Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin

Vorlagen-Nummer
3581/2022

Dezernat, Dienststelle
VI/61/1
611/1 Hubb Sa

Freigabedatum
31.10.2022

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

242. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtbezirk 6, Köln-Chorweiler
Hier: Anhörung der Bezirksvertretung BV 6 zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur 242. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	17.11.2022
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2022

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den Bereich der 242. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) – Arbeitstitel: Hotelneubau am Freizeitbad Aqualand – gemäß der Anlage 3 den Planentwurf auszuarbeiten. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei im Sinne der Stellungnahme der Verwaltung gemäß Anlage 5 zu berücksichtigen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☒ **Nein**

Auswirkungen auf den Klimaschutz

☐ Nein

☐ Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

☒ Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes und somit die Umsetzung des Vorhabens, das voraussichtlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz durch die Emission von Kohlenstoffmonoxid (CO) haben wird. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes lassen sich die Auswirkungen auf den Klimaschutz noch nicht ausreichend abschätzen und Maßnahmen zur Minderung der Emissionen nicht konkret genug regeln.

Im weiteren Verlauf des parallel betriebenen Bebauungsplan-Verfahrens werden Maßnahmen zur Minderung der Emission des Klimaschadgases geprüft. Nach den gesetzlichen Vorgaben findet eine Umweltprüfung statt. Hierfür werden verschiedene Umweltgutachten erstellt.

Begründung:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Köln-Chorweiler im gleichnamigen Stadtbezirk und umfasst eine Fläche von circa 4,6 ha. Im Norden wird das Plangebiet durch Grün- und zum Teil landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, im Osten durch die Neusser Landstraße und im Süden durch die Merianstraße begrenzt.

Die AQUALAND Freizeitbad am Fühlinger See GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des circa 2,6 ha großen Grundstücks Merianstraße 1 im Stadtteil Chorweiler. Die Gesellschaft plant den Ankauf der derzeit von der Stadt Köln angepachteten Fläche mit circa 1,3 ha Größe im Westen des Plangebietes, welche derzeit der Unterbringung von Stellplätzen dient. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Hotelbaus mit derzeit geplanten ca. 140 Zimmern sowie die dazugehörigen Stellplätze. Das Hotel soll direkt mit dem Freizeitbad verbunden werden und der Unterbringung von Gästen des Freizeitbades dienen. Der Standort des Bades soll dadurch gestärkt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Ergänzung des Freizeitbades durch eine Hotelnutzung zu schaffen und den derzeitigen Bestand planungsrechtlich zu sichern soll im Flächennutzungsplan ein "Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freizeitbad und Hotel" dargestellt werden. Durch diese Darstellung kann das Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 BauGB als erfüllt angesehen werden.

<u>Verfahrensstand</u>
Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen (Vorlag 2211/2020). Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes "Grünfläche" dar. Im Bereich des Freizeitbades stellt der FNP das Signet "Bad" dar. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem Ziel die vorhandene Nutzung zu sichern und Planungsrecht für einen Hotelneubau zu schaffen, entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern, um den Bebauungsplan mit den beabsichtigten Zielen aufstellen zu können.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 242. Änderung des FNP wurde vom 03.06.2022 bis zum 04.07.2022 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 32 am 24.08.2022 öffentlich bekannt gemacht und vom 02.09.2022 bis einschließlich 16.09.2022 als Aushang im Bezirksrathaus Chorweiler sowie im Ladenlokal 5, Außenstelle Stadtplanungsamt im Stadthaus Deutz, durchgeführt. Die Planunterlagen waren zudem über das Internet auf der Seite der Stadt Köln abrufbar.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Es ist insgesamt 1 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme ist fristgerecht vorgebracht worden:

In der Stellungnahme wird die Befürchtung geäußert, dass durch den Neubau der Blick in die Natur verbaut werde. Zudem bestehe bereits eine Störung durch Scheinwerfer, die bis nachts 1 Uhr und oft bis in den Morgen leuchten würden. Es gebe daher keine Befürwortung und kein Verständnis für dieses Projekt.

Aus Sicht der Verwaltung kann entgegnet werden, dass für den Neubau des Hotelgebäudes nur in untergeordnetem Umfang Grünflächen in Anspruch genommen werden, sondern dieser überwiegend auf den bereits versiegelten Stellplatzflächen errichtet werden soll. Zudem ist es in der Regel nicht zu verhindern, dass durch Neubauten bisherige Blickbeziehungen unterbrochen werden können. Regelungen zur Beleuchtung baulicher Anlagen können im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht getroffen werden.

Der Stellungnahme, auf den Bau des Hotelgebäudes zu verzichten, soll daher nicht gefolgt werden.

Weiteres Vorgehen
Auf Grundlage der mit diesem Beschluss gefassten planerischen Vorgaben für das Verfahren der 242. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Ausarbeitung des Entwurfes für die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

Änderung des Arbeitstitels
Damit das Planvorhaben bereits durch den Arbeitstitel besser beschrieben wird, soll dieser von "Aqualand" in "Hotelneubau am Freizeitbad Aqualand" geändert werden.

Anlagen

Anlage 1	Lage des Änderungsbereiches
Anlage 2	Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes
Anlage 3	Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplanes
Anlage 4	Aushangplakat zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Anlage 5	Übersicht der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
Anlage 6	Übersicht der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange