

184. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtbezirk 3 (Köln-Lindenthal)
beziehungsweise 4 (Köln-Ehrenfeld)

Arbeitstitel: "Braunsfeld/Ehrenfeld" in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld

hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorlage 1956/2013

hier: (1) **Beantwortung der Fragen aus der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.09.2013 (Anlage 8) sowie**
(2) **Stellungnahme der Verwaltung zum ergänzenden Beschluss des Rahmenplanungsbeirates vom 17.09.2013 (Anlage 9)**
(3) **Anpassung des Änderungsbereichs zwischen Vogelsanger Straße und Helmholtzplatz**

(1) Fragen aus der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.09.2013

- a) Die Verwaltung wird um Stellungnahme gebeten, inwiefern das unter TOP 1.1 erläuterte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zu passiven Schallschutzmaßnahmen im Verfahren zur 184. Flächennutzungsplan-Änderung zu berücksichtigen ist.
- b) Südlich der Stolberger Straße sei ein Sondergebiet für die KVB ausgewiesen, welches sich nun östlich in einen schmalen Streifen erweitern solle. Die Verwaltung wird nach dem Hintergrund dieser Darstellung gefragt.

(1) Stellungnahme der Verwaltung

zu a):

Die Flächennutzungsplan-Änderung verfolgt das Ziel, den im Änderungsgebiet bereits stattfindenden Strukturwandel planungsrechtlich nachzuvollziehen und zu steuern. Dabei werden durch die geplanten Nutzungsausweisungen einerseits vorhandene gewerbliche Nutzungen gesichert und andererseits Entwicklungen in Richtung Wohnungsbau ermöglicht, wo dies auch unter Emissionschutzaspekten möglich ist.

Die konkrete Regelung des Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und/oder im Rahmen von Baugenehmigungen. Hier gilt grundsätzlich der Bestandsschutz für vorhandene Gewerbebetriebe, der auch eine gewisse zeitlich und betrieblich nachvollziehbare Betriebserweiterung oder -umstrukturierung beinhaltet. Dabei gilt gemäß der "Technischen Anleitung Lärm" (TA Lärm), dass der jeweilige gebietsspezifische Lärm-Richtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines Raumes mit schutzwürdiger Nutzung eingehalten werden muss. Dies kann entweder über einen ausreichenden Abstand zwischen Lärmquelle und Fenster erfolgen oder, wo dies nicht möglich ist, durch aktive Schallschutzmaßnahmen wie in Beantwortung unter TOP 1.1 aufgeführt, die die heranrückende Nutzung tragen muss. Im Falle von an einen Gewerbebetrieb heranrückender Wohnbebauung muss diese durch aktive Schallschutzmaßnahmen dafür sorgen, dass die Richtwerte der TA Lärm vor den nächstgelegenen geöffneten Fenster eingehalten werden. Im Einzelfall kann dies auch durch schallmindernde Maßnahmen an der Lärmquelle des Gewerbebetriebes erfolgen, die vom Träger des Wohnungsbaus finanziert und mit Einverständnis des Gewerbetreibenden installiert werden.

Entsprechend wird in nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren beziehungsweise Baugenehmigungen sichergestellt, dass vorhandene gewerbliche Standorte im Bereich der 184. Flächennutzungsplan-Änderung auch zukünftig erhalten bleiben und sich gegebenenfalls auch weiter entwickeln können.

zu b):

Der oben genannte schmale Streifen, Sondergebiet Zweckbestimmung KVB, entspricht der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Betriebshofs der KVB. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ist nicht beabsichtigt. Um eine missverständliche Plandarstellung zu verhindern, wird der Änderungsbereich dieser 184. Flächennutzungsplan-Änderung gemäß Anlage 13 angepasst.

(2) Ergänzender Beschluss des Rahmenplanungsrates vom 17.09.2013

Der Rahmenplanungsbeirat empfiehlt den Bezirksvertretungen Lindenthal und Ehrenfeld, folgen den um **die Ziffer 3. ergänzten** Beschluss zu fassen:

"Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt,

1. für den im planungsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) in der Anlage 2 dargestellten **und unter Ziffer 3. dieses Beschlusses erweiterten Bereich** eine Planänderung gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten sowie
2. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch öffentlichen Aushang des Planentwurfes (Modell 1, Aushang) durchzuführen.
3. **Zur Sicherung der mittel- und langfristigen Planungsziele im Gebiet sind folgende Änderungen beziehungsweise Ergänzungen vorzunehmen:**
 - 3.1 **Der westlich angrenzende Bereich zwischen Widdersdorfer Straße und Maarweg ist bis zur HGK-Güterbahntrasse in die 184. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einzubeziehen. Es soll geprüft werden, ob im Bereich Gleisdreieck in Teilen gegebenenfalls eine Wohnnutzung bei ausreichender Berücksichtigung der benachbarten Industrie- und Gewerbenutzungen möglich ist.**
 - 3.2 **Sofern die Baumarktnutzung zwischen Weinsbergstraße und Grüner Weg aufgegeben wird, soll das SO-Gebiet zugunsten einer Wohnnutzung mit ausreichendem Grünanteil entwickelt werden.**
 - 3.3 **Die Darstellung des Bereiches südlich der Weinsbergstraße, in dem studentisches Wohnen vorgesehen ist, soll von "gemischte Baufläche" in "Wohnbaufläche" geändert werden.**
 - 3.4 **Das Grundstück Stolberger Straße 2 bis 4 (ehemals Bezirksrathaus Lindenthal) soll als "gemischte Baufläche" anstelle des in der Vorlage beabsichtigten Gewerbegebietes dargestellt werden.**
 - 3.5 **Die gemischte Baufläche im Bereich Alsdorfer Straße soll in "Wohnbaufläche" geändert und entsprechend der Darstellung im Nutzungskonzept der Rahmenplanung Richtung Norden und Nordosten vergrößert werden."**

(2) Stellungnahme der Verwaltung

zu 3.1:

(Der westlich angrenzende Bereich zwischen Widdersdorfer Straße und Maarweg ist bis zur HGK-Güterbahntrasse in die 184. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einzubeziehen. Es soll geprüft werden, ob im Bereich Gleisdreieck in Teilen gegebenenfalls eine Wohnnutzung bei ausreichender Berücksichtigung der benachbarten Industrie- und Gewerbenutzungen möglich ist.)

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag nicht zu folgen.

Begründung:

Die oben genannten Flächen sind Teil des Aussagebereichs der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld. Grundsätzlich wird hier das Ziel verfolgt, dass bestehende Gewerbe- und Industriestandorte nicht durch herannahende Wohnnutzung in ihrem Betrieb eingeschränkt werden sollen.

Aufgrund einer Anfrage zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich des Gleisdreiecks wurde eine Untersuchung der Abstandserfordernisse der angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe durchgeführt. Erste Ergebnisse deuten darauf hin, dass Wohnnutzung in diesem Bereich ausgeschlossen werden muss, um benachbarte Unternehmen in ihren Betriebsabläufen nicht einzuschränken.

Da zu diesem Zeitpunkt keine konkreten städtebaulichen Entwicklungsperspektiven für den oben genannten Bereich aufgezeigt werden können, sollten die Flächen von diesem Änderungsverfahren ausgeklammert werden.

zu 3.2:

(Sofern die Baumarktnutzung zwischen Weinsbergstraße und Grüner Weg aufgegeben wird, soll das SO-Gebiet zugunsten einer Wohnnutzung mit ausreichendem Grünanteil entwickelt werden.)

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag zu folgen.

Begründung:

Eine Aufgabe des Baumarktstandortes ist zurzeit nicht absehbar. Die Entwicklung im Umfeld (Mischgebiet Grüner Weg sowie "Studentisches Wohnen" südlich der Weinsbergstraße) führt jedoch langfristig dazu, dass dieser Standort sich in einer nicht integrierten Lage befindet.

Die langfristige Zielplanung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sollte daher die Arrondierung des Mischgebietes Grüner Weg sein. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes sollte daher gemäß Anlage 13 zu **Mischbaufläche (M)** geändert werden.

Die derzeitige Nutzung Sondergebiet Baumarkt" genießt Bestandsschutz.

zu 3.3:

(Die Darstellung des Bereiches südlich der Weinsbergstraße, in dem studentisches Wohnen vorgesehen ist, soll von "gemischte Baufläche" in "Wohnbaufläche" geändert werden.)

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag nicht zu folgen. Ein Standort für studentisches Wohnen lässt sich ebenso aus der beabsichtigten Darstellung einer Mischbaufläche (M) entwickeln.

zu 3.4:

(Das Grundstück Stolberger Straße 2 bis 4 (ehemals Bezirksrathaus Lindenthal) soll als "gemischte Baufläche" anstelle des in der Vorlage beabsichtigten Gewerbegebietes dargestellt werden.)

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag nicht zu folgen.

Begründung:

Aus der GE-Fläche nach Flächennutzungsplan können sowohl Geschäfts- als auch Büro- und Verwaltungsgebäude entwickelt werden. Darüber hinaus liegt die Fläche mit circa 4 000 m² unterhalb des Darstellungsmaßstabs des Flächennutzungsplanes.

zu 3.5:

(Die gemischte Baufläche im Bereich Alsdorfer Straße soll in "Wohnbaufläche" geändert und entsprechend der Darstellung im Nutzungskonzept der Rahmenplanung Richtung Norden und Nordosten vergrößert werden.)

Die Verwaltung empfiehlt, dem Vorschlag nicht zu folgen.

Begründung:

Die Flächennutzungsplan-Änderung verfolgt das Ziel, den im Änderungsgebiet bereits stattfindenden Strukturwandel planungsrechtlich nachzuvollziehen und zu steuern. Dabei werden durch die geplanten Nutzungsausweisungen einerseits vorhandene gewerbliche Nutzungen gesichert und andererseits Entwicklungen in Richtung Wohnungsbau ermöglicht, wo dies auch unter Emissionsschutzaspekten möglich ist.

Die Wohnbebauung im Umfeld Alsdorfer Straße grenzt nach Norden und Osten unmittelbar an die intensiv gewerblich genutzten Flächen zwischen Stolberger Straße und Widdersdorfer Straße. Mit der beabsichtigten Darstellung der gemischten Baufläche als Wohnbaufläche müssen strengere immissionsschutzrechtliche Vorgaben eingehalten werden. Es könnte daher langfristig nicht mehr gewährleistet werden, dass benachbarte gewerbliche Unternehmen in ihren Betriebsabläufen und möglichen Erweiterungsabsichten eingeschränkt werden. Die geplante Erweiterung der Wohnsiedlung Alsdorfer Straße nach Norden bedeutet ein weiteres Heranrücken sensiblerer Wohnnutzung an die gewerblichen Bereiche und würde die Gefahr immissionsschutzrechtlicher Nachbarschaftskonflikte zusätzlich verschärfen.

(3) Anpassung des Änderungsbereichs zwischen Vogelsanger Straße und Helmholtzplatz

Der Bereich zwischen Helmholtzstraße, Vogelsanger Straße und Hospeltstraße wird aus dem Änderungsbereich herausgenommen.

Begründung:

Für den oben genannten Bereich wird zurzeit der Bebauungsplan 63469/06 "Südlich Helmholtzplatz" aufgestellt. Dieser kann nicht aus den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Gewerbegebiet) entwickelt werden, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Mischbaufläche) erforderlich wird.

Um zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan (FNP) in diesem Bereich im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden (203. FNP-Änderung). Der Feststellungsbeschluss wurde am 12.05.2015 durch den Rat der Stadt Köln gefasst (0833/2015).