



## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes  
Arbeitstitel: Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld  
und über die Empfehlungen zur Überarbeitung des Ergebnisses des städtebaulichen und  
freiraumplanerischen Wettbewerbs Max Becker-Areal**

### Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

| Gremium   | Datum      |
|---|------------|
| Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld | 22.11.2022 |
| Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)                          | 05.12.2022 |
| Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)                           | 05.12.2022 |
| Stadtentwicklungsausschuss                                | 02.02.2023 |

### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt das Ergebnis des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs zum Max Becker-Areal zur Kenntnis;
2. beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einen Bebauungsplan für das Gebiet nördlich der Widdersdorfer Straße 194 – 208, östlich des Maarwegs, südlich der Bahntrasse und westlich des Alten Gaswerkes, des Kontrastwerkes (Oskar-Jäger-Straße 173) und des Grundstückes Oskar-Jäger-Straße 175-177 sowie für das Annexgrundstückes westlich des Maarwegs bis zur Vitalisstraße - Arbeitstitel: Max Becker-Areal in Köln-Ehrenfeld - aufzustellen mit dem Ziel, ein urbanes Gebiet mit Wohnen, Gewerbe, einer Grundschule, mehreren Kindertagesstätten, Nahversorgung, sozialen und kulturellen Nutzungen, Anlagen zur Energieversorgung, öffentlichen Grün-, Spiel- und Sportflächen sowie Verkehrsflächen festzusetzen;
3. beschließt die Überarbeitung des Siegerentwurfs von Cityförster mit urbanegestalt gemäß den Empfehlungen des Preisgerichts als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

## Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

## Begründung:

Das Recyclingunternehmen Max Becker verlässt seinen bisherigen Firmensitz nördlich der Widdersdorfer Straße 194 in Köln-Ehrenfeld und verlagert seinen Standort in den Niehler Hafen. Dadurch ergibt sich die Chance, das bisher für die Öffentlichkeit abgeriegelte Gebiet als neues Stadtquartier zu entwickeln. Die Grundstücke von Max Becker wurden von der Pandion AG erworben. Das westlich angrenzende Grundstück der Rheinenergie AG wird ebenfalls in die Umnutzung miteinbezogen.

Der Rat der Stadt Köln hat die Verwaltung mit Beschluss vom 06.02.2020 beauftragt, die notwendigen planerischen Voraussetzungen zur städtebaulich-funktionalen Neuordnung und Weiterentwicklung des sogenannten Max Becker-Areals in Köln-Ehrenfeld zu treffen, um die Entwicklung eines mischgenutzten Quartiers anzustoßen.

Zu diesem Zweck wurde von der Ausloberschaft Pandion AG und Rheinenergie AG in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln von März bis Oktober 2022 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb zur Findung eines zukunftsfähigen Konzeptes für einen gemischt genutzten Stadtraum durchgeführt. Als Sieger des Wettbewerbsverfahrens wurde vom Preisgericht am 18.10.2022 der Entwurf des Planungsbüros Cityförster aus Hannover zusammen mit dem Landschaftsarchitekten urbanegestalt aus Köln gekürt.

Die Umsetzung eines gemischt genutzten Quartieres auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses ist nach bestehendem Planungsrechts nicht möglich. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## Ablauf und Ergebnis des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs

Der Umgriff des Wettbewerbs gliederte sich in einen Realisierungsteil und einen Ideenteil. Der Realisierungsteil umfasste das Gebiet des eigentlichen Max-Becker-Geländes sowie das Grundstück der Rheinenergie sowie das Annexgrundstück zwischen Maarweg und Vitalisstraße. Darüber hinaus waren die Teams aufgefordert, auch angrenzende Grundstücke als konzeptionellen Ideenteil mit ersten Ansätzen mitzudenken. Der Ideenteil umfasste das Areal von der Vitalisstraße bis zur Oskar-Jäger-Straße, südlich der DB-Trasse und nördlich der Widdersdorfer Straße.

Das Wettbewerbsverfahren startete am 28.03.2022 mit dem Auftaktkolloquium und der öffentlichen Auftaktveranstaltung, die aufgrund der Corona-Einschränkungen rein digital stattfand. In der öffentlichen Auftaktveranstaltung wurden nochmals die Aufgabenstellung und die Rahmenparameter genauer erläutert.

Daran anschließend waren in der ersten Bearbeitungsphase des Wettbewerbs 15 Planungsteams aufgefordert, erste Entwürfe zu entwickeln. Die erste Bearbeitungsphase fand anonym statt.

Aus den 15 Arbeiten der Planungsteams hat das Preisgericht am 15.06.2022 fünf Entwürfe ausgewählt, danach wurde die Anonymität aufgehoben. In einer öffentlichen Zwischenpräsentation am 23.06.2022 (in Präsenz) wurden die fünf ausgewählten Arbeiten vorgestellt. Parallel dazu wurden die fünf Entwürfe vom 17.06. - 30.06.2022 digital sowie in den Bezirksrathäusern Lindenthal und Ehrenfeld ausgestellt. Die Öffentlichkeit hatte dabei die Möglichkeit, Anregungen und Ideen zu den Entwürfen mitzuteilen.

Die Anregungen der Öffentlichkeit der Phase 1 wurden dokumentiert (Anlage 5) und den Planungsteams für die zweite Bearbeitungsphase mit auf den Weg gegeben. Nach der zweiten Bearbeitungsphase wur-

den die Entwürfe am 26.09.2022 öffentlich präsentiert. Vom 22.09. bis zum 07.10.2022 wurden die Arbeiten der Planungsteams wieder digital und analog veröffentlicht. Die Anregungen aus dieser Beteiligungsaktion wurden dem Preisgericht vorgelegt (Anlage 6). Es hat am 18.10.2022 über den Siegerentwurf und die weiteren Ränge und Anerkennungen entschieden:

1. Preis: Cityförster | Hannover mit urbanegestalt | Köln
  2. Preis: Teleinternetcafe | Berlin mit Treibhaus Landschaftsarchitektur | Hamburg
  3. Preis: ASTOC | Köln mit club L 94 Landschaftsarchitekten | Köln
- Anerkennung: Urban Agency | Kopenhagen/Düsseldorf mit NORD Architects A/S | Kopenhagen  
 Anerkennung: kister scheithauer gross | Köln mit Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten | München

### **Erläuterung Siegerentwurf von Cityförster mit urbanegestalt**

Unter dem Titel „Ehrenfelder Best-Of“ schlägt Cityförster ein offenes, charakterstarkes Quartier vor, das eine hohe städtebauliche Dichte mit offenen, vielfältig vernetzenden und reichhaltig programmierten Freiräumen verbindet. Wohnen, Arbeiten, Kultur und Bildung sind kleinräumlich gemischt und auf kurzen Wegen miteinander vernetzt. Das neue Quartier soll grün, kulturell verankert und kreativ anziehend sein. Ortsprägende Bau- und Freiraumtypologien fügen sich in ein buntes Mosaik ein und schaffen Angebote für unterschiedliche Lebensstile und Altersgruppen. Diagonal durch das Gebiet und verläuft ein Grünzug, der das grüne Herz des neuen Quartiers bildet.

Der Entwurf kombiniert Wohnen, gewerbliche Nutzungen und dazugehörige Versorgungs- und Quartiersfunktionen in einem kompakten und durchmischten Stadtquartier. Die Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung geschieht vor allem auf Baufeldebene, soziale Infrastrukturen wie KiTas sind in die Wohn- und Bürogebäude integriert.

In Anlage 3 ist der Erläuterungstext aus dem Wettbewerbsverfahren von Cityförster und urbanegestalt zu finden.

### **Empfehlungen des Preisgerichts zur Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses**

Das Preisgericht empfiehlt den Siegerentwurf für die Umsetzung der weiteren Planungsschritte. Für den Siegerentwurf hat das Preisgericht die im Folgenden aufgeführten individuellen Empfehlungen verfasst:

#### **1. Preis – Cityförster | Hannover mit urbanegestalt | Köln**

- Die stadträumliche Situation im Kontext Gasregelstation/ Umspannwerk/ Kulturbaustein im Nordwesten des Plangebiets überzeugt nicht (bzgl. technischer Nutzbarkeit, Umfriedung, Grüncharakter, Schallschutz, Schnittstelle zum Schulbaustein etc.) und ist zu überarbeiten. Auch die räumliche Fassung dieses Freiraums sollte reflektiert werden.
- Die Einbettung der Schule ist hinsichtlich der Erschließung (MIV, ÖPNV), der Freiraumgestaltung und des Schallschutzes zu überprüfen.
- Der östlich am Uhrenhaus gelegene City-Hub kann hinsichtlich der Nutzungsmischung (u.a. Kombination Energiezentrale und KiTa) nicht überzeugen.
- Die Lagen der Kindertagesstätten sind zu überprüfen und die zugehörigen Freiräume nachvollziehbar darzustellen.
- Die horizontale Nutzungsmischung frei finanzierten / geförderter Wohnungsbau ist nicht realisierbar. Innerhalb eines Blocks muss eine Realteilung möglich sein.
- Die „grüne“ Mobilitätstrasse entlang der Bahn wirkt zu steinern und ist im Sinne einer attraktiveren Gestaltung zu überdenken. Im Ideenbereich 1 überzeugen Mobilitätstrasse / Baustruktur / Grünraum / Vernetzung nicht und sind zu überarbeiten.
- Eine maßvolle „belebende“ Nutzungsmischung (z.B. zusätzlich Café, Ateliers etc.) ist auf dem Gleisgrundstück zu prüfen und abzusichern.
- Geeignete Maßnahmen für den Schallschutz zur Bahn (u.a. Zwischenraum Blöcke ggf. mit aktiven Schutzmaßnahmen) und zum Gewerbe im Osten (ggf. Tausch City-Hub / Wohnblock wie in Phase 1) sind zu ergreifen.
- Bei einigen Blöcken entlang der Bummelmeile wirkt die Dichte zu massiv bzw. die Belichtung über die Innenhöfe problematisch und sollte überprüft werden (u.a. Innenhöfe östliche Büroblöcke erscheinen zu klein). Eine maßvolle Dichterverschiebung im Sinne einer optimierten Nutzbarkeit in Richtung der beiden Blöcke entlang des Maarwegs ist zu prüfen.

- Die zentrale öffentliche Grünfläche kann aufgrund der kleinteiligen, linearen Zonierung als öffentlicher Park nicht überzeugen und ist zu überarbeiten.
- Die Bummelmeile ist attraktiv und intelligent auszuformulieren, um urbane Belebtheit zu schaffen und in den Erdgeschoßen Leerstände zu verhindern. Die belebende Nutzung des Uhrenhaus als attraktives Markthallenkonzept (ggf. mit maßvoller Gastronomienutzung) ist zu überprüfen.

Das komplette Protokoll der Preisgerichtssitzung vom 18.10.2022 ist in Anlage 4 zu finden.

Auf Grundlage dieser Empfehlungen wird das siegreiche Planungsteam nun seinen Entwurf in Abstimmung mit der Verwaltung und der Pandion AG und Rheinenergie AG überarbeiten.

### **Gaskugelbehälter**

Es ist abschließend entschieden, dass der Gaskugelbehälter nicht unter Denkmalschutz gestellt wird. Da das Verfahren zur Prüfung des Denkmalwerts erst im Laufe des Wettbewerbs abgeschlossen wurde, waren die Planungsteams im Wettbewerb aufgefordert Alternativen mit und ohne Gaskugelbehälter aufzuzeigen.

Das Preisgericht hat keine Empfehlung zum Umgang mit dem Gaskugelbehälter abgegeben.

### **Ideenteil**

Das Augenmerk des Preisgerichts bei der Auswahl des Siegerentwurfs lag auf dem Realisierungsteil Max Becker-Areal. Trotzdem war es wichtig, für die Einbindung in die Umgebung den Ideenteil mitzudenken und hier schon grundsätzliche Überlegungen zu Wege- und Grünverbindungen und Schnittstellen zu berücksichtigen. Für die Ideenteile 2 und 3 (ehemaliges Thyssen-Grundstück Oskar-Jäger-Straße 179 sowie Widdersdorfer Straße 158 und 188) liegen bereits konkrete Nutzungsabsichten von Investoren vor, die so auch in das Wettbewerbsverfahren als Leitplanken hinein gegeben wurden. Die Verwaltung wird nun in Abstimmung mit den Vorhabenträgern treten, um das Ergebnis der Ideenteile mit den im Wettbewerb vorgegebenen Leitplanken abzugleichen und die Ideenteile evtl. ebenfalls zu überarbeiten.

Der Investor für den Ideenteil 2 hat die Absicht bekundet, für seine Grundstücke (ehemaliges Thyssengelände an der Oskar-Jäger-Straße 179 und 192) ein eigenes Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Danach anschließend ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Für die Grundstücke Widdersdorfer Straße 158 und 188 (Ideenteil 3) ist ebenfalls ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, welches 2023 gestartet werden soll.

### **Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Max Becker-Areal**

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens soll nun das formale Bebauungsplanverfahren für das Max Becker-Areal eingeleitet werden.

Der Geltungsbereich für das Bebauungsplanverfahren umfasst das Gebiet des Realisierungsteils des Wettbewerbs mit dem eigentlichen Max Becker-Gelände sowie dem Grundstück der Rheinenergie. Die Gesamtgröße beläuft sich auf rund 17,3 ha (inkl. angrenzender Erschließungsflächen). Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die Ost-West-Trasse der Deutschen Bahn, im Süden durch die Widdersdorfer Straße, im Westen durch den Maarweg und im Osten durch das Alte Gaswerk, das Kontrastwerk und weitere gewerbliche Gebäude. Ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs ist das sogenannte Gleisgrundstück zwischen Vitalisstraße und Maarweg, welches zwischen der DB-Trasse und dem betriebseigenen Gleis von Max-Becker liegt und bis zum S-Bahnhof Müngersdorf reicht. Der Geltungsbereich liegt somit überwiegend im Stadtteil Ehrenfeld, der westlichste "Zipfel" liegt im Stadtteil Müngersdorf.

Die Umsetzung eines gemischt genutzten Quartiers mit Wohnen, gewerblichen Nutzungen, Nahversorgung, Anlagen zur Energieversorgung sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen, erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es besteht für das Areal derzeit kein Bebauungsplan, der Flächennutzungsplan stellt Industriegebiet, Gewerbegebiet, Flächen für Ver- und Entsorgung und Fläche für Bahnanlagen dar. Daher ist ebenfalls die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Regionalplan weist einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) soll auf Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses erfolgen. Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden dem Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld, den Bezirksvertretungen Ehrenfeld und Lindenthal und dem Stadtentwicklungsausschuss dann zum Beschluss vorgelegt.

### **Anwendung Kooperatives Baulandmodell und Klimaschutzleitlinien**

Für das Verfahren kommt das Kooperative Baulandmodell in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 zur Anwendung. Die Anwendungszustimmung der Pandion AG liegt vor, die Anwendungszustimmung der RheinEnergie AG steht noch aus, soll aber in Kürze erfolgen. Neben den gemäß kooperativem Baulandmodell verpflichteten 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau, wird beim Max Becker-Areal gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.03.2022 noch zusätzlich 20% des Wohnraumes für Mietwohnungsbau, Genossenschaften, gemeinschaftliche Wohnformen oder Baugruppen zur Verfügung gestellt werden.

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

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>). Im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens werden Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

### **Anlagen:**

- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 Siegerentwurf von Cityförster mit urbanegestalt
- 3 Erläuterungstext von Cityförster mit urbangestalt aus dem Wettbewerbsverfahren
- 4 Protokoll der Preisgerichtssitzung vom 18.10.2022
- 5 Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung Phase 1
- 6 Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung Phase 2
- 7 Die weiteren Entwürfe (2. und 3. Rang sowie Anerkennungen)