

**Begründung nach § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB)
mit Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit § 2 Absatz 4 BauGB
zur 182. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 4, Köln-
Ehrenfeld**

Arbeitstitel: "Widdersdorfer Straße in Köln- Ehrenfeld"

hier: Durch Neustrukturierung und Umwandlung verschiedener Flächennutzungen erfolgt für einen Teilbereich eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage der Rahmenplanung Müngersdorf/Braunsfeld/Ehrenfeld

1. Gebietsbeschreibung

Das Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Ehrenfeld und wird im Norden durch die Bahntrasse Köln - Aachen, im Osten durch die Oskar-Jäger-Straße, im Süden durch die Widdersdorfer Straße und im Westen durch den Maarweg begrenzt. Das Änderungsgebiet umfasst circa 2,9 ha.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Innerhalb des durch Industrie und Gewerbe geprägten Kölner Nordwestens vollzieht sich seit Jahren ein Strukturwandel, dessen städtebauliche Umsetzung nach 2004 weitestgehend auf der Grundlage der Rahmenplanung Müngersdorf/Braunsfeld/Ehrenfeld erfolgt.

Anlass für diese Flächennutzungsplanänderung sind die gegenüber den Darstellungen des FNP abweichenden Flächennutzungen. Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen einerseits die planerischen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung von Teilflächen des aufgegebenen Ehrenfelder Gaswerkes geschaffen und andererseits die Rahmenplanung in die gesamtstädtische Flächennutzungsplanung umgesetzt werden.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im westlichen Bereich des Änderungsgebietes "Fläche für Versorgungsanlagen", Zweckbestimmung Gasversorgung sowie Umspannwerk und im östlichen Bereich Industriegebiet, im Nordwesten überlagert mit der Symboldarstellung "Post" dar. Widdersdorfer Straße und Maarweg, die das Plangebiet berühren, sind als "Fläche für den überörtlichen Verkehr und örtlichen Hauptverkehr", die nördlich an das Änderungsgebiet grenzende Bahnstrecke als "Fläche für Bahnanlagen" dargestellt.

4. Berücksichtigung anderer Planungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan aus dem Jahre 2001 für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das gesamte FNP-Änderungsgebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung und dem Ziel, an einer gewerblich-industriellen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches festzuhalten, ist zu überprüfen, ob eine Regionalplanänderung erforderlich wird.

4.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für das Änderungsgebiet keine Aussagen.

4.3 Rahmenplanung Köln-Braunsfeld/ Müngersdorf/ Ehrenfeld

Eine Rahmenplanung wurde erforderlich, um den dynamischen Strukturwandel eines Altindustrie- und Gewerbegebietes, verflochten mit einem Altbestand an Wohnbereichen in seiner schnell fortschreitenden Entwicklung, zukunftsorientiert zu steuern. Die beabsichtigte Nutzungsstruktur wurde in einem Planungskonzept dargestellt und vom Rat der Stadt Köln im Juli 2004 beschlossen.

Im Rahmenplanungsgebiet soll für den nachfolgend genannten Teilbereich eine geänderte Zielsetzung umgesetzt werden:

Die Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gasversorgung (Rheinenergie), soll bedarfsgerecht auf den Flächenanteil östlich des Maarwegs reduziert werden. Der nördliche Teil wird im Nutzungskonzept der Rahmenplanung als Industriegebiet dargestellt, die übrigen Bereiche an der Widdersdorfer Straße und an der Oskar-Jäger-Straße als Gewerbegebiet. Innerhalb des FNP-Änderungsbereichs ist der Gewerbebestand westlich Oskar-Jäger-Straße/nördlich Widdersdorfer Straße Teil des Maßnahmenprogramms der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld mit der Zielsetzung, eine gewerblich-produzierende Nachnutzung zu sichern.

5. Das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans

5.1 Bestehende Nutzungen

Der FNP-Änderungsbereich und die unmittelbare Umgebung sind ein Teil des während der Industrialisierung entstandenen großen Gewerbe- und Industriegebietes im Kölner Westen. Hier entstand im Jahr 1875 das Gaswerk der Stadt Köln an der Köln-Aachener Eisenbahn und der Widdersdorfer Straße, welches maßgeblich zur Beschleunigung von Ansiedlungen der chemischen Industrie in diesem Teil der Stadt beitrug. Bereits 1933 wurde die

Verschmelzung von Kohle zu Stadtgas aufgrund des wirtschaftlicheren Ferngasbezugs eingestellt; in der Folge wurden Teile der Betriebsanlagen des Gaswerkes abgetragen. Verwaltungsgebäude und zahlreiche andere Bauten des ehemaligen Gaswerkes – unter anderem ein Kugelgasbehälter – sind bis heute erhalten geblieben.

Im Norden schließen sich höher gelegene Bahnanlagen sowie der ehemalige Güterbahnhof Ehrenfeld an. Die Flächen östlich und westlich werden gewerblich-industriell genutzt und sind im Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt. Nach Süden markiert die Widdersdorfer Straße den Übergang von den Industriegebietsflächen zu den Gewerbegebiets- und Kerngebietsflächen. Im Kreuzungsbereich von Maarweg und der Widdersdorfer Straße befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den rückwärtig gelegenen gewerblichen Nutzungen Wohnbebauung in Gemengelage. Südlich der Weinsbergstraße und östlich der Oskar-Jäger-Straße weist der Flächennutzungsplan ein Kerngebiet aus.

Der Flächenbedarf der Rheinenergie wurde entsprechend den Nutzungsanforderungen deutlich reduziert, der überwiegende Teil der Grundstücksflächen veräußert. Somit kann die Darstellung "Fläche für Versorgungsanlagen" auf eine Teilfläche am Maarweg reduziert werden. Die im Zusammenhang mit dem ehemaligen Gaswerksgelände unmittelbar an der Widdersdorfer Straße entstandenen sogenannten Beamtenwohnhäuser sind Betriebswohnungen der Rheinenergie.

Hinter den Beamtenwohnhäusern erstreckt sich in den von der Widdersdorfer Straße zurückliegenden Grundstücksbereichen bis zu den Bahnanlagen im Norden das Betriebsgelände einer industriellen Anlage zur Lagerung, Behandlung und Umschlagung von Eisen- und Nichteisenschrotten. Die Eisen- und Nichteisenschrotte zu hochofenfertigen Produkten konfektioniert und europaweit vermarktet.

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches, der im FNP bisher als Industriegebiet dargestellt wurde, befindet sich eine Mischung aus produzierendem Gewerbe und Industrie, (Auto-)Werkstätten, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Einzelhandel.

5.2 Städtebauliche Planung

Westlicher FNP-Änderungsbereich mit Entsorgungsunternehmen Max Becker

Im FNP sind die Flächen des westlichen Änderungsbereiches als "Fläche für Versorgungsanlagen", Zweckbestimmung Gasversorgung sowie Umspannwerk dargestellt. Diese Fläche wird auf den erforderlichen Flächenanteil östlich des Maarwegs reduziert. Die nicht mehr benötigte "Fläche für Versorgungsanlagen" soll zum Großteil als Industriegebiet, der Rest als Gewerbegebiet dargestellt werden.

Die Anlagen des Entsorgungsunternehmens bedürfen einer Genehmigung beziehungsweise sind nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigt. Solche

Anlagen und Betriebe sind grundsätzlich ausschließlich in einem Industriegebiet (GI) planungsrechtlich zulässig. Im Wege eines Genehmigungsverfahrens gemäß BImSchG muss die planungsrechtliche Grundlage deckungsgleich zum Anlagentyp sein. Daher ist die Änderung des FNP erforderlich. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist städtebaulich nicht erforderlich. Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit kann nach erfolgter FNP-Änderung entsprechend § 34 BauGB (Innenbereich) erfolgen.

Östlicher FNP-Änderungsbereich

Im FNP sind die Flächen des östlichen Änderungsbereiches als Industriegebiet dargestellt, im Nordwesten überlagert mit der Symboldarstellung "Post". Aufgrund des Strukturwandels von einem Altindustriestandort zu einem Gewerbegebiet und in Anlehnung an das Nutzungskonzept der Rahmenplanung Braunsfeld soll die Darstellung Industriegebiet zugunsten der Darstellung Gewerbegebiet im Bereich entlang der Widdersdorfer Straße und der Oskar-Jäger-Straße verändert werden.

5.3 Verkehr

Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet wird im Norden durch die S-Bahn-Linie 12 Düren – Au (Sieg) und die Linie 13 Troisdorf – Horrem mit dem Haltepunkt K-Müngersdorf/Technologiepark erschlossen. In der Widdersdorfer Straße besteht Anschluss an die Buslinien 141 und 143.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das im Zusammenhang mit der Rahmenplanung erstellte Verkehrsgutachten geht von einer spürbaren Verkehrszunahme bis 2015 aus, wenn sich die in der Rahmenplanung prognostizierte Entwicklung bestätigt. Dann muss durch eine schrittweise Ertüchtigung die Verkehrsinfrastruktur angepasst werden. Neben Optimierungsmaßnahmen an Knotenpunkten wie der Kreuzung Widdersdorfer Straße/Maarweg und der Kreuzung Widdersdorfer Straße/Oskar-Jäger-Straße ist die Anbindung der Stolberger Straße an die Militärringstraße (L 34) geplant. Hierdurch wird eine zusätzliche Anbindung an das örtliche Hauptstraßennetz zur Verfügung gestellt, die Verkehre können dadurch gebündelt und auf kurzem Weg in das überregionale Straßennetz geleitet werden.

6. Auswirkungen der Planänderung

Das Gebiet ist durch einen Mix industrieller (Max Becker GmbH & Co. KG) und gewerblicher Nutzung geprägt. Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen zur Revitalisierung von Teilflächen des ehemaligen Gaswerkgeländes und zur Umsetzung der Rahmenplanung Braunsfeld geschaffen werden.

Im Gebiet bereits abgelaufene oder noch anstehende Nutzungsänderungen sollen auf der Ebene des FNP nachvollzogen beziehungsweise gesteuert werden.

Mit der Reduzierung der "Fläche für Versorgungsanlagen" auf den tatsächlich erforderlichen Flächenanteil und die zukünftige Darstellung von Gewerbegebieten entlang der Widdersdorfer Straße und der Oskar-Jäger-Straße wird den Intentionen der Rahmenplanung Braunsfeld gefolgt. Durch die Darstellung einer Industriefläche (GI) soll für die dort ansässige Traditionsfirma (seit 1934) eine langfristige Standortsicherheit geschaffen werden.

Mögliche Umweltkonflikte zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben und entfernt liegenden Wohngebieten und -bauten werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren geprüft. Immissionsschutzgutachten (Lärm, Stäube) sind hierzu beauftragt.

7. Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit § 2 (4) BauGB

Für das FNP-Änderungsverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem ("abgeschichteten") Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Ersteinschätzung Umweltbelange

Vorbehaltlich des Scopings zeichnet sich für folgende Umweltbelange / Schutzgüter eine erhebliche Betroffenheit ab:

Lärm und Stäube

Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens für die baulichen Anlagen des Entsorgungsunternehmens gemäß Bundesimmissionsschutz-Gesetzes (BImSchG) ist die Konfliktfreiheit der beantragten Anlagen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung darzulegen. Dies wird über die Erarbeitung von Gutachten zu den Emissionsarten Lärm und Stäube erfolgen.

Pflanzen, Tiere

Die Grundstücksflächen im Änderungsbereich sind weitestgehend baulich genutzt. Zusammenhängende Pflanzflächen bestehen nicht. Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird im weiteren Verfahren geprüft werden.

Eingriff / Ausgleich

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird eine Bestandserhebung und -bewertung erfolgen. Auf der Grundlage einer Bilanzierung erfolgen Aussagen, ob weitere bauliche Verdichtungen auf den Grundstücken möglich sind und ob diese auszugleichen sind.

Die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist nicht erforderlich.

Bodenschutz

Die Grundstücksflächen im Änderungsbereich sind weitestgehend baulich genutzt. Natürliche Bodenverhältnisse liegen im Änderungsbereich nicht vor.

Das Änderungsgebiet ist aufgrund der Vornutzung belastet und im Altlastenkataster der Stadt Köln erfasst (Nr. 40101, Nr. 40106, Nr. 40135). Das Gelände des ehemaligen Gaswerkes wurde im Rahmen des städtischen Altlastenerkundungsprogramms untersucht (unter anderem Historische Recherchen, Gefährdungsabschätzung, Sanierungsuntersuchungen, geophysikalische Untersuchungen). In den Jahren 2003/2004 wurden zwei Teergruben aufgrund der potenziellen Grundwassergefährdung fachgerecht saniert und verfüllt.

Grundwasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone.

Weitere Belange können als Ergebnis des Scopings zu untersuchen sein.