

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

241. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Stadtbezirken 3, Köln-Lindenthal und 4, Köln-Ehrenfeld

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

Hier: Anhörung der Bezirksvertretung BV 3 und BV 4 zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur 241.

Flächennutzungsplanänderung

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	22.02.2022
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	07.03.2022
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	07.03.2022
Stadtentwicklungsausschuss	10.03.2022

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beauftragt die Verwaltung, die Planung zur 241. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) "Aldorfer Straße" in Köln-Ehrenfeld/-Braunsfeld fortzuführen (siehe Anlage 3). Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei gemäß der Stellungnahme der Verwaltung (siehe Anlage 5) zu berücksichtigen.
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, sofern die Bezirksvertretungen Ehrenfeld und Lindenthal ohne Einschränkung zustimmen.

Alternative:

keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan bewirkt selbst keinen Effekt auf den Klimaschutz, da er kein unmittelbares Baurecht schafft. Dieser Belang wird in einem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung einer grundsätzlichen Betrachtung unterzogen und in den nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplänen detailliert beschrieben und bewertet.

Begründung:

Das große zusammenhängende Gewerbegebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld unterliegt seit mehreren Jahren einem Strukturwandel, von einem vorrangig gewerblichen bzw. industriell genutzten Areal hin zu einem gemischten Quartier für Wohnen, Gewerbe und Kultur. Um diesen Prozess stadtverträglich zu bewältigen und qualitätssichernd zu steuern, wurde für das gesamte Gebiet ein Entwicklungskonzept, die sogenannte "Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld", vom Rat der Stadt Köln am 20.07.2004 beschlossen.

Darauf aufbauend hat der Rat der Stadt Köln mit dem Beschluss vom 06.02.2020 die Verwaltung beauftragt, einen städtebaulichen Wettbewerb für das sogenannte Max Becker-Areal auszuloben sowie darauf aufbauend die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vorzubereiten. Bei dem Max Becker-Areal handelt es sich um die Flächen des Recycling Hofes der Max Becker GmbH sowie das Umspannwerk der RheinEnergie AG.

Die besagte Fläche liegt innerhalb des Plangebietes der Rahmenplanung Braunsfeld/ Müngersdorf/ Ehrenfeld von 2004. Aufgrund der Entwicklung des Max Becker-Areals und vielfältiger weiterer Entwicklungen im Plangebiet bedarf die Rahmenplanung einer Fortschreibung, die ebenso Teil des Ratsbeschlusses vom 06.02.2020 ist (AN/0220/2020) ist. Dieser Fortschreibung soll ein Zielbildprozess (0623/2021) vorgeschaltet werden, der zugleich als inhaltliche Grundlage für die Auslobungsunterlagen des Städtebaulichen Wettbewerbs zur Entwicklung des Max Becker-Areals dienen soll. Im Dezember 2021 wurde das Büro MUST Städtebau GmbH mit der Durchführung des Zielbildprozesses beauftragt.

Mit der Durchführung des Zielbildprozesses wurde im Januar 2021 begonnen. Mit der Bestandanalyse werden Themenbereiche wie Arbeiten, Wirtschaft, Leben und Wohnen, Stadtgrün und Klima, Mobilität und Verkehr sowie die städtebauliche Morphologie des Gebietes betrachtet. Aufbauend auf der Bestandsanalyse werden Zielbilder erarbeitet und darauf aufbauend Handlungsempfehlungen für die Fokusräume abgeleitet.

Das Max-Becker-Areal ist einer diese Fokusräume. Die Ergebnisse des Zielbildprozesses sollen eine inhaltliche Grundlage für die Ausschreibung des Städtebaulichen Wettbewerbs für das Max Becker-Areal bilden und in die Fortschreibung der Rahmenplanung einfließen. Die 241. Änderung grenzt an den Fokusraum des Max-Becker-Areals an. Bereits eingeleitete Verfahren im Bereich des Rahmenplangebietes, wie das Vorhaben "Wohnbebauung Alsdorfer Straße", sollen fortgeführt werden.

Ziel der 241. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für Wohnbebauung nördlich der Alsdorfer Straße zu schaffen und den Änderungsbereich städtebaulich neu zu ordnen. Daher soll die Darstellung des Flächennutzungsplans in dem Bereich der Alsdorfer Straße – von der bisherigen Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) hin zu einer Wohnbaufläche

(W) – geändert werden.

Damit eine städtebauliche Konfliktsituation zwischen geplanter Wohnbebauung und dem angrenzenden, bestehenden Industriegebiet (GI) verhindert werden kann, soll die bestehende Darstellung des Industriegebietes zu Gunsten eines Gewerbegebietes, geändert werden. Hiermit wird einerseits sichergestellt, dass die zukünftige Bebauung an der Alsdorfer Straße gesunde Wohnverhältnisse bietet, andererseits werden damit die ansässigen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand und in ihrer Fortentwicklung vor Ort gesichert. Es handelt sich um eine vergleichsweise kleine Fläche (circa 1,6 ha), die zur Wohnbaufläche wird, und stellt damit keine Einschränkung der "Ehrenfelder Mischung" dar. Der größte Teil der Fläche im Änderungsbereich verbleibt als Gewerbefläche und sichert damit langfristig die heute bestehende Nutzung ab.

Zudem sollen Teile des Gewerbegebietes aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung der gemischten Baufläche (M) zugeordnet werden. Zusammen mit der Ausweisung einer Grünfläche im Bereich einer ehemaligen Güter-Bahntrasse entsteht ein räumlicher Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbaufläche.

Mittelfristig soll ein mischgenutztes Quartier entstehen, das Raum für vielfältige Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Soziales bietet.

Stand des Verfahrens

Mit Entscheidung vom 17.06.2021 fasste der Stadtentwicklungsausschuss den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 241. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), in den Stadtbezirken 3, Köln-Lindenthal und 4, Köln-Ehrenfeld Arbeitstitel: "Alsdorfer Straße" in Köln-Ehrenfeld/-Braunfeld sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Vorlage 0807/2021). Der Beschluss zur Einleitung wurde im Amtsblatt Nr.33 am 18. August 2021 öffentlich bekannt gemacht

Der Bereich der 241. Änderung des FNPs umfasst rund 30 ha.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 241. FNP-Änderung erfolgte im Zeitraum vom 18.03.2021 bis einschließlich 03.05.2021.

Eine Übersicht über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist in der Anlage 5 zu entnehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 34 am 25.08.2021 öffentlich bekannt gemacht und fand vom 30.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021 in Form eines Aushangs im Bezirksrathaus Lindenthal, im Bezirksrathaus Ehrenfeld sowie im Ladenlokal 5, Außenstelle Stadtplanungsamt im Stadthaus Deutz, statt. Die Planunterlagen waren zudem über das Internet – auf der Seite der Stadt Köln – abrufbar.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Insgesamt sind sieben schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Aus diesen ergeben sich keine Änderungen für das Planverfahren.

Bei den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere folgende Themen angesprochen: es wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die neue Bebauung befürchtet, die Erschließung des Gebiets durch eine Fuß- und Radverbindung sei wünschenswert wie auch der Fortbestand der Bauwagensiedlung "Osterinsel". Diese Belange sind nicht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sondern vielmehr im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Zusätzlich wurde die Bedarfsdeckung einer wohnortnahen Versorgung mit Grundschulplätzen in Frage gestellt. Um diese Situation des Grundschulmangels entgegen zu treten, sind derzeit mehrere mögliche Standorte in unmittelbarer Nachbarschaft im Gespräch. Momentan finden Abstimmungen statt, sowohl innerhalb des Plangebietes der 241. FNP-Änderung wie auch außerhalb.

Des Weiteren wurde die Ausweisung der Wohnbaufläche (bisher Gewerbegebiet) im Bereich der Alsdorfer Straße angesprochen und wie diese im Einklang mit den angrenzenden Nutzungen stehe.

Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP entstehe kein Widerspruch zur u.a. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im Bebauungsplan. Die Ausweisung des Gebiets als gemischte Baufläche soll die in Ehrenfeld bestehende gemischte Nutzung sichern. Dies schränkt jedoch nicht die vorhandene Wohnnutzung ein, da diese auch in einer im FNP dargestellten gemischten Baufläche zulässig ist.

Die Darstellung als Wohnbaufläche ist so beabsichtigt, damit das bereits konkrete Vorhaben "Wohnbebauung Alsdorfer Straße", das zur Zeit durch ein Bebauungsplanverfahren vorbereitet wird, ermöglicht werden kann. Es handelt sich um eine vergleichsweise kleine Fläche (circa 1,6 ha), die keine Einschränkung der "Ehrenfelder Mischung" darstellt, da die Mischung im Quartier über diese einzelne Darstellung hinausgeht. Auch auf Grundlage der Darstellung einer Wohnbaufläche können im Bebauungsplan verschiedene Nutzungen festgesetzt werden. Die Darstellung einer gemischten Baufläche dagegen würde auch die Ansiedlung von Gewerbe und damit einhergehende Emissionen vorbereiten, dieser Konflikt soll hier vermieden werden.

Bisherige politische Beratungen und Beschlüsse

Zur vorliegenden 241. Änderung des Flächennutzungsplans

0807/2021

- 29.04.2021 Stadtentwicklungsausschuss (Angelegenheit vertagt)
- 18.05.2021 Rahmenplanungsbeirates Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld
- 31.05.2021 Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)
- 14.06.2021 Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)
- 17.06.2021 Stadtentwicklungsausschuss (Beschluss über die Einleitung des Verfahrens und der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch einen Aushang (Modell 1))

Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der hier beschlossenen planerischen Vorgabe für das Verfahren der 241. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die weitere Ausarbeitung der Planung und ihre Aufbereitung für die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Es ist beabsichtigt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im 1. Quartal 2022 durchzuführen. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist für das 2. Quartal 2022 geplant.

Anlagen

1. Lage des Änderungsbereiches
2. bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans
3. beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans
4. Begründung
5. Übersicht der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
6. Übersicht der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB