

61
612/1

Stellungnahme im Bauleitplanverfahren
hier: Bebauungsplan 63460/05
Arbeitstitel: Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld

Sehr geehrter ,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 28.07.2025 nehme ich zu den erschließungsrechtlichen und beitragsrechtlichen Belangen von 62, den verkehrlichen Belangen von 64, 66 und 68 sowie den stadtbahntechnischen Belangen von 69 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. Für die übrigen o.g. Erschließungsanlagen ist die Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 127ff BauGB bereits ausgeräumt. Straßenbauliche Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NRW für eine der im Plangebiet gelegenen Erschließungsanlagen auslösen würde, sind hier nicht bekannt.

Aus straßenrechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken, es sind jedoch die nachfolgenden Anmerkungen zu beachten: Die zusätzlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzte Wege, können erst nach Eigentumserwerb und plangerechtem Ausbau förmlich gewidmet werden.

Die Erschließung der Tiefgaragen über den Maarweg wird als unkritisch angesehen. Es wird jedoch angemerkt, dass Flächen, die als öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant sind, nicht mit einer privaten Tiefgarage unterbaut werden dürfen – es wird hierzu auch auf die diesbezüglichen Anfragen/Aussagen von 66 zu der Planstraße 3 verwiesen. Öffentliche und private Verkehrsflächen sind durch entsprechende Oberflächengestaltungen eindeutig voneinander abzugrenzen.

Es bestehen keine Bedenken dagegen, Privatflächen zu unterbauen und mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht für die Allgemeinheit zu sichern. Eine straßenrechtliche Widmung kann in diesen Fällen jedoch nicht erfolgen.

Die Sichtung der Unterlagen ergibt aus hiesiger Sicht allerdings ein unklares Bild hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, der Realisierung und der Kostenbeteiligungen.

Insbesondere entlang der Bahntrasse befinden sich gemäß KölnGIS noch diverse Grundstücke im Eigentum der DB Netz AG. Auf diesen Grundstücken befinden sich zudem Brückenbauwerke, die mit Verkehrsflächen überplant werden bzw. diese Verkehrsflächen grenzen direkt an die Bahnanlagen oder Brückenbauwerke an. Hier stellt sich auch die Frage, auf welcher Höhe die Verkehrsflächen realisiert werden sollen. Die jeweilige Planung erfordert dann eventuell zusätzliche Bauwerke (Brückenbauwerke, Zufahrten, Stützmauern). Unter Umständen werden daher zusätzliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Köln und der DB Netz AG erforderlich.

Insbesondere bleibt offen, wer die öffentlichen Erschließungsanlagen erstellen und wie die Herstellung finanziert werden sollen. So findet sich in der Begründung zu dem o.g. Vorhaben unter dem Gliederungspunkt 1.1 der Hinweis, dass „von der Ausloberschaft Pandion AG und RheinEnergie AG in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb zur Findung eines zukunftsfähigen Konzeptes durchgeführt wurde“. Des Weiteren sind unter dem Gliederungspunkt 9.4 Stichpunkte aufgeführt, die in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden sollen. Erschließungsregelungen sind dort nicht aufgeführt. Unter dem Gliederungspunkt 9.5 wird ferner auf die offensichtlich noch unklare Kostenübernahme hingewiesen. Vorsorglich wird daher hiesigerseits daraufhin gewiesen, dass der Abschluss eines Erschließungsvertrages unter Kostenbeteiligung der Stadt Köln nicht möglich ist.

Belange von 64, 66 und 68

Mit Blick auf die verkehrstechnischen Belange ist anzumerken, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Derzeit werden in enger Zusammenarbeit mit 66 und 68 das Verkehrsgutachten und das Mobilitätskonzept erarbeitet. Aus diesem Grund weisen die zur Verfügung gestellten Unterlagen noch zahlreiche offene Fragen auf, die im weiteren Verfahren von der Vorhabenträgerin bzw. durch die beauftragten Planungsbüros zu beantworten sind. Hierzu existiert bereits ein sehr enger Austausch mit der Vorhabenträgerin.

Das Verkehrsgutachten und das Mobilitätskonzept befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt noch in Bearbeitung. 66 und 68 sind daher in regem Austausch mit den beauftragten Planungsbüros und der Vorhabenträgerin, sodass die benannten Defizite allen Beteiligten im Wesentlichen bekannt sind.

Der Abschluss des Verkehrsgutachtens ist eine erforderliche Voraussetzung, um den Großteil der noch offenen Fragestellungen (z.B. mögliche Haltestellen-Standorte, Verortung und Abbiegemöglichkeiten von Ausfahrten, Anpassungsbedarfe an Knotenpunkten usw.) zu beantworten. In den beigefügten Anlagen 1 und 2 wird auf diese noch offenen Fragestellungen dezidiert eingegangen.

Bei Vorliegen des Verkehrsgutachtens und des Mobilitätskonzepts wird 68 gemeinsam mit 66 die Lösungsvorschläge mit den derzeit noch offenen Fragestellungen ab-

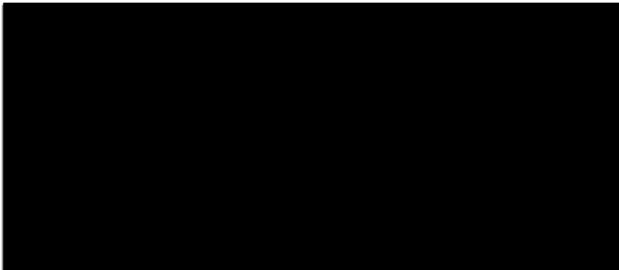
gleichen, um mögliche noch unbeantwortete Fragestellungen mit der Vorhabenträgerin und den beauftragten Planungsbüros in einem eigenen Verfahren zu klären.

Anzumerken ist jedoch schon jetzt, dass es in den zur Verfügung gestellten Planunterlagen widersprüchliche Aussagen gibt – beispielsweise über Baumstandorte im Grünordnungsplan und dem Verkehrsanlagenplan – sodass keine einheitliche Grundlage für die weitere Straßenplanung besteht. Der zu Grunde liegende „Verkehrsanlagen Lageplan“ weist noch viele Defizite auf und ist derzeit keine geeignete Grundlage für die weitere Bearbeitung.

Belange von 69

Seitens 69 wird angemerkt, dass sich innerhalb des o.g. Plangebietes keine Bestandsbauwerke von 69 befinden. Unweit des Plangebietes befindet sich auf der Widdersdorfer Straße jedoch ein Brückenbauwerk (Bauwerk-Nr. 6932880) in der Unterhaltungslast von 69. Dieses soll – nach derzeitigem Kenntnisstand – im Zeitraum von Anfang 2026 bis etwa Ende 2028 erneuert werden. Es wird hierbei zu Verkehrseinschränkungen kommen. Das Brückenbauwerk darf nicht in seinem Zustand und seiner Funktion beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Vorbelastung durch den Schienen- und Verkehrslärm sollen Lärmschutzwände im nördlichen Bereich errichtet werden – es wird hierzu auch auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zu dem o.g. Vorhaben, konkret auf den Gliederungspunkt 5.13.3 verwiesen. Diese Lärmschutzwände sind als „private Lärmschutzwände“ festzusetzen. Der Bau, die Unterhaltung oder die Übernahme durch 69 kommt nicht in Betracht.



Anlagen

Anlage 1 zur Gesamtstellungnahme 64, 66 und 68

Anmerkungen 68

1) Zum Gutachten Mobilitätskonzept:

1. S.4/ Abb.2: Es fehlt die Darstellung der geplanten Haltestellen innerhalb des Plangebiets (andere Farbe + Legende). Es fehlt ein Platzhalter einer potenziellen Haltestelle auf der Umwelttrasse zwischen Vitalisstraße und Maarweg, da sich dort durch weitere städtebauliche Entwicklungen Bedarfe ergeben werden.
2. Die Kartengrundlage erscheint immer noch eine veraltete Version darzustellen. Das gilt auch für den LP2_Verkehrsanlagen_Plan. Dort steht in manchen Gebäuden z.B. noch Kita, obwohl die Kitas dort nach aktuellerem Wissenstand nicht mehr verortet werden.

2) Zum Gutachten Liefer- und Ladekonzept:

1. S.3 Aktuell ist eine Andienung der Schule über die Bummelmeile mit anschließender Ausfahrt auf die Umwelttrasse vorgesehen. Wir sehen eine Andienung über die Stichstraße (neben Umspannwerk) oder ein Wenden auf der Schulhofsfläche/ Wendeanlage links neben BF4/ an der südöstlichen Ecke des Schulgeländes, um jegliche Lieferverkehre auf der Umwelttrasse zu vermeiden. Rettungsfahrten sind hiervon ausgenommen.

3) Aus dem Abstimmungstermin mit Büro Lindschulte, 66 und 68:

1. Die Breite der Umwelttrasse soll 7,80m betragen – KVB, Lindschulte, 681/2 und 664/5 haben diesem Maß unter der Prämisse zugestimmt, dass die Trasse nicht als Fahrradstraße angeordnet wird. In der Begründung zum B-Plan ist eine Anpassung erforderlich (S.16).
2. Der Anschluss des Bussonderfahrstreifens an die Vitalisstr. ist abhängig von den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung. Außerdem beeinflusst auch die Einbahnstraßenrichtung des Girlitzwegs, die noch nicht final ist, das Ergebnis.
3. Grundsätzlich muss die Gestaltung der Widdersdorfer Straße und des Maarwegs im B-Plan-Bereich im Zuge der Verkehrsuntersuchung betrachtet werden. Erst daraus lassen sich die Bedarfe ableiten. Hierbei spielt auch die Gestaltung der Widdersdorfer Straße zwischen Maarweg und Oskar-Jäger-Straße in Bezug auf Fuß- und Radwegplanung eine wichtige Rolle. Deshalb muss dieser Abschnitt im Gesamtzusammenhang betrachtet werden.
4. Fazit aus Punkt 2&3: Die äußere Erschließung kann erst abschließend bewertet werden, wenn die Verkehrsuntersuchung vorliegt.

Zu Anlage 4 Bebauungsplan-Entwurf Blatt 2:

5. Die Quartiersplätze 2 und 3 werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung markiert. Im Termin mit 66, 68 und Lindschulte wurde angesprochen, dass diese Flächen aber in Teilen als Verkehrsflächen zu markieren sind.
6. Die Separierung öffentlicher und privater Verkehrsräume ist darzustellen.

ÖPNV:

Die Aussagen zur Lage verschiedener Bushaltestellen von 644/5 und 681/1 sind nicht deckungsgleich. Deshalb sind weitere Abstimmungstermine geplant, u.a. zur Klärung der Frage, wie mit Haltestellen, die durch das Vorhaben nötig werden aber nicht im Geltungsbereich des B-Plans liegen, umzugehen ist. Für die finale Bewertung der Bushaltestellen ist das Vorliegen des Verkehrsgutachtens zwingend notwendig. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die geplanten Verkehrsflächen der bislang vorgeschlagenen und alternativen Standorte auskömmliche Breiten (für z.B. Wartehäuschen) aufweisen, um Bushaltestellen an den noch festzulegenden Standorten verkehrssicher anzubieten.

- Zusätzliche Haltestelle auf dem Maarweg als Verknüpfung zur Bustrasse inkl. Zuwegung (für beide Fahrtrichtungen)
- Verlegung der südlichen Haltestelle aus dem Planungsgebiet auf die Widdersdorfer Straße, um dort eine Verknüpfung zur Buslinie, die über die Widdersdorfer Straße verkehrt, herzustellen (beide Fahrtrichtungen).
- Bündeln der Bussteige im Knoten Widdersdorfer Straße/Maarweg
- Im Plan „Verkehrsanlagen_Lageplan“ fehlen überwiegend die Bemaßungen für die Bushaltestellen (z.B. Länge der Haltestellen)
 - o grundsätzlich sollten Bushaltestellen 3,10 m breit sein (siehe Planungshandbuch).
 - o Auf dem Maarweg fehlt die zusätzliche Haltestelle in Gegenrichtung.
 - o Auf dem Maarweg muss der Radfahrstreifen im Bereich der Haltestelle unterbrochen werden.
- Zum Mobilitätskonzept:
 - o S.4 dritter hellblauer Punkt „eine Straßenbahnhaltestelle (13) ...“ zu ändern in „eine Stadtbahnhaltestelle (Linie 13) in ca. 850 m Entfernung mit Anbindung u.a. an den Bahnhof Ehrenfeld“ ~~sowie den Kölner Gürtel~~
 - o S.4 Zu Abb. 2: Haltestelle Maarweg/ Vogelsanger Str. fehlt
 - o S.8 Kap. 4.1.3: welche On-Demand-Verkehre sind gemeint?
 - o S.9 Kap. 4.2.1: Es fehlt der Verweis auf das Raumbuch Mobilstationen der Stadt Köln
 - o S.13 Kap. 4.2.5: Das Kapitel sollte sich in der Überschrift auf den gesamten ÖPNV beziehen, nicht bloß auf den „ÖPNV-Zubringer“. Die Aussagen zum (autonomen) Busshuttle wirken unstimmig, da „zunächst ein (autonomer) Busshuttle vorgesehen“ ist, es weiter unten im Text dann heißt, „Zudem ist in der Zukunft die Option eines (autonomen) Busshuttles gegeben“. Wie bereits in mehreren Terminen mitgeteilt, wird aus Sicht der Nahverkehrsplanung aktuell mit herkömmlichen Buslinien kalkuliert und nicht mit autonomen Shuttles. Diese stellen eine perspektivische Ergänzung dar.

Grundschule und Kitas:

Die Verkehre der Kitas und Grundschule sind in diesem Rahmen spezieller zu betrachten. In Abstimmung mit dem Amt für nachhaltige Mobilitätsentwicklung ist herzuleiten, welche Stellplätze notwendig sind. Die Abwicklung der Verkehre ausgehend dieser Nutzungen sind ebenfalls abzustimmen. Die Hinweise aus dem Lenkungsreis vom 08.07.2025 sind in der weiteren Planung hinsichtlich der Verortung der Bring- und Holstellplätze und der Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Kinder zu berücksichtigen. Fahrrad- und Lastenradstellplätze sind in jedem Fall nachzuweisen. Diese sind in den Eingangsbereichen zu verorten.

Etwaige sich aus dem Gutachten ergebende verkehrliche Maßnahmen sind bis zu den Inbetriebnahmen mit der Stadt Köln abzustimmen und durch den Vorhabenträger umzusetzen.

Anmerkungen 64

für die Beurteilung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlagen und die Ausgestaltung der Verkehrsanlagen liegt das Verkehrsgutachten nicht vor. Dies bitte ich nachzureichen und das Amt 64 erneut zu beteiligen.

Für den Fall, dass die Datei LP2_Verkehrsanlagen_Lageplan als Erschließungsplan zu werten ist, so ist dieser nicht mit den Fachbereichen im Amt 64 abgestimmt.

Die südwestliche Ecke des B-Plan-Entwurfs zeigt unzureichende Flächen für die Nebenanlagen (Geh- und Radweg) aus. In der o.g. Datei wird diese Kreuzung aus der Planung ausgeklammert. Dies ist jedoch zwingend mitzudenken. Die Planung muss bis auf den Bestand überführen. Der Kreuzungsbereich muss in Gänze dargestellt werden.

Anmerkungen 66 sind in Anlage 2 aufgeführt.

| |
|--|
| Anlage 2 zur Gesamtstellungnahme 64, 66 und 68 Anmerkungen 66 |
|--|

66
664/5

21.08.2025
Herr Fellecke
27037

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB

Hier: Stellungnahme zum Bebauungsplan 63460/05 „Max-Becker-Areal“ in Köln-Ehrenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Inhalt der vorgelegten Unterlagen ist teilweise widersprüchlich und der Grad der Ausarbeitung nicht ausreichend, so dass eine qualifizierte Stellungnahme schwer möglich erscheint. Es ist nicht möglich, die Stellungnahme ausschließlich auf den Entwurf des Bebauungsplans zu beschränken, ohne auch die zahlreichen ungeklärten Details der Fachplanungen Grünordnungsplan und Entwurf der Verkehrsanlagen zu erwähnen. Es zeigt sich deutlich, dass der Bebauungsplanentwurf erst nach Fertigstellung und Freigabe der Fachplanungen verbindlich aufgestellt werden kann.

Die Widersprüchlichkeit zeigt sich beispielsweise in den Straßenbegrenzungslinien, welche in den unterschiedlichen Fachplänen „Bebauungsplan Entwurf“, „Grünordnungsplan“ und „Verkehrsanlagen_Lageplan“ nicht einheitlich dargestellt werden.

Die Verkehrsfläche zwischen den Baufeldern MU 5.5 und MU 6.1 ist nicht näher bezeichnet als Planstraße xyz. Ebenso wird die zukünftige Quartiersstraße und die Mobilitätsstrasse nicht näher betitelt.

Die Begrünung des Straßenraums im GOP und im aktuellen Lageplan der Verkehrsanlagen ist nicht übereinstimmend dargestellt. Die Anlage 06 zum GOP stellt nicht den aktuellen Stand der Straßenplanung dar. Damit ist die Grundlage für die Erstellung des GOP nicht gegeben. Die im GOP dargestellte Begrünung des öffentlichen Straßenraums ist in Teilen nicht umsetzbar. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die Straßenplanung anzupassen. Der GOP ist nach Abschluss und Freigabe der Straßenplanung durch 66 in Teilen zu aktualisieren.

Die Planungsvorgabe PV3 im GOP beschreibt Verkehrsflächen, die mit Aufenthaltsqualitäten und Begrünung Erholungsfunktionen von öffentlichen Grünflächen übernehmen können. Grundsätzlich dienen Verkehrsflächen primär der Erschließung der Baufelder. Erst nachdem die erforderlichen Bewegungsräume festgelegt und sichergestellt sind, können weitere Funktionen im öffentlichen Straßenland, beispielweise Pflanzbeete, Versickerung von Oberflächenwasser und Aufenthaltsfunktion, implementiert werden. Sollten diese zusätzlichen Funktionen zwingend umgesetzt werden,

ist das öffentliche Straßenland entsprechend zu vergrößern. Damit können alle Baumscheiben, Pflanzbeeten und zu erhaltende Bäume im öffentlichen Straßenland erst nach Abschluss der Straßenplanung und Freigabe durch das Amt 66 im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Baumpflanzungen M1, M2, M3, M17, M18, M19, M20, M21, M22, M23, M24 und M25.

Die Legende des Lageplans Verkehrsanlagen ist nicht übereinstimmend mit den Signaturen auf dem Plan. Beidseits der Mobilitätstrasse ist beispielsweise eine grüne Linie dargestellt, deren Bedeutung in der Legende nicht erläutert wird. Die Mobilstationen werden in der Legende ebenfalls nicht erwähnt.

Es scheint noch nicht vertraglich geregelt zu sein, welche Verkehrsflächen – auch außerhalb des Bebauungsplangebietes – durch den Vorhabenträger zu planen, umzusetzen und zu finanzieren sind. 664/5 kann aufgrund der knappen Personalressourcen keine Straßenplanungen im Zusammenhang mit der Erschließung des Max-Becker-Areals übernehmen. 664/5 rät daher eindringlich, vor dem Beschluss des Bebauungsplans mit dem Vorhabenträger vertraglich zu vereinbaren, welche Maßnahmen am Straßennetz umgesetzt werden müssen.

Aus den Erfahrungen mit anderen Bebauungsplangebietes in Ehrenfeld empfiehlt 664/5, den durch Amt 66 freigegebenen Entwurf der Verkehrsanlagen zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf durch die Gremien der Stadt beschließen zu lassen.

Äußere Erschließung (vorhandenes Straßennetz)

Vitalisstraße

Durch die westliche Anbindung der Mobilitätstrasse an das bestehende Straßennetz werden bauliche Anpassungen der Vitalisstraße erforderlich. Es sollte geprüft werden, ob dieser Bereich in den Bebauungsplan aufgenommen werden muss. Die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einmündung kann erst verbindlich festgelegt werden, wenn die Entwurfsplanung der Straße abgeschlossen und durch das Amt 66 freigegeben ist. Daher sind auch die Bäume M25 im GOP entsprechend zu hinterfragen.

Der Anschluss der Mobilitätstrasse an die Vitalisstraße ist ungenügend ausgearbeitet. Es ist unklar, ob der Knoten zukünftig als Lichtzeichen-geregelter oder Vorfahrts-geregelter Knoten betrieben werden soll. Es fehlt eine Betrachtung der erforderlichen Anzahl und Länge der Aufstellstreifen. Es ist nicht geprüft, ob die Gelenkbusse aus der Mobilitätstrasse ausfahren oder einbiegen können. Es fehlt eine Aussage über die Kapazität des Knotens sowie der zukünftigen Verkehrsqualität. Der Anschluss erfolgt im Bereich der bestehenden Bushaltestelle. Diese wurde auf dem Plan nach Süden in den Bereich einer vorhandenen Querungshilfe verschoben. Es ist nicht dargestellt, wie der Fußverkehr zukünftig die Vitalisstraße sicher überqueren soll. Ferner ist unklar, ob dies die richtige Halteposition für das künftige Busnetz ist oder ob dieser nördlich der Einmündung liegen sollte.

Insbesondere aufgrund des vorhandenen Höhenunterschiedes, kann nicht sichergestellt werden, dass die Bäume 435 und 436 erhalten werden können bevor die Straßenplanung abgeschlossen ist.

Die Verkehrsflächen können im Bebauungsplanentwurf erst festgelegt werden, wenn die Knotengeometrie abschließen entworfen und durch das Amt 66 freigegeben ist.

Der Anschluss der Nebenanlagen an den Bestand im Bereich des Knotens mit der Widdersdorfer Straße ist fehlerhaft.

Maarweg

Insgesamt sind die Verkehrsanlagen des Maarwegs nicht abschließend geplant und durch das Amt 66 freigegeben. Es sind weder die Verkehrsflächen noch die Baulinien der Baufelder M1, MU 9.1 und MU 10 endgültig im Bebauungsplanentwurf festsetzbar. Der erforderliche Straßenquerschnitt des Maarwegs sowie die möglichen Lagen der Tiefgaragenzufahrten der Baufelder MU 1, MU 9.1 und MU 10 müssen zunächst durch ein Verkehrsgutachten festgelegt werden. Die Lage der Tiefgaragenzufahrten verursachen eventuell eine Anpassung des vorhandenen Straßenraums, beispielsweise zusätzliche Abbiegestreifen, die durch den Bauherrn geplant, finanziert und umgesetzt werden müssen. Es sollte geprüft werden, ob der Bebauungsplan im Bereich der Tiefgaragenzufahrten auf den gesamten Straßenquerschnitt des Maarwegs ausgeweitet werden muss um die TG- Zufahrten rechtlich zu sichern. Darüber hinaus sollte verkehrlich baurechtlich geprüft werden, ob eine Reduzierung der bisher geplanten TG-Zufahrten realisiert werden kann und ob diese in der Planstraße 4 zu verorten sind. Die Tiefgaragenzufahrt der Baufläche MU 1 ist unter Berücksichtigung der Bushaltestelle im Maarweg im derzeitigen Bebauungsplanentwurf ohnehin nicht realisierbar.

Am Maarweg wird nur eine Bushaltestelle in Richtung Norden dargestellt, die Haltekante in Gegenrichtung fehlt. Es ist unklar, wie Fahrgäste die Fahrbahn überqueren sollen. Es ist unklar, ob die Radverkehrsanlage am Maarweg ein baulicher Radweg oder ein Radfahrstreifen sein soll. Vorgegeben wurde ein baulicher Radweg. In diesem Fall ist die Bushaltestelle falsch dargestellt.

Im Bereich des Baufeldes MU 10 unterbricht die Radverkehrsanlage. 664 fordert auf beiden Straßenseiten durchgehende bauliche Radverkehrsanlagen. Zwischen dem Rad- und Gehweg wird ein Sicherheitstrennstreifen dargestellt. Das ist fehlerhaft. Der Sicherheitstrennstreifen muss richtigerweise zwischen Radweg und Fahrbahn liegen. Es ist zu prüfen, wie der erforderliche Umbau des Maarwegs in diesem Abschnitt durch den Bebauungsplan sichergestellt werden kann.

Der Gesamtquerschnitt des Maarwegs ist nicht vermaßt. Es ist nicht durch ein Verkehrsgutachten belegt, wie viele Fahrstreifen auf dem Maarweg erforderlich sind.

Der Anschluss der Planstraße 4 an den Maarweg ist nicht durchgeplant. Es ist unklar, ob aus nördlicher Richtung in die Planstraße 4 eingebogen werden soll und ob dafür ein zusätzlicher Fahrstreifen erforderlich wird. Es ist nicht dargestellt, wie der Knoten zukünftig betrieben werden soll. Die Querung des Fußgängerverkehrs über den Maarweg ist nicht dargestellt. Es muss geprüft werden, ob der Ausbau der Kreuzung durch den Bebauungsplan sichergestellt werden kann.

Im Bereich der Einmündung des kombinierten Geh- und Radwegs zwischen den Baufeldern MU 9.1 und MU 10 war im ursprünglichen Entwurf der Verkehrsanlagen eine Querungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr vorgesehen. Es muss geprüft werden, wie diese Querungsmöglichkeit durch den Bebauungsplan sichergestellt werden kann.

Vor dem Baufeld MU 9.1 befindet sich derzeit ein Taxen-Stand. Es bleibt unklar, wo dieser zukünftig liegen soll. Am Fahrbahnrand darf derzeit geparkt werden. Es bleibt unklar, welche Parkstände zukünftig erhalten bleiben sollen.

Widdersdorfer Straße

Die Entwurfsplanung der Widdersdorfer Straße ist nicht abgeschlossen und freigegeben. Es muss durch ein Verkehrsgutachten die Anzahl und Länge der Fahrstreifen im Bereich des Knotenpunktes mit dem Maarweg bestimmt werden. Die Lage der Bushaltestellen „Karnevalsmuseum“ der stadtauswärts fahrenden Buslinien 139, 141 und 143 muss überprüft werden, eventuell ist eine Zusammenlegung der Haltestellen westlich des Knotenpunktes sinnvoll. Es ist zu prüfen, ob diese neue Lage der Haltestelle im Bebauungsplan enthalten sein muss. Es muss geregelt sein, durch wen die neue Haltestelle geplant, finanziert und gebaut wird.

Solange die Verkehrsanlagen der Widdersdorfer Straße nicht abschließend geplant und durch das Amt 66 freigegeben sind, können die Ergänzungspflanzungen (ohne Nummer im GOP) im Bereich der öffentlichen Grünfläche und des Baufeldes MU 9.3 nicht sichergestellt werden.

Die Lage der Querungsmöglichkeit im Bereich der Einmündung der Bummelmeile (Planstraße 3) darf nicht in der Flucht der Bummelmeile liegen. Es besteht die Gefahr, dass der Radverkehr ungebremst die Fahrbahn der Widdersdorfer Straße überquert. Auf dem Fahrbahnteiler sollte kein Baum gepflanzt werden.

Der Knoten zwischen Widdersdorfer Straße und Quartiersstraße muss durch ein Verkehrsgutachten bemessen werden. Das betrifft die Anzahl und Länge der Fahrstreifen und die Lage der signalisierten Fußgängerfurt. Die Führung des Radverkehrs über die Widdersdorfer Straße ist derzeit nicht zufriedenstellend gelöst. Im Bereich des Knotens ist daher auch der Umbau der südlichen Straßenseite erforderlich. Die Grundstücke Widdersdorfer Straße 209, 213 und 215 können derzeit mit dem Kfz auch aus Richtung Innenstadt erreicht und in Richtung Westen verlassen werden. Mit der Anordnung des Linksabbiegestreifens erscheint das nicht mehr möglich zu sein. Hierfür ist eine Lösung zu finden. Es sollte geprüft werden, ob der gesamte Bereich zwischen Bummelmeile und Quartiersstraße im Bebauungsplan gesichert und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden muss. Die Planung und der Umbau des gesamten Knotenpunktes sind durch die Maßnahme begründet. Es muss sichergestellt werden, dass der Vorhabenträger dafür inhaltlich und finanziell die Verantwortung trägt.

Es muss geklärt werden, ob die richtige Lage der Bushaltestellen in der Widdersdorfer Straße östlich des Knotenpunkts und nicht in der Quartiersstraße ist. In dem Fall lägen die neuen Haltestellen außerhalb des Bebauungsplangebietes. Der rechtliche Umgang damit ist zu klären. Es ist zu klären, durch wen die Bushaltestellen in dem Fall geplant, gebaut und finanziert werden.

Innere Erschließung (Straßenneubau)

Mobilitätstrasse

Um die Baufelder MU 11 und MU 12 werden im Lageplan Verkehrsanlagen rot gestrichelte Linien dargestellt. Aus der Legende geht nicht deren Bedeutung hervor.

Die Brücke über die HGK Gleise ist im Lageplan Verkehrsanlagen nicht dargestellt. Auf der Brücke ist ein Grünstreifen dargestellt.

Das Gebäude auf dem Flurstück 1697 liegt über der Straße. Es bleibt unklar, welche Gebäude niedergelegt werden sollen.

Die Überführung der Mobilitätstrasse über den Maarweg ist im Bebauungsplanentwurf zu klein dargestellt. Die lichte Weite der Brücke sollte den Katastergrenzen des Maarwegs entsprechen. Das Brückenbauwerk ist im Lageplan Verkehrsanlagen gar nicht dargestellt. Auf der Brücke wird ein Grünstreifen dargestellt. Die angezeigten Maße sind die Maße der Verkehrsanlagen. Welche Maße für das Brückenbauwerk erforderlich sind, bleibt unklar.

Zwischen Maarweg und Mobilitätstrasse wird im Lageplan Verkehrsanlagen in westlicher Richtung ein Verbindungsweg dargestellt. Dieser hat keinen Verkehrswert, es ist vielmehr ein Verbindungsweg östlich des Maarwegs zur den dort liegenden Haltestellen erforderlich. Ferner ist der Weg nicht richtig an die Nebenanlagen des Maarwegs angeschlossen und es wurde die topographische Situation (Böschung) nicht berücksichtigt. Der Weg kann aus Sicht von 664/5 entfallen. Der Grünstreifen zwischen der

Brücke über den Maarweg und der öffentlichen Grünfläche ist für die Erschließung nicht erforderlich. Der Grünstreifen dient der Grünverbindung und sollte daher im Bebauungsplan nicht als Straßenverkehrsfläche dargestellt werden.

Die Fläche für die Baumreihe M1 nördlich des Baufeldes MU 1 ist im GOP und Bebauungsplan als Verkehrsfläche und im Lageplan Verkehrsanlagen als Grünfläche dargestellt. Die Baumreihe M1 fehlt im Verkehrslageplan. Die Baumreihe M1 erscheint grundsätzlich machbar, muss jedoch durch den Straßenentwurf sichergestellt werden, sollte die Fläche wie im Bebauungsplan dargestellt Straßenverkehrsfläche werden. 664/5 empfiehlt, die Fläche im Bebauungsplan als Grünfläche darzustellen.

Die Baumreihe M3 wird im GOP und im Lageplan Verkehrsanlagen nicht identisch dargestellt. Grundsätzlich erscheint die Baumreihe M3 machbar. Dieses setzt jedoch eine Umplanung des Straßenraums der Mobilitätstrasse voraus. Solange der Querschnitt der Mobilitätstrasse nicht abschließend geklärt und durch Amt 66 freigegeben ist, kann die Baumreihe M3 nicht sichergestellt werden. Der Grünstreifen zwischen Mobilitätstrasse und Deutscher Bahn ist sehr großzügig bemessen. 664/5 regt an, die Fahrbahn nach Norden zu verschieben, den Abstand zum Grundstück der DB auf 0,5 m und die Fahrbahnbreite der Mobilitätstrasse auf 7,80 m (Variante Lindschulte) zu reduzieren. In dem Fall kann zwischen Fahrbahn und Gehweg ein großzügiger Pflanzstreifen mit einem Baumabstand entsprechend der Baumreihe M2 entstehen.

Grundsätzlich sollen bei der Anlage von Kreisverkehrsplätzen die Straßenachsen auf den Kreismittelpunkt geführt werden. Das ist im Lageplan Verkehrsanlagen nicht erkennbar. Solange die exakte Lage des Kreisverkehrsplatzes / der Wendeanlage am Übergang der Mobilitätstrasse in die Quartiersstraße nicht abschließend feststeht, kann die Baulinie des Baufeldes MU 3 nicht endgültig festgesetzt werden. Durch die Trassierung der Straße ergeben sich eventuell noch Änderungen der Baulinie.

In der schriftlichen Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird festgesetzt, dass die Entwässerung der öffentlichen Flächen über oberirdische Rinnen, die das Wasser zu Tiefbeeten leiten sowie ein unterirdisches Kanal/Rigolen-System realisiert wird. Dieses ist in der Mobilitätstrasse nicht umgesetzt. Zur Umsetzung ist die Verkehrsfläche im Bebauungsplanentwurf um die erforderliche Größe der Tiefbeete zu vergrößern.

Quartiersstraße

Der Liefer- und Ladebereich vor dem Baufeld MU 2.2 ist mit 3,00 m Breite überdimensioniert. Eine Breite von 2,50 m ist ausreichend.

Derzeit schließt sich östlich an die Quartiersstraße eine Mauer an. Mittelfristig ist beabsichtigt, die Planungsräume MBA, altes Gaswerk und Kontrastwerk für den Fuß- und Radverkehr miteinander zu verbinden. In dem Fall ist entlang der Quartiersstraße ein zweites Gehweg erforderlich. Für diesen ist ein Freihaltestreifen mit einer Breite von 2,50 m im Lageplan Verkehrsanlagen vorzusehen. Die östlich der Quartiers-

straße gelegenen Pflanzungen M22 können nicht dauerhaft sichergestellt werden. Sie sollten auf keinen Fall im Bebauungsplan festgelegt werden, damit bei Herstellung des Gehwegs keine Befreiung beantragt werden muss.

Die Verbindungen zum Gaswerk und zum Kontrastwerk werden derzeit durch eine vorhandene Mauer verhindert. Es ist unklar, ob diese niedergelegt werden soll. Die Verbindungen zum Gaswerk befinden sich auf einem Privatgrundstück. Die Anschlüsse an die Quartiersstraße sind daher im Lageplan Verkehrsanlagen nicht als einmündende Straßen darzustellen. Bis zur tatsächlichen Herstellung der Durchbindungen sollte auf eine Darstellung komplett verzichtet werden.

Die privaten Verkehrsflächen und deren Anschlüsse an das öffentliche Straßenland sind im Lageplan darzustellen. Nur so kann sichergestellt werden, dass private Verkehrsflächen richtig an das öffentliche Straßenland angeschlossen sind. Derzeit ist nicht ersichtlich, wie die private Verkehrsfläche zwischen den Baufeldern MU 5.3 und MU 5.4 sowie MU 5.4 und MU 5.5 an die Quartiersstraße angeschlossen werden sollen. Ebenfalls sollte deutlich werden, ob die private Fläche zwischen den Baufeldern MU 2.1 bis MU 2.4 befahrbar sein soll und wenn ja, für welche Fahrzeugarten.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind als Gehwegüberfahrten und nicht als Mischverkehrsfläche darzustellen.

Die Lage der Bushaltestellen sollte anhand des zukünftigen Netzes überprüft werden. Es erscheint logischer, diese in der Widdersdorfer Straße östlich des MBA statt vor dem Baufeld MU 5.5 zu verorten. Damit lägen die Haltestellen allerdings außerhalb des Bebauungsplangebietes. Es ist zu prüfen, wie die Haltestellen in dem Fall sichergestellt werden können.

Des Weiteren ist im Bereich vom Baufeld MU 6.2 ein denkmalgeschützter Bereich dargestellt, welcher sich über die öffentliche Verkehrsfläche erstreckt. Es ist zu prüfen, ob sich dadurch negative Auswirkungen oder Einschränkungen auf die bauliche Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben. Sofern möglich, sollte der denkmalgeschützte Bereich auf das betroffene Baufeld begrenzt werden.

In der schriftlichen Begründung des Bauungsplanentwurfs wird festgesetzt, dass die Entwässerung der öffentlichen Flächen über oberirdische Rinnen, die das Wasser zu Tiefbeeten leiten sowie ein unterirdisches Kanal/Rigolen-System realisiert wird. Dieses ist in der Quartiersstraße nicht umgesetzt. Zur Umsetzung ist die Verkehrsfläche im Bebauungsplanentwurf um die erforderliche Größe der Tiefbeete zu vergrößern.

Quartiersplatz 1

Im südlichen Platzbereich ist im Lageplan Verkehrsanlagen eine Mischverkehrsfläche neben Gehweg dargestellt. Diese Betriebsform kennt die Straßenverkehrsordnung nicht. Es gibt nur Misch- oder Trennprinzip aber keine Kombination aus beiden.

Es sind Parkstände im öffentlichen Raum dargestellt, die nur der privaten Nutzung der Kita nutzen. Das ist laut Straßenverkehrsordnung nicht vorgesehen.

Wenn die Erschließung der Kindertagesstätte und des Baufeldes MU 4.2 ausschließlich über die Tiefgarage erfolgt, kann auf eine dauerhafte Befahrung des Quartiersplatzes 1 mit Kfz vollständig verzichtet werden.

Die Flächenfestlegungen im Bebauungsplanentwurf können am Quartierplatz 1 daher erst nach Abschluss und Freigabe des Verkehrsanlagenentwurfs erfolgen.

Die Fläche nördlich des Baufeldes MU 4.2 wurde straßenplanerisch noch überhaupt nicht behandelt. Es kann daher im Bebauungsplanentwurf nicht abschließend festgelegt werden, dass diese Fläche „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ist, da die zukünftige Nutzung noch nicht feststeht.

In der schriftlichen Begründung des Bauungsplanentwurfs wird festgesetzt, dass die Entwässerung der öffentlichen Flächen über oberirdische Rinnen, die das Wasser zu Tiefbeeten leiten sowie ein unterirdisches Kanal/Rigolen-System realisiert wird. Dieses ist am Quartiersplatz 1 nicht umgesetzt. 664/5 regt an, den zentralen Bereich des Quartiersplatzes nicht zu versiegeln und zur Oberflächenentwässerung des Platzes und der Quartiersstraße zu nutzen. Sollte eine Befestigung des Platzes zwingend erforderlich sein, ist die Verkehrsfläche für die erforderliche Größe der Tiefbeete zu vergrößern.

Planstraße 1

Die Planstraße 1 endet in der Mobilitätstrasse ohne Wendemöglichkeit. Damit kann die Planstraße 1 nur für den Fuß- und Radverkehr und nicht für den Lieferverkehr genutzt werden. Da die Grundschule laut Lageplan über die Planstraße 1 erschlossen werden soll, beispielsweise für die Anlieferung der Mensa, ist eine Wendemöglichkeit vorzusehen. Die Baulinien der Baufelder MU 2.1, MU 2.3 oder der Grundschule verändern sich dadurch eventuell. Die Baulinien können daher erst nach Abschluss und Freigabe des Straßenentwurfs verbindlich festgelegt werden. Ferner bleibt unklar, ob an der Grundschule ein Schwimmbus halten muss und an welcher Stelle dieser Haltepunkt verortet sein soll. Ein Abgleich mit der Begründung ist erforderlich – dort wird beschrieben, dass die Grundschule über die Planstraße 4 erschlossen wird.

Es ist sicherzustellen, dass Entsorgungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Feuerwehr die rechtwinklige Kurve im Bereich des Baufeldes MU 2.3 befahren können. Eventuell hat das Auswirkung auf die Baulinie des Baufeldes. Im Bereich der Kurve verjüngt sich die Fahrbahnbreite von 5,00 m auf 4,00 m. Das ist nicht nachvollziehbar.

Vor der Schule verläuft die Entwässerungsrinne auf dem Gehweg. Der Gehweg hat damit eine effektiv nutzbare Breite von 2,00 m. Das ist nicht regelkonform und gerade im Bereich einer Grundschule sicherheitsrelevant. Die Maßkette im Bereich der Kurve und im Bereich des Baufeldes weisen unterschiedliche Werte aus, obwohl augen-

scheinlich der Straßenquerschnitt eine durchgehend gleiche Aufteilung hat. 664/5 fordert vor der Schule einen Gehweg mit einer Mindestbreite von 2,50 m.

Planstraße 2

Die Planstraße 2 wird im Lageplan Verkehrsanlagen als Mischverkehrsfläche mit begleitenden Gehwegen dargestellt. Diese Betriebsform gibt es in der Straßenverkehrsordnung nicht. Da vorgesehen ist, dass der Lieferverkehr über die Planstraße 2 zur Quartiersstraße geführt wird, schlägt 664/5 eine Straße im Trennprinzip entsprechend der Bummelmeile (Planstraße 3) vor.

Im Lageplan Verkehrsanlagen wird die private Fläche vor dem Baufeld 2.4 mit einer Signatur dargestellt, die im Bebauungsplan „Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung“ bedeutet. Diese Darstellung ist im Rahmen der Straßenplanung fehlerhaft.

Der Anschluss der privaten Verkehrsflächen an die Planstraße 2 ist darzustellen um sicherzustellen, dass Entsorgungsfahrzeuge, Fahrzeuge der Feuerwehr und Lieferfahrzeuge die Verkehrsflächen befahren können.

Neben den Tiefbeeten sind Baumpflanzungen geplant. Es ist abzuklären, ob Bäume in unmittelbarer Nachbarschaft zu Tiefbeeten gepflanzt werden können. Einwurzelungen in das Tiefbeet kann eine Verminderung der Versickerungsleitung zur Folge haben. Damit wäre die Entwässerung des öffentlichen Straßenlandes nicht mehr gewährleistet. Bei erforderlichem Austausch des Filtersubstrats würden ferner die Bäume entfernt werden müssen. Das ist nicht nachhaltig. 664/5 regt daher an, Baumstandorte und Tiefbeete räumlich voneinander zu trennen.

Planstraße 3

Die Entwässerungsrinnen gehören in der Regel zur Fahrbahn. Damit hätte die Fahrbahn der künftigen Fahrradstraße eine Gesamtbreite von 6,00 m und wirkt etwas überdimensioniert für deren Funktion.

Die Planstraße 3 ist zwischen den Baufeldern MU 5.2 und MU 5.5 durch eine private Fläche unterbrochen. Das wird zu Problemen im späteren Betrieb führen, da unklar ist, wer für welche Flächen zuständig ist. Es sollte daher geprüft werden, ob eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche trotz Unterbauung der privaten Tiefgarage möglich ist. Darüber hinaus scheint aufgrund der Tiefgaragenunterbauung eine Anordnung von Bäumen und Tiefbeeten unmittelbar darüber, wie in den Unterlagen dargestellt, nicht realistisch.

Für die Lage der Tiefbeete neben Baumpflanzungen gilt gleiches wie in der Planstraße 2. Grundsätzlich ist zu überlegen, ob entlang der Planstraße 3 die Anordnung von Tiefbeeten sinnvoll ist. Bei der vielfältigen Erdgeschossnutzung ist mit einem erhöhten Pflegeaufwand der Tiefbeete zu rechnen. Es ist vertraglich zu regeln, wer für die Unterhaltung der Tiefbeete verantwortlich ist. Dieses sollte vor der verbindlichen Erstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Quartiersplätze 2 und 3

Die Darstellung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplanentwurf entspricht nicht der geplanten späteren Nutzung. Die Quartiersplätze 2 und 3 sowie die Planstraße 3 werden die gleiche Funktion erfüllen: Fahrradstraße mit zugelassenem Lieferverkehr und begleitendem Gehweg. Der Quartiersplatz 3 wird de facto in der Örtlichkeit nicht als Platz erkennbar sein. Der Quartiersplatz 2 wird nur in Teilen als Platz erkennbar sein. Dennoch werden Quartiersplätze und Planstraße im Bebauungsplanentwurf unterschiedlich dargestellt. Aus Sicht von 664 müssen die Teile der Quartiersplätze, die überwiegend die Funktion Fahrradstraße erfüllen sollen, als Straßenverkehrsfläche dargestellt werden. Das beinhaltet auch die Durchbindung in die Planstraße 2.

Die Mobilstation am Quartiersplatz 2 liegt im Laufbereich der Fußgänger und muss daher zwingend verlegt werden. Die Baumreihen M18 und M19 werden im Lageplan Verkehrsanlagen nicht dargestellt. Daher kann nicht sichergestellt werden, dass die Baumreihen überhaupt hergestellt werden können. Der zu erhaltende Baum 184 ist im Lageplan Verkehrsanlagen entfallen und durch ein Tiefbeet ersetzt. Am Quartiersplatz 2 zeigt sich erneut, dass die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf erst nach abgeschlossenem und durch 66 freigegebenen Straßenentwurf erfolgen können.

Die Fläche zwischen den Baufeldern MU 5.2 und MU 8 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Die Fläche ist für die Erschließung nicht erforderlich, kann jedoch eventuell für die Entwässerung (Tiefbeet) der Planstraße 3

und des Quartierplatzes 3 genutzt werden. Damit könnten die zahlreichen Tiefbeete in der Bummelmeile entfallen (siehe oben). Alternativ kann die Fläche als Zugang zur Öffentlichen Grünfläche 3 genutzt werden. In dem Fall ist sie im Bebauungsplan jedoch nicht als Verkehrsfläche darzustellen.

Der Quartiersplatz 3 dehnt sich in westlicher Richtung in den kombinierten Geh- und Radweg aus. Das entspricht nicht der Darstellung des Lageplans Verkehrsanlagen, in welchem der kombinierte Geh- und Radweg bis an die sogenannte Bummelmeile führt. Gleiches gilt für die Ausdehnung des Quartierplatzes 3 bis an die Widdersdorfer Straße. Im Lageplan wird dieser Bereich als Fahrradstraße mit begleitendem Gehweg und nicht als Platzfläche dargestellt. Diese Flächen sollten daher im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche (gelb) dargestellt werden. Zwischen Quartiersplatz 3 und Widdersdorfer Straße wird ein Baum in der Achse der Fahrradstraße angeordnet. Für den Fahrradverkehr sind keine geschwindigkeitsreduzierenden Elemente vorzusehen.

Planstraße 4

Die Planstraße 4 ist bisher planerisch nicht ausgearbeitet. Es geht aus den Unterlagen nicht hervor, welche Funktion die Planstraße 4 erfüllen soll. Laut Begründung (Seite 29) soll über die Planstraße 4 die Grundschule erschlossen werden, zu Zeiten des Schulbeginns und –ende jedoch nicht befahrbar sein. Im Bebauungsplanentwurf liegt zwischen Grundschule und Planstraße 4 jedoch eine öffentliche Grünfläche. Die Grundschule ist damit nicht erschlossen. Die Planstraße 4 erfüllt in der derzeitigen Planung keine Erschließungsfunktion.

Sollte die Planstraße 4 ausschließlich zur Erschließung der Schule dienen, ist diese nicht als öffentliche Verkehrsfläche, sondern als private Grundstücksfläche festzusetzen. Allerdings schlägt 664 vor die Planstraße 4 als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen und die Tiefgaragen der Bauflächen MU 1 und MU 10 über diese Planstraße zu erschließen.

Versenkbare Poller werden in Köln derzeit grundsätzlich nicht verbaut und sollten nicht in der Begründung erwähnt werden.

Es ist unklar, wie die Fahrbahn und der Anschluss an den Maarweg ausgebildet werden soll. Vor dem Baufeld MU 10 fehlt ein öffentlicher Gehweg. Am Ende ist keine Wendeanlage dargestellt. Es fehlen Maßketten im Lageplan Verkehrsanlagen.

Solange die Straßenplanung der Planstraße 4 nicht abschließend vorliegt und durch 66 freigegeben ist, kann die im GOP erwähnte Baumreihe M24 nicht sichergestellt werden. Bis zur planerischen Durcharbeitung der Planstraße 4 kann die Verkehrsfläche nicht im Bebauungsplanentwurf dargestellt werden, da weder die Funktion noch die Dimension der Straße bekannt ist.

Es sollte zwischen dem Baufeld MU 1 und der Grundschule ein öffentlicher Geh- und Radweg die Planstraße 4 mit der Grundschule und der Mobilitätstrasse verknüpfen.

Über diese Wege sind die Umsteigebeziehungen der Haltestellen am Maarweg und an der Mobilitätstrasse zu realisieren.

Planstraße ohne Nummer zwischen den Baufeldern MU 5.5 und MU 6.1

Die Entwässerungsrinnen gehören in der Regel zur Fahrbahn. Damit hätte die Fahrbahn eine Gesamtbreite von 6,00 m. Das erscheint für eine Fahrradstraße als überdimensioniert.

Es befinden sich Baumscheiben unmittelbar neben einem Tiefbeet (siehe oben).

Der Liefer- und Ladebereich vor dem Baufeld MU 6 ist mit 3,00 m Breite überdimensioniert. Eine Breite von 2,50 m ist ausreichend.

Es sind Parkstände im Lageplan eingetragen, obwohl dieser Bereich für den allgemeinen Kfz-Verkehr ausgeschlossen sein soll.

Kombinierte Geh- und Radwege

Die kombinierten Geh- und Radwege zwischen der Mobilitätstrasse und der Oskar-Jäger-Straße sowie zwischen Quartiersplatz 3 und Maarweg werden im Lageplan nicht einheitlich dargestellt.

Es ist nicht dargestellt, wie die kombinierten Geh- und Radwege entwässert werden sollen. Für die Anordnung von Tiefbeeten ist die Verkehrsfläche im Bebauungsplanentwurf entsprechend zu vergrößern.

Bebauungsplan-Entwurf Nummer 63460/05**Arbeitstitel: "Max Becker-Areal" in Köln-Ehrenfeld**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Bauaufsicht möchte ich zunächst folgende allgemeine Anmerkungen weitergeben.

Es ist in diesem Maßstab und ohne Kenntnis der Gebäudegrundrisse nicht abschließend zu beurteilen, ob die inneren Erschließungsflächen des Baugebiets ggfs. für die Zufahrts-, Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr in ausreichendem Maße ausgelegt sind, z.B. für erforderliche Kurvenradien und Aufstellflächen der Einsatzfahrzeuge mit Kraftfahrdrehleiter. Es muss davon ausgegangen werden, dass FW-Fahrzeuge im Brandfall den Blockinnenbereich erreichen müssen.

Ausgewiesene Flächen für den notwendigen Hol- und Bringverkehr für die geplanten Kitas sind ebenfalls nicht ablesbar (dies gilt insbesondere für die Kita im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, Baufeld MU 3).

I. Textliche Festsetzungen**1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

a) Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist in Gebäuden im MU 5.2, MU 5.5 und MU 6.1 in den mit (A) bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO müssen mindestens 75 % der Geschossflächen im Erdgeschoss je Gebäude für gewerbliche Nutzungen verwendet werden.

c) Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO ist in Gebäuden im MU 2.2 und MU 9.1 ein Anteil von mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

Gemäß der beiden vorgenannten Festsetzungen a) und c) sind in den benannten Baufeldern prozentual festgelegte Mindestflächen für gewerbliche Nutzungen benannt. Es erscheint fraglich, mit potenziell mehreren zeitlich gestaffelten Bauvorhaben und diversen gewerblichen Einheiten, wie diese Anforderungen im Genehmigungsverfahren - und auch zukünftig - nachgehalten werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

a) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß, in den Baugebietsteilflächen MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Höhe am oberen Bezugspunkt berücksichtigt bereits ein mögliches Nicht-Vollgeschoss.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder, wenn keine Attika hergestellt wird, die Oberkante des Gebäudes. 2

b) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Treppenaufgänge, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,5 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des jeweils zugeordneten Geschosses zurücktreten; davon ausgenommen sind Absturzsicherungen.

c) Soweit die festgesetzte Mindesthöhe der Lärmschutzwand im Bereich zwischen zwei Gebäuden die festgesetzte maximale Gebäudehöhe angrenzender Baukörper überschreitet, ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlage für konstruktive Anschlüsse zulässig.

Zu 2.1 a)

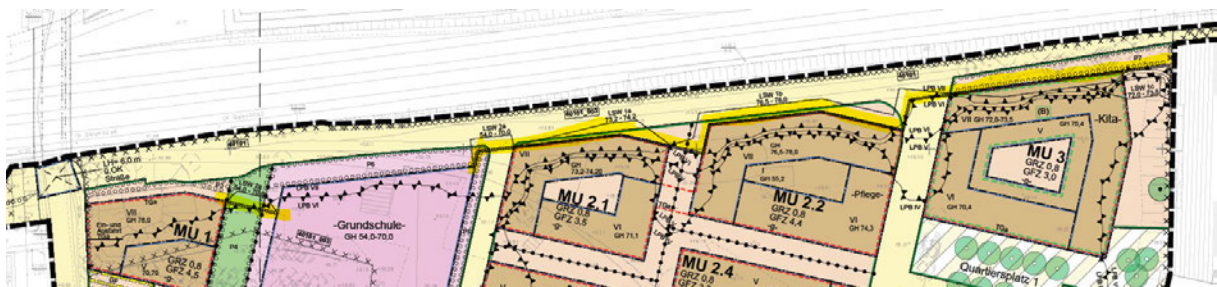
Die zum Maß der baulichen Nutzung in 2.1 a) beschriebenen Gebäudehöhen sind entgegen der gewählten Formulierung unbedingt als zwingende Höhen festzusetzen, falls tatsächlich eine konkrete Gebäudehöhe festgesetzt werden soll. Die Festsetzung ‚Mindest- und Höchstmaß‘ bleibt andernfalls inhaltlich unbestimmt.

Zu 2.1 b)

Wenn das höchstzulässige Maß der Überschreitung einer Gebäudehöhe auf 2,5m begrenzt bleibt, ist ausgeschlossen, dass ein baulicher Zugang auf das Dach (z.B. mittels Weiterführung des Treppenhauses zu Wartungszwecken, Pflege der Dachbegrünung etc.) geschaffen werden kann. Hierfür sind mindestens 3m Höhe erforderlich.

Zu 2.1 c)



Der Verlauf der festgesetzten Lärmschutzwände unmittelbar entlang der Gebäudefassaden zur Bahntrasse hin werfen hinsichtlich der Ausgestaltung der dahinter befindlichen Nutzungseinheiten, aber auch der Zugänglichkeit (auch im Brandfall, Sicherstellung des Rettungsweges) Fragen auf. Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen / Freiflächen steht dem ebenfalls entgegen. Es bleibt derzeit noch unklar, wie eine Durchwegung funktionieren kann, vgl. Markierung in Gelb.



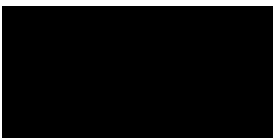
Plandarstellung, Blatt 2 von 2

Um im Baufeld MU 4.2, das grenzständig unmittelbar an das Nachbargrundstück Oskar-Jäger-Str. 173b (Flurstück Nr. 709) anschließt, einen Abstandsflächenverstoß auszuschließen, ist zu dem vorgenannten Grundstück hin eine Baulinie mit zwingender Höhe bzw. ggfs. ein abweichender Faktor für die Berechnung der zugehörigen Abstandsflächen in Bezug auf den zurückspringenden höheren Gebäudeteil festzusetzen.

Die Legende zu den mit ‚bestimmten Textlichen Festsetzungen‘ belegten Bereichen ist ggfs. noch in den Baufeldern 2.2 und 9.1. mit einer farblichen Markierung im Plan in Orange zu ergänzen, da dort ebenfalls ein Prozentanteil an gewerblicher Nutzung festgesetzt werden soll. Vielleicht könnte zudem in der Legende ein inhaltlicher Hinweis ergänzt werden (hier gewerbliche Nutzungen), analog zu gefördertem Wohnungsbau, s.u..

-  Bereich in dem bestimmte Textliche Festsetzungen gültig sind
-  Bereich in dem bestimmte Textliche Festsetzungen gültig sind, hier geförderter Wohnungsbau

Mit freundlichen Grüßen





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

Stadt Köln
Stadtplanungsamt 61
Herr Wirtz
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

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:

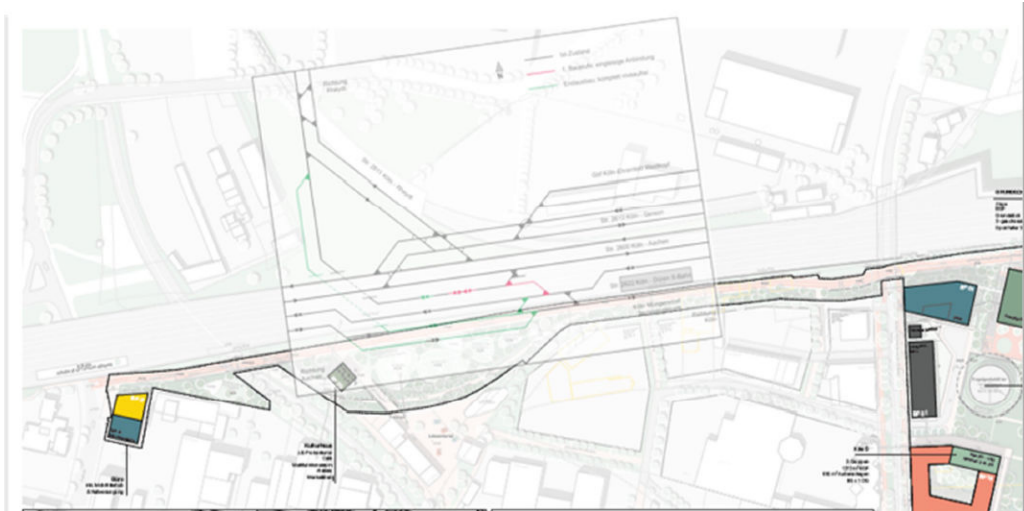


Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz



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:

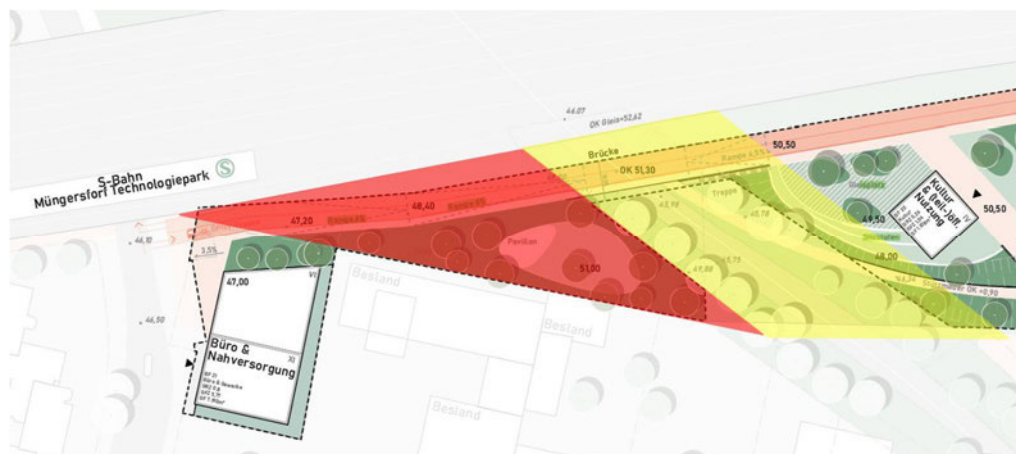


Die **DB Netz AG, Infrastrukturprojekte S-Bahnen Köln** nimmt hierzu wie folgt Stellung:

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 bahnparallel 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.

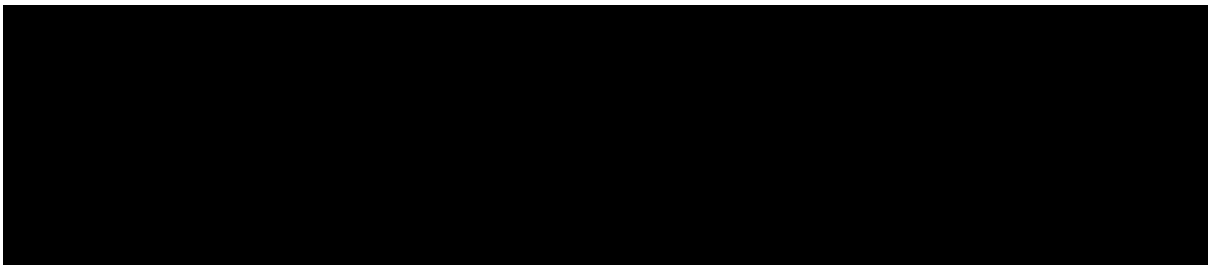
Wir bitten um Beteiligung innerhalb des weiteren Verfahrens und behalten uns hierbei weitere Auflagen und Bedingungen ausdrücklich vor.

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.

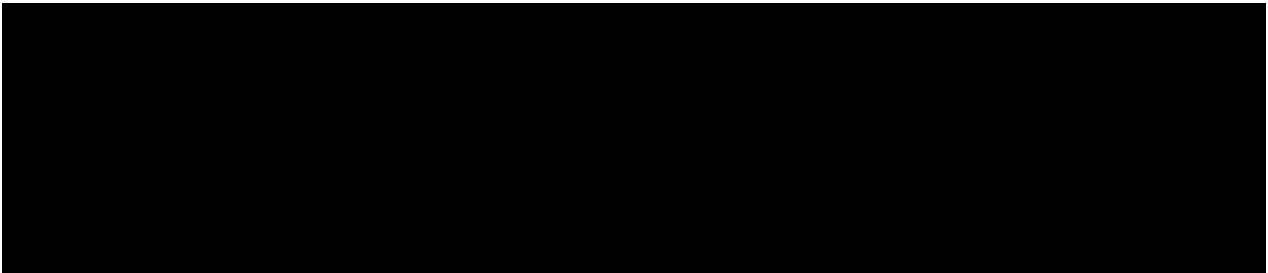
Mit freundlichen Grüßen

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. +++



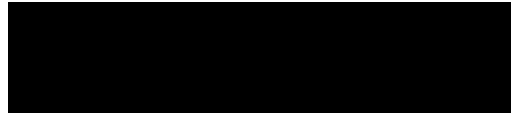


DB AG - DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln

Stadt Köln
Stadtplanungsamt 61
[REDACTED]
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

61-toeb@stadt-koeln.de

DB AG DB Immobilien
Baurecht I
CR.R O41
Erna Scheffler Straße 5
51103 Köln
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement



Allgemeine Mail Adresse:
DBSimm KLN Baurecht@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TOEB NW 23 161337

01.08.2023

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

Zwischenbescheid / 1. Stellungnahme

Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihr Schreiben vom: 21.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter [REDACTED],

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen zu o.g. Verfahren aufgrund bereits erfolgter Rückmeldungen folgende erste Stellungnahme:

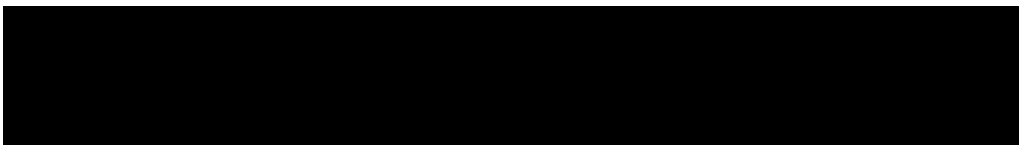
Bei den überplanten Flächen der Deutschen Bahn handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die kommunale Überplanung ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher nicht zulässig (BVerwG, Urteil vom 16.12.1988, Az. 4 C 48.86).

Die Flächen der DB Netz AG sind somit aus der Planung herauszunehmen.

Die Bahnflächen sind für den Entwicklungskorridor „ABS Düsseldorf-Duisburg und Knotenausbau zwischen Köln und Dortmund Rhein-Ruhr-Express (RRX)“ freizuhalten.

Die angedachte ÖPNV- und Radverkehrsstrasse ist somit auf bahnfremden Grundstücken zu planen.

Des Weiteren werden die überplanten Flurstücke Gemarkung Müngersdorf Flur 076 Nr. 2025 und 3365 für planfestgestellte Ausgleichsmaßnahme genutzt und müssen daher aus dem Plangebiet herausgenommen werden.





Auf einigen der im Planungsraum befindlichen Fremdfurstücken bestehen zudem Dienstbarkeiten zu Gunsten der DB Netz AG - wie das Recht zur Aufstellung und zum Betrieb von Fahrleitungsmasten, Bebauungs- und Nutzungsbeschränkungen, Fernmeldekabel, Betretungsrechte, Immissionsduldung, et.. Diese sind ebenfalls bei der Planung zu beachten.

Bei der weiteren Planung sind ferner folgende Punkte zu beachten:

Sofern die ÖPNV- und Radwegtrasse sich innerhalb der Lastabtragung der Eisenbahnverkehrslasten befindet, ist ein statischer Nachweis eines EBA zugelassenen Prüfstatikers zu erbringen, dass die Maßnahme keinerlei Auswirkungen auf die Infrastruktur der DB-Anlagen hat. Hierzu ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der DB Netz AG, Fachbereich konstruktiver Ingenieurbau erforderlich.

Da ÖPNV-, Radweg- und Bahntrasse parallel auf nahezu gleicher Höhe laufen sollen und insbesondere auch im Hinblick auf die geplante Grundschule, ist die Fläche im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Absprache zur Errichtung der Zaunanlage zur Gleisseite sowie die Festlegungen zur Sicherung der Arbeiten in Gleisnähe sind rechtzeitig mit dem Bereich Fahrbahn der DB Netz AG vorzunehmen.

Zugänge für Entfluchtungen, Havarie- und Instandhaltungsarbeiten sind in Abstimmung mit der DB Netz AG einzuplanen.

Bezüglich der optionalen Unterführung der Gleise weisen wir darauf hin, dass es sich bei einer öffentlichen Widmung der Wegefläche um eine Kreuzung nach Eisenbahnkreuzungsgesetz handelt.

Im Zuge der konkreten Ausbauplanung ist somit das jeweilige fachgesetzliche Verfahren (z.B. nach dem FStrG) durchzuführen; dabei ist die DB Netz AG insbesondere als TÖB (und zudem als Grundstückseigentümer) zu beteiligen. Vom Umfang der Ausbaumaßnahme abhängig, kann auch die Aufstellung einer Kreuzungsvereinbarung nach EKrG erforderlich werden.

Zudem sollte eine Einfriedung der Trasse zum Bahngelände auf Kosten des Vorhabenträgers erfolgen, um Gleisbetretung, sowie Verschmutzungen der Bahngrundstücke durch den öffentlichen Verkehr zu verhindern.

Beachten Sie bitte, dass diese Aufstellung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und wir uns, je nach Benennung weiterer Punkte aus dem DB Konzern vorbehalten diese zu ergänzen und ggfs. zu ändern.

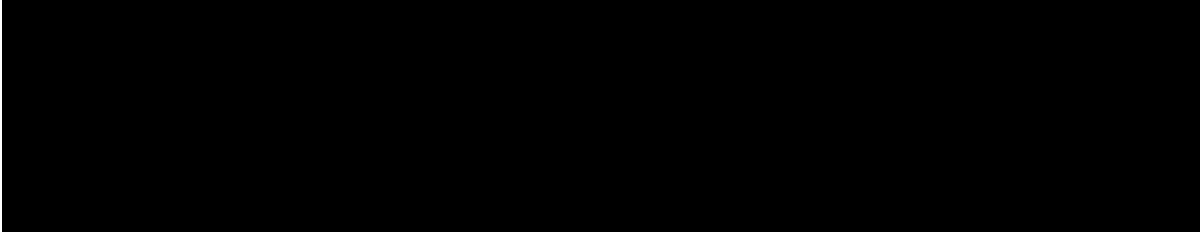
Sie erhalten diese erste Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.



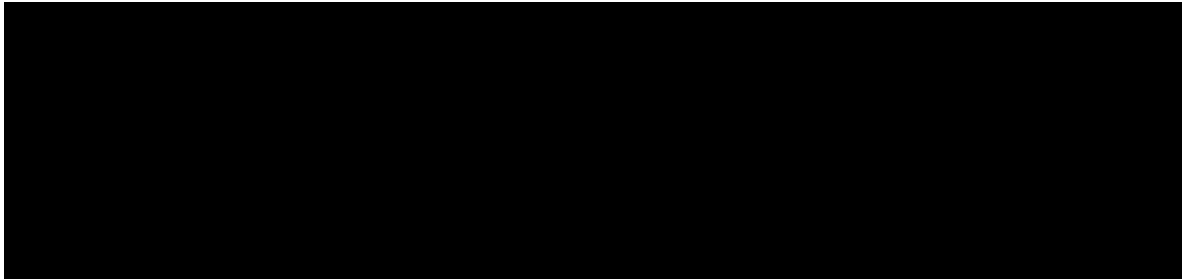
Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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. +++





Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Köln
Amt für öffentliche Ordnung
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln

Datum: 12.08.2025

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung

Köln, Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 'Max-Becker-Areal' in Köln-Ehrenfeld - Teilfläche 2 von 7

Ihr Schreiben vom 06.08.2025, Az.: 322/44-He-59-2025

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) .

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

Weitere Informationen finden Sie auf meiner [Homepage](#) .

Im Auftrag





Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Köln
Amt für öffentliche Ordnung
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln

Datum: 12.08.2025

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung

Köln, Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 'Max-Becker-Areal' in Köln-Ehrenfeld - Teilfläche 3 von 7

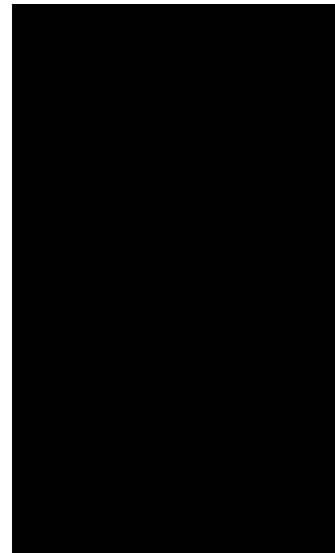
Ihr Schreiben vom 06.08.2025, Az.: 322/44-He-59-2025

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

Weitere Informationen finden Sie auf meiner [Homepage](#).

Im Auftrag





Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Köln
Amt für öffentliche Ordnung
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln

Datum: 12.08.2025

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung

Köln, Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 'Max-Becker-Areal' in Köln-Ehrenfeld - Teilfläche 6 von 7

Ihr Schreiben vom 06.08.2025, Az.: 322/44-He-59-2025

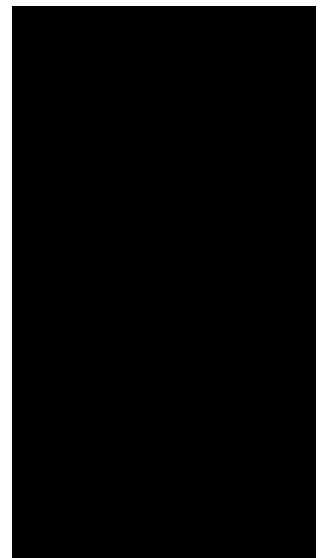
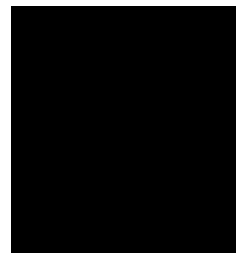
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) .

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

Weitere Informationen finden Sie auf meiner [Homepage](#) .

Im Auftrag





Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Köln
Amt für öffentliche Ordnung
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln

Datum: 13.08.2025

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung

Köln, Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 'Max-Becker-Areal' in Köln-Ehrenfeld - Teilfläche 7 von 7

Ihr Schreiben vom 06.08.2025, Az.: 322/44-He-59-2025

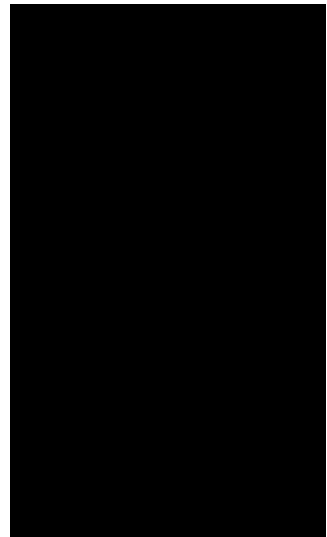
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

Weitere Informationen finden Sie auf meiner [Homepage](#).

Im Auftrag





Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Köln
Amt für öffentliche Ordnung
Ottmar-Pohl-Platz 1
51103 Köln

Datum: 11.08.2025

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

bei Antwort bitte angeben

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung

Köln, Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 'Max-Becker-Areal' in Köln-Ehrenfeld - Teilfläche 1 von 7

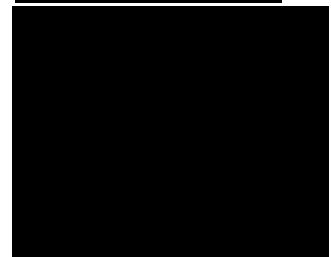
Ihr Schreiben vom 06.08.2025, Az.: 322/44-He-59-2025

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und militärische Anlage). **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie der konkreten Verdachte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) .

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

Weitere Informationen finden Sie auf meiner [Homepage](#) .

Im Auftrag



Von: kampfmittel
Gesendet: Donnerstag, 14. August 2025 16:08
An: 61-ToeB
Betreff: Beteiligung Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 "Max-Becker-Areal" in Köln Ehrenfeld Teilflächen 1/7 bis 7/7
Anlagen: KBD - Luftbildauswertung für Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 'Max-Becker-Areal' in Köln-Ehrenfeld - Teilfläche 1 von 7; KBD - Luftbildauswertung für Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 'Max-Becker-Areal' in Köln-Ehrenfeld - Teilfläche 2 von 7; KBD - Luftbildauswertung für Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 'Max-Becker-Areal' in Köln-Ehrenfeld - Teilfläche 3 von 7; KBD - Luftbildauswertung für Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 'Max-Becker-Areal' in Köln-Ehrenfeld - Teilfläche 4 von 7; KBD - Luftbildauswertung für Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 'Max-Becker-Areal' in Köln-Ehrenfeld - Teilfläche 5 von 7; KBD - Luftbildauswertung für Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 'Max-Becker-Areal' in Köln-Ehrenfeld - Teilfläche 6 von 7; KBD - Luftbildauswertung für Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 'Max-Becker-Areal' in Köln-Ehrenfeld - Teilfläche 7 von 7

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mit Schreiben vom 28.07.2025 um Stellungnahme bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf (VEP) Nummer 63460/05 (Arbeitstitel: Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld) gebeten.

Die betreffende Fläche wurde in sieben Teilflächen aufgeteilt und wurde am 11.08.2025, 12.08.2025 und 13.08.2025 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) ausgewertet. Das Ergebnis der Luftbildauswertungen nebst Stellungnahme des KBD erhalten Sie unter den Az. 22.5-3-5315000 -1882/25, -1895/25, -1896/25, -1897/25, -1898/25 -1899/25, -1900/25 anbei.

Ihre Antragsfläche liegt grundsätzlich in einem Bombenabwurfgebiet bzw. in einem Gebiet wo vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. **Inbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (3 Bombenblindgänger und militärische Anlagen unter den Aktenzeichen 1882/25 und 1896/25).** Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) sowie aus ordnungsbehördlicher Sicht handelt es sich bei der Überprüfung des konkreten Verdachtspunktes als auch der Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel um eine statthafte Maßnahme.

Hinsichtlich der konkreten Verdachte (Bombenblindgänger Nr. 1969, 1971, 2730 und militärische Anlagen) wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **im Mindestabstand von 15m keine erdeingreifenden Baumaßnahmen oder sonstige Arbeiten ohne Abstimmung mit dem hiesigen Bereich erfolgen dürfen.** Erdarbeiten innerhalb dieses Mindestabstand stellen eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem empfindlichen Bußgeld geahndet werden kann.

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.

Um eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche (Teilflächen 1 bis 7) auf Kampfmittel zu beantragen, bitte ich um Übersendung unseres Formulars „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“. Für eine reibungslose Bearbeitung füllen Sie das Formular bitte **vollständig** aus und senden es

direkt über unsere Internetseite an uns. Welche Unterlagen dem Antrag beizufügen sind, entnehmen Sie bitte ebenfalls unserer Internetseite:

<https://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/sicherheit-ordnung/kampfmittelangelegenheiten/praeventive-kampfmittelraeumung>

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. Wichtige Hinweise zur Durchführung von Sicherheitsdetektionen sowie der Aufgrabung von Verdachtsmomenten und zur Beteiligung der Ordnungsbehörde im Rahmen des Verfahrensablaufes finden Sie auf unserer [Internetseite](#) unter dem Reiter „Sicherheits- bzw. Bohrlochdetektionen“.

Beachten Sie bitte, dass wir zusammen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst für die Bearbeitung von Anträgen durchschnittlich etwa vier bis sechs Wochen benötigen. Es handelt sich hierbei um grobe Richtwerte, die abweichen können. Innerhalb dieses Zeitraumes bitte ich von Nachfragen zum Bearbeitungsstand 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.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Köln - Die Oberbürgermeisterin

Amt für öffentliche Ordnung

Kampfmittelangelegenheiten



www.instagram.com/stadt.koeln

www.youtube.com/stadt.Koeln

www.facebook.com/stadt.koeln50

<https://social.cologne/@koeln>

Für den Austausch von größeren Dateien nutzen Sie bitte [diesen Link](#). Weitere Informationen zum Thema Kampfmittelangelegenheiten finden Sie auch auf unserer neuen [Internetseite](#).

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 7. August 2025 14:07
An: 61-ToeB
Betreff: BBP 63460/05 - "Max Becker Areal" in Köln Ehrenfeld, Ihr Schreiben vom 28.07.2025 mit Az.: 612-1 SC

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorgelegten Bebauungsplanentwurf habe ich aus Sicht der Landeseisenbahnverwaltung NRW auf eisenbahntechnische Belange geprüft.

Durch den Bebauungsplan werden die Gleisanlagen der (ehemaligen) Firma Max Becker überplant. Die Gleise sind nach dem Landeseisenbahngesetz (LEG) bzw. nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellt. Änderungen an einer planfestgestellten Anlage (z.B. Rückbau) sind nur mit Genehmigung nach AEG § 18 zulässig.

Ich gehe davon aus, dass durch den Bebauungsplan keinerlei Beeinträchtigungen für den Betrieb der Gleisanlagen der HGK entstehen.

Ich weise darauf hin, dass: Ansprüche gegen Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrsanlagen begründen, sind ausgeschlossen. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabstände für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung, etc., sind von der Infrastrukturbetreiberin, anzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 12. August 2025 15:52
An: 61-ToeB
Betreff: TöB-Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB / Max-Becker Areal in Köln-Ehrenfeld
Anlagen: 20_KonfliktpunktKanal_1.pdf; 19_Max-Becker-Areal_LP-Konfliktpunkt2_Pumpwerk.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum in der Betreffzeile genannten Bauvorhaben nehmen die StEB Köln nachfolgend Stellung. Vorweg ist zu betonen, dass Bedenken zum aktuellen Bebauungsplanentwurf bestehen.

Die bisher vorliegende Entwässerungsplanung ist noch nicht abschließend mit den StEB Köln abgestimmt und erfordert in einigen Bereichen eine Überarbeitung.

Daraus ergeben sich maßgeblich Änderungen in den textlichen Ausführungen zur Entwässerung in der Vorhabenbeschreibung.

Ebenso sind Festsetzungsmöglichkeiten für Versickerungsflächen (bspw. Tiefbeete, Rigolenkörper), den Starkregenerückhalt oder Gestaltungsaspekte aus der Wasserhaushaltsbilanz nicht mit eingeflossen und bislang zu wenig berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Wasserhaushaltsbilanz entsprechen dazu auch nicht den Vorgaben der StEB Köln, wodurch die Ausführungen im Begründungstext nicht vollständig und an vielen Stellen inkorrekt sind. Die Auflage zur Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz wurde bereits in der TöB-Beteiligung vom 11.08.23 aufgeführt und auch gegenüber dem bearbeitenden Ingenieurbüro mehrfach eingefordert.

Ganz besonders hervorzuheben sind Aspekte, die eine Berücksichtigung im B-Plan erfordern.

Im Bereich des Maarweges verläuft ein Sammler der StEB Köln, der im weiteren Projektverlauf unter scharfen Anforderungen vom Vorhabenträger überbaut wird. Dennoch ist für den Sammler auf den betreffenden privaten Flurstücken eine Dienstbarkeit zugunsten der StEB Köln einzutragen. Dies muss für den gesamten Kanalverlauf inkl. Schutzstreifen erfolgen. Als Orientierung dient der angehängte Lageplan. Ebenso ist das öffentliche Pumpwerk im Bereich der Unterführung Vitalisstraße (hier in der zukünftigen Mobilitätstrasse) nicht berücksichtigt. Bislang liegen den StEB Köln keine zustimmungswürdigen Unterlagen für eine Verlegung des bestehenden Pumpwerkes vor. Hier ist ebenfalls eine Dienstbarkeit zugunsten der StEB Köln unabdingbar. Ein Lageplan befindet sich in den Anlagen.

Darüber hinaus bitte ich Sie die nachfolgenden Anmerkungen zu Textpassagen im Begründungstext zu berücksichtigen:

Kapitel 3.4.3 Starkregen

Die Starkregengefahrenkarten bilden den Ist-Zustand ab. Daher ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Planungen die Starkregengefährdungen ändern werden. Im Entwässerungskonzept werden die entsprechenden Lastfälle in Form des Starkregennachweises für die öffentlichen Flächen und in Form des Überflutungsnachweis für die privaten Flächen (jeweils 100-jährlich) abgedeckt.

Kapitel 5.9.3 Regenwasserbewirtschaftung / Hochwasser

Leider bildet die Wasserhaushaltsbilanz im aufgestellten Konzept nur eine untergeordnete Rolle, da kein Effekt auf die eigentliche Planung festzustellen ist. Bei der Wasserhaushaltsbilanz geht es darum, den Referenzzustand mit dem natürlichen Verhältnis von Versickerung, Verdunstung und Abfluss so nahe wie möglich zu kommen. Im Entwässerungskonzept zum Max-Becker Areal werden zwar Aspekte wie die Versickerung mit einbezogen, jedoch entspricht das keiner umfassenden Betrachtung und Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Wasserhaushaltsbilanz. Vielmehr ist hier Nachbesserungsbedarf erkennbar.

Die Auflage zur Bilanz wurde bereits im Zuge der TöB-Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme vom 11.08.2023) formuliert.

Darüber hinaus wird im letzten Absatz geschrieben, dass ein Überflutungsnachweis nach DIN überschlägig berechnet wurde. Dieser Umstand gilt nur für private Grundstücke. Der Nachweis für den Starkregenlastfall auf den öffentlichen Flächen ist noch nicht vorgelegt und abgeschlossen. In der Regel bildet dieser Nachweis aber ebenfalls Festsetzungsmöglichkeiten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (Flächen für den Starkregennachhalt).

Kapitel 5.9.3.1 Versickerung der öffentlichen Flächen

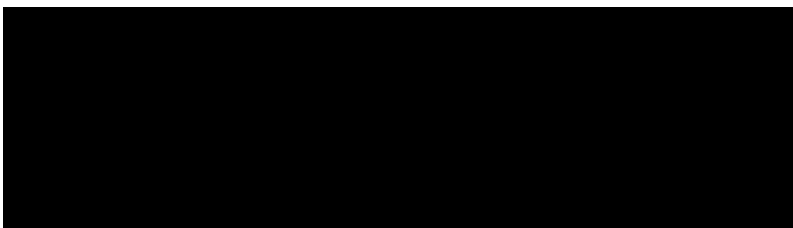
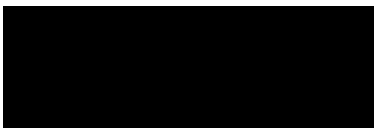
Das Konzept der Entwässerung ist noch nicht gänzlich ausgearbeitet. Das wird auch im Verlauf des Begründungstextes erkennbar. Ziel ist es, dass der Großteil des Niederschlagswassers über Tiefbeete zur Versickerung gebracht wird und lediglich der Überlauf an die Rigolen angeschlossen wird. Dazu ist eine Vorbehandlung wie unter **5.9.3.2 (Vorbehandlung des Regenwassers von Verkehrsflächen)** angemerkt, vorgesehen. Jedoch ist auch hier der Aspekt der Filtrationsanlagen nicht korrekt. Die StEB Köln hat derzeit keine Möglichkeiten eine solche Anlage zu warten und zu betreiben, weshalb das planende Büro bereits um alternative Möglichkeiten gebeten wurde. Weitere Abstimmungen stehen aus und führen voraussichtlich zu einer erforderlichen Anpassung des Konzepts.

Kapitel 5.9.3.3 Private Versickerungsanlagen unterhalb der Tiefgaragen

Diese Möglichkeit kann durchaus in Betracht gezogen werden, jedoch ist die IWA in den Abstimmungsprozess einzubinden (Wasserrechtliche Erlaubnis). Die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone sollte grundsätzlich priorisiert werden.

S. 87 Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung / sowie S. 146 Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregenvorsorge

Diese Textteile widersprechen teilweise den vorangegangenen Kapiteln. Jedoch wird hier umfassend beschrieben wie das Entwässerungskonzept derzeit angedacht ist, was vom Prinzip her zu begrüßen ist. Die oben aufgeführten Anmerkungen müssen hier in jedem Fall ebenfalls berücksichtigt und eingearbeitet bzw. geändert werden (Filtrationsanlagen, Versickerung öffentlicher Flächen, Starkregennachweis, Wasserhaushaltsbilanz).



Folgen Sie uns:



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.

Stellungnahme zum Entwicklungsraum Max-Becker-Areal

Name: [REDACTED]
Sachbereich | 1
Tel: [REDACTED]
Köln, den 01.09.2025

Wir haben den Erläuterungsbericht gelesen und haben folgende Anmerkungen:

1. Die Güterverkehrsstrecke Köln-Niehl – Frechen grenzt an das Plangebiet bzw. liegt im Plangebiet. Im Lärmgutachten findet diese Strecke keine Berücksichtigung.
Hinweis: Güterverkehr kann 24/7 durchgeführt werden.
2. Für alle die Eisenbahnstrecke der HGK betreffenden Maßnahmen gelten die gesetzlichen Vorgaben aus dem AEG und der EBO.
3. Im Plan ist eine Gleisquerung der unter 1. genannten Eisenbahnstrecke erwähnt. Neue Bahnübergänge dürfen nach EBO § 12 nicht mehr gebaut werden.
Wie ist die Querung der HGK-Strecke geplant?
4. Es kann nur das ehem. Anschlussgleis Max Becker von Bahnbetriebszwecken freigestellt nach AEG § 23 werden, HGK-Gleisanlagen dienen weiterhin dem Eisenbahnbetrieb.
5. Bautätigkeiten; die den Eisenbahnbetrieb der HGK tangieren, können nur in Abstimmung mit dem Eisenbahnbetriebsleiter der HGK durchgeführt werden.
6. Es wurden Grundstücksflächen, die sich im Eigentum der HGK befinden, überplant. Hierzu müssen entsprechende Abstimmungen / Vereinbarungen getroffen werden.

Gez.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



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

Stadt Köln
Stadtplanungsamt

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

61-toeb@stadt-koeln.de

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
KTE - WSP Baurecht
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
Deutschland

DBSimm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TOEB-NW-25-214231

09.09.2025

Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05
Arbeitstitel „Max-Becker-Areal“ in Köln-Ehrenfeld

Ihr Zeichen: 612-1 Sc
Ihr Schreiben vom: 28.07.2025
Eingang am: 31.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter [REDACTED],

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu o.g. Verfahren.

Ergänzend zu unseren Stellungnahmen zum städtebaulichem Planungskonzept vom 01.08. und vom 11.08.2023, welche weiterhin Gültigkeit behalten, sofern nachfolgende nicht geändert, nehmen wir wie folgt Stellung.

Bei dem geplanten Vorhaben sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:

- Die DB InfraGO AG plant im Bereich Köln bis Mönchengladbach 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 vollständige Elektrifizierung aller Gleisanlagen mit zusätzlicher Ertüchtigung 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.

Unser Anliegen:





Hauptdiskussionspunkt des städtebaulichen Planungskonzepts zum Max-Becker Areal war und ist die geplante Mobilitätstrasse (Bus und Fahrradtrasse) über die DB-Flächen Gemarkung Müngersdorf, Flur 076, Flurstücke 2025 und 3365, welche im Bebauungsplan dargestellt ist.

Hier sind die Stadt Köln, die Pandion als Projektentwickler und die DB im Austausch.

Im Zuge dessen wurde herausgearbeitet, dass die, im B-Plan erforderlichen, DB-Flächen bereits als planfestgestellte Ausgleichsflächen dienen. Diese Kompensationsmaßnahmen sind im Falle einer Veräußerung höherwertig zu ersetzen.

Somit dürfen die für Ausgleichsmaßnahmen planfestgestellten bahneigenen Flächen Gemarkung Müngersdorf, Flur 076, Flurstücke 2025 und 3365 erst dann durch die kommunale Bauleitplanung überplant werden, wenn die für die Planfeststellung zuständige Behörde einer Verlagerung der Ausgleichsflächen zugestimmt hat. Der Anstoß zur Planänderung bei der zuständigen Behörde liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers, bzw. bei der Pandion GmbH.

Von Seiten der DB sind alle erforderlichen Planfeststellungsunterlagen zur Verfügung gestellt worden. Ein Sachstand zum Planänderungsverfahrens liegt zum heutigen Zeitpunkt nicht vor.

Des Weiteren weisen wir auf folgende Punkte hin die sich durch den Infrastrukturausbau ergeben können:

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

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB InfraGO AG erneut zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

Hierzu verweisen wir, ergänzend zu den bereits benannten, bereits jetzt auf folgende Punkte:

- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb:
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Sollten noch weitere Flächen der DB überplant werden, so sind für diese, sofern eine Zustimmung der DB InfraGO AG erfolgt, entsprechend Gestattungsverträge abzuschließen. Eine Ablehnung wird vorbehalten.



- Des Weiteren muss der Vorhabenträger Vorsorge dafür treffen, dass durch die Erschließung des neuen Baugebietes insbesondere im Bereich der geplanten Mobilitätstrasse keine Personen, insbesondere Schutzbedürftige wie Kinder, in den Gleisbereich gelangen können.
- Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB InfraGO AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

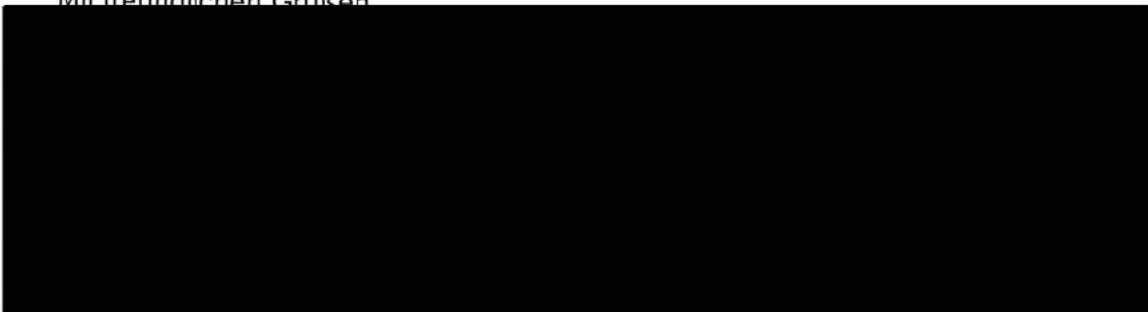
- Für Inspektionen, Begutachtungen und/oder IH-Maßnahmen ist ein ständiges Wegerecht, auch während der Bauzeit, einzuräumen.
- Eventuell vorhandene Schächte dürfen nicht ohne vorherige Absprache überbaut werden

Beachten Sie bitte, dass diese Aufstellung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und wir uns, je nach Benennung weiterer Punkte aus dem DB Konzern vorbehalten diese zu ergänzen und ggfs. zu ändern.

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





+++ 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. +++



Von: 61-Poststelle Stadtplanungsamt
Gesendet: Montag, 4. August 2025 09:16
An: 61-ToeB
Betreff: WG: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4, Bebauungsplanplanentwurf Nr. 63460/05, Arbeitstitel „Max Becker-Areal“ in KÉln-Ehrenfeld
Anlagen: Scan_1754290306999.pdf

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 4. August 2025 08:58
An: 61-Poststelle Stadtplanungsamt <Stadtplanungsamt@STADT-KOELN.DE>
Cc: [REDACTED] >
Betreff: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4, Bebauungsplanplanentwurf Nr. 63460/05, Arbeitstitel „Max Becker-Areal“ in KÉln-Ehrenfeld

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses 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

RMR - Abteilung Wegerecht

[REDACTED]

[REDACTED]

Für Anfragen zur Leitungsauskunft nutzen Sie bitte ab sofort nur noch die kostenfreie BIL Leitungsauskunft [Protected link](#) !



Eisenbahn-Bundesamt, Werkstattstraße 102, 50733 Köln

Stadt Köln
Stadtplanungsamt
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

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

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

Bearbeitung: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 04.08.2025
EVH-Nummer:

Betreff: Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05,
Arbeitstitel „Max Becker-Areal“ in Köln-Ehrenfeld
Bezug: Ihr Schreiben vom 28.07.2025, Az. 612-1 Sc
Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr [REDACTED]

Ihr Schreiben ist am 01.08.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Es ist sicherzustellen, dass die Flurstücke keinem Bahnbetriebszweck dienen. Andernfalls unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Auskunft über die Zweckbestimmung der o. g. Fläche erteilt die DB Immobilien -Region West-, Erna-Scheffler-Str. 5 in 51103 Köln.

Hinsichtlich der Grenzbebauung sind u.a. die Vorschriften des § 6 BauO NRW zu beachten.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB InfraGO AG -Regionalbereich West-, Hansastr. 15 in 47058 Duisburg als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen. Abschließend stelle ich fest, dass aktuelle zulassungsrechtliche und raumbedeutsame Planungen der Eisenbahnen des Bundes im betroffenen Bereich, die über bereits festgestellte Planungen hinausgehen und mit Ihrer Planung unmittelbar kollidieren könnten, hier nicht bekannt sind. Hierzu sollte sich ggf. ebenfalls auch die DB InfraGO AG äußern.

Die folgenden Hinweise bitte ich zu berücksichtigen:

- Ansprüche gegen Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrsanlagen begründen, sind ausgeschlossen. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen.
- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
- Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabstände für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung, etc., sind von der Infrastrukturbetreiberin, bzw. von der DB Immobilien anzugeben.
- Erfolgen Tiefbauarbeiten im Lastausbreitungsbereich der Eisenbahnbetriebsanlagen, so gelten für die Prüfung der Standsicherheitsnachweise dann auch bei Bauvorhaben anderer Planungsträger dieselben Anforderungen wie bei Bauvorhaben der Eisenbahninfrastrukturunternehmen selbst. Sofern nicht geschehen, ist dann ein vom Eisenbahn - Bundesamt anerkannter Gutachter zur Beurteilung der Standsicherheit des unmittelbar neben der Eisenbahnstrecke geplanten Bauwerkes hinzuzuziehen, um den Einfluss der Eisenbahnlasten auf dieses Bauwerk zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 7. August 2025 14:07
An: 61-ToeB
Betreff: BBP 63460/05 - "Max Becker Areal" in Köln Ehrenfeld, Ihr Schreiben vom 28.07.2025 mit Az.: 612-1 SC

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorgelegten Bebauungsplanentwurf habe ich aus Sicht der Landeseisenbahnverwaltung NRW auf eisenbahntechnische Belange geprüft.

Durch den Bebauungsplan werden die Gleisanlagen der (ehemaligen) Firma Max Becker überplant. Die Gleise sind nach dem Landeseisenbahngesetz (LEG) bzw. nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellt. Änderungen an einer planfestgestellten Anlage (z.B. Rückbau) sind nur mit Genehmigung nach AEG § 18 zulässig.

Ich gehe davon aus, dass durch den Bebauungsplan keinerlei Beeinträchtigungen für den Betrieb der Gleisanlagen der HGK entstehen.

Ich weise darauf hin, dass: Ansprüche gegen Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrsanlagen begründen, sind ausgeschlossen. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabstände für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung, etc., sind von der Infrastrukturbetreiberin, anzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 12. August 2025 15:52
An: 61-ToeB
Betreff: TöB-Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB / Max-Becker Areal in Köln-Ehrenfeld
Anlagen: 20_KonfliktpunktKanal_1.pdf; 19_Max-Becker-Areal_LP-Konfliktpunkt2_Pumpwerk.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum in der Betreffzeile genannten Bauvorhaben nehmen die StEB Köln nachfolgend Stellung. Vorweg ist zu betonen, dass Bedenken zum aktuellen Bebauungsplanentwurf bestehen.

Die bisher vorliegende Entwässerungsplanung ist noch nicht abschließend mit den StEB Köln abgestimmt und erfordert in einigen Bereichen eine Überarbeitung.

Daraus ergeben sich maßgeblich Änderungen in den textlichen Ausführungen zur Entwässerung in der Vorhabenbeschreibung.

Ebenso sind Festsetzungsmöglichkeiten für Versickerungsflächen (bspw. Tiefbeete, Rigolenkörper), den Starkregenerückhalt oder Gestaltungsaspekte aus der Wasserhaushaltsbilanz nicht mit eingeflossen und bislang zu wenig berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Wasserhaushaltsbilanz entsprechen dazu auch nicht den Vorgaben der StEB Köln, wodurch die Ausführungen im Begründungstext nicht vollständig und an vielen Stellen inkorrekt sind. Die Auflage zur Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz wurde bereits in der TöB-Beteiligung vom 11.08.23 aufgeführt und auch gegenüber dem bearbeitenden Ingenieurbüro mehrfach eingefordert.

Ganz besonders hervorzuheben sind Aspekte, die eine Berücksichtigung im B-Plan erfordern.

Im Bereich des Maarweges verläuft ein Sammler der StEB Köln, der im weiteren Projektverlauf unter scharfen Anforderungen vom Vorhabenträger überbaut wird. Dennoch ist für den Sammler auf den betreffenden privaten Flurstücken eine Dienstbarkeit zugunsten der StEB Köln einzutragen. Dies muss für den gesamten Kanalverlauf inkl. Schutzstreifen erfolgen. Als Orientierung dient der angehängte Lageplan. Ebenso ist das öffentliche Pumpwerk im Bereich der Unterführung Vitalisstraße (hier in der zukünftigen Mobilitätstrasse) nicht berücksichtigt. Bislang liegen den StEB Köln keine zustimmungswürdigen Unterlagen für eine Verlegung des bestehenden Pumpwerkes vor. Hier ist ebenfalls eine Dienstbarkeit zugunsten der StEB Köln unabdingbar. Ein Lageplan befindet sich in den Anlagen.

Darüber hinaus bitte ich Sie die nachfolgenden Anmerkungen zu Textpassagen im Begründungstext zu berücksichtigen:

Kapitel 3.4.3 Starkregen

Die Starkregengefahrenkarten bilden den Ist-Zustand ab. Daher ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Planungen die Starkregengefährdungen ändern werden. Im Entwässerungskonzept werden die entsprechenden Lastfälle in Form des Starkregennachweises für die öffentlichen Flächen und in Form des Überflutungsnachweis für die privaten Flächen (jeweils 100-jährlich) abgedeckt.

Kapitel 5.9.3 Regenwasserbewirtschaftung / Hochwasser

Leider bildet die Wasserhaushaltsbilanz im aufgestellten Konzept nur eine untergeordnete Rolle, da kein Effekt auf die eigentliche Planung festzustellen ist. Bei der Wasserhaushaltsbilanz geht es darum, den Referenzzustand mit dem natürlichen Verhältnis von Versickerung, Verdunstung und Abfluss so nahe wie möglich zu kommen. Im Entwässerungskonzept zum Max-Becker Areal werden zwar Aspekte wie die Versickerung mit einbezogen, jedoch entspricht das keiner umfassenden Betrachtung und Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Wasserhaushaltsbilanz. Vielmehr ist hier Nachbesserungsbedarf erkennbar.

Die Auflage zur Bilanz wurde bereits im Zuge der TöB-Beteiligung nach §4 Abs. 1 BauGB (Stellungnahme vom 11.08.2023) formuliert.

Darüber hinaus wird im letzten Absatz geschrieben, dass ein Überflutungsnachweis nach DIN überschlägig berechnet wurde. Dieser Umstand gilt nur für private Grundstücke. Der Nachweis für den Starkregenlastfall auf den öffentlichen Flächen ist noch nicht vorgelegt und abgeschlossen. In der Regel bildet dieser Nachweis aber ebenfalls Festsetzungsmöglichkeiten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (Flächen für den Starkregennachhalt).

Kapitel 5.9.3.1 Versickerung der öffentlichen Flächen

Das Konzept der Entwässerung ist noch nicht gänzlich ausgearbeitet. Das wird auch im Verlauf des Begründungstextes erkennbar. Ziel ist es, dass der Großteil des Niederschlagswassers über Tiefbeete zur Versickerung gebracht wird und lediglich der Überlauf an die Rigolen angeschlossen wird. Dazu ist eine Vorbehandlung wie unter **5.9.3.2 (Vorbehandlung des Regenwassers von Verkehrsflächen)** angemerkt, vorgesehen. Jedoch ist auch hier der Aspekt der Filtrationsanlagen nicht korrekt. Die StEB Köln hat derzeit keine Möglichkeiten eine solche Anlage zu warten und zu betreiben, weshalb das planende Büro bereits um alternative Möglichkeiten gebeten wurde. Weitere Abstimmungen stehen aus und führen voraussichtlich zu einer erforderlichen Anpassung des Konzepts.

Kapitel 5.9.3.3 Private Versickerungsanlagen unterhalb der Tiefgaragen

Diese Möglichkeit kann durchaus in Betracht gezogen werden, jedoch ist die IWA in den Abstimmungsprozess einzubinden (Wasserrechtliche Erlaubnis). Die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone sollte grundsätzlich priorisiert werden.

S. 87 Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung / sowie S. 146 Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregenvorsorge

Diese Textteile widersprechen teilweise den vorangegangenen Kapiteln. Jedoch wird hier umfassend beschrieben wie das Entwässerungskonzept derzeit angedacht ist, was vom Prinzip her zu begrüßen ist. Die oben aufgeführten Anmerkungen müssen hier in jedem Fall ebenfalls berücksichtigt und eingearbeitet bzw. geändert werden (Filtrationsanlagen, Versickerung öffentlicher Flächen, Starkregennachweis, Wasserhaushaltsbilanz).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR
Erschließung und Klimafolgenanpassung
Ostmerheimer Straße 555 - 51109 Köln

Folgen Sie uns:



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.

[REDACTED]

Von:

Gesendet:

[REDACTED]
Dienstag, 19. August 2025 12:05

An:

61-ToeB

Betreff:

„Max Becker-Areal“ in Köln-Ehrenfeld: Bebauungsplanplanentwurf Nr. 63460/05 und 247.
Änderung des Flächennutzungsplanes

Bezug: Ihre Schreiben vom 28.07.2025, Az.: 612-1 Sc und vom 30.07.2025, Az.: 614-5We

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte [REDACTED]
[REDACTED]

zu o.a. Bauleitplanverfahren nehme ich wie folgt Stellung:

Die Fa. Max Becker GmbH & Co. KG hat am 27.12.2022 die Stilllegung nach § 15 Abs. 3 BImSchG eingereicht. Derzeit befindet sich das Verfahren in der finalen Phase, in der eine letzte Anpassung am Konzept zur Sicherung belasteter Flächen als Interimslösung gefordert wird; die Frist hierfür ist der 29.08.2025. Die Interimslösung zur Sicherung der belasteten Flächen wurde bei einem Vor-Ort Termin am 27.05.2025 auch von der Stadt Köln befürwortet. Nach Abschluss des Stilllegungsverfahrens wird die Zuständigkeit für die Fläche an die Stadt Köln übertragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
[REDACTED]

--

Bezirksregierung Köln



[REDACTED]

 brk.nrw

[REDACTED]

Netzauskunft

PLEdoc GmbH □ Gladbecker Straße 404 □ 45326 Essen

Stadt Köln – Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
Schüller
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
28.07.2025

Anfrage an
PLEdoc

unser Zeichen

Datum

19.08.2025

Bauleitplanung der Stadt Köln Bebauungsplanplanentwurf Nr.63460/05, Arbeitstitel „Max Becker-Areal“ in Köln-Ehrenfeld Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich **nicht betroffen** werden.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.





Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH im Auftrag der GasLINE GmbH

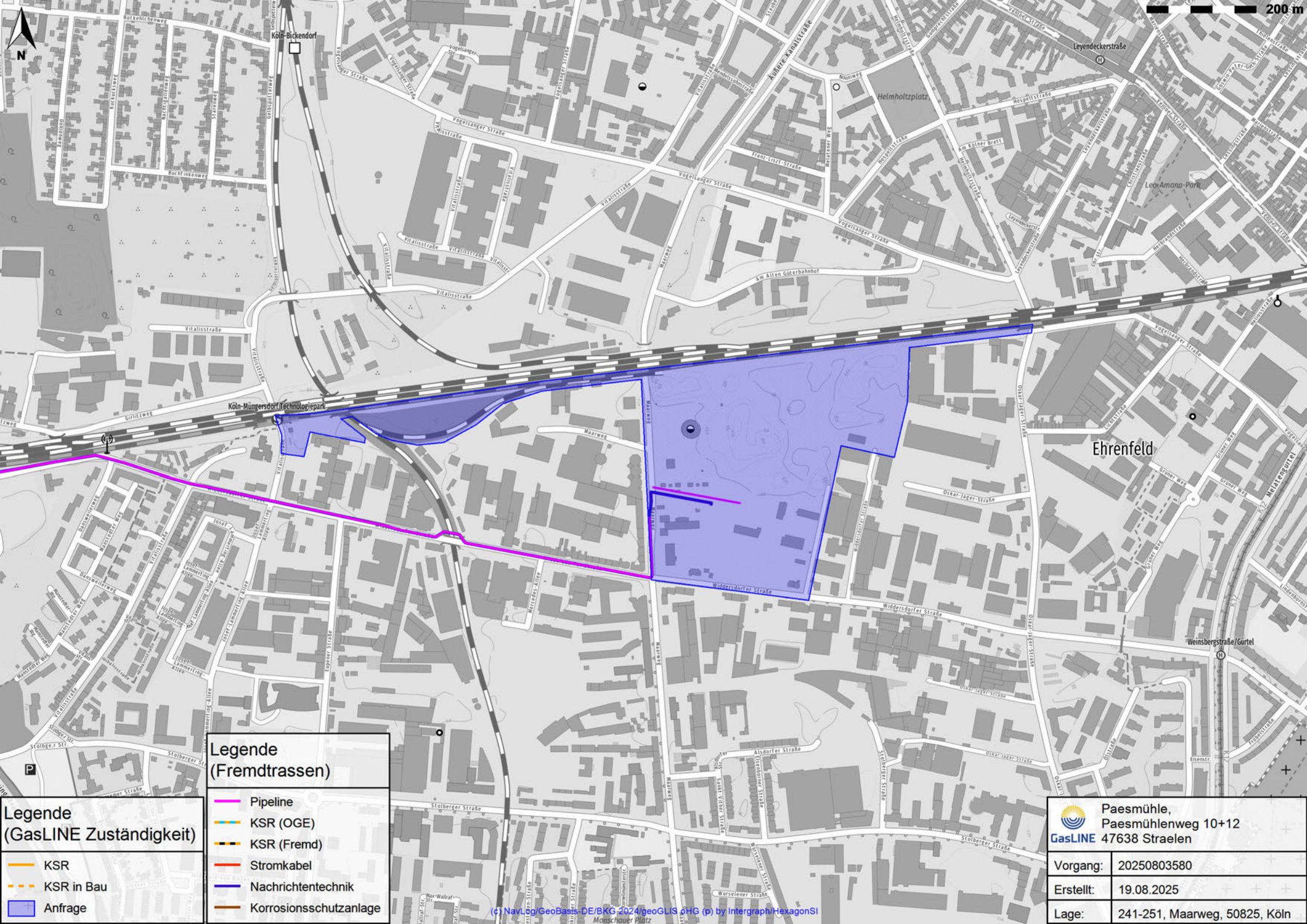
- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

Anlagen
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE/BKG 2019/geoGLIS oHG (p) by Intergraph/HexagonSI)

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 (GasLINE Zuständigkeit)

| | |
|--|------------|
| | KSR |
| | KSR in Bau |
| | Anfrage |

Legende (Fremdtrassen)

| | |
|--|------------------------|
| | Pipeline |
| | KSR (OGE) |
| | KSR (Fremd) |
| | Stromkabel |
| | Nachrichtentechnik |
| | Korrosionsschutzanlage |

Paesmühle,
Paesmühlenweg 10+12
GasLINE 47638 Straelen

| | |
|-----------|-------------------------------|
| Vorgang: | 20250803580 |
| Erstellt: | 19.08.2025 |
| Lage: | 241-251, Maarweg, 50825, Köln |

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 22. August 2025 11:55
An: [REDACTED]
Betreff: WG: MBA | Gebäudehöhen MU 6.2

Bitte entsprechend bei den ST abspeichern, danke.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 22. August 2025 11:48
An: [REDACTED]
Betreff: AW: MBA | Gebäudehöhen MU 6.2

Sehr geehrte [REDACTED],

vielen Dank!

Wie telefonisch besprochen, ist in der Anlage 5 (textliche Festsetzungen) unter Punkt II. Gestalterische Festsetzungen, die Ziffer 1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten dahingehend zu ändern, dass eine Dachneigung von max. 55° erlaubt ist. Außerdem ist aufzunehmen, dass oberhalb der maximalen Höhen auch keine haustechnischen Anlagen errichtet werden dürfen.

Viele Grüße

[REDACTED]

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

[REDACTED]

E-Mail: denkmal.6@stadt-koeln.de
Internet: stadt.koeln

www.instagram.com/stadt.koeln
www.youtube.com/user/Koeln
www.facebook.com/stadt.koeln50

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 20. August 2025 08:54
An: [REDACTED]
Betreff: WG: MBA | Gebäudehöhen MU 6.2

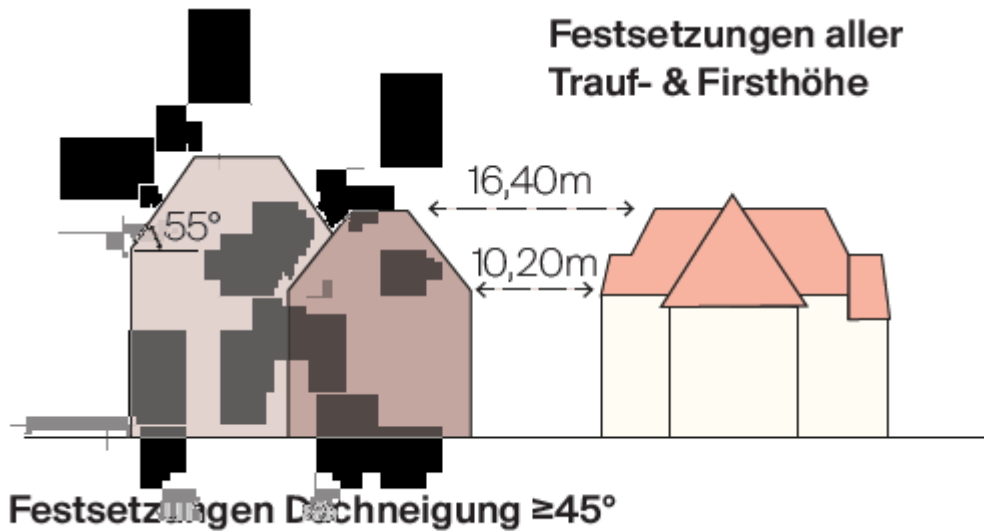
Hallo [REDACTED],
hier Angaben vom Planungsbüro zu den Gebäudehöhen in MU 6.1

Mit freundlichen Grüßen

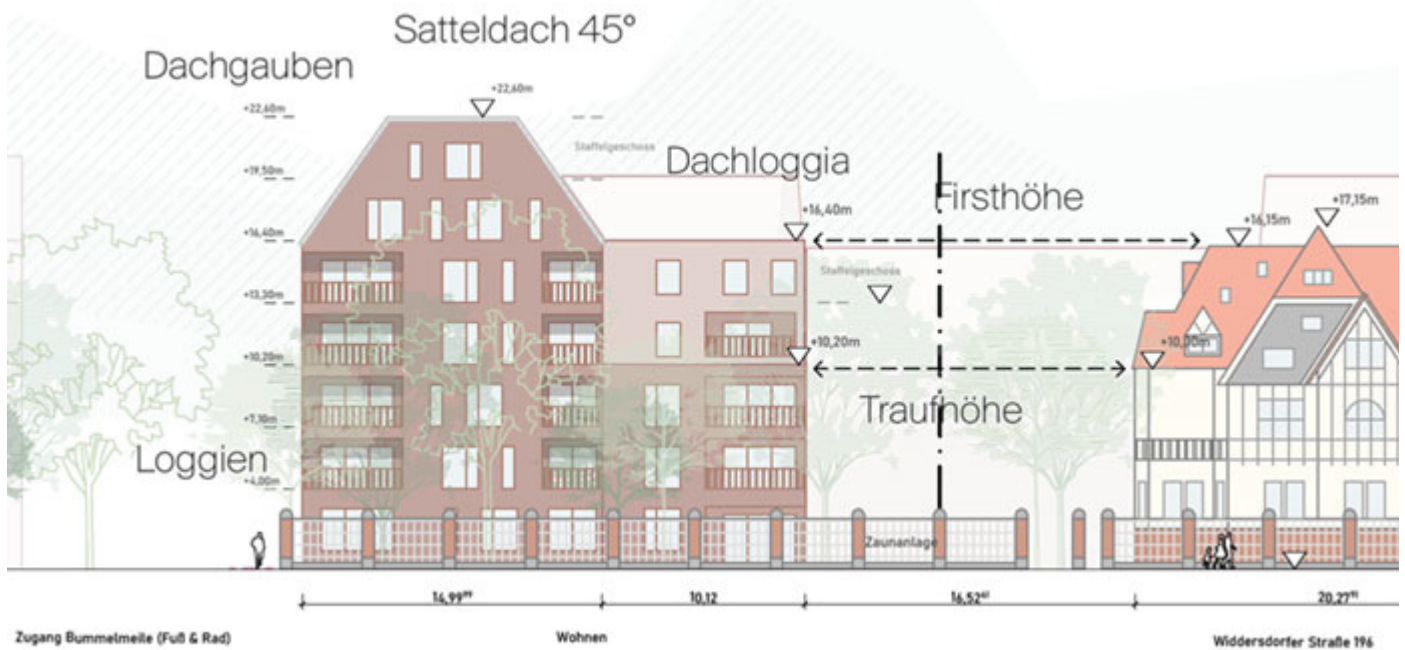
Im Auftrag

Von: [Redacted]
Gesendet: Dienstag, 19. August 2025 15:32
An: [Redacted] >
Cc: [Redacted]
Betreff: MBA | Gebäudehöhen MU 6.2

ausgehend von diesem Systemschnitt und von einer Geländehöhe von 48.80 m ü. NHN (siehe Wolken im Planausschnitt) sind die Höhen baulicher Anlagen im MU 6.1 wie folgt festgesetzt:



| | |
|---------------------------------|---|
| +/- 0.00 | 48,80 m ü. NHN |
| 10,20 m | 49,00 m ü. NHN |
| 16,40 m | 65,20 m ü. NHN |
| 19,50 m neu: 20,20 m | 68,30 m ü. NHN neu: 69,00 m ü. NHN |
| 22,60 m neu: 23,30 m | 71,40 m ü. NHN neu: 72,10 m ü. NHN |



Mit freundlichen Grüßen

Besuchen Sie uns im Internet: https://drop.stadt-koeln.de/link?id=BAgAAADyP6bOTGk3WkAAACH60PXifWCgnGUKoNndbc9KudgIYQVhnxXJVw3sAQr6veRow4m_gqaYpo-GPLiFTgT7c1Qo6CwrBwfEKsLxkcbfif4S0CcQFMfYGHyzfT-4YSg5rsv93p0HoiZBfUKCDe0mh59EmxdMmtZUEc9vrWgdW-BLZOc7foVnCa4zC5gubKu_k2u6iBg2

Diese Nachricht ist vertraulich. Sie ist ausschließlich für den im Adressfeld ausgewiesenen Adressaten bestimmt. Jeglicher Zugriff durch andere Personen ist unzulässig. Sollten Sie nicht der vorgesehene Empfänger sein, so bitten wir um Weiterleitung an info@stadtplanung-zimmermann.de und anschließende Löschung der Datei. Da wir nicht die Echtheit oder Vollständigkeit der in dieser Nachricht enthaltenen Informationen garantieren können, schließen wir die rechtliche Verbindlichkeit der vorstehenden Erklärungen und Äußerungen aus. Obwohl diese Informationen mit höchster Sorgfalt zusammengestellt wurden, sollte der Inhalt auf mögliche Computerviren geprüft werden. Stadtplanung Zimmermann GmbH haftet nicht für direkte oder indirekte Schäden, Folge- oder Betriebschäden, die als Folge des Gebrauchs oder der Unmöglichkeit des Gebrauchs dieser Information entstehen.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 27. August 2025 13:41
An: 61-ToeB
Betreff: BP 63460 Köln Max Becker Areal Widdersdorfersrt.165 Köln | West22_2025_184330

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Deutsche Telekom Technik GmbH

T NL West, PTI 22
[REDACTED]

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.

Die Telekom bietet Ihnen eine kostenlose Möglichkeit der Leitungsauskunft im Internet. Melden Sie sich bitte unter dem folgenden Link an:

[Protected link](#)

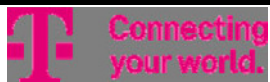
Sollten Ihnen die hier bereitgestellten Leitungsauskünfte nicht ausreichen, bieten wir Ihnen eine Auskunft unter Vorbehalt der Prüfung auf Datenschutz unter der folgenden Adresse an.

Postanschrift:

[REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.com/pflichtangaben



Mehr Nachhaltigkeit und Teilhabe ermöglichen.

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsinitiative der Telekom:
<https://www.telekom.com/de/verantwortung/nachhaltig-leben/nachhaltigkeitslabel>

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

612

Beteiligung der Dienststellen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05

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

Sehr geehrter

in der obigen Angelegenheit erhalten Sie nachfolgende Stellungnahme:

Bei dem rd. 17,1 ha großen Plangebiet handelt es sich derzeit um überwiegend aufgegebene gewerbliche Nutzung, da das Recyclingunternehmen Max Becker seinen Betriebsstandort verlagert hat. Aus diesem Grund soll das Areal als neues Stadtquartier mit Wohnen, Gewerbe, Grundschule, KiTa's, Nahversorgung, sozialen und kulturellen Nutzungen, Anlagen der Energieversorgung, öffentlichen Grün- Spiel und Sportflächen sowie Verkehrsflächen entwickelt werden. Auf Grundlage der aktuellen Planung ergibt sich ca. 86.000 m² Nettobauland und ca. 35.000 m² öffentliche Grün- und Spielplatzflächen. Der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen am Plangebiet beträgt ca. 23,5 % (40.200 m²). Es sollen rd. 1.700 Wohneinheiten, 4.000 Büroarbeitsplätze, eine 5-zügige Grundschule sowie 3 KiTa's entstehen.

Im vorliegenden Fall ist eine Stellungnahme zu entstehenden städtischen grundstücksbezogenen Kosten und Erlösen nur bedingt möglich, da insbesondere unter Nr. 9.4 und 9.5 keine Informationen zu Kostenträgern sowie deren Umfänge zur Verfügung stehen.

An-/Verkäufe der Stadt Köln im Plangebiet:

Lt 4.6.1.6 der Begründung hat die Vorhabenträgerin die **Anwendungszustimmung zum kooperativen Baulandmodell unterschrieben**. Es wird davon ausgegangen, dass in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten wird, dass alle ausgewiesenen öffentlichen Grün-, Spielplatz- und Verkehrsflächen durch die Vorhabenträgerin herzustellen und anschließend kostenlos an die Stadt zu übertragen werden. Sollten zukünftig öffentlich genutzte Flächen (Grün-, Spielplatz- bzw. Verkehrsflächen) ausgewiesen werden, die nicht kostenlos übertragen werden (können), so ist ggf. mit Kosten für den Grunderwerb zu rechnen.

Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet eine 7.824 m² große Fläche für den Gemeinbedarf (Schule), welche durch die Stadt Köln **anzukaufen** ist. Eine kostenlose Übertragung des Schulgrundstücks ist nicht über das kooperative Baulandmodell abgedeckt. Ein Wertermittlungsauftrag liegt 231/3 vor.

Von Kosten für den Grunderwerb ist somit auszugehen. Über die Höhe kann zum jetzigen Stand keine Aussage getroffen werden, da insb. nicht bekannt ist, ob und welche öffentlichen Flächen ggf. nicht in die Anwendung des kooperativen Baulandmodells fallen und somit nicht kostenfrei an die Stadt übertragen werden können.

Darüber hinaus bestehen im Bereich der ÖPNV-Trasse derzeit gewerbliche Aufbauten, welche zurückgebaut werden müssen. Die Zuständigkeit sowie der Kostenträger sind aus Sicht von 231 aus der Begründung nicht zu entnehmen. Da sich diese bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden, wird unterstellt, dass diese die Kosten und Durchführung übernimmt.

Städtische Flächen befinden sich lediglich im Bereich der äußeren Erschließung (Widdersdorfer Str.& Maarweg) innerhalb des Geltungsbereiches. Es ist davon auszugehen, dass diese Randbereiche weiterhin als Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt verbleiben. Mit städtischen Verkaufserlösen ist somit nicht zu rechnen.

Eine Teilfläche des **städtischen Flurstücks** Gemarkung Müngersdorf, Flur 76, Flurstück 2024 (östlicher Randbereich an der Vitalisstraße) ist derzeit mit einem Gebäude, vermutlich für Versorgungseinrichtungen, bebaut. Da diese Fläche den Zugang zur neuen ÖPNV-Trasse bildet, muss das Gebäude zur Realisierung niedergelegt werden. **Hier können Abbruchkosten entstehen.** Ob eine Verlagerung inkl. Ankauf einer Ersatzfläche notwendig ist, ist nicht bekannt.

Eingriff / Ausgleich:

Gem. Begründung S. 152 befindet sich das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB, weshalb für den Großteil des Geltungsbereichs die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden ist. *„Lediglich innerhalb eines vom Bebauungsplan 62461/02 „Neue Vitalisstraße in Köln Müngersdorf“ überlagerten Bereich, in dem im Rahmen der Planfeststellung für die DB-Ausbaustrecke Köln-Aachen eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wurde findet sich ein kleiner ausgleichspflichtiger Eingriffsbereich, der durch eine Maßnahme in der geplanten Parkanlage zu 100 % ausgeglichen wird.“*

Die Inanspruchnahme von städtischen Flächen als Ausgleichsflächen ist somit nicht erforderlich. Von **Verkaufserlösen oder Ablösebeträgen zugunsten der Stadt** kann somit **nicht** ausgegangen werden.

Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB:

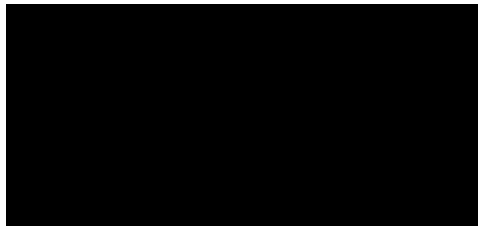
Für den Geltungsbereich lag in überwiegenden Teilen bisher keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplans vor. Darüber hinaus wird die Gebietsentwicklung in enger Abstimmung mit den wesentlichen Grundstückseigentümern vorgenommen und ist im Gesamtzusammenhang als höherwertig zu beurteilen.

Einzig im Bereich der Mobilitätstrasse entlang des Bahndamms werden sowohl westlich des Maarwegs als auch am östlichsten Rand Flächen mit einbezogen, die zum Teil bebaut sind und eine derzeitige Gewerbenutzung aufweisen. Eine Ausweisung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsfläche kann eine Minderung der Grundstücksnutzung zur Folge haben. Diese Flächen wurden lt. ALKIS von der Pandion AG angekauft. Es wird davon ausgegangen, dass daher **nicht mit Entschädigungsansprüchen zu rechnen** ist.

Begründung Pkt. 9 (Planverwirklichung):

Zwischen der Stadt Köln und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Dieser sollte sicherstellen, welche Kosten zur Realisierung des Vorhabens von der Investorin getragen werden müssen. Insbesondere ist zu konkretisieren, ob sämtliche ausgewiesene Grün-, Spielplatz- und Verkehrsflächen von der Projektentwicklerin hergestellt und übertragen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Netzauskunft

PLEdoc GmbH □ Gladbecker Straße 404 □ 45326 Essen

Stadt Köln – Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt

Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Ihr Zeichen
612-1 Sc

Ihre Nachricht vom
28.07.2025

Anfrage an
PLEdoc

unser Zeichen
[Redacted]

Datum
02.09.2025

Bauleitplanung der Stadt Köln

Bebauungsplanplanentwurf Nr.63460/05, Arbeitstitel „Max Becker-Areal“ in Köln-Ehrenfeld

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

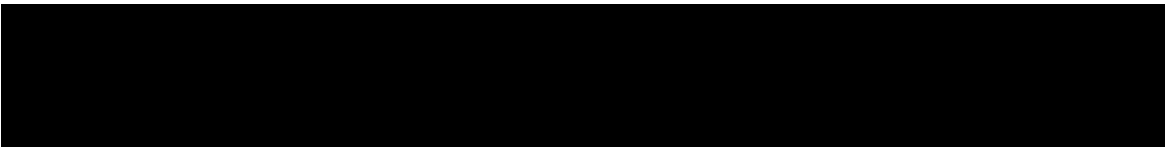
Tabelle der betroffenen Anlagen:

| lfd. Nr. | Eigentümer | Leitungstyp | Status | Leitungsnr. | DN | Blatt | Schutzstreifen m | Beauftragter |
|----------|------------------------------|------------------|----------------|-------------|-----|-------|------------------|--|
| 1 | Open Grid Europe, Thyssengas | Ferngasleitung | in Betrieb | RG002046000 | 500 | 149 | 8 | Jörg-Horst Elsen 02274/903 9920 Elsdorf (Thyssengas) |
| 2 | Open Grid Europe, Thyssengas | Ferngasleitung | stillgelegt | RG002046000 | 500 | 149 | - | Jörg-Horst Elsen 02274/903 9920 Elsdorf (Thyssengas) |
| 3 | Open Grid Europe, Thyssengas | Nachrichtenkabel | ausser Betrieb | RG002000000 | - | 149 | - | Gregor Robrecht 0201/3642-18096 Essen |
| 4 | Open Grid Europe, Thyssengas | Nachrichtenkabel | ausser Betrieb | RG003023000 | - | 149 | - | Gregor Robrecht 0201/3642-18096 Essen |

Bezug: unser Schreiben 20230605112 an Sie vom 04.08.2023

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.



Mit unserem Bezugsschreiben haben wir Ihnen bereits u.a. folgende Hinweise mitgeteilt, die weiterhin Gültigkeit haben:

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.

Sie teilen uns in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4.8 mit, dass im Planungsgebiet mit Altlasten zu rechnen ist. Die Leitungseigentümerinnen lehnen jede über das gesetzliche Maß hinausgehende Haftung oder Kostentragung ab.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -

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.

Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05
Arbeitstitel: Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 28.07.2025 und nehmen zum Bebauungsplanentwurf für das Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld wie folgt Stellung:

KölnBusiness begrüßt ausdrücklich, dass mit der vorliegenden Planung neben der Schaffung von Wohnraum auch ein bedeutendes Arbeitsplatzpotenzial entsteht und erkennt die Notwendigkeit der städtebaulichen Neuordnung an diesem Standort an.

Gleichzeitig weist KölnBusiness darauf hin, dass durch die Transformation des Areals im Bereich des Bebauungsplans rund 11 Hektar Industriefläche ohne Kompensation für industriell geprägte Nutzungen entfallen.

Eine Nachnutzung oder räumliche Kompensation insbesondere für emissionsärmere industrielle und produktionsnahe Gewerbebetriebe ist im Plangebiet künftig ausgeschlossen. Daher sollten aus Sicht von KölnBusiness bei der Entwicklung des Areals die Ziele des im Zielbildprozess formulierten Grundsatzes der „Ehrenfelder Mischung“ noch stärker Berücksichtigung finden. Diese Mischung umfasst neben Wohnnutzung auch eine ausgewogene und nachhaltige Ansiedlung von mittelständischem Handwerk, Kleingewerbe, Handel, produktionsorientierten Betrieben sowie kulturellen Einrichtungen.

Der aktuelle Planungsentwurf weist einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich der Büronutzungen im gewerblichen Sektor auf.

KölnBusiness sieht insbesondere für Kleingewerbe, kreatives Gewerbe und mittelständische Handwerksbetriebe zusätzlichen Bedarf, deren Betriebs- und Flächenkonzepte damit die Büroangebote im Max-Becker-Areal ergänzen können. Diese Nutzungen sind, sofern sie das Wohnen nicht stören, auch im Urbanen



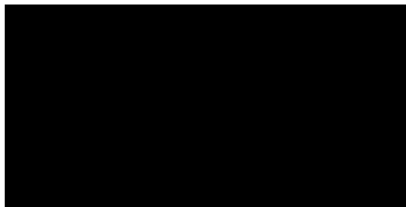
Gebiet zulässig und sollten in der weiteren Ausplanung berücksichtigt, sofern sich nicht ausreichende Nutzer für die vorgesehenen Büronutzung finden sollten.

KölnBusiness empfiehlt, die übrigen Büroprojektentwicklungen und deren aktuelle Bedarfslage im Teilmarkt Ehrenfeld/Braunsfeld/Müngersdorf in die Beurteilung einzubeziehen, um Überkapazitäten zu vermeiden und die gewerbliche Vielfalt zu sichern.

An das Plangebiet grenzen weiterhin bestehende Gewerbebetriebe an. Im Erläuterungstext zum Planvorhaben wird bereits darauf hingewiesen, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet durch einwirkenden Gewerbelärm bei der Realisierung neuer schutzbedürftiger Nutzungen teilweise überschritten werden. Deshalb sind standortverträgliche und wirksame Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zwingend erforderlich, um bestehende emittierende Gewerbebetriebe langfristig zu sichern und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Nur so kann verhindert werden, dass die gewerblichen Nutzungen im Umfeld durch nachträglich erhöhte Anforderungen aus neuen Wohnnutzungen eingeschränkt werden.

KölnBusiness steht dem Vorhabenträger sowie den planenden Stellen weiterhin als Ansprechpartner für die Qualifizierung der gewerblichen Bausteine auf dem Max-Becker-Areal zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 9. September 2025 20:16
An: 61-ToeB
Betreff: Aufstellung BP NR. 63460/05_Max-Becker-Areal_Stellungnahme BR Köln (Dezernat 25)
Priorität: Hoch

Bauleitplanung der Stadt Köln
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63460/05 „Max-Becker-Areal“ in Köln-Müngersdorf und Köln-Ehrenfeld

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Stellungnahme Bezirksregierung Köln – Dezernat 25 (Verkehr, Energieleitungen)

Ihr Zeichen: 612-1 Sc
Ihr Schreiben vom 28.07.2025

Sehr geehrter Herr Schüller,

seitens des Dezernates 25 (Verkehr, Energieleitungen) der Bezirksregierung Köln bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Maßnahme.
Um Beachtung folgender Anmerkungen wird gebeten.

Bereich Straßenverkehr:

Die in unserer Stellungnahme vom 08.10.2023 vorgebrachten Anmerkungen bleiben bestehen.
Darüber hinaus ist noch folgender Hinweis zu beachten:

Bei der Planung von Straßen und Gehwegen sind die Vorgaben der FGSV-Regelwerke für den Straßenbereich einzuhalten, wie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen etc.. Nur die Einhaltung der Regelwerke gewährleisten einen sicheren Straßenraum, sie bilden den Stand der Technik ab.

Bäume sind aus Verkehrssicherheitsgründen immer sehr kritisch zu sehen, da sie die Sicht auf Kinder und mobilitätseingeschränkte Menschen nehmen können. Bäume im Straßenraum sind mit der Verkehrsbehörde zu überprüfen.

Bereich Schienenverkehr:

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 10.08.2023 darauf hingewiesen, tangiert das Plangebiet die Bahnstrecke Köln – Düren – Aachen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass weder die Bahnstrecke noch der Bahnbetrieb beeinträchtigt werden.

Zur Prüfung möglicher Konflikte Ihrer Maßnahme mit dem Bahngelände ist der betroffene Aufgabenträger – die Deutsche Bahn – ebenfalls an diesem Verfahren zu beteiligen, sofern noch nicht geschehen. Voraussichtlich besteht hier Abstimmungsbedarf.

Zuständige Stelle bei der Deutschen Bahn bei Beteiligungen ist die DB AG – DB Immobilien, Region West, Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 9. September 2025 12:43
An: 61-ToeB
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan 63460-05 Max Becker Areal; hier: Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB

AZ: 63.03.02.05-000070-2025-0014993

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für die Beteiligung im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens.

Bedenken gegen die Aufstellung des Bauungsplanes bestehen weder forstrechtlich noch forstfachlich, wenn im Bebauungsplan der bisher als Wald im Sinne des §1 LFoG anzusprechenden Bereich und diesem dienliche Flächen im Areal des zukünftigen Pocketwaldes (demnach die gesamte Öffentliche Grünfläche 4) als Wald gem. § 9, Abs. 1, Nr. 18, Lit. b BauGB festgesetzt wird.

Dies sichert den Pocketwald und den im Grünordnungsplan geplanten Waldrand sowie die Langraswiese (als walddienliche Fläche) als Wald im Sinne des Bundeswald- und Landesforstgesetzes und gleicht nach meinem Ermessen zudem die Eingriffe in Waldstrukturen am süd-östlichen Plangebietsrand zwischen Bestandsbebauung und dem geplanten Pocketwald aus.

Erfolgt diese Festsetzung nicht, so sind im Bebauungsplanverfahren die Belange, deren Beachtung die Erfordernis einer Waldumwandlungsgenehmigung sind, bereits im Rahmen der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall hieße dies unter anderem, dass ein forstrechtlicher Ausgleich zu erbringen wäre, der aufgrund der Waldarmut der Stadt Köln prioritär natural durch Ersatzaufforstung zu leisten wäre. Details hierzu sind in diesem Falle mit mir abzustimmen.

Ich bitte mich über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

61
614-4

09.09.2025

612/1

Beteiligung

Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05, Arbeitstitel „Max-Becker-Areal“ in Köln-Ehrenfeld

Sehr geehrter

nachfolgend die Stellungnahme von 614-4 zum Bebauungsplanentwurf:

Planzeichnung:

- In der Planzeichnung ist die Bezeichnung 2a für Lärmschutzwände eingetragen. In der Begründung fehlen Aussagen hierzu.
- Die in den Textlichen Festsetzungen verwendeten Kürzel Ö1/Ö2/... für Öffentliche Grünflächen fehlen in der Planzeichnung.

Textliche Festsetzungen:

- Auf Seite 6, 10 b) bitte das Wort „dauerhaft“ einfügen: „Die oberen Abschlüsse der Tiefgaragen ..., sind **dauerhaft** zu begrünen. ...“.
- Auf Seite 11/12, Punkt 14. Erschütterungen unter V. Hinweise: die letzte Fassung der erschütterungstechnischen Untersuchung ist auf den 02.07.2025 datiert.

Begründung - Städtebaulicher Teil:

- Auf Seite 5 unter dem Punkt 3.2.2 „Grünstruktur und Baumbestand“ ist die Rede von 636 Bäumen und 55 verschiedenen Baumarten. Die Anlage 4 des Grünordnungsplans v. 11.07.2025 sowie der Umweltbericht auf Seite 66 weisen 436 Bäume und 53 Baumarten auf. Ich bitte um Prüfung der Angaben.
- Auf Seite 9 unter dem Kapitel 4.5 Bebauungsplan besteht ein Widerspruch in den beiden 1. Absätzen. Im 1. Absatz heißt es, dass „grundsätzlich keine Überschneidungen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen“ besteht. Der Bebauungsplan Nr. 62461/01 schneidet in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan ein. Folglich ist die Aufzählung des Bebauungsplans beim 1. Spiegelstrich nicht korrekt und muss angepasst werden.
- Auf Seite 30 im Unterkapitel „Dachbegrünung“, letzter Satz, ist die Rede von mindestens 20 % der zu begrünenden Dachflächen mit einer intensiven

Dachbegrünung. In den Textlichen Festsetzungen ist diese Aussage richtigerweise enthalten. Allerdings wird hier weiter ausgeführt, dass „die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 30 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen ist. Bei einer Baumpflanzung ist eine Vegetationstragschicht von 100 cm Tiefe zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.“ Ich bitte diese vorgenannten Aussagen und eine Erläuterung, warum eine Tiefe von 30/100 cm für die Vegetationstragschicht erforderlich ist, in die Begründung aufzunehmen.

- Auf Seite 32 im Unterkapitel „Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen“, „Maßnahmen P4“ fehlt die Aussage aus den textlichen Festsetzungen „Ausnahmsweise zulässig sind hier Gräser- und Staudenpflanzungen, Bänke, Abfallbehälter, Wege und baulichen Einfassungen.“
- Auf Seite 33 im gleichen Unterkapitel, Punkt „Maßnahmen P8“, 2. Absatz, 5. Zeile muss es „Öffentliche Grünfläche 5“ heißen, nicht 4 – analog zu den Textlichen Festsetzungen auf Seite 7, Buchstabe w).
- In der Planzeichnung ist die Öffentliche Grünfläche 4 dargestellt. In der Begründung wird sie nicht erwähnt und erläutert.
- Auf Seite 40 im Unterkapitel 5.13.4 „Erschütterungen“ ist das Erstellungsdatum der erschütterungstechnischen Untersuchung zu überprüfen. Die letzte Fassung ist auf den 02.07.2025 datiert.

Weiterhin ist der 3. Absatz inhaltlich zu überprüfen, da Aussagen nicht mit den Aussagen laut Untersuchung übereinstimmen. (siehe erschütterungstechnische Untersuchung, Seite 44, 9.4 Fazit). Laut Untersuchung sind: „An den in erster Reihe mit einem Abstand von 28 m zum Gleis (Messpunkte 1 und 3) sowie in einem Abstand von 80 Metern (Messpunkt 4) geplanten Gebäuden sind der vorliegenden Untersuchung zufolge erschütterungstechnische Maßnahmen zur Begrenzung der Erschütterungs- sowie sekundärer Luftschallimmissionen (Maximalpegel) erforderlich. An in 125 m (Messpunkt 2) Entfernung geplanten Gebäuden sind keine Maßnahmen erforderlich.“

- Auf Seite 44 zum Punkt „Bodenschutz“ muss es heißen: §§ 6 bis 8 der BBodSchV sind zu beachten.

Begründung - Umweltbericht:

- Auf Seite 67 unter dem Kapitel 8.5.2 Pflanzen, Unterkapitel „Prognose Umweltzustand nach Durchführung der Planung“ fehlt ein Hinweis auf die Eingriffsregelung mit Verweis auf das entsprechende Kapitel 8.5.20 sowie die Erläuterung der Maßnahmenverpflichtungsfläche für die planfestgestellte Ausgleichsmaßnahme (vgl. GOP Anlagen 2 + 3). Die Standorte für beide Flächen stehen unter Vorbehalt aufgrund der noch bis zur Offenlage klärenden Altlastthematik.

Die Bewertung sollte entsprechend angepasst werden.

- Auf Seite 68 zum Punkt „Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen“ im Unterkapitel 8.5.2 „Pflanzen“ 3. Absatz, bitte das Wort „dauerhaft“ einfügen: „Die oberen Abschlüsse der Tiefgaragen ..., sind **dauerhaft** zu begrünen. ...“

Auf Seite 69 fehlt analog zu den Textlichen Festsetzungen die Benennung der Öffentlichen Grünfläche 4 – Parkanlage, die im südlichen Plangebiet in der Planzeichnung dargestellt wird.

- Auf Seite 139 unter dem Punkt 8.5.20 „Eingriffsregelung“ bitte ich um Nennung der Quelle für die Aussagen im Text.
Im 1. Absatz, 7. Zeile bitte ich das Wort „Der planfestgestellte Bebauungsplan“ in „Der rechtskräftige Bebauungsplan“ umzuändern.
Weiterhin bitte ich die Bezeichnung des Ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich EA1 im gesamten Kapitel 8.5.20 sowie in der Zusammenfassung zu überprüfen. Die Benennung laut Planzeichnung und Textliche Festsetzungen lautet E1.
- Auf Seite 149 unter dem Unterkapitel „Magnetfeldbelastung“ bitte die Quellenangabe „Kwasniak 2025“ entfernen.
- Auf Seite 152 im Unterkapitel „Eingriffsregelung“ ist die Aussage im Nebensatz „... in dem im Rahmen der Planfeststellung für die DB-Ausbaustrecke Köln-Aachen eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wurde...“ nicht korrekt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan 62461/02 „Neue Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf“ wurden Grünmaßnahmen festgesetzt, die durch die Überplanung ausgeglichen werden müssen.
Im letzten Satz ist die Bezeichnung „Parkanlage“ zwar korrekt, aber zu unkonkret, bitte ändern in Öffentliche Grünfläche 3 - Parkanlage. Hier bitte noch ergänzen, dass der Standort für die Ausgleichsmaßnahme aufgrund der noch abschließend zu klärenden Altlastthematik unter Vorbehalt steht (vgl. GOP Plan 02_Maßnahmenplan_1000 und Seite 34 5.12.2 Eingriff/Ausgleich der Begründung).
- Auf Seite 155 „Verwendete Fachgutachten“ ist die Liste gänzlich anzupassen an die Referenzliste der Quellen laut Umweltbericht vom 23.07.2025.

614-4 empfiehlt eine redaktionelle Prüfung des gesamten Dokumentes vorzunehmen. Für eine bessere Leserlichkeit bitte ich die Umbrüche zu prüfen, da manche Kapitelnamen auf der vorangehenden Seite stehen und auf der nächsten Seite der Text erscheint.



61
612/1

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 63460/05; Arbeitstitel: Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld; Beteiligung

Stellungnahme

Es wird begrüßt, dass das kooperative Baulandmodell angewendet und ein Anteil von 30 % geförderter Wohnungsbau sowie weitere 20 % der Geschossfläche als Mietwohnungsbau, genossenschaftliches Wohnen, gemeinschaftliche Wohnformen sowie Baugruppen realisiert werden sollen.

Gemäß Förderrichtlinien für öffentliches Wohnen des Landes NRW wird auf Folgendes hingewiesen: Die Neuschaffung von Mietwohnungen darf u. a. nur gefördert werden, wenn:

- Gemäß FRL NRW ein Drittel der jeweiligen Grundstücksfläche als Grünfläche errichtet wird, davon mindestens 50 % als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. Extensiv genutzte Dachflächen können als Kompensationsfläche für nicht nachweisbare Grünflächen angerechnet werden, unabhängig davon ist jedoch ein Anteil von 1/6 der Grundstücksfläche als Begegnungsort nachzuweisen.
- Öffentlich geförderte Gebäude sollen nicht mehr als 6 Vollgeschosse haben. Unter Berücksichtigung des Stadtbildes und einer sozial stabilen Bewohnerstruktur kann auch eine höhere Geschoszahl zugelassen werden. Dies wird jeweils im späteren Antragsverfahren entschieden, so dass im Hinblick auf die Realisierung empfohlen wird, keine Festsetzung vorzunehmen, die den geförderten Wohnungsbau in 7-geschossigen Baukörpern verortet.
- Bezüglich der Verortung der Anteile des geförderten Wohnungsbaus auf dem Areal auch im Zusammenhang mit der maximalen Geschossigkeit ist weiterhin Folgendes zu beachten: Zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Sinne des § 5 Absatz 1 Nummer 3 WFNG NRW ist eine Mischung von Wohnungen mit Zweckbindungen für die Einkommensgruppe A, die Einkommensgruppe B und freifinanzierte Wohnungen vorzunehmen. Im Besonderen gilt für Bauvorhaben, dass
 1. ab 50 Wohnungen höchstens 90 Prozent der Wohnungen,
 2. ab 100 Wohnungen höchstens 80 Prozent der Wohnungen und
 3. ab 200 Wohnungen höchstens 70 Prozent der Wohnungen

mit Zweckbindungen öffentlich gefördert werden dürfen, wobei von den Wohnungen mit Zweckbindung in der Regel jeweils ein Drittel für die Einkommensgruppe B zu fördern ist.

- Ebenfalls sind die Baukörper grundsätzlich so zu platzieren, dass die Hauseingänge eine eindeutige Orientierung zum öffentlichen Raum aufweisen und auffindbar sind.

Die vorgenannten Punkte sind im weiteren Planungsverfahren zu beachten und die im Kapitel 5.8 der Begründung vorgenommene Verortung des geförderten Wohnungsbaus

in den Blöcken MU 3, MU 6.1 und besonders in MU 10 sollten kritisch auf Konformität mit den Anforderungen des Förderrechts überprüft werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass bei künftigen Vorhaben des geförderten Wohnungsbaus die jeweils geltenden Förderrichtlinien Öffentliches Wohnen (FRL) des Landes Nordrhein-Westfalen umfassend anzuwenden sind.



Bebauungsplan-Entwurf-Nr. 63460/05

Arbeitstitel: Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB

Sehr geehrter [REDACTED]

zu dem Bebauungsplanentwurf habe ich die folgenden Anmerkungen mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Verfahren:

1. Grünversorgung

Die unter 4.6.1.3 und 4.6.1.4 im Begründungstext genannten Werte beziehen sich auf die Berechnung der erforderlichen Grünflächen „Parkanlage“ und „Kinderspielplätze“ gem. Koop. Baulandmodell. Der Gesamtbedarf beläuft sich hier auf 41.700 m².

Wie im GOP ausführlich in Kap. 2.4.2.5 dargestellt, wurde für die Grünversorgung im Plangebiet auch die tatsächlich zu erwartende Einwohnerzahl untersucht. Auf dieser Berechnungsgrundlage ergeben sich höhere Werte für die erforderlichen öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“. Der Gesamtbedarf beläuft sich hier auf 47.220 m². Dieser Wert stellt die fachliche Grundlage für die Beurteilung des GOP dar.

Der Argumentation des Begründungstextes in Kap. 5.1., dass die rd. 35.000 m² Grünfläche, die im Plangebiet entstehen, eine großzügige Begrünung darstellen durch die auch die Grünversorgung angrenzender Gebiete nachhaltig verbessert wird kann nicht gefolgt werden.

Der fachlich identifizierten Unterversorgung im Plangebiet kann, wie im GOP dargestellt, nur durch eine qualifizierte Aufwertung der Aufenthaltsqualität in den übrigen Freiräumen des Plangebiets entgegengewirkt werden.

Entscheidend sind hier die Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen, qualitative Aufwertungen in den Grünanlagen und Maßnahmen in den Straßenverkehrsflächen,

die mit in die fachliche Betrachtung der Grünversorgung einbezogen werden und durch die die Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen kompensiert werden kann.

Wie nachfolgend dargestellt wurde allerdings ein erheblicher Teil genau dieser Maßnahmen nicht wie im GOP empfohlen in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Es bestehen dadurch erhebliche Bedenken, dass die Grünversorgung im Plangebiet nicht gewährleistet ist und die Unterversorgung ohne die im GOP dargestellten Maßnahmen nicht kompensiert werden kann.

Die folgenden Maßnahmen sind im Besonderen betroffen:

1.1. Dachbegrünung

Die textliche Festsetzung 10 a) macht Vorgaben zur intensiven und extensiven Dachbegrünung. Die Festsetzung findet Anwendung für Dächer bis max. 30° sowie Flachdächer (bis max. 5°).

Entgegen der Empfehlung des GOP werden im Plangebiet (außer in MU 6.1) keine gestalterischen Vorgaben zu den Dachformen gemacht. Im MU 6.1 sind „Flachdächer und geneigten Dächer mit einer Dachneigung > 45°“ festgesetzt. Auch hieraus resultiert keine verbindliche Begrünung.

Die Planungsempfehlung des GOP sieht außerdem eine verbindliche Dachbegrünung auf dem Schulgelände von (M8). Diese wurde ebenfalls nicht in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Es ist daher nicht nachvollziehbar, wieso der Begründungstext in Kap. 5.11 auf eine umfassende Dachbegrünung im Plangebiet abstellt, wenn diese nicht planungsrechtlich gesichert ist.

Es wird angeregt die Festsetzungsempfehlung F11 des GOP zu berücksichtigen und Flachdächer sowie geneigte Dächer bis max. 30° verbindlich festzusetzen

1.2. Bepflanzung privater Grundstücksflächen

Die textliche Festsetzung 10 k) des Bebauungsplanentwurfes legt für alle privaten Grundstücksflächen ohne Gebäude, Wege, Spielplätze und sonstigen Nebenanlagen ein Pflanzgebot fest. Zu pflanzen sind Rasen, Gräser und Stauden / Sträucher.

Im Gegensatz dazu sieht der GOP mit den Maßnahmen M25 – M28 und M31 – M33 eine differenziertere Betrachtung vor, bei denen auch Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Eine Verpflichtung auch Bäume auf den privaten Grundstücksflächen anzupflanzen wird mit dem aktuellen Bebauungsplanentwurf nicht festgesetzt.

Mit den og. Maßnahmen M25 – M28 und M31 – M33 soll eine umfassende Begrünung des Plangebiets zum Ausgleich der Unterversorgung mit öffentlichen Grünflächen gesichert werden. Ohne konkrete Festsetzungen zur Begrünung privater Grundstücksflächen kann die Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität, die zum Ausgleich der Unterversorgung nötig ist, auf den Flächen nicht gewährleistet werden.

Es wird angeregt die Maßnahmen M25 – M28 und M31 – M33 in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen oder die textliche Festsetzung 10 k) um das Thema Baumpflanzungen zu erweitern.

1.3. Bepflanzung private Erschließung in MU 2, 4, 5, 9

Zur Sicherung der Aufenthaltsqualität in den Freiräumen außerhalb der öffentlichen Grünflächen dient auch die Maßnahme M34, welche in den Gebieten MU 2, 4, 5 & 9 Baumreihen in der Straßenmitte festsetzt.

Es wird angeregt die Maßnahmen M34 in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen und auf den privaten Erschließungsstraßen Baumpflanzungen verbindlich festzusetzen.

1.4. Öffentliche Grünfläche 3

Der GOP empfiehlt im Bereich der öffentlichen Grünfläche 3 die Festsetzung von mehreren Baumreihen (M24, M13, M14)

Es ist nicht ersichtlich warum diese Maßnahmen, welche die Qualität der Grünfläche verbessert, nicht in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Es wird angeregt die Maßnahmen M24, M13, M14 in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen.

1.5. Übernahme der Begrünungsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 aus dem GOP

Die Maßnahmenempfehlungen des GOP wurden an vielen Stellen gar nicht bzw. nur in Teilen in den Bebauungsplan übernommen / berücksichtigt. Dies betrifft im speziellen die folgenden Maßnahmen:

Textlichen Festsetzungen entsprechen nicht dem Maßnahmenvorschlag des GOP:

- 10 f) hier sollten 8 Bäume festgesetzt werden. Zusätzlich sollte die Maßnahme M14 (aus dem GOP) berücksichtigt werden.
- 10m) die Maßnahme ist im Bebauungsplanentwurf als Linie und nicht als Fläche dargestellt. Es gibt somit keine ausreichend breite Maßnahmenfläche die zum Anpflanzen von Bäumen zur Verfügung steht. Die Maßnahme sollte sich gem. GOP (M4) in der Grünanlage befinden und erst nach Ende der Grünfläche 2 in die Straßenverkehrsfläche übergehen, damit dort auch der Weg un-

tergebracht werden kann. Der Weg ist im Bereich der Grünanlage mit wasser-gebundener Decke festzusetzen.

- 10r) Der GOP empfiehlt hier Wege und Fahrradaufstellflächen in gewissem Maß zu berücksichtigen. (M29)
- 10s) Der GOP empfiehlt hier Wege und Fahrradaufstellflächen in gewissem Maß zu berücksichtigen. (M30)
- 10 u) Der GOP empfiehlt hier Wege in gewissem Maß zu berücksichtigen und als wassergebundene Wege festzusetzen. (M6)
- 10x) Die Festsetzung entspricht der Maßnahme M15 aus dem GOP welche für die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz in der öffentlichen Grünfläche 3 festgesetzt werden sollte. Der aktuelle Entwurf bezieht sich aber auf die öffentliche Grünfläche 2.

Redaktionelle Anmerkungen:

- 10t) Die Festsetzung muss auf die Maßnahmenfläche P1 verweisen.
- 10z) Der erste Satz ist nicht vollständig.

Nicht berücksichtigte Maßnahmen aus dem GOP:

- M8: Dachbegrünung Schulgelände
- M13: Baumreihe an öffentlicher Grünfläche 3
- M14: Doppelreihige Baumreihe zwischen Quartiersplatz 3 und Öffentlicher Grünfläche 3
- Es wurden keine Festsetzungen für die Spielplatzflächen in der öffentlichen Grünanlage 3 übernommen. Bzw. die Festsetzungen zwischen der Spielplatzfläche und der Spiel- und Sportplatzfläche wurden vertauscht (M 5 und M15)
- M24: Baumreihe angrenzend an öffentliche Grünfläche 3
- M 25 – M28: Begrünung im Bereich von privaten Grundstücken
- M31 – M33: Begrünung im Bereich von privaten Grundstücken
- M34: Begrünung der privaten Erschließungsflächen
- M38: Begrünung Umspannwerk
- M39: Begrünungsmaßnahme in Vorbereitung einer mögl. Anpassung von überplanten planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die textliche Festsetzung 3) ergeben sich absehbar Konflikte mit Bäumen in MU 4.1, MU3 (P7), MU1 (P3) und MU 9 sowie der Maßnahme P6. Es wird empfohlen die Ausnahme zur Überschreitung der Baugrenze unter den Vorbehalt zu setzen, dass der Baumbestand bzw. die Maßnahmenumsetzung nicht betroffen sind.

3. Gehölz auf Mobilitätstrasse

Der Begründungstext verweist in Kap. 5.1 und 5.1.1 auf einen 2 Meter breiten Grünstreifen nördlich der Mobilitätstrasse, der die vorhandene Begrünung sichert. Dieser Grünstreifen ist weder über zeichnerische noch textliche Festsetzungen gesichert.

4. Eingriffsregelung

In Anlage 3 (Teil 1) zum GOP wird die Abarbeitung der Eingriffsregelung ausführlich dargestellt. Der ausgleichspflichtige Eingriffsbereich EA1 am westlichen Ende des Geltungsbereiches wird ebenfalls im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme A1 (Obstgehölze in der öffentlichen Grünfläche 3 – siehe Anlage 3 GOP) ist hingegen nicht in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden. Die Begründung trifft in Kap 5.12.2 nur eine vage Aussage zu den notwendigen Maßnahmen. Der Umweltbericht hingegen bilanziert die Maßnahme in Kap. 8.5.20 wie im GOP empfohlen.

Ohne die Festsetzung einer entsprechenden Ausgleichsmaßnahme kann nicht von einer Abarbeitung der Eingriffsregelung ausgegangen werden.

Die Verortung der Ausgleichsmaßnahme wird durch die noch nicht geklärten Fragen zur Bodenbelastung erschwert. Eine Klärung, ob die Maßnahme an dieser Stelle möglich ist muss bis zur Offenlage erfolgen, da hierdurch ggf. eine Überarbeitung des GOP nötig wird.

5. Planfeststellung

Wie in Anlage 3 (Teil 2) des GOP dargestellt überplant der Bebauungsplanentwurf eine planfestgestellte Ausgleichsmaßnahme. Zur Vorbereitung von möglicherweise entstehenden Ausgleichserfordernissen schlägt der GOP die Maßnahme M39 vor.

Die Festsetzung der Maßnahme M39 sollte zur Verfahrensvereinfachung und Beschleunigung dienen, damit je nach Bedarf auf eine für die Anforderungen aus dem Planfeststellungsverfahren geeigneten Fläche zurückgegriffen werden kann.

Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht keine Maßnahmenfestsetzung in der öffentlichen Grünanlage 4 vor. In Kap. 8.5.2 des Begründungstextes wird allerdings auf die Festsetzungen und Maßnahmen im Pocket-Park verwiesen. Dies steht im Widerspruch zu den aktuellen Festsetzungen.

Es wird angeregt die Maßnahme M39 und den planungsrechtlichen Hinweis H3 zur Verfahrensvereinfachung und auf Grund ihres Wertes für das Plangebiet festzusetzen bzw. umzusetzen.

6. Planungsrechtliche Sicherung von Baumbestand

Bei der in Kap. 3.2.2. genannten Baumbewertung handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung schützenswerter Bäume, welche aus einer Baumbewertung und den entsprechenden Maßnahmenvorschlägen zur Sicherung von erhaltungsfähigem und erhaltungswürdigem Baumbestand besteht. Die Begründung verweist auf vier Empfehlungskategorien der planungsrechtlichen Sicherung schützenswerter Bäume. Die Kategorien sind allerdings nicht korrekt wiedergegeben. Die Bäume wurden in der planungsrechtlichen Sicherung schützenswerter Bäume in die folgenden Kategorien aufgeteilt:

- Integration in Planung, wenn möglich
- Fällung auf Grund von Krankheit, Verkehrssicherheit, Altlasten
- Keine Planerische Berücksichtigung
- Unbedingter Erhalt

Für 106 Bäume wird eine planungsrechtliche Sicherung gefordert. Diese sind im GOP über Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b sowie über die Festsetzung als öffentliche Grünanlage umgesetzt.

Zur Sicherung des Baumbestandes in der öffentlichen Grünfläche 4 wird im GOP die Festsetzung einer Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b empfohlen. Es wird angeregt die Festsetzung für diese Fläche zu übernehmen, da es sich um eine hohe Anzahl an schützenswerten Bestandsbäumen handelt.

7. Altlasten / GOP Überarbeitung

Zum aktuellen Zeitpunkt liegen für den Bereich der öffentlichen Grünflächen keine belastbaren Sanierungsuntersuchungen vor, die gewährleisten können, dass die vom GOP vorgesehenen Maßnahmen technisch und wirtschaftlich umsetzbar sind.

Zur Offenlage muss ein belastbarer Untersuchungsstand herbeigeführt werden, der eine Beurteilung der Umsetzbarkeit der Maßnahmen erlaubt.

Der GOP ist ggf. zur Offenlage zu überarbeiten.

8. Städtebauliche Verträge

Im städtebaulichen Vertrag ist mit der Projektentwicklerin die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sowie die Integration von Baumstandorten nach dem Konzept „Wasser zum Baum“ zu regeln.

Entsprechend der Planungsempfehlung des GOP ist das Konzept „Wasser zum Baum“ mind. an den Quartiersplätzen 1, 2, und 3 zu integrieren.

9. Gaskugel

Die Gaskugel im Bereich der öffentlichen Grünfläche 3 kann nicht von 67 in die Grundstücksverwaltung übernommen werden. Die Zuständigkeiten für die Unterhaltung in diesem Bereich sind zu klären.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



61
612/1

Beteiligung der Dienststellen

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 63460/05

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

Sehr geehrte

im Rahmen der Beteiligung zum Bauungsplan-Entwurf Nr. 63460/05 „Max-Becker-Areal“ in Köln-Ehrenfeld haben Sie IV-2 um Stellungnahme gebeten.

Seit 2018 ist die Stadt Köln als erste Millionenstadt in Deutschland Trägerin des Siegels "Kinderfreundliche Kommune". Die Stadt Köln verpflichtet sich in diesem Zusammenhang in besonderem Maße den Kinderrechten gemäß UN-Kinderrechtskonvention und ihrer Umsetzung in Bezug auf Kindertageseinrichtungen, Schulen und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche. Dies ist auch in § 12b der Hauptsatzung der Stadt Köln festgehalten.

Bei der vorliegenden Bedarfsberechnung handelt es sich um eine Momentaufnahme auf Basis der aktuellsten städtischen kleinräumigen Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2022. Die Bevölkerungsprognose wird durchschnittlich alle drei Jahre aktualisiert und den Berechnungen der Bildungsbedarfe zu Grunde gelegt. Durch die Aktualisierung der Datenbasis können zukünftige Bedarfsprognosen zum gleichen Vorhaben abweichen. Auch verbesserte Berechnungsmodelle hinsichtlich Bevölkerungsstrukturen in Neubaugebieten können zu anderen Bewertungen des entstehenden Bedarfs führen. Darüber hinaus lösen Gesetzesänderungen Abweichungen in den Bedarfsprognosen aus, auf die die Bildungsinfrastruktur der Stadt Köln reagieren muss.

Nach Beteiligung der Fachämter 40 und 51 bei IV nehme ich zu dem vorgelegten Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Kindertagesstättenbedarfsplanung

Der Begründung ist unter 4.6.1.2 Soziale Infrastruktur zu entnehmen, dass im Plangebiet drei viergruppige Kindertageseinrichtungen (insgesamt 12 Gruppen) geschaffen werden. Dem Bauungsplan-Entwurf Nr. 63460/05 wird daher seitens der Kindertagesstättenbedarfsplanung zugestimmt.

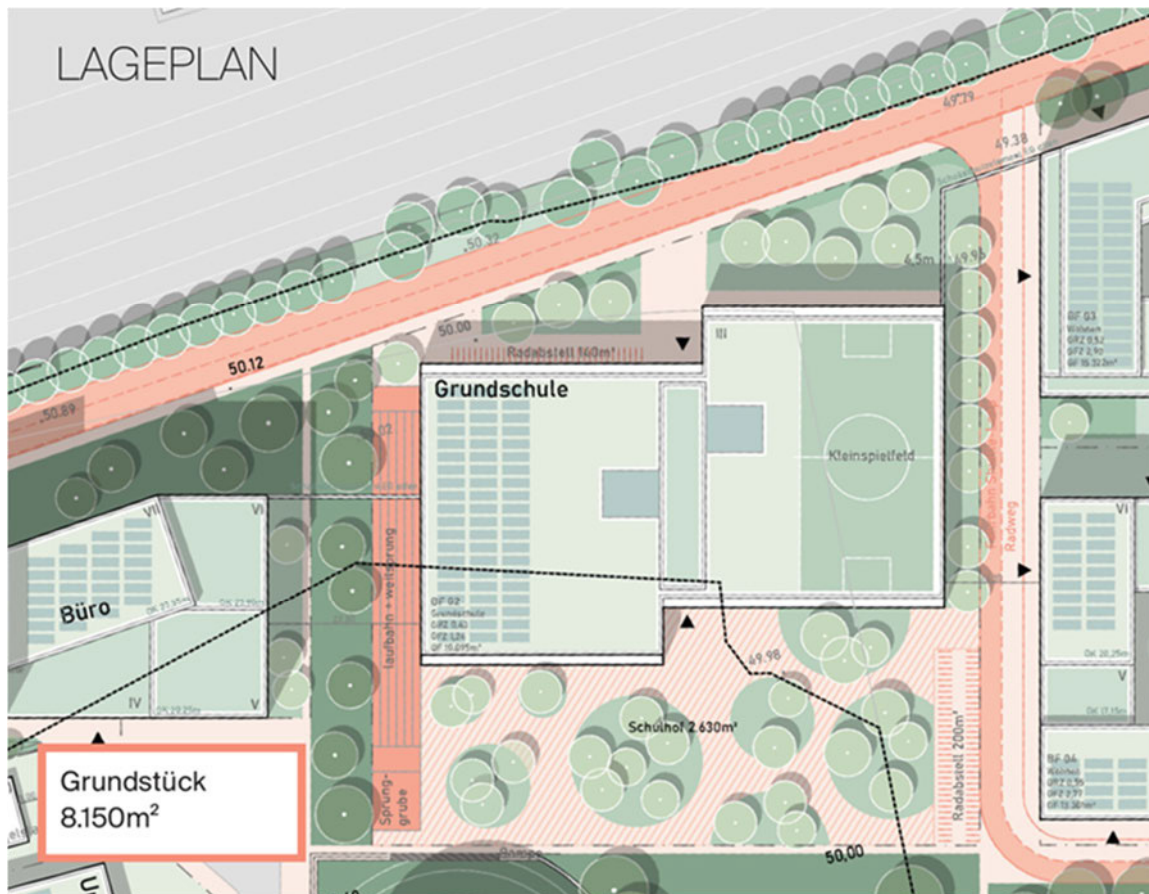
Schulentwicklungsplanung

Die Schulentwicklungsplanung begrüßt die vorgesehene 5-zügige Grundschule im Plangebiet. Der schulinfrastrukturelle Bedarf, den der Zuzug in das Max-Becker-Areal generieren wird, lässt sich nicht durch das bestehende Grundschulangebot im Stadtteil Ehrenfeld auffangen. Es ist daher von äußerster Dringlichkeit, den Erstbezug der Wohnbauten an die Baufertigstellung der Grundschule im Max-Becker-Areal zu koppeln.

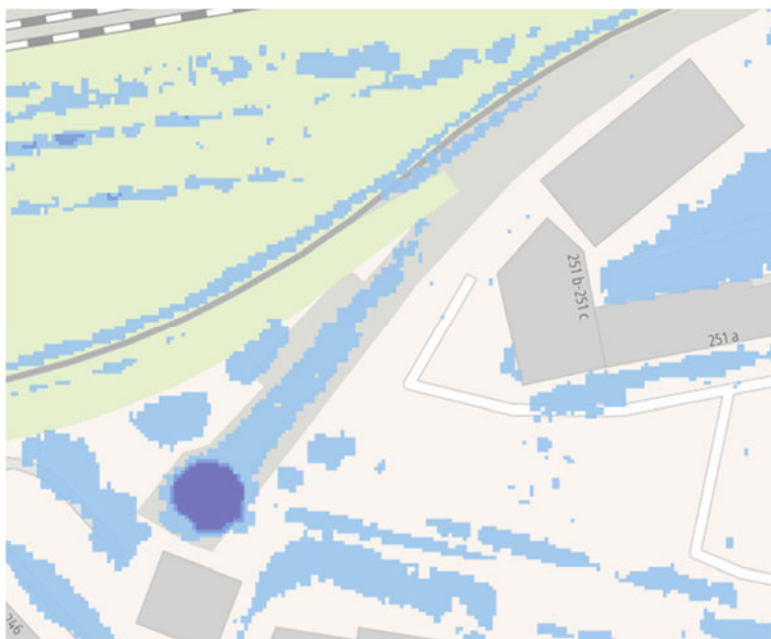
Bzgl. des weiteren Verfahrens und der Gestaltung des Schulgebäudes und -geländes ist die Fachabteilung Schulbau (402) des Amtes für Schulentwicklung zu beteiligen.

Starkregenereignisse

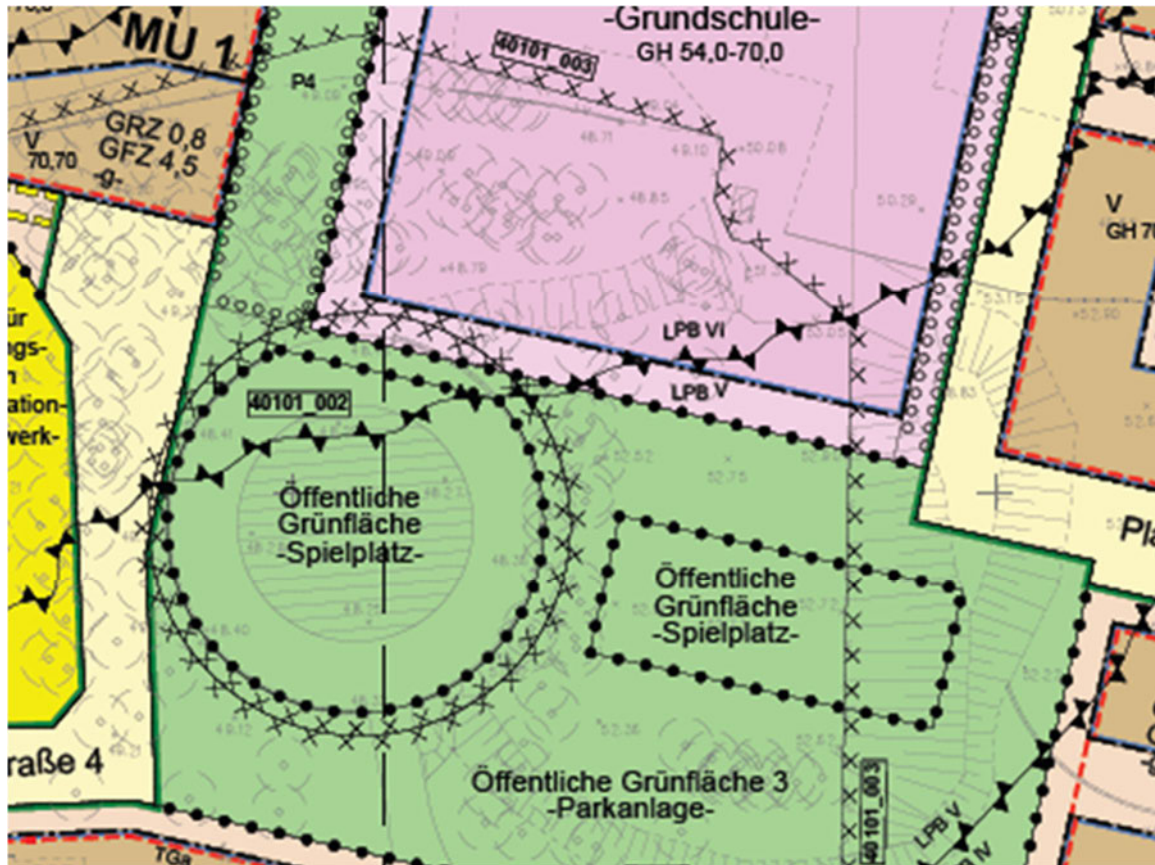
Laut Machbarkeitsstudie (MBS) zum Schulgrundstück ist eine Schulhoffläche von 2.630 qm ausgewiesen. Bei einer Schüler*innenzahl von z. B. 27 pro Klasse ist eine Fläche für den Schulhof von 2700 qm notwendig.



Daher ist die Fläche knapp und darf unter keinen Umständen einer Überflutung ausgesetzt sein. Zudem befinden sich sowohl die **Sporthalle, wie auch das Schwimmbad** nach MBS im **Erdreich**. Auch hier muss gewährleistet sein, dass eine Überflutung dieser Unterrichtsber-eiche ausgeschlossen ist.



Nach den Angaben der Überflutungskarte liegt der Bereich unter dem Gasbehälter im Überflutungsbereich. Ob der Schulhof hiervon betroffen ist, ist anhand der vorliegenden Unterlagen schwer zu beurteilen, aber als worst case Szenario anzunehmen. Zumindest grenzt er an den Überflutungsbereich an. **Jegliche Gefahren und Zerstörungen, die davon ausgehen, müssen vermieden werden.**



Boden

Zudem befindet sich eine große Fläche des Schulgrundstücks auf einem erheblich **von umweltgefährdenden Stoffen belasteten Boden**. Nicht nur die sensible Wohnnutzung, sondern auch der Grundschulstandort bedingt daher größere Bodensanierungsmaßnahmen. Auch hier müssen die Prüfwerte eingehalten oder unterschritten werden. Kinder verbringen viel Zeit am Tag auf dem Schulgrundstück. Hier darf **auf keinen Fall eine gesundheitliche Gefahr** ausgehen.

Es ist davon auszugehen, dass die offenbar notwendigen Vorkehrungen, um die vorgesehene Fläche als Grundschulstandort zu entwickeln (Bodensanierung, Hochwasserschutz), entsprechende Preissteigerungen nach sich ziehen werden.

Spielplatzbedarfsplanung sowie Angebote für Offene Kinder- und Jugendarbeit

Zu den Spielplatzflächen und den Kinder- und Jugendeinrichtungen nimmt 51 wie folgt Stellung:

1. Ausgangssituation

Gemäß dem vorgesehenen Konzept u.a. auf dem ehemaligen Gelände des Recyclingunternehmens Max-Becker ist die Errichtung eines neuen Quartiers mit rd. 1.700 Wohneinheiten (WE) im o. g. Plangebiet im Stadtteil vorgesehen. Dadurch wird die zunehmende Verdichtung in Ehrenfeld verstetigt.

Das Bauvorhaben soll unter Anwendung des Kooperativen Baulandmodells Köln vom 10.05.2017 umgesetzt werden. Insbesondere der bereits jetzt bestehende sehr hohe Fehlbedarf an öffentlichen Spielflächen, ein Minus von mehr als 20.000 m², verweist auf die absolute Notwendigkeit, zumindest dem in diesem Projekt neu entstehenden Mehrbedarf von 7000 m² zu realisieren. Die vorgelegte Planung sieht aktuell jedoch lediglich die Schaffung von 3930 m² Spielfläche vor.

Der vorliegenden Planung wird nicht zugestimmt.

2. Planerische Vorgaben

Die weiteren Planungen rund um die privaten und öffentlichen Spielplatzflächen sind mit dem Amt für Kinder, Jugend und Familie (512/1) abzustimmen.

Planerische Grundlagen sind:

- Qualitätsanforderungen öffentliche Spielplatzflächen Stadt Köln, aktueller Stand beigefügt
- Satzung Private Spielplatzflächen für Kleinkinder vom 10.01.2024
- Kölner Stadtordnung, Satzung und ordnungsbehördliche Verordnung über die öffentliche Sicherheit und Ordnung für das Gebiet der Stadt Köln vom 14. April 2014

3. Stellungnahme zum B-Plan-Entwurf

3.1 Bebauungsplanentwurf Anlage 3

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spiel- und Sportplätze ist in Zweckbestimmung Spielplatz umzubenennen. Des Weiteren ist die amöbenhafte Form zu begradigen und die Spielfläche in ihrer Gesamtfläche an den Weg zu legen.

3.2 Bebauungsplanentwurf Anlage 4

Öffentliche Spielplatzfläche

Die Mehrbedarfe für öffentliche Spielplatzflächen belaufen sich auf ca. 7.000 m² und werden flächenmäßig entsprechend den vorliegenden Entwurf (Anlage 4) im Plangebiet nicht abgedeckt.

Die ursprünglich auf den Quartiersplätzen 1 und 2 geplanten Spielplätze von jeweils 500 m² sind in dem aktuellen Entwurf nicht mehr dargestellt. Dies bedeutet ein Verlust von insgesamt 1.000 m² nachzuweisender Spielplatzfläche.

Weil zu der aktuellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine eindeutige und verbindliche Klärung über eine verantwortliche Dienststelle bzw. Träger für den Baukörper „Kugelgasbehälter“ vorliegt, lehnt 512/1 den Standort entschlossen ab.

Die Wartung und Verkehrssicherheit für Kugelgasbehälter kann von Seiten des Grünflächenamtes (67) sowie dem Amt für Kinder, Jugend und Familie (51) nicht gewährleistet werden.

Einer Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz für die Fläche unter dem Kugelgasbehälter wird seitens 512/1 **nicht** zugestimmt. Dadurch entsteht ein weiterer Flächenverlust von 2.070 m².

Schlussendlich werden derzeit von den nachzuweisenden 7.000 m² öffentlicher Spielfläche real nur 3.930 m² abgedeckt.

Dementsprechend sind für 3.070 m² an Spielplatzflächenbedarf, gemäß den Vorgaben von 512/1, alternative Standorte nachzuweisen.

Private Kleinkinderspielfläche

Die Fläche ist in korrekter Größe darzustellen und der tatsächliche Flächennachweis anzugeben. Die geplanten Baumstandorte sind außerhalb der Sandflächen herzustellen. Oberirdische Fahrradstellplätze sind außerhalb der privaten Kleinkinderspielfläche nachzuweisen. Die Gestaltung ist gemäß der Satzung Private Spielplatzflächen für Kleinkinder vom 10.01.2024 herzustellen.

4. Stellungnahme zur Begründung Anlage 2

zu 3.4.1 Boden Max-Becker-Areal

512/1 geht davon aus, dass auch die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz bodensaniert werden.

zu 3.4.3 Starkregen

In der Begründung wird ausgeführt das insbesondere der Bereich unter dem Kugelgasbehälter bei Starkregen überstaut wird. Allein dieser Umstand zeigt, wie ungeeignet diese Fläche für die Zweckbestimmung Spielplatz ist.

zu 4.2 Flächennutzungsplan

Die beiden Planverfahren sind **nicht** aufeinander abgestimmt. Auch die Plandarstellung und die Begründung des Flächennutzungsplanes stimmen **nicht** überein.

In der beabsichtigten Plandarstellung der 247. Änderung des Flächennutzungsplanes, werden die Signets für eine Zweckbestimmung Spielplatz nicht dargestellt. Zusätzlich ist das Signet für die Jugendeinrichtung falsch verortet. Diese liegt nach Abstimmung und entsprechend Punkt 5.10 Soziale Infrastruktur, offenes Jugendangebot in MU7.

Des Weiteren wird nicht das Signet für den Begriff „Grünfläche“, sondern das Signet für die Zweckbestimmung „Parkanlage“ aufgeführt. Damit werden jedoch sämtliche Zweckbestimmungen und damit Nutzungen ausgeschlossen.

zu 4.6.1.3 öffentliche Spielplätze

Von den ca. 7.000 m² an nachzuweisenden Mehrbedarf für öffentliche Spielplatzflächen werden derzeit nur **3.930 m²** im Plangebiet abgedeckt.

zu 4.6.1.4 Öffentliche Grünflächen

Die ursprünglich auf den Quartiersplätzen 1 und 2 vorgesehenen Spielplatzflächen sind nach Vorgaben von 512/1 zu begrünen und von der Begrünungsbilanz auszuschließen (vgl. Textliche Festsetzung 10 d) und e)).

zu 4.8 Altlasten/ Altstandorte

Bei der erforderlich und geplanten Bodensanierung sind die Prüfwerte für die Nutzung von Spielflächen zu berücksichtigen.

zu 5.1 Städtebauliches Konzept

Der Standort unterhalb des „Kugelgasbehälters“ wird seitens 512/1 abgelehnt. Ein alternativer Standort in Größe von 2.070 m² Spielfläche ist nachzuweisen.

zu 5.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Begriff „Kinderspielplätze“ ist durch Spielflächen zu ersetzen.

zu 5.7.3 Ruhender Verkehr, Flächen für Stellplätze, Fahrradstellplätze, Tiefgaragen mit ihren Ein-/Ausfahrten

Fahrradstellplätze sind außerhalb der öffentlichen Spielflächen sowie den privaten Kleinkinderspielflächen nachzuweisen.

5.9.3.1 Versickerung der öffentlichen Flächen

Derartige Entwässerungssysteme sind außerhalb der Spielflächen und nach Möglichkeit im Straßenraum nachzuweisen.

Zu 5.10 Soziale Infrastruktur

Offenes Jugendangebot

Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend anzupassen.

Öffentliche Spielplatzflächen

Von den ca. 7.000 m² an nachzuweisenden Mehrbedarf für öffentliche Spielplatzflächen werden derzeit nur 3.930 m² im Plangebiet abgedeckt.

Der Standort unterhalb des „Kugelgasbehälters“ wird seitens 512/1 abgelehnt. Ein alternativer Standort in Größe von 2.070 m² Spielfläche ist nachzuweisen.

zu 5.11 Grünflächen/ Begrünungsmaßnahmen

Textliche Anpassung der Begriffe „öffentliche Kinderspielplätze und Sportanlagen“ in „öffentliche Spielflächen“.

Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind, auf den Quartiersplätzen mit der Zweckbestimmung Spielplatz, anzupassen und mit 512/1 abzustimmen.

Maßnahmen P8

Darüber hinaus sind in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz pro 250 m² Fläche mindestens 1 mittel- (>5 und <10 m Durchmesser) bis großkroniger (> 10 m Durchmesser) Einzelbaum, BF31/GH 741, zu pflanzen.

zu 5.13.1.3 Sport- und Freizeitlärm

Textliche Anpassung der Begriffe „Kinderspielplätze“ in „Spielplätze“.

zu 6 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahme

Nach BBodSchG ist eine Schicht Oberboden, der den Prüfwerten für Kinderspielplätzen entspricht, von mindestens 30 cm Stärke erforderlich.

zu 8.2 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an öffentlicher Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist in der Tabelle zu ergänzen.

zu 8.5.5.3 Umgang mit Niederschlagswasser und Starkregenvorsorge

Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen (Quartierpark, „Pocketwald“, Gleisbogenpark, Quartiersplatz) wird Niederschlagswasser durch unbelastete Böden versickert. Die Spielplatzflächen stehen nicht für die Versickerung von zusätzlichen Niederschlagswasser zur Verfügung.

zu 9.4 Städtebaulicher Vertrag

Es ist außerdem ein Erschließungsvertrag erforderlich.

5. Stellungnahme zu den textlichen Festsetzungen Anlage 5

zu Festsetzung 5 c)

Anstatt „Kinderspielplätze“ textlich ergänzen durch „öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz“.

zu Festsetzung 10 d) und e)

Die Begrünungsmaßnahmen sind auf den Quartiersplätzen mit der Zweckbestimmung Spielplatz anzupassen und mit 512/1 abzustimmen.

zu Festsetzung 10 x)

In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** sind pro 250 m² Fläche mindestens 1 mittel- (>5 und <10 m Durchmesser) bis großkroniger (> 10 m Durchmesser) Einzelbaum, BF31/GH 741, zu pflanzen.

6. Hinweise zu Ausbau der öffentlichen Spielplatzfläche

Die konkrete Ausgestaltung und Planung des Spielplatzes erfolgt erst nach Satzungsbeschluss in enger Abstimmung mit und nach Vorgaben von 512/1.

7. Anlagen:

- Qualitätsanforderungen öffentliche Spielplatzflächen Stadt Köln, aktueller Stand beigelegt

8. Stellungnahme 512/2 zum Bebauungsplanentwurf Anlage 3

512/2 begrüßt ausdrücklich die Planung eines Jugendraums mit der Größe von 120m². Auch wird der Verortung des Jugendraums im MU7 zugestimmt. Somit ist der Jugendtreff zentral verortet und die angrenzende Grünanlage kann durch die Jugendlichen genutzt werden. Allerdings wurde in Abschnitt 4.2 Flächennutzungsplan festgehalten, dass der nördliche Bereich der Bahnanlagen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Jugendeinrichtung entwickelt wird. Diesbezüglich bittet 512-2 um Änderung und um eine Verortung des Jugendraums bzw. Jugendtreffs in MU7.

Mit freundlichen Grüßen



Qualitätsanforderung - Öffentliche Spiel-, Bewegungs- und Aktionsflächen

FLÄCHENSTANDARDS LAGE UND GRÖÖZE:

- Ermittlung der erforderlichen Flächengröße gemäß KoopBLM:
- Geschossfläche (GF) in qm/ 90qm= Anzahl der Wohneinheiten (WE)
- Anzahl der WE x 2,3 Einwohner x 2qm/Einwohner= herzustellende öffentliche Spielplatzfläche
- die Fläche hat einen akzeptablen Zuschnitt (es ist also ein „Spielplatzcharakter“ herstellbar, kein Grünstreifen, keine Spielbänder oder gar ein „Tortenstück“)
- Mindestgröße für Teilstücke ist 500 qm
- Ca. 2 Bäume/ 500 qm
- Für Kinder und Jugendliche von 6-18 Jahren (der jeweilige Bedarf bzw. die Ausrichtung wird von 51 festgestellt)

- Die Fläche soll wohnungsnah liegen, Entfernung vom Wohnort sollte 500 m nicht überschreiten
- die Fläche sollte am Rand eines Wohnblocks liegen, nicht im Blockinnenbereich
- die Fläche darf nicht unterbaut sein (TG)
- die Fläche ist keine Retentionsfläche für Starkregenereignisse
- die Fläche steht für Feuerwehrüberfahrten oder Stellflächen nicht zur Verfügung
- sie muss für das Grünflächenamt für die Pflege, Wartung und Sandaustausch gut erreichbar sein
- möglichst kein Ausgang zu einer stark befahrenen Straße
- bei der Gestaltung der Fläche die Nutzung der unmittelbar benachbarten Flächen mitbedenken (z. B. ruhigere Spielplatzbereiche wenn möglich unmittelbar neben der Wohnbebauung vorsehen, geräuschintensivere entsprechend an anderer Stelle)
- die Fläche ist frei beplanbar (also ohne Vorgaben hinsichtlich Bepflanzungen oder Ausgleichspflanzungen)
- die Lage der Fläche ermöglicht eine soziale Kontrolle (ist also gut einsehbar)
- die Spielplatzfläche wird ein öffentlicher Spielplatz und geht nach der Fertigstellung ins Eigentum der Stadt Köln über
- die Planung erfolgt nach den Vorgaben des Amtes für Kinder, Jugend und Familie
- Ausbaurkosten gem. Koop BLM

AUSBAUSTANDARDS

- barrierefreie Zuwegung
- 2 Zugänge
- Pflegezufahrt mit Breite von 4m
- 2 Zugänge gesichert mit schwenkbaren Drängelgittern gemäß Grünhandbuch, Abstand der Elemente zueinander 1,50 m, mindestens 1 Zugang barrierefrei
- Wegesperre gemäß Grünhandbuch
- Umlaufender Stabgitterzaun in Anthrazit in Höhe von 1,20 m
- Bei Bolzplätzen umlaufender lärmgedämpfter Stabgitterzaun Legi BI in 4 m bzw. 6m Höhe
- An den Zugängen Pfosten für Spielplatzschild vorsehen
- Ausstattung Bänke und Mülleimer in Anthrazit Standard gemäß Grünhandbuch
- Wassergebundene Decke Hagener Dolomit gemäß Grünhandbuch
- Wege und Sandflächen sind baulich einzufassen
- Fallschutzflächen grundsätzlich aus Fallschutzsand
- Spielgeräte gemäß aktuellem Rahmenvertrag der Stadt Köln
- Sicherheitstechnische Abnahme des gesamten Spielplatzes nach Fertigstellung nach DIN 1176 und DIN 18034 durch eine akkreditierte Prüfstelle im Beisein der Stadt (51 und 67)
- VOB Abnahme im Beisein der Stadt (51 und 67)

57
574/2

11.09.2025

61
Stadt Köln
612-1 B-Planung Stadtbezirke 3, 4, 6
Herr [REDACTED]

| | |
|--------------------|--|
| Bezeichnung | Beteiligung Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 Arbeitstitel Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld |
| Bebauungsplan-Nr.: | 63460/05 |
| Verfahrensart | Beteiligung der Behörden und TöB |
| Aktenzeichen 57: | 2025\57420205 |

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

1 Umweltplanung

1.1 Verkehrslärmschutz

Bitte noch folgende Anmerkungen /Ergänzungen berücksichtigen:

Anlage 2 – Begründung

5.13.2 Lärmauswirkungen auf die Umgebung

Bitte nach dem letzten Satz im dritten Absatz hinzufügen:

„Dennoch ist eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um 0,9 dB an Immissionsorten mit Überschreitungen der Grenze zur Gesundheitsgefährdung als erheblich anzusehen.“

Anlage 5 – Textliche Festsetzungen

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a)

Bitte den folgenden Satz noch um „maßgeblicher“ ergänzen:

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

Ansprechperson [REDACTED]

1.2 Verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse (Lufthygienische Untersuchung, Peutz Consult, Jan. 2025; Verkehrsgutachten, Bernard Gruppe ZT, Mobilitätskonzept, Firma Lindenschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf, vom 17.01.2024) hat 574/2 keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan. Entscheidend ist, dass laut Gutachten sowohl im Nullfall 2029 als auch im Planfall 2029 die Grenzwerte der 39. BImSchV und auch die ab 2030 geltenden verschärften Grenzwerte nach EU-Richtlinie 2024/2881 über Luftqualität und saubere Luft für Europa im Planfall 2035 in allen beurteilungsrelevanten Bereichen des Untersuchungsgebietes eingehalten werden (vgl. Anlage 2: Begründung nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 63460/05, Abschnitte 5.13.5 Luft/Luftreinhalteplanung, 8.5.6.1 Luftschadstoffe – Emissionen, auch Treibhausgase und 8.5.6.2 Luftschadstoffe – Immissionen).

Ansprechperson: 

1.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird aktuell vor allem gewerblich genutzt und ist größtenteils versiegelt.

Der Landschaftsplan der Stadt Köln enthält für das Plangebiet keine Darstellungen. Es ist die Errichtung einer Mischnutzung von Wohnen, Bildung, Kultur und nicht störendem Gewerbe und geplant.

Ein ausgleichspflichtiger Eingriffsbereich wurde bereits an der Vitalisstraße festgestellt. Es ist im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen.

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

Ansprechperson: 

1.4 Stadtklima / Anpassung an den Klimawandel

Zu Anlage 2 - Begründung gibt es folgende zwei Korrekturhinweise:

Begründung S. 100, mittlerer Absatz:

„Zudem wird durch die Transpirationsleistung der Pflanzen Verdunstungskälte generiert, über die die Luft im geringen Maße abgekühlt wird. Die simulierten Temperaturen bewegen sich hier im Feuchteszenario zwischen 29,4 °C und 30,9 °C. Für das Trockenszenario werden Werte von 32,6 °C bis ca. 34,4 °C errechnet.“

Die Aussage, dass die Luft nur in geringem Maße durch die Verdunstungskälte der Pflanzen abgekühlt wird, sollte in diesem Zusammenhang überprüft und umformuliert werden. Das pflanzenverfügbare Wasser leistet durch die Verdunstungskühlung der

Pflanzen einen nicht unerheblichen Beitrag, sodass ein Temperaturunterschied von 2-3 Grad Celsius zwischen dem Feuchte- und Trockenszenario erreicht werden kann und dadurch im Bereich der Maximaltemperaturen eine große Wirkung erzielt.

Begründung S. 104, unter Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen:

- *Besonders die festgesetzten großflächigen vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Quartierspark mit „Pocketwald“, im Gleisbogenpark sowie (bedingt) am Quartiersplatz tragen durch Evaporation (Gesamtverdunstung von einer natürlich bewachsenen Bodenoberfläche) zur Abkühlung der Umgebungsluft bei.*

Hier ist der Begriff „Evapotranspiration“ zu verwenden, um die Gesamtverdunstung von vegetationslosen und bewachsenen Flächen zu beschreiben.

Gemäß § 8 Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KANG, 2023) sind bei der Planung die folgenden Anmerkungen und Maßnahmen zu berücksichtigen:

Verminderung des lokalen Wärmeinsel-Effekts und Verminderung von Trockenheit

Durch zusätzliche Pflanzungen sollte die Anzahl an Gehölzformen wie Bäumen und Sträuchern weiter erhöht werden. Bei der Auswahl der Bäume ist darauf zu achten, dass diese hochstämmig sind und eine hohe Verdunstungsleistung aufweisen (entsprechend ausladende Äste und Blattflächen) und bezüglich des Schattenwurfes sinnvoll für Aufenthaltsbereiche platziert werden. Hierbei sind großkronige Bäume mit einem größeren Stammumfang zu pflanzen, so dass diese klimawandelangepasste Minderungsmaßnahme umgehend wirken kann. Zusätzlich kann durch die Installation von Sonnensegeln o.ä. eine wirksame Außenverschattung geschaffen werden, um die Aufenthaltsqualität im Durchgangsbereich und auf den hoch belasteten Aufenthaltsflächen zu erhöhen.

Zur Abmilderung von sommerlichen Hitzeereignissen ist eine intensive Dach- und Fassadenbegrünung erforderlich, um eine bessere Verdunstungskühlung zu erzielen. Es sollte geprüft werden, ob Teile der Dachflächen als Dachgarten genutzt werden können.

Auf den sonnenzugewandten Fassadenseiten sollten möglichst helle Materialien und Oberflächen verbaut werden, die sich bei starker Sonneneinstrahlung weniger aufheizen. Das Innenraumklima von Aufenthaltsbereichen sollte energieeffizient und hitzeangepasst reguliert werden können. Durch energieeffiziente Bauweisen und Verschattungsmöglichkeiten sollte ein angenehmes Innenraumklima gewährleistet werden.

Ansprechperson:



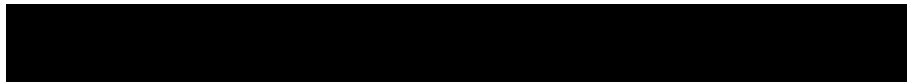
1.5 Elektromagnetische Felder

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird das bestehende Umspannwerk abgebaut und an der Westgrenze des RheinEnergie-Betriebsgeländes errichtet. Informationen zur Magnetfeldbelastung, die von diesem Umspannwerk ausgehen, liegen nicht vor.

Das Plankonzept sollte einen Mindestabstand von 10 m zwischen Bahntrasse und Wohnbebauung vorsehen, um hinsichtlich der elektrischen und magnetischen Felder den städtischen Vorsorgewert für die magnetische Flussdichte von 1 μT nicht zu überschreiten. Im Rahmen der Planung ist ebenfalls dafür Sorge zu tragen, dass über geeignete Abstände zu Trafostationen (3-4 Meter) und die Umspannstation der stadterne Vorsorgewert für die magnetische Flussdichte von 1 μT (Mikrotesla) sicher eingehalten wird.

In der Begründung (Abschnitt 8.5.12.4) zum Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung geeigneter Abstände von den elektromagnetischen Feldern keine erheblichen Gesundheitsgefährdungen ausgehen. Unter diesen Umständen hat 574/2 keine Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

Ansprechperson:



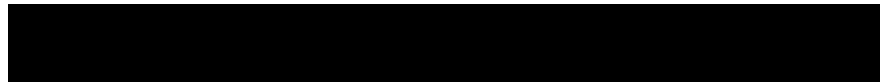
2 Umweltordnungsbehörden

2.1 Baumschutz (570/3)

Nach den vorliegenden Informationen sind im Plangebiet geschützte Bäume gemäß Baumschutzsatzung vorhanden.

Die Baumschutzrechtlichen Belange werden in der Regel auf der Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung), sollten im weiteren Verfahren hierüber hinaus geschützte Bäume gefällt/verändert werden, ist dies beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt zu beantragen.

Ansprechperson:



2.2 Untere Naturschutzbehörde (571)

Artenschutz

Das Sachgebiet Freilandartenschutz der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln (UNB) nimmt zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld“ wie folgt Stellung:

Einige der Auflagen sind fehlerhaft oder ungenau formuliert oder falsch gegliedert. Um den Eintritt der Zugriffsverbote rechtssicher abzuwenden, sind folgende Auflagen in die textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise aufzunehmen:

- a) Laut Artenschutzprüfung (Artenschutzprüfung, Stufe 1 zum Bebauungsplanverfahren, Köln Ehrenfeld) des Kölner Büros für Faunistik vom 11.04.2025 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wenn die unten genannten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.
- b) Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der im Plangebiet brütenden Vogelarten durchzuführen. Rodungsarbeiten sind folglich im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September zu vermeiden (V1).

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) frühestens zwei Tage vor den geplanten Arbeiten nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen. Erst nach erfolgtem Negativnachweis und Freigabe durch die ÖBB darf mit den Arbeiten begonnen werden. Die ÖBB ist zu protokollieren. Das Protokoll ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

- c) Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot sind die erforderlichen Rückbau-/Abrissmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten der wildlebenden Vogelarten und der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchzuführen. Der Gebäude Rückbau ist folglich im Zeitraum zwischen dem 01. März und 31. Oktober zu vermeiden (V2).

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Abrissarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) frühestens zwei Tage vor den geplanten Arbeiten nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Abrisstätigkeit sofort einzustellen. Erst nach erfolgtem Negativnachweis und Freigabe durch die ÖBB darf mit den Arbeiten begonnen werden. Die ÖBB ist zu protokollieren. Das Protokoll ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

- d) Um eine Ein- und Rückwanderung von Mauereidechsen aus dem nördlichen Umfeld in die Baustellenbereiche zu verhindern, muss entlang der Gleisbereiche an der nördlichen Plangebietsgrenze ein Reptilienschutzzaun installiert werden. Der Zaun wird mit einer Höhe von ca. 50 cm aufgebaut und in den Boden eingelassen, so dass sowohl ein Überklettern als auch ein Untergraben durch Individuen verhindert wird (V3).
- e) Zur Vermeidung einer eingriffsbedingten Tötung von Mauereidechsen ist das Abfangen der Tiere aus betroffenen Flächen und das Umsiedeln in die nördlich

angrenzenden Lebensräume notwendig. Der Fang und die Umsiedlung der Tiere erfolgen während der Aktivitätsphase (etwa März bis Oktober) vor der Inanspruchnahme der Flächen.

f) Um das Tötungsrisiko von Vögeln an Glas zu minimieren, sind Glaselemente an Gebäuden und Lärmschutzwänden insgesamt zu minimieren oder es ist halbtransparentes Glas zu verwenden. Sollte Glas zum Einsatz kommen sind je nach Umfang als Schutzmaßnahme Markierungen wie folgt anzubringen:

- Eckverglasung, transparente Absturzsicherungen (Vollbemusterung/vollumfängliche Sicherung)

- o Diese Glaselemente sind vollumfänglich gegen Vogelschlag zu sichern.

- Glaselemente > 5 m², bodentiefe Fenster, Fensterbänder/Fensterreihen (Teilbemusterung/partielle Sicherung)

- o Diese Glaselemente sind dahingehend zu sichern, dass der verbleibende ungeschützte Bereich die Größe von 5 m² nicht überschreitet. Beispielsweise können bodentiefe Fenster im unteren, nicht Sichtbereich erkennbar gemacht werden.

- Wintergärten (Teilbemusterung/partielle Sicherung)

- o Übereckverglasungen müssen vollumfänglich sichtbar gemacht werden. Bei den übrigen großen Glaselementen ist eine partielle Sicherung vorzunehmen, sodass der verbleibende ungeschützte Bereich die Größe von 5 m² nicht überschreitet.

Informationen zur Konflikträchtigkeit des Wirkfaktors Glas können folgendem Beschluss 21/01 entnommen werden:

- http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf

Fachlich anerkannte sowie gebotene Schutzmaßnahmen können folgenden Unterlagen entnommen werden:

- <https://wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-vogelanprall-muster-2022.pdf>

-

- https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf

Es werden lediglich Muster anerkannt, die eine Anflugwahrscheinlichkeit von unter 10 % aufweisen, oder analog zu diesen gestaltet sind. Grundsätzlich müssen alle zur Sicherung verwendeten Muster/Markierungen von außen auf die

Glaselemente aufgebracht werden. Eine Ausnahme bilden entsprechend positiv getestete Produkte auf anderen Glasebenen.

Zusätzlich sind nur Baustoffe mit einem Außenreflexionsgrad von max. 8 %, bei Isolierverglasung von max. 15 % zulässig.

- g) Zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf nachtaktive Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse) sind permanent angebrachte Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen und der sonstigen Sicherung von Grundstücken einschließlich deren Gebäuden zulässig.

Insofern sind bei der Beleuchtung des Geländes Leuchtmittel mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich (maximal UV-Licht-Anteil 0,02 %) mit maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sollten weder über die Horizontale hinaus nach oben hin noch zur Seite – insbesondere nicht auf etwaige angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope – abstrahlen. Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen insgesamt möglichst niedrig aufzustellen.

Die Beleuchtungsdauer und Beleuchtungsintensität sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (smarte Beleuchtungssteuerung wie Nachtabsenkung bzw. Einsatz von Bewegungsmeldern).

- h) CEF-Maßnahme Mäusebussard: die durch das Verfahren bedingte Zerstörung eines Mäusebussard Reviers mit zwei Wechselhorsten muss vorgezogen und im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden. Dafür bedarf es einer Maßnahme des „Nutzungsverzichts von Einzelbäumen“ bzw. der „Erhöhung des Erntealters in Altholzbeständen“, die für den Mäusebussard potentielle Horstbäume sichert, um insbesondere in baumarmen Landschaften ein Angebot an störungsarmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu gewährleisten. Nähere Informationen im Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW Anhang B Maßnahme-Steckbriefe Seite 685

https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/methodenhandbuch.asp_nrw_anhang_b.pdf

Gemäß der Verpflichtung der UNB zur Führung eines Kompensationsverzeichnisses für das Gebiet der Stadt Köln ist die exakte Verortung der aus der Nutzung genommenen Bäume der UNB unaufgefordert vorzulegen.

Ansprechperson: [REDACTED]

[REDACTED]

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

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken, es wird jedoch auf folgendes hingewiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und TöB wurde die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 63460/05 "Max-Becker-Areal" in Köln Ehrenfeld, Entwurf 2 vom 17.07.2025 (Bericht VL 8321-10 vom 19.05.2025, Peutz Consult GmbH)“ zur Verfügung gestellt.

In der Begründung ist unter „Verwendete Fachgutachten“ eine überholte Version aufgeführt. An mehreren Stellen der Begründung, z.B. in 8.5.12.1 ist mit dem Hinweis „(2025b)“ nicht deutlich, auf welche Version der schalltechnischen Untersuchung Bezug genommen wird.

In der „Schalltechnischen Untersuchung ... , Entwurf 2 vom 17.07.2025“ Anlage 1 Seiten 2 und 3 ist der Vorabzug des Bebauungsplanentwurfs vom 4.2.2025 (also ein veralteter Stand) dargestellt und somit das Gebiet MU 9.3 nicht berücksichtigt. Insbesondere die Ausführungen in Kapitel 6.6 „Baufelder MU 9.2“, aber auch die Formulierungen z.B. in der Begründung 8.5.12.1 „Gewerbelärm“ sollten angepasst werden, da sich die unter Denkmalschutz stehende Villa im Gebiet MU 9.3 befindet.

Gemäß Anlage 11.3 Seite 4 liegen im Baufeld MU 10 an Teilbereichen der Nord- und der Westfassade Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für zulässige Geräuschspitzen vor. In den markierten von Überschreitungen betroffenen Bereichen müssen Immissionsorte gemäß TA Lärm in Form von offenbaren Fenstern zu nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Die entsprechende Kennzeichnung „nicht offenbare Fenster“ fehlt im Bebauungsplan Stand 23.07.2025 betreffend der Fassadenbereiche im Baufeld MU 10. Dies ist nicht nachvollziehbar, da dort auch Wohnbebauung geplant ist.

Die Ansätze des Gutachters zum Beispiel in Nr. 6.2.6 Haustechnik, 6.2.7 Tiefgaragen etc. müssen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Innerhalb des Baufeldes MU 2.2 ist eine Pflegeeinrichtung für ältere Menschen geplant. Nach hiesiger Einschätzung ist lediglich eine Senioreneinrichtung möglich, bei der der Pflegecharakter von untergeordneter Bedeutung ist. Für den Fall, dass der Pflegecharakter einen Schwerpunkt darstellt, würde dies den erhöhten Schutzanspruch der TA Lärm auslösen. Im weiteren Verfahren müssen der Schutzanspruch abgestimmt und die Lärmeinwirkungen aus den Gewerbebetrieben im Umfeld der geplanten Senioreneinrichtung entsprechend bewertet werden.

Für die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen und kulturellen Nutzungen ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Vorgaben der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Dies kann erfahrungsgemäß für Nutzungen im Nachtzeitraum eine Einschränkung darstellen.

Für die geplanten Spiel- und Sportflächen ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der maßgeblichen schützenswerten Nutzung nachzuweisen.

Im weiteren Verlauf der Planung muss sichergestellt werden, dass durch die geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrten keine Blendwirkungen an den Immissionsorten der Bebauung im Umfeld entstehen.

Betreffend das Umspannwerk müssen die Vorgaben der 26. BImSchV im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet/ nachgewiesen werden. Dabei sind u.a. vorhandene Immissionsorte bzw. die geplanten Wohn- und Bürokomplexe zu berücksichtigen.

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus zahlreichen Gewerbebetrieben ein, die ihr Betriebsgeschehen auf die bestehende Umgebungssituation abgestimmt haben. Mit der Änderung in ein Urbanes Gebiet entsteht ein höherer Schutzanspruch als der zurzeit für die gewerbliche Nutzung existierende. Es wird empfohlen, die bereits angesiedelten Gewerbebetriebe i. S. d. § 13 Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) als Beteiligte - entsprechend § 28 VwVfG - am Verfahren zu beteiligen.

Ansprechperson: [REDACTED]

Wasser- und Abfallrecht

Aus abfallrechtlicher Sicht ist die fachgutachterliche Begleitung und Abstimmung mit der Stadt Köln im Rahmen der Sanierung dringend erforderlich, wie sie im Kap. III auch dargestellt wird.

Da das Grundstück weder erstmals bebaut noch erstmals an den Kanal angeschlossen wird, ist der Text der Festsetzung Kap. V Ziffer 13. nach Auffassung von 572 nicht zutreffend. Ob durch die vorbereitenden Maßnahmen des geplanten Vorhabens noch von einer Erstbebauung die Rede sein kann, scheint fraglich.

Alternativ wäre die Ziffer als Festsetzung ohne den Bezug auf den § 44 LWG aufzunehmen, sofern die Versickerung in jedem Fall gewollt ist.

Ansprechperson: [REDACTED]

2.4 Boden- und Grundwasserschutz (573)

Bodenschutz – Vorsorge

Aus Sicht des Vorsorgenden Bodenschutzes bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes/ der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten.

Ansprechperson: [REDACTED]
[REDACTED]

Bodenschutz- Gefahrenabwehr

Im Bereich des Bebauungsplanes und der 241. Änderung des FNP liegen die Altstandorte 40101, 40101_002, 40101_003 und die Altablagerungen 40101_001, 40101_004, 40101_005 und 40303_002

Gegen eine Bebauung inkl. mit vielen Unterkellerung bestehen seitens 57 Bedenken. In der Vergangenheit (ca. 1990 -2025) wurden die Bereich des Bebauungsplanes umfangreich untersucht. Für weite Teile der Flächen wurde dabei Bodenbelastungen festgestellt, die allerdings überwiegend zurzeit keine Gefährdung nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz darstellen. Ausnahmen bilden 3 Altablagerungen von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht oder ausgehen könnte.

Als Verursacher der festgestellten Belastungen kommt das ehemalige Gaswerk in Betracht. Die Rechtsnachfolge des Gaswerkes liegt bei der Stadt Köln.

Grundsätzlich hat ein Sanierungspflichtiger, also derjenige der eine bodenschutzrechtlich erforderliche Sanierung durchführt einen Anspruch auf Kostenerstattung gegen den Verursacher. Einen Anspruch auf Kostenbeteiligung durch die Stadt Köln hat ein Investor eines benachbarten Vorhabens gegenüber 573 bereits angemeldet.

In einem von 30 beauftragten Rechtsgutachten (avocado-Rechtsanwälte vom Mai 2025) wird geschildert, dass die Rechtsprechung in Fragen eines Kostenanspruchs uneinheitlich ist. Das Rechtsgutachten empfiehlt aber ausdrücklich die Möglichkeit der Steuerung des Sanierungsaufwandes im Rahmen des Planungsrechtes z.B. durch eine Zulassung nur bestimmter Folgenutzungen zu prüfen, insbesondere durch den Verzicht auf tiefere Bodeneingriffe wie Tiefgaragen.

Sollte eine derartige Änderung der Planung nicht möglich oder seitens VI nicht gewollt sein, sollte alternativ mit den Grundstückseigentümern vertraglich der Ausschluss von Ansprüchen nach §24 BBodSchG zu vereinbaren.

Die im Verfahren der 4.2er Beteiligung vorgelegten Unterlagen sind aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) zu korrigieren:

In der Vergangenheit hat 57 mehrfach, in Stellungnahmen und Besprechungen darauf hingewiesen, dass wegen dieser unklaren Rechtslage mit der möglichen Verursacherschaft von Bodenbelastungen sehr sensibel umgegangen werden muss. Nach Durchsicht der Unterlagen ist festzustellen, dass trotz der mehrfachen Warnungen in der Begründung immer noch Spekulationen über die Herkunft von Schadstoffen im Boden genannten werden. Teilweise sind dies zudem falsch. In einem Gespräch am 9.5.2025, an dem auch 61 beteiligt war, wurde festgehalten, dass die Gutachten zur Gefährdungsabschätzung des RheinEnergie-Geländes und das Sanierungskonzept zum Max-Becker-Gelände nicht zur Veröffentlichung geeignet sind.

Gründe hierfür sind:

- Eluatanalysen sind nur für Cyanide vorhanden – ansonsten sind nur Feststoffgehalte analysiert worden.
- Genannte Grenzwerte eignen sich nicht als behördlich festgesetzte Sanierungszielwerte im Sinnen des BBodSchG
- Der aufgezeigte Umgang mit Belastungen unter den geplanten Versiegelungen ist zu prüfen und wird derzeit als nicht verhältnismäßig eingeschätzt (im Sanierungskonzept wird der vollflächige Aushub aller belasteten Bodenhorizonte genannt)
- Neue BBodSchV 2021 wurde nicht beachtet (Tiefenhorizonte, Probenaufbereitung, Prüfwerte). Die Schlussfolgerungen sind teilw. zwar trotzdem nachvollziehbar, eine Veröffentlichung ist jedoch nicht möglich.
- Sanierungskonzept sollte grundstücksübergreifend aufgestellt werden (RE + Max-Becker-Areal)

In der Niederschrift zu dem Gespräch steht:

„In der Konsequenz sollte die Altlastenproblematik im Bebauungsplan mittels textlicher und graphischer Festsetzungen und eines ausführlichen und abzustimmenden Umweltberichtes behandelt werden. Die Gutachten zur den Altlastenuntersuchungen sind dann nicht mit dem Bebauungsplan zu veröffentlichen. Hierüber wurde Einvernehmen hergestellt.“

Zudem werden die Bodenbelastungen in den Gutachten teilweise fälschlicher Weise der Nutzung als Gaswerk zugeordnet.

Mit Erstaunen stelle ich fest, dass diese Gutachten nun doch in der 4.2er Beteiligung veröffentlicht worden sind.

Dieser Sachverhalt ist unbedingt im weiteren Verfahren zu korrigieren.

Die Altlastsituation ist aus Sicht der UBB auch ohne Veröffentlichung der Gutachten hinreichend beschrieben.

Der GOP fordert bis zum Verfahrensstand der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB, einen belastbaren Untersuchungsstand herbeizuführen, der es erlaubt, die Maßnahmen des GOP als umsetzbare Festsetzungen im Bebauungsplan übernehmen zu können.

Dieser Forderung schließt sich die UBB dem Grunde nach an:

Auch aus Sicht der UBB ist für sämtliche öffentlichen und privaten Flächen die Vorlage eines Sanierungsplanes in Anlehnung an die Bundes-Bodenschutzverordnung § 16 erforderlich

Für die bebauten Flächen ist in der Regel ebenfalls ein Sanierungsplan in Anlehnung an BBodSchV §16 vorzulegen. Hierüber kann allerdings in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

Laut Altlastenerlass NRW ist eine Festsetzung in Bebauungsplänen mit der Maßgabe, dass die Nutzung erst nach Sanierung der Bodenbelastung aufgenommen werden kann, nicht zulässig. Eine Weiterführung des Verfahrens ist wohl möglich, wenn durch Regelungen außerhalb des Bebauungsplanes oder tatsächlich sichergestellt ist, dass vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung die Bodenbelastung saniert worden ist.

Die Begründung in der derzeitigen Form beschreibt den Willen und das grundsätzlich angedachte Vorgehen zur Sanierung der Fläche und zur Sicherung der geplanten Nutzung. Diese notwendigen Maßnahmen sind aber durch geeignete Regelungen (städtebaulicher Vertrag, Sanierungsvertrag) vor Inkrafttreten des Bebauungsplans festzuschreiben.

Dieser Sachverhalt sollte in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben werden.

Darüber hinaus sollten einzelne Textpassagen geändert werden:

Anlage 2 Begründung

Kapitel 3.4.1 Boden

Der Ursprung der Grundwasserbelastungen ist nicht in allen Bereichen gesichert. Mit dem Verweis auf einen möglichen Ausgleichsanspruch nach dem Bodenschutzrecht des Investors gegen die Stadt als möglichen Verursacher, sollten Aussagen über die Herkunft von Belastungen unbedingt vermieden werden. Der noch vorhandene Kugelgasbehälter wurde nach Beendigung des eigentlichen Gaswerkbetriebs gebaut. Die Verursachung der darunterliegenden Bodenbelastungen ist somit nicht zwangsläufig der Nutzung als Gaswerk zuzuschreiben.

Dem entsprechend sollten die Sätze „Die erkundeten gastypischen Belastungen (im Wesentlichen: polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Cyanide) entstammen überwiegend der ehemaligen Nutzung durch das Gaswerk“ in den Absätzen „Max Becker-Areal“ und RheinEnergie-Grundstück“ gestrichen werden.

Kapitel 5.9.3. Regenwasserbewirtschaftung

Augenscheinlich wurde die Altlastsituation bei den Abstimmungen zur Niederschlagswasser Beseitigung nicht berücksichtigt. Es gibt im B-Planbereich Flächen auf denen Niederschlagswässer nicht versickert werden dürfen. Hier sind die Flächen der Altlast 40101_001 und die Altlastverdachtsflächen 40101_004 und 40101_005 zu nennen.

Kapitel 6 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Das in Kapitel 6 genannte Sanierungskonzept ist aus den bereits o.g. Gründen in der Form nicht zur Festschreibung geeignet. Hier sollte wie oben erwähnt ein konkreter Sanierungsplan für die Grünflächen vorgelegt und festgeschrieben werden und darauf hingewiesen werden, dass für die anderen Flächen Bodensanierungen im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgen müssen. Ob eine Bodensanierung von 10cm im Bereich des Gleisbogens erforderlich ist, müssen Oberbodenuntersuchungen zeigen. Die hier erforderlichen Maßnahmen sollten auch in dem Sanierungsplan „Grün“ beschrieben werden.

Kapitel 7 Hinweise

Bodenschutz

Der Hinweis auf den Bodenschutz ist veraltet. Neu gelten die §6-8.

Dieser Hinweis kann aus Sicht der UBB entfallen.

Die erforderlichen Änderungen sollten in enger Abstimmung mit der UBB (573) erfolgen.



612/1

Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05
Arbeitstitel : „Max Becker-Areal“ in Köln-Ehrenfeld
hier : Stellungnahme 234

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter ,

anbei erhalten Sie die erbetene Stellungnahme von 234 zum oben genannten Bebauungsplan. Aus Sicht von 234 spricht nichts gegen das geplante Vorhaben.

Bodenordnung:

Die Eigentumsverhältnisse stehen einer Realisierung des Bebauungsplans nicht entgegen, sodass Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Da jedoch trotzdem verschiedene Eigentümer in dem Gebiet vorliegen, könnte die Realisierung des Gebietes möglicherweise mit einem Umlegungsverfahren beschleunigt werden. Für weitere Fragen zu einem möglichen Umlegungsverfahren steht Ihnen das Team der Umlegungsstelle unter 23-umlegung@stadt-koeln.de gerne zur Verfügung.

Planungsrecht:

Rechtsverbindliche Fluchtlinien- und Bebauungspläne

- Bebauungsplan Nr. 62461/02 (Vitalisstr.), rechtsverbindlich seit dem 28.04.2010. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Überplanung für einen Teilbereich vor, der aktuell ein Gewerbegebiet mit 6 geschossiger Bauweise festsetzt.
- Fluchtlinienpläne Nrn. 362 (Oskar-Jäger-Str.), rechtsverbindlich seit 23.07.1891, 597 (Widdersdorfer Str.), rechtsverbindlich seit 05.11.1901, 598 (Maarweg), rechtsverbindlich seit 15.11.1901

Aufstellungsbeschlüsse

- „Max-Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld“, beschlossen durch StEA am 02.02.2023, veröffentlicht im Amtsblatt am 22.03.2023
Ziel: Schaffung eines urbanen Gebietes mit Wohnen, Gewerbe, Grundschule, mehreren Kitas, Nahversorgung, Anlagen zur Energieversorgung, öffentlichen Grün-, Spiel und Sportflächen sowie Verkehrsflächen

Sonstiges

- Altablagerungen mit den Nummern 40101_001, 40101_004, 40101_005, 40303_002, 40303_003, 404103
- Altstandorte mit den Nummern 40101, 40101_002, 40101_003, 40119, 40119_001, 401375, 401424, 401491
- Unterirdische Leitungstrassen
- Jeweils 2 Denkmäler „Grünanlage“ und „Gebäude“ betreffend die Widdersdorfer Str. 196, 196a sowie Widdersdorfer Str. 206, 208 (DE_05315000_A_7471 und DE_05315000_A_7472). Datum der Unterschutzstellung 27.04.1995.
- Ein Teilbereich des künftigen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes des Störfallbetriebes der RheinEnergie AG (Kugelgasbehälter, abstandsbestimmender Stoff: Erdgas)

Baulasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 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, 339 Teilst. 1 u. 2 (heute 600 u. 601), 579 Teilst. B (heute 622), 623 Teilst. B (heute 639) |
| 622 | 322/11 S. 1 Abstandsflächenbaulast zugunsten Flstk. 578 |

| | |
|------------------------------------|--|
| 582 | 619/05 S. 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flst. 339 Teilst. 1 und 2 (heute. 600 u. 601) |
| 2101 | 511/01 S. 1 Abstandsflächenbaulast zugunsten der Flstk. 1608 (heute 2467, 2468), 1696 (heute 2465, 2466) u. 5059/201 (heute 2469 u. 2470) |
| 5068/201 | 510/01 S. 1 Abstandsflächenbaulast zugunsten der Flstk. 1608 (heute 2467, 2468), 1696 (heute 2465, 2466) u. 5059/201 (heute 2469 u. 2470) |
| 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470 | 823-825/92, 98, 99 u. 100/25 je S. 1 Vereinigungsbaulast |

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

Begründung B-Plan

4.5 „Bebauungsplan“ Satz 1 und erster Spiegelstrich

Dass gemäß Satz 1 es keine wesentlichen Überschneidungen mit bestehenden Bebauungsplänen ist nicht korrekt und widerspricht der grundsätzlichen Aussage unter dem ersten Spiegelstrich sowie des Geltungsbereiches des B-Plan Entwurfs. Es liegt nicht nur eine unwesentliches „Hineinragen“ vor, sondern die vollständige Überplanung des aktuellen Flurstücks 2406 mit neuen zum bestehenden Planungsrecht gegensätzlichen Festsetzungen, wie z. B. MU 12 als Gebietscharakter und eine 11-geschossige Bauweise.

Mit freundlichen Grüßen



151
151-2

18.09.20255

[REDACTED]

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

Stellungnahme 15: Beteiligung der Dienststellen nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB), hier: Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05, Arbeitstitel: "Max Becker-Areal" in Köln-Ehrenfeld

Sehr geehrte [REDACTED]

mit Schreiben vom 28. Juli 2025 (Eingang 30. Juli 2025) wurde das Amt 15 aufgefordert, zum Bebauungsplanentwurf Nr. 63460/05 Arbeitstitel „Max Becker-Areal“ in Köln Ehrenfeld im Rahmen der Beteiligung der Dienststellen nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellung zu nehmen.

Das Entwurfskonzept sieht die Errichtung eines neuen Stadtquartiers mit etwa 1.700 Wohneinheiten und 4.000 Büroarbeitsplätzen vor.

Stellungnahme:

Stadtstrategie

Im Rahmen der 4.1er Beteiligung zum B-Plan Max-Becker hatte 15/1 auf den Widerspruch zu den inhaltlichen Aussagen der Stadtstrategie hingewiesen. Dies findet sich in den Unterlagen / der Begründung nicht wieder, generell wird die Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ nicht erwähnt. Hier bitten wir um Nachbesserung.

Dichte / Köln-Katalog

Der Köln Katalog ist nicht anzuwenden, da dieser mit Ratsbeschluss vom 23.03.2023 (Beschluss Nr. 3068/2022) für zukünftige bebauungsplanrelevante Vorhaben Anwendung findet. Der Aufstellungsbeschluss für das Vorhaben Max Becker-Areal wurde bereits in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 02.02.2023 gefasst (Beschluss Nr. 3635/2022).

Wohnen

Das Max Becker-Areal wird im Wohnungsbauprogramm (WBP) unter der Nummer WM-401-004 geführt. Mit 1.700 Wohnungen und rund 3.300 bis 4.000 neuen Büroarbeitsplätzen werden die Zielzahlen des WBP (1.490 WE), welche abgeleitet sind aus dem Köln-Katalog, übertroffen.

Zudem hat der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 11.02.2014 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (Beschlussvorlage 3443/2013 "Stadtentwicklungskonzept Wohnen") beschlossen. Dieses ist als „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ in Kapitel 4.6 aufzunehmen.

Das StEK Wohnen legt in neun Handlungsfeldern mehrere Maßnahmenvorschläge dar, um den zentralen Herausforderungen Kölns als wachsende, dynamische Metropole begegnen zu können. Die Stadt Köln weist einen angespannten Wohnungsmarkt und einen hohen Wohnraumbedarf auf. Gemäß der städtischen Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2022 (Mitteilungsvorlage 3926/2022 „Weiteres Bevölkerungswachstum in Köln bis zum Jahr 2050“) ist mit einem weiteren Bevölkerungswachstum und folglich mit einer Zunahme der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Auf Grundlage der städtischen Bevölkerungsprognose und unter Berücksichtigung normativer Zusatzbedarfe für den Aufbau einer Fluktuationsreserve und des Ersatzbedarfes wurde der mittelfristige Wohnungsbedarf bis 2030 berechnet. Dieser beträgt in der Stadt Köln für den Zeitraum 2022 bis 2030 pro Jahr zwischen 3.080 und 4.900 Wohneinheiten. Die mittlere Bedarfszahl liegt bei 3.990 Wohnungen pro Jahr.

Das Bebauungsplanverfahren entspricht den Zielen und Inhalten des StEK Wohnen. Die beabsichtigte Schaffung von Wohnraum entspricht Ziel 2 des StEK Wohnen, welches die Schaffung von Wohnraum in Köln in ausreichender Menge und Qualität vorsieht. Durch die vorgesehene Anwendung des Kooperativen Baulandmodells wird ein Beitrag zur Erreichung von Ziel 3 geleistet. Dieses sieht den Bau von jährlich 1.000 öffentlich geförderten Wohnungen vor. Leitlinie 2 des StEK Wohnen beinhaltet die vorrangige Entwicklung von Wohnbauflächen in bereits erschlossenen Lagen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), die ebenfalls im Verfahren Berücksichtigung findet. Das Vorhaben lässt sich zudem mit den Zielsetzungen der Maßnahme B1 aus dem Handlungsfeld „Baulandmanagement - Liegenschaftspolitik“ des StEK Wohnen in Einklang bringen, das u. a. eine verstärkte Mobilisierung von Flächen für den Geschosswohnungsbau vorsieht.

Wirtschaft

Der Rat der Stadt Köln hat am 13.02.2025 das Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft (StEK Wirtschaft) beschlossen (Beschlussvorlage 3989/2024). Dieses ist als städtebauliches Entwicklungskonzept in Kapitel 5.6. der Begründung aufzunehmen.

Mit dem Stadtentwicklungskonzept für die produzierende Wirtschaft wurde das Ziel beschlossen, die vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen in Köln zu erhalten und zu sichern (Ziel 2 im Handlungsfeld „Fläche“). Damit verbunden ist einerseits die Sicherung bestehenden Gewerbeflächen gegenüber einer Umnutzung als auch die Sicherung gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung. Dies begründet sich aus dem vorhandenen Bedarf an Gewerbeflächen, der das Flächenangebot deutlich übersteigt. Im Gewerbe- und Industrieflächengutachten von 2023 (Vorlage 3608/2023) wurde ein Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen bis 2043 von 709 ha

ermittelt, dem zu diesem Zeitpunkt Flächenpotenziale von knapp 180 ha gegenüberstanden. Mit dem Vorhaben werden zuvor gewerblich genutzte Flächen zugunsten eines gemischten Quartieres umgewidmet. Zwar soll dieses auch gewerbliche Nutzungen enthalten, die jedoch im MU auf nicht wesentlich störendes Gewerbe beschränkt sind. Das StEK Wirtschaft zeigt hingegen deutlich, dass insbesondere der Flächenbedarf für Industrie, Produktion, Handwerk und Logistik, die auf eine Ausweisung als GE bzw. GI angewiesen sind, knapp ist. Die Planung widerspricht daher den Zielen des StEK Wirtschaft. Aufgrund des – bereits vor Beschluss des StEK Wirtschaft – fortgeschrittenen Planungsstands sehen wir jedoch von der Äußerung grundsätzlicher Bedenken ab. Umso wichtiger für die Vereinbarkeit mit dem StEK Wirtschaft ist der – in den Unterlagen bereits thematisierte – Schutz der an das Gebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

Räumliche Entwicklungsplanungen

Ein Zielbild für die Kölner Weststadt

Auslöser für die Erstellung eines Zielbildes für die Kölner Weststadt war der Beschluss des Rates der Stadt Köln vom 06.02.2020 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. In der frühzeitigen Beteiligung der Dienststellen wurde auf folgende Aspekte des Zielbildes eingegangen, die noch weiter zu konkretisieren beziehungsweise auszuarbeiten waren:

- 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 – ist im Zielbild als neue lineare Grünverbindung für den Fuß- und Radverkehr dargestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan ist erläutert, dass diese Mobilitätstrasse zusätzlich zum Fuß- und Radverkehr auch durch den ÖPNV und Rettungs- sowie Einsatzfahrzeugen, aber auch ggf. für Ver- und Entsorgungsfahrten befahrbar sein soll. Das Zielbild sieht dies nicht vor. Die Erweiterung der Nutzung des „Bahnweges“ im Sinne der Befahrbarkeit durch den Umweltverbund erscheint vor dem Hintergrund des Gedankens einer grünen Umwelttrasse sinnvoll und fügt damit der Aussage aus dem Zielbild eine sinnvolle, ergänzende Komponente hinzu. Die Befahrung durch Ver- und Entsorgungsverkehre ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend und zu vermeiden.

Hinsichtlich der Begrünung des Bahnweges wäre wünschenswert gewesen, auch im Bereich von MU 2.1 und MU 2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festzusetzen, damit die Idee einer durchgängigen Begrünung der Verbindung, wie sie im Zielbild entwickelt wurde, sichergestellt wird.

Die Option der Unterführung der Eisenbahngleise zum nördlich gelegenen „Ehrenvedel“ ist mit Bezug zum Zielbild als Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr wünschenswert. Der Bebauungsplan trifft zu dieser Option keine Aussage. Die Anschlussfähigkeit für eine zukünftige Unterführung bleibt durch die im Bebauungsplan festgesetzte Ost-West-Verbindung im nördlichen Bereich des Vorhabens aber erhalten.

Hinweise

- Der Ausschluss der Wohnnutzung in den MU 1, MU 4.1, MU 4.2, MU 5.3, MU 5.4 sowie von offenbaren Fenstern in den MU 4.2, 5.3, 5.4 und MU 6.1 ist hinsichtlich des Schutzes der angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu begrüßen. Unklar bleibt, warum für das MU 5.5 keine Maßnahmen zum Lärmschutz festgelegt werden, obwohl für dieses im Kapitel 8.5.12.1 ebenfalls eine Überschreitung der Grenzwerte durch Gewerbelärm festgestellt wird.
- Kapitel 4.6.6 (S.14)
 - Dort steht „750 m Versorgungsradius“, es handelt sich jedoch um einen 700 m-Radius. Zudem liegt das Plangebiet nur teilweise im 700 m-Radius.
- Kapitel 5.2 (S.17)
 - Wie mit 151/1 abgestimmt, soll im MU 5.4 ein kleinflächiger Nahversorger angesiedelt werden. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass es schwierig sein könnte für die eine Verkaufsfläche < 800 m² einen Betreiber zu finden.
 - Es gibt die Überlegung, im Uhrenhaus Nahversorgung bzw. eine Markthalle anzusiedeln. Aus anderen Plangebieten (Deutzer Hafen/Thyssen-Gelände) gibt es die Erkenntnisse, dass ein Standort für die Ansiedlung einer Markthalle sehr zentral und stark frequentiert sein muss. Davon ist auf dem Max Becker-Areal nicht auszugehen. Es wird empfohlen, dies bei der Entwicklung des Nutzungskonzepts für das Uhrenhaus zu berücksichtigen.
- Anlage 3: Der Club „Fi“ ist als Gebäude in der Grundlagenkarte, die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegt, nicht enthalten.

Amt 15 hat aufgrund der vorstehenden Begründung keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



B-Plan-Nr. 63460/05

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

„Im 17,1 Hektar (ha) großen Plangebiet sollen ca. 86.000 m² Nettobauland und ca. 35.000 m² öffentliche Grün- und Spielflächen entstehen. Der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen am Plangebiet beträgt ca. 23,5 % (40.200 m²). Es sollen rd. 1.700 Wohneinheiten (hiervon ca. 1.545 in den Vollgeschossen), 4.000 Büroarbeitsplätze, eine fünfzügige Grundschule mit ca. 10.500 m² Bruttogrundfläche (BGF) und drei Kindertagesstätten mit insgesamt rund 5.800 m² BGF entstehen.“ (Anlage 2, Seite 1)

„Der Gebäudebestand an der Widdersdorfer Straße 188a bis 208 bilden ein Ensemble. Die Wohngebäude an der Widdersdorfer Str. 196-196a und 206-208 stehen ebenso unter Denkmalschutz wie die direkt an die Villen angrenzenden Grünflächen.“ (Anlage 2, Seite 4)

„Neben der Biotopkartierung wurde auch eine Baumkartierung durch das Büro sustineo vorgenommen. Insgesamt wurden 636 Bäume (55 verschiedene Baumarten) kartiert. [...] Im Rahmen der Überplanung des Areals wird es zu einem Teilverlust der vorhandenen Bäume kommen.“ (Anlage 2, Seite 5)

„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. [...] Seitens der Investorin ist geplant, sämtliche Auffüllungsmaterialien sowie bereichsweise Schadstoff beaufschlagte, geogene Bodenmaterialien im Zuge der Neuplanung mittels Bodenaushub zu entfernen. Ziel der Bodensanierungsmaßnahmen ist die Unterschreitung bzw. Einhaltung sämtlicher Prüfwerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung für das Szenario Wohnen sowie eine Änderung im Altlastenstatus der Stadt Köln von einer Verdachtsfläche in „saniert ohne weiteren Handlungsbedarf“.“ (Anlage 2, S. 6)

„Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Köln verzeichnet im Plangebiet mäßig bis hohe Gefährdungen durch Starkregen. Die Starkregengefahrenkarte verzeichnet im Plangebiet einige

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

Senken, in denen es bei Starkregen zu einer Überstauung kommen kann. Die Karte verzeichnet darüber hinaus eine gravierende Menge an oberflächlich zuströmendem Wasser von außen. Hierbei handelt es sich vor allem um den Bereich um die Gaskugel.“ (Anlage 2, 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 und mit den Fachstellen der Stadt Köln abgestimmt.“ (Anlage 2, S. 13)

„Im Norden des Max-Becker Areals wurden vor allem an der nordöstlichen Grundstücksgrenze aber auch flächig auftretend Hinweise für erhöhte Schadstoffgehalte für Benzo(a)pyren, PCB6, Cyanide, Nickel, Arsen, Quecksilber, Blei und Chrom, lokal bis in eine Tiefe von 5 m u. GOK, festgestellt. [...] Aus umfangreichen Grundwasseruntersuchungen ergaben sich keine Hinweise über relevante Belastungen des Grundwassers. [...] Für Cyanid kann eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden. [...] In einer Kleinrammbohrung ist [...] für Blei der Verdacht auf eine mögliche Gefährdung des Schutzguts Grundwasser gegeben.

Im Zentrum [...] ist aufgrund der guten vertikalen Abgrenzung keine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser abzuleiten.

Im Teilbereich Süd des Max-Becker Areals [...] [ist] eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser nicht ausgeschlossen [...]. [...]

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen auf dem Rheinenergie-Gelände weisen auf erhöhte Schadstoffgehalte in der Auffüllung hin, von denen eine Gefährdung für das Grundwasser und den Menschen [...] nicht ausgeschlossen werden kann. Entsprechende Sanierungs- und / oder Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich.“ (Anlage 2, S. 75 ff.)

Historie der Einbindung von VIII/2

VIII/2 wurde bereits in der Beteiligung nach §4 Absatz 1 BauGB beteiligt. Es gab bereits ein erstes Treffen zwischen RheinEnergie AG und VIII/2 zur Abstimmung eines nachhaltigen Energiekonzepts.

Charakter der Stellungnahme

Im vorliegenden Fall greifen die Klimaschutzleitlinien in der vom Rat der Stadt Köln am 17.03.2022 beschlossenen Fassung, die inkl. der Merkblätter auf den städtischen Internetseiten abzurufen ist (<https://www.stadt-koeln.de/artikel/69175/index.html>). Dies ist in der Begründung bereits vermerkt und die bisherige Planung orientiert sich daran.

Empfehlungen zum Klimaschutz

Im Rahmen der Erstellung des Energiekonzepts wird aktuell insbesondere eine thermische Nutzung des Grundwassers über ein kaltes Nahwärmenetz untersucht. Dies wird durch VIII/2 befürwortet. Dabei sind insbesondere die unterschiedlichen Belastungsbereiche des Grundwassers eine Herausforderung. VIII/2 bietet hierzu weiterhin Unterstützung zum Prozess an und begrüßt die weitere Einbindung.

Jenseits der verbindlichen Vorgaben der Klimaschutzleitlinien wird die Beachtung von Kriterien der Nachhaltigkeit befürwortet. 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. Die Wahl von Materialien, Oberflächen und Farben kann ebenfalls einen positiven Klimaschutzbeitrag leisten. Auch die Baulogistik sollte möglichst berücksichtigt werden. VIII/2 verweist

auf die entsprechenden Voraussetzungen der Bundesförderung Klimafreundlicher Neubau² und empfiehlt, diese in Anspruch zu nehmen.

Entsiegelung, Baumbestand und Fassadenbegrünung

Die Entsiegelung großer Teile des Geländes wird im Sinne des Schwammstadt-Konzepts befürwortet und es wird empfohlen, den vor Ort vorhandenen Baumbestand auch aus Sicht des sommerlichen Wärmeschutzes soweit wie möglich zu erhalten und zu erweitern.

Zum sommerlichen Wärmeschutz wird empfohlen, diesen baulich so weit zu planen, dass auf aktive Kühlung möglichst verzichtet werden kann. Dazu sollten auch frühzeitig bodengebundene Fassadenbegrünungen eingeplant werden.

² Bundesförderung für klimafreundlichen Neubau mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)