

Begründung nach § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB)

mit Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit § 2 Absatz 4 BauGB zur 184. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtbezirk 3 (Köln-Lindenthal) beziehungsweise 4 (Köln-Ehrenfeld)

Arbeitstitel: "Braunsfeld/Ehrenfeld" in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld;

hier: Durch Neustrukturierung und Umwandlung verschiedener Flächennutzungen erfolgt für einen Teilbereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Ziele der "Rahmenplanung Müngersdorf/Braunsfeld/Ehrenfeld"

I. Gebietsbeschreibung

Das vorgesehene Änderungsgebiet liegt beiderseits der Bahntrasse Köln - Aachen. Der kleinere, nördlich der Bahntrasse liegende Teil wird begrenzt durch Vogelsanger Straße, Hospeltstraße, Leyendeckerstraße, Herbrandstraße sowie das Bezirksrathaus Ehrenfeld. Der südlich der Bahntrasse liegende Bereich wird durch Widdersdorfer Straße, Oskar-Jäger-Straße und Vogelsanger Straße, Heliosstraße sowie die Bahntrasse Köln - Aachen begrenzt, im Osten durch Ehrenfeld-beziehungsweise Melatengürtel, im Süden durch die Stolberger Straße. Im Westen verläuft die Gebietsabgrenzung entlang des Maarwegs zurück zur Widdersdorfer Straße.

Der Änderungsbereich liegt vorwiegend im Stadtbezirk Köln-Ehrenfeld, jedoch im Bereich der Stolberger Straße zu einem geringen Teil in Köln-Lindenthal. Er bildet die Schnittstelle der großflächigen, in seiner Struktur sehr heterogenen Gewerbe- und Industrieansiedlung im Kölner Nordwesten zwischen den Stadtteilen Bickendorf, Ehrenfeld, Braunsfeld, Müngersdorf und den innenstadtnahen Wohnsiedlungsbereichen.

Das Gebiet stellt sich heute als historisch gewachsene Großgemengelage dar, die ihren Ursprung mit der Ansiedlung vieler Unternehmen im Umfeld der Bahntrasse seit dem späten 19. Jahrhundert hat. Mit der Industrialisierung stieg die Bevölkerung sprunghaft an. Aus der frühzeitigen dichten Besiedlung des Gebietes ergaben sich in Zusammenhang mit den ansässigen Industriebetrieben Gemengelagen, die sich im Verlauf der zunehmenden Einbindung in das Kölner Siedlungsgebiet verstärkten und teilweise zu Nutzungskonflikten mit der dort wohnenden Bevölkerung führten.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, unter anderem zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, hatte bis in die 1990er Jahre nur in kleinen Teilbereichen wie der Wohnsiedlung im Umfeld der Alsdorfer Straße stattgefunden. Mit einem starken Rückgang der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe (Deindustrialisierung) ging seit Mitte der 1980er Jahre ein starker Anstieg im tertiären Sektor einher. Dieser Strukturwandel zeichnete sich in weiten Teilen durch die Entwicklung von Büroflächen auf ehemals industriell genutzten Brachflächen aus.

Das Gebiet ist heute kaum noch durch industrielle, sondern mehr durch großflächige Büronutzungen in Neubauten sowie kleinteilige Agenturen und Unternehmen in teils sanierter, denkmalgeschützter Bausubstanz an aufgegebenen Industrie- und Produktionsstandorten geprägt. Daneben sind weitläufige Gewerbehöfe mit Fachhändlern, Werkstätten und kleineren Logistikunternehmen typisch für den Charakter des Änderungsbereichs. Ebenfalls wichtiger Bestandteil sind kulturelle Einrichtungen wie Ateliers, Galerien sowie Konzert- und Veranstaltungsräume beziehungsweise Diskotheken. Wohnen findet oftmals in Streulage und direkter Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben statt.

Das Gebiet ist bis auf zwei kleine Bereiche nördlich der Vogelsanger Straße Teil der Rahmenplanung "Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld" (Rahmenplanung BME) - siehe dazu auch Kapitel III.

Die Bereiche außerhalb des Zielaussagegebiets der Rahmenplanung (Heliosstraße, Venloer Straße, Hospeltstraße) zeichnen sich in weiten Teilen durch einen wesentlich höheren Wohnanteil aus. So weist das Umfeld des ehemaligen Güterbahnhofs (Gbf) Köln-Ehrenfeld eine ähnliche historisch-gewerblich geprägte Struktur auf, geht jedoch nach Norden beziehungsweise zur Venloer Straße hin in eine gründerzeitlich geprägte Blockrandbebauung mit steigendem Wohnanteil über. Mit der Stilllegung mehrerer Firmenstandorte vollzieht sich auch hier seit Jahren ein Strukturwandel. Dies führt in manchen Bereichen zu einer ungesteuerten Vermischung sensibler Wohnnutzung mit gewerblichen Nutzungen.

Das Gelände des ehemaligen Gbf K-Ehrenfeld wird nach erfolgter Entbehrlichkeitsprüfung für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigt und wurde bereits nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (Entwidmung) freigestellt. Die Grundstücke befinden sich in Besitz der Deutsche Bahn AG beziehungsweise einer unternehmensnahen Entwicklungsgesellschaft. Die Gleisanlagen wurden bereits entfernt. Die Rahmenplanung BME sieht für diesen Bereich eine gewerbliche Nutzung vor. Es wird zurzeit jedoch diskutiert, ob von den Zielaussagen der Rahmenplanung abgewichen wird, um der starken Nachfrage nach innerstädtischen Wohnbauflächen gerecht zu werden. Eine hohe Immissionsbelastung durch Bahnverkehre und ein jenseits der Bahntrasse tätiges Entsorgungsunternehmen schränken eine Wohnnutzung an diesem Standort jedoch ein, so dass eine bauliche Staffelung zusammen mit einer Nutzungsstaffelung als aktiver Lärmschutz geprüft werden muss. Die Fläche ist nicht Teil des Änderungsbereichs, da noch keine konkrete Entwicklungsperspektive ersichtlich ist.

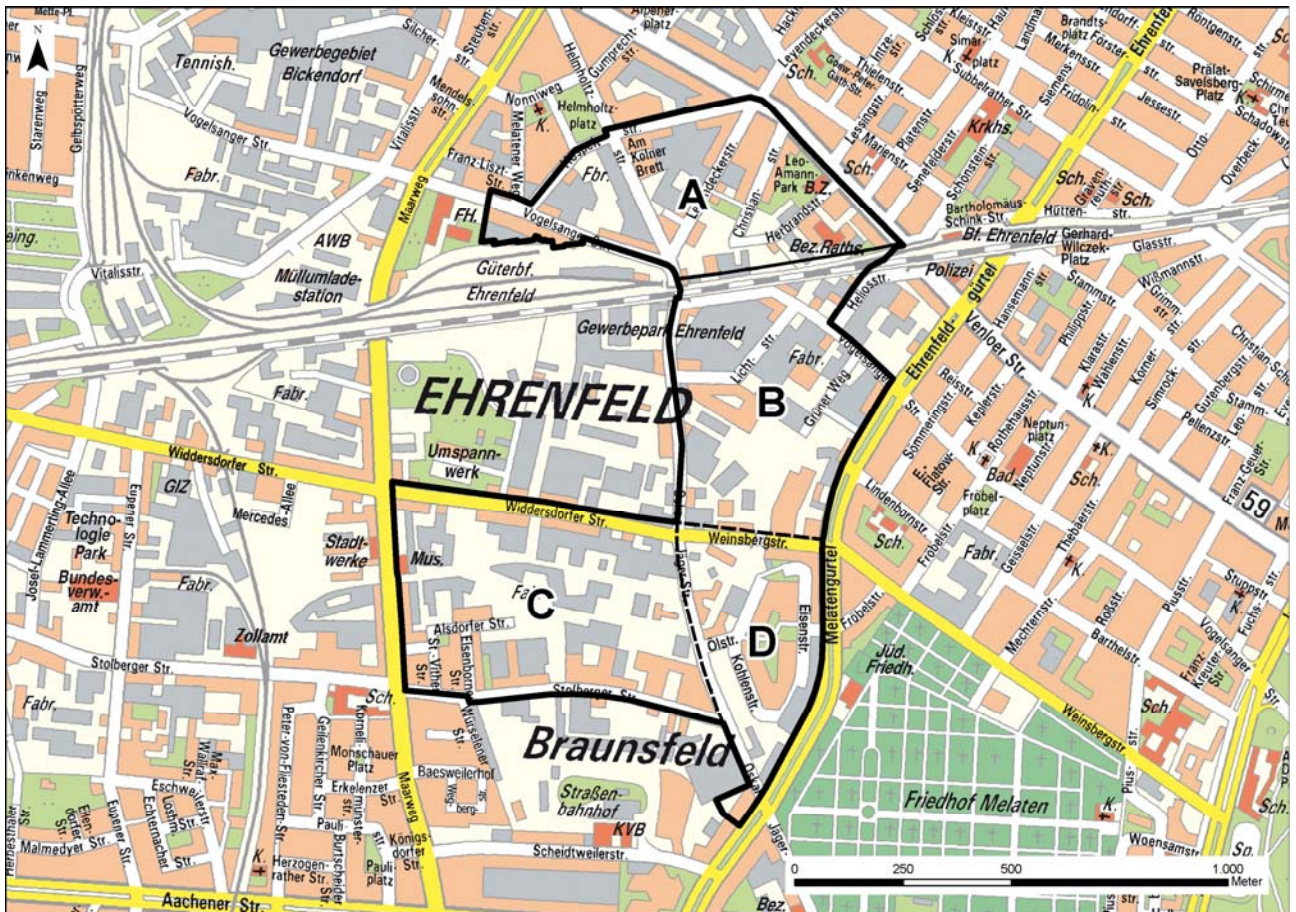
Das Gebiet zwischen Maarweg, Widdersdorfer Straße und Oskar-Jäger-Straße wird von dieser Flächennutzungsplan-Änderung ausgeklammert. Für diesen Teilbereich wurde die 182. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgreich betrieben. Das Verfahren wurde Anfang 2013 abgeschlossen. Die Inhalte dieser 182. Änderung werden unter Kapitel III. "Berücksichtigung anderer Planungen" erläutert.

Für die weiter westlich und südlich angrenzenden Bereiche besteht zurzeit kein Planungserfordernis, da sie entweder eine stabile städtebauliche Struktur aufweisen (Wohngebiete Monschauer Platz und Baesweilerhof, Mischgebiet südlich Scheidtweilerstraße) oder die planungsrechtlichen Voraussetzungen mitbringen, die Ziele der Rahmenplanung BME umzusetzen beziehungsweise in ihrer Struktur den Grundzügen der Rahmenplanung entsprechen.

Für die Flächen des ehemaligen Gleisdreiecks der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK) im Eigentum eines privaten Projektentwicklers liegt seit mehreren Jahren ein Planungskonzept vor, welches über die Realisierung des Autocenters (Widdersdorfer Straße, Ecke Mercedes-Allee) hinaus nicht weiter entwickelt und in die Umsetzung gebracht wurde. Dieser Bereich wurde nicht in den Änderungsbereich aufgenommen.

Nach Osten hin bilden Melatengürtel und der dahinter liegende Friedhof eine städtebauliche Zäsur.

Das Gebiet wird in vier Teilbereiche (A - D) gegliedert, die sich an den Hauptverkehrsachsen (Bahntrasse, Oskar-Jäger-Straße, Weinsbergstraße und Stolberger Straße) orientieren.



Eine detaillierte Gebietsbeschreibung erfolgt in Kapitel IV. "Städtebauliche Situation und Planung".

Umgebung des Änderungsbereichs

Das Plangebiet stellt den östlichen Teil der großen Industrie- und Gewerbeansiedlung im Kölner Nordwesten dar und begrenzt diese entlang Melatengürtel zum Wohnbereich Ehrenfeld hin.

Nördlich der Bahntrasse Köln - Aachen grenzt der Änderungsbereich an die Wohnsiedlungsbereiche von Ehrenfeld. Weiter östlich befinden sich entlang der Venloer Straße und im Umfeld des Regionalbahnhofs Köln-Ehrenfeld das Bezirkszentrum von Ehrenfeld mit Bezirksrathaus, weitere öffentliche Einrichtungen, die Stadtbahnhaltestelle Ehrenfeld und ein breites Einzelhandels- und Gastronomieangebot.

Nach Osten und Süden hin bilden Melatengürtel und Aachener Straße mit Mittelstreifen als vierspurig geführte innerörtliche Hauptverkehrszüge eine räumliche Zäsur. Jenseits des Melatengürtels befinden sich die innenstadtnahen Wohnsiedlungsbereiche von Ehrenfeld sowie weiter südlich der Friedhof Melaten.

Südlich der Aachener Straße grenzen die Wohnsiedlungsbereiche von Lindenthal an. Die Aachener Straße ist mit dem unmittelbar anschließenden Bereich östlich des Maarwegs im Einzelhandel- und Zentrenkonzept als Stadtteilzentrum Braunsfeld qualifiziert.

Der Bereich der Aachener Straße zwischen Maarweg und Melatengürtel ist im Nahversorgungskonzept der Stadt Köln als Bezirksteilzentrum ausgewiesen.

Nach Westen liegen jenseits des Maarwegs die Wohnsiedlungsbereiche von Braunsfeld, weiter nördlich gemischte Gewerbeflächen sowie das Maarwegcenter und weitere Büro- und Gewerbebauten im Bereich des Gleisdreiecks der ehemaligen Bahntrasse der HGK.

II. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Seit den 1980er Jahren unterliegt der Stadtteil Ehrenfeld beziehungsweise weite Teile der Gewerbeansiedlung Braunsfeld/Ehrenfeld einem stetigen Strukturwandel und Gentrifizierungsprozess, der vor allem durch eine fortschreitende Deindustrialisierung ausgelöst wurde.

Folge dieses Strukturwandels und damit Anlass für die Rahmenplanung BME war das massive Vordringen von Dienstleistungsnutzungen ab den 1990er Jahren zu Lasten gewerblich-industrieller Standorte. Für diese bis dahin ungesteuerte Flächenentwicklung galt es ein Konzept zu finden, um

- zukunftsorientierte Unternehmen anzusiedeln,
- gewerblich-industrielle Standorte für ansässige Unternehmen zu sichern,
- unerwünschte Leerstände und Brachflächen zu verhindern,
- nachbarschaftliche Konflikte zu reduzieren und zu verhindern sowie
- den öffentlichen Raum zu qualifizieren.

Eine Darstellung von Anlass und Zielen der Rahmenplanung BME erfolgt in Kapitel 3 "Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld,

Infolge der sukzessiven Deindustrialisierung ergaben sich in freistehenden Gewerbebauten und auf Brachflächen aber auch Freiräume für eine alternative Szene, Künstler sowie Jugend- und Subkultur. Als Pioniere dieser Entwicklung sind beispielhaft der Club "Underground" auf dem Heliosgelände oder die Veranstaltungshalle "LiveMusicHall" in der Lichtstraße zu nennen. Aber auch Zentren für bürgerliches Engagement bildeten sich heraus (Bereich Herbrandstraße).

Ein zu dieser Zeit im Verhältnis niedriges Mietniveau führte zu einer Etablierung einer jungen, "alternativen" Bevölkerungsgruppe in diesem Stadtteil.

Neben den großen, gesteuerten Konversionsmaßnahmen und der Entwicklung von Büro- und Dienstleistungsstandorten (zum Beispiel Technologiepark) entstand ebenfalls eine kleinräumige, alternative Gewebestruktur aus Agenturen, Ateliers und Unternehmen, die hauptsächlich der Kreativ-, Medien- und IT-Branche zuzuordnen sind.

Sanierungsmaßnahmen und der Bau der U-Bahn (Venloer Straße) werteten zudem den Wohnungsbestand und den Stadtteil zusätzlich auf.

Unter diesen Rahmenbedingungen entstand ein alternatives, kulturelles Milieu (Szeneviertel), das die Attraktivität von Ehrenfeld vor allem bei jüngeren Menschen steigen ließ. Ehrenfeld zählt heute nicht nur wegen seiner guten Versorgungssituation und Anbindung an die Innenstadt besonders bei Studenten, jungen Menschen und Familien zu den beliebtesten Wohnstandorten in Köln. Daneben verfügt der Stadtteil über eine ausgeprägte Kultur- und Clubszene, deren Anziehungskraft über die Stadtgrenze hinaus wirkt.

Unter diesem Aspekt geraten ehemals gewerblich genutzte Flächen in Anbetracht höherer Renditeerwartung verstärkt in den Blick von Investoren aus der Wohnungsbauwirtschaft.

Fehlende Expansionspotenziale, höhere Bodenpreise, bauordnungs- und immissionsschutzrechtliche Einschränkungen sowie ungünstige verkehrs- und erschließungstechnische Bedingungen schränken die Nutzbarkeit und damit auch die Attraktivität und letztendlich den Bedarf an innerstädtischen Gewerbeflächen vor allem für flächenintensive, produzierende, emittierende oder auf Güterverkehr angewiesene Unternehmen ein. Eine sukzessive Deindustrialisierung beziehungsweise Tertiärisierung hält unter diesen Voraussetzungen im Gewerbegebiet Braunsfeld/Ehrenfeld weiter an.

Für manche Brachflächen ist jedoch auch nicht immer erkennbar, ob aufgrund oben genannter Voraussetzungen kein Bedarf besteht oder ob diese durch zu hoch angesetzte Bodenpreise künstlich einer gewerblichen Nachnutzung vorenthalten werden.

Es darf jedoch bauplanungsrechtlich darauf keine Rücksicht genommen werden, dass ungenutzte gewerbliche Flächenpotenziale unter renditeorientiertem Kalkül erworben und gezielt vom Markt gehalten werden in der Erwartung, dass langfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden.

Ein beliebiges Eindringen von Dienstleistungs- oder sensiblerer Wohnnutzungen in gewerblich und industriell genutzte Bereiche führt unweigerlich zu nachbarschaftlichen Konflikten. Betriebsbedingte Emissionen und hohe Verkehrsbelastung mindern einerseits die Lebensqualität für die Anwohner, andererseits werden Betriebe, die hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bauplanungsrechtlich auf Gewerbe- und Industriegebiete angewiesen sind, durch herannahende Wohnbebauung unter Umständen in ihren Betriebsabläufen und Erweiterungsabsichten eingeschränkt. Damit wird die Standortsicherheit für ansässige Unternehmen langfristig in Frage gestellt.

Solange im Außenbereich oder an anderer Stelle keine adäquaten Flächenpotenziale für Neuansiedlung oder Verlagerung von Unternehmen zur Verfügung stehen, muss bei der Umnutzung beziehungsweise Herunterstufung von Gewerbe- und Industrieflächen daher sorgfältig überprüft und abgewogen werden, ob langfristig kein Bedarf für diese erkennbar ist und eine zukünftige, sensiblere Nutzung zu nachbarschaftlichen Konflikten führen würde.

Die städtebauliche, planungsrechtliche Steuerung dieses Strukturwandels erfolgt seit 2004 nach den Vorgaben und Zielsetzungen der bereits oben genannten Rahmenplanung BME. Der Anlass für die Rahmenplanung BME sowie die für den Änderungsbereich relevanten Zielsetzungen werden in Kapitel III., Ziffer 3. "Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld", dargestellt.

Anlass für das Änderungsverfahren sind einerseits die erforderliche, teilweise an die heutige Situation angepasste Umsetzung der Zielsetzungen der Rahmenplanung in die gesamtstädtische Flächennutzungsplanung und andererseits konkrete Planungen wie das Mischgebiet im Umfeld Grüner Weg, die Wohnbebauung entlang der Oskar-Jäger-Straße sowie die Neuordnung des Bereichs zwischen Hospeltstraße und Helmholtzstraße mit schon teils umgesetzter Wohnbebauung.

Ebenso ist es Ziel dieser Planung, die Darstellungen im Flächennutzungsplan im Bereich Herbrandstraße, Christianstraße und Leyendeckerstraße an eine veränderte Nutzungssituation anzupassen und möglichen Entwicklungen im städtebaulichen Zusammenhang zu öffnen.

Auf Grundlage dieser Flächennutzungsplan-Änderung können schließlich konkrete teilträumliche Entwicklungen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen gesteuert werden.

III. Berücksichtigung anderer Planungen

1. Regionalplan

Im Regionalplan aus dem Jahre 2001 für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das gesamte Änderungsgebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

Der Regionalplan stellt im Plangebiet noch eine Abzweigung der ehemaligen Bahntrasse der HGK Güterstrecke (sogenannte "Klüttenbahn") dar. Diese verläuft zwischen Maarweg, Stolberger Straße, KVB-Betriebsgelände und Scheidtweilerstraße und bediente den ehemaligen Güterbahnhof Melaten. Die Flächen sind von Bahnbetriebszwecken freigestellt, die Gleisanlagen wurden bereits entfernt und entsprechende Teilflächen der Trasse schon überplant.

Ob eine Änderung des Regionalplanes erforderlich wird, muss im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beziehungsweise der Abfrage der Ziele der Landesplanung nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) geklärt werden.

2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Köln trifft für den Änderungsbereich keine Aussagen. Im Osten, jenseits des Melatengürtels, grenzt das Gebiet an den Friedhof Melaten. Dieser ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet (L 15) ausgewiesen.

3. Rahmenplanung "Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld"

Der vorgesehene Änderungsbereich dieses Verfahrens liegt bis auf die nördlichen Flächen zwischen Hospeltstraße und Venloer Straße im Zielaussagegebiet der Rahmenplanung "Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld".

Eine Rahmenplanung war erforderlich geworden, um den dynamischen Strukturwandel eines Altindustrie und -gewerbegebietes verflochten mit einem Altbestand an Wohnbereichen in seiner schnell fortschreitenden Entwicklung zukunftsorientiert zu steuern. Zwischen Bestand, Trend und einer gesteuerten Entwicklung gilt es abzuwägen. Die langfristig geplante Nutzungsstruktur wurde in einem Nutzungskonzept dargestellt und vom Rat der Stadt Köln im Juli 2004 beschlossen. Die vom Rat beschlossene Rahmenplanung definiert Nutzungsstrukturen, die in die gesamtstädtische Zielplanung des Flächennutzungsplanes umgesetzt und mit den Vorgaben der Baunutzungsverordnung in Einklang gebracht werden müssen.

Gemäß der Rahmenplanung gilt es, für diesen Verfahrensbereich die geänderte Zielsetzung umzusetzen.

Gebietsleitbild

Das Rahmenplanungsgebiet soll sich auch weiterhin innerhalb des Planungshorizonts bis 2020 als Großgemengelage darstellen. Damit bekennt sich die Stadt Köln dazu, dass das Altgewerbegebiet Standort für industrielle und gewerbliche, emittierende Nutzungen bleibt:

- Die schon begonnene Tertiärisierung des Bereichs und die verstärkte Wohnnutzung sollen nur in dem Rahmen fortgesetzt werden, in dem die produzierenden und industriellen Betriebe in ihrer Existenz und Expansionsbedürfnissen zur Standortsicherung nicht eingeschränkt werden.
- Das Gebiet soll als Dienstleistungsstandort gestärkt werden.
- Nutzungsmischung Wohnen und Arbeiten sollte wenn möglich vorrangig realisiert werden.
- Nutzungskonflikte sind zu vermeiden beziehungsweise vorhandene Konflikte durch Schutzmaßnahmen zu beseitigen.
- Einer Verdrängung von Gewerbe, Industrie und Handwerk zugunsten höherer Grundstückspreise soll durch Nutzungszuweisungen entgegengewirkt werden.
- Vorhandene Grünstrukturen sind wenn möglich miteinander zu vernetzen.

Zielsetzungen Bereich "Wohnen"

- Sicherung der vorhandenen Wohnbereiche durch Beseitigung und Minimierung von Nutzungskonflikten sowie Nachverdichtungen;
- Verstärkung der verträglichen Nutzungsmischung im Gebiet durch Bereitstellung ehemals gewerblich genutzter Flächen für den Wohnungsneubau zur Arrondierung von Wohnstandorten;
- Umsetzung der Wohnungsbauvorhaben im Einklang mit der städtischen Wohnungsgesamtplanung.

Ausgangssituation und Zielsetzung Bereich "Wirtschaft und Beschäftigung"

Das Gewerbegebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld ist seit der Entstehungszeit in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit rund 280 ha Gewerbe- und Industriefläche ein großflächiger Standort für Arbeitsstätten. Infolge seiner langen Nutzungsgeschichte, der vielfältigen Strukturveränderungen, der Kriegseinwirkungen und der meist ungesteuerten Entwicklung ist das Gebiet äußerst heterogen strukturiert. Prägend ist die Nähe zu den teilweise dicht besiedelten gründerzeitlichen Quartieren in den Stadtteilen Ehrenfeld, Braunsfeld und Müngersdorf.

Bis zu den Umbrüchen des wirtschaftlichen Strukturwandels, der hier - früher als im rechtsrheinischen Köln - in den 1980er Jahren deutlich einsetzte, dominierten Branchen der elektrotechnischen und Metallindustrie, Chemie- und Nahrungsmittelindustrie sowie das Transport- und Baugewerbe. Neben wenigen Großbetrieben handelte es sich im produzierenden Bereich bis dahin überwiegend um mittelständische Unternehmen mit 20 bis 200 Beschäftigten.

Der Strukturwandel veranlasste Teilverlagerungen und Schließungen von gewerblich-industriellen Produktionsanlagen mit einem drastischen Rückgang der Beschäftigten im produzierenden Sektor. Die damit einhergehenden Nutzungsreduzierungen verringerten nicht nur den Besatz an industriellen Arbeitsplätzen, sondern hinterließen auch zum Teil großflächige ungenutzte Grundstücksflächen, sogenannte "Gewerbebrachen".

Dieses führte insgesamt zu

- einer starken Fluktuation nachfolgender Nutzer und Betriebe;
- allmählichen Erosionsprozessen mit zunehmenden Leerständen;
- einer ungeordneten Ansammlung der verschiedensten Nutzungen ohne konkreten Bezug zueinander;
- in zunehmenden Maße auch Störungen der Betriebe untereinander und
- verwahrlosten, ungepflegten Restflächen.

Durch wirtschaftliche Expansionsphasen mit großer Büronachfrage sowohl Anfang als auch seit Ende der 1990er Jahre wurden viele dieser Brachflächen in der Regel mit Büros für Dienstleistungsnutzungen bebaut.

In manchen Teilbereichen haben sich seit Ende der 1990er Jahre an ehemaligen Produktionsstandorten und in deren Verwaltungsgebäuden auch Kleingewerbe und Unternehmen der Kreativbranche (Musik, Medien, Film, etc.) sowie Tonstudios, Diskotheken und Veranstaltungsräume etabliert. Dies geschah in manchen Bereichen teils gesteuert (siehe Revitalisierung ehemaliges Vulkan-Gelände), teils ungesteuert (siehe Bereich Lichtstraße und Vogelsanger Straße/Hospeltstraße).

Die Rahmenplanung formuliert folgende für ein Flächennutzungsplan-Fortschreibungsverfahren relevante Ziele für diesen Bereich:

- Sicherung eines ausreichenden Bestandes an Flächen für Industrie und produzierendes Gewerbe sowie von diesbezüglichen Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Industrie und Gewerbebetriebe;
- Betriebe, die planungsrechtlich auf eine Gewerbe- oder Industriegebietsfestsetzung angewiesen sind, dürfen nicht durch herannahende sensible Fremdnutzungen in ihrer Existenz gefährdet werden;
- Unterstützung der Ansiedlung insbesondere von technologieorientierten Wirtschaftsklustern des 21. Jahrhunderts an hierfür besonders geeigneten Standorten unter Berücksichtigung der aus der höheren Arbeitsplatzdichte resultierenden verkehrlichen Anforderungen;
- Anhebung der städtebaulichen und Standortqualität des Gewerbegebietes durch Beseitigung funktionaler Mängel und Verbesserung der Freiraumsituation durch Maßnahmen der Begrünung im öffentlichen Raum sowie Ausbau ausgewählter Brachflächen als Grün- und Aufenthaltsflächen mit ökologischer Ausgleichsfunktion;
- langfristig Vorrang für industrielle oder störende gewerbliche Nutzungen durch entsprechende Überplanung von Wohnungsbestand (mit aktuellem Bestandsschutz) in Streulagen.

Aktualität, Anwendbarkeit und Anpassung der Ziele der Rahmenplanung

Die laut Rahmenplanung BME prognostizierten Entwicklungen im Aussagebereich sind in mancher Hinsicht nicht in der erwarteten Intensität eingetreten. Dies betrifft vor allem die angenommene Arbeitsplatzverdichtung im tertiären Sektor und damit die Entwicklung und Verdichtung neuer Büroflächen. Dies ist insbesondere auf das stark rückläufige Geschäft einer Immobiliengruppe zurückzuführen, die über erhebliches Eigentum an Entwicklungsflächen verfügte. Diese Flächen liegen jedoch im westlichen Teil des Rahmenplanungsgebiets im Bereich des sogenannten Gleisdreiecks, welches nicht Gegenstand dieser Flächennutzungsplan-Änderung ist.

Es muss in manchen Teilbereichen hinterfragt werden, ob der beabsichtigte hohe Anteil an Büro- und Dienstleistungsnutzungen nach wie vor realistisch ist. Unter dem Gesichtspunkt ist auch zu bedenken, dass die in der Rahmenplanung angedachte bauliche Dichte in Teilbereichen auch auf längere Sicht nicht erreicht werden wird.

Durch das Planungskonzept "Mischgebiet Grüner Weg" und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in diesem Bereich bereits von den Zielen der Rahmenplanung abgewichen. Die Etablierung sensiblerer Wohnnutzung in vor allem gewerblich geprägtem Umfeld führt, wie schon aufgeführt, zu nachbarschaftlichen Konflikten.

Gleiches gilt für das Bebauungsplanverfahren 63458/02 –Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße/Ölstraße in Köln-Ehrenfeld–. Auch hier wird das Ziel verfolgt, entgegen den Zielen der Rahmenplanung und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Wohnnutzung an einem Standort mit hoher Lärmimmissionsbelastung durch Straßenverkehr und Gewerbe zu entwickeln (siehe dazu Kapitel V 6.).

Die Auswirkungen dieser Zielabweichung müssen daher bestimmt werden und die Aussagen des Nutzungskonzepts der Rahmenplanung und dessen Umsetzbarkeit in solchen Bereichen neu beurteilt und gegebenenfalls angepasst werden.

Für die nördlich der Vogelsanger Straße liegenden Bereiche dieses Verfahrens, die nicht Teil des Rahmenplanungsgebiets sind, gilt, dass aufgrund des anhaltenden Strukturwandels in einer historisch gewerblich geprägten Nutzungsstruktur mit steigendem Wohnanteil, die oben genannten Zielsetzungen der Rahmenplanung, ein konfliktfreies Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen zu ermöglichen, in weiten Teilen übernommen werden können. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass ausgehend von den gründerzeitlich geprägten Wohnsiedlungsbereichen (Venloer Straße, Helmholtzplatz) der Wohnanteil wesentlich höher als in den anderen Teilbereichen dieses Verfahrens liegt. Hier haben sich bereits an mehreren Standorten kleinteilige Mischgebietsstrukturen entsprechend der Vorgaben der älteren Rahmenplanung Alt-Ehrenfeld/West aus den 1980er Jahren etabliert und bewährt, die erfolgreich und konfliktfrei Arbeiten und Wohnen in direkter Nachbarschaft miteinander verbinden (Am Kölner Brett, Leyendeckerstraße). Typisch für diese Strukturen sind gewerbliche Nutzungen wie Agenturen, Büros und Ateliers aus der Medien-, Kreativ- und IT-Branche, da diese aufgrund geringer Lärmemissionen und Verkehrserzeugung meist als wohnnutzungsverträglich einzustufen sind.

Solche nachbarschaftsverträgliche Mischstrukturen gilt es, vor allem in den Bereichen dieser Änderung zu etablieren, die nicht durch die Rahmenplanung BME abgedeckt werden.

4. 182. Flächennutzungsplanänderung: Widdersdorfer Straße in Köln-Ehrenfeld

Der bisherige Flächennutzungsplan stellt auf einem großen Teil im Westen des Änderungsgebiets eine "Fläche für Versorgungsanlagen", Zweckbestimmung Gasversorgung/Umspannwerk, dar. Der östliche Teil wurde als Industriegebiet dargestellt. Ein Großteil dieser Versorgungsfläche wird heute bereits durch ein großes Entsorgungsunternehmen genutzt, das aufgrund starker Emissionen planungsrechtlich als Industrieanlage zu beurteilen ist.

Mit dieser 182. Änderung wird die "Fläche für Versorgungsanlagen" auf den noch erforderlichen Flächenanteil reduziert werden. Die verbleibende, nicht mehr benötigte "Fläche für Versorgungsanlagen" wird im Flächennutzungsplan zukünftig unmittelbar an der Widdersdorfer Straße als Gewerbegebiet und die vom Entsorgungsunternehmen genutzten Flächen als Industriegebiet dargestellt werden. Die gesamte Industriegebietsfläche wird auf den vom Entsorgungsunternehmen heute benötigten Bereich beschränkt. Eine Erweiterung des Betriebsgeländes darüber hinaus ist nicht vorgesehen. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung soll für das Unternehmen eine langfristige Standortsicherheit geschaffen werden.

Die verbleibenden Flächen entlang Widdersdorfer Straße und Oskar-Jäger-Straße werden als Gewerbegebiet dargestellt.

Die neue Gliederung deckt sich mit dem in der Rahmenplanung BME angestrebten Nutzungskonzept und verfolgt ebenfalls das Ziel, langfristig emissionsbedingte Nutzungskonflikte mit benachbarten, sensibleren Nutzungen zu verhindern beziehungsweise zu verringern.

5. Bebauungsplan 63458/02 –Arbeitstitel: Oskar-Jäger Straße/Ölstraße in Köln-Ehrenfeld–

Nach jahrelangem Stillstand sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Brachfläche in Teilbereich D geschaffen werden. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung einer Wohnbaufläche sowie eine riegelförmige Bebauung parallel zur Oskar-Jäger-Straße vor. Ziel dieser Planung ist es, dem hohen Bedarf an innerstädtischen Wohnbauflächen gerecht zu werden.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Der Flächennutzungsplan kann dementsprechend auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

IV. Städtebauliche Situation und Planung

1. Teilbereich A

liegt nördlich der Bahntrasse Köln - Aachen und umfasst die Flächen nördlich des ehemaligen Güterbahnhofs Ehrenfeld entlang der Vogelsanger Straße, zwischen Hospelt- und Helmholtzstraße sowie Flächen im Bereich Am Kölner Brett, Leyendeckerstraße und südlich Christian- und Herbrandstraße bis zum Bezirksrathaus Köln-Ehrenfeld.

Entlang der Vogelsanger Straße befindet sich eine meist gründerzeitliche, geschlossene Geschosswohnungsbebauung, deren Ensemble zum Teil denkmalgeschützt ist. Die zum großen Teil überwiegende Nutzung ist Wohnen. Der hintere Bereich der Grundstücke ist teilweise über Zu- und Durchfahrten erschlossen und wird durch Kleingewerbe, Fachhandel und Werkstätten genutzt. Auf Höhe der Einmündung Hospeltstraße hat eine Firma für Metall-Apparatebau ihren Standort. Aufgrund fehlender Flächenreserven sowie der unmittelbar angrenzenden Bebauung beziehungsweise Wohnnutzungen ist dieser Standort für mögliche Expansionsabsichten dieses Unternehmens nicht geeignet.

Unter diesen Voraussetzungen und im Sinne der Rahmenplanung BME soll die Bebauung entlang der Vogelsanger Straße als Standort für Wohnen mit kleinteiliger Gewerbestruktur gesichert werden. Die beabsichtigte Darstellung für diesen Bereich ist daher Mischgebiet (M).

Die weiteren Flächen des Teilbereichs A liegen nicht im Zielaussagegebiet der Rahmenplanung BME, sondern der früheren Rahmenplanung Alt-Ehrenfeld/West, die hier in den 1980er und 1990er Jahren die Grundlage der Flächenordnung darstellte, insbesondere in den Bereichen Hospeltstraße und Leyendeckerstraße, womit unter anderem der Standort Am Kölner Brett neu geschaffen wurde. Historisch jedoch weisen auch sie eine Gewerbestruktur auf, die besonders im Umfeld des GbF K-Ehrenfeld durch große Grundstücksformen und ehemalige Unternehmensstandorte aus dem produzierenden Sektor geprägt ist. Zu nennen sind hier besonders die ehema-

ligen und teils umgenutzten Standorte der Firmen Seybold Kartonagen, Kolb Maschinenfabrik und Messing Müller.

Der Bereich zwischen Hospelt- und Helmholtzstraße wird sowohl gewerblich als auch für Wohnzwecke genutzt. Neben einigen Fachhändlern und Werkstätten haben sich besonders im Eckbereich Hospeltstraße/Vogelsanger Straße in ehemaligen Produktions- und Verwaltungsgebäuden aufgegebener Firmenstandorte einige kleine Unternehmen der Kreativ- und Filmbranche sowie Musikstudios und Proberäume angesiedelt. Auf dem Gelände der ehemaligen Kolb-Maschinenfabrik wird zurzeit entlang der Helmholtzstraße Wohnbebauung in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung realisiert. Das Vorhaben wurde nach § 34 BauGB genehmigt und passt sich in Höhe und Dichte an die Bebauung rund um den Helmholtzplatz an. Die dahinter liegenden Flächen sollen sowohl für Wohnen als auch für Büro und Kleingewerbe genutzt werden.

2010 wurde die Verwaltung durch den Stadtentwicklungsausschuss beauftragt, einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen. Ein Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2010 gefasst mit dem Ziel, eine konfliktfreie Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe an diesem Standort zu sichern und zu entwickeln und damit auch der anhaltend hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gerecht zu werden. Es soll ein Gesamtkonzept für diesen Block entwickelt werden. Die Darstellung für diesen Bereich ist daher Mischgebiet (M).

Bei der Konversion des ehemaligen Geländes der Firma Messing Müller an der Straße Am Kölner Brett wurde ebenfalls das Ziel verfolgt, Arbeiten und Wohnen an einem Standort zu ermöglichen. Neben Wohngebäuden haben sich einige kleine Unternehmen der IT- und Medienbranche, ein Architekturbüro sowie ein Dentallabor angesiedelt. Eine ehemals gewerblich genutzte Halle wurde als Appartementhaus mit einem Mix aus Wohnen, kleinen Ateliers und Büros umgenutzt.

Die Flächen weiter südlich zwischen Helmholtz- und Leyendeckerstraße befinden sich ebenfalls in einem Umstrukturierungsprozess. Nicht mehr genutzte Gewerbebauten wurden und werden für kleinteilige Büros und Agenturen sowie Wohnnutzung saniert und umgestaltet. Auch hier soll die Voraussetzung zur Entwicklung und Sicherung einer kleinteiligen Nutzungsmischung aus Arbeiten und Wohnen geschaffen werden. Die Darstellung für diesen Bereich ist ebenfalls Mischgebiet (M).

Auch der Bereich zwischen Leyendeckerstraße, entlang Herbrandstraße bis zum Bezirksrathaus ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Mit dem Ehrenfelder Verein für Arbeit und Qualifizierung e. V. und der Jugendhilfe Köln e. V. haben sich im Umfeld der Herbrandstraße mehrere gemeinnützige Einrichtungen auf ehemals gewerblich genutzten Grundstücken etabliert. Dieser Standort soll durch das Symbol "Allgemeine Sozialeinrichtung" gesichert werden. Ebenfalls wird das Bezirksrathaus durch das Symbol "Verwaltung" dargestellt. Die übrigen gewerblichen Nutzungen (Kino, Lebensmitteldiscounter) sind ebenfalls nicht auf eine Gewerbegebietsdarstellung angewiesen. Auch in Hinblick auf eine konfliktfreie Nachbarschaft zu benachbarten Wohnnutzungen und eine potentielle Entwicklung der Brachfläche zwischen Christianstraße und Leyendeckerstraße mit Wohnbebauung und wohnungsnahem, nicht störendem Gewerbe wird hier die Darstellung Mischgebiet (M) gewählt.

Teilbereich A zeichnet sich schon heute durch einen hohen Anteil an Wohnnutzung aus. Damit verbundene emissionsschutzrechtliche Einschränkungen, fehlende Erweiterungspotenziale, unflexible Flächenzuschnitte und unzureichende Erschließungssituationen schränken eine Nachnutzung aufgegebener Firmenstandorte vor allem durch flächenintensive, produzierende oder unter Umständen emittierende Unternehmen stark ein. Die Entwicklung zeigt, dass gerade in diesem Bereich die Entwicklung nutzungsverträglicher Mischstrukturen erfolgreich ist, die einerseits die hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum bedient, andererseits Gewerbeflächen und Raum für wohnungsnahes Kleingewerbe und Büros zu Verfügung stellt. Ein Festhalten an der großflächigen Darstellung von Gewerbeflächen (GE) in diesem Teilbereich hemmt daher eine gesteuerte städtebauliche Entwicklung und damit sowohl die Bereitstellung von dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum, als auch die Entwicklung von wohnraumnaher, integrierter Gewerbestrukturen.

2. Teilbereich B

wird begrenzt durch Vogelsanger Straße, Bahntrasse und Heliosstraße im Norden, Melatengürtel im Osten, Weinsbergstraße im Süden und Oskar-Jäger-Straße im Westen. Von der Vogelsanger Straße aus führen nach Süden die Stichstraße Grüner Weg sowie die Lichtstraße als Verbindung zur Oskar-Jäger-Straße.

Der Bereich zwischen Lichtstraße, Oskar-Jäger-Straße und Vogelsanger Straße wird durch die 1912 gegründete Niederlassung der Thyssen Krupp Schulte GmbH dominiert. Das Unternehmen ist deutschlandweit führend im Werkstoffhandel mit industriellen Stahlprodukten. Neben zum Teil denkmalgeschützten Verwaltungsgebäuden nehmen einen Großteil der Flächen Lagerhallen ein.

Zwischen Bahntrasse und Heliosstraße sowie im Bereich Vogelsanger Straße/Lichtstraße befinden sich einige Geschossbauten teils mit reiner Wohnnutzung, teils mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro und Dienstleistung, sowie Gewerbehöfe, Werkstätten und ein Lebensmitteldiscounter.

Die Lichtstraße ist im weiteren Verlauf auf beiden Seiten geprägt durch unterschiedlichste Gewerbeformen (Werkstätten, Handel, Freizeiteinrichtungen, kleine Büros beziehungsweise Agenturen), die unter anderem Betriebsgebäude ehemaliger (produzierender) Unternehmen nachnutzen. Besonders hervorzuheben ist hier die Umnutzung des ehemaligen Geländes der Maschinenfabrik der Vulkan AG. Mit dem Verkauf der Flächen an die Vulkan Grundstücksgesellschaft mbH und Co. KG begann 2001 die Revitalisierung des vormals industriell genutzten Grundstücks. Ein Großteil der denkmalgeschützten Bausubstanz wurde erhalten, so dass auf einem Areal von 25 000 m² ein Dienstleistungszentrum entstand, das neben den klassischen Branchen auch viele Betriebe aus den Bereichen Beratung, Design, IT, Medien, Eventmanagement, Mode etc. beherbergt.

Ebenfalls in der Lichtstraße befindet sich die in einer ehemaligen Maschinenfabrik untergebrachte Konzert- und Veranstaltungshalle "LiveMusicHall", in der Konzerte von teils überregionaler Bedeutung stattfinden. Im Eckbereich Lichtstraße/Oskar-Jäger-Straße findet Wohnen in Gemengelage statt.

Das brachgefallene Gelände einer Fabrik zur Herstellung von Destillationsanlagen westlich der Straße Grüner Weg befindet sich in Besitz der Kölner GAG Immobilien AG. Diese beabsichtigt auf dem von ihr Ende 2007 erworbenen Grundstück die Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers zur Schaffung neuen Wohnraums und zur Ansiedlung kleinerer Gewerbe- und Büroeinheiten. Im Jahr 2009 erwarb die Gesellschaft zusätzlich das nordöstlich angrenzende Grundstück zwischen Grüner Weg und Melatengürtel, welches im engen strukturellen und baulichen Zusammenhang mit dem Kerngrundstück ebenfalls als Mischgebiet entwickelt werden soll. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren 64457/02 –Arbeitstitel: Mischgebiet Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld– wurde nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Anpassung der Darstellung von GI/GE zu M im Flächennutzungsplan erfolgte daher auf dem Wege der Berichtigung.

Nördlich dieses Geltungsbereichs bis hin zur Vogelsanger Straße schließen sich die Filiale eines Lebensmitteldiscounters, Fachhändler sowie weitere kleinere Büros und Werkstätten an. Zwischen diesen gewerblichen Nutzungen findet vereinzelt genehmigtes Wohnen statt.

Südöstlich des geplanten Mischgebietes hat sich ein großflächiger Baumarkt niedergelassen, der als Sondergebiet Baumarkt (SO) im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die Zufahrt erfolgt über die Weinsbergstraße. Zum Melatengürtel bilden eine viergeschossige Zeilenbebauung mit überwiegend Wohnnutzung sowie eine Möbelbaufirma den Abschluss.

Der Eckbereich Oskar-Jäger-Straße/Weinsbergstraße südlich des Vulkangeländes ist geprägt durch verschiedene gewerbliche Nutzungen. Hier finden sich ein Teppichhändler, ein Baumaschinenverleih, mehrere Händler für Bürobedarf sowie weitere Kleinbüros und diverse Nutzungen.

Im Flächennutzungsplan ist ein Großteil des Teilbereichs zwischen Grüner Weg und Oskar-Jäger-Straße als Industriegebiet (GI) dargestellt. Dies erklärt sich mit der ehemals intensiven industriellen Nutzung durch stark emittierende, produzierende Unternehmen. Entlang Vogelsanger Straße und

Grüner Weg stellt der Flächennutzungsplan Gewerbeflächen (GE) beziehungsweise weiter westlich entlang Melatengürtel Mischgebietsflächen (M) dar.

Heute ist bis auf die ThyssenKrupp Schulte GmbH kein Unternehmen in diesem Bereich mehr auf die Darstellung von Industrieflächen angewiesen. Aufgrund emissionsschutzrechtlicher Einschränkungen und beschränkter räumlicher Entwicklungspotenziale besteht einerseits kaum Bedarf an Industrieflächen in dicht besiedelter, innerstädtischer Lage, andererseits sind stark emittierende Nutzungen aufgrund zu erwartender nachbarschaftlicher Konflikte städtebaulich nicht gewünscht.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln ist der Bereich Grüner Weg einschließlich des Baumarkts als "Sonderstandort Ehrenfeld" dargestellt.

Diese Flächennutzungsplan-Änderung dient in erster Linie der Steuerung einer konfliktfreien Nutzungsgliederung beziehungsweise Nutzungsmischung. Dafür sollen unter anderem die Zielsetzungen der Rahmenplanung umgesetzt und gegebenenfalls angepasst werden.

Die Rahmenplanung BME sieht bis auf die Flächen des Baumarkts eine nicht störende gewerbliche Nutzungsmischung mit Dienstleistungen vor. Die Randbebauung Melatengürtel ist als Mischung Gewerbe/Wohnen dargestellt.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan "Mischgebiet Grüner Weg" wird von diesen Zielen abgewichen. Sensiblere Wohnnutzung dringt in rein gewerblich genutzte Bereiche ein und schränkt damit die umliegenden Flächen immissionsschutzrechtlich ein. Dies betrifft insbesondere die Entwicklungspotenziale brachliegender beziehungsweise untergenutzter Flächen (zum Beispiel ehemalige Schiffsschraubenfabrik, Lichtstraße).

Der Bereich Oskar-Jäger-Straße/Lichtstraße ist hohen Lärmemissionen durch die westlich angrenzenden Nutzungen ausgesetzt, ein nach Bundesimmissionsschutzgesetz als Industrieanlage eingestuftes Entsorgungsunternehmen, intensives, teils produzierendes Gewerbe sowie starkes Verkehrsaufkommen mit erheblichen Lkw-Anteil entlang der Oskar-Jäger-Straße (siehe dazu Kapitel III., Ziffer 6. "182. Flächennutzungsplan-Änderung Widdersdorfer Straße"). Die ThyssenKrupp Schulte GmbH verzeichnet als Großhandel und Logistikunternehmen auch nachts ein hohes Lkw-Aufkommen und ist daher zu Sicherung des Standortes planungsrechtlich auf die Darstellung eines Industriegebietes angewiesen. Insgesamt sind gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld der Oskar-Jäger-Straße nicht gegeben. Diese Flächen bleiben daher einer rein gewerblichen Nutzung vorbehalten. Die Wohnnutzung Lichtstraße 56 - 68 in Gemengelage soll langfristig nicht etabliert werden. Die beabsichtigte Darstellung für diesen Bereich ist Gewerbegebiet (GE). Das Betriebsgelände der ThyssenKrupp Schulte GmbH verbleibt als Industriegebiet (GI).

Die restlichen Flächen dieses Teilbereichs sind bereits unterschiedlich stark mit Wohnnutzung durchmischt:

- hoher Wohnanteil im Eckbereich Vogelsanger Straße/Lichtstraße in Richtung Oskar-Jäger-Straße sowie Bebauung entlang Melatengürtel,
- gleichmäßige Durchmischung Wohnen/Dienstleistung im Bereich Heliosstraße,
- untergeordnetes Wohnen im Bereich Vogelsanger Straße/Grüner Weg.

Mit dem Planungskonzept "Mischgebiet Grüner Weg" wird darüber hinaus ein weiterer, erheblicher Anteil Wohnnutzung etabliert.

Die Gewerbestruktur ist in diesem Bereich kleinteilig und sehr heterogen und insgesamt als wohnnutzungsverträglich einzustufen. Durch die Darstellung von Mischgebiet (M) kann ein ungestörtes Nebeneinander dieser Nutzungen dauerhaft gesichert werden.

Eine differenziertere, kleinräumigere Steuerung des Wohnanteils bzw. der Gewerbestruktur lassen die Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch nicht zu. Dies ist aber besonders im Übergangsbereich zwischen GE und M, teilweise auch innerhalb der Mischgebietsflächen nötig, um

eine konfliktfreie Staffelung und Gliederung der Nutzungen zu erreichen. Dies kann nur durch Festsetzungen auf Ebene der Bebauungsplanung geschehen.

3. Teilbereich C

wird begrenzt durch Widdersdorfer Straße im Norden, Oskar-Jäger-Straße im Osten, Stolberger Straße im Süden sowie Maarweg im Westen und weist eine sehr heterogene Gewerbestruktur auf.

Der Bereich Oskar-Jäger-Straße und Widdersdorfer Straße ist geprägt durch Werkhöfe, Werkstätten, Fach- und Einzelhandel, kfz-affine Nutzungen und vereinzelt Büro- und Verwaltungsgebäude. In diesem Bereich besteht kaum Leerstand; die gewerbliche Struktur ist stabil und soll entsprechend den Zielen der Rahmenplanung gesichert werden.

Für den Bereich Widdersdorfer Straße 205 - 209 stellt der aktuelle Flächennutzungsplan Industrieflächen (GI) dar. Eine industrielle Nutzung findet dort nicht mehr statt. Für den benachbarten Wohnbereich Widdersdorfer Straße/Ecke Maarweg in Gemengelage gibt die Rahmenplanung eine Verbesserung der Wohnverhältnisse insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes vor. Daher wird auf die GI-Darstellung zugunsten von Gewerbeflächen (GE) verzichtet.

Entlang der Stolberger Straße sind Büro- und Verwaltungsgebäude mit bis zu neun Geschossen prägend, die zum großen Teil von einer großen Einzelhandelsgesellschaft als Unternehmenszentrale genutzt werden. Einige Bürobauten weisen jedoch einen nennenswerten Leerstand auf.

Zwischen Maarweg und Stolberger Straße verläuft bogenförmig eine ehemalige Bahntrasse der HGK. Ein Teil der Fläche ist an Unternehmen verpachtet, auf dem rückwärtigen ehemaligen Gleisbereich und einer angrenzenden Gewerbebrache haben sich einige Grün- und Gehölzstrukturen entwickelt. Die Fläche wird heute teilweise durch die informelle Bauwagensiedlung "Osterinsel" genutzt und durch die HGK auf Zeit geduldet.

Südlich daran grenzen die Wohnsiedlung Alsdorfer Straße sowie einige Gewerbebetriebe. Die aktuelle Darstellung für diesen Bereich im Flächennutzungsplan ist Mischgebiet (M).

Gemäß Rahmenplanung BME soll die Wohnsiedlung Alsdorfer Straße langfristig nach Norden hin auf die Gewerbebrache erweitert und die ehemalige HGK-Trasse als Grünverbindung zwischen Maarweg und Stolberger Straße ausgebaut werden. Eine Umnutzung der angrenzenden Brachbezugsweise ehemaligen Bahnflächen der HGK für Wohn- und Gewerbebezüge scheiterte jedoch bisher an schwierigen Besitzverhältnissen beziehungsweise einer ungeklärten Erschließungssituation. Die aktuelle Darstellung (GE) bleibt erhalten.

4. Teilbereich D

wird begrenzt durch Weinsbergstraße im Norden, Melatengürtel im Osten und Oskar-Jäger-Straße im Westen.

Durch das Brachfallen ehemals großer industriell und gewerblich genutzter Flächen sowie der ehemaligen Güterbahntrasse der HGK erfuhr dieser Teilbereich seit den 1990er Jahren in weiten Teilen eine städtebauliche Neuordnung, deren Prozess noch nicht abgeschlossen ist. Im Inneren des Blockes wurde gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes 63459/05 (Bekanntmachung im Jahr 2001) ein Wohnquartier in Geschosswohnungsbauweise entwickelt, das über Ölstraße, Kohlenstraße und Eisenstraße erschlossen wird. Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Zu Weinsbergstraße und Melatengürtel hin wird das Gebiet durch geschlossene Geschosswohnungsbauweise und Bürobauten beziehungsweise riegelförmige Gewerbebauten südlich der Eisenstraße abgeschirmt und damit auch vor starken Verkehrslärmmissionen geschützt.

Die Flächen zwischen ehemaliger HGK-Trasse, Oskar-Jäger-Straße und Weinsbergstraße werden heute von einem Lebensmitteldiscounter und einer großflächigen SB-Autowaschanlage genutzt. Südlich der ehemaligen HGK-Trasse befinden sich entlang der Oskar-Jäger-Straße ein großer

leer stehender Bürokomplex sowie eine Autovermietung. Der rückwärtige Bereich bis hin zur Ölstraße dient als Verwaltungsstandort und Betriebshof für ein Unternehmen, das das Aufstellen, die Instandhaltung und Reinigung von Stadtmobiliar betreibt und Außenwerbeflächen zur Verfügung stellt.

Zwischen Oskar-Jäger-Straße und Kohlenstraße erstreckt sich eine circa 1,2 ha große Brachfläche.

Den südlichen Abschluss des Teilbereiches bilden eine Niederlassung des Deutschen Roten Kreuzes sowie der Standort einer Autowaschanlage.

Dieser das Wohnquartier umgebene Gürtel wird im aktuellen Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) dargestellt. Kerngebietstypische Nutzungen sowie die damit verbundene hohe bauliche Dichte haben sich jedoch in diesem Bereich nicht etabliert. Dies ist vor allem mit der sinkenden Nachfrage nach Büroflächen in dieser Lage zu begründen (siehe dazu auch Kapitel III., Ziffer 3. "Rahmenplanung BME").

Die jetzige Darstellung schränkt somit die Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits stark ein. Die zukünftige Darstellung für diesen Bereich ist daher Mischgebiet (M). Sowohl hinsichtlich der Nutzungsmischung als auch bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bietet diese Darstellung mehr Flexibilität auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auf der Brachfläche zwischen Oskar-Jäger-Straße und Kohlenstraße wird zurzeit jedoch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan 63458/02 –Arbeitstitel: Oskar-Jäger Straße/Ölstraße in Köln-Ehrenfeld– aufgestellt. Ziel der Planung ist es, mit der geplanten Wohnbebauung dem fehlenden Bedarf an Wohnflächen im Stadtteil Ehrenfeld Abhilfe zu schaffen. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird dementsprechend im Wege der Berichtigung angepasst werden können zu Wohnbaufläche (W). Das Ziel dieser Planung soll jedoch schon in dieser Flächennutzungsplan-Änderung berücksichtigt werden. Die beabsichtigte Darstellung für diesen Bereich ist daher Wohnbaufläche (W).

Ebenfalls zu Teilbereich D gehört der Eckbereich Melatengürtel/Oskar-Jäger-Straße jenseits der Oskar-Jäger-Straße. Dieser wird heute als Gewerbegebiet (G) dargestellt. Entsprechend der Realnutzung (Mischung aus Geschosswohnungsbau, Büro und Kleingewerbe) soll dieser Bereich zukünftig als Mischgebiet (M) dargestellt werden.

5. Versorgung

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Stadtteilzentren Ehrenfeld, entlang Venloer Straße, und Braunsfeld, entlang Aachener Straße, mit einem großen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, öffentlicher Einrichtungen und sonstiger Infrastruktur an. Im Plangebiet selber befinden sich drei Lebensmitteldiscounter (Ecke Leyendeckerstraße/Venloer Straße, Melatengürtel, Weinsbergstraße) sowie ein Supermarkt (Widdersdorfer Straße), ein Baumarkt (Weinsbergstraße) und weitere kleine Einzelhändler. Auch bei steigendem Wohnanteil in Bereichen des Plangebiets ist eine ausreichende, fußläufige Versorgung flächendeckend gesichert.

Die Versorgungssituation ist dargestellt im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Der Änderungsbereich grenzt hiernach an der Venloer Straße unmittelbar an das Bezirkszentrum Ehrenfeld sowie an das Nahversorgungszentrum Ehrenfeld-West. Im Bereich Aachener Straße /Maarweg befindet sich das Stadtteilzentrum Braunsfeld/Aachener Straße. Auch bei steigendem Wohnanteil in Bereichen des Plangebiets ist nach Zentrenkonzeption eine ausreichende Versorgung gesichert. Nicht integrierte Einzelhandelsstandorte sind weiterhin planungsrechtlich nicht zuzulassen.

6. Soziale Infrastruktur

Im gültigen Flächennutzungsplan ist im Änderungsbereich kein Standort für soziale Einrichtungen dargestellt.

Entlang der Herbrandstraße haben sich jedoch auf ehemals gewerblich genutzten Flächen mehrere Sozialeinrichtungen (Jugendhilfe e. V., Ehrenfelder Verein für Arbeit und Qualifizierung e. V.) etabliert. Dieser Standort soll durch das Symbol "Allgemeine Sozialeinrichtung" gesichert werden.

In den Stadtteilen Ehrenfeld und Braunsfeld besteht ein anhaltend sehr hoher Bedarf nach Kinderbetreuungsplätzen. Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraumangebotes und der fortschreitenden Arbeitsplatzverdichtung ist auch weiterhin mit einem ansteigenden Bedarf an wohnungs- und arbeitsplatznahen Kinderbetreuungsmöglichkeiten zu rechnen.

Kindergärten beziehungsweise Kindertagesstätten befinden sich zurzeit in der Heliosstraße (private Elterninitiative) und in der Ölstraße (städtisch). Diese Einrichtungen werden in Zukunft durch das Signet "Kindereinrichtung" dargestellt.

Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ist in Teilbereich A am höchsten. Dies liegt zum einen an der Nähe zu den dicht besiedelten Wohnsiedlungsbereichen von Ehrenfeld, zum anderen stehen hier neben der bereits entwickelten Wohnbebauung entlang der Helmholtzstraße die meisten Wohnbaupotenziale zur Verfügung

In den Planungskonzepten für den Bereich Helmholtzstraße/Hospeltstraße sowie für die Brachfläche Leyendeckerstraße sollen daher Flächen für Kinderbetreuung berücksichtigt werden; die Standorte werden mit dem Signet "Kindereinrichtung" dargestellt.

Durch die Entwicklung des "Mischgebiets Grüner Weg" entsteht ebenfalls eine zusätzliche Nachfrage nach Betreuungsangeboten. Gemäß der Planung soll ein Kindergarten in das Konzept integriert werden.

7. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Nordöstlich in circa 300 m Entfernung des Plangebietes liegt an der Schnellfahrtstrecke Köln - Aachen beziehungsweise der Strecke Köln - Mönchengladbach der Regionalbahnhof Köln-Ehrenfeld. Hier hat man Zugang zu der S-Bahn-Linie S 13, den Regional-Express-Linien RE 1, RE 8 und RE 9 sowie zu den Regionalbahnlinien RB 27 und RB 38. Das Plangebiet wird an drei Seiten von Stadtbahnlinien eingefasst. Im Süden verkehrt über die Aachener Straße die Stadtbahnlinie Linie 1 (Bensberg - Weiden-West) mit den Haltestellen Maarweg und Aachener Straße/Gürtel, im Osten die Stadtbahnlinie 13 (Sülz - Holweide) mit den Haltestellen Venloer Straße/Gürtel, Weinsbergstraße/Gürtel, Oskar-Jäger-Straße/Gürtel sowie Aachener Straße/Gürtel, entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes (Venloer Straße) verkehren die Stadtbahnlinien 3 (Mengenich - Thienbruch) und 4 (Bocklemünd - Schlebusch) mit den Haltepunkten Leyendecker Straße und Venloer Straße/Gürtel. Innerhalb des Gebietes nehmen die Buslinien 140, 141 und 143 die Personbeförderung wahr. Die Anbindung an die Innenstadt und das gesamte Stadtgebiet ist überdurchschnittlich gut. Gleiches gilt für den Regional- und Fernverkehr; die S-Bahn-Linie S 13 verkehrt zu Hauptverkehrszeiten durchgehend zum Flughafen Köln/Bonn.

Motorisierte Individualverkehre (MIV)

Im Änderungsbereich ergeben sich, bedingt durch den Strukturwandel, der sich im gesamten Gewerbegebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld vollzieht, erhebliche verkehrliche Konsequenzen.

Ein im Zusammenhang mit der Rahmenplanung erstelltes Verkehrsgutachten geht von einer spürbaren Verkehrszunahme bis 2015 aus, wenn die in der Rahmenplanung unterstellte Entwicklung realisiert wird. Nur durch eine entsprechende schrittweise Ertüchtigung der Verkehrsinfrastruktur ist dieses Nutzungskonzept zu realisieren. Die prognostizierte Verkehrszunahme ist jedoch kritisch zu hinterfragen, da die in der Rahmenplanung erwartete starke Büroflächenzunahme bisher nicht eingetreten ist.

Neben Optimierungsmaßnahmen an verschiedenen Knoten im Planungsgebiet ist die geplante Anbindung der Stolberger Straße an die Militärringstraße (L 34) als bedeutsame Maßnahme hervorzuheben. Hierdurch wird dem Kfz-Verkehr eine zusätzliche Anbindung an das örtliche Hauptstraßennetz zur Verfügung gestellt. Die Verkehre sollen gebündelt und auf möglichst kurzem Weg in das überregionale Straßennetz geleitet werden.

Entsprechend der Darstellung im Gesamtverkehrskonzept (GVK) als örtliche Haupt- und Umgehungsstraße soll die Oskar-Jäger-Straße im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes die Darstellung als "Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge" erhalten.

Bahnanlagen

Der Änderungsbereich wird im Norden durch die im aktuellen Flächennutzungsplan als Bahnanlage dargestellte Fernverkehrsstraße Köln - Aachen getrennt.

Durch das Plangebiet (Teilbereich B), zwischen Maarweg und Stolberger Straße, verliefen ehemals zwei Abzweige der nicht elektrifizierten HGK-Güterstrecke von Nippes/Bickendorf nach Hürth/Frechen (sogenannte "Klüttenbahn"), Maarweg - Stolberger Straße sowie Maarweg - Oskar-Jäger-Straße - Grüner Weg. Die Flächen sind im aktuellen Flächennutzungsplan nicht mehr als Bahnanlagen dargestellt und sollen langfristig den Zielen der Rahmenplanung entsprechend als begrünte Rad- und Fußwegeverbindung ausgebaut werden.

8. Grün und Freiraum

Im gesamten Plangebiet sind lediglich der Leo-Amann-Park an der Venloer Straße und die Kleingartensiedlung Ecke Maarweg/Vogelsanger Straße als Grünfläche dargestellt. Letztere ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Nördlich der Bahntrasse, Teilbereich A, geht das Plangebiet von einer gewerblich geprägten Struktur im Umfeld des ehemaligen Gbf K-Ehrenfeld in eine gründerzeitliche, geordnete städtebauliche Struktur mit steigendem Wohnanteil im Bereich der Venloer Straße über. Den Bewohnern stehen hier im unmittelbaren Wohnumfeld der Leo-Amann-Park als Stadtteilpark und der unmittelbar an das Plangebiet grenzende Helmholtzplatz als Quartiersplatz zur Verfügung.

Der gesamte Planbereich südlich der Bahntrasse stellt sich als eine historisch gewachsene Großgemengelage dar. Eine Ausbildung oder Vernetzung von übergeordneten Freiraumstrukturen, die Bildung von Quartiersplätzen für die Bewohner sowie eine allgemeine Qualifizierung des öffentlichen Raums fand nicht statt. Darüber hinaus ist die fußläufige Anbindung an übergeordnete Freiräume mit Erholungs- und Freizeitwert (Äußerer Grüngürtel, Park jenseits Aachener Straße) durch die stark frequentierten Verkehrsachsen Aachener Straße und Militärringstraße stark eingeschränkt und unattraktiv.

Ein attraktives unmittelbares Wohnumfeld für Bewohner findet sich nur dort, wo eine städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnquartieren stattgefunden hat (zum Beispiel Alsdorfer Straße, Baesweilerhof, Ölstraße).

Aufgrund der historisch intensiven gewerblichen Nutzung mangelt es im gesamten Änderungsbereich an nennenswerten Grünstrukturen, die sich auch positiv auf das durch einen hohen Versiegelungsgrad verursachte Stadtklima auswirken können. Eine Vernetzung der wenigen Grünflächen ist nicht gegeben.

Zukünftige Planungen, Umnutzungen und Entwicklungen auf ehemaligen Gewerbestandorten sollten daher auch immer zur Zielsetzung haben, zur Erhöhung und Vernetzung des Grünanteils sowie zur Qualifizierung des öffentlichen Raums beizutragen. Dies dient insbesondere auch der nachhaltigen Entwicklung des Plangebiets als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.

V. Auswirkungen der Planänderung

Diese Änderung steuert und begleitet den anhaltenden Strukturwandel am historischen Industrie- und Gewerbestandort Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld und dem Umfeld nördlich des ehemaligen Gbf K-Ehrenfeld und berücksichtigt in erster Linie die Zielsetzungen der gleichnamigen Rahmenplanung.

In den Bereichen (Umfeld Hospeltstraße/Leyendeckerstraße beziehungsweise Umfeld Grüner Weg/Lichtstraße) soll eine begrenzte Durchdringung der ehemals großflächigen Gewerbestandorte mit Wohnnutzung zugelassen werden. Durch diesen Entwicklungsprozess ergeben sich Chancen der Neustrukturierung und der Schaffung wichtiger innenstadtnaher Wohnbauflächen neben weniger emittierenden und für die Umgebung weniger belastenden gewerblichen Betrieben. Diese Bereiche werden zukünftig als Mischgebiete (M) dargestellt. Die in dieser Flächennutzungsplan-Änderung angestrebte Nutzungsgliederung zwischen M und GE soll aber auch rein gewerblich genutzte Bereiche vor einem anhaltenden Eindringen von Wohnnutzung schützen, da ansässige emittierende Unternehmen aufgrund von nachbarschaftlichen Konflikten in ihrer Gewerbetätigkeit eingeschränkt werden könnten.

Der zukünftig stark von Wohnen und Arbeiten durchmischte innenstadtnahe Bereich gewinnt durch diese vorbereitende städtebauliche Bauleitplanung zukünftig eine stabile, in Teilbereichen auch neue städtebauliche Struktur und Siedlungsqualität.

Die vorbereitende Bauleitplanung kann jedoch hinsichtlich der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte nur einen Rahmen für die langfristige städtebauliche Entwicklung vorgeben. Eine Feinsteuerung der Nutzungsmischung beziehungsweise -staffelung muss insbesondere in den Übergangsbereichen verschiedener Nutzungen und innerhalb der Mischgebiete durch Bebauungspläne und andere Genehmigungsverfahren übernommen werden. Gerade Mischgebiete bieten auf Ebene der Bebauungsplanung ein breites Spektrum an Steuerungsmöglichkeiten, die es bei der Gestaltung nutzungsverträglicher Nachbarschaften auszuschöpfen gilt.

VI. Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit § 2 Absatz 4 BauGB

Für das Verfahren zur 184. Flächennutzungsplan-Änderung "Braunsfeld/Ehrenfeld" wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Ziel der Umweltprüfung für die 184. Flächennutzungsplan-Änderung ist die Klärung einer grundsätzlichen Machbarkeit der geplanten Flächennutzungen, ohne dass heute schon auf eine konkrete Umsetzung mit den dann erforderlichen Detailuntersuchungen und Regelungen eingegangen werden kann. Aufgezeigt werden sollen daneben auch der mögliche Untersuchungsbedarf für zukünftige Planungsverfahren sowie mögliche erkennbare Restriktionen für verbleibende gewerblich genutzte Standorte.

Vorbehaltlich des Scopings (Festlegung des Untersuchungsrahmens) lässt sich für verschiedene Umweltbelange eine erhebliche Betroffenheit erkennen. Dies gilt jedoch nicht flächendeckend, sondern für die Teilflächen mit einer Änderung der Flächennutzungsplan-Ausweisung von weniger sensibler Nutzung in eine sensible Nutzung.

In einzelnen Teilbereichen beziehungsweise im Nahbereich der 184. Flächennutzungsplan-Änderung werden bereits Bauleitplan-Verfahren durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfungen zu diesen Verfahren sind teilweise bereits Lärmgutachten, Altlastuntersuchungen und Luftgüteuntersuchungen durchgeführt worden, die im weiteren Verlauf des 184. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan herangezogen werden können.

Wesentliche Änderungen hinsichtlich sensiblerer Nutzungen mit einem zukünftig hohen Anteil an Wohnnutzung ergeben sich in den Änderungsbereichen A und B, während in den übrigen Änderungsbereichen überwiegend Nutzungen ähnlicher Sensibilität gegenüber Umweltbelangen ausgewiesen werden wie in der bisherigen Flächennutzungsplan-Darstellung.

<u>Änderungsbereich A:</u>	Die Umwidmung größerer Flächen in gemischte Bauflächen mit Wohnanteil löst eine erhöhte Betroffenheit der folgenden Umweltbelange aus:
Lärm	– Gewerbe (Bestand, Planung im Bereich ehemaliger Güterbahnhof), Straßenverkehr, Schienenverkehr und gegebenenfalls Sport/Freizeitnutzung;
Luftschadstoffe	– verkehrsbedingt, gewerblich (Staub, Gase);
Stadtklima	– Wärmeinseleffekt, Klimawandelfolgen;
Altlasten/Bodenverunreinigungen	– gewerblich/industrielle Vornutzung;
Störfallbetrieb	– Gaskugelbehälter der RheinEnergie.

Neben den allgemein bei der Stadtverwaltung vorliegenden Umweltdaten wie Schallimmissionspläne, Klimakarten, Biotoptypenkartierung, Luftreinhalteplan und weiteren Unterlagen liegen Umweltuntersuchungen für diesen Änderungsbereich aus dem Bebauungsplan-Verfahren "Christianstraße/Leyendeckerstraße" und aus der 182. Flächennutzungsplan-Änderung "Widdersdorfer Straße" vor.

<u>Änderungsbereich B:</u>	Die Umwidmung von Teilflächen in gemischte Bauflächen mit Wohnanteil löst eine erhöhte Betroffenheit der folgenden Umweltbelange aus:
Lärm	– Gewerbe (Bestand, Planung im Bereich ehemaliger Güterbahnhof), Straßenverkehr, Schienenverkehr und gegebenenfalls Sport/Freizeitnutzung;
Luftschadstoffe	– verkehrsbedingt, gewerblich (Staub, Gase);
Stadtklima	– Wärmeinseleffekt, Klimawandelfolgen;
Altlasten/Bodenverunreinigungen	– gewerblich/industrielle Vornutzung.

Neben den allgemein bei der Stadtverwaltung vorliegenden Umweltdaten liegen Umweltuntersuchungen für diesen Änderungsbereich aus dem Bebauungsplan-Verfahren "Mischgebiet Grüner Weg" vor.

Inwieweit auch in den Änderungsbereichen C und D möglicherweise eine erhebliche Betroffenheit durch die geplante Flächennutzungsplan-Änderung ausgelöst wird, wird im Zuge des Scopings im weiteren Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren geprüft.