

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

Arbeitstitel: "Aldorfer Straße" in Köln-Ehrenfeld/-Braunsfeld eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 18.03.2021 bis zum 03.05.2021 durchgeführt und wurde durch einen Scopingtermin am 25.03.2021 ergänzt. Im Zeitraum der Beteiligung sind zwölf Stellungnahmen fristgerecht eingegangen. Keine der Stellungnahmen ist verspätet eingegangen. Das Dezernat 52 (Abfallwirtschaft einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz) der Bezirksregierung Köln ist nachträglich im Zeitraum von 14.05.2021 bis 15.06.2021 beteiligt worden.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt.

Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1	28.04.2021 Bezirksregierung Köln - Dezernat 25 - (Verkehr, IGVP und ÖPNV)		
	<p>Seitens des Verkehrsdezernates der Bezirksregierung Köln bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme.</p> <p>In Ihrer Begründung (unter Pkt. 4.4.2 auf S. 6) ist dargelegt, dass die ehemals im Plangebiet befindliche Gleisraste bzw. Gleisharfe bereits vor Jahren aufgegeben und zwischenzeitlich entwidmet (bzw. von Bahnbetriebszwecken freigestellt) worden ist. Dies haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis: Im aktuellen Regionalplan Köln ist die ehemalige Gleisstrasse noch dargestellt, wie von Ihnen in der Begründung ebenfalls erwähnt (unter Pkt. 4.2 auf S. 6). Insofern empfehle ich diesbezüglich auch die Beteiligung der Regionalplanungsbehörde (Dezernat 32 unserer Bezirksregierung Köln) an diesem Bauleitplanverfahren – sofern noch nicht geschehen.</p>	Kenntnisnahme	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 (1) LPlG NRW wurde durch Dezernat 32 bestätigt, dass gegen die Bauleitplanung keine raumordnerischen Bedenken bestehen und dass der regionalplanerisch gesicherte Schie-</p>

			nenweg durch die vorbereitende Bauleitplanung nicht betroffen ist und in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beachten ist.
2	25.03.2021 Bezirksregierung Köln - Dezernat 35.4 - (Denkmalschutz)		
	Gegen das im Betreff genannte Planungskonzept bestehen bezüglich Bundes- und landeseigener Denkmäler keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	16.04.2021 Bezirksregierung Köln - Dezernat 53 - (Immissionsschutz - einschl. Anlagenbezogener Umweltschutz)		
	<p><u>§50 BImSchG i.V. mit Betriebsbereichen nach §3 Abs. 5a BImSchG</u> Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen nach §3 Abs. 5c BImSchG bzw. Achtungsabständen ohne Detailkenntnisse nach KAS- 18 bezogen auf Betriebsbereiche nach §3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“), für die das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln immissionsschutzrechtlich zuständige Genehmigungs- und Überwachungsbehörde ist.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass seitens der Firma RheinEnergie AG am Standort Widdersdorfer Straße 194 in 50825 Köln mittlerweile keine Lagerung von Erdgas mehr erfolgt und dass der entsprechende Behälter gasfrei und stillgelegt ist. Die Firma RheinEnergie AG hat gegenüber der Bezirksregierung Köln den Verzicht für die Nutzung der Genehmigungen für den Lagerbehälter erklärt. Beim v. g. Standort handelt es sich somit nicht mehr um einen Betriebsbereich nach §3 Abs. 5a BImSchG.</p> <p><u>Hinweis zur Zuständigkeit</u> Für die im Umfeld des Plangebietes befindliche Firma Max Becker GmbH & Co. KG, Widdersdorfer Straße 194, 50825 Köln, ist das Dezernat 52 der Bezirksregie-</p>	Kenntnisnahme	
		Der Stellungnahme wird gefolgt.	Das Dezernat 52 der Bezirksregierung Köln wurde nachträglich beteiligt. (Siehe Stellungnahme Nr. 13)

	<p> rung Köln zuständige immissionsschutzrechtliche Genehmigungs- und Überwachungsbehörde. Eine interne Beteiligung des Dezernats 52 ist von hier nicht erfolgt.</p>		
4	03.05.2021 Handwerkskammer zu Köln		
	<p>Das o.g. städtebauliche Planungskonzept sieht eine teilweise Umwandlung der Art der baulichen Nutzung von Industrie zu Gewerbe vor. Zeitgleich werden die Betriebsarten nach dem Abstandserlass vom 06.06.2007 neu gegliedert, um die geplante unmittelbar angrenzende Wohnbaufläche nördlich der Alsdorfer Straße zu ermöglichen. Zusätzlich soll der Flächennutzungsplan im Bereich der Alsdorfer Straße - von der bisherigen Darstellung einer Gewerbefläche hin zu einer Wohnbaufläche - geändert werden.</p> <p>Da das Plangebiet aktuell vorwiegend gewerblich genutzt wird, wird es absehbar zu unverträglichen Konflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzung kommen. Es ist zu befürchten, dass gegen umliegende Betriebe nachträglich Auflagen erwirkt werden, welche die gewerblichen Standorte bedrohen oder erhebliche Investitionen erforderlich machen.</p> <p>Die heranrückende Wohnbebauung führt dazu, dass gewerblich nutzbare Fläche verloren geht und somit die Flächenkonkurrenz und der Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe, insbesondere wie hier in innerstädtischen Lagen, zunehmend verschärft werden. Nicht nachvollziehbar ist die aufgestellte Behauptung, dass durch die vorliegenden Planungen die ansässigen Gewerbebetriebe vor der heranrückenden Wohnbebauung geschützt und ihr Bestehen bzw. ihre Fortentwicklung vor Ort gesichert werden.</p> <p>Vielmehr stellt der Verlust von zentralen Gewerbeflächen das stadtplanerische Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ vor immer größere Hürden. Bei Verlust von innerstädti-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Aufgrund des großen Drucks auf dem Wohnungsmarkt und den immer knapper werdenden Flächen nehmen in Gebieten wie in Ehrenfeld die Fälle zu, in denen bei der Planung neuer Baugebiete Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen aufeinander stoßen.</p> <p>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.</p> <p>Zur Vermeidung einer stadtplanerischen Konfliktsituation mit der geplanten heranrückenden Wohnbebauung nördlich der Alsdorfer Straße wird das gesamte Plangebiet auf den Abstandserlass vom 06.06.2007 umgestellt.</p> <p>Im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung wurden die aus schalltechnischer Sicht relevanten Nutzungen betrachtet. Die Anpassung der Zonierung gemäß dem aktuellen Abstandserlass 2007 führt zu keiner Einschränkungen der möglichen Nutzungen.</p> <p>Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP entsteht kein Widerspruch zur u.a. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im Bebauungsplan. Die Ausweisung des Gebiets als gemischte Baufläche soll die in Ehrenfeld geschätzte gemischte Nutzung bestärken. Dies tangiert aber nicht die vorhandene Wohnnutzung, da diese auch in einem im FNP dargestellten Bereich mit gemischter Baufläche zulässig ist.</p>

<p>schen Betriebsstandorten verlängern sich die Anfahrtswege, um die ansässige Wohnbevölkerung mit Dienstleistungen und Waren zu versorgen.</p> <p>Lage und Rahmenbedingungen des betrieblichen Standorts sind für Handwerksbetriebe aber ein zentraler wirtschaftlicher Erfolgsfaktor. Entscheidet der Standort doch beispielsweise über die Nähe zu potenziellen Kunden und Geschäftspartnern, die Anbindung an das Straßennetz und die Verfügbarkeit schneller Internetverbindungen.</p> <p>Die Nutzungskonkurrenz wird in Köln aufgrund der Wohnraumnachfrage immer größer. In den vergangenen Jahren wurden immer mehr Handwerksbetriebe zugunsten von Wohnnutzung überplant oder durch heranrückendes Wohnen verdrängt. Klassische Gewerbe- und Mischgebietsflächen verschwinden. Eine intensive Bautätigkeit verschärft den Wettbewerb um frei verfügbare bzw. freiwerdende Flächen. Dies erhöht den Kostendruck und führt zu immensen Bodenpreissteigerungen. Weitere Entwicklungen wie wachsende baurechtliche und umweltrechtliche Standards, Mobilitätseinschränkungen und Sensibilität von Anwohnern gegenüber Emissionen verschärfen die Situation.</p> <p>Gegen die aktuelle Entwicklung der Entmischung spricht der immer stärker werdende Wunsch von Politik, Handwerk und Gesellschaft nach Nutzungsmischung und der „Stadt der kurzen Wege“.</p> <p>Dementsprechend bitten wir Sie eingehend, unsere Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden Belastungen für unsere vor Ort ansässigen Mitgliedsbetriebe (u.a. Widdersdorfer Str. Nr. 215 und Nr. 219) und des Verlustes weiterer von unseren Mitgliedern benötigten Gewerbeflächen bei diesem Verfahren – aber auch bei künftigen Planungen - abschließend zu berücksichtigen.</p>		<p>Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe können grundsätzlich auch in gemischten Bauflächen angesiedelt werden.</p> <p>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.</p> <p>Die genannten Betriebe haben keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten bzw. diese wird auf Ebene des Bebauungsplanes gelöst.</p> <p>Die Planung 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.</p>
--	--	--

5	03.05.2021 Industrie- und Handelskammer zu Köln		
	<p>Die 241. Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet anstelle eines Gewerbegebietes ermöglichen. Dazu werden die umliegenden Baugebiete geändert. GI wird GE, GE wird MI. Ebenfalls geändert wurden zwei angrenzende Bebauungspläne. Rein planerisch dürfen so die Nachbarschaftskonflikte minimiert werden. In der Realität sehen wir jedoch einmal die Überplanung von gewerblichen Unternehmen und zu anderen Konflikte durch heranrückende Wohnbebauung. Der Standort hat eine lange industrielle und gewerbliche Geschichte. Den Strukturwandel anerkennend, erwarten wir einen Transformationsprozess, der die ansässigen Unternehmen mitnimmt. Das hier gezeigte planerisches Vorgehen welches eine FNP- Änderung, die Änderungen von zwei Bebauungsplänen sowie der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes benötigt, um eine Wohnbebauung zu realisieren, ist nicht transformativ und gefährdet die Existenz und die Weiterentwicklung der Unternehmen in der Nachbarschaft.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Siehe Begründung Nr. 4 Handwerkskammer zu Köln</p> <p>Im Zuge der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts Wirtschaft wurde bereits ein Gewerbe- und Industrieflächengutachten von der Stadt Köln in Auftrag gegeben, welches stadtweite Gewerbe- und Industrieflächenbedarfe analysiert und darstellt. Vor diesem Hintergrund werden für das Gebiet der Rahmenplanung Braunsfeld Müngersdorf Ehrenfeld im Zielbildprozess/Max Becker-Areal unter anderem Wirtschaftsflächen- und Wohnbauflächenpotenziale in qualitativer Weise analysiert, diskutiert und berücksichtigt. Ein Ergebnis des Prozesses wird im zweiten Halbjahr 2021 erwartet. In der darauf folgenden Fortschreibung der Rahmenplanung, mit deren Beginn Ende des Jahres 2021 zu rechnen ist, wird das Ergebnis aufgegriffen und gegebenenfalls ergänzt und verfeinert. (s. Vorlage AN/0220/2020 Ratsbeschluss vom 06.02.2020)</p> <p>Der Rahmenplanungsbeirat empfiehlt den Bezirksvertretungen Lindenthal und Ehrenfeld, dem Beschluss der Vorlage zu folgen und ergänzend zu folgenden Punkten die notwendigen Beschlüsse, Anträge und sonstige Maßnahmen einzuleiten. Der konkrete Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen (GI und GE inkl. Zonierung) für das Rahmenplangebiet muss konkret ermittelt werden, um aktuelle wie auch die zukünftige Gewerbeentwicklung in ausreichendem Umfang gewährleisten zu können. Dies muss entsprechend parallel zur laufenden Ausweitung von Wohnbauflächen erfolgen. Ziel des Sachstandsberichtes war es, an die Systematik der Maßnahmenliste anzuknüpfen und an Hand dieser den Stand der Umsetzung dieser Maßnahmen rückblickend zu dokumentieren. Die Entwicklung (Niederschrift über die Sitzung des Rahmenplanungsbeirates Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld am 02.03.2021) und Umwandlung des Gebietes kann perspektivisch nur in einer neuen Form der</p>

			<p>Rahmenplanung und nicht mehr mit Einzelmaßnahmen beschrieben und gesteuert werden. Somit können die gestellten Hinweise zur Entwicklung des Gebietes vor allem mit der Fortschreibung der Rahmenplanung vertiefend bearbeitet werden.</p> <p>Die beteiligten Akteure wie die Bezirksvertretung Lindenthal, die Bezirksvertretung Ehrenfeld, der Rahmenplanungsbeirat sowie die interessierte Öffentlichkeit wurden frühzeitig durch eine Onlinebeteiligung und Öffentlichkeitsveranstaltung zur Planung involviert. Zum Rahmenplanungsbeirat gehören nicht nur einzelne ortsansässige Unternehmen sondern auch Interessensgemeinschaften wie der Arbeitskreis Wirtschaft und Verwaltung Braunsfeld „wibra“.</p>
6	06.04.2021 Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Köln		
	Gegen das im Betreff genannte Planungskonzept bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	25.03.2021 DB Services Immobilien GmbH -Niederlassung Köln - Liegenschaftsmanagement		
	<p>Hinweis: Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben befindet sich in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG. Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabenträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p>	Kenntnisnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8	29.04.2021 Stadtwerke Köln GmbH - Abteilung Liegenschaften (AWB Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH, Rheinische NETZGesellschaft mbH – Leitplanung, Kölner Verkehrs-Betriebe AG, Häfen und Güterverkehr Köln AG, HGK A 1)		
	Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	29.04.2021 Rheinische NETZGesellschaft mbH –Leitplanung-		
	Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10	29.04.2021 Kölner Verkehrs-Betriebe AG		
	Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11	29.04.2021 Häfen und Güterverkehr Köln AG		
	Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12	12.04.2021 Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR		
	Gegen die geplante Änderung des FNP bestehen aus Sicht der StEB Köln keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13	31.05.2021 Dezernat 52 Abfallwirtschaft - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz		
	Hinweis: Bitte beteiligen Sie die für Altdeponien und Bodenschutz zuständigen städtischen Ämter im Verfahren.	Der Stellungnahme wird gefolgt.	Die städtischen Ämter wurden in der frühzeitigen Beteiligung i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. In Bezug auf Altdeponien und Bodenschutz wurden am 30.04.2021 folgende Hinweise durch das Amt 574/2 Umweltplanung und Umweltvorsorge gegeben. Folgende Stellungnahmen von den Dienststellen: Amt für Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (572) Gegen die beabsichtigte Änderung der planerischen Darstellung im FNP bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zu den Belangen der IWA wurde und wird in den parallel stattfindenden B- und VEP-Verfahren umfassend Stellung genommen. Vorsorgender Bodenschutz (Amt für Umweltplanung und Umweltvorsorge 574/2)

			Sollte Bodenmaterial von außerhalb auf die betreffenden Flächen verbracht werden, sind die Belange des § 12 BBodSchV zu berücksichtigen.
--	--	--	--

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme vorgelegt:

Landesbetrieb Straßenbau NRW Niederlassung Köln
Nahverkehr Rheinland GmbH
Häfen und Güterverkehr Köln AG
Thyssengas GmbH - Abteilung Netzbetrieb