

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 16.05.2024 bis 31.05.2024

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

#### „Widdersdorfer Straße 158 und 188a“ in Köln-Ehrenfeld



##### Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet an der Widdersdorfer Straße 158 und 188a liegt im Stadtteil Ehrenfeld und umfasst circa 3,1 Hektar (ha). Es handelt sich um zwei Teilbereiche, auf denen sich bisher hauptsächlich gewerbliche Nutzungen (Bürogebäude, Hallen) befinden. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes liegt das Max-Becker-Areal. Für dieses wurde zwischen März und Oktober 2022 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Das vorliegende Plangebiet wurde im Rahmen des genannten Wettbewerbes als Ideenteil berücksichtigt.

Ziel der Planung ist es, den vorhandenen Gewerbestandort zukunftsorientiert weiterzuentwickeln und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Es soll ein moderner Büro- und Gewerbe-Campus mit flexibel nutzbaren Flächen für Kunst, Kultur, Bildung und Soziales, Gastronomie und Läden sowie Freizeit, Sport und Beherbergungsstätten entstehen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31. August 2023 nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet der Grundstücke Widdersdorfer Straße 158 und 188a nördlich der Widdersdorfer Straße mit dem Arbeitstitel „Widdersdorfer Straße 158 und 188 in Köln-Ehrenfeld“ einzuleiten. Im Anschluss daran wurde durch den Vorhabenträger von September 2023 bis Januar 2024 eine Mehrfachbeauftragung mit fünf Architekturbüros zur Qualifizierung der städtebaulichen und architektonischen Belange durchgeführt. Am 16.01.2024 wurde der Entwurf des Büros Phase 5 als Vorzugsvariante beschlossen.

Auf Grundlage des prämierten Siegerentwurfes, hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 14. März 2024 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch beschlossen.

##### Erläuterung zum Plangebiet

Die westliche Teilfläche (Widdersdorfer Straße 188a) umfasst die Flurstücke 301, 302, 324, 489, 490, 492, 618, 667, 1754/62, Flur 74, Gemarkung Müngersdorf mit einer Fläche von rund 1,6 ha. Die östliche Teilfläche (Widdersdorfer Straße 158) umfasst die Flurstücke 437 und 1762/62, Flur 74, Gemarkung Müngersdorf mit einer Fläche von 1,5 ha.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Widdersdorfer Straße begrenzt. Zwischen beiden Plangebietsteilen liegt ein Fremdgrundstück, welches aktuell mit Gewerbebetrieben belegt ist. Dieses Fremdgrundstück wurde teilweise in die Planung integriert, um eine mögliche zukünftige Verbindung von Osten nach Westen perspektivisch darzustellen. Nördlich, östlich und westlich angrenzend liegen ebenfalls Flurstücke, welche gewerblich genutzt werden.

##### Städtebauliches Konzept

Der aktuell im Plangebiet vorzufindende Gebäudebestand – mit Ausnahme eines Denkmals und zwei dreigeschossigen Bürogebäuden an der Widdersdorfer Straße – soll zurückgebaut werden, um die Fläche einer zeitgemäßen Nutzung zuführen zu können. Das Denkmal im Nordwesten des Plangebietes wird revitalisiert und zusammen mit den beiden Bestandsgebäuden an der Widdersdorfer Straße in die Planung integriert. Das städtebauliche Konzept sieht öffentlich zugängliche Außenflächen sowie Durchwege vor, die sowohl an die Nachbarbebauung als auch an vorhandene Stadträume anbinden.

Es ist überwiegend eine offene Blockbebauung mit bis zu VII Geschossen geplant. Diese Struktur wird durch vier markante Hochpunkte (X - XII Geschosse) ergänzt, welche über das Plangebiet verteilt sind.

Eine begrünte, zentrale Achse parallel zur Widdersdorfer Straße bildet eine attraktive Verbindung zum geplanten Quartier auf dem ehemaligen Max-Becker-Areal. Hiervom abgehend werden weitere Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr nach Norden und Süden vorgesehen. Der motorisierte Individualverkehr wird an der Widdersdorfer Straße in eine Tiefgarage geführt, sodass das Plangebiet weitestgehend autofrei gestaltet werden konnte.

Das Nutzungskonzept sieht eine gewerbliche Nutzung vor, bei dem die Obergeschosse weitestgehend durch Büros genutzt werden. In den Erdgeschossen entlang der prägenden Ost-West-Verbindung sind insbesondere Nutzungen, wie zum Beispiel Ladenlokale, Beherbergungsstätten sowie auch Gastronomiebetriebe vorgesehen. Hierdurch kann eine lebendige Erdgeschosszone ausgebildet werden, die im Zusammenspiel mit den geplanten Freiräumen einen urbanen Raum definiert.

##### Verkehrsuntersuchung / Mobilitätskonzept

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wird auch ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das Möglichkeiten aufzeigt, die entstehenden Kfz-Verkehre zu minimieren und die vorhandenen Mobilitätsbedürfnisse durch alternative Mobilitätsangebote abzudecken. Weiterhin wird die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knotenpunkte geprüft.

##### Immissionschutz

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sowie die planbedingten Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld werden im weiteren Verfahren fachgutachterlich untersucht.

Eine Berücksichtigung der vorliegenden Verkehrsämmissionen wurde bereits im Wettbewerbsverfahren angeregt. Vorgabe war eine möglichst durchgehende Bebauung entlang der Widdersdorfer Straße, um qualitativole bzw. ruhigere Bereiche im Norden zu schaffen.

##### Boden, Natur und Landschaft, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Auswirkungen der Planung auf den Boden sowie auf Natur und Landschaft werden ermittelt; entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden so ortsnah wie möglich festgelegt. In einem Grünordnungsplan werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft beschrieben und bewertet sowie Minderungsmaßnahmen erarbeitet. Dabei werden alle vorhandenen Bäume erfasst sowie bewertet und falls möglich, zum Erhalt festgesetzt.

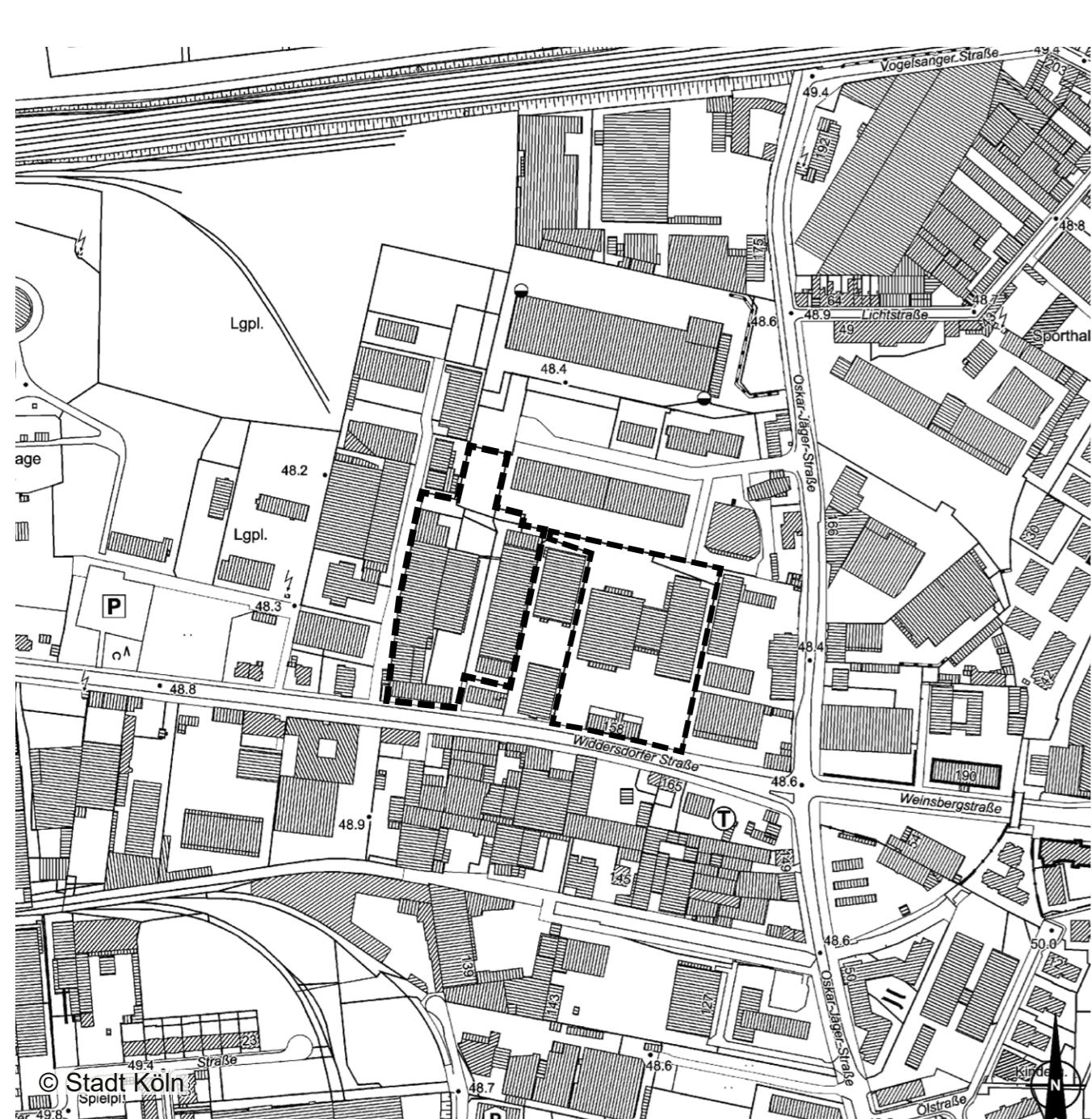
##### Artenschutz

Die Kartierungen vor Ort zur Erfassung der Brutvögel, der Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und der Haselmaus fand bereits statt. In allen Fällen der genannten Artengruppen sind die Ergebnisse unauffällig. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die Abstimmungen mit den entsprechenden Fachämtern der Stadt Köln intensiviert.

##### Klima

Die Zustimmung zur Anwendung der Klimaschutzeitlinien der Stadt Köln liegt vor. Die Klimaschutzeitlinien der Stadt Köln zu Nichtwohngebäuden werden im Rahmen des weiteren Verfahrens im Energiekonzept berücksichtigt. Mit den Leitlinien wird ein Baustein aus dem Klimaschutzaufnahmenprogramm „Kölner KlimaAktiv 2022“ (Ratsbeschluss 2019) umgesetzt. Sie greifen das Bekenntnis zum klimaneutralen Köln (Ratsbeschluss 2019 zum Klimanotstand und 2021 zur Klimaneutralität bis 2035) auf.

Städtebauliches Konzept (Maßstab 1 : 1.000)



Übersichtskarte (ca. M 1 : 5.000)



Visualisierung (ohne Maßstab, Ost-West-Verbindung)

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter [www.beteiligung-bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln). Inhaltliche Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221- 26205 oder unter der Mailadresse [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de).



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 16.05.2024 bis 31.05.2024 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Ehrenfeld, Herr Volker Spelthann, Bezirksratshaus Ehrenfeld, Venloer Straße 419-421, 50825 Köln oder per E-Mail an [volker.spelthann@stadt-koeln.de](mailto:volker.spelthann@stadt-koeln.de) gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Ehrenfeld beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.