

08.11.2021 - VORENTWURF

**Auslobung**  
Städtebaulicher und  
freiraumplanerischer Wettbewerb

---

**MAX BECKER-AREAL | PÄN**  
IN KÖLN EHRENFELD



## Impressum

**Die Ausloberschaft:**  
PANDION AG  
RheinEnergie AG

**Ansprechpartner PANDION:**  
Thomas Brunken  
Im Mediapark 8  
50670 Köln  
brunken@pandion.de

**Ansprechpartnerin Rheinenergie:**  
Daniela Stein  
Parkgürtel 24  
50823 Köln  
d.stein@rheinenergie.com

In Zusammenarbeit mit der Stadt Köln, vertreten durch  
das Dezernat VI - Planen und Bauen

**Wettbewerbsmanagement:**  
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

**Ansprechpartner:**  
Christina Drenker  
Friedrich-Ebert-Straße 6-8  
40210 Düsseldorf  
Telefon: +49 211 936 545 – 210  
E-Mail Adresse: wettbewerbe@isr-haan.de  
Instagram: isr\_stadtundraum  
[www.isr-haan.de](http://www.isr-haan.de)

**Layout, Konzept, Grafiken, Fotos:**  
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, PANDION AG, MUST GmbH

**Karten und Luftbilder:**  
©Geodaten NRW, Tim-onlin, Stadt Köln

**Registriernummer Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:**  
X Nr/Nr

**PANDION**  
Partner für Lebensräume





Abb. Nr. - Max Becker-Areal | 2021 | Quelle: PANDION AG

## Inhalt

Seite

Impressum	3
Einführung	6

<b>Teil A Rahmenbedingungen</b>	<b>16</b>
1. Lage im Stadtgebiet	18
2. Plangebiet und Umgebung	18
3. Historie	22
4. Bestehendes Planrecht und Richtlinien	26
5. Eigentumsverhältnisse	28
6. Rahmenplanung Braunsfeld   Müngersdorf   Ehrenfeld	30
7. Zielbildprozess	32
<b>Teil B Aufgabe</b>	<b>44</b>
1. Städtebauliche Ziele	46
2. Nutzungsmischung   Wohnen   Arbeiten	52
3. Kultur   Soziale Infrastruktur	56
4. Verkehr   Mobilität   Infrastruktur	60
5. Grün- und Freiräume   Luft und Klima   Umweltbelange	70
<b>Teil C Verfahren</b>	<b>86</b>
1. Allgemeine Verfahrensbedingungen	88
2. Wettbewerbsgegenstand	88
3. Ausloberschaft	88
4. Management	88
5. Öffentlichkeitsbeteiligung	88
6. Ablauf des Verfahrens	89
7. Teilnehmende	90
8. Plangrundlagen	90
9. Urheberrecht des Wettbewerbsergebnisses	92
10. Preise und Aufwandsentschädigung	92
11. Weitere Beauftragung	92
12. Beurteilungskriterien	94
13. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer	94
14. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise	96
15. Abgabetermine	99
16. Terminübersicht	100



# Einführung

## Einführung

Das Max Becker Gelände liegt im linksrheinischen Stadtteil Köln-Ehrenfeld. Begrenzt im Norden durch die Ost-West-Trasse der Deutschen Bahn, im Süden durch die Widdersdorfer Straße und zwischen der Oskar-Jäger-Straße im Osten bzw. dem Maarweg im Westen spannt sich das Gelände als einer der innerstädtischen „Lost Places“ der Stadt Köln auf. Auf einem rund 13,6 ha großen Areal wird derzeit noch wenig beachtet und abgeriegelt von der Öffentlichkeit mit schweren Gerätschaften Schrott dem Recycling-Kreislauf zugeführt. Aufgrund firmeninterner Umstrukturierungen und steigender stadträumlicher Engpässe zum Betrieb eines innerstädtischen Recyclinghofs, verlässt das Unternehmen 2022 seinen bisherigen Firmensitz an der Widdersdorfer Straße und verlagert seinen Standort vollständig in den industriell genutzten Niehler Hafen. Dadurch ergibt sich die Chance, das bisher für die Öffentlichkeit abgeriegelte Gebiet in die Stadt als offenen Stadtbaustein zu integrieren und an dieser zentralen Stelle dringend benötigte Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Kultur, Bildung, Energieversorgung, Nahversorgung, und Grünflächen zu realisieren.

Das Entwicklungsgrundstück liegt im Plangebiet der im Jahr 2004 beschlossenen Rahmenplanung Braunsfeld | Müngersdorf | Ehrenfeld. Seit Jahren befindet sich das Rahmenplanungsgebiet in einem sehr dynamischen Umbruch: Vielfältige Entwicklungen sind in diesem zentralen Großbereich in der Planung oder bereits in der Umsetzung und wandeln den heterogenen, vielerorts mindergenutzten und teils stark emissionsbelasteten Standort zu einem lebhaften und sehr gefragten Wohn- und Arbeitsort.

Die Entwicklungsansätze zum Max Becker Gelände folgen dem bisherigen Wandlungsprozess und stellen aufgrund der herausragenden Größe des Grundstücks einen wichtigen Impuls für die weitere Gesamtentwicklung dar. Ein ursprünglich in städtischer Randlage liegender Industriestandort mit hohen Lärm- und Luftemissionen wandelt sich zu einem zentralen Raum für urbanes Leben mit unterschiedlichsten städtischen Nutzungen. Für Köln entsteht hier die einmalige Möglichkeit, durch einen großen Entwicklungsimpuls diesem bislang unbekanntem und in Teilen unattraktiven Gebiet zwischen der quirligen Venloer Straße in Ehrenfeld und der belebten Aachener Straße ein neues Gesicht zu geben. Die Entwicklung eines urbanen und lebendigen Viertels als „Stadt der kurzen Wege“ wird als ein lebenswerter Brückenschlag diese beiden Stadtteile enger verbinden und zu einer erheblichen räumliche Qualitäts- und Nutzungssteigerung des gesamten Gebietes führen.

Um sowohl diesem Großprojekt als auch den gesamten vielfältigen Entwicklungen im Rahmenplanungsgebiet adäquat Rechnung zu tragen und in geordnete Bahnen zu lenken, hat die Stadt Köln den Entwicklungsimpuls Max Becker zum Anlass genommen, den gesamten Rahmenplan aus 2004 parallel zu evaluieren und fortzuschreiben. Das Rahmenplanungsgebiet umfasst etwa 420 ha und wird durch die Aachener Straße, Militärring, Siedlung Vogelsang und Ehrenfeld-/Melatengürtel begrenzt. Ein Ratsbeschluss aus Anfang 2020 hat für dieses Vorgehen den Weg vorgegeben und hat die Stadtverwaltung zum Handeln beauftragt.

Darüber hinaus war eine weitere Vorgabe dieses Ratsbeschlusses, im gesamtstädtischen Interesse die Entwicklung des Max Becker Geländes dadurch zu stärken, dass das angrenzende Grundstück der RheinEnergie mit in die Stadtentwicklung integriert wird. Entsprechend wurde im März 2020 eine Kooperationsvereinbarung zwischen der PANDION AG, als neuem Eigentümer der Grundstücke des Max Becker Geländes und der RheinEnergie AG, getroffen.

Dadurch wird die Entwicklung des Areals um einen weiteren Grundstücksbaustein im Besitz der RheinEnergie AG von ca. 3,7 ha ergänzt, so dass sich die Gesamtgröße der Quartiersentwicklung auf rund 17,3 ha (inkl. angrenzender Erschließungsflächen) vergrößert. Diese Partnerschaft zwischen PANDION und der RheinEnergie hat den Weg für eine städtebaulich sinnvolle Gesamtent-

wicklung des Gebiets von der Widdersdorfer Straße bis hin zum Maarweg geebnet. **Das Gesamtgebiet (im Weiteren: Max Becker-Areal) stellt im Weiteren den Entwicklungsgegenstand bzw. den Realisierungsteil für den städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb dar. Darüber hinaus umfasst der Ideenteil die angrenzenden Flächen westlich des Maarwegs und östlich des Max Becker-Areals.**

Vor diesem Hintergrund soll an dieser innerstädtischen Stelle ein eigenständiges Gebiet mit ansprechendem Nutzungsmix in den nächsten Jahren entstehen und dem Gesamtgebiet einen positiven urbanen Entwicklungsschub verpassen. Auf dieser bisher unentdeckten Fläche sollen sich zukünftig neuer Wohnraum für rund 4.000 Einwohner:innen und rund 4.000 neue Arbeitsplätze entwickeln.



Abb. Nr - Max Becker-Areal | 2021 | Quelle: PANDION AG



Abb. Nr. - denkmalgeschütztes Gebäude Widdersorfer Straße | 2021 | Quelle: PANDION AG

Zusätzlich gilt es für ein funktionierendes urbanes Quartier Gastronomieangebote, gewerbliche Nutzungen, Kulturangebote, Einrichtungen zur örtlichen oder überörtlichen Energieversorgung, aber auch infrastrukturelle Einrichtungen wie eine Grundschule, Kitas und umfangreiche öffentliche Frei- und Grünflächen zu integrieren. *Das konkrete Nutzungsprogramm befindet sich in Kapitel B „Aufgabe“.*

Ein modernes Energiekonzept des Gesamtquartiers soll eine zukunftsorientierte Entwicklung abrunden und sich am übergeordneten Ziel orientieren, den Primär- und Endenergiebedarf im Quartier so niedrig wie möglich zu halten.

Geplant ist ein gemischtes Quartier mit einer urbanen Dichte, was in sich selbst als Stadt der kurzen Wege funktioniert und gleichzeitig den Raum zwischen Ehrenfeld und Braunsfeld qualitativ vernetzt. Neben den Eigentümern (**im Weiteren: Ausloberschaft**) haben insbesondere Politik, Stadtgesellschaft und Stadtverwaltung eine hohe Erwartung an den Prozess und die städtebaulichen Ergebnisse des Wettbewerbs.

In einem ersten ordnenden Schritt wurde gemäß **Ratsbeschluss der Stadt Köln vom 6. Februar 2020** das übergeordnete Planungsziel vorgegeben: „Die Entwicklung eines mischgenutzten Quartiers soll in Form eines zweistufigen Entwicklungsprozesses durch den hiermit ausgelobten Wettbewerb angestoßen werden, um auf dem Siegerentwurf aufbauend einen Aufstellungsbe-

schluss für den entsprechenden Bebauungsplan der Politik vorzulegen.“

Hierbei wurden folgende übergeordnete Ziele für das Gebiet formuliert:

1. Schaffung von Wohnraum auf der Grundlage des Kooperativen Baulandmodells unter Berücksichtigung generationsübergreifender Wohnmodelle
2. Schaffung von Gewerbeflächen für unterschiedliche Gewerbenutzungen
3. Konsolidierung und Verlagerung der bestehenden Einrichtungen zur Energieversorgung und damit Sicherung als Versorgungsstandort
4. Schaffung von Kultur-, Sozial-, Bildungs- und Gemein- sowie Grünflächen
5. Erschließung mit flexiblen Mobilitätskonzepten und Anbindung insbesondere an den ÖPNV

Um dieser hohen Erwartung gerecht zu werden hat die Stadtverwaltung Köln, in der Verantwortung durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, einen Zielbildprozess für die Kölner Weststadt vor den eigentlichen städtebaulichen Wettbewerb vorgeschaltet. Dieses Vorgehen wurde in der öffentlichen Auftaktveranstaltung am 30. Oktober 2020 durch den Beigeordneten Herrn Greitemann vorgestellt und die anstehenden Prozessschritte und deren inhaltliche stufenweise Verzahnung erläutert.



Abb. Nr - Uhrenhaus Max-Becker-Areal | 2021 | Quelle: PANDION AG

Der Zielbildprozess ist sowohl die Basis für den hier ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb des Max Becker-Areals, in der verantwortlichen Leitung durch das Stadtplanungsamt, als auch die Grundlage für die Fortschreibung der Rahmenplanung durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik. Im Rahmen dieses vorgeschalteten Prozesses wurden seit Anfang 2021 die grundlegenden Bedingungen für eine integrierte und bedarfsorientierte Gebietsentwicklung in unterschiedlichen städtischen Gremien, Workshopverfahren und Öffentlichkeitsveranstaltungen diskutiert und als Entwicklungsleitplanken verankert.

Die abschließende Öffentlichkeitsveranstaltung des Zielbildprozesses hat am 18. Juni 2021 stattgefunden. Der Beschluss des Zielbildes für die Kölner Weststadt

(Vorlagen Nr. 2688/2021) ist am 28. Oktober 2021, durch den Stadtentwicklungsausschuss erfolgt. Die damit verbundenen wichtigsten Leitplanken für den Fokusraum Max Becker-Areal, haben Einzug in die hier vorliegende Ausschreibung des Wettbewerbs gefunden. Ein darauf aufbauender Vertiefungstermin zum Fokusraum Max Becker-Areal hat dazu am 29. Oktober 2021 stattgefunden. Basis des städtebaulichen Wettbewerbes ist der **Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom xx.xx.2022** zu den Vorgaben für die Auslobung des Wettbewerbs Max Becker-Areal.

Im Rahmen eines zweistufigen Wettbewerbsverfahren sollen nach einer öffentlichen Auftaktveranstaltung am xx.xx.2022 in einer ersten anonymen Phase 15 Teams aus Stadtplanern:innen und Freiraumplanern:innen

erste Ideen und Konzepte entwickeln. Nach der ersten Jurysitzung werden dann die favorisierten ca. 7 Teams ihre Konzepte in einer öffentlichen Zwischenpräsentation der interessierten Öffentlichkeit, vorstellen und erläutern. Für die zweite kooperative Phase erhält das Teilnehmerfeld, Empfehlungen der Jury zur Ausdetaillierung der Arbeiten. Diese abschließende Phase endet mit einer öffentlichen Endpräsentation mit anschließender Jurierung der besten Arbeit und einer abschließenden Ausstellung der Arbeiten.

Die ausgewählte Arbeit stellt damit die Grundlage für die weitere Entwicklung dar. Bevor sich das Bebauungsverfahren auf Grundlage des Siegerentwurfs anschließt, soll dieser noch eine Optimierungs- und Überarbeitungsphase durchlaufen.

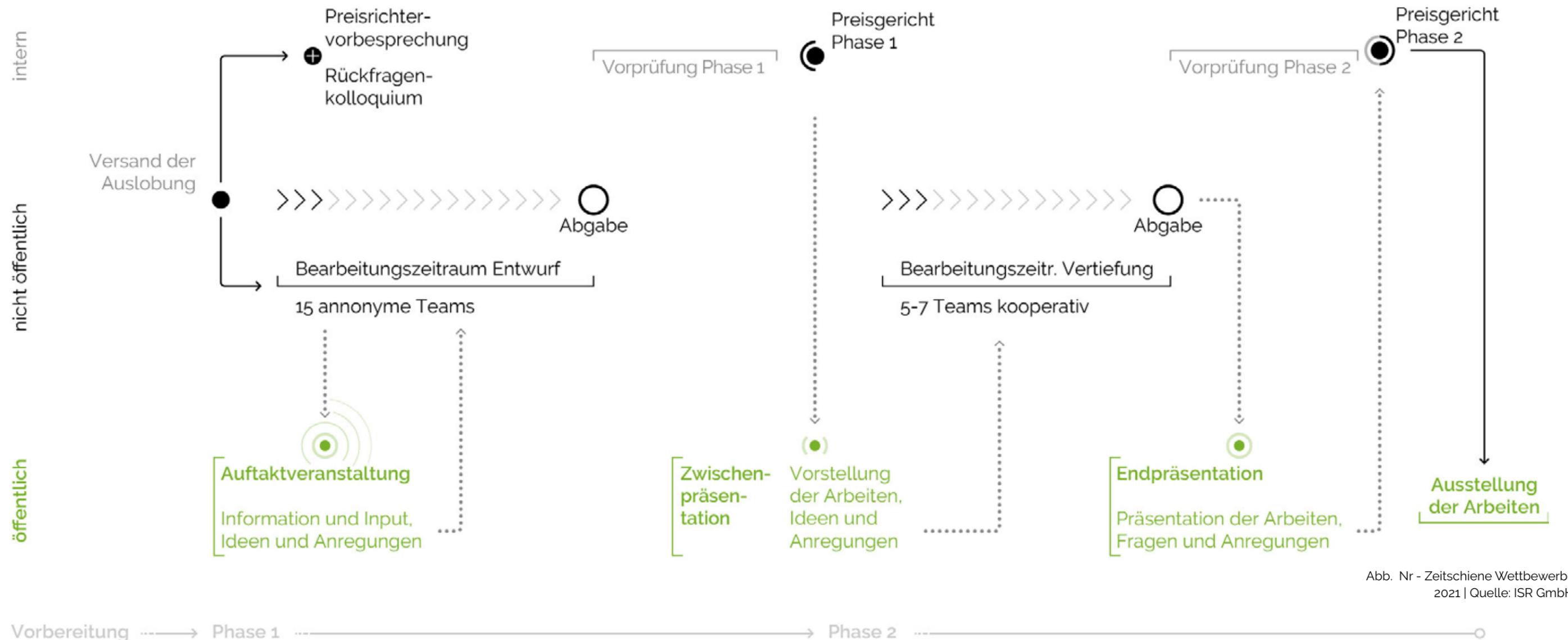


Abb. Nr - Zeitschiene Wettbewerb | 2021 | Quelle: ISR GmbH



# Rahmen- bedingungen

Abb. Nr - Max Becker-Areal | 2021 | Quelle: PANDION AG

## Teil A | Rahmenbedingungen

### 1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ehrenfeld, einen Kilometer westlich des Bahnhofs Köln-Ehrenfeld. Der Bahndamm grenzt nördlich direkt an das Plangebiet an. Der westliche Teil des Plangebiets wird lediglich durch eine Unterführung und eine Brachfläche von der S-Bahnhaltestelle Köln-Müngersdorf in rund 700 Metern Entfernung getrennt. Im Süden verläuft die Widdersdorfer Straße, welche auf den Melatengürtel stößt. Westlich und östlich des Max Becker-Areals schließen sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen an. Nördlich der Bahntrasse schließt sich das Quartier „ehemaliger Güterbahnhof Ehrenfeld“ an, welches sich seit Mitte 2019 im Bau befindet und als mischgenutztes Quartier geplant wurde.

### 2. Plangebiet und Umgebung

Zum Großteil wird das Gelände derzeit noch durch die Unternehmen Max Becker GmbH & Co. KG und die RheinEnergie AG genutzt. Auf dem Gelände der RheinEnergie befinden sich technische Betriebseinrichtungen zur Sicherstellung der Versorgung großer Teile des linksrheinischen Kölns. Um diese Versorgung weiterhin gewährleisten zu können, müssen davon das Umspannwerk und die Gasregelstation z.T. in konsolidierter Form auf dem Gesamtareal erhalten bleiben. Siehe diesbzgl. das separate Kapitel Aufgabenstellung *B 5 Ergänzende Anforderungen technische Infrastruktur – Leitplanken* Verbleib betriebsnotwendige Versorgung.



Abb. Nr. - Gewerbetypologien in der Weststadt nach ZBP | 2021 | Quelle: MUST GmbH

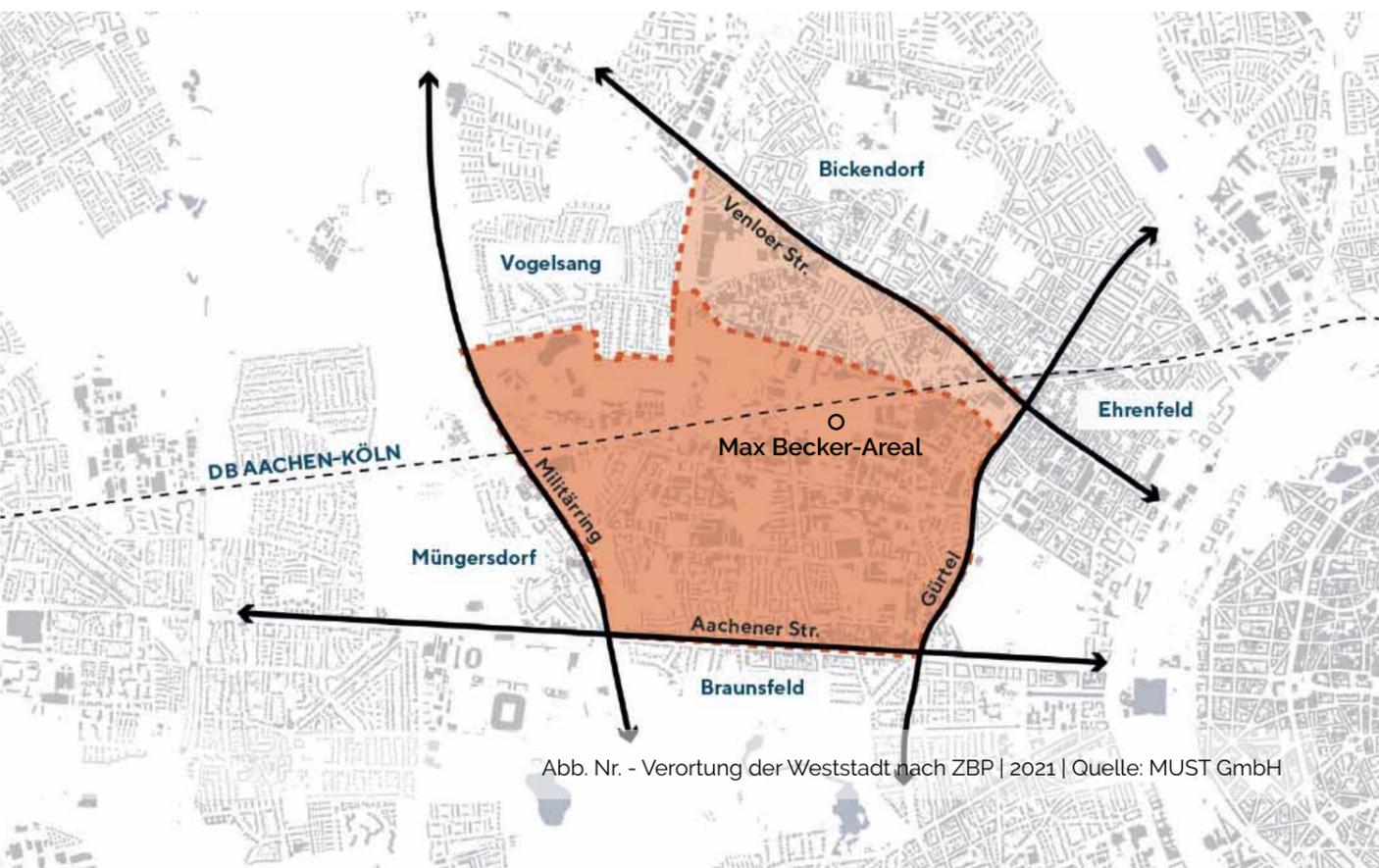


Abb. Nr. - Verortung der Weststadt nach ZBP | 2021 | Quelle: MUST GmbH

### A - Morphologie

Die heterogene Baustruktur entlang der Widdersdorfer Straße wird durch unterschiedliche Gebäudehöhen und -typologien geprägt. Durch diverse Vorplatz-/Parkplatzflächen der Grundstücke entlang der Widdersdorfer Straße, ergibt sich keine durchgängige Straßenflucht. Auch die Baumassen der Gebäude variieren im direkten Umfeld des Plangebiets stark. So befinden sich Mehrfamilienhäuser, Blockrandbebauungen, jüngere Wohnquartiere und Bürostandorte in unmittelbarer Nähe von großen Freiflächen und Lagerhallen. Die unterschiedliche Körnung der Gebäude hat sich in den vergangenen beiden Jahrhunderten herausgebildet. In Braunsfeld und Müngersdorf entstanden kleinteilige Wohnbebauungen, wie auch durchmischte Kleingewerbestruckturen (Wilhelm-Mauser-Straße, Triotop) und gründerzeitliche Blöcke (südlich der Bahntrasse), die Produktions- und Logistikbaukörpern gegenüberstehen (östlich an das Plangebiet angrenzend und nördlich der Bahntrasse).

### B - Nutzungen Umgebung

Westlich und südlich direkt angrenzend an das Entwicklungsareal befinden sich neben Wohnhäusern auch ein Nahversorger (Rewe) und Gastronomienutzungen, die in den Erdgeschosszonen der Gebäude an der Kreuzung Widdersdorfer Str. / Maarweg liegen. Dahinterliegend sind die Flächen gewerblich geprägt.

Östlich des Max Becker-Areals, unmittelbar entlang der Widdersdorfer Straße sind aktuell hauptsächlich Gewerbe- und Büronutzungen vorzufinden.

Westlich des Max-Becker Areals entlang des Maarweges befinden sich gewerblich genutzte Gebäude, Lagerhallen, ein Autohaus sowie Büro- und Wohngebäude. In Richtung Vitalisstraße ergibt sich ein ähnliches Bild.

Nördlich der Bahngleise und südlich der Widdersdorfer Straße bis zur Stolberger Straße befinden sich neben Büroflächen zudem große qualitätsvolle Wohngebiete.



Abb. Nr. - Blick auf das Max Becker-Areal | 2021 | Quelle: PANDION AG

Entlang der jeweils rund 800m entfernten verlaufenden Aachener Straße im Süden und der Venloer Straße im Norden sind geordnete städtebauliche Strukturen heute wesentlich ausgeprägter, Bevölkerungsdichte und qualitätsvolle Nutzungsdurchmischung mit Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung deutlich höher.

Der lange Zeit rein industriell geprägte Westen von Ehrenfeld befindet sich im Wandel. Schwere emissionsbehaftete Verkehre werden durch den Abgang der Industriebetriebe stark abnehmen. Im Gegenzug siedeln sich dafür breite Wohnungsangebote und neue Unternehmen an, sodass das gesamte Gebiet weiterhin durch Verkehr geprägt sein wird. Beispielhaft dafür sind die neuen Entwicklungen am ehemaligen Güterbahnhof Ehrenfeld, Am Grünen Weg oder an der Alsdorfer Straße zu nennen.

Eine wichtige Aufgabe im weiteren Verfahren zur Entwicklung des Max Becker-Areals ist die angemessene Berücksichtigung des zukünftigen Verkehrsaufkommens durch die neue Mischnutzung auf dem rund 17 ha großen Areal, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Verkehrsinfrastruktur in dem Gebiet heute schon zu Teilen stark ausgelastet ist.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass neben inselartigen Wohnbereichen die Arbeitswelten rund um das Plangebiet stark variieren. Zwischen industriellen Produktionsstätten, Logistikflächen, großflächigen Einzelhandelsstandorten, Bürokomplexen und Gewerbe-, Freizeit, und Dienstleistungsbetrieben ist alles vertreten.

### C - Stadtteilprofil Köln-Ehrenfeld

Von den 1970er Jahren bis in die heutige Zeit wandelte sich die Wirtschafts- und Sozialstruktur von Ehrenfeld: Dem Arbeiterstadtteil drohte an vielen Stellen eine Verwahrlosung, denn gerade die zahlreichen Altbauten waren nicht selten vom Verfall bedroht, da überfällige Sanierungen ausblieben. Niedrige Mieten für Wohnraum und Gewerbe zogen dann in den 1990er Jahren auch Studierende und Kulturschaffende an. Vor allem letztere wandelten brachliegende Industriebauten in Ateliers, Theater oder Clubs um. Gleichzeitig entstanden zahlreiche gastronomische Einrichtungen, die durch die unterschiedlichen Nationalitäten der Einwohner:innen ein vielfältiges kulinarisches Angebot schufen. Es folgten Unternehmen und Dienstleister mit neuen Geschäftsideen, die auch heute noch kulturelle Anziehungspunkte darstellen.

Das Max Becker-Areal ist durch seine Historie und die industriell geprägte Umgebung dagegen nicht mit der kulturellen Szene Ehrenfelds verankert.

Zusätzlich haben sich an vielen Stellen in Ehrenfeld im Rahmenplanungsgebiet neue Wohnquartiere entwickelt und in das heterogene Stadtteilgefüge eingepasst. Diese zeichnen sich oftmals durch ihre inselhafte, geschlossene Lage aus und weisen eine homogene Architektur auf, die stärker mit ihrer Umgebung in Verbindung treten soll. Der Stadtteil Ehrenfeld ist durch diese dynamischen Entwicklungen in den letzten Jahren zu einem der beliebtesten Wohn- und Arbeitsstandorte in Köln herangewachsen.



Abb. Nr - Raumkanten im Untersuchungsgebiet nach ZBP | 2021 | Quelle: MUST GmbH



Abb. Nr - ehemaliges Gaswerk Widdersdorfer Str. | 2021 | Quelle: PANDION AG

### 3. Historie

#### A - Ehemaliges Gaswerk der Stadt Köln

Das Plangebiet wurde vor der Nutzung durch Max Becker als Gaswerk genutzt. Das 1875–76 erbaute Gaswerk der Stadt Köln an der Widdersdorfer Straße zählte lange Zeit zu den wichtigsten industriellen Ansiedlungen der Stadt. Es entstand nach einem Konzept des städtischen Gaswerkdirektors August Hegener. Gegenüber ihren drei Vorläufern in Köln (Buschgasse) und Ehrenfeld (Subbelrather Straße) hatte die als mustergültig geltende Anlage den Vorteil, dass sie über einen Bahnanschluss direkt mit Steinkohle beliefert werden konnte. „Stadtgas“ aus Ehrenfeld wurde vor allem für Straßenlaternen sowie Gasherde und Gasleuchten in Wohnungen gebraucht.

Kernstück des Gaswerks war das Ofenhaus mit langen Batterien von Retortenöfen, in denen die Kohle im Schwelbrand ihre flüchtigen Bestandteile – das Gas – abgab. 1905-07 entstand ein neues Ofenhaus mit Dessauer Schrägöfen und mechanisierten Arbeitsabläufen. Zu den erhaltenen Gebäuden entlang der rechtwinklig von der Widdersdorfer Straße abzweigenden Werksstraße gehört die Kondensation, die Gasreinigung und direkt an der Straße das Verwaltungsgebäude mit symbolträchtigem Bauschmuck. Die Gebäude werden gewerblich genutzt.

Das Objekt „Gaswerk der Stadt Köln in Ehrenfeld“ ist seit 1995 ein eingetragenes Baudenkmal (s. Denkmalverzeichnis der Stadt Köln 2012, Nr. 7334).

#### B - Metallverarbeitung Max Becker und RheinEnergie

Die Metallverarbeitung Max Becker ist ein 1935 gegründetes Familienunternehmen, das auf den Recyclingprozess von Sekundär-Rohstoffen spezialisiert ist. Auf dem Gelände an der Widdersdorfer Straße ist das Unternehmen seit Ende der 1980er Jahre ansässig und bereitet dort den Wertstoff-Schrott so auf, dass er von Gießereien und Stahlwerken weiterverarbeitet und dem Wiederverwertungskreislauf zurückgeführt werden kann. Auf einem weiteren Grundstück am Niehler Hafen fungiert die Max Becker Trading als wichtiger Abnehmer und Handelspartner für die internationale Schrottindustrie und stellt den Wertstoff hier für den Schiffversand bereit. Aus betriebsbedingten Gründen verlässt das Unternehmen 2022 seinen bisherigen Firmensitz an der Widdersdorfer Straße und verlagert seinen Standort vollständig in den Niehler Hafen.

Die RheinEnergie und Rheinische Netzgesellschaft bzw. deren Vorgänger nutzen das benachbarte Betriebsgelände seit sechs Jahrzehnten für die Versorgung von Köln und die Region mit Strom und Gas. Darüber hinaus sind weitere betriebliche Einrichtungen der RheinEnergie dort beheimatet.

Die NetCologne betreibt seit rund 25 Jahren an dem Betriebsstandort einen wichtigen Knotenpunkt mit ebenfalls überregionaler Bedeutung für die Kommunikation. Mit der Konsolidierung und teilweisen Verlagerung der betrieblichen Einrichtungen wird Raum für andere Nutzungen gewonnen. Gleichzeitig muss aber auch weiterhin die städtische Energieversorgung aufrechterhalten

werden und ein Beitrag für den Klimaschutz durch effiziente und regenerative Energieversorgungsanlagen für das Gesamtareal geleistet werden können.

#### C - Denkmalschutz

Im gesamten Stadtteil Ehrenfeld - und so auch auf dem Max Becker-Areal - lassen sich historische Gebäude finden, die die industrielle Historie widerspiegeln und damit identitätsstiftende Merkmale des Stadtteils darstellen.

Dazu zählen auf dem Entwicklungsgrundstück die Wohngebäude an der Widdersdorfer Str. 196-196a und 206-208. Diese stehen ebenso unter Denkmalschutz wie die direkt angrenzenden Grünflächen auf den beiden Grundstücken. Somit dürfen weder Gebäude noch Freiraum überplant werden. Eine Integration in ein zusammenhängendes Grünflächenkonzept ist aber zwingend erforderlich. Siehe diesbezüglich auch die der Auslobung mitgelieferten *Anlagen* Kartierung Denkmäler auf dem Areal.

Desweiteren ist die straßenbegleitende Einfriedungsmauer entlang der Widdersdorfer Straße geschützt. Diese gilt es in der Planung respektvoll in das Gesamtkonzept zu integrieren und gezielt zu öffnen. Hier muss Denkmalschutz und die gewünschte Offenheit des

Gesamtgrundstücks als einladende Geste im Einklang stehen. Ein sensibler Umgang mit der historischen Substanz ist an allen Stellen der straßenbegleitenden Einfriedungsmauern vorzusehen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist ebenfalls zu beachten, dass die denkmalgeschützten Gebäude an der Widdersdorfer Str. 188a-208 (östlich angrenzend an das Entwicklungsgrundstück) als Ensemble erkennbar bleiben müssen und Neubauten diese nicht „erdrücken“ oder anderweitig in ihrer Wirkung beeinträchtigen dürfen.

Auch die Einsehbarkeit des Alten Gaswerks (Widdersdorfer Str. 188a, 190 und 192) von der Widdersdorfer Straße aus und seine Präsenz im Stadtraum sind Teil der Unterschutzstellung und dürfen durch eine Neuplanung nicht beeinträchtigt werden. Auch hier gilt es Bestandsschutz, die „neue Offenheit“ und ein neues urbanes belebtes Stadtquartier planerisch in Einklang zu bringen. Siehe diesbezüglich auch *Teil B – 1. Städtebauliche Ziele A-Arbeitervillen und zentrales Uhrenhaus*.

Das Luftbild auf den Seiten 24 und 25 mit der Bezeichnung „Denkmalgeschützte Gebäude auf dem Max Becker-Areal“ gibt eine gute Übersicht über denkmalgeschützte Gebäude auf bzw. direkt angrenzend an das Max Becker-Areal.

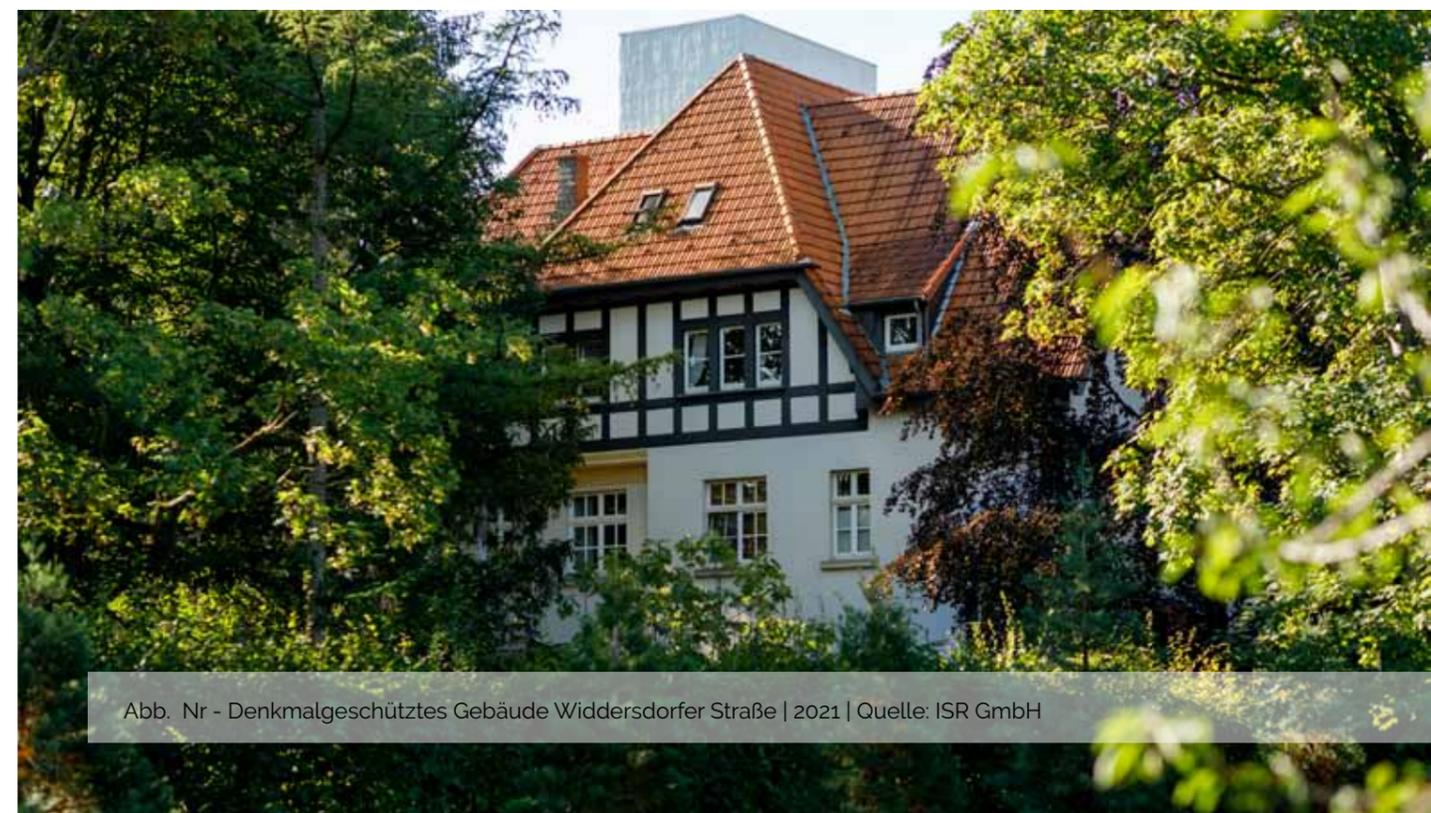
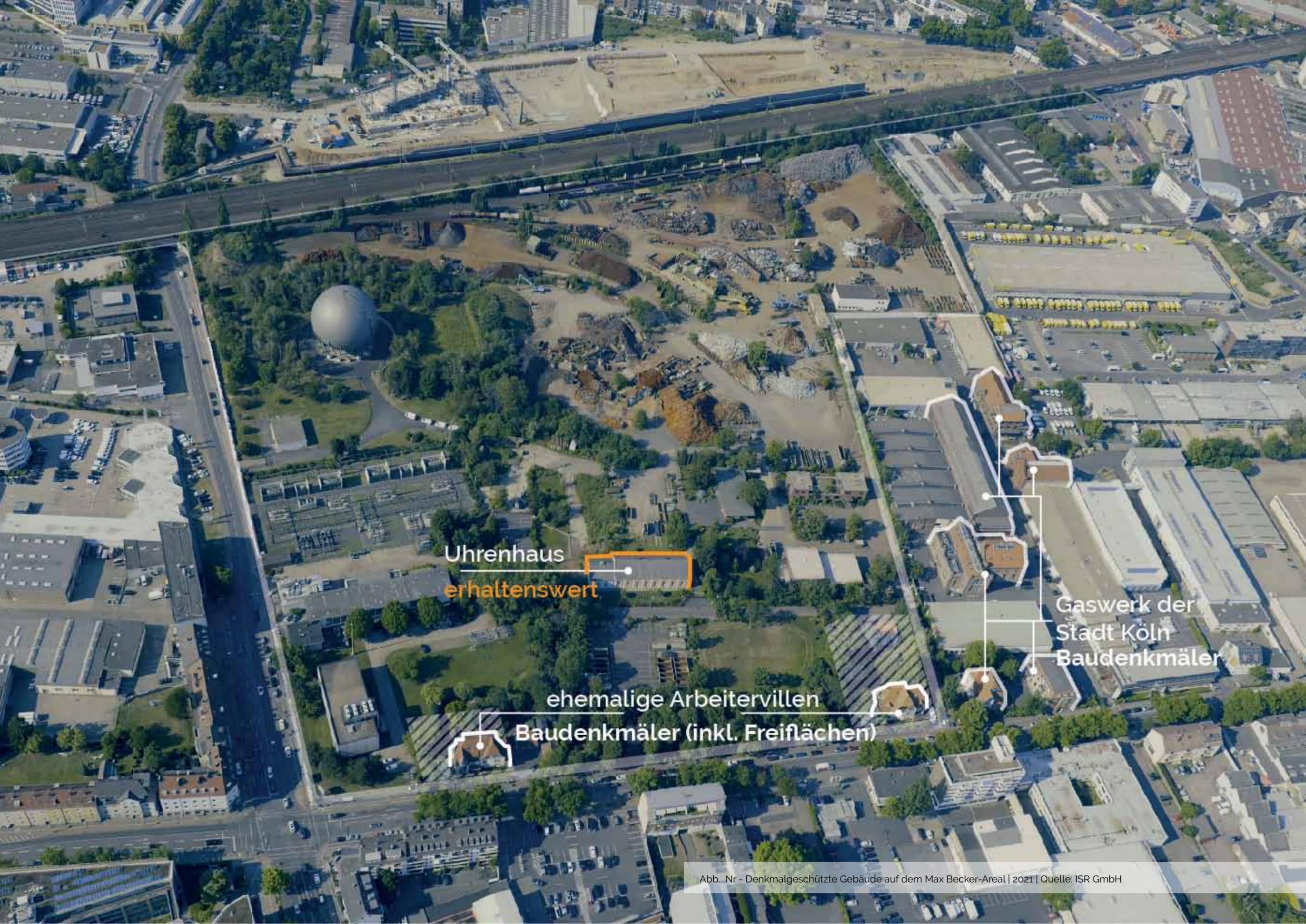


Abb. Nr - Denkmalgeschütztes Gebäude Widdersdorfer Straße | 2021 | Quelle: ISR GmbH



Uhrenhaus  
erhaltenswert

ehemalige Arbeitervillen  
Baudenkmäler (inkl. Freiflächen)

Gaswerk der  
Stadt Köln  
Baudenkmäler

#### 4. Bestehendes Planrecht und Richtlinien

##### A - Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt das Plangebiet zum Großteil als Gewerbe- und Industriefläche dar. Weiterhin werden teilweise Flächen für Bahnanlagen und Ver- und Entsorgung dargestellt. Da die aktuelle Plandarstellung nicht der zukünftig gewünschten Nutzung und dem Planungsziel entspricht, muss der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden. Mit dem derzeit laufenden 241. FNP-Änderungsverfahren erfolgt bereits eine entsprechende Anpassung im direkten Umfeld des Plangebiets.

##### B - Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst besteht kein Bebauungsplan. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets bestehen vier Bebauungspläne, die nachfolgend in ihren Grundzügen beschrieben werden.

##### Bebauungsplan Nr. 63469/07

Der Bebauungsplan Nr. 63469/07 „Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld“ liegt nördlich des Max Becker-Areals und dem angrenzenden Bahndamm. Der Bebauungsplan befindet sich bereits in Umsetzung. Ziel des Bebauungsplanes ist es durch die Festsetzung eines Mischgebietes ein gemischtes Quartier mit Gewerbe und einem wesentlichen Anteil an Wohnnutzung zu entwickeln. Im Planbereich sind zudem die Errichtung

einer Kindertagesstätte und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einem Spielplatz geplant.

##### Bebauungsplan Nr. 63460/04

Der Bebauungsplan Nr. 63460/04, Oskar-Jäger-Straße grenzt östlich an das Plangebiet und setzt ein Gewerbegebiet fest auf einer Fläche von 4,6 ha. Der Bebauungsplan ist größtenteils umgesetzt.

##### Bebauungsplan Nr. 63459/02

Der Bebauungsplan Nr. 63459/02 Widdersdorfer Str., südlich an das Plangebiet angrenzend, setzt ein Gewerbegebiet sowie ein untergeordnetes Industriegebiet fest.

##### Bebauungsplan Nr. 63459/04

Der Bebauungsplan Nr. 63459/04 „Stolberger Straße“, setzt neben einem Gewerbegebiet, auch angrenzend ein Mischgebiet fest.

Für die beiden letztgenannten Bebauungspläne laufen derzeit Änderungsverfahren. Hierbei wird der Bebauungsplan „Widdersdorfer Straße 1. Änderung“ auf ein reines Gewerbegebiet festgesetzt. Bei der 1. Änderung Stolberger Straße erfolgt eine Neuzonierung des Gewerbegebietes nach dem aktuellen Abstandserlass sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und einer Fuß- und Radwegeverbindung auf den ehemaligen Gleistrassen. Durch die Änderungen kommt es zu keiner Verdrängung der vorhandenen Betriebe, die Grundzüge des bestehenden Baurechts bleiben hierbei erhalten.

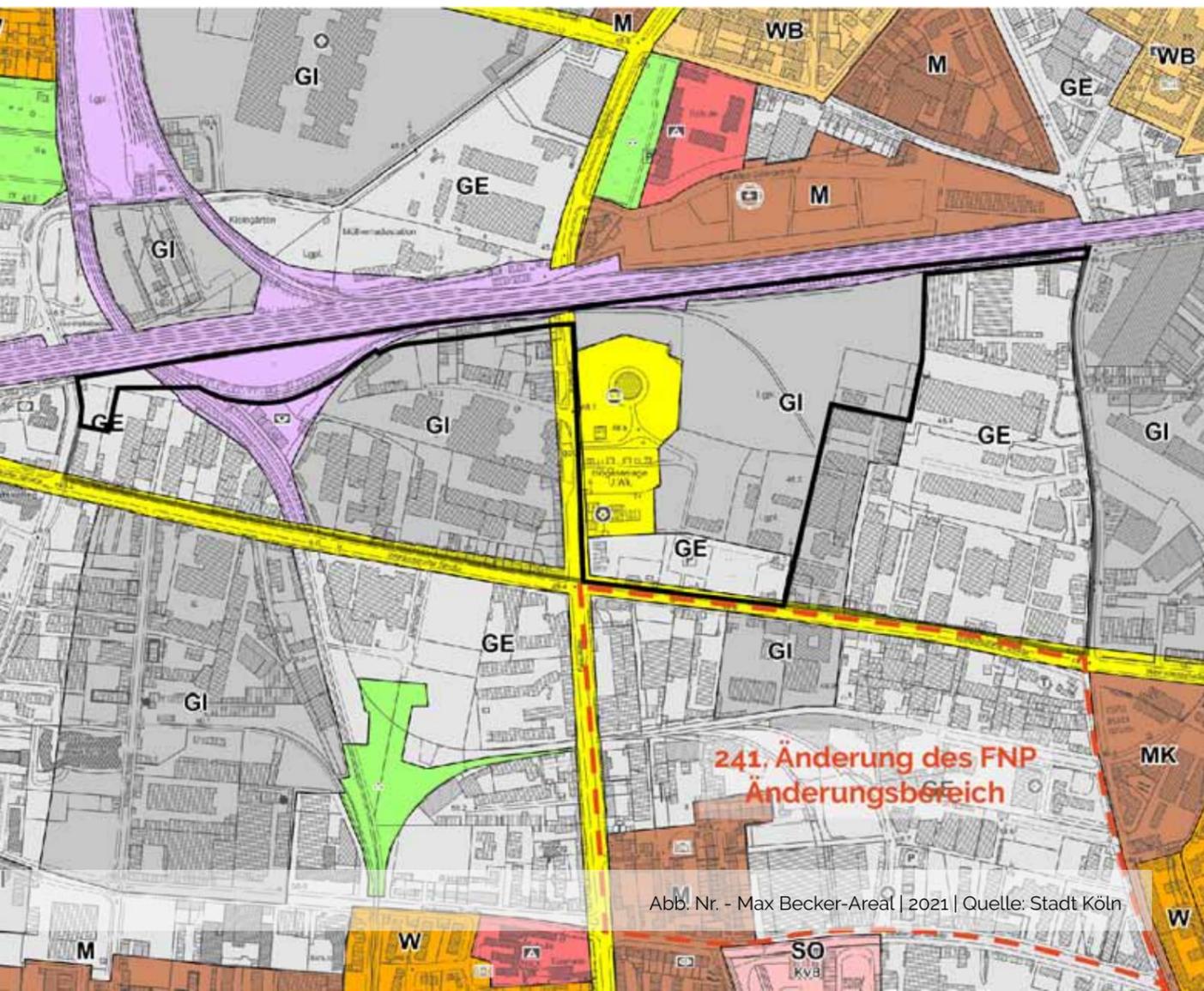


Abb. Nr. - Max Becker-Areal | 2021 | Quelle: Stadt Köln



Abb. Nr. - Übersicht Bebauungspläne | 2021 | Quelle: Geoportal Stadt Köln

### C - Kooperatives Baulandmodell:

Das Kooperative Baulandmodell, welches in seiner Fassung vom 10.05.2017 durch den Rat der Stadt Köln beschlossen wurde, bündelt die Anforderungen, die an neue Baugebiete für den Wohnungsbau gestellt werden.

Auf der Basis der Geschossfläche Wohnen wird mit einer Standardgröße von 90 m<sup>2</sup>/ WE (Wohneinheit) die Anzahl der zukünftigen Wohnungen berechnet. Mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen sind als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu errichten.

Die Anzahl der Wohneinheiten, die im Durchschnitt von 2,3 Einwohnern (EW) bewohnt werden, gibt Aufschluss über die Anzahl der neuen Einwohner im Quartier. Die Anzahl der zukünftigen Bewohner bestimmt den Bedarf an Grünflächen (10 m<sup>2</sup>/EW) und Spielflächen (2m<sup>2</sup>/EW). Auf der Grundlage der zu erwartenden Einwohnerzahl lässt sich darüber hinaus der Bedarf an Kita-Betreuungsplätzen ermitteln, wie er bereits Bestandteil dieser Aufgabenstellung ist.

Eine Mustertabelle (siehe Anlagen) muss von den teilnehmenden Teams ausgefüllt werden und ist im Rahmen der Vorprüfung bzw. in den Vorgaben zwingend abzugeben. Im Rahmen der Vorprüfung werden die Arbeiten auf Einhaltung der Vorgaben aus dem kooperativen Baulandmodell überprüft.

### 5. Eigentumsverhältnisse

Das Gelände der PANDION (inkl. der Erschließungsflächen zwischen Oskar-Jäger-Straße und Vitalisstraße) umfasst ca. 13,6 ha, das der RheinEnergie ist ca. 3,7 ha groß. Das Gelände soll als Gesamtareal mit rund 17,3 ha entwickelt werden. Dazu wurde zwischen der PANDION und der RheinEnergie eine Kooperationsvereinbarung geschlossen.

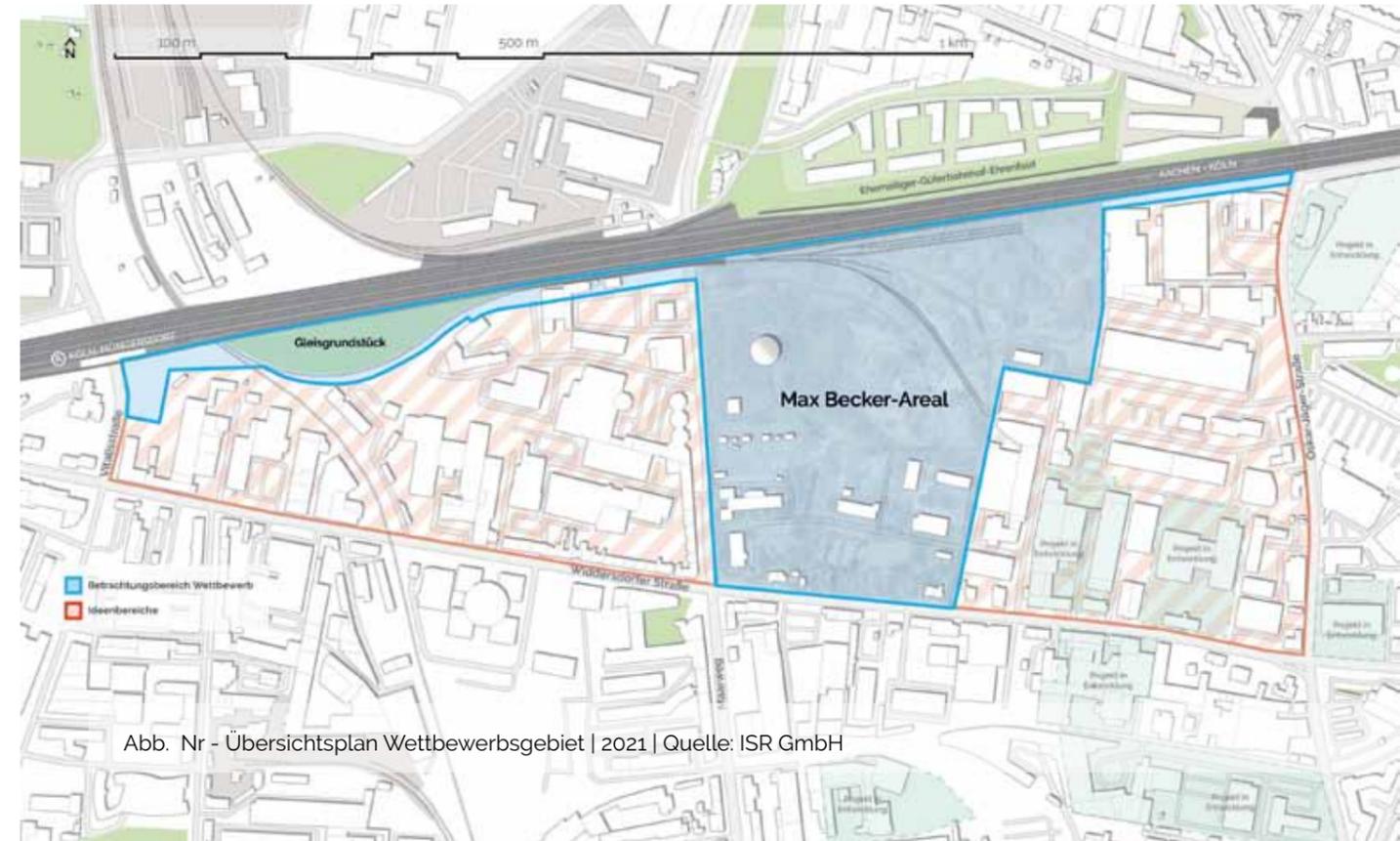


Abb. Nr - Übersichtsplan Wettbewerbsgebiet | 2021 | Quelle: ISR GmbH



Abb. Nr - Max Becker-Areal | 2021 | Quelle: PANDION AG

## 6. Rahmenplanung

### Braunsfeld | Müngersdorf | Ehrenfeld

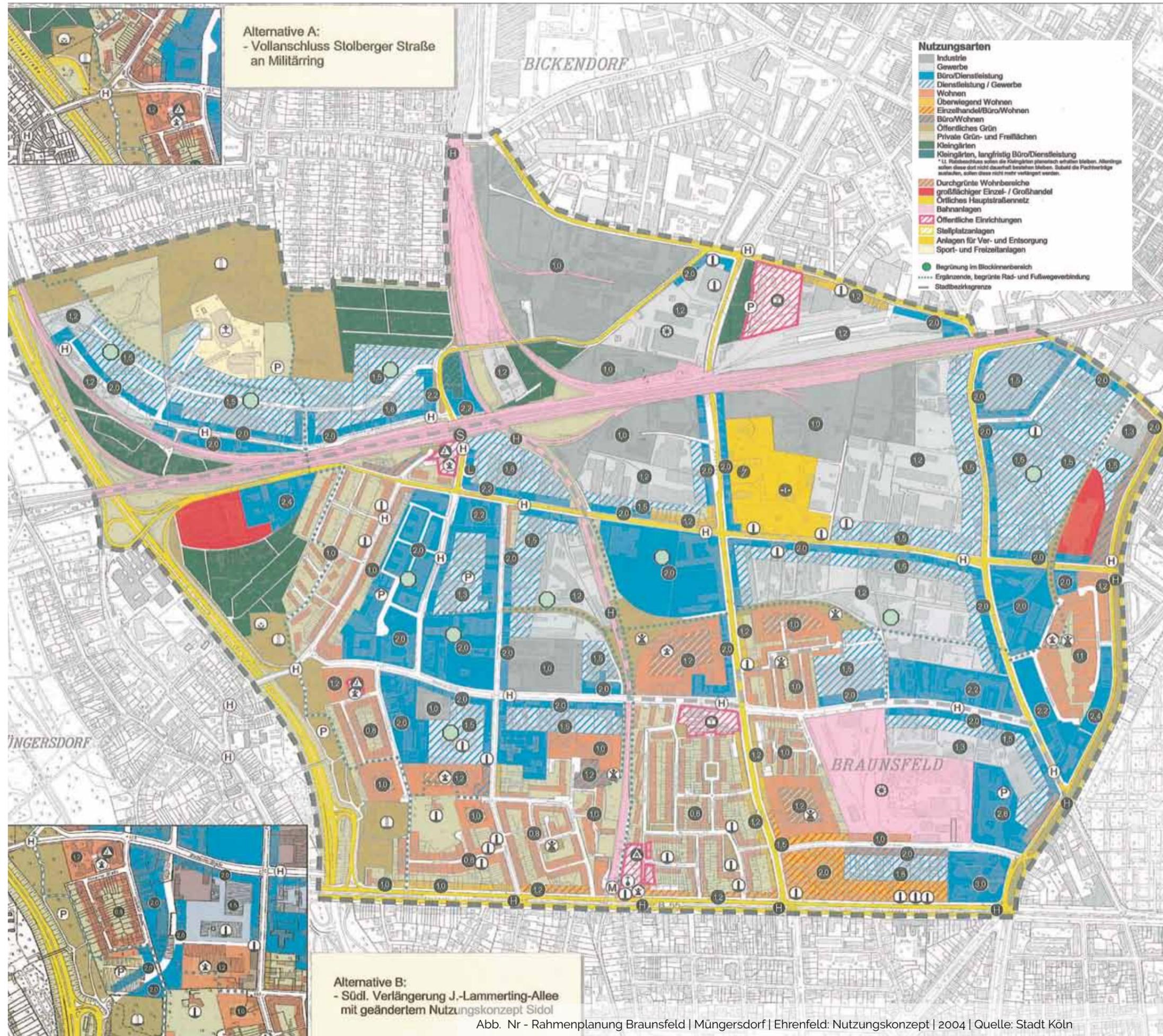
Der wirtschaftliche Strukturwandel führte im Gebiet Braunsfeld | Müngersdorf | Ehrenfeld insbesondere seit 1980 verstärkt zu Verlagerungen und Schließungen von gewerblich-industriellen Betrieben mit einem drastischen Rückgang der Beschäftigten. Gleichzeitig entstanden großflächige Gewerbebrachen. Durch eine große Büronachfrage seit Anfang der 1990er Jahre wurden viele dieser Brachflächen für Dienstleistungsnutzungen bebaut und schafften neue Arbeitsplätze. Dies führte allerdings auch zu Konflikten mit den noch bestehenden Industrienutzungen und zu einer erheblichen Verkehrszunahme im Gebiet.

Um den Strukturwandel stadtverträglich zu bewältigen, wurde 2004 für das gesamte Gebiet mit der Rahmenplanung Braunsfeld | Müngersdorf | Ehrenfeld ein Entwicklungskonzept erstellt, das folgende Zielsetzungen verfolgt:

- > Ausbau als modernes Arbeitsstättengebiet unter Nutzung brachgefallener Gewerbegrundstücke
- > Erhaltenswerte und denkmalwerte Altbausubstanz ist für kreative Dienstleister umzunutzen
- > Verhinderung nicht integrierter und großflächiger Einzelhandelsnutzung
- > Verbesserung in der Verkehrserschließung
- > Schaffung verträglicher Übergänge zu den benachbarten Wohnquartieren

Die Stadtverwaltung erhielt mit Ratsbeschluss von Februar 2020 den politischen Auftrag zur Fortschreibung dieser Rahmenplanung. Da sich das Gebiet aufgrund der Entwicklung des Max-Becker-Areals und vielfältiger weiteren Entwicklungen im Umbruch befindet, war es notwendig, die Entwicklungsabsichten im Gebiet zu identifizieren und zu klären, wie diese Transformation gesteuert werden kann.

Der nachfolgend erläuterte Zielbildprozess legt mit seinem in der ersten Jahreshälfte 2021 erarbeiteten Zielbild für diese Fortschreibung gleichermaßen die Basis wie für den hier ausgetobten städtebaulichen Wettbewerb.



## 7. Zielbildprozess

Der vorgenannte und in der Einführung erläuterte Zielbildprozess wurde diesem Wettbewerb vorgeschaltet und bildet mit dem dort erarbeiteten großmaßstäblichen Zielbild die Basis der Weiterentwicklung des gesamten Rahmenplans. Hier wurden die grundlegenden Bedingungen für eine integrierte gesamtstrategische Gebietsentwicklung verankert. Im Rahmen des Zielbildprozesses wurden zunächst die Transformationsbewegungen im Gebiet des Rahmenplans betrachtet. Darauf aufbauend wurden für Fokusräume wie das Max Becker-Areal Entwicklungsschwerpunkte definiert und mit Handlungsempfehlungen untersetzt.

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

Weitere inhaltliche Vorgaben sind in der vorliegenden Auslobung in den einzelnen Kapiteln inhaltlich integriert und stellen die planerische Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs dar.



Abb. Nr - Max Becker-Areal | 2021 | Quelle: PANDION AG

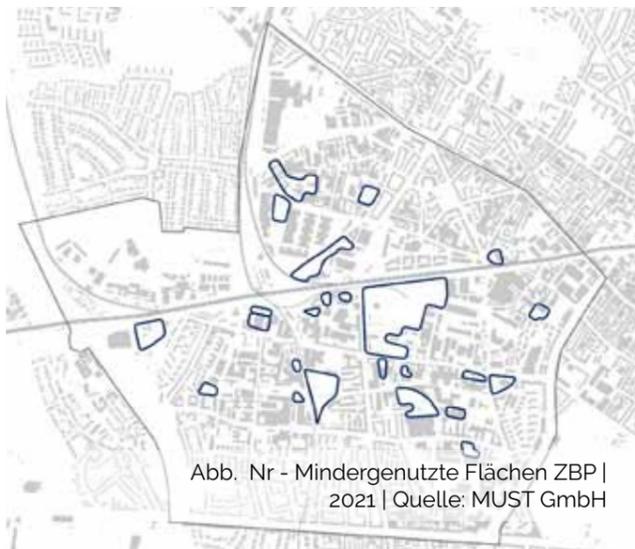


Abb. Nr - Mindergenutzte Flächen ZBP | 2021 | Quelle: MUST GmbH

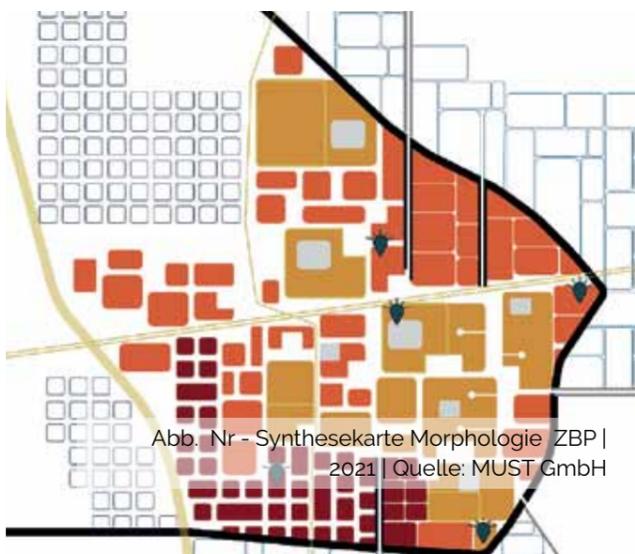


Abb. Nr - Synthesekarte Morphologie ZBP | 2021 | Quelle: MUST GmbH



Abb. Nr - Versorgung und soziale Infrastruktur nach ZBP | 2021 | Quelle: MUST GmbH

# Zielbildkarte

## BESTAND

- Bahntrasse Köln-Aachen
- Stadtbahnhaltestelle
- übergeordnete Grün- und Freiflächen
- übergeordnete Grünverbindungen
- Brücken/Unterführungen
- Zentren

## RAUMRELEVANTE ZIELSETZUNGEN

- Sicherung und Entwicklung von Gewerbestandorten für Produktion, Lagerung und Logistik
- Sicherung und Entwicklung von Gewerbestandorten für Kleingewerbe, Dienstleistungen, Forschung und Handel
- „Serviceboulevard“ Widdersdorfer Straße/Sicherung und städtebauliche Aufwertung von Flächen für kundenorientierte Dienstleistungen und Handel
- Qualitative und flächeneffiziente Gewerbeentwicklung (städtebauliche Aufwertung z.B. durch Nachverdichtung und Stapelung)
- Einbindung identitätsstiftender Gebäude der lokalen Industriegeschichte
- Erhalt und Stärkung von Gebieten mit vorwiegender Mischnutzung („Ehrenfelder Mischung“)
- Erhalt und Stärkung von Gebieten mit vorwiegender Wohnnutzung
- Transformation von Gewerbestandorten in urbane Mischquartiere (ausgeglichenes Verhältnis von bezahlbarem Wohnen und nicht störendem Gewerbe inkl. Nahversorgung)
- Bedarfsgerechter Ausbau der Jugend- und Bildungsinfrastruktur (v.m. neuen Wohnflächen/Schulen, Kitas, sonstige Jugendangebote)
- Schaffung eines neuen Quartierszentrums zur Verbesserung der Nahversorgung
- Neue lineare Grünverbindungen für den Fuß- und Radverkehr (Verbindung vorhandener Grünstrukturen)
- Erhalt und Aufwertung der Grünflächen in bestehenden Wohnquartieren
- Sicherung von Standorten für urbanes Gärtnern
- Pflege, Aufwertung und mikroklimatische Optimierung bestehender Grünflächen und -strukturen
- Verbesserung des Mikroklimas und der Resilienz gegenüber Hitze und Stürmen durch klimagerechte Gebäude-/Freiraumgestaltung auf Gewerbeflächen (z.B. Entsiegelung, Fassaden- und intensive Dachbegrünung, Verschattung, Albedo, Verdunstung, Versickerung, Regenwasserückhaltung etc.)
- Schaffung von wohnungsnahem und klimawandelgerechtem Grün im Zuge der Gebietsentwicklung (Rückzugsorte z.B. pocket parks, Dachgärten, Spielplätze)
- Gerechte Neuaufteilung und Umgestaltung des Straßenraumes zugunsten des Fuß- und Radverkehrs und klimawandelgerechte Optimierung der Straßenbegrünung (z.B. Pflanzbeete, Versickerungsmulden, Baumrigolen)
- Schaffung von zentralen und (kleinen) dezentralen Mobilstationen (ÖPNV, Radabstellplätze, Sharing-Angebote, Mikrologistik, Fahrradservice etc.)
- ÖV-Erschließung des PÄN-Quartiers (evtl. Erweiterung in Richtung Süden)
- ÖV-Haltestellen im PÄN-Quartier
- Verbesserung der Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- neue Brücken bzw. Unterführungen
- Klüftenbahn langfristig als Verkehrsinfrastruktur miteinlenken (z.B. Stadtbahnbetrieb, City Logistiki oder Radschnellweg)
- Bereitstellung nicht kommerzieller Freiräume, in denen kreative Konzepte erprobt und gelebt werden können (Zwischennutzungen, Märkte, Labore)
- Sicherung und Stärkung der (Club-)Kultur
- Erhalt und Ausbau des Schulangebots im Quartier (inkl. Freiflächen)
- Erhalt und Erweiterung des Angebots zur beruflichen Bildung
- Weiterentwicklung der Kreativwirtschaft im Quartier
- multifunktionale Nutzung von Freiflächen (z.B. Wochen-/Flohmarkt, Veranstaltungen, P&R, Sport und Bewegung, Notrückhaltefläche etc.)

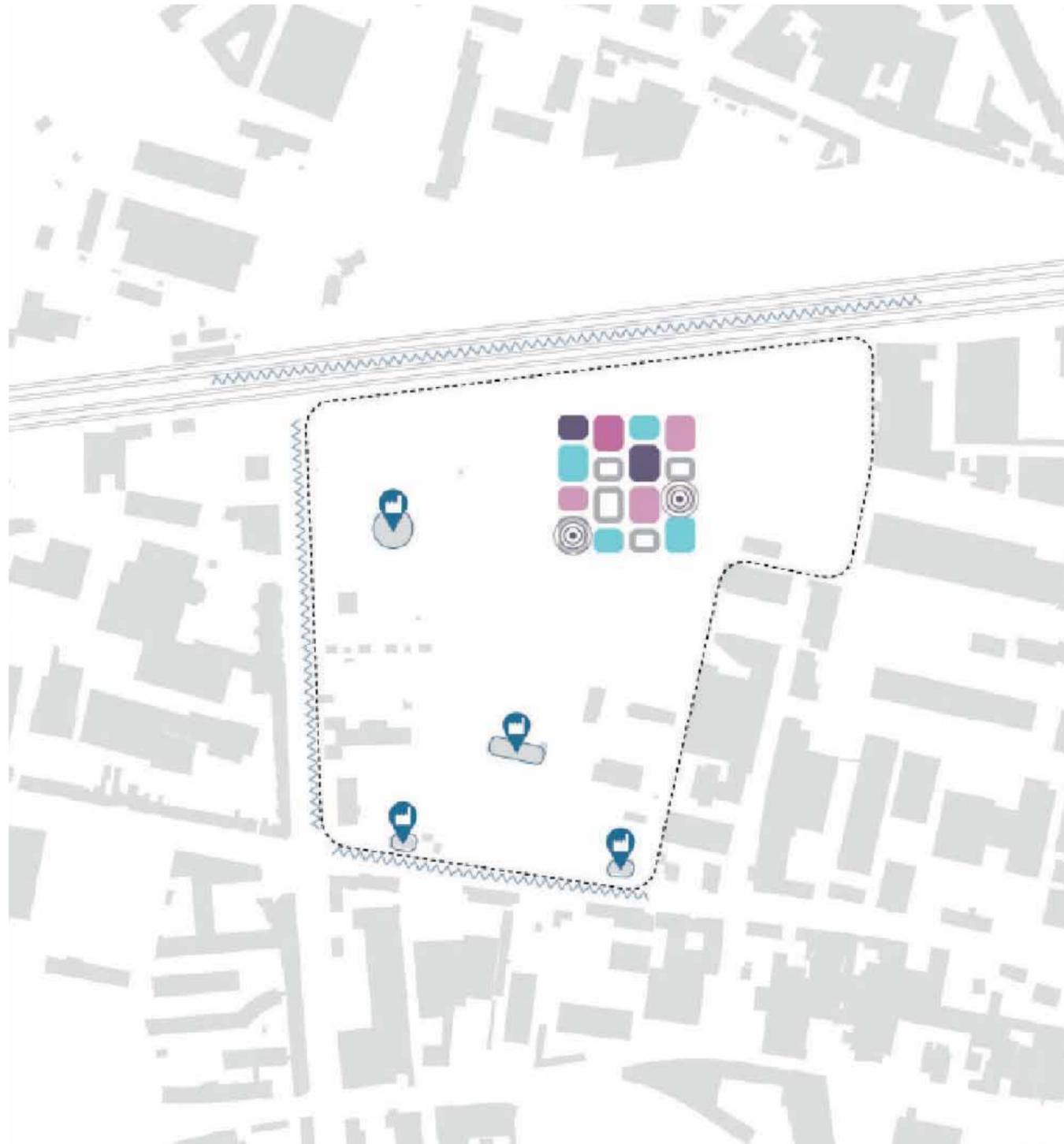


Abb. Nr - Zielbild für die Weststadt | 2021 | Quelle: MUST GmbH

## Ziel 1

des Fokusraums I aus dem Endbericht des Zielbildprozesses

### Entwicklung eines zukunftsfähigen, vielseitigen und lebenswerten Quartiers für alle



## Handlungsempfehlungen

### „Ehrenfelder Mischung“ fördern!

Bei der Entwicklung des Areals ist die so genannte „Ehrenfelder Mischung“ anzustreben: Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Bildung, Versorgung, Freizeit, Grün, Kultur und Raum für Soziales und für Freiheiten. Hier gilt es, hohe Defizite auch im z.T. monostrukturellen Umfeld auszugleichen, um ein lebenswertes und funktionierendes Viertel zu schaffen. Das beinhaltet neben Wohnen auch eine ausgewogene und angemessene Ansiedlung von mittelständigem Handwerk, Kleingewerbe, Handel und Kultureinrichtungen (insb. in bezahlbaren, kleinteiligen EG-Zonen).

### Differenzierte Wohnangebote bereitstellen!

Innerhalb der Baufelder sollte zur Vermeidung von Segregation eine Durchmischung von gefördertem, preisgedämpftem und gehobenen Wohnen angestrebt werden. Es bedarf an differenzierten Angeboten in bezahlbarer Qualität für Familien, Singles, Menschen mit besonderen Bedürfnissen, Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, preisgebundene Sozialwohnungen sowie Raum für genossenschaftlichem Wohnungsbau und (selbstorganisierte) Baugruppen. Die geförderten Wohnungen müssen auf dem gesamten Areal gleichmäßig verteilt werden.

### Jugend- und Bildungsinfrastruktur ausbauen!

Es sind im Quartier bedarfsgerecht Kindertageseinrichtungen, Schulen, Spielplätze und Jugendangebote bereitzustellen. Des Weiteren ist eine Öffnung des öffentlichen Raums für Sport und Bewegung vorzusehen. Auf Basis der aktuell vom Vorhabenträger für das Areal vorgesehenen Wohnbevölkerungszahl wäre beispielweise mit einem Bedarf an fünf Kindertagesstätten, einer Jugendeinrichtung und einer bis zu fünfzügigen Grundschule zu rechnen. Darüber hinaus ist ein Bedarf an zwei Quadratmetern Spielplatzfläche pro Bewohner:in (unabhängig vom Alter) im Quartier zu decken. Die Jugend- und Bildungsinfrastruktur kann auch in Kombination mit anderen Nutzungen (z.B. Wohnen Büros, Einzelhandel) gedacht werden.

### Industriekultur einbinden!

Die zwei denkmalgeschützten Villen (132) (inkl. deren umgebenden Freiflächen und Baumbestände) sind zwingend zu erhalten und genießen zudem einen denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz. Auch die übrige Bausubstanz der Industriekultur (die Einfriedungsmauer, der Gasbehälter (130) und das Uhrenhaus (133)) sollte - vorbehaltlich der Einschätzung der Denkmalbehörden - bei der Quartiersentwicklung möglichst identitätsstiftend erhalten und gegebenenfalls umgenutzt werden.

### Nahversorgung sichern!

Im Rahmen der Planung ist ein zentraler Standort für lokale Infrastrukturen zur Nahversorgung (Bäcker, Kiosk, Einzelhandel, Gastronomie etc.) vorzusehen.

### Lärmschutz gewährleisten!

Entlang der linearen Lärmquellen (Hauptstraßen, Bahntrasse) sind lärmindernde Maßnahmen (Städtebau, Nutzungsanordnung, Grün, technische Lösungen) erforderlich, um die Wohn- und Arbeitsstandorte vor Immissionen zu schützen.

## Ziel 2

des Fokusraums I aus dem Endbericht des Zielbildprozesses

### Erhöhung des Grünvolumens und Anpassung des Quartiers an die Folgen des Klimawandels!



## Handlungsempfehlungen

### Bestandsgrün erhalten und optimieren!

Im Rahmen der Grün- und Freiflächenplanung sollte eine weitestgehende Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes und der klimarelevanten Vegetationsflächen angestrebt werden. Der Erhalt alter Gehölze hat Priorität gegenüber der Neupflanzung von Jungbäumen.

### Grün verbinden!

Der im Zielbild projektierte grüne Wegeverbindung vom Bahn-Haltepunkt Müngersdorf über den ehemaligen Werksbahn-Anschluss der Firma Thyssen Krupp-Schulte bis zur Oskar-Jäger-Straße und zur Vogelsanger Straße muss im Rahmen von vertiefenden Planungen gesichert und berücksichtigt werden. Zudem sollte die Anbindung des Max Becker-Areals an eine begrünte Durchwegung (Fuß- und Radverkehr) zur Alsdorfer Straße und darüber hinaus mitgedacht werden.

### Grünflächen schaffen!

Die Schaffung ausreichender, hochwertiger und großzügiger öffentlicher Freiflächen und deren Vernetzung muss angesichts der schon heute bestehenden Defizite und aus Gründen der Grünversorgung der im Gebiet lebenden und arbeitenden Bevölkerung eine wesentliche Rolle beim Entwurfsprozess spielen. Das Kooperative Baulandmodell sieht die Schaffung von 10 m<sup>2</sup> öffentlicher oder öffentlich-nutzbarer Grünfläche pro Bewohner:in vor. Zusätzlich sollten jedoch auch für die gewerblichen Nutzungen, insbesondere bei einer hohen Arbeitsplatzdichte, ausreichend Freiräume als „Ruheoasen“ abseits der Lärmquellen an den stark befahrenen Straßen/Schienenwegen vorgesehen werden. Denkbar sind auch intensive Dachgärten, die als zusätzlicher Sport-, Aufenthalts- oder Rückhalteraum genutzt werden können. Auch die Freiflächen der erforderlichen Schulen und Kindergärten sollten möglichst entsiegelt, naturnah und im besten Fall mit Schulgarten geplant werden.

### Frühzeitig an Klimafolgen anpassen!

Es sind (möglichst multifunktionale) freiraumplanerische und architektonische Strategien und Konzepte zu entwickeln, um den Klimaschutz zu unterstützen (Klimaneutralität) und die negativen Auswirkungen des Klimawandels (Hitze, Starkregen, Trockenheit etc.) zu vermindern. Hierzu sind zunächst Maßnahmen erforderlich, die auf eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes ausgerichtet sind (Einsatz von erneuerbaren Energien, z.B. Photovoltaikanlagen). Daneben bedarf es Maßnahmen, die sowohl einer thermischen Aufheizung entgegenwirken (z.B. helle Oberflächen, Entsiegelung, Fassadenbegrünung, intensive Dachbegrünung, Verschattung, Verdunstung) als auch auf die Versickerung, Ableitung, Rückhaltung und Wiederverwendung von Regenwasser abzielen (z.B. Notabflusswege, Mulden, Zisternen, Retentionsflächen oder Retentionsgründächer).

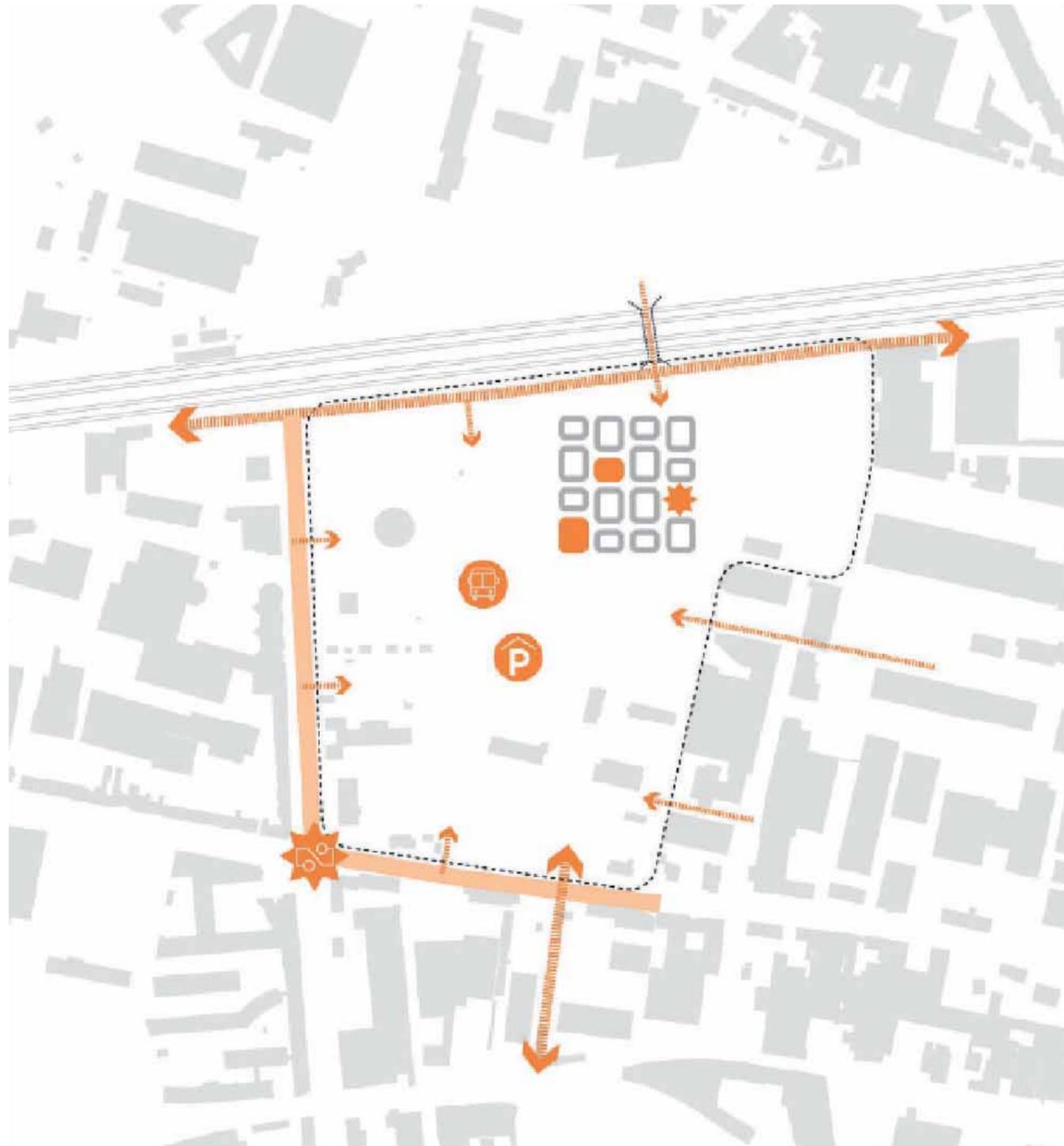
### Straßengrün aufwerten und ergänzen!

Die zum Teil lückenhafte Straßenbegrünung am Maarweg und entlang der Widdersdorfer Straße soll ergänzt und klimawandelgerecht optimiert werden. Es gilt die vorhandenen Baumstandorte zu verbessern und - wo möglich - zusätzliche Begrünungselemente wie Pflanzbeete, Versickerungsmulden oder Baumrigolen zu ergänzen.

## Ziel 3

des Fokusraums I aus dem Endbericht des Zielbildprozesses

### Schaffung der Voraussetzungen für eine klimaschonende Mobilitätswende in der Weststadt!



## Handlungsempfehlungen

### ÖPNV Anschluss schaffen!

Im Zuge der Quartiersentwicklung muss ein neuer ÖPNV-Anschluss geschaffen werden, um das Areal an die angrenzenden Quartiere anzubinden. Die Standorte der Haltestellen sollten sich in fußläufiger Nähe des zu planenden Schulstandortes befinden. Der ÖPNV-Ausbau darf nicht zulasten des Fuß- und Radverkehrs geplant werden.

### Umstieg ermöglichen!

Es sind zentrale (an den ÖPNV-Haltestellen) und dezentrale Mobilstationen im Quartier vorzusehen, die als Schnittstelle zwischen den Verkehrsträgern dienen und den Nutzer:innen einen bequemen Umstieg vom Öffentlichen Nahverkehr auf Car-Sharing, Lastenfahrräder, (Leih)Fahrräder oder -roller etc. ermöglichen. Die Fahrradabstellplätze müssen attraktiv, sicher und gut erreichbar geplant werden.

### Straßenraum neu gestalten und verteilen!!

Die derzeit durch den (ruhenden und fließenden) PKW und LKW-Verkehr dominierten Straßenräume am Maarweg und an der Widdersdorfer Straße sind gerechter zugunsten anderer Raumnutzungen (Grün, Fuß- und Radverkehr, Aufenthalt, Einzelhandel und Gastronomie) aufzuteilen.

### Durchquerungen ermöglichen!

Es müssen barrierefreie Zugänge in das Quartier für den Fuß- und Radverkehr sichergestellt werden. Dies gilt sowohl für die Hauptstraßen sowie vom Max Becker-Areal zum alten Gaswerkgelände bzw. über das Kontrastwerk-Gelände bis zur Oskar-Jäger-Straße (Vulkan) und weiter zum Ehrenfelder Stadtteilzentrum.

### In übergeordnetes Fuß- und Radwegenetz integrieren!

Das Max Becker-Areal ist über den nördlichen gelegenen Bahnweg und nach Süden über die Grünverbin-

dung in Richtung Alsdorfer Straße/Low Line in das im Zielbild vorgesehene übergeordnete Fuß- und Radwegenetz einzubinden.

### Anbindung an Ehrenveedel gewährleisten

Um das Areal für den Fuß- und Radverkehr besser an das nördliche "Ehrenveedel" (ehem. Güterbahnhofs-gelände) und an das Zentrum Ehrenfelds anzubinden, sollte die Möglichkeit eine Unterführung der Bahntrasse geprüft und gegebenenfalls die Anbindung über bestehende Unterführungen verbessert werden.

### Attraktive öffentliche Räume schaffen!

Es sind anregende, barrierefreie öffentliche Wege, Plätze und Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität für Anwohner:innen, Beschäftigte und Besucher:innen mit vielseitigen Interaktions- und Nutzungsmöglichkeiten für alle Generationen zu schaffen.

### Parkplätze stapeln!

Angesichts der Lagequalitäten des Areals sollte eine vergleichsweise geringe Anzahl an öffentlichen Stellplätzen (nur Ladezonen/Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen) geschaffen werden. Durch den Bau von (24/7 nutzbaren) Quartiersgaragen soll die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Flächenausnutzung verbessert werden.



Abb. Nr - Luftbild von Köln | 2021 | Quelle: TIM-Online



# Aufgabe

## Teil B | Aufgabe

### 1. Städtebauliche Ziele

Um die städtebauliche Qualität an dem potenzialreichen Standort zu sichern, hat sich die Ausloberschaft in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln dazu entschieden, den vorliegenden zweiphasigen Wettbewerb durchzuführen. Ziel des Wettbewerbsverfahrens ist eine qualitätsvolle stadtplanerische Umgestaltung für das Max Becker-Areal. Hierbei soll ein städtebauliches Konzept aufgezeigt werden, das eine nachhaltige Nutzungsperspektive für den Standort sicherstellt. Es soll ein lebenswertes Stück Stadt geschaffen werden, das Wohnen für alle Lebenslagen ermöglicht, Raum für neue gewerbliche Nutzung, Einrichtungen zur übergeordneten Energieversorgung und Dienstleistungs-, Bildungs-, Kultur- und Nahversorgungsangebote schafft. Somit sind die intelligente Durchmischung und Anordnung der vorzusehenden Nutzungen neben der stadträumlichen Anordnung ein Schwerpunkt der Aufgabe.

Der vorzusehende Städtebau soll mit einer für das Grundstück angemessenen städtebaulichen Dichte konzipiert werden, entsprechend der hohen Nachfrage nach zentralen Flächen in Köln.

Zur Wandlung des Standortes in ein urbanes Mischquartier wird eine städtebauliche Dichte mit einer GFZ in Höhe von maximal 3,0 vorgegeben. Die einzelnen Dichten der Baufelder und der spezifischen Lagen innerhalb des Grundstücks können bzw. sollen lage- und entwurfsspezifisch variieren. Aufgrund der Größe des Grundstücks gilt es im Rahmen der Planung zu untersuchen und festzulegen, an welchen Stellen mit welchen Dichten sinnvollerweise städtebaulich umzugehen ist. Eine durchschnittliche Geschossigkeit zwischen 4-6 Geschossen (zzgl. der Möglichkeit von Nicht-Vollgeschossen), erscheint sinnvoll, bleibt aber schlussendlich der konkreten Planung der Planungsteams überlassen. Eine gezielte Erhöhung zur stadträumlichen Akzentuierung mit bis zu 8 Geschossen kann angedacht und soll untersucht werden. Die darüberhinausgehende und stadträumlich begründbare Berücksichtigung von punktuellen Hochpunkten > 22,5 m bleibt ebenfalls den Entwurfsansätzen vorbehalten. Eine damit verbundene Überschreitung der Dichtevorgabe ist zum einen zu begründen und zum anderen innerhalb des Gesamtgrundstücks bilanziell, insbesondere durch Freiraumqualitäten, auszugleichen.

Auf dem Gesamtgrundstück ist mit maximal rund 1.700 Wohneinheiten zu planen, respektive ca. 4.000 Einwohner - gemäß Umrechnungsschlüssel des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln. In der Gewichtung der beiden Hauptnutzungsgruppen - Wohnen und Arbeiten - ist für unterschiedliche Wohnungen und Wohnformen von einem Anteil von maximal 60-65% auszugehen. Die weiteren ca. 35-40% entfallen auf Büros/Dienstleistung/Gewerbe. Weitere unterstützende Nutzungen wie soziale Infrastruktur, Kultur und Einzelhandel sind hiervon separat zu betrachten.

Die Zahlen sind als Richtwerte zu verstehen und sollen städtebaulich überprüft und planerisch verifiziert werden (Durchlässigkeit, Bebauung, Freiraum). Bezüglich konkreter Hinweise zu den städtebaulichen Zielen der einzelnen Nutzungen sind ebenfalls die Vorgaben unter *Teil A Punkt 7 - Zielbildprozess* und folgend im *Teil B Punkt 2 - Nutzungsmischung Wohnen/Arbeiten* bzw. *Punkt 3 - Kultur und Soziale Infrastruktur* zu beachten.

Die städtebauliche Gestaltung sowie die Architektur und Fassadensprache soll im Quartier so vorgesehen werden, dass sowohl eine eigene Identität als auch das harmonische Gesamtbild eines modernen urbanen Quartiers entstehen.

Übergeordnetes Ziel des Wettbewerbs ist es, anhand der in diesem Kapitel erläuterten Entwicklungsvorgaben, eine qualitätsvolle, urbane städtebauliche Dichte zu entwickeln, bei gleichzeitiger Vermeidung von hohen Bodenversiegelungen zum Erhalt bzw. zur Sicherstellung attraktiver neuer grüner Freiräume im Sinne einer nachhaltigen und klimaschonenden Stadtentwicklung.

#### A - Arbeitervillen und zentrales Uhrenhaus

Die verbliebenen beiden ehemaligen Arbeitervillen auf dem Max Becker-Areal stehen unter Denkmalschutz und werden in der bestehenden Form komplett erhalten (inkl. deren umgebenden Freiflächen und Baumbestände). Siehe diesbezüglich die Erläuterungen unter dem eigenen Unterpunkt „Denkmalschutz“ auf Seite 23, *Kapitel A, 3 Historie*. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude auf dem Areal bilden mit ihrer Historie und Lage an der Widdersdorfer Straße die Visitenkarte und sind dementsprechend in das Quartier zu integrieren.

Das alte Uhrenhaus aus Zeiten der ehemaligen Gaswerknutzung steht nicht unter Denkmalschutz, ist jedoch zwingend zu erhalten. Die Ausloberschaft sieht vor, das Uhrenhaus als identitätsstiftendes Gebäude für das neue Quartier umzunutzen. Denkbar wäre um das Uhrenhaus herum ein zentraler öffentlicher Platz



mit einer (Teil-) Gastronomienutzung/Nahversorgung im Gebäude oder andere öffentlichen / teilöffentlichen Nutzungen vorzusehen. Die Lage und die historische Verankerung bieten das Potenzial das Uhrenhaus und angrenzende Flächen Richtung Widdersdorfer Straße als zentralen Begegnungsraum innerhalb des Quartiers zu entwickeln.

## B – Kugelgasbehälter

Es ist davon auszugehen, dass der Kugelgasbehälter zurückgebaut wird und dieser Grundstücksteil in vollem Umfang bei der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe zur Verfügung steht.

Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass der Behälter unter Denkmalschutz gestellt wird, so ist von den Teilnehmenden aufzuzeigen, wie sich dieser in die Planung einfügen und positiv integriert werden kann. Hier sind neben der städtebaulichen Einbindung auch Ideen für eine Nutzungsänderung zu skizzieren.

## C - Konzeptioneller Ideenteil | Phase 1 und 2

Neben dem eigentlichen Realisierungsteil der vorliegenden Auslobung des Max Becker-Areals sind die Teams aufgefordert auch über den „Tellerrand zu schauen“ und angrenzende Grundstücke als konzeptionellen Ideenteil in großem Maßstab mit ersten Ansätzen mitzudenken.

Hierbei soll insbesondere die infrastrukturelle Vernetzung der Grundstücke zwischen Oskar-Jäger-Straße und Vitalisstraße im Hinblick auf öffentliche Räume, Fuß- und Radwegeverbindungen, (de)zentrale Mobilstationen und Grünverbindungen mitgedacht und sichergestellt werden. Gleichzeitig soll für weitere anstehende Entwicklungsverfahren auf den angrenzenden Grundstücken bereits neben den Leitplanken des Zielbildes auch ein erstes konzeptionelles Bild im direkten Umfeld des Max Becker-Areals erzeugt werden, wie die angrenzenden Bausteine sich im Gesamtkontext entwickeln könnten.

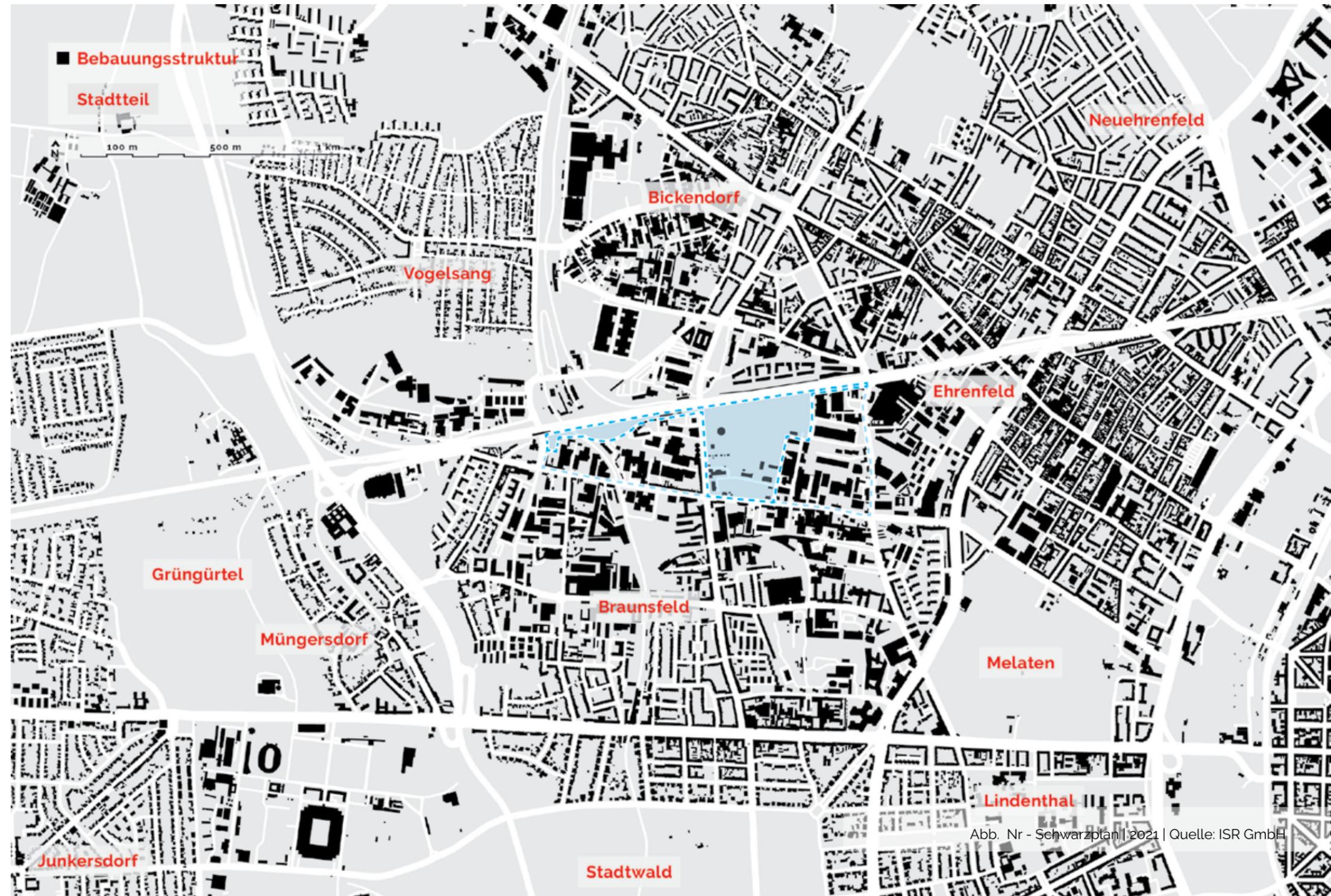
Dabei muss die Umsetzung des Realisierungsteils des Max Becker-Areals vom Ideenteil unabhängig voneinander möglich sein. Vor dem Hintergrund einer Umsetzung der Grundstücke im Ideenteil durch andere priva-

te Eigentümer ist von den teilnehmenden Teams eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen, die zwar eine klare Haltung vermittelt, aber auch als Rahmensetzung zu verstehen ist, die Spielräume eröffnet, ohne den Zusammenhang und Zusammenhalt mit dem Max Becker-Areal zu verlieren.

In der nachfolgenden Übersicht (S. 50 f.) ist der Umgriff des Realisierungsteils (blau) und zusätzlich des konzeptionellen Ideenteils (Umriss blau gestrichelt) inkl. erster Leitplanken gesonderter Ideenbereiche dargestellt.

In den grün markierten Bereichen (Bestandsbereiche) sind keine baulichen Entwicklungen geplant. Es ist aber mitzudenken, wie perspektivisch eine Durchwegung/Durchlässigkeit erfolgen könnte. So sollte insbesondere beim angrenzenden Kontrastwerk überlegt werden, wie eine Fußgänger- und Radwegeverbindung weitergeführt werden kann.

Übergeordnet gilt es die Leitplanken des Zielbildes zu beachten und bei den Ideen zu berücksichtigen. Der Umfang der Leistungen für den gesonderten Ideenteil sind in Kapitel C 13 - Abgabeleistungen - konkretisiert.



## Konzeptioneller Ideenteil

### Ideenbereich 1 - Leitplanken

- Beachtung der **Leitplanken** aus dem Zielbild „Fokusraum II - Maarhöfe“
- Maß der baulichen Nutzung: bis zu **2,4 GFZ**

### Ideenbereich 2 - Leitplanken

- Fortführung des sog. „**Bahnweges**“ (öffentliche Fußgänger/Fahrradtrasse) entlang der Bahntrasse/Gleisanlagen
- Nutzungen/ Art der baulichen Nutzung: **Urbanes Mischquartier mit Wohnen**, nicht störendem Gewerbe inkl. Nahversorgung (Bäcker oder Kiosk mit max. 100 m<sup>2</sup> VK je Betrieb)
- **Wohnanteil** analog zu Max Becker-Areal
- Gebäudehöhen: **5-15 Geschosse** + evtl. Sockelbebauung
- Beachtung der **Leitplanken** aus dem Zielbild
- Maß der baulichen Nutzung: bis zu **3,0 GFZ**

### Ideenbereich 3 - Leitplanken

- Zu- & Durchwegungen für **Fußgänger & Radverkehr** in alle Richtungen sowie öffentliche Plätze & Grünflächen
- Beachtung der **Leitplanken** aus dem Zielbild
- Maß der baul. Nutzung: bis zu **3,0 GFZ**
- Art der baul. Nutzung: **Gewerbegebiet (GE)** ergänzt durch Bildung

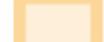
 Wettbewerbsgebiet Auslobung

 Bestandsbereich, kein bauliche Entwicklung nur Durchwegung

 Ideenbereich ohne konkrete Leitplanken, siehe Zielbild

 Ideenbereich 1

 Ideenbereich 2

 Ideenbereich 3

## 2. Nutzungsmischung Wohnen | Arbeiten

Die Nutzungsmischung spielt in zukunftsbeständigen Quartieren eine wesentliche Rolle: Wohnen, Büro und Dienstleistung, wohnverträgliches (Klein-)Gewerbe, sowie Grün- und Freiräume sollen verträglich miteinander kombiniert und vernetzt werden, sodass die Grundlage eines nachhaltigen und zukunftsgerichteten Quartiers geschaffen wird.

Neben relevanten ruhigen Wohnbereichen, die geschützte „Ruheoasen des Wohnens“ in einer funktionierenden lebhaften Stadt bzw. Quartiersentwicklung bieten müssen, sind auch in besonders urbanen Teilen des Grundstücks gezielte Nutzungsmischungen – wie die Ermöglichung belebender Nutzungen in Erdgeschossbereichen, an dafür im Quartier sinnvollen Standorten, z.B. in Richtung der Widdersdorfer Straße, – zu untersuchen und als mögliche Optionen mitzudenken. Der

Fokus liegt hierbei auf gezielte belebte Erdgeschosszonen als Gewerbesockel, für Handel, Gastronomie und Dienstleistung.

Insgesamt wird ein zeitgemäßer Planungsansatz gesucht, der in der Lage ist, spezifisch auf die Teilbereiche zu reagieren. Die Potentiale des urbanen Nutzungsmix – Wohnen, Büro und Dienstleistung, wohnverträgliches (Klein-)Gewerbe, Kreativ-, Kultur-, Bildung-, Freizeit- und Gastronomienutzungen sowie Natur- und Grünflächen – sind durch diesen Planungsansatz im gesamten Wettbewerbsgebiet sinnvoll zu verknüpfen.

Die übergeordneten städtebaulichen Leitplanken der Nutzungsmischung werden im vorangegangenen *Kapitel Teil B Punkt 1 - Städtebauliche Ziele* konkretisiert und vorgegeben.

### A - Wohnen

Das Wohnungsangebot auf dem Max Becker-Areal soll vielfältig, qualitativ und für verschiedene Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Hierbei sollen durch attraktive Wohntypologien und eine hohe Varianz in den Wohnungsgrößen bedarfsgerechte Wohnungen für unterschiedliche Interessenten entstehen. Das Spektrum an Wohnungen soll unterschiedlichen Lebenslagen Rechnung tragen und allen Generationen – wie Kindern, jungen Erwachsenen, Studenten, Familien, Alleinstehenden, jungen Paaren oder älteren Generationen – attraktive Wohnmöglichkeiten anbieten. Möglichkeiten des genossenschaftlichen Wohnens, Baugruppen-/gemeinschaften, gemeinschaftliches/gemeinwohlorientiertes Wohnen/Mehrgenerationenwohnen oder Mischformen aus Arbeiten und Wohnen unter einem Dach sind ebenfalls mitzudenken. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu planen.

Bei den als Obergrenze angenommenen rund 1.700 Wohneinheiten bzw. 4.000 Neu-Einwohnern ist mit einer Belegungsdichte von 2,3 Personen je Haushalt und einer durchschnittlichen Geschossfläche je Wohneinheit von 90 m<sup>2</sup> auszugehen. Eine angemessene urbane Wohndichte soll im Einklang mit qualitativem Wohn- und Lebenswelten stehen.

Gemäß kooperativem Baulandmodell der Stadt Köln sind mindestens 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen als öffentlich geförderter Wohnraum (hier lagebedingt im Geschosswohnungsbau) zu errichten, um bezahlbaren Wohnraum und die gewünschte Vielfalt an Wohnungstypen und Wohnformen zu ermöglichen. Der geförderte Wohnraum sollte auf dem Areal gleichmäßig und im Sinne einer städtebaulichen Durchmischung verteilt werden.



Abb. Nr. - Altes Gaswerk | 2021 | Quelle: PANDION AG



Abb. Nr - Max Becker-Areal | 2021 | Quelle: PANDION AG

Die Berücksichtigung eines Nicht-Vollgeschosses als abschließendes Dachgeschoss ist möglich und kann angewendet werden wo städtebaulich sinnvoll, um zum einen Höhenentwicklungen in ihrer Maßstäblichkeit verträglich zu gestalten und zum anderen attraktive Dachgeschoßwohnungen mit entsprechenden Austritten und Freibereichen zu ermöglichen. (Hinweis: Nicht-Vollgeschosse im Sinne der BauO NRW § 2 Abs. 6 sind Geschosse, die max.  $\frac{3}{4}$  der Fläche des darunterliegenden Geschosses überplanen.)

Inwiefern aufgrund einwirkender Emissionen geschützte Wohnnutzungen eher dem Inneren des Quartieres vorbehalten sind oder Gebäude auch durch intelligente Typologien sich selbst einen Schallschatten erzeugen

können, ist im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes durch die Planerteams zu klären. Siehe diesbezüglich auch *Kapitel B 5 – F Schienen und Verkehrslärm*. Voruntersuchungen haben attraktive Möglichkeiten mit geschützten, ruhigen und offenen Wohnhöfen in Richtung Süden und Westen aufgezeigt, untergeordnete Funktionen positionieren sich dabei in Richtung der Bahngleise und des Gewerbelärms.

### B - Arbeiten

Neben der Errichtung neuen Wohnraums soll sich das Max Becker-Areal in Zukunft auch durch attraktive Arbeitsplätze zu einem qualitätsvollen Quartier entwickeln.

Hierbei tragen die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes – räumliche Nähe oder guter ÖPNV-Anschluss – und weitere vielfältige Faktoren zur Qualität des eigenen Arbeitsplatzes bei. Unter anderem fließt neben der eigentlichen Qualität der Arbeitsflächen innerhalb der Arbeitsstätte, auch die Nutzungsvielfalt und die Möglichkeiten der Pausennutzung oder des mobilen Arbeitens in der näheren „grünen“ Umgebung in die Auswahl bzw. Bewertung der Arbeitsstätten ein. Ein attraktives Arbeitsumfeld mit abwechslungsreichen Nutzungsmöglichkeiten und attraktiven öffentlichen Außenräumen – in direkter fußläufiger Entfernung – kann motivierend wirken und steigert die Bindung an den Arbeitgeber wie auch den eigentlichen Arbeitsort.

Durch unterschiedliche Arbeitsplatzkonzepte sollen zukunftsweisende Arbeitsformen neben bewährten Bürotypologien etabliert werden um neben den klassischen Unternehmensformen auch Gründerzentren, jungen Kreativbüros und Start-Ups Raum zur Ansiedlung zu geben.

Bei der Planung sind über bewährten/innovativen Büro- und Dienstleistungsflächen hinaus an urbanen Stellen des Grundstücks Standorte mit wohnverträglichem (Klein-)Gewerbe und zur Nahversorgung (Bäcker, Kiosk, Metzger, kleinflächiger Einzelhandel, Gastronomie etc.) – gerade in den Erdgeschoßzonen – vorzusehen.

Ein in den urbanen Kontext integrierter Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>, ist ebenfalls denkbar. Alternativ ist ein dem Standort und seiner Größe angemessenes Marktkonzept im Sinne eines Foodmarket (Vergleich: Street Food Markt in Lissabon oder der Markthal in Rotterdam) denkbar. PKW-Stellplätze für die Nahversorgung sind nicht oder lediglich in sehr geringer Zahl oberirdisch zu berücksichtigen bzw. nachzuweisen.

Bei den angedachten rund 4.000 Arbeitsplätzen ist von einer durchschnittlichen Mitarbeiterdichte von ca. 30 m<sup>2</sup> Geschoßfläche je Mitarbeiter auszugehen. Auch hier sollte eine angemessene urbane Dichte im Einklang mit einer hohen Qualität der neu erschaffenen Arbeitsflächen stehen.

Neben einer stadträumlich wichtigen Sichtbarkeit bzw. Adressbildung von Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbestandorten kann die – im Gegensatz zur Wohnnutzung – weniger sensible Gewerbenutzung auch gezielt an Stellen der erhöhten Verkehrs-/Gewerbelärmemissionsbelastung eingesetzt werden. Hierzu gibt es jedoch keine konkrete Lagevorgabe. Eine sinnvolle Positionierung dieser Gebäude, im Spagat aus technischem Mehrwert, attraktiven Arbeitsflächen und späterer Vermarktbarkeit, bleibt den Wettbewerbsteams und den städtebaulichen Entwürfen vorbehalten.

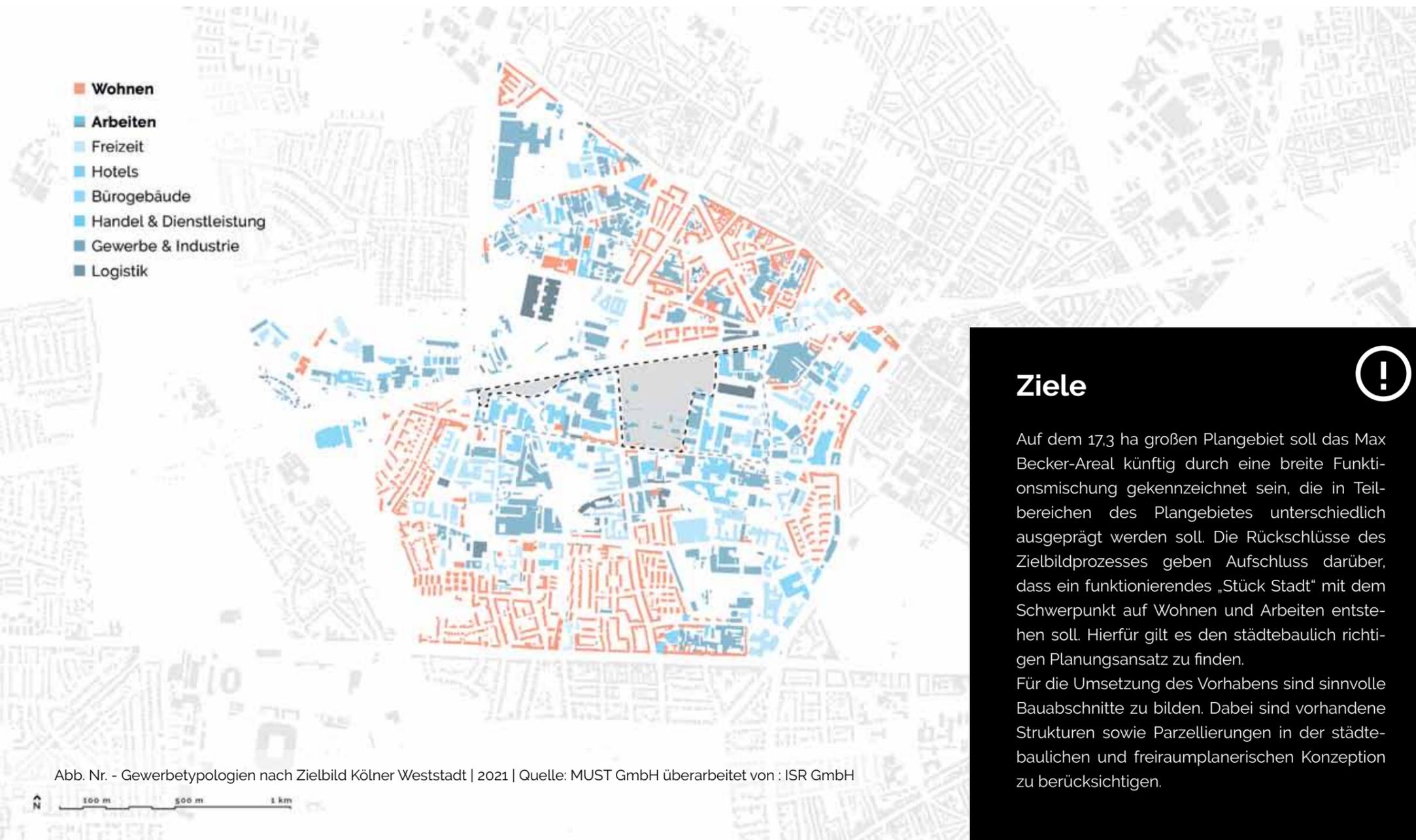


Abb. Nr. - Gewerbetypologien nach Zielbild Kölner Weststadt | 2021 | Quelle: MUST GmbH überarbeitet von : ISR GmbH

## Ziele

Auf dem 17,3 ha großen Plangebiet soll das Max Becker-Areal künftig durch eine breite Funktionsmischung gekennzeichnet sein, die in Teilbereichen des Plangebietes unterschiedlich ausgeprägt werden soll. Die Rückschlüsse des Zielbildprozesses geben Aufschluss darüber, dass ein funktionierendes „Stück Stadt“ mit dem Schwerpunkt auf Wohnen und Arbeiten entstehen soll. Hierfür gilt es den städtebaulich richtigen Planungsansatz zu finden.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind sinnvolle Bauabschnitte zu bilden. Dabei sind vorhandene Strukturen sowie Parzellierungen in der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption zu berücksichtigen.

### 3. Kultur | Soziale Infrastruktur

#### A - Kultur – und Kreativwirtschaft

Kultur- und Kreativwirtschaft hat sich in Ehrenfeld zu einem Wirtschaftsfaktor entwickelt, welcher das Image des Stadtteils maßgeblich prägt.

Als Labor und Quelle für zukunftsweisende Arbeits-, Wohn- und Lebensmodelle wirken die neuen Anschauungen und nachhaltigen Produktionsweisen als Katalysatoren einer soziokulturellen Entwicklung auf Quartier- und Stadtteilebene. Produktion und Vertrieb werden durch die Kultur- und Kreativwirtschaft räumlich verbunden, weswegen es der direkten Nähe zu Nutzenden bzw. dem Publikum bedarf und dementsprechend auch eine gute verkehrliche Anbindung erforderlich macht.

Dazu bietet die zu überplanende Fläche mit der Nähe zu den S-Bahnhaltestellen und dem Stadtteilzentrum die passenden Voraussetzungen. Das nahegelegene Luisenviertel ist bereits ein etablierter Standort der Start-Up und Kreativen Szene. Die Ausloberschaft beabsichtigt diesen Standort im Rahmen der Erschließungsplanung – hier des Gleisgrundstückes - mit zu berücksichtigen, und im Rahmen der Gesamtentwicklung durch neue angrenzende und zugängliche Sportflächen auf eben diesem Gleisgrundstück aktiv mitzubeleben.

Die Ausloberschaft steht Vorschlägen der Entwurfsteams offen gegenüber, auf dem Wettbewerbsgebiet (Hauptgrundstück) einen neuen – für Ehrenfeld und das Quartier passenden Kultur-/Kreativbaustein vorzuschlagen, der sich mit den zukünftigen Nutzungen einerseits verträglich umsetzen lässt und andererseits zu einer Attraktivierung und Vielfältigkeit des neuen Quartiers beiträgt. Die Nutzfläche dieses Bausteins soll sich dabei an einer Fläche von ca. 3.000 - 4.000 m<sup>2</sup> (BGF) orientieren.

#### B - Soziale und schulische Infrastruktur

Mit den zusätzlichen Wohneinheiten, die durch die Planung entstehen, steigt der Bedarf an Schulplätzen. Aus diesem Grund ist für das Vorhaben auch eine Grundschule mit bis zu 5 Zügen nachzuweisen. Sie benötigt adäquate Außenanlagen, ausreichend Stellplätze und

eine 2-Feld Turnhalle. Sowohl die Turnhalle als auch die Außenanlagen sind nach Schulschluss für die Öffentlichkeit zugänglich.

Die Schule ist so zentral zu platzieren, dass die Schulwege innerhalb des neuen Quartiers kurz sind. Zudem ist eine versiegelungsschonende Planung erwünscht. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine maximale Geschossigkeit von mehr als drei Obergeschossen (zzgl. Erdgeschoss) bei Grundschulen zu vermeiden ist. Der Schulhof bzw. die Außenanlagen sind während der Schulzeit eingefriedet und werden erst nach dem Schulbetrieb geöffnet (finden somit aber keine Berücksichtigung in der Berechnung zum Bedarf an öffentlichen Grünflächen). Dachflächen können als zusätzliche Nutz- und Pausenflächen dienen, der Großteil der Schulhoffläche wird jedoch ebenerdig dargestellt.

Die Ausloberschaft erwartet einen modernen und kreativen Umgang mit diesem Schulbaustein, ggf. auch durch die Nutzung von alternativen und nachwachsenden Baustoffen.

#### C - Schulische Infrastruktur

Pro Klasse durchschnittlich 25 Schüler:innen

<b>Grundstücksfläche</b>	> 25 m <sup>2</sup> / Schüler
<b>Geschossigkeit</b>	> Max. 4 Geschosse (3 Obergeschosse)
<b>Geschosshöhe</b>	> EG mind. 4,90 m, OG mind. 3,70 m
<b>Schulhoffläche</b>	> 5 m <sup>2</sup> / Schüler:in Hauptfläche ebenerdig, max. auf zwei Ebenen verteilt Einfriedung während des Schulbetriebs
<b>Ruhender Verkehr (PKW, Fahrrad/Kickboard)</b>	> 1 Stellplatz / 30 Schüler:innen (1 Stellplatz / 2,5 Schüler:innen)
<b>2-Feld Turnhalle</b>	> Spielfeldgröße gesamt 34 m x 42 m

Weiterhin sind insgesamt 22 Kita-Gruppen erforderlich. Diese sind im Gesamtkonzept an geeigneten Stellen z.B. durch drei Kindertageseinrichtungen mit je 6 Gruppen und eine 4-zügige Kindertageseinrichtung und den dazugehörigen Außenanlagen und Stellplätzen nachzuweisen. Sollten die städtebaulichen Konzepte von einer geringeren Einwohnerzahl ausgehen, ist auch mit einer geringeren Kitabedarfsplanung zu rechnen.

Die Kindertagesstätten müssen nicht als Solitäre vorgesehen werden. Die Integration in die Erdgeschoßzone von Wohn- bzw. Bürogebäuden ist vorstellbar und wird aufgrund des zu gestaltenden urbanen Raums und einer kompakten Planung mit möglichst geringen Versiegelungen bevorzugt. In jedem Fall wird aber ein eigener ausreichend dimensionierter Freibereich benötigt.



Abb. Nr - Clouthquartier | 2021 | Quelle: PANDION AG

Für die Kindertagesstätten und die Grundschule sind die Bring- und Holverkehre auf eigenem Grundstück zu berücksichtigen.

Erforderliche Grundstücksgrößen Kindertagesstätten:

### 3 Gruppen:

Erdgeschossig: Gesamtbedarf aufgerundet = 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, davon 860 m<sup>2</sup> Außenfläche  
Zweigeschossig = Gesamtbedarf aufgerundet = 1.300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, davon 860 m<sup>2</sup> Außenfläche

### 4 Gruppen:

Erdgeschossig: Gesamtbedarf aufgerundet = 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, davon 1.130 m<sup>2</sup> Außenfläche  
Zweigeschossig Gesamtbedarf aufgerundet = 1.600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, davon 1.130 m<sup>2</sup> Außenfläche.

### 5 Gruppen:

Erdgeschossig: Gesamtbedarf aufgerundet = 2.300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, davon 1.250 m<sup>2</sup> Außenfläche  
Zweigeschossig: Gesamtbedarf aufgerundet = 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, davon 1.250 m<sup>2</sup> Außenfläche.

### 6 Gruppen:

Erdgeschossig: Gesamtbedarf aufgerundet = 2.800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, davon 1.520 m<sup>2</sup> Außenfläche  
Zweigeschossig: Gesamtbedarf aufgerundet = 2.200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, davon 1.520 m<sup>2</sup> Außenfläche.

## D - Jugendtreff, Jugendangebot

Ein qualitätsvoller Jugendtreff ist in dem städtebaulichen Konzept für das Max Becker-Areal mit einzuplanen. Hierfür sind rund 500 m<sup>2</sup> BGF einzuplanen. Die Räumlichkeiten sind mit zwei Gruppen-/Aufenthaltsräumen/Veranstaltungsräumen (Beispielhafte Ausstattung mit Kicker, Billard, mehreren Spieltischen, Bestuhlungsmöglichkeit, kleinem Thekenbereich etc.), einem Ruheraum mit Loungebereich, 2 Proberäumen, einer Küche inkl. Vorraum und Speisekammer, einem Büroraum, einer Toilettenanlage und mit Nebenräumen auszustatten. Zudem ist ein Außenbereich für den Jugendtreff vorgesehen.

Die Positionierung auf dem Entwicklungsgrundstück muss zum einen qualitativ für die eigentliche Nutzung durch Jugendliche gewählt werden und zum anderen vertraglich für die anderen Nutzungen ein-

gebettet werden. Die direkte räumliche Zuordnung an öffentlichen Spiel- Bewegungs- und Aktionsflächen für Kinder und Jugendliche sowie Grünanlagen erscheint sinnvoll – soll jedoch auf dem Hauptgrundstück des Max Becker-Areals erfolgen.

Zusätzliche öffentliche Spiel- und Aufenthaltsangebote für Jugendliche im grünen Außenraum sollen auf dem Gleisgrundstück zwischen S-Bahnstation und Maarweg eingeplant werden. Siehe diesbezüglich den *Plan Beispieldarstellung Flächenbedarf nach Kooperativem Baulandmodell* auf Seite 73. Möglich wäre hier eine sportliche Ausrichtung für ältere Kinder und Jugendliche wie Ballspiel- oder Rollsportangebote, Klettern oder ähnliches. Weitere Angaben finden sich in *Kapitel B5 Grün- und Freiräume | Luft und Klima | Umweltbelange, Freiraum, Grün, Umwelt*.

## Ziele



Es soll ein Stück Stadt entstehen, welches die Vielfalt des Stadtteils Ehrenfeld widerspiegelt und neben dem Nutzungsschwerpunkt aus Wohnen und Arbeiten auch sozialen, kulturellen und kreativen Nutzungen, den dafür notwendigen Platz bietet. Bestehende Denkmäler und ikonische Gebäude wie das Uhrenhaus sollen das Quartier künftig mit dessen Historie verbinden. Dafür werden repräsentative Nutzungsformen für die Gebäude benötigt.

Außenflächenbereiche der Grundschule, die für die Öffentlichkeit attraktiv sind, sollen ansprechend in die Freiraumplanung integriert werden. So sind wertvolle Aufenthaltsflächen ganztägig und nicht nur während der Schulzeiten nutzbar.



## 4. Verkehr | Mobilität | Infrastruktur

### A - Ausgangssituation

Da es sich bei dem Max Becker-Areal um ein Betriebsgelände handelt, muss für das Plangebiet ein grundlegend neues Erschließungssystem entwickelt werden. Die tangierenden Straßenzüge sind auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet, was auf die zahlreichen gewerblichen Nutzungen im Süden von Ehrenfeld zurückzuführen ist. An die nördlich angrenzende Bahntrasse besteht für den gewerblichen Schienentransport noch Anschluss, was eine Besonderheit für das Gelände darstellt.

### B - Zukunftsorientierte Mobilität

Durch neue Anforderungen an die Mobilität ergibt sich ein Bedarf an innovativen und nachhaltigen Ideen. Zum nahegelegenen S-Bahnhaltepunkt Köln-Müngersdorf soll auf der derzeit noch vorhandenen firmeneigenen Schienentrasse eine Mobilitätstrasse eingerichtet werden, mit einem Fuß- und Radweg. Zudem soll es die Möglichkeit eines „ÖPNV-Shuttle“ mit direkter Bus-Verbindung an die S-Bahnstation Köln-Müngersdorf geben. Diese neue ÖPNV-Anbindung soll in den Regelbetrieb der Kölner Verkehrsbetriebe (KVB) integriert werden.

Neben dieser neuen Anbindung sollen gemäß Mobilitätskonzept neben der Berücksichtigung von Fahrrädern und Pedelecs auch Stellplätze für Car-Sharing, E-Mobilitätsladestellen, etc. in der Planung verortet werden.

In Hinblick auf die neuen Anforderungen an die Mobilität spielt auch die Wahrnehmung und insbesondere die Qualität des öffentlichen Raumes eine wichtige Rolle. Vor dem Hintergrund innovativer Mobilitätsangebote soll das Auto nicht im Mittelpunkt der Wahrnehmung stehen. Vielmehr sollen lebenswerte barrierefreie öffentliche Wege, Plätze und Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität für Anwohner:innen, Beschäftigte und Besucher:innen mit vielseitigen Interaktions- und Nutzungsmöglichkeiten für alle Generationen geschaffen werden, die frei von Nutzungskonflikten von Passanten:innen genutzt werden können.

Es müssen grundsätzlich barrierefreie Zugänge in das Quartier für den Fuß- und Radverkehr sichergestellt werden. Dies gilt sowohl für die Hauptstraßen sowie vom Max Becker-Areal zum alten Gaswerkgelände bzw. über das Kontrastwerk-Gelände bis zur Oskar-Jäger-Straße und weiter zum Ehrenfelder Stadtteilzentrum.

Im Sinne einer nachhaltig vernetzten Stadt, gilt es den Straßenraum langfristig von Stellplatzflächen zu befreien oder diesen zu reduzieren, wodurch Platz für weitere Nutzungen entstehen kann. Eine klimaschonende und nachhaltige Mobilitätsinfrastruktur trägt zudem dazu bei, dass die Geschwindigkeit innerhalb der Quartiere reduziert wird und die Erschließungswege nicht mehr ausschließlich als Transiträume funktionieren, sondern auch Aufenthaltsqualitäten miteinschließen.

### C - Erschließung

Als Basis für ein fußläufiges Quartier - Walkability - dient die optimale fußläufige Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln und Nahversorgungsangeboten. Durch ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept, durch kurze Wege im Quartier und die Förderung einer Mobilitätstrasse entlang der bestehenden Bahntrasse (DB), soll das Verkehrsaufkommen reduziert und ein autoarmes Quartier gestaltet werden.

Diese Mobilitätstrasse soll sowohl Rad- und Fußweg als auch eine Straße für die vorgenannte öffentliche „Shuttle“-Anbindung umfassen und die Teilbereiche des Quartiers miteinander verbinden. Für die öffentliche und durchgrünte Rad- und Fußgängertrasse entlang des Bahndamms ist möglichst durchgängig eine Breite von 6 m vorzusehen, um eine attraktive Verbindung für Fußgänger und Radfahrer darzustellen. Fahrradfahrer:innen und Fußgänger:innen soll es dadurch ermöglicht werden, sich trotz unterschiedlicher Geschwindigkeiten nebeneinander und sicher fortbewegen zu können.

Der Querschnitt der Mobilitätstrasse, auf der auch die Shuttlebusse verkehren werden, beträgt rund 6,5 m. Auf Höhe des „Ideenbereich 1“ verlaufen Rad- und Shuttle-

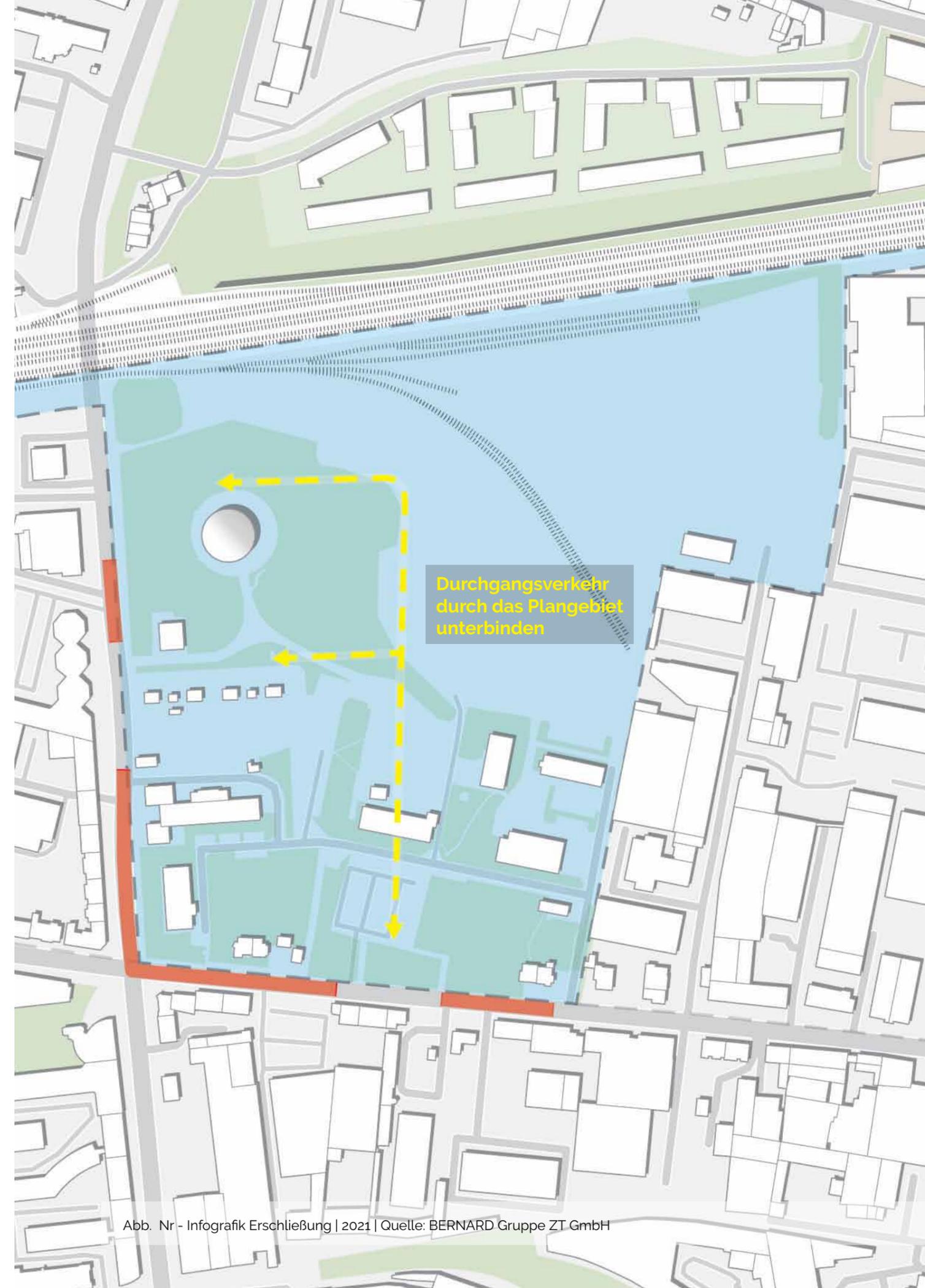


Abb. Nr - Infografik Erschließung | 2021 | Quelle: BERNARD Gruppe ZT GmbH

rasse auf einer Breite von ca. 12 m nebeneinander. (Siehe dazu Abb. Übersichtsplan Leitidee Mobilität, S. 67)

Entsprechend wird die neu geplante öffentliche Spiel-/Grünfläche auf dem Gleisgrundstück, nicht für den motorisierten Individualverkehr zugänglich sein. Aktuell wird die brachliegende Fläche noch durch ihre „In-sellage“ gekennzeichnet, was durch die angedachten Erschließungswege sowohl von Osten als auch von Westen überwunden und als qualitätvoller öffentlicher Transitraum mit Verweilfunktionen herausgearbeitet wird. Siehe diesbezgl. die Abbildung *Beispieldarstellung Flächenbedarf nach Kooperativem Baulandmodell* und die Beschreibung der öffentlichen Spiel-/Grünanlage unter *B5 A Öffentliche Grün- und Spielflächen – Orientierende Berechnungsgrundlage*. Um die angrenzenden Grundstücke im Sinne eines zukunftsweisenden Mobilitätskonzeptes von vorneherein miteinzubeziehen, ist die fußläufige Durchwegung der angrenzenden Grundstücke (Ideenteil) eine zentrale Herausforderung.

Perspektivisch soll zudem der ÖPNV-Ausbau der Mobilitätsstraße über das Plangebiet hinaus vorgesehen werden, so dass eine weitergehende ÖPNV-Verbindung bis in Richtung Westen zum Gewerbegebiet am Wasseramselweg erschlossen wird und in Richtung Südosten in Richtung der Aachener Straße. Somit wäre mittel- bis langfristig die zurzeit unterentwickelte Nord-Südverbindung in Form einer eigenständigen Buslinie durch das Gesamtgebiet gestärkt.

Die Möglichkeit eines Durchstiches unter der Bahntrasse der Deutschen Bahn nach Norden zum ehemaligen Güterbahnhof „Ehrenfeld“ soll für den Rad- und Fußverkehr mitgedacht werden, um mittel- bis langfristig die beiden Quartiere besser miteinander vernetzen zu können. Außerdem soll für Fußgänger und Radfahrer eine möglichst konfliktfreie Querung über die Vitalisstraße mitgedacht werden, plus der beiden Rampen zum S-Bahnhof Köln-Müngersdorf. Ebenso ist eine Fußgänger- und Radwegeverbindung zum Luisenviertel in einer Breite von 6 m mitzuplanen.

Die verkehrliche Erschließung durch motorisierten Verkehr des Max Becker-Areals soll durch die Widdersdorfer Straße und den Maarweg, die das Plangebiet tangieren, sichergestellt werden. Eine direkte Durchwegung für den Kfz-Verkehr ist vor dem Hintergrund von möglichen Durchgangsverkehren zu vermeiden.

Grundsätzlich müssen bei der zu planenden Bebauung des Gebietes die Befahrungsvoraussetzungen der Müllabfuhr, Belieferung sowie die Belange der Feuerwehr berücksichtigt werden. Gleiches gilt für die Anlagen der Energieversorgung, die dauerhaft mit Schwerlastverkehr erreichbar sein müssen.

Die Radverkehrsinfrastruktur im Umfeld ist den Zielvorstellungen nicht angemessen und muss teilweise angepasst werden, um ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu fördern.

Es wird empfohlen, dass sich der Kfz-Verkehr etwa jeweils zur Hälfte auf Zufahrten an der Widdersdorfer Straße und am Maarweg verteilt. Die innere Erschließung des Plangebiets und die Verortung der Stellplätze sind dementsprechend zu planen.

In der beigefügten Abbildung (*Abb. Infografik Erschließung*) sind Bereiche entlang der Widdersdorfer Straße und des Maarwegs gekennzeichnet, in denen keine Zufahrten des Max Becker-Areals vorgesehen werden sollten. Dies ist bedingt durch die Nähe zum Knoten-

punkt Widdersdorfer Straße/Maarweg sowie durch mögliche Konflikte mit gegenüberliegenden Zufahrten.

Innerhalb des Plangebiets sollte das Erschließungssystem so geplant werden, dass eine Nutzung für den Durchgangsverkehr zwischen Maarweg und Widdersdorfer Straße entweder überhaupt nicht möglich oder unattraktiv ist.

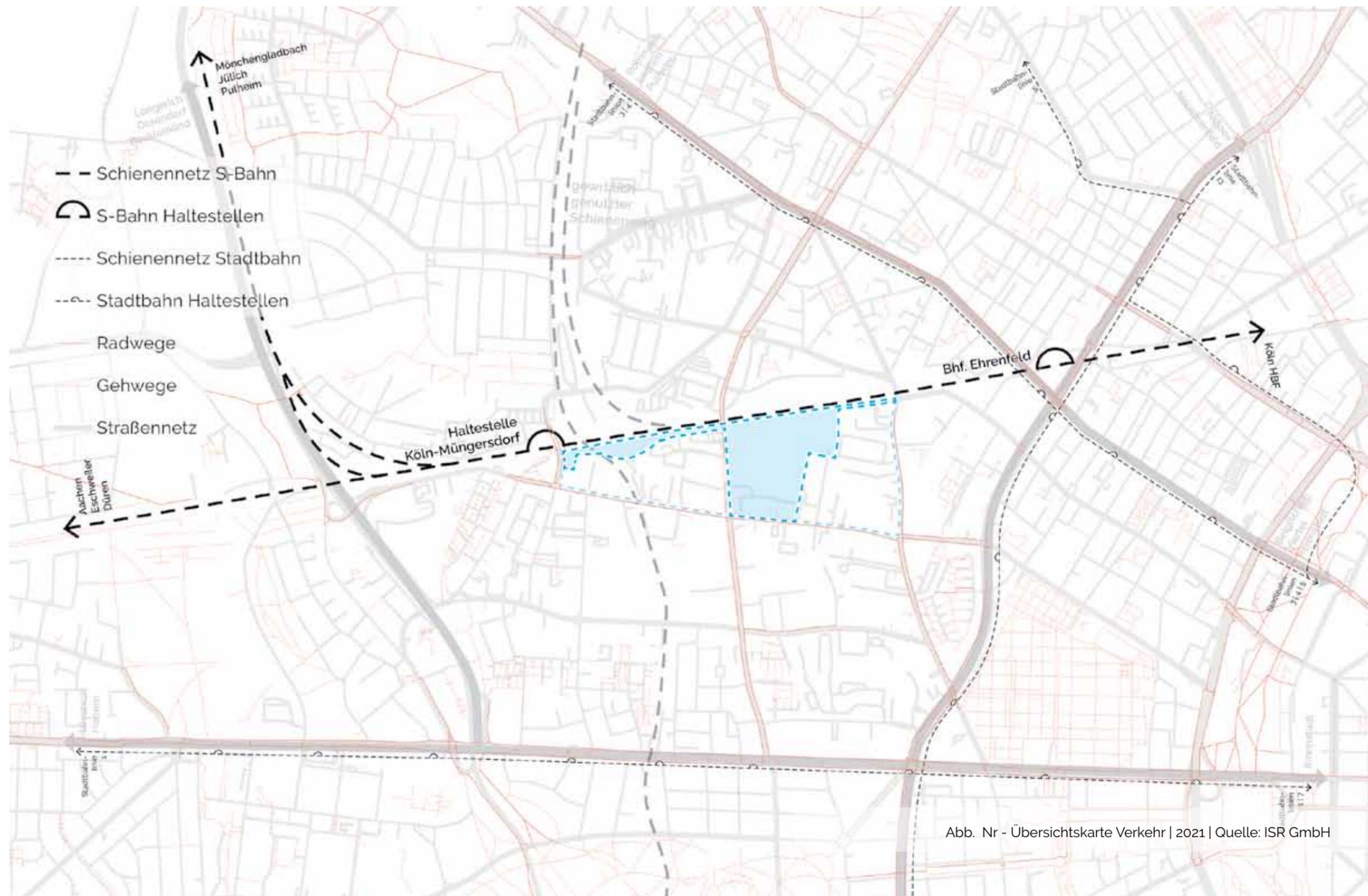


Abb. Nr - Übersichtskarte Verkehr | 2021 | Quelle: ISR GmbH

## D - Mobilitätsstationen und ruhender Verkehr

In das Gesamtkonzept sind an geeigneten Stellen Mobilitätsstationen zu integrieren. Die Mobilitätsstationen sind auf privaten Grundstücken, aber öffentlich zugänglich, einzuplanen. Diese sollen einem attraktiven und leicht auffindbaren Konzept zugrunde liegen um so die Multimodalität fördern. Durch die Integration in das Mobilitätskonzept kann eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs erreicht werden. Als Schnittstelle zwischen den Verkehrsträgern erleichtern die Mobilitätsstationen den Nutzer:innen einen bequemen Umstieg vom Öffentlichen Nahverkehr auf Lastenfahrräder, Car-Sharing, (Leih)Fahrräder bzw. -roller o.ä.

Die privaten Stellplätze können in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Ausloberschaft kann sich auch eine Hochgarage (Quartiersgarage) als ergänzenden Bestandteil neben Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorstellen.

## Ziele



Die Anforderungen an die Erschließungsqualität wachsen erheblich durch eine absehbare Erhöhung der Bewohner- und Beschäftigtenzahl im Plangebiet und den Umstand, dass die umliegenden Straßenräume noch einer autogerechten Planung entstammen. Um ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten fördern zu können muss die Radinfrastruktur außerhalb des Plangebiets angepasst werden und dementsprechend ein radfahrer- und fußgängerfreundliches Wegenetz innerhalb des Quartiers entstehen. Für ein Quartier der kurzen Wege gilt es sicherzustellen, dass Nahversorgung, Arbeitsplätze, Schule und Aufenthaltsräume innerhalb von wenigen Minuten fußläufig zu erreichen sind. Begrünte Geh- und Radwege sind für die Erschließung der näheren Umgebung vorgesehen.

Durch die Nähe zu der S-Bahnstation wird mit einer neuen direkten Buslinie im Pendelverkehr und Mobilitäts-Stationen geplant, die die letzte Meile (last-Mile) mit unterschiedlichsten Fortbewegungsmitteln erleichtern und umweltverträglich gestalten.

Für die Anzahl der bereitzustellenden Stellplätze ist die neue Stellplatzsatzung der Stadt Köln aus dem Jahr 2021 heranzuziehen. Es ist aufgrund der Lagekriterien und der angedachten Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes von einer Stellplatzreduktion von rund 50% auszugehen.

Weiterhin ist die Bereitstellung von Stellplätzen für Fahrräder in angemessener Zahl zu berücksichtigen. (Siehe diesbzgl. ebenfalls die Stellplatzsatzung). Es können auch oberirdische Sammelanlagen für Fahrräder angedacht werden, die leicht auffindbar sind und an verkehrstechnisch sinnvollen Stellen verortet sind. Bei Fahrradabstellplätzen in Tiefgaragen ist auf ausrei-

chend lichte Raumhöhen und leichte Zugänglichkeit zu achten. Parkraum für Pkw und Fahrräder wird frühzeitig und gleichwertig konzipiert.

Es sollte nur eine geringe Anzahl an öffentlichen Stellplätzen (nur Ladezonen/Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen) geschaffen werden. Besucherparkmöglichkeiten sind auch in privaten Parkieranlagen möglich, sollten dann aber öffentlich zugänglich sein. Es besteht die Vorgabe, dass je angefangene vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Bei Baumscheiben ist die Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> nicht zu unterschreiten.

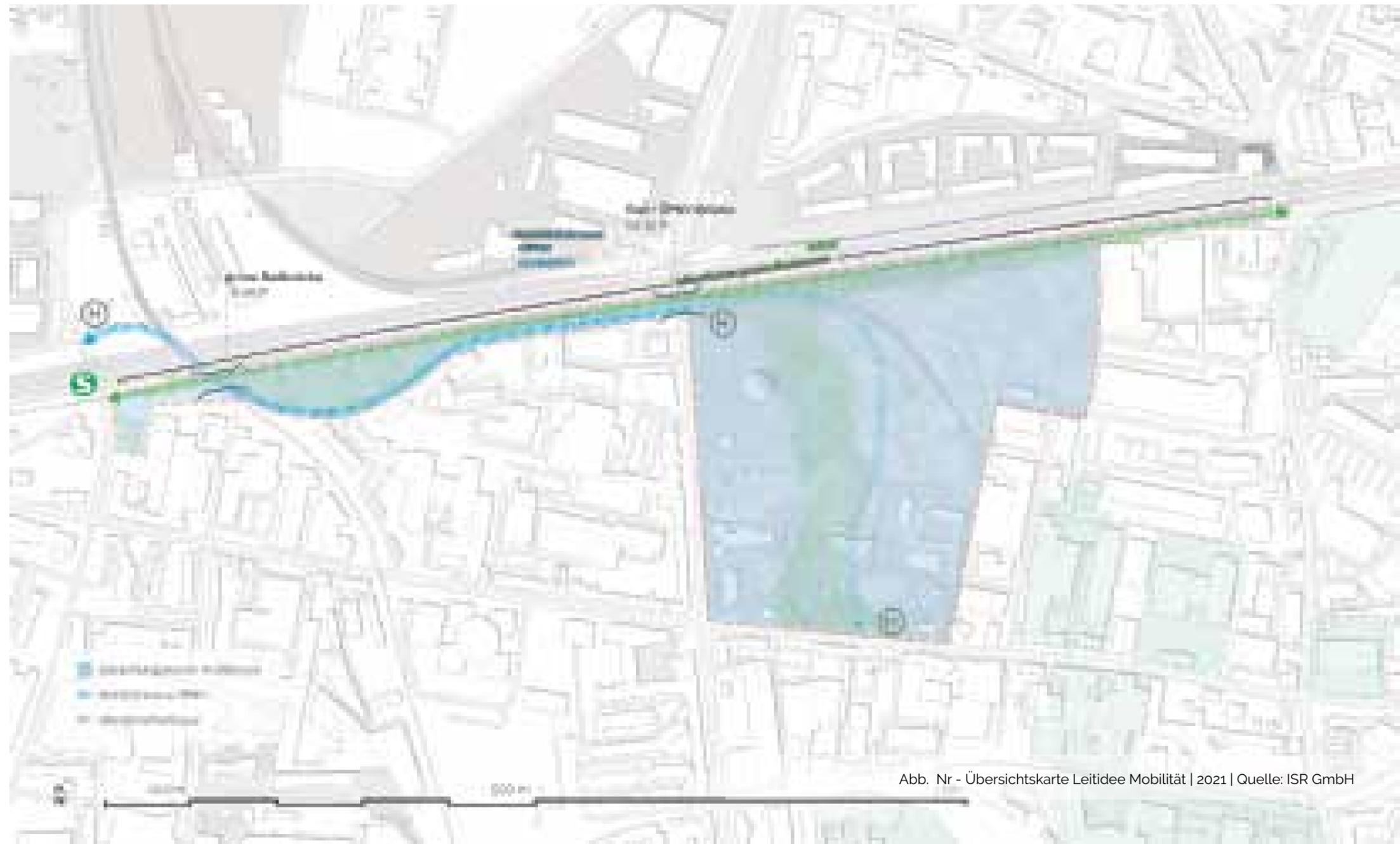


Abb. Nr - Übersichtskarte Leitidee Mobilität | 2021 | Quelle: ISR GmbH

## Ergänzende Anforderungen technische Infrastruktur

### A - Funktionale Verknüpfung Nutzungsbausteine Infrastruktur

Die Nutzungsbausteine Gasregelstation und Umspannwerk befinden sich aktuell auf einem Grundstück der RheinEnergie am Maarweg. Dennoch besteht zwischen beiden keine funktionale Verknüpfung, sodass eine Bündelung beider Nutzungsbausteine zukünftig nicht zwingend erforderlich, aber weiterhin aus technischen und ökonomischen Gründen sinnvoll bzw. wünschenswert ist so z. B. auch, um durch die gemeinschaftliche Nutzung von Park- und Erschließungsflächen Synergien zu schaffen.

### B - Gasregelstation

#### B 1 Standortprämissen

Die Gasregelstation muss aus versorgungstechnischen Gründen weiterhin auf dem Areal am Maarweg betrieben werden. Als Standort sollte ein Bereich nördlich des aktuellen Standorts (auf Höhe der Autohändler, Maarweg 241-251) bis hin zur Gleisstrasse gefunden werden. Dies ergibt sich aus Anknüpfungspunkten an Leitungstrassen in diesem Bereich des Maarwegs.

Die Anknüpfung an die im Maarweg verlaufenden Leitungstrassen ist zwingend erforderlich. Zur Reduzierung der Längen zusätzlicher Leitungen ist ein Ersatzstandort in maximal 50 m Entfernung zum Maarweg gefordert.

#### B 2 Anforderungen an Flächen und Gebäude

Für die Realisierung des Ersatzstandortes für die Gasregelstation ist nach aktuellem Stand eine Grundstücksfläche von ca. 310 m<sup>2</sup> bei einem Grundstückszuschnitt von mindestens 16 m x 19 m erforderlich. Die Fläche setzt sich aus der Gebäudegrundfläche des Gebäudes der Gasregelstation, Parkplätzen für Einsatzfahrzeuge und Erschließungsflächen zusammen. Die Bemaßung stellt eine räumliche Optimierung der bestehenden Gasregelstation und eine Minimierung der erforderlichen Fläche dar.

Die Kubatur des Gebäudes ergibt sich aus einer Gebäudegrundfläche von ca. 10 m x 10 m und einer Gebäudehöhe von ca. 3,5 m. Um das Gebäude herum ist eine

Schutzzonenbreite von 3 m einzuhalten, die auf dem Grundstück der Gasregelstation zu verorten ist. Das Gebäude muss von mindestens drei Seiten begehbar sein. Es ist zu berücksichtigen, dass auf dem Dach Ausblasöffnungen angebracht werden müssen und eine freie Umströmung des Gebäudes gegeben ist. Im Ausblasbereich dürfen sich keine potenziell funkenbildenden Prozesse (z. B. Schienenverkehr) befinden. An die äußere Gestaltung des Gebäudes werden betreiberseitig keine gestalterischen Anforderungen gestellt, da es sich um ein Funktionsgebäude handelt.

#### B 3 Leitungstrassen

Es besteht das zwingende Erfordernis zur Anbindung des zukünftigen Standorts der Gasregelstation an die im Maarweg verlaufenden Leitungstrassen. Es ist daher eine möglichst direkte und geradlinige Leitungstrasse zwischen Maarweg und Gasregelstation einzuplanen. Hierbei sind standortspezifische Gegebenheiten zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass z. B. trotz Böschungen oder Gefälle die Leitungen verlegt und ohne Einschränkungen betrieben werden können. In diesem Zusammenhang sind auch Anlagen Dritter, z. B. der Stadtentwässerungsbetriebe, zu berücksichtigen. Es ist zwingend zu beachten, dass die Leitungstrassen nicht überbaut werden dürfen und von tiefwurzelnder Bepflanzung freigehalten werden müssen. Sie müssen im Störfall zu Reparaturzwecken mit entsprechenden Fahrzeugen und Baumaschinen erreichbar sein.

#### B 4 Erschließung

Die Gasregelstation muss eine direkte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen, die jederzeit (24/7) und ohne Einschränkungen zugänglich ist, ohne zuvor Fremdgrundstücke zu queren. Die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungskräfte ist dauerhaft sicherzustellen.

#### B 5 Zeitliche Rahmenbedingungen

Grundsätzlich gilt, dass die Funktion der Gasregelstation im Laufe der Entwicklung zu jedem Zeitpunkt gegeben sein muss.

In weiten Teilen des nord- und westdeutschen Raums erfolgt schrittweise eine Umstellung von niederkalorischem L-Gas auf hochkalorisches H-Gas. Mit Ausnahme einiger westlicher und südlicher Bereiche erfolgt diese

Erdgasumstellung in Köln in den Jahren 2023 bis 2025 (s. auch [www.meine-erdgasumstellung.de](http://www.meine-erdgasumstellung.de)).

Bis zum Abschluss der Erdgasumstellung von L- auf H-Gas in diesem Teil von Köln (mindestens Ende 2025) muss der Betrieb der existierenden Gasübernahmestation in derzeitiger Form uneingeschränkt gewährleistet bleiben. Erst danach kann ein Umschluss auf eine neu zu errichtende Gasregelstation erfolgen. Weiterhin muss bis zum Umschluss die neue Gasregelstation fertiggestellt werden. Hier ist für den Neubau und die Vorbereitung der Netzanbindung von einer Dauer von ca. 3-4 Jahren nach Vorliegen einer Baugenehmigung auf dem noch festzulegenden neuen Grundstück auszugehen. Danach erfolgen die Umschlussarbeiten von der bestehenden auf die neue Gasregelstation, die ca. 9 Monate in Anspruch nehmen. Nach erfolgter Inbetriebnahme der neuen Gasregelstation, kann erst ein Rückbau der bestehenden Anlage erfolgen. Dieser Rückbau dauert etwa 6 Monate.

Die zeitlichen Rahmenbedingungen sind in der Planung der Bauphasen der Entwicklung zu berücksichtigen.

### C - Umspannwerk

#### C 1 Standortprämissen

Das Umspannwerk muss aus versorgungstechnischen Gründen weiterhin auf dem Areal am Maarweg betrieben werden. Als Standort sollte ein Bereich nördlich des aktuellen Standorts der Gasübernahmestation bis hin zur Gleisstrasse gefunden werden, um die Länge der notwendigen Hochspannungsleitungstrassen zu minimieren. Eine auch nur teilweise Nutzung des aktuellen Standorts als Ersatzstandort ist aufgrund des Erfordernisses, dass der durchgehende Betrieb des Umspannwerks zu sichern ist, nicht möglich.

Der künftige Standort des Umspannwerks erfordert zwingend die unter B.3 beschriebenen Leitungstrassen, die bei der Definition der Standortprämissen eine bedeutende Rolle spielen.

Es ist zwingend zu beachten, dass der künftige Standort des Umspannwerks aus Gründen des Schutzes vor Hochwasser nicht unterhalb der Hochwasserlinie

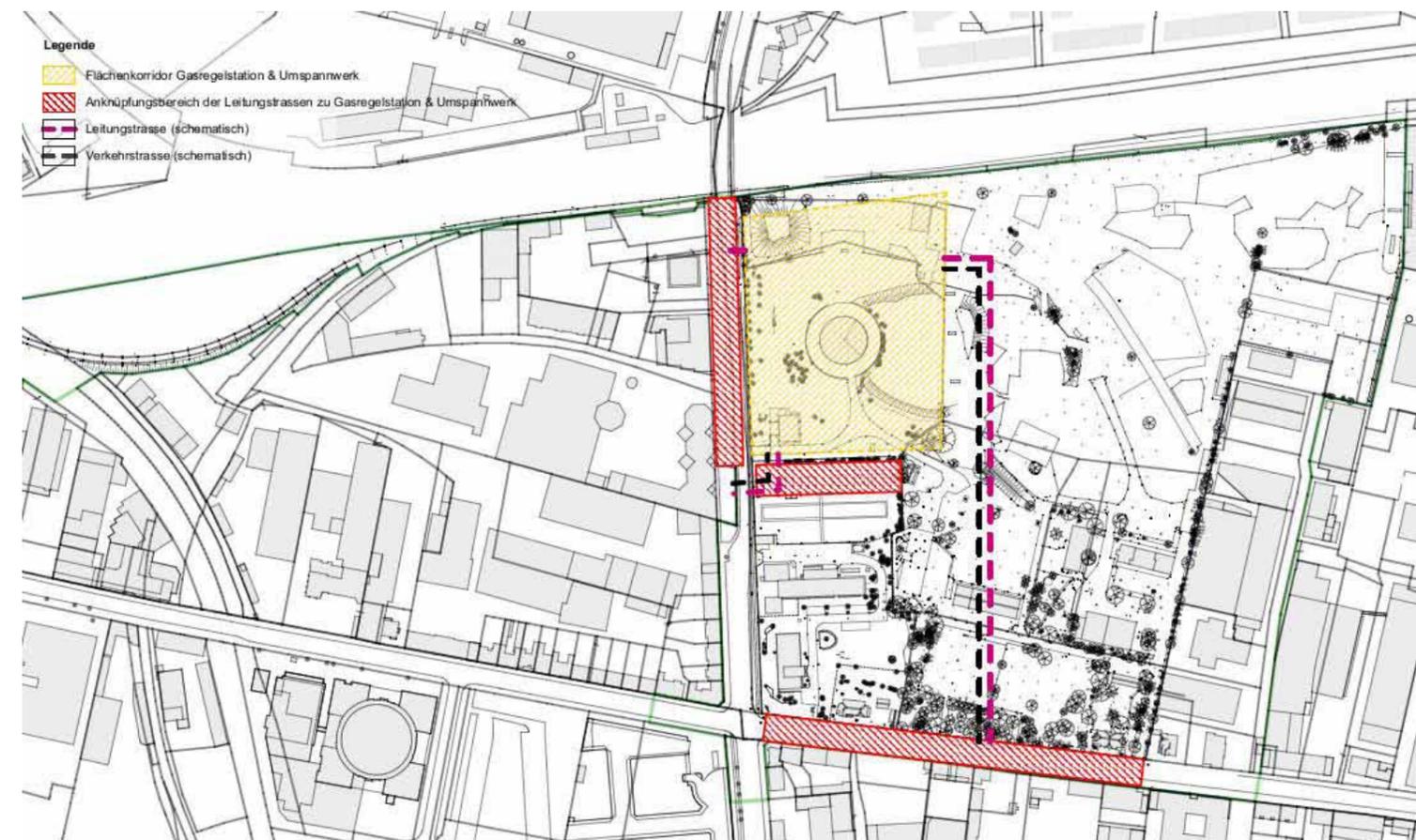


Abb. Nr - räumliche Anforderungen technische Infrastruktur | 2021 | Quelle: RheinEnergie AG | moderne Stadt

von 11,30 m (35,038 m über NHN) Kölner Pegel realisiert werden kann (*Link: <https://www.elwis.de/DE/dynamisch/gewaesserkunde/wasserstaende/index.php?target=2&pegelId=a6ee8177-107b-47dd-bcfd-30960ccc6e9c>*). Ebenso ist eine Überflutungsgefahr bei Starkregen unbedingt zu vermeiden.

## C 2 Anforderungen an Flächen und Gebäude

Der Ersatzstandort des Umspannwerks erfordert nach aktuellem Stand eine Grundstücksfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup>. Die Bemaßung stellt eine räumliche Optimierung des künftigen Umspannwerks und eine Minimierung der erforderlichen Fläche dar.

Für die Kubatur des Gebäudes sind unterschiedliche Varianten denkbar. Diese sind auch im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Integration zu wählen. Insgesamt werden sechs Transformatoren in dem neuen Umspannwerk untergebracht. Folgende Varianten für die Gebäudegrundfläche sind denkbar:

- (1) 30 m x 45 m
- (2) 60 m x 20 m

Die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück muss so erfolgen, dass die unter B.4 beschriebenen Transporte zu allen Seiten des Gebäudes möglich sind. Aus den Anforderungen an die Aufstellung und Kühlung der Transformatoren ergibt sich eine Gebäudehöhe von ca. 11 m. Das Gebäude soll darüber eine Flächenvorhaltung für weitere betriebsnotwendige Funktionen der Rheinenergie vorsehen, die sich über zwei zusätzliche optionale Geschosse oberhalb der bereits beschriebenen Funktion abbilden lässt.

Das Umspannwerk erfordert keine besonderen Schutz-zonen. Jedoch muss der Standort hinsichtlich der geltenden Regularien (z. B. TA-Lärm) genehmigungsfähig sein.

An die äußere Gestaltung des Gebäudes werden betrieberseitig keine gestalterischen Anforderungen gestellt, da es sich um ein Funktionsgebäude handelt.

## C 3 Leitungstrassen

Es besteht das zwingende Erfordernis zur Anbindung des zukünftigen Umspannwerks an die Leitungen, die zum bereits vorab genannten aktuellen Standort des Umspannwerks geführt sind. Es ist zu berücksichtigen, dass im Maarweg keine weiteren Leitungen realisiert

werden können und die Anbindung grundsätzlich innerhalb des Projektareals realisiert werden muss. Die Leitungstrassen sind möglichst geradlinig und ressourcenschonend vorzusehen und sollten vorwiegend auf öffentlichem Grund verlaufen. Um die Breite der direkten Trasse zwischen dem aktuellen und neuen Standort des Umspannwerks zu reduzieren ist es sinnvoll, zwei weitere Leitungstrassen vorzusehen, um die von Nordwesten (Maarweg-Unterführung) bzw. Südosten (Widdersdorfer Straße) kommenden Leitungen in das neue Umspannwerk einzuführen.

Damit ergeben sich folgende Leitungstrassen:

- (1) Anbindung vom alten Umspannwerk zum neuen Umspannwerk zur Aufnahme von Hoch- und Mittelspannungsleitungen, bei einem Standort im Nordwesten möglichst parallel zum Maarweg (ca. 6 m breit)
- (2) Anbindung von (Nord-)Westen vom Maarweg zum neuen Umspannwerk zur Aufnahme der Hoch- und Mittelspannungsleitungen aus der Bahnunterführung Maarweg (max. ca. 200 m, ca. 4 m breit)
- (3) Anbindung von Süden oder Osten von der Widdersdorfer Straße zum neuen Umspannwerk zur Aufnahme der Mittelspannungsleitungen aus dem südöstlichen Bereich. Über diese Trasse kann auch die Erschließung des Areals (teilweise) erfolgen

Es ist zwingend zu beachten, dass die Leitungstrassen nicht überbaut werden dürfen und von tiefwurzelnder Bepflanzung freigehalten werden müssen. Sie müssen im Störfall zu Reparaturzwecken mit entsprechenden Fahrzeugen und Baumaschinen erreichbar sein.

## C 4 Erschließung

Das Umspannwerk muss eine direkte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen (PKW, Kleintransportern und LKW bis 40 t für regelmäßige Wartungsarbeiten) aufweisen, die jederzeit (24/7) und ohne Einschränkungen zugänglich ist, ohne zuvor Fremdgrundstücke zu queren. Die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungskräfte ist dauerhaft sicherzustellen.

Eine Besonderheit des Umspannwerks ist, dass auch eine Erreichbarkeit mit Schwerlastverkehren (ca. 150 t, verteilt auf 12 Achsen) zum An- und Abtransport von Transformatoren zu gewährleisten ist. Solche Transporte sind während der Bauphase und danach selten, jedoch ggf. sehr kurzfristig notwendig. Erforderliche Straßenbreiten, Kurvenradien, Durchfahrtshöhen und Beschaffenheit der Straßen sind entsprechend einzuplanen.

Die verkehrliche Erschließung kann geeignet mit den Leitungstrassen kombiniert werden.

## C 5 Zeitliche Rahmenbedingungen

Grundsätzlich gilt, dass die Funktion des Umspannwerks im Laufe der Entwicklung zu jedem Zeitpunkt gegeben und der Betrieb gewährleistet sein muss.

Das bestehende Umspannwerk muss daher bis zur Fertigstellung des neuen Umspannwerkes und den daran anschließenden Umschluss vom alten auf das neue Umspannwerk vollständig in Betrieb verbleiben und kann erst anschließend rückgebaut werden, um Platz für die städtebauliche Entwicklung zu machen. Es ist von einer Dauer von ca. 3-4 Jahren nach Vorliegen einer Baugenehmigung auf dem noch festzulegenden neuen Grundstück für den Neubau sowie die Vorbereitung der Netzanbindung und der Trassen auszugehen. Danach erfolgen die Umschlussarbeiten von dem bestehenden auf das neue Umspannwerk, die ca. weitere 1,5 Jahre in Anspruch nehmen. Erst dann kann ein Rückbau der bestehenden Anlage erfolgen. Dieser Rückbau dauert etwa 6 Monate.

Die zeitlichen Rahmenbedingungen sind in der Planung der Bauphasen der Entwicklung zu berücksichtigen.

## D - Flächenkorridor Nutzungsbausteine Infrastruktur

Zusammenfassend ergibt sich aus den voranstehenden Ausführungen ein Flächenkorridor, in dem unter Anerkennung der definierten Rahmenbedingungen die beiden Nutzungsbausteine Gasregelstation und Umspannwerk in dem Entwurf für die zukünftige städtebauliche Entwicklung Berücksichtigung finden müssen.

Die Abbildung auf Seite 67 zeigt schematisch die infrastrukturellen Anforderungen sowie den Flächenkorridor innerhalb dessen die verbleibenden betriebsnotwendigen Einrichtungen platziert werden sollen:

## 5. Grün- und Freiräume | Luft und Klima | Umweltbelange

In zukunftsbeständigen Städten und Stadtteilen lösen sich die scharfen Grenzen zwischen den Schlüsselnutzungen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Nahversorgung auf. Eine wichtige Aufgabe wird hierbei den öffentlichen Freibereichen beigemessen, die als Bindeglied zwischen den genannten Nutzungen fungieren und vermitteln.

Die Schaffung eines öffentlichen Raumes zur Stärkung des nachbarschaftlichen Gefüges ist in der Planung zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere auch ein hoher Wert auf die Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des Areals zu legen.

Trotz der gewerblichen Nutzung verfügt das Max Becker-Areal mit seinem Baumbestand über ein - für die nähere Umgebung - großes Potenzial in der Freiraumgestaltung.

### A - Öffentliche Grün- und Spielflächen – Orientierende Berechnungsgrundlage

Zur Schaffung eines lebendigen Quartiers mit hoher Wohnqualität sind ausreichende und hochwertige Grünflächen mit verschiedenen Eigenschaften unabdingbar.

Bei der Freianlagenplanung soll der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand soweit möglich und städtebaulich vertretbar erhalten werden und als prägendes Element in die Gestaltung mit eingebunden werden.

Entsprechend der Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells wird bei der Berechnung der erwarteten Einwohnerzahl und daraus folgend der entstehenden Be-

darfe für öffentliche Spiel- und Grünflächen die Anzahl der Wohneinheiten zunächst an die durchschnittliche Größe einer Wohneinheit von 90 m<sup>2</sup> Geschossfläche angepasst. Die Anzahl der Wohneinheiten berechnet sich auf Grundlage der Angaben zur gesamten Geschossfläche für das Wohnen im Plangebiet.

Es sind folgende Flächen für öffentliche Spielplätze und öffentliche Grünflächen vorzusehen (Kalkulationsweg gemäß Kooperativem Baulandmodell. Siehe hierzu auch die beigefügte „Berechnungstabelle Kooperatives Baulandmodell“ in der Anlage) :

- > 2 m<sup>2</sup> öffentliche Spielfläche pro Einwohner sowie 10 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche pro Einwohner.
- > Bedarf Spielfläche = Anzahl WE x 2,3 [Einwohner pro WE] x 2 m<sup>2</sup> [Spielfläche pro Einwohner]
- > Bedarf öffentliche Grünfläche = Anzahl WE x 2,3 [Einwohner pro WE] x 10 m<sup>2</sup> [Grünfläche pro Einwohner]

Die Bedarfe sind additiv zu sehen.

Öffentliche Spielflächen sind für Kinder und Jugendliche von 6 bis 18 Jahre zu planen. Es werden nur Spielflächen für die Größenberechnung anerkannt, die explizit für Kinder- und Jugendliche ausgewiesen werden, keine Allgemeinflächen. Allgemeine Sportflächen z.B. Joggingwege sind zusätzliche Angebote.

Auf Spielflächen sind keine Retentionsflächen für Starkregenereignisse vorzusehen. Die Flächen stehen des Weiteren nicht für Feuerwehrüberfahrten oder Stellflä-



chen zur Verfügung. Ferner sind Ausgleichspflanzung auf Spielflächen nicht zulässig.

Ein sportlicher Schwerpunkt für Kinder und Jugendliche kann auf dem „Gleisgrundstück“ zwischen Maarweg und S-Bahnhof eingeplant werden. Möglich wäre hier eine sportliche Ausrichtung für ältere Kinder und Jugendliche wie Ballspiel- oder Rollsportangebote, Klettern oder ähnliches. Daneben ist auch Freiraum vorzusehen, der temporäre Zwischennutzungen zulässt und Platz für Erholung bietet.

Die Lage zwischen Bahnstation und der geplanten Mobilitätstrassen wird dazu beitragen, dass das Gleisgrundstück schnell sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch von dem mischgenutzten Quartier aus zu erreichen ist. Da bei der Gesamtentwicklung die Ausloberschaft großen Wert auf eine „aktiv nutzbare“ Außenraumgestaltung legt, bietet sich die Einbindung/ Vernetzung der unterschiedlichen Sportflächen in Form einer wassergebundene Walking-/ Joggingstrecke an.

Für einen öffentlichen Spielplatz ist mindestens eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> vorzusehen. Öffentliche Spielplätze sind möglichst direkt an einer öffentlichen Straße oder Weg zu verorten und dürfen nicht unterbaut werden. Ein Teil der öffentlichen Spielplatzflächen soll auch für Jugendliche gestaltet werden.

Es ist mindestens eine 30.000 m<sup>2</sup> große zusammenhängende Grünfläche vorzusehen. Öffentliche Grünflächen dürfen ebenfalls nicht unterbaut werden und sind barrierefrei zu gestalten.

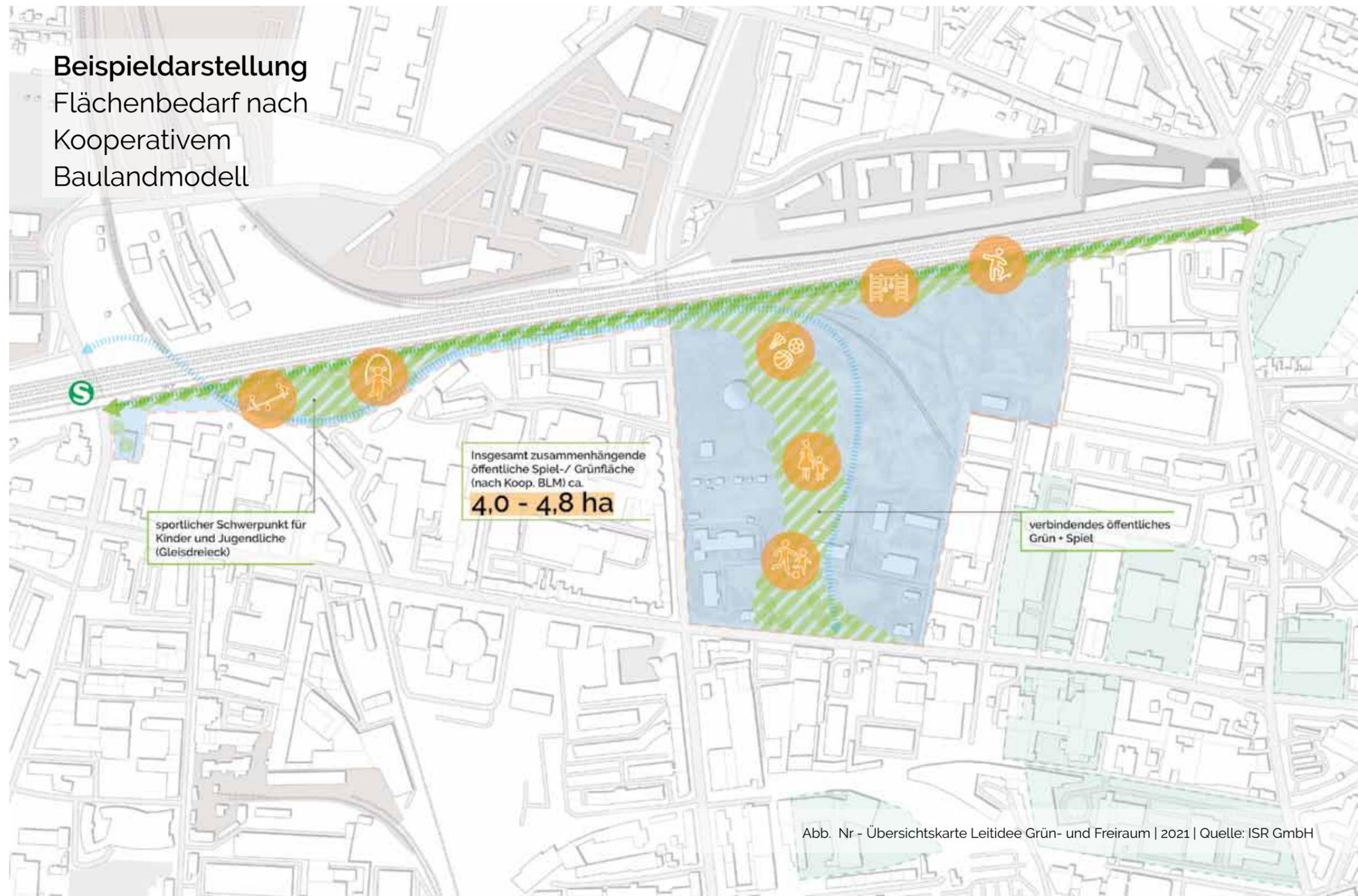
Entsprechend der Berechnungsmethode des kooperativen Baulandmodells ergeben sich somit, bei den als Obergrenze angenommenen rund 1.700 Wohneinheiten, in Abhängigkeit der Geschossfläche, ca. 40.000 – 48.000 m<sup>2</sup> öffentliche Spiel- und Grünfläche.

#### Private Kleinkinderspielplätze

Als weitere Zielgruppe sind auch Spielflächen für Kleinkinder vorzusehen, die eine Mindestgröße von 45 m<sup>2</sup> vorweisen haben, bei Wohngebäuden mit mehr als 5 WE erhöht sich die Größe der Spielfläche um 5 m<sup>2</sup>. Dabei ist darauf zu achten, dass die Flächen in Sicht- und Rufweite der Wohnungen liegen und Anlagen von de-

nen Gefahren ausgehe abgegrenzt werden. (Siehe dazu auch Private Spielflächen für Kleinkinder – Satzung der Stadt Köln in den Anlagen).

Die weiteren Ziele und Handlungsempfehlungen, wie z.B. Aufwertung des Straßengrüns des Steckbriefs Fokusraum Max Becker-Areal aus dem Zielbildprozess, sind zu berücksichtigen.



#### B - Luft und Klima

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen Folgen stellt die klimagerechte Planung einen wichtigen Bestandteil dar. Von den Teilnehmenden sind daher Vorschläge für Maßnahmen zu erbringen, die einen klimawirksamen und energiesparenden Städtebau ermöglichen und über die Anforderungen einer klimagerechten Stadtentwicklung hinausgehen.

Die geplante Bebauung soll sich möglichst minimal auf die Belüftungssituation und die thermische Belastung innerhalb des Plangebiets sowie der umliegenden Flächen auswirken. Unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung und der Kaltluftleitbahn sind Frischluftbahnen zu schaffen.

Von den teilnehmenden Büros sollen Maßnahmen zur Reduzierung von Überhitzung und Überflutung durch Starkregenereignisse aufgezeigt werden, beispielsweise durch:

- > Reduzierung der Flächenversiegelung
- > Ausrichtung der Baukörper
- > Vernetzung von Freiräumen
- > Offene, naturnahe Entwässerung

Aus diesem Grund sind von den teilnehmenden Büros verschiedene Lösungen zu formulieren, die der Hitzebelastung entgegenwirken.

Weiterhin sind unter Berücksichtigung der in Köln auftretenden Hauptwindrichtung Südost Frischluftbahnen zu schaffen, die ein möglichst ungehindertes Durchströmen aus Richtung Südost in Richtung Nordwest ermöglichen.

Die Dachformen sollten energetisch günstig und grundsätzlich PV- bzw. solarzellen-geeignet geplant werden, so dass regenerative Energieerträge maximiert werden können. Eine hohe Kompaktheit der Baukörper und eine energieeffiziente Bauweise ist bei der Planung zu beachten (solarenergetisch optimierter und kompakter städtebaulicher Ansatz). Dabei ist ein Augenmerk auf das A/V-Verhältnis (Quotient aus Oberflächen zu Volumina) und eine Bauweise im niedrigsten Energiestandard zu legen.

Auch die Nutzung von nachhaltigen Baustoffen bzw. deren Wiederverwertbarkeit sowie von passiv-solarer Strahlung ist aus Klimaschutzgründen von großer Bedeutung. Ein hoher solarer Eintrag soll durch die Vermeidung einer Abweichung der Hauptfassaden im Mittel von mehr als 45° aus der Südausrichtung und durch Vermeidung einer hohen gegenseitigen Gebäudeverschattung erreicht werden

### C - Entwässerung

Für die zukünftige Nutzung muss nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt werden.

Das nicht klärflichtige Niederschlagswasser ist gemäß § 44 Absatz 1 Landeswassergesetz (LWG) auf Grundstü-

cken zu versickern, hier können auch die Prinzipien der „Schwammstadt“ angewendet werden.

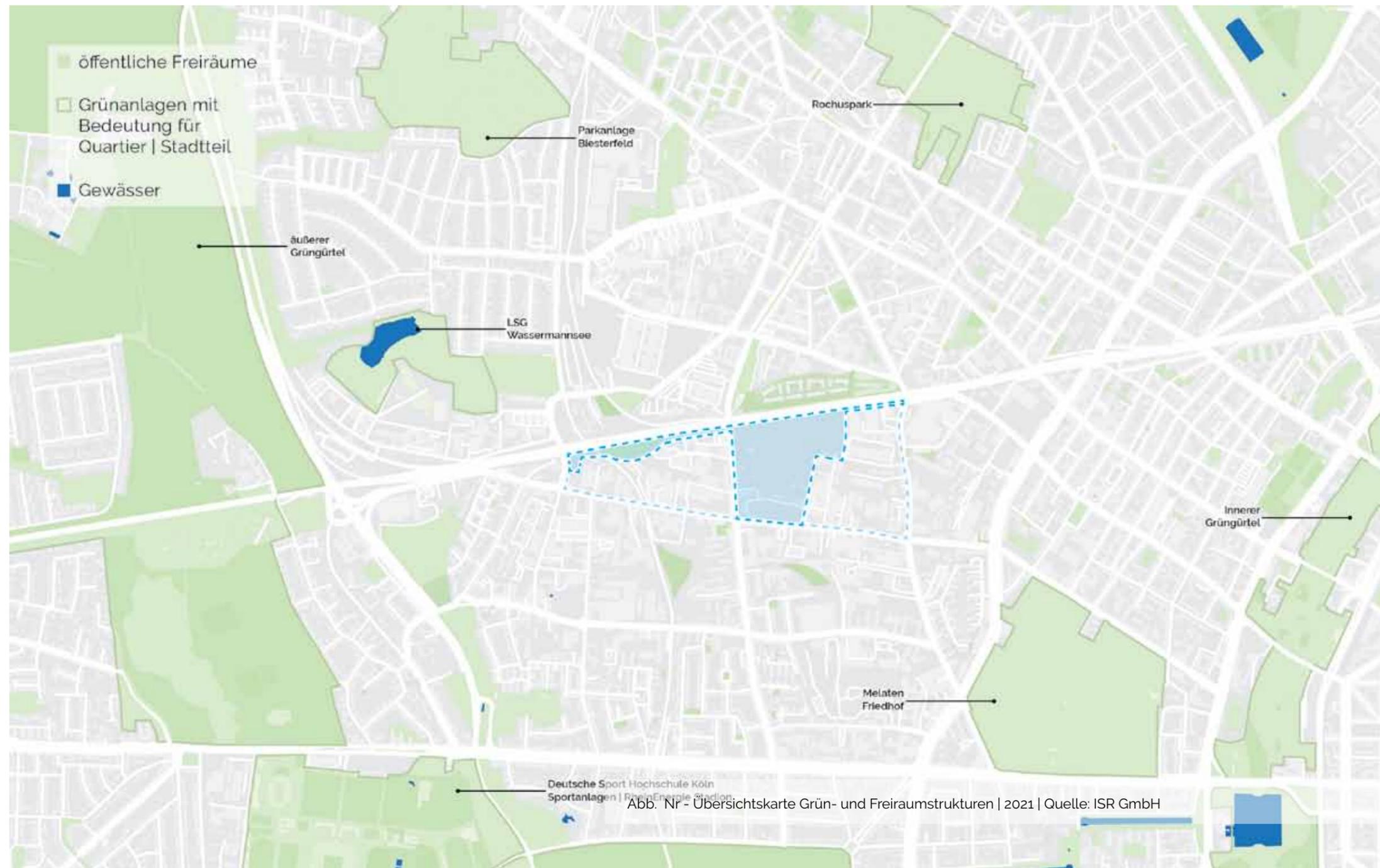
Bei der weiteren Planung sollten Maßnahmen ergriffen werden, um das Schadenpotenzial durch Starkregenereignisse möglichst gering zu halten. Da Kanalnetze nicht für die bei Starkregen anfallenden Wassermengen dimensioniert sind, dienen die nachfolgenden Konzepte dazu, das Wasser bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen möglichst schadlos zwischen zu speichern, abzuleiten bzw. von Gebäuden fernzuhalten. Folgende Maßnahmen sollten bei der Starkregenkonzeptionierung berücksichtigt werden:

- > Schaffung von geeigneten öffentlichen Fließwegen bzw. öffentlichen Retentionsräumen durch topographische Anpassungen, dabei ist dafür zu sorgen, dass kein Wasser der öffentlichen Flächen auf private Flächen entwässert und umgekehrt
- > Einstauflächen bei Starkregen auf öffentliche Spielplatzflächen sind zu vermeiden.
- > Umsetzung einer vom Gebäude abfallenden Geländeneigung, um Wasser möglichst schadlos vom Gebäude fernzuhalten
- > Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser (z.B. durch intensive Dachbegrünung)

### D - Dachbegrünung

Um eine weitere Durchgrünung zu erreichen und die kleinklimatische Situation zu verbessern, sind alle Gebäude mit Flachdächern mind. mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten, eine intensive Dachbegrünung ist auf mindestens 1/3 der Flachdächer vorzusehen. Dies kann im Zusammenhang mit innovativen Konzepten zur Nutzung der Dachflächen als zusätzliche urbane Freiräume erfolgen.

Bei der extensiven Begrünung von Flachdächern mit Magerrasen oder Sedumgesellschaften ist eine Vege-



tationstragschicht von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Eine intensive Dachbegrünung ist mit Raseneinsaat, Gräsern, Stauden und/oder Gehölzen zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 30 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Bei einer Baumpflanzung ist eine Vegetationstragschicht von 100 cm Tiefe zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m<sup>3</sup> betragen.

Tiefgaragenanlagen sind, soweit sie nicht überbaut werden, zu begrünen. Für die normale Bepflanzung soll die Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat 0,60 m zuzüglich Filter- und Drainschicht betragen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist der Auftrag von Bodensubstrat für Bäume 1. Ordnung mit einer Überdeckung von mindestens 1,50 m und für Bäume 2. Ordnung mit einer Überdeckung von mindestens 1,20 m in einer Größe von 5 x 5 m pro Baum vorzunehmen.

Die begrünten Dachflächen sind, soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar, sinnvoll begehbar und nutzbar auszuführen. Innovative Konzepte zur Nutzung der Dachflächen als zusätzliche urbane Freiräume werden an gezielten Stellen ausdrücklich begrüßt. Auch Räume für gemeinschaftliche Freibereiche sind wünschenswert. Denkbar sind auch intensiv begrünte Dachgärten, die als zusätzlicher Sport-, Aufenthalts oder Rückhalte-raum genutzt werden können.

Die Ausloberschaft steht zusätzlichen innovativen entwurfsabhängigen Maßnahmen zur Gebäudebegrünung wie zum Beispiel Fassadenbegrünung offen gegenüber.

#### **E - Hinweise zu Umweltbelangen**

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus Verkehrslärm und Gewerbelärm ein, die untenstehend aufgeführt und beschrieben sind. Um die Umsetzung in einen Bebauungsplan zu ermöglichen, muss das zu entwickelnde Plankonzept den Schallschutz und einen damit verbundenen intelligenten Umgang von Beginn an berücksichtigen. Daher wurden Betrachtungen zum Verkehrslärm und Gewerbelärm im Plangebiet durchgeführt, die nachfolgend zusammengefasst werden. Konkretere Aussagen können der Anlage *Schallschutz Gutachten* entnommen werden.



**F - Schienen- und Verkehrslärm**

Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel ohne Berücksichtigung von Abschirmungen von Gebäuden im unmittelbaren Bereich der Bahntrasse bei bis zu 75 dB(A) tags und 74 dB(A) nachts. Entlang des Maarweg liegen die Beurteilungspegel bei ca. 69 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Entlang der Widdersdorfer Straße liegen die Beurteilungspegel ca. 2 dB(A) höher als entlang des Maarweg. Im Innenbereich des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung überall größer als die mit maximal 60 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts anzustrebenden Lärmpegel für gesunde Wohnverhältnisse.

Aufgrund der hohen Schallpegel, insbesondere durch Schienenlärm zum Tages- und Nachtzeitraum, wird gerade das Planungskonzept der Wohnnutzungen, wozu auch immer die zugeordneten Außenbereiche gehören, mit ausreichend niedrigen Lärmpegeln (< 60 dB(A) tags), in großen Teilen durch einen intelligent geplanten und effektiven Schallschutz bestimmt.

Durch eine abschirmende Riegelbebauung wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt, wie sich effektiv eine freie Schallausbreitung der von Norden und Westen auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen effektiv abschirmen lässt. Somit sind im sonstigen südlich und östlich gelegenen Plangebiet auch sensiblere Nutzungen wie Wohnen

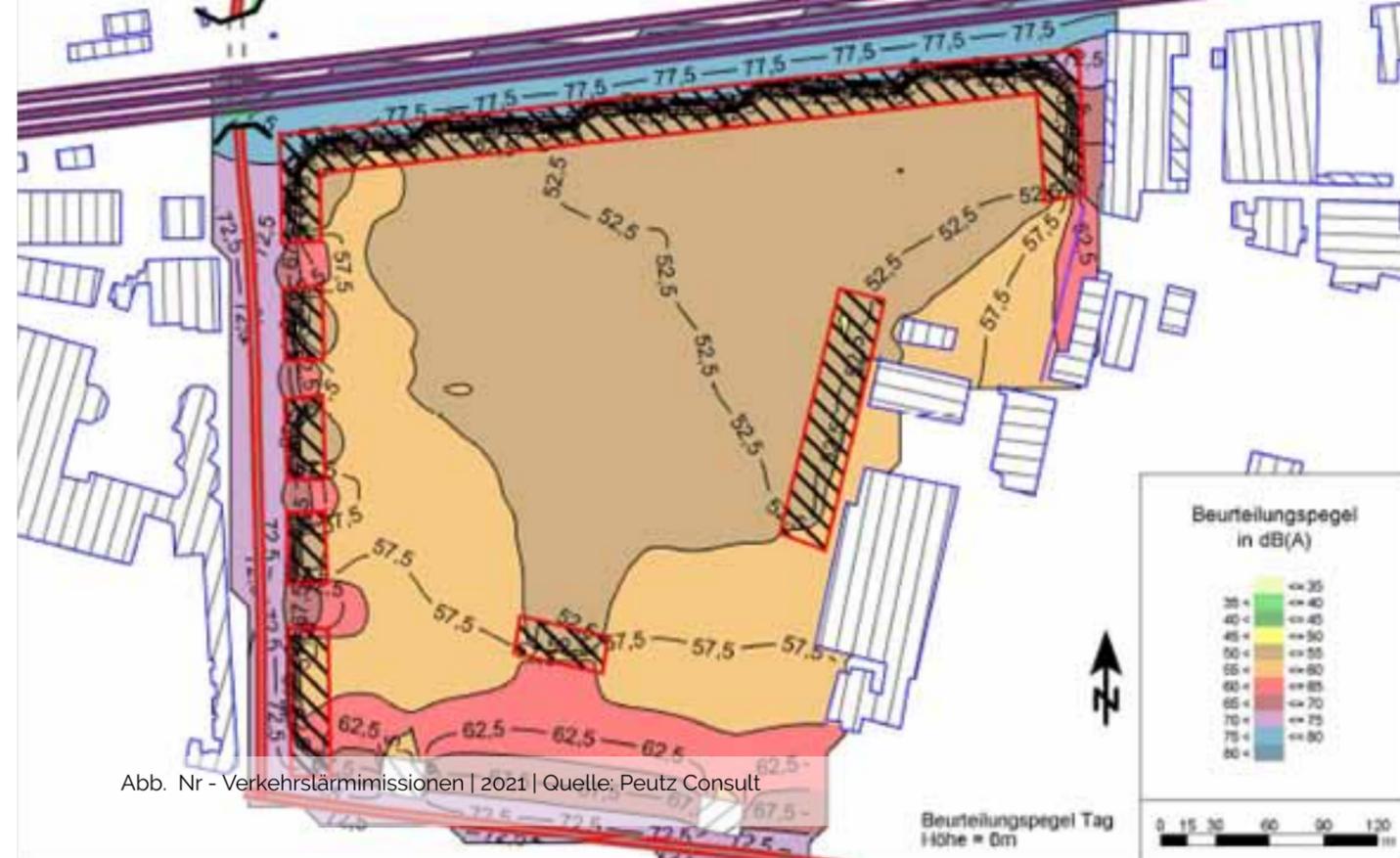


Abb. Nr - Verkehrslärmimmissionen | 2021 | Quelle: Peutz Consult

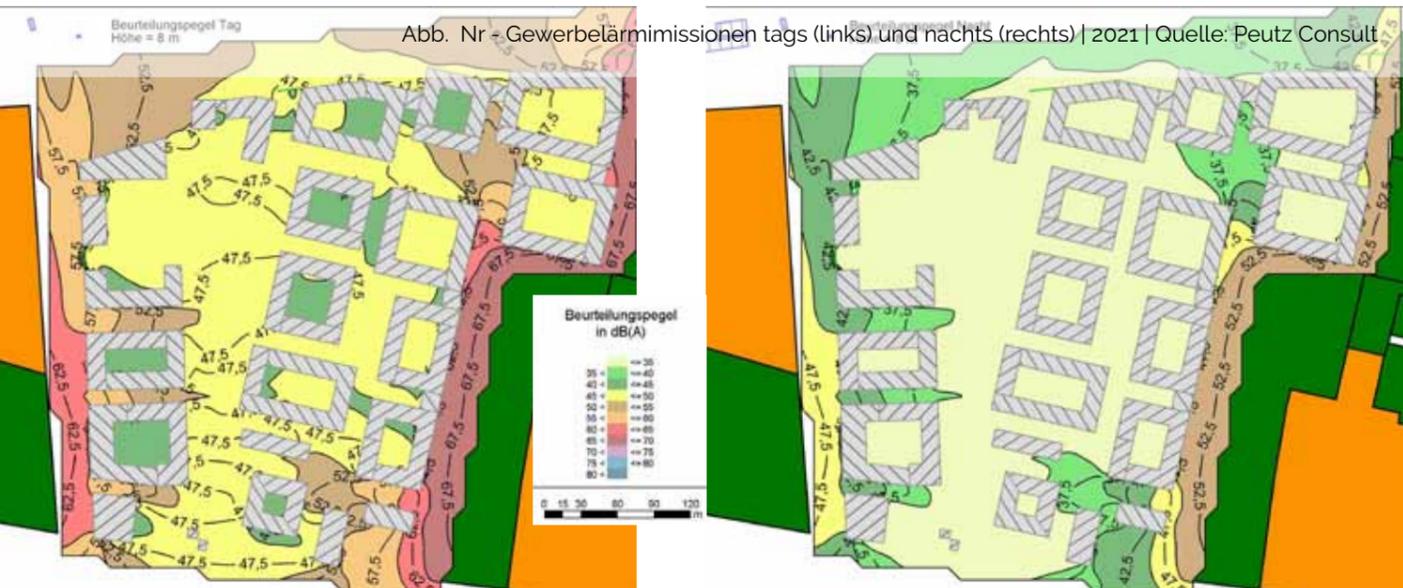


Abb. Nr - Gewerbelärmimmissionen tags (links) und nachts (rechts) | 2021 | Quelle: Peutz Consult

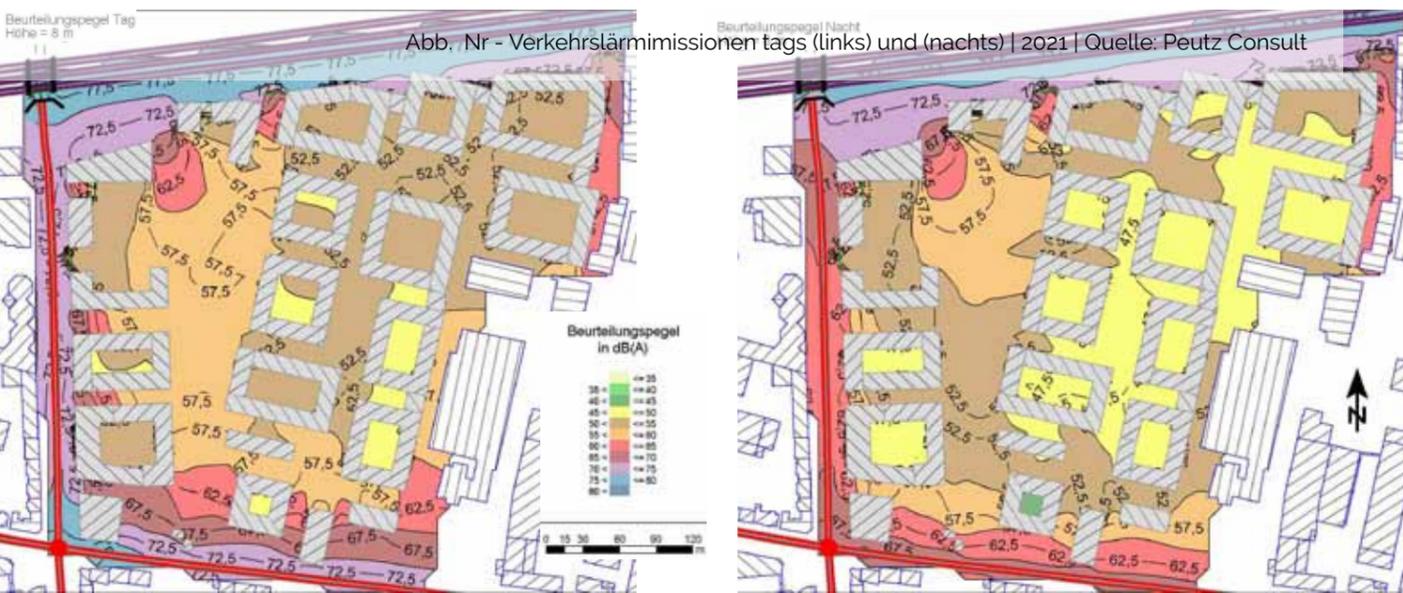


Abb. Nr - Verkehrslärmimmissionen tags (links) und (nachts) | 2021 | Quelle: Peutz Consult

möglich. Im Bereich der als Schallschutz wirkenden Riegelbebauung sind intelligente Grundrisslösungen zu entwickeln, die qualitätsvolle Räume mit einer schwerpunktmäßigen Nutzung Richtung der beruhigten Bereiche im Süden und Osten ermöglichen.

Das Prinzip einer Riegelbebauung am Rand schafft eine erhebliche Reduzierung der Schallpegel innerhalb des Plangebietes, wodurch im zentralen Bereich des Plangebietes deutlich freier mit Gebäudestellungen und Geschossigkeit für unterschiedlichste Nutzungen umgegangen werden kann. Eine alleinige Festsetzung von Schalldämmmaßnahmen für Außenbauteile inkl. Lüftungseinrichtung genügt in großen Bereichen nicht den Anforderungen einer planungsrechtlichen Absicherung von Wohnnutzungen. Entsprechend der vorangegangenen Erläuterungen sind planerische Lösungen entlang der Bahn und entlang der Straßen zu finden.

Eine Schallschutzwand zur Bahntrasse wie auf der nördlichen Seite ist nicht vorgesehen. Hier werden von den Planungsteams städtebaulich verträglichere Lösungen erwartet, die insbesondere aufgrund der Südausrichtung des Planungsgrundstücks in Bezug auf die Hauptlärmquelle des Schienenverkehrs im Norden auch umsetzbar sind.

**G - Gewerbelärm**

Die östlich des Plangebiets liegenden gewerblichen Nutzungen liegen zum Teil innerhalb des Bebauungsplanes 63460/04 „Oskar Jäger Straße“, welcher in der nördlichen Hälfte der Plangrenze einen 8 m hohen Schallschutz zum Plangebiet festsetzt. Dieser Schallschutz wird in der vorhandenen Form bestehen bleiben und ist stadtplanerisch zu berücksichtigen.

Auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück Widdersdorfer Str. 190 befinden sich als lärmschutzrelevante Betriebe ein Schreinereibetrieb und ein Messebaubetrieb. Für diese Nutzungen werden typische flächenhaft angesetzte Emissionen mit Werten von 65dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht bei der Berechnung berücksichtigt, die eine Tag- und eingeschränkte Nachtnutzung unterstellen.

Das westlich des Maarweges gelegene Grundstück der Familie Dirkes war bis vor einigen Jahren noch eines der bekanntesten Autohäuser Kölns. Nach der Insolvenz des Betriebes im Jahr 2019 wird das Grundstück zurzeit durch den Autohausbetreiber – die Fa. Moll – angemietet. Aufgrund der Ergebnisse aus dem Zielbildprozess wird sich das Gebiet westlich des Maar-

wegs in den nächsten Jahren von einem Industriegebiet in ein Gewerbegebiet wandeln, sodass sich die Schallemissionen an dieser Stelle reduzieren werden, was entsprechend bei den schallschutztechnischen Voruntersuchungen so berücksichtigt wurde.

Das Umspannwerk der RheinEnergie auf der östlichen Seite des Maarweges wurde bei den schallschutztechnischen Betrachtungen als überplant unterstellt. Sowohl im Bestand als auch nach der Umverlegung und flächentechnischen Reduzierung des Umspannwerks sind hierzu im weiteren Planungsprozess noch konkretere Aussagen zu treffen. (Siehe dazu Kapitel B, Ergänzende Anforderungen technische Infrastruktur)

Für die zukünftige Nutzung als Urbanes Gebiet ist eine Schutzwürdigkeit von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu unterstellen. Unter der zuvor erläuterten Ausgangslage zeigt die schallschutztechnische Vorstudie, dass große Teile des Grundstücks die Grenzwerte einhalten, lediglich in einem Grundstücksstreifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze von ca. 50 m werden die Richtwerte der TA-Lärm überschritten.

Sofern der erforderliche Abstand aufgrund der stadtplanerischen Konzeption mit schutzbedürftigen Nutzungen nicht eingehalten werden können, kann auch hier

mit abschirmenden Gebäuden und mit entsprechenden Grundrisskonzeptionen, ein Ausschluss von Immissionsorten nach TA-Lärm an Fassaden mit Überschreitungen, eine Lösung sein.

Die vorhandenen Gewerbenutzungen insbesondere am östlichen Rand des Grundstücks schränken die Nutzungsmöglichkeit, insbesondere für Wohnnutzungen im östlichen Teil des Plangebiets ein. Ein späterer Bebauungsplan wird Restriktionen für die Planung festsetzen. Die schalltechnischen Betrachtungen sind zwar später noch zu konkretisieren und die tatsächlichen Nutzungen detailliert zu erfassen, ein zu entwickelndes städtebauliches Konzept sollte aber schon früh diesen Aspekt berücksichtigen und in städtebaulichen Lösungen konkretisieren.

Von den teilnehmenden Büros ist daher ein Umgang mit den Übergangsstellen zwischen dem Planungsareal und den angrenzenden, größtenteils gewerblichen Nutzungen, zu definieren, die den Anforderungen an den Immissionsschutz gerecht werden. Es ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das gezielt, kreativ und intelligent Schallschutzmaßnahmen in einem gesamten städtischen Kontext aufzeigt, qualitativ integriert und auch die Möglichkeiten bietet auf die Lärmsituation weiter zu reagieren. Lösungen können zum

Beispiel durch die Anordnung nicht sensibler/sensibler Nutzungen, Baukörperhöhen und Stellung, beruhigten Innenhofkonzepten, ergänzender aktiver Lärmschutzmaßnahmen, Baureihenfolgen, Grundrissysteme und Anordnung von Außenbereichen erfolgen.

#### H - Luftschadstoffuntersuchung

Im Vorfeld einer Konzeptentwicklung und der anstehenden Bauleitplanung waren vorab erste Aussagen zur Beurteilung der Luftqualität im Plangebiet und im Umfeld, auf Basis einer beispielhaften Konzeptstudie, zu treffen. Hierzu wurden Berechnungen in Bezug auf die Luftschadstoffemissionen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub und Stickstoffdioxid durchgeführt.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen eine Einhaltung der jeweiligen Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid im gesamten Untersuchungsgebiet. Lediglich an Immissionsorten entlang der Widdersdorfer Straße werden die Grenzwerte für Stickstoffdioxid überschritten. Zurückzuführen lässt sich dieses Ergebnis auf die vergleichsweise hohe Verkehrsmenge von 20 000 Kfz pro Tag und den hohen SV-Anteil von 10%. Eine straßennahe, geschlossene Randbebauung mit schützenswerter Nutzung ist an dieser Stelle daher zu vermeiden.

#### I - Bodenverhältnisse, Altlasten und Grundwasser

Das gegenständliche Gelände war von 1875 bis 1930 Teil des „Altes Gaswerk“ in Köln Ehrenfeld. Auf dem Gelände befanden sich Anlagen und Gebäude zur Gasproduktion sowie zur Gas- und Kohlelagerung. Nach der Stilllegung des Werks im Jahre 1930 wurde die Fläche bis Ende der 1980er Jahre durch unterschiedlichste Gewerbebetriebe genutzt bzw. lagen brach.

Seit Ende der 1970er Jahre betreibt die Max Becker GmbH & Co. KG auf dem aktuellen Gelände den Rohstoffverwertungsbetrieb. Nach derzeitiger Planung wird im Jahre 2022 der Betrieb der Max Becker GmbH & Co. KG am Standort Widdersdorfer Straße 194 eingestellt. Westlich der Max Becker-Fläche setzt sich der ehemalige Gaswerksstandort bis an den Maarweg fort. Dieser Flächenbereich wird seit ca. den 50er-Jahren von der RheinEnergie zum Zwecke der Gasspeicherung und als Umspannwerk genutzt.

Von 1997 bis 2021 wurde in verschiedenen Untersuchungskampagnen diverse umweltbezogene Untersuchungen im Auftrag verschiedener Auftraggeber und Fragestellungen durchgeführt. Nahezu alle vorgenannten Untersuchungen wurden Hand in Hand mit der Stadt Köln durchgeführt und die zugehörigen Ergebnisse liegen dem Umweltamt vor.

Im Vorfeld der bevorstehenden Umnutzung als gemischt genutztes Quartier erfolgten umfangreiche Boden-/ Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen. Die Bodenuntersuchungen erfolgten über Schürfe und Bohrungen, die Grundwasseruntersuchungen aus vorhandenen Grundwassermessstellen. Die Stadt Köln betreibt auf dem Gelände seit den 1990-er Jahren ein eigenes Grundwassermonitoring.

#### Max Becker-Grundstück

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde eine durchschnittlichen Auffüllungsmächtigkeit von 1,9 m ermittelt. Diese historische Auffüllung diente größtenteils der Egalisierung des Geländes zum Ende des vorletzten Jahrhunderts und besteht aus Bodenaushub, Schlacken, Bauschutt und Aschen. Bei den chemischen Laboruntersuchungen wurden Schadstoffbelastungen der Auffüllungen sowie bereichsweise des unterlagernden Geogens (Hochflutlehm) und leichte Grundwasserbelastungen festgestellt. Die erkundeten gastypischen Belastungen (im Wesentlichen: polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, Cyanide, Schwermetalle, Mineralöle) entstammen überwiegend der ehemaligen Nutzung durch das Gaswerk. Unter Beibehaltung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung sind keine Nutzungseinschränkungen abzuleiten.

Die vorgesehene sensible wohnliche Nutzung in Teilbereichen des Grundstücks bedingt größere Bodensanierungsmaßnahmen. Seitens des Vorhabenträgers ist geplant sämtliche Auffüllungsmaterialien sowie bereichsweise schadstoffbeaufschlagte geogene Bodenmaterialien im Zuge der Neuplanung mittels Bodensanierung zu entfernen. Ziel der Bodensanierungsmaßnahmen, bei der u.a. alle Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die geplante Nutzung eingehalten werden, wird auch eine Änderung im Altlastenstatus der Stadt Köln bei der das gesamte Grundstück als „saniert ohne weiteren Handlungsbedarf“ definiert wird. Durch die vorgesehenen Maßnahmen



Abb. Nr - Schallschutzwand | 2021 | Quelle: PANDION AG

können demnach die unterschiedlichen Nutzungen eines gemischt genutzten Quartiers ermöglicht werden und insbesondere gesunde Wohnverhältnisse garantiert werden.

### RheinEnergie-Grundstück

Mit den durchgeführten umweltbezogenen Untersuchungen wurde ermittelt, dass bereichsweise tiefgründige Bodenverunreinigungen vorliegen, die eine Grundwasserbeaufschlagung mit gaswerktypischen Schadstoffen bedingen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Verfüllung einer großen Hohlform aus dem Zeitraum vor dem 2. Weltkrieg mit Rückständen aus der Gasproduktion. Vereinzelt wurden im Bereich der ehemaligen Gasbehälter weitere gaswerktypischen Auffüllungsmaterialien ermittelt. Die erkundeten gastypischen Belastungen (im Wesentlichen: polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, Cyanide, Schwermetalle, Mineralöle) entstammen überwiegend der ehemaligen Nutzung durch das Gaswerk. Die nachfolgende gewerbliche Nutzung durch die Rheinenergie erbrachte keine relevanten Schadstoffbeaufschlagungen des Bodens bzw. des Grundwassers.

Für die geplante Umnutzung zu wohnbaulichen-/gewerblichen Zwecken werden auch hier umfangreiche

Sanierungsmaßnahmen der vorgefundenen Schadstoffe erforderlich. Weitergehende Sanierungsuntersuchungen und-planungen stehen noch aus. Für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe soll auch hier angenommen werden, dass keine Restriktionen aus dem Baugrund bestehen.

### J - Energieversorgung

Das Energiekonzept für das Quartier orientiert sich am übergeordneten Ziel, den Primär- und Endenergiebedarf im Quartier so niedrig wie möglich zu halten. Die neu zu errichtenden Gebäude sind mindestens nach dem KfW 55 Standard bzw. dem dann geltenden Standard gemäß Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer Neubauvorhaben zu planen. Photovoltaikanlagen sind – wo möglich und sinnvoll – auf Dachflächen bzw. Fassadenintegriert zu berücksichtigen.

Satteldächer sollten nach Möglichkeit so ausgebildet werden, dass sie einer solarenergetischen Nutzung zur Verfügung stehen. Es wird davon ausgegangen, dass der im Quartier erzeugte Strom vorrangig zum Betrieb der Wärme- und Kälteversorgungsanlagen sowie als Mieter- bzw. Quartiersstrom genutzt wird.

Dabei ist die Planung in Hinblick auf das energieoptimierte Bauen im Sinne innovativer sowie energie- und kosteneffizienter Gebäudekonzepte umzusetzen. Es soll eine innovative und nachhaltige Energieversorgung in die Quartiersinfrastruktur integriert werden, die durch RheinEnergie als zukünftiges Wärme- und Kälteversorgungsunternehmen sowohl ökologisch als auch ökonomisch betrieben werden kann.

Die Nahwärmeversorgung soll über eine zentrale Station Kopfstation auf Basis der vorhandenen Fernwärme für jedes Gebäude bereitgestellt werden. Die im Quartier verteilte Nahwärme wird dann auf Niedertemperaturniveau bereitgestellt. Sofern möglich soll der Abwasserkanal als zusätzliche Wärmequelle im Winter, bzw. Wärmesenke im Sommer konzeptionell berücksichtigt werden. Alternativ bzw. ergänzend dazu kann auch die Nutzung von Umweltwärme zur Einbindung in ein Gesamtsystem herangezogen werden. Zusätzlich soll eine zentrale Kälteerzeugung aus Absorptionskälteanlagen bzw. Kompressionskälteanlage in Kombination mit dezentralen weiteren Anlagen zur Versorgung des Quartiers konzeptioniert werden.

Zur zentralen Unterbringung der Energieversorgungsanlagen ist eine Gebäudefläche von 20 m x 20 m vorzusehen mit einer Raumhöhe von 6 m. Zu Wartungs- und

Instandhaltungszwecken müssen einfache Zugangsmöglichkeiten und Stellflächen vorhanden sein.

Klarstellend sei erwähnt, dass hiermit nicht die Belange der betriebsnotwendigen Anlagen der RheinEnergie gemeint sind.

## Ziele

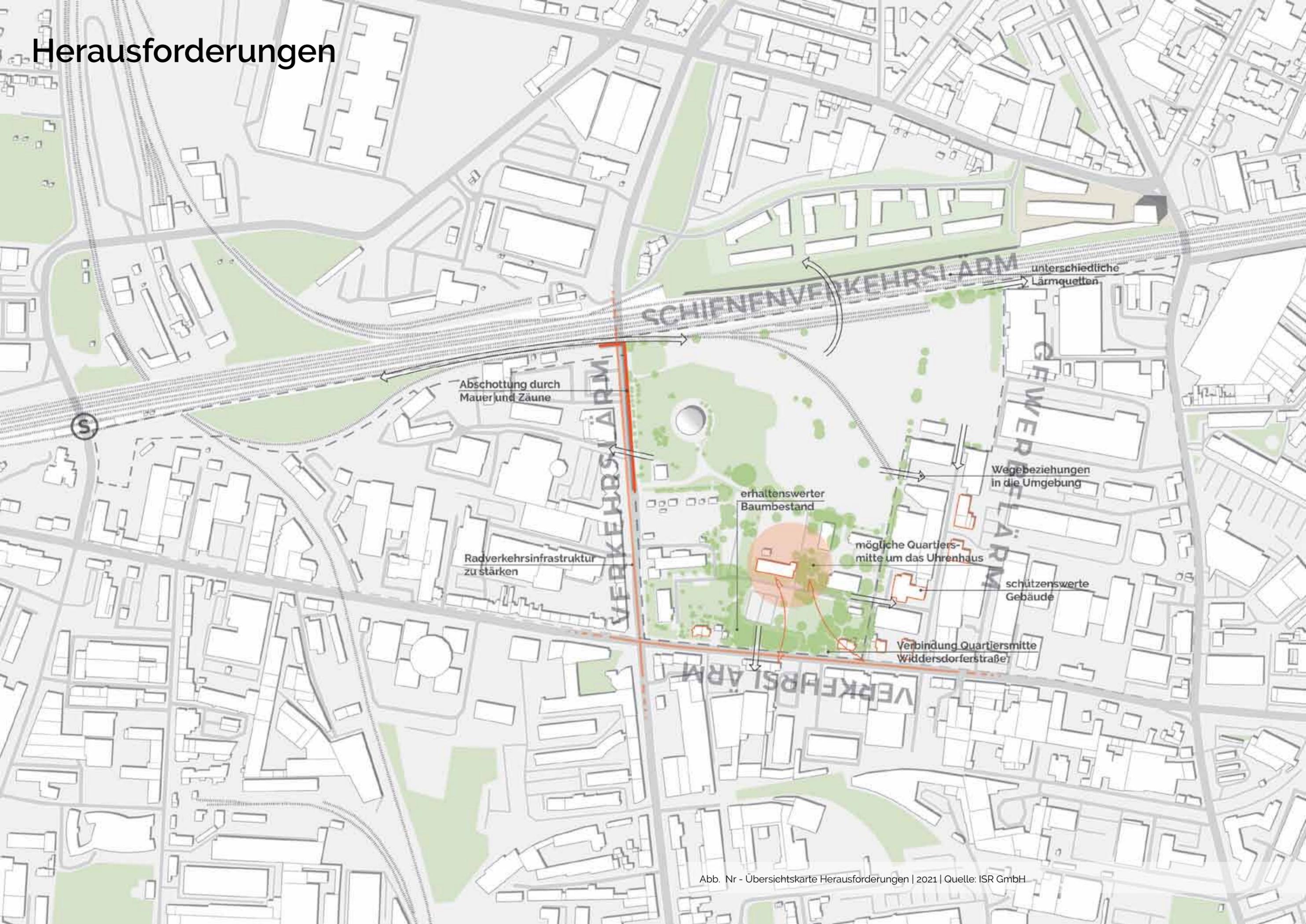


Angesichts der angestrebten urbanen Dichte sind die öffentlichen Flächen von besonderer Bedeutung für ein lebendiges und lebenswertes neues Quartier. Die bestehenden Grünstrukturen sollen dabei soweit dies sinnvoll möglich ist, in die Planungen integriert werden. Aufgrund der wenigen öffentlichen Freiflächen in der näheren Umgebung ist der zu entwickelnde Freiraum von stadtteilrelevanter Bedeutung.



Abb. Nr - Max Becker-Areal | 2021 | Quelle: PANDION AG

# Herausforderungen



Abschottung durch Mauer und Zäune

Radverkehrsinfrastruktur zu stärken

erhaltenswerter Baumbestand

mögliche Quartiersmitte um das Uhrenhaus

Wegebeziehungen in die Umgebung

schützenswerte Gebäude

Verbindung Quartiersmitte Widersdorferstraße

unterschiedliche Lärmquellen

VERKEHRSÄRM

VERKEHRSÄRM

SCHIENENVERKEHRSSTRASSE

VERKEHRSÄRM

## Plangrundlagen

Die Plangrundlagen werden an dem in der Terminübersicht genannten Datum durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH an die Teilnehmenden verschickt.

Es werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auslobung im pdf-Format
- Plangrundlage (dwg, dxf)
- Schallschutz Gutachten
- Leitplanken Mobilität
- Luftschadstoffanalyse
- Funktionale Leistungsbeschreibung der Ersatzstandorte
- Merkblatt zur Abfallentsorgung
- Liegenschaftskataster und Luftbild
- Flächennutzungsplan
- Dokumentation Vertiefungstermin Max Becker-Areal 29.10.2021
- Endbericht Zielbildprozesses
- Probelayout als Orientierung
- Formblatt Flächenberechnungsbogen
- Formblatt Berechnungstabelle Kooperatives Baulandmodell
- Formblatt Verfassererklärung
- Charta für das Max Becker-Areal des Rahmenplanungsbeirats
- Kartierung Denkmäler auf dem Areal