

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

238. Änderung des Flächennutzungsplanes

Arbeitstitel: "Möhl-Areal und angrenzendes Gewerbegebiet" in Köln-Dellbrück

Anhörung der Bezirksvertretung 9 (Mülheim) zu den Ergebnissen der frühzeitigen

Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2021
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	03.05.2021
Wirtschaftsausschuss	27.05.2021
Stadtentwicklungsausschuss	17.06.2021

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die 238. Änderung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Ergebnis im weiteren Verfahren gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 5a) zu berücksichtigen;
2. verzichtet auf erneute Vorlage, falls die Bezirksvertretung und der Wirtschaftsausschuss ohne Einschränkungen zustimmen.

Alternative:

keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen und dem damit einhergehenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Köln stellt das Planungsareal aufgrund seiner guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und an die umliegenden Straßen eine gut erschlossene Potentialfläche für die wohnbauliche Entwicklung im Kölner Stadtteil Dellbrück dar.

Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans für das "Möhl-Areal" werden die bisherigen Ziele des Flächennutzungsplans, in diesem Bereich im Wesentlichen ein Gewerbegebiet und in den Randbereichen Wohnbauflächen zu entwickeln, darauf hin untersucht, ob sie für die Zukunft modifiziert werden sollen.

Ein erstes Planungskonzept für den Bebauungsplan sagt aus, dass auf dem sogenannten "Möhl-Areal" – zwischen Möhlstraße und Rewe-Markt – zukünftig eine Mischung aus Wohnen, mit dem Wohnen verträglichem Gewerbe und großflächigem Einzelhandel entstehen soll.

Diese Planungsüberlegungen werden in einem städtebaulichen "Qualifizierungsverfahren" konkretisiert. Dabei treten mehrere Planungsbüros mit Entwürfen in den Wettbewerb. In der ersten Phase des zweistufigen Wettbewerbs gilt es zunächst, eine langfristige Gesamtperspektive für die Entwicklung des erweiterten Plangebiets zwischen Möhlstraße und Eschenbruchstraße zu entwickeln (Ideenteil). Konkretere Bauungs- und Nutzungsvorschläge werden in der zweiten Phase vertiefend für das "Möhl-Areal" (Vertiefungsteil) erwartet.

Auch heute schon ist der Gesamtbereich durch eine lebhaft Mischung aus kulturellen Einrichtungen, Handwerk, Dienstleistung, Handel, Gastronomie und sonstigem Gewerbe sowie Wohnen geprägt.

Die Zielsetzung gemischter Quartiere sowie großflächigen Einzelhandels ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, der bislang zwischen einem Gewerbegebiet und Wohnbauflächen differenziert.

Daher wird der Flächennutzungsplan in einem förmlichen Verfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuchs geändert. Dabei wird im Sinne des Beschlusses im Stadtentwicklungsausschuss am 16. Juni 2020 für das gesamte Gebiet im Wesentlichen eine gemischte Baufläche dargestellt. Es soll eine schrittweise Entwicklung ermöglicht werden, in der zuerst das sogenannte "Möhl-Areal" zur Umsetzung gelangt.

Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 16. Juni 2020 im Rahmen eines Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Arbeitstitel: "Möhl-Areal" in Köln-Dellbrück beschlossen, dass für das gesamte Gebiet eine schrittweise Entwicklung zu einer gemischten Nutzung vorgesehen werden soll, bei der zuerst das sogenannte Möhl-Areal zur Umsetzung gelangt.

Im Weiteren wurde beschlossen, dass der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert werden soll.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren kommt aufgrund des deutlich größeren

Plangebietes nicht in Betracht. Die Änderung wird daher in einem eigenständigen Verfahren, jedoch inhaltlich und zeitlich abgestimmt auf das Bebauungsplanverfahren, durchgeführt. Zudem wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach dem sogenannten "Modell 2" als Abendveranstaltung beschlossen.

In Bezug auf die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Stadtentwicklungsausschuss in der gleichen Sitzung entschieden (1483/2020), während der Pandemie -zunächst befristet bis zum 31. Dezember 2020-, die bereits nach Modell 2 (Abendveranstaltung) beschlossenen, aber noch nicht durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen abweichend von der ursprünglichen Beschlusslage im Regelfall in Form eines von außen lesbaren Aushangs für die Dauer von zwei Wochen durchzuführen. Ergänzt wird dieser Aushang durch die Bereitstellung der Planunterlagen auf der städtischen Internetseite.

Auf das Beteiligungsverfahren wurde sowohl über einen in die Briefkästen im engeren Umkreis des Plangebietes (500 m Radius) verteilten Flyer als auch in der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 89 vom 11. November 2020 mit Verweis zur Internetseite hingewiesen. Zusätzlich zum Amtsblatt erfolgte die Bekanntmachung für Vorhaben nach Modell 2 ergänzend auch über den Kölner Stadtanzeiger und die Kölner Rundschau.

Diese Vorgehensweise kam sowohl im Bebauungsplanverfahren als auch in der zeitgleich verlaufenden 238. Änderung des Flächennutzungsplans "Möhl-Areal und angrenzendes Gewerbegebiet" in Köln-Dellbrück zur Anwendung.

Da aufgrund der Maßnahmen zum Schutz vor Covid-19 keine Abendveranstaltung stattfinden konnte, lud Herr Bezirksbürgermeister Norbert Fuchs mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 11. November 2020 zudem zu einem Onlinedialog auf dem städtischen Mitwirkungsportal ein. Interessierte Bürgerinnen und Bürger hatten im Zeitraum der Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20. November bis einschließlich 4. Dezember 2020 in einem Online-Forum die Möglichkeit, sich zur Planung auszutauschen, Fragen zu stellen und ihre Anregungen einzubringen. Zudem bestand die Möglichkeit eine Stellungnahme auch per Brief oder Email abzugeben. Es sind insgesamt 115 Stellungnahmen eingegangen.

Vorgaben für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans

Die weitere Ausarbeitung des Planungskonzepts erfolgt zunächst im Rahmen des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens. Alle vorgebrachten Stellungnahmen sind in einer einheitlichen Abwägungstabelle (mit Vorlage 1021/2021, Vorgaben zum städtebaulichen Planungskonzept "Möhl-Areal") behandelt, die jeweils in Anlage 5a aufgeführt ist. Die Durchführung des Onlinedialogs wird durch das Forumsprotokoll in Anlage 5b dokumentiert.

Die Verwaltung schlägt für fünf in der Beteiligung häufig aufgeführte Aspekte Vorgaben vor, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

Im Flächennutzungsplan werden zwar Detail-Aspekte, wie der lokalen verkehrlichen Erschließung einschließlich des ruhenden Verkehrs, nicht dargestellt. Auch werden im städtebaulichen Qualifizierungsverfahren sowie im sich daran anschließenden weiteren Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans die zukünftigen Perspektiven des an das Möhl-Areal grenzenden Gewerbegebietes lediglich auf ihre grundsätzliche Machbarkeit hin untersucht. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden jedoch inhaltsgleiche Vorgaben für die Flächennutzungsplanänderung und das Bebauungsplanverfahren (1021/2021) formuliert:

1. Nutzungsmischung

Angestrebt wird sowohl für das Möhl-Areal als auch für die angrenzenden Bereiche ein Wohnanteil von maximal 70 % (bezogen auf die Bruttogeschossfläche). Die übrigen 30 % sollen möglichst vielfältig mit den Nutzungsbausteinen Gewerbe, Einzelhandel, Kultur und Soziales belegt werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass das Gebiet seine bestehende Rolle als in Dellbrück wichtiger Ort für Handel, Handwerk, Nahversorgung und sportliche/kulturelle Begegnungen für Jung und Alt weiter schärfen kann. Zwar soll Gewerbe zukünftig in deutlich reduziertem Ausmaß das Quartier prägen, dafür aber flächeneffizienter und flexibler organisiert werden. Es gilt Lösun-

gen für eine schrittweise Neuausrichtung des Gewerbes sowie für eine sinnvolle Gliederung des gesamten Geländes zu finden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Ziel ist es, den ansässigen Betrieben eine räumliche oder zumindest eine zeitliche Perspektive zu bieten. Verdrängungseffekte sollen möglichst vermieden, können allerdings voraussichtlich nicht gänzlich verhindert werden.

2. Nutzungsbaustein Kultur/ Sport/ Freizeit

Eine Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen setzte sich mit der Zukunft der im Plangebiet ansässigen "Zirkusfabrik Kulturarena" auseinander. Die städtebaulichen Voraussetzungen für den Erhalt dieses für Dellbrück und Umgebung so wichtigen Angebots soll im Planungsprozess so weit wie möglich geschaffen werden. Hierzu gab und gibt es intensive und konstruktive Abstimmungen zwischen der Firma Möhl und den Verantwortlichen der Zirkusfabrik. Die am Wettbewerb teilnehmenden Büros sollen entsprechend dem heutigen Angebot ausreichend große Räumlichkeiten im Bebauungskonzept vorsehen. Allerdings gibt es Grenzen für die spätere planungsrechtliche Sicherung. Der Bebauungsplan, der zwar den prämierten Entwurf zur Grundlage nimmt, kann aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen lediglich rechtlich-abstrakt die generelle Zulässigkeit kultureller Einrichtungen bestimmen; der Flächennutzungsplan die Voraussetzungen vorbereiten. Ob die Zirkusfabrik und nicht ggf. ein anderer Anbieter/Betreiber die Räumlichkeiten mieten wird und ob die finanziellen oder organisatorischen Voraussetzungen dafür erfüllt sind, können nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung sein und müssen daher außerhalb des Planverfahrens geklärt werden.

3. Freiflächen

Die unterschiedlichen Anforderungen an Freiflächen im Quartier werden bereits im Wettbewerb zu beleuchten sein. Ziel ist es, die unterschiedlichen Qualitäten der Freiflächen hinsichtlich ihrer Funktionen als Quartierstreffpunkt (z.B. mit Außengastronomie), Kleinkinderspielflächen, öffentlich zugängliche Spielplätze und öffentliche sowie private Grünflächen herauszuarbeiten (siehe Kooperatives Baulandmodell). Dabei gilt es insbesondere auch ökologische und klimatische Aspekte zu berücksichtigen (z.B. Starkregenvorsorge, Verschattung durch Bäume etc.).

4. Erschließung und Lärm

Im Wettbewerb wird es eine der größeren Herausforderungen sein, ein robustes Konzept für die innere Erschließung des gesamten Gebiets zu entwickeln. Die Erschließung muss bereits während der jeweiligen Entwicklungsschritte funktional sein und dem Wunsch nach Durchlässigkeit und kurzen Wegen gerecht werden. Dem gegenüber steht der Umgang mit bestehenden Gewerbebetrieben und den damit verbundenen Lärmemissionen. Es wurde in einigen Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass ein Städtebau, der zwar hinsichtlich Lärmabschirmung effektiv erscheint, oftmals räumliche Barrieren schafft und damit eher lange Wege erzeugt. Dies soll weitestgehend vermieden werden.

5. Stellplatzsituation

Durch die direkte Nachbarschaft des Plangebiets zur S-Bahnstation und zum P+R-Parkplatz wurde in einigen Stellungnahmen auf die angespannte Parkplatzsituation in der näheren Umgebung aufgrund des regionalen Pendlerverkehrs hingewiesen. Die Planung "Möhl-Areal" kann nur sehr begrenzt zur Lösung des Problems herangezogen werden. Gefordert werden kann lediglich, dass die Planung nicht zur weiteren Verschärfung der Situation führen darf. So sind im Wettbewerb ausreichend Stellplätze innerhalb des Plangebiets (Tiefgaragen/ oberirdische Quartiersgarage) nachzuweisen. Eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs von 25 % soll aufgrund des guten ÖPNV Angebots berücksichtigt werden. Zudem soll eine Mobilitätsstation mit Leihfahrrädern, Carsharing etc. als eine von vielen Maßnahmen eines Mobilitätskonzepts den Verzicht auf die Nutzung eines Autos erleichtern.

Vorberatungen

Zu 0959/2020:

04.05.2020	Bezirksvertretung 9 (Mülheim) (9.2.7)	zurückgestellt
07.05.2020	Stadtentwicklungsausschuss(10.1) Wirtschaftsausschuss	zurückgestellt und weiter an
15.06.2020	Bezirksvertretung 9 (Mülheim) (9.2.1)	geändert beschlossen
16.06.2020	Wirtschaftsausschuss (16.2)	geändert beschlossen
16.06.2020	Stadtentwicklungsausschuss(10.1)	geändert beschlossen

Anlagen

- 1 Lage des Änderungsbereiches
- 2 bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans
- 3 beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans
- 4 Begründung
- 5a Übersicht der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 5b Forumsprotokoll zum Onlinedialog
- 6 Übersicht der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- 7 Plakat zur Öffentlichkeitsbeteiligung
- 8 Flyer zur Öffentlichkeitsbeteiligung