

Mitteilung

öffentlicher Teil

| Gremium | Datum |
|------------------------------------|------------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 02.06.2022 |
| Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen) | 13.06.2022 |

**Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 228. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 2, Köln-Rodenkirchen,
Arbeitstitel: "Integrative Quartiersentwicklung am Kalscheurer Weg" in Köln-Zollstock**

Inhalt:

Der Änderungsbereich der 228. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Größe von ca. 2,4 Hektar und liegt im Stadtteil Zollstock des Stadtbezirkes Rodenkirchen. Nordwestlich grenzt der Änderungsbereich an die bereits bestehende Indianersiedlung an, nordöstlich an eine Grünfläche, auf der sich gegenwärtig eine Flüchtlingsunterkunft mit zugehörigem Spielplatz befindet, südlich an den Südfriedhof in Zollstock und südwestlich an den Äußeren Grüngürtel.

Die so genannte "Indianersiedlung" geht zurück auf das "Behelfssiedlungsgelände Oberer Komarweg", wo in den 1920er Jahren Wohnraum für kinderreiche Familien geschaffen werden sollte. Ein Teil der Parzellen wurde entsprechend bebaut, ein Teil wurde weiter als Kleingärten genutzt. Auch bis nach dem 2. Weltkrieg verfestigte sich ein Nebeneinander von Wohn- und Kleingartennutzung.

Die "Mietergenossenschaft Kalscheurer Weg eG" beabsichtigt die Entwicklung einer Fläche vorrangig zum Zwecke neuen Wohnraums mit etwa 110 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte. Das Projekt plant einen weitreichenden Erhalt von vorhandenen Baumbestandes und Grünstrukturen, wie insbesondere des bereits bestehenden Festplatzes als "Soziale Mitte". Alle Wohneinheiten entstehen als Projekt des geförderten Wohnungsbaus. Bereits im Jahr 2003 erwarb die Genossenschaft das teilweise bebaute Areal. Die integrative Quartiersentwicklung am Kalscheurer Weg ist als Erweiterung der sogenannten "Indianer Siedlung" geplant. Das Projekt beabsichtigt einen Beitrag zur sozialräumlichen Integration zu leisten. Neben generationenübergreifenden, altersgerechten und sozialen Wohnformen sollen Flüchtlinge mit gesichertem Aufenthaltsstatus mitwirken können und damit integriert werden.

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Da diese Planabsichten nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können, muss dieser geändert werden. Das Verfahren zur 228. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum gleichnamigen Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan stellt einen Teilbereich des Areals bereits als "Wohnbaufläche" (W) dar, den nordöstlichen Teilbereich jedoch als "Grünfläche". Um eine planungsrechtlich sichere Entwicklung zu gewährleisten, müssten die Nutzungsdarstellungen umverteilt werden. Daher ist beabsichtigt, in der Mitte des Änderungsbereiches die Darstellung einer "Grünfläche" anstatt einer "Wohnbaufläche" weiterzuverfolgen und dafür im östlichen Bereich künftig eine "Wohnbaufläche" statt einer "Grünfläche" darzustellen.

Verfahrensstand:

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zum Städtebaulichen Planungskonzept bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan fand in der Zeit vom 28.08.2018 bis 02.10.2018 statt.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat am 07.02.2019 den Einleitungsbeschluss sowie den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan gefasst. Die Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen) empfahl den Beschluss am 25.02.2019.

Die Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB zum Städtebaulichen Planungskonzept unter Berücksichtigung der Flächennutzungsplan-Änderung fand als Aushang in der Zeit vom 03.04.2019 bis 17.04.2019 statt.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat am 19.09.2019, nach Anhörung der Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen) am 16.09.2019, den Vorgabenbeschluss zur Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB Bebauungsplan-Verfahren fand statt vom 23.06.2020 bis einschließlich 12.08.2020 statt.

Das Verfahren zur 228. Flächennutzungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt und baut daher auf den bisherigen Beschlüssen und Beteiligungen zum Städtebaulichen Planungskonzept bzw. Bebauungsplan-Verfahren auf. Mit dem oben genannten Vorgabenbeschluss vom 19.09.2019 werden nun die öffentliche Auflegung (Offenlage) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zur Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt.

Regelungen zur öffentlichen Auslegung:

Im Zuge der Ausnahmesituation aufgrund der Corona-Pandemie sind in Abweichung der bislang üblichen Auslegungspraxis besondere Regelungen seitens der Stadt Köln, Dezernat Planen und Bauen – Stadtplanungsamt getroffen worden. So wird nach aktuellem Vorgehen die Einsichtnahme in die öffentlich auszulegenden Unterlagen nur nach vorheriger Terminvereinbarung unter der in der Bekanntmachung angegebenen Telefonnummer oder der E-Mailadresse möglich sein. Eigens zu diesem Zweck wurde als Ort für Offenlagen das Ladenlokal 5 (LL 5) im Gebäude des Stadthauses festgelegt. Der Raum wird in der Bekanntmachung bezeichnet als: Stadt Köln – Stadtplanungsamt/Außenstelle.

Die öffentliche Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zur 228. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt voraussichtlich im Mai-Juni 2022. Die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung über Ort der Auslegung und den genauen Zeitraum erfolgt im Amtsblatt der Stadt Köln. Darüber hinaus werden im Internet auf der Homepage der Stadt Köln gleichlautende Hinweise erfolgen und die öffentlich auszulegenden Unterlagen digital verfügbar sein.

Anlagen

- 1 Lage des Änderungsbereiches
- 2 Bisherige Darstellung des FNP
- 3 Beabsichtigte Darstellung des FNP
- 4 Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit Umweltbericht nach § 2 a in Verbindung mit § 2 Absatz 4 BauGB

Gez. Greitemann