglich der S 6 Köln, Köln - Mönchengladbach sieht die **DB Netz AG, Netz Köln** die Gefahr, dass die geplante Absprungbasis zur Ausfädelung Müngersdorf mit dem Bau eines zusätzlichen Tunnels sowie der damit einhergehenden Verschwenkung des Gleises aus platztechnischen Gründen nicht mehr umsetzbar sein wird. Hier ist eine Abstimmung mit dem Projekt notwendig.

Geplante Absprungbasis:

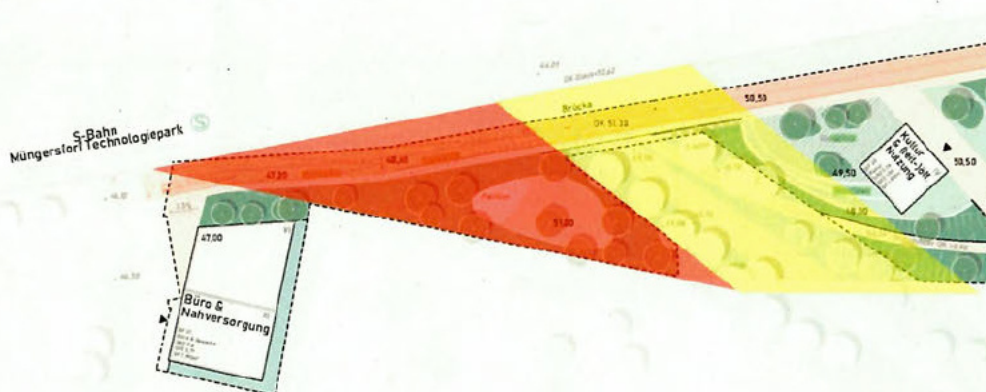


Die **DB Netz AG, Infrastrukturprojekte S-Bahnen Köln** nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die DB Netz AG plant im Bereich Köln bis Mönchengladbach im Auftrag des Landes NRW und des BMDV im Zuge des Projekts InvKG Ausbau S6 Köln - Mönchengladbach den Ausbau der dortigen Eisenbahnanlagen für einen S-Bahnverkehr der S6 zur Verbesserung des SPNV/ÖPNV Angebotes. Diese Planung sieht eine Erweiterung der Anlagen für den Ausbau zu einer vollwertigen S-Bahn vor. In dem Zusammenhang wird es zu einer Erhöhung der Kapazität kommen. Für die betriebliche Abwicklung sind umfangreiche bauliche Änderungen vorgesehen. Unter anderem wird westlich des Haltepunkts Köln-Müngersdorf Technologiepark eine höhenfreie Überleitverbindung geplant, die die störungsfreie Einfädelung auf die Strecke Richtung Mönchengladbach sicherstellt.

Eine detailliertere Einschätzung kann erst im Laufe der Planung erfolgen, sodass zurzeit nur eine grobe Betrachtung erfolgen kann. Aus diesem Grund sind zunächst die Flurstücke und DB-Grenze darzustellen.

Die Straße, welche bahnp parallel verlaufen soll und an der Vitalisstraße anbindet (vgl. Abb. hellrot), verläuft teilweise auf DB-Grundstück (vgl. Abb. dunkelrot markierte Fläche).





Bei dieser Fläche handelt es sich um eine vorgemerkte Baustelleneinrichtungsfläche, welche vom Projekt für die Realisierung des S-Bahn Ausbaus und der Taktverdichtung des Schienenpersonenverkehrs von großer Bedeutung ist. Wenn die in Abb. 2 rot markierte Baustelleneinrichtungsfläche dem Projekt nicht zur Verfügung steht, ist mit erheblichen Erschwernissen für die zukünftige Realisierung der Maßnahme zu rechnen. **Aus diesem Grund kann das Projekt Ausbau S6 Köln – Mönchengladbach einer Veräußerung der genannten Fläche nicht zustimmen.**

Ferner lässt der Plan vermuten, dass die neue Straße direkt an die DB-Grenze anschließt. Anfallende Abstandsflächen wären bei der städtischen Planung zu berücksichtigen. Eventuelle bauliche Maßnahmen zur Abgrenzung der DB-Fläche und damit verbunden das Verhindern des unerlaubten Betretens des Gleisbereichs wären durch die Antragstellerin zu untersuchen.

Die DB Netz AG weist darauf hin, dass im Zuge der Realisierung zukünftiger Baumaßnahmen Flächen entlang der Eisenbahn zur Durchführung der reibungslosen Bauarbeiten und Logistik benötigt werden.

In dem Bereich der Bahngleise (vgl. Abb. hellgelb markiert) ist ein Bahndamm vorhanden, welcher für die Standsicherheit der Gleisanlagen erforderlich ist. Die Standsicherheit der Bahnanlagen ist in jedem Falle sicherzustellen. Bei Eingriff in den Bahndamm sind konstruktive Maßnahme zur Sicherstellung der Standsicherheit der Gleisanlagen erforderlich. Hierzu muss auch beachtet werden, dass durch einen Eingriff in den bestehenden Bahndamm dessen Bestandschutz fallen kann. Dieses ist entsprechend nachzuweisen.

Weiter weist die DB Netz AG darauf hin, dass Ansprüche aus dem Betrieb der vorhandenen und zukünftigen Eisenbahnanlagen seitens der späteren Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger des Baugebietes vorzunehmen.

Wir bitten um Beteiligung innerhalb des weiteren Verfahrens und behalten uns hierbei weitere Auflagen und Bedingungen ausdrücklich vor.

Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien



+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++



Frühzeitige Beteiligung der Dienststellen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zum städtebaulichen Planungskonzept und Änderung des Flächennutzungsplanes, Arbeitstitel: „Max-Becker-Areal“ in Köln-Ehrenfeld

hier: Stellungnahme von 611-3

Sehr geehrter [REDACTED]

zum o.g. Verfahren haben Sie um Stellungnahme aus Sicht von 611-3 gebeten.

Für das Bebauungsplanverfahren ist eine formale Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB erforderlich. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB darzustellen.

Aus Sicht der Umweltprüfung ergibt sich zum jetzigen Zeitpunkt die nachfolgende Stellungnahme zu den relevanten Umweltbelangen:

Tiere

In den Jahren 2020, 2021 und 2022 wurden durch das Kölner Büro für Faunistik faunistische Erfassungen im Plangebiet durchgeführt. Hierbei wurden unterschiedliche planungsrelevante Vogel- und Säugetierarten registriert. Aus Sicht von 611-3 wird die angedachte Artenschutzprüfung Stufe II sehr begrüßt, um die Vorgaben des besonderen Artenschutzes hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 und § 45 BNatSchG einzuhalten.

611-3 weist in Zusammenhang mit Artenschutz daraufhin, dass zwischen den Gebäuden entlang der Schienentrasse im Norden des Plangebietes Glaswände als Schallschutz vorgesehen sind. Für diese Glaswände sollte der Vorhabenträger ein Konzept gegen Vogelschlag erarbeiten.

Pflanzen

Auf dem gesamten Plangebiet verteilen sich junge und ältere Bäume, insbesondere an der südlichen Grundstücksgrenze entlang der Widdersdorfer Str. existieren großkronige, stadtbildprägende Laubbäume, denen auch eine besondere ökologische Bedeutung beigemessen wird. Teilweise finden sich waldartige Baumgruppen auf dem Areal vor. Laut der erstellten Baumbewertungen für die Areale Max-Becker und Rheinenergie AG (Kölner Büro für Faunistik) kann lediglich ein Teil der Bäume erhalten werden. Geprüft werden muss, ob nicht mehr Bäume erhalten werden können. Beispielsweise geht aus den Baumbewertungen nicht hervor, dass der Baumgruppenstatus nach § 2 der Baumschutzsatzung Köln (2011) geprüft wurde. Hiernach

wäre fast der gesamte Baumbestand auf dem Max-Becker-Areal geschützt. 611-3 bittet hier um Klärung mit dem Fachamt [REDACTED]. Weiterhin muss geklärt werden, ob große, zusammenhängende Baumbestände als Wald im engeren Sinn zu bewerten sind. 611-3 bittet hierzu um Kontaktaufnahme zum Regionalforstamt (Wald und Holz NRW, [REDACTED]) und zum Forstamt der Stadt Köln [REDACTED].

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 die neue Baumschutzsatzung beschlossen. Im weiteren Verfahren muss geklärt werden, ob im vorliegenden Bebauungsplanverfahren die novellierte Baumschutzsatzung Anwendung findet.

Ein Grünordnungsplan (GOP) ist mit einer Bestandskartierung auf Basis des städtischen Biotoptypenkatasters, einer Grünplanung und einer Baumkartierung und – bewertung zu erstellen.

Boden/Versickerung

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung wird die Beauftragung eines Entwässerungskonzeptes (§ 44 LWG), eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 (Abstimmung mit der StEB) und ein Versickerungskonzept (Abstimmung mit 572/1) empfohlen. 611-3 schließt sich der Anregung des Stadtentwicklungsausschusses (vgl. Erläuterungstext Seite 4), die Bewässerung der Grünflächen bei Trockenheit unbedingt mitzuplanen, an.

Altlasten

Laut Altlastenkataster der Stadt Köln sind im Plangebiet aufgrund der gewerblichen Vornutzungen Bereiche mit Altablagerungen/stoffliche Bodenveränderungen zu besorgen. Bodenuntersuchungen auf dem gesamten Plangebiet ergaben Bodenbelastungen durch Schwermetalle und Mineralöle, Bodenveränderungen sowie Grundwasserbelastungen durch Cyanid. Aufgrund dessen sind bei der Investorin umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen geplant, um gesunde Wohnverhältnisse realisieren zu können.

611-3 begrüßt die weitergehenden Sanierungsuntersuchungen und – planungen im Laufe des Verfahrens. In einem Bodengutachten muss der Nachweis erbracht werden, dass keine Bodenbelastungen zu besorgen sind.

Lärm

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm im Westen (Maarweg) und Süden (Widdersdorfer Str.), durch Schienenverkehrslärm im Norden (DB-Haupttrasse mit hoher Frequentierung von Personen- und Güterzügen) und Gewerbelärm im Osten und Westen erheblich vorbelastet. Laut der schalltechnischen Voruntersuchung von Peutz Consult (Bewertung schalltechnische Randbedingungen, 2022) stellt die besondere Konstellation der Lärmsituation in Verbindung mit den Gebäudenutzungen eine große Herausforderung für den Schallschutz dar.

Im gesamten Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tag- und Nachtzeitraum für das zu unterstellende Mischgebiet überschritten (Entlang der Bahntrasse bis zu 15 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts; entlang Maarweg und Widersdorfer Str. mindestens 9 dB(A) tags und mindestens 10 dB(A) nachts). Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für den Tag- und Nachtzeitraum werden im östlichen und westlichen Bereich aufgrund der dort vorhandenen Gewerbebetriebe ebenfalls überschritten (mindestens 2,5 dB(A) tags und nachts).

Das städtebauliche Planungskonzept sieht statt der vom Lärmgutachter vorgeschlagenen durchgehenden Riegelbebauung Glaswände als Lückenschluss zwischen den Gebäuden entlang der Schienenstrecke vor, dies allerdings erst oberhalb des Erdgeschosses. In den dahinterliegenden oberen Stockwerken werden Pegelminderungen erzielt, nicht jedoch in den unteren Stockwerken. Weiterhin sind Wohnbebauung, eine Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten geplant. Um gesunde Wohn- und Lehrverhältnisse zu schaffen, müssen sensible Räume (Schlafräume, Unterrichtsräume) zwingend auf der lärmabgewandten Seite geplant werden. Gleiches gilt bei der Planung von Balkonen. Darüber hinaus muss gewährleistet sein, dass der Schulhof der Grundschule sowie die Außenspielbereiche der Kindertagesstätten einem Lärmpegel von nicht mehr als 55 dB(A) ausgesetzt werden. Laut Lärmwirkungsforschung treten Kommunikationsstörungen ab 55 dB(A) auf. Möglicherweise muss bei dem Schulhof über eine entsprechende Lärmschutzeinrichtung nachgedacht werden.

In das Lärmgutachten sind sowohl die Lärmimmissionen der umliegenden Gewerbebetriebe einzubeziehen als auch die Auswirkungen der gewerblichen Planung auf die Umgebung.

Aufgrund der erheblichen Lärmbelastung in dem Plangebiet sind in einem umfassenden Lärmgutachten mögliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen detailliert darzustellen und im Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern, um die im § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im weiteren Verfahren muss geklärt werden, ob die novellierte DIN 18005 in diesem Bebauungsplanverfahren anzuwenden ist.

Erschütterungen

Das Plangebiet grenzt südlich an eine Haupttrasse der DB an, die sich in Hochlage befindet und sowohl von Personen- als auch Güterzügen stark frequentiert wird. Aufgrund der Nähe dieser Schienenstrecke muss in einer Untersuchung nachgewiesen werden, dass Erschütterungen keine Gefahr für die angrenzenden Gebäude darstellen. Sofern Erschütterungen nachgewiesen werden, müssen entsprechende Maßnahmen an den Gebäudekörpern ergriffen werden.

Klima

Laut Planungshinweiskarte für die zukünftige Wärmebelastung der Stadt Köln (2013) wird dem Plangebiet überwiegend die Kategorie einer belasteten Siedlungsfläche zugewiesen (Klasse 3). Im östlichen und südlichen Bereich sind belastete (Klasse 2) und sogar hochbelastete Siedlungsflächen (Klasse 1) ausgewiesen. Laut den Planungsempfehlungen sind 40-50 % des Plangebietes als begrünte Freifläche mit Bodenanschluss auszuweisen. Alternativ sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Erhöhung der Kühlleistung und Schaffung von Möglichkeiten zur Verdunstungskühlung geschaffen werden (siehe auch Punkt „Boden/Versickerung“). Umfassende Fassaden- und Dachbegrünungen sollten frühzeitig in die Planungen einbezogen werden.

Energie

Richtigerweise wird im Erläuterungstext (Seite 7) ausgeführt, dass das Bebauungsplanverfahren unter die Anwendung der Klimaleitlinien der Stadt Köln in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 17.03.2022 fällt. Begrüßenswert ist die Erstellung eines nachhaltigen Energiekonzeptes mit der RheinEnergie AG im weiteren Verfahren.

Besonnung/Verschattung

Laut der Themenkarte Hochbau werden an vielen Stellen die Abstandsflächen zwischen den Plangebäuden nicht eingehalten. Zunächst muss geprüft werden, ob durch Verschiebung der Gebäudekörper im gesamten Plangebiet nicht doch die Abstandsflächen eingehalten werden können. Sollte dies trotz Prüfung nicht möglich sein, dann ist die Beauftragung eines Besonnungsgutachtens, um gesunde Lichtverhältnisse zu gewährleisten, unumgänglich. Das Besonnungsgutachten sollte sich an dem von 61 erstellten Positionspapier zum Umgang mit dem Thema „Versorgung mit Tageslicht/Besonnung“ im Stadtplanungsamt orientieren. 611-3 empfiehlt, das Besonnungsgutachten gemäß der DIN 5034 (2011) durchzuführen. Dieses Positionspapier kann zur Verfügung gestellt werden.

Gleichzeitig sollte die Verschattung der umliegenden Bestandsgebäude, insbesondere an der Ecke Maarweg, und Widdersdorfer Str., durch die Gebäude im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Geruchsemissionen

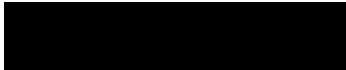
Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Schreinerei-Betrieb, in dem auch Lackierarbeiten durchgeführt werden. 611-3 empfiehlt die Überprüfung möglicher Geruchsbelästigungen ausgehend von diesem Betrieb.

Denkmalschutz

An der Widdersdorfer Str. befinden sich unterschiedliche Denkmaltypen. Neben zwei Gebäuden und deren südliche Einfriedung stehen auch jeweils die Grünanlagen unter Denkmalschutz.

Bahnflächen

611-3 weist auf die Bahnflächen (FNP der Stadt Köln) südlich der Bahntrasse hin, auf denen Spiel- und Sportstätten laut städtebaulichem Planungskonzept entstehen sollen. Die Bahnflächen, sofern noch nicht geschehen, müssen zunächst umgewidmet werden, bevor sie beplant werden dürfen. Sollte eine Umwidmung bereits stattgefunden haben, so bittet 611-3 um eine Kopie.



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 15. August 2023 19:49
An: 61-ToeB
Cc: [REDACTED]
Betreff: Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB n. § 4 Absatz 1 BauGB, § § 3 und 22 Abs. 4 Satz 6 und Abs. 5 DSchG NRW: Städtebauliches Planungskonzept, Arbeitstitel: „Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld“
Anlagen: SN LVR-ADR Max-Becker-Areal Köln Ehrenfeld.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der o.g. Planung sind die Belange der Denkmalpflege betroffen, da sich im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets nach § 3 DSchG NRW geschützte Gebäude befinden. Bitte finden Sie anbei unsere dementsprechende Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]
Wissenschaftliche Referentin
Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

[REDACTED]

[REDACTED]

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 21.000 Beschäftigten für die 9,7 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 20 Museen und Kultureinrichtungen, vier Jugendhilfeeinrichtungen, dem Landesjugendamt sowie dem Verbund Heilpädagogischer Hilfen erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitglieds Körperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten gewählte Mitglieder aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Wissen, was los ist: Folgen Sie uns auf [Instagram](#), [Facebook](#) und [Twitter](#) !

Ihre Meinung ist uns wichtig! Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:

E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255

Wir möchten Sie respektvoll ansprechen. Gerne können Sie mir Ihre gewünschte persönliche Ansprache mitteilen oder mich korrigieren, sollten Sie eine andere Ansprache wünschen. Bitte sprechen Sie mich mit

