

III. Kennzeichnungen

- Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden die folgenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gekennzeichnet (Blatt 5)
- Altstalllagerungen mit den Nummern 40101_001 (Gaswerk Ehrenfeld), 40303_002 (Widdersdorfer Str. 246, 254, 256, 258, 260 (Gleisbogen)), 40303_003 (Widdersdorfer Straße 262)
- Der Boden innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist insbesondere mit folgenden Schadstoffen belastet:
- Schwer- und Halbmetalle insbesondere Blei, Chrom, Nickel (i. W. Feststoffgehalte)
 - polycyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) insbesondere Benz(a)pyren und Naphthalin (i. W. Feststoffgehalte)
 - Cyanide (Feststoffgehalte- und Eluatkonzentration)
 - aliphatische Kohlenwasserstoffe (MKW, i. W. Feststoffgehalte)
 - Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX, i. W. Feststoffgehalte)
 - polychlorierten Biphenyle (PCB)
- Altstandort mit den Nummern 40101 (Gaswerk Ehrenfeld), 40101-002 (Gaswerk Ehrenfeld Kugelgasspeicher), 40119 (Oskar-Jäger-Straße 175), 40119_001 (Oskar-Jäger-Straße 175), 40101_03 (Widdersdorfer Straße 194 Schrottplatz), 401424 (Maarweg 241 – 299).

Zur gefahrenlosen Nutzung der gekennzeichneten Areale sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die ordnungsgemäße Sanierung sowie die Entsorgung des Bodenmaterials sind unter fachgutachterlicher Aufsicht und unter Beteiligung der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, durchzuführen.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Denkmäler nach Landesrecht und planfestgestellte Bahnanlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Denkmalschutz**
Die im Sinne des § 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW unter Schutz gestellten Baudenkmäler in der Widdersdorfer Straße 196/196a und 206/208 (DE_05315000_A_7471 und DE_05315000_A_7472, Eintragungsdatum jeweils am 27.04.1995).

- Bahnanlagen**
Die gemäß §§ 72 bis 78 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW (VwVfG NRW) in Verbindung mit §§ 18 und 20 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellte Fläche für Bahnanlagen.

V. Hinweise

- Rechtsfolgen**
Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches werden mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes nicht mehr angewendet.

- Rechtsgrundlagen**
Es gelten:
 - Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
 - Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
 - Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
 - Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

- Lärmimmissionen**
Das Plangebiet ist durch Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm vorbelastet.

- Öffentlich geförderter Wohnungsbau**
Gemäß des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2017 ist der Planbegünstigte/ sind die Planbegünstigten verpflichtet, 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten.

- Kampfmittelbeseitigungsdienst**
Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsnummer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000- -1882/25, -1895/25, -1896/25, -1897/25, -1898/25, -1899/25, -1900/25 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stadt-koeln.de erfolgen.

- Artenschutz**
 - a) Laut Artenschutzprüfung (Artenschutzprüfung, Stufe 1 zum Bebauungsplanverfahren, Köln Ehrenfeld) des Kölner Büros für Faunistik vom 23.02.2026 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wenn die unten genannten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.
 - b) Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzzeiten 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 Fledermaus durchzuführen. Der Gebäude Rückbau ist folglich im Zeitraum zwischen dem 01. März und 31. Oktober zu vermeiden (V2). Sind innerhalb dieses Zeitraumes Abrissarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) frühestens zwei Tage vor den geplanten Arbeiten nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Abrisstätigkeit sofort einzustellen. Erst nach erfolgtem Negativnachweis und Freigabe durch die ÖBB darf mit den Arbeiten begonnen werden. Die ÖBB ist zu protokollieren. Das Protokoll ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

- d) Zur Vermeidung einer eingriffsbedingten Tötung von Mauereidechsen ist das Abfangen der Tiere aus betroffenen Flächen und das Umsiedeln in die nördlich angrenzenden Lebensräume notwendig. Der Fang und die Umsiedlung der Tiere erfolgen während der Aktivitätsphase (etwa März bis Oktober) vor der Inanspruchnahme der Flächen. In dem als Mauereidechsenlebensraum identifizierten Bereich darf die Vegetationsentfernung nur in dem unter „V1“ beschriebenen Zeitraum (1. März bis 30. September) unter Vermeidung von schwerem Gerät und ohne den damit verbundenen Bodenverdichtungen erfolgen, da es hierdurch zur Tötung von Individuen in ihren Winterquartieren im Boden und Wurzelbereich kommen kann. Innerhalb des Mauereidechsenlebensraums ist auch ein Eingriff in den Boden durch die Entfernung des Wurzelwerks und die Beanspruchung der Flächen für Lagerplätze, Aufschüttungen etc. zu unterlassen, bis die Tiere umgesiedelt wurden.
- e) Um eine Ein- und Rückwanderung von Mauereidechsen aus dem nördlichen Umfeld in die Baustellenbereiche zu verhindern, muss entlang der Gleisbereiche an der nördlichen Plangebietsgrenze ein Reptilienschutzzaun installiert werden. Der Zaun wird mit einer Höhe von ca. 50 cm aufgebaut und in den Boden eingelassen, so dass sowohl ein Überklettern als auch ein Untergraben durch Individuen verhindert wird (V3).
- f) Transparente und/ oder spiegelnde Baustoffe der Außenfassade sind so zu gestalten und/ oder mit Vogelschutzmarkierung zu versehen, dass sie für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Vollumfängliche Sicherungspflicht bei:
 - Eckverglasungen (Glaselemente, die über eine Gebäudecke führen), transparente Absturzsicherungen (z. B. Glasgeländer), transparente VerbindungsgängeDiese Glaselemente sind vollumfänglich gegen Vogelschlag zu sichern.

Partielle Sicherungspflicht (Teilbemusterung) bei:

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

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

Technische Anforderungen:

- Zulässig sind nur Sicherungsmaßnahmen (Muster/Markierungen), die nach dem Stand der Wissenschaft eine Anflugwahrscheinlichkeit von unter 10 % aufweisen.
- Die Markierungen sind von außen auf die Glaselemente aufzubringen oder es sind gleichwertige, positiv getestete Produkte auf anderen Glasebenen zu verwenden.
- Der Außenreflexionsgrad der verwendeten Verglasung darf maximal 8 % (bzw. maximal 15 % bei Isolierverglasung) betragen.

- g) Zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf nachaktive Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse) sind permanent angebrachte Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen und der sonstigen Sicherung von Grundstücken einschließlich deren Gebäuden zulässig. Insofern sind bei der Beleuchtung des Geländes Leuchtmittel mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich (maximal UV-Licht-Anteil 0,02 %) maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sollten weder über die Horizontale hinaus nach oben hin noch zur Seite – insbesondere nicht auf etwaige angrenzende Gehölze und Biotope abstrahlen. Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen insgesamt möglichst niedrig aufzustellen. Die Beleuchtungsdauer und Beleuchtungsintensität sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (smarte Beleuchtungssteuerung wie Nachtabsenkung bzw. Einsatz von Bewegungsmeldern).
- h) CEF-Maßnahme Mäusebussard: In als Brutplatz optimal geeigneten Gehölzbeständen werden für den Mäusebussard potenzielle Horstbäume gesichert, um insbesondere in baumarmen Landschaften ein Angebot an störungsarmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu gewährleisten.

- Externe Ausgleichsmaßnahme**
Auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Worringen, Flur 84, Flurstück 137 wird folgende externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Plangebiet hergestellt und dauerhaft gepflegt:

Maßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese (LW331 (HK21)) auf 390 m² des Flurstücks 137, Flur 84, Gemarkung Worringen.

Biotoptypenkürzel gemäß Köln-Code (Sporbeck)

Die Kostentragung für Herstellung und Pflege der externen Ausgleichsmaßnahme auf städtischen Grundstücken wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

- Baumschutzsatzung**
 - a) Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 18. Juli 2023 (Amtsblatt Nummer 54 vom 02. August 2023).
 - b) Gemäß dieser Satzung sind Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fallende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden. Ersatzpflanzungen können durch die Umsetzung festgesetzter Baumpflanzungen erfolgen.

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

- DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06, E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

- Bodenschutz**
Die Vorschriften der §§ 6 bis 8 der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) - Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien - sind zu beachten.

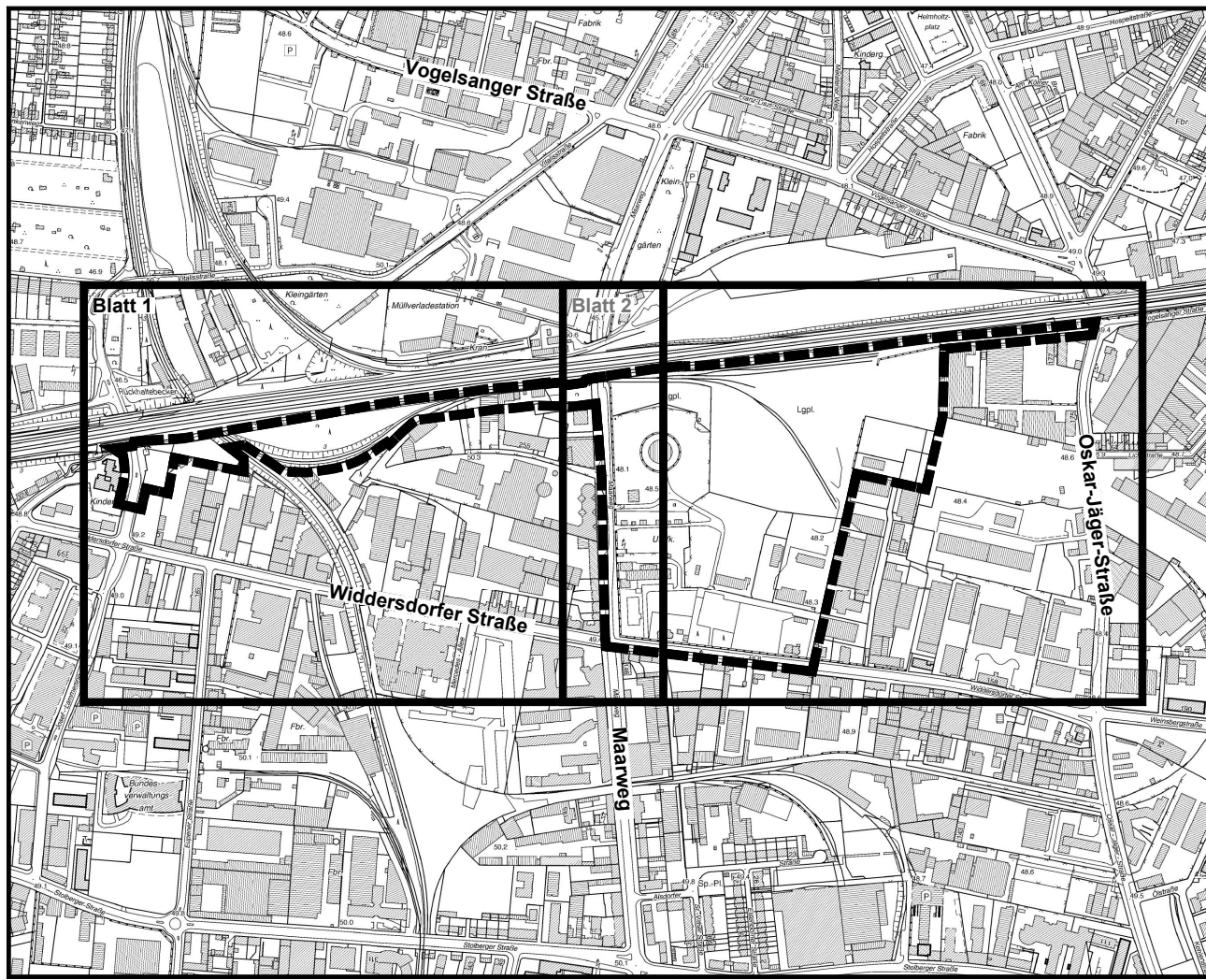
- Starkregenerereignis**
Im Plangebiet liegt bei einem Starkregenerereignis gemäß der „Starkregen-Gefahrenkarte“ der Stadtentwässerungsbetriebe Köln (StEB) eine Überflutungsgefährdung vor. Baumaßnahmen im Plangebiet sind vor deren Ausführung mit den Stadtentwässerungsbetrieben Köln abzustimmen.

- Denkmalschutz**
Innerhalb des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen. Werden bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde entdeckt, ist gemäß §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unverzüglich zu informieren.

- Versickerung von Niederschlagswasser**
Das anfallende Niederschlagswasser ist – soweit keine anderen öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen - vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

- Erschütterungen**
Da das Grundstück im Norden an die Bahntrassen 2600, 2613 und 2622 der DB AG (sechsgleisige DB-Hauptstrecke) grenzt, ist von einem erhöhten Einfluss durch Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen, verursacht durch den Bahnverkehr, auszugehen. Bis 80 m Entfernung zum nächstgelegenen Gleis werden die Anforderungen der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen, Ausgabe 2025, DIN Media, Berlin) bzw. der 24. BImSchV nicht eingehalten. Es sind Maßnahmen zur Begrenzung der Erschütterungs- sowie sekundärer Luftschallimmissionen erforderlich. Ein Nachweis über die Einhaltung der Anhaltswerte für Erschütterungsimmissionen nach DIN 4150-2 bzw. die Anforderungen an den sekundären Luftschall in Anlehnung an die 24. BImSchV ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

- Bauarbeiten im Einwirkungsbereich von Eisenbahnverkehrslasten**
Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Erarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Infra-GO 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.



Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan ZV entspricht. (Stand 15.01.2024)	Für den Planentwurf Stadtplanungsamt	Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 02.02.2023 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 06.03.2024 bis 05.04.2024 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Vermessungsbüro RLS Hajo Lühring - Jürgen Sonntag Westfeldgasse 3, 51143 Köln		gez. Reker	
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in	Amtsleiter/in	Oberbürgermeisterin	
Köln, den	Köln, den	Köln, den 08.03.2023	
Der Planentwurf ist in der Zeit vom _____ bis _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung veröffentlicht worden.	Der Rat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am _____ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am _____ erfolgt.	
Der Oberbürgermeister Stadtplanungamt im Auftrag	Oberbürgermeister/in	Oberbürgermeister/in	
Köln, den	Köln, den	Köln, den	

Bebauungsplan Entwurf
63460/05
Max Becker-Areal
in Köln-Ehrenfeld
Blatt 4 von 5