

ANLAGE 4

Begründung gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB)

zur 238. Änderung des Flächennutzungsplanes

Arbeitstitel: „Möhl-Areal und angrenzendes Gewerbegebiet“ in Köln-Dellbrück

hier: Änderung der Darstellungen von Gewerbegebiet (GE), Wohnbaufläche (W) mit Spielplatz (unbestimmter Standort) und Fläche für Bahnanlagen in gemischte Baufläche (M) mit Spielplatz sowie Sonstiges Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel“ und Fläche für Bahnanlagen

Stand: Februar 2021

1. Gebietsbeschreibung

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine Größe von circa 10,6 ha auf. Es umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Möhl-Areal“ sowie das östlich angrenzende Gewerbegebiet.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dellbrück des rechtsrheinischen Stadtbezirks Mülheim.

Es liegt als gewachsenes Gewerbegebiet zwischen der nördlich verlaufenden S-Bahn-Linie und der südlich verlaufenden Bergisch Gladbacher Straße (B 506) in direkter Nachbarschaft zu Wohnsiedlungen im Westen und Süden. Das Plangebiet reicht östlich bis zur Eschenbruchstraße und grenzt westlich an die Möhlstraße.

Das Gewerbegebiet LESKAN-Park (mit Bürogebäuden, Lagerhallen und gemischt genutzten Gebäuden (unter anderem Werkstätten, Produktionsstätten und Technikflächen)) befindet sich in direkter Nachbarschaft nördlich der Bahntrasse. Dort sind neben Gastronomiebetrieben, ein Hotel, ein Schulungszentrum der Deutschen Bahn, ein Freizeitzentrum und weitere Einrichtungen mit überwiegender Gewerbenutzung ansässig.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Stadtteilzentrums Dellbrück im Sinne des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft.

Derzeitige Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit zum Großteil von gewerblicher Nutzung geprägt. Eine umfassende Bestandsaufnahme der bestehenden Nutzungen erfolgte vorab der Aufnahme der

Planungen.

Beispielsweise finden sich hier ein Gärtnereibetrieb, ein Wohnwagenhandel, Lager- und Logistikhallen, Büro- und Praxisflächen, Proberäume und vieles mehr. Zudem ist auf der Fläche ein Lebensmittelmarkt ansässig, eine Fastfood-Filiale sowie eine Veranstaltungs- und Freizeitstätte.

Entlang der Möhlstraße, der Bergisch Gladbacher Straße und der Eschenbruchstraße findet sich straßenbegleitend Wohnnutzung.

Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen

In der Umgebung finden sich der Waldorfkindergarten In der Aue, der städtische Kindergarten Im Riephagen, die Kindertagesstätte St. Joseph sowie die evangelische Kindertagesstätte Dellbrück/ Holweide in der Hagedornstraße.

Schulen

Die nächstgelegenen Schulen sind die Gemeinschaftsgrundschule Dellbrücker Hauptstraße, die katholische Grundschule Dellbrück an der Thurner Straße, die Grundschule Urnenstraße sowie die Gesamtschule Dellbrücker Mauspfad.

Kultur/ Freizeit/ Sport

In der Umgebung finden sich der Tennisclub TC Grün-Weiß Dellbrück e. V., der Tennisverein TV Dellbrück 1895 e. V., der Reitsportverein Hardthof e. V. und Fußballplätze auf dem Flachsacker.

Im Plangebiet selbst leisten u. a. eine Musikschule, Proberäume und die „Zirkusfabrik“ einen Beitrag zur Freizeitbeschäftigung von Kindern und Jugendlichen und zum kulturellen Leben in Dellbrück und über den Stadtteil hinaus.

Nahversorgung

Die Dellbrücker Hauptstraße, die westlich des an der Möhl-Straße endenden Plangebiets verläuft, befindet sich nur wenige Minuten entfernt und weist als Stadtteilzentrum (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Köln) – eine hohe Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten auf.

Im Plangebiet selbst befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment auf ca. 1.900 m² Verkaufsfläche, der im Zuge der weiteren Planungen durch einen Neubau an der Bergisch Gladbacher Straße ersetzt werden soll.

Grün- und Freiraum

Der Thurner Wald im Nordosten und die Dellbrücker Heide im Nordwesten sind fußläufig

erreichbar. Nördlich der Dellbrücker Heide befindet sich zudem der Höhenfelder See.

Bestehende Erschließungssituation

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch öffentliche Straßen erschlossen. Es schließt mit der südlichen Grenze direkt an die Bergisch Gladbacher Straße (B 506). Über die B 506 ist die BAB 3 mit der Anschlussstelle Köln-Dellbrück in circa 10 Minuten zu erreichen. Damit ist das Plangebiet gut an den Kölner Autobahnring und das Regional- und Fernstraßennetz angeschlossen.

Die umliegenden Straßen sind zum Großteil für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut. So verfügt die Bergisch Gladbacher Straße beispielsweise beidseitig über Rad- und Gehwege. Eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung durch das Plangebiet selbst ist derzeit nicht vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum nördlich gelegenen S-Bahnhof Köln-Dellbrück mit direkter S-Bahn Anbindung an den Kölner Hauptbahnhof, das Kölner Stadtzentrum, Richtung Bergisch Gladbach, sowie Richtung Düsseldorf Flughafen. Über Köln-Messe/ Deutz erreicht man den Flughafen Köln/ Bonn.

Weiterhin verkehren hier die Buslinien 154, 435 und 436 zu den Kölner Stadtteilen Porz und Dönnwald sowie nach Bergisch Gladbach. Südlich vom Plangebiet befindet sich fußläufig (circa 750 Meter) die Straßenbahnstation Köln-Dellbrück Hauptstraße. Hier verkehren die Stadtbahnlinien 3 und 18 in Richtung Bocklemünd bzw. Bonn Hauptbahnhof.

Technische Infrastruktur

Die Anschlusspunkte an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich in der Möhlstraße, der Eschenbruchstraße sowie in der Bergisch Gladbacher Straße.

Das Schmutzwasser der zukünftigen Bebauung kann der vorhandenen Mischwasserkanalisation dieser Straßen zugeführt werden.

Bodensituation

Der Boden im Plangebiet ist überwiegend versiegelt. Durch die Planung erfolgt keine erstmalige Versiegelung der Fläche.

Der Bestand ist aufgrund der vorhandenen Gewerbenutzungen möglicherweise mit Altlasten belegt. Nach aktuellem Kenntnisstand ist eine Altlastenuntersuchung im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung notwendig.

2. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Vor dem Hintergrund steigender Einwohnerzahlen und dem damit einhergehenden Bedarf an Wohnraum in der Stadt Köln stellt das Planungsareal aufgrund seiner guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und an die umliegenden Straßen eine gut erschlossene Potentialfläche für die wohnbauliche Entwicklung im Kölner Stadtteil Dellbrück dar.

Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans für das „Möhl-Areal“ werden die bisherigen Ziele des Flächennutzungsplans, in diesem Bereich im Wesentlichen ein Gewerbegebiet und in den Randbereichen Wohnbauflächen zu entwickeln, darauf hin untersucht, ob sie für die Zukunft modifiziert werden sollen.

Ein erstes Planungskonzept für den Bebauungsplan sagt aus, dass auf dem sogenannten „Möhl-Areal“ – zwischen Möhlstraße und Rewe-Markt – zukünftig eine Mischung aus Wohnen, mit dem Wohnen verträglichem Gewerbe und großflächigem Einzelhandel entstehen soll.

Diese Planungsüberlegungen werden in einem städtebaulichen „Qualifizierungsverfahren“ konkretisiert. Dabei treten mehrere Planungsbüros mit Entwürfen in den Wettbewerb. Es gilt, langfristige Entwicklungsperspektiven für das angrenzende Gewerbegebiet an der Bergisch Gladbacher Straße als gemischt genutztes Quartier zu entwickeln. Auch heute schon ist der Gesamtbereich durch eine lebhaftete Mischung aus kulturellen Einrichtungen, Handwerk, Dienstleistung, Handel, Gastronomie und sonstigem Gewerbe sowie Wohnen geprägt.

Die Zielsetzung gemischter Quartiere sowie großflächigen Einzelhandels ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, der bislang zwischen einem Gewerbegebiet und Wohnbauflächen differenziert.

Daher wird der Flächennutzungsplan in einem förmlichen Verfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuchs geändert. Dabei wird im Sinne des Beschlusses im Stadtentwicklungsausschuss am 16. Juni 2020 für das gesamte Gebiet im Wesentlichen eine gemischte Baufläche dargestellt. Es soll eine schrittweise Entwicklung ermöglicht werden, in der zuerst das sogenannte „Möhl-Areal“ zur Umsetzung gelangt.

3. Verfahrensverlauf

Einleitung der Flächennutzungsplanänderung und Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 16. Juni 2020 im Rahmen eines Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Arbeitstitel: „Möhl-Areal“ in Köln-Dellbrück beschlossen, dass für das gesamte Gebiet eine schrittweise Entwicklung zu einer gemischten Nutzung vorgesehen werden soll, bei der zuerst das sogenannte Möhl-Areal zur Umsetzung gelangt.

Im Weiteren wurde beschlossen, dass der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert werden soll.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren kommt aufgrund des deutlich

größeren Plangebietes nicht in Betracht. Die Änderung wird daher in einem eigenständigen Verfahren, jedoch inhaltlich und zeitlich abgestimmt auf das Bebauungsplanverfahren, durchgeführt.

Zudem wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach dem sogenannten „Modell 2“ als Abendveranstaltung beschlossen.

In Bezug auf die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung hat der Stadtentwicklungsausschuss in der gleichen Sitzung entschieden (1483/2020), während der Pandemie -zunächst befristet bis zum 31. Dezember 2020-, die bereits nach Modell 2 (Abendveranstaltung) beschlossenen, aber noch nicht durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen abweichend von der ursprünglichen Beschlusslage im Regelfall in Form eines von außen lesbaren Aushangs für die Dauer von zwei Wochen durchzuführen. Ergänzt wird dieser Aushang durch die Bereitstellung der Planunterlagen auf der städtischen Internetseite.

Auf das Beteiligungsverfahren, wurde über einen in die Briefkästen im engeren Umkreis des Plangebietes (500 m Radius) zu verteilenden Flyer sowie in der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 89 vom 11.11.2020 mit Link zur Internetseite hingewiesen. Zusätzlich zum Amtsblatt erfolgte die Bekanntmachung für Vorhaben nach Modell 2 ergänzend auch über den Kölner Stadtanzeiger und die Kölner Rundschau.

Diese Vorgehensweise kam sowohl im Bebauungsplanverfahren als auch in der zeitgleich verlaufenden 238. Änderung des Flächennutzungsplans „Möhl-Areal und angrenzendes Gewerbegebiet“ in Köln-Dellbrück zur Anwendung.

Da aufgrund der Maßnahmen zum Schutz vor Covid-19 keine Abendveranstaltung stattfinden konnte, lud Herr Bezirksbürgermeister Norbert Fuchs mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 11. November 2020 zudem zu einem Onlinedialog auf dem städtischen Mitwirkungsportal ein. Interessierte Bürgerinnen und Bürger hatten im Zeitraum der Frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20. November bis einschließlich 4. Dezember 2020 in einem Online-Forum die Möglichkeit, sich zur Planung auszutauschen, Fragen zu stellen und ihre Anregungen einzubringen.

In Form eines Forumsprotokolls finden die hier vorgebrachten Kommentare nach Abwägung durch die politischen Gremien als Hinweise bzw. Vorgaben für das städtebauliche Qualifizierungsverfahren Eingang in die weitere Planung. Zudem bestand die Möglichkeit eine Stellungnahme auch per Brief oder Email abzugeben.

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Da die 238. Änderung des Flächennutzungsplans „Möhl-Areal und angrenzendes Gewerbegebiet“ einen erheblich größeren Geltungsbereich umfasst als das Bebauungsplanverfahren „Möhl-Areal“ wird der Flächennutzungsplan in einem eigenständigen Verfahren, jedoch zeitlich abgestimmt auf das Bebauungsplanverfahren geändert. Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan im Zeitraum vom 22. Januar bis einschließlich 26. Februar

2020 erfolgte, wird dieser Verfahrensschritt auf Ebene der Flächennutzungsplanung zeitversetzt nachvollzogen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 16.11.2020 bis einschließlich 05.01.2021 statt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme wurde für einen auf dessen Hinweis nachträglich beteiligten Träger öffentlicher Belange bis zum 15.02.2021 verlängert.

4 Darstellung im Flächennutzungsplan (bestehende Situation)

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet im Wesentlichen als „Gewerbegebiet (GE)“ dargestellt. Zur Möhlstraße, zur Bergisch Gladbacher Straße und zur Eschenbruchstraße bestehen „Wohnbauflächen (W)“. Durch ein nicht verortetes Signet „Spielplatz“ wird ein Bedarf an Spielflächen in diesem Bereich dargestellt. Im Vorbereich des S-Bahnhofs sowie teilweise in heute gewerblich genutzten Bereichen stellt der Flächennutzungsplan „Fläche für Bahnanlagen“ dar.

5 Berücksichtigung anderer Planungen

Regionalplan

Die zeichnerische Festlegung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Nach den textlichen Festlegungen des Regionalplans sind folgende Ziele für die Änderung des Flächennutzungsplans wesentlich:

Ziel 1

Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.

Ziel 2

Siedlungsbereiche dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Bauflächen bzw. Baugebieten in der Bauleitplanung jeweils nur soweit in Anspruch genommen werden, wie es der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i. S. der §§ 1 und 1a BauGB entspricht. (...) Die erneute Nutzung ehemals bebauter Bereiche sowie die Schließung von Baulücken hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. (...)

Die geplante Siedlungsentwicklung konzentriert sich auf einen Siedlungsbereich, der teilweise innerhalb des „Stadtteilzentrums Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße“ gemäß

Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt, im Übrigen in unmittelbarer Nähe.

Zudem wird die vorhandene Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, ÖPNV, Nahversorgung) genutzt.

Der heute bereits mit überwiegend gewerblicher Nutzung bebaute Bereich soll im Zuge einer Entwicklung zu einer gemischten Nutzung nach den Grundsätzen der Bauleitplanung und den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß den Regelungen des Baugesetzbuchs umstrukturiert werden.

Daher ist die Planung mit den Zielen der generellen Entwicklung des Siedlungsraums vereinbar.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, die im Landschaftsplan der Stadt Köln festgelegt sind.

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich das Landschaftsschutzgebiet L27 „Dellbrücker Wald, vorgelagerte Freiräume und verbindende Grünbereiche“ und das Naturschutzgebiet N9 „Thielenbruch und Thurner Wald“.

Bebauungsplan

Für große Teile des Plangebietes besteht seit August 1990 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 75500/03 „Gewerbegebiet südlich S-Bahnhof Dellbrück“. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „einfachen“ Bebauungsplan, der nur die Art der baulichen Nutzung regelt. Dieser setzt für den nördlichen Teil des „Möhl-Areals“ die Nutzung GE 1, beziehungsweise GE 2 fest (davon betroffen sind die Flurstücke 1070 und 1162 sowie ein Teilbereich des Flurstücks 1163). Die übrigen Bereiche des Plangebiets sind hingegen nicht vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans erfasst.

Für den Bereich GE 1 „Gewerbegebiet“ gilt gemäß Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung: Zulässig sind gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe soweit die Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Für den Bereich GE 2 „eingeschränktes Gewerbegebiet“ gilt gemäß Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung: Zur Vermeidung von zusätzlichen Immissionen (unter anderem Lärmstörungen) der dem Gewerbegebiet benachbarten Wohngebiete sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus wird für die Bereiche GE1 und GE2 festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, sind ausnahmsweise zulässig. Es ist nachzuweisen, dass die

Betriebe keine städtebaulichen sowie regional- und landesplanerischen Auswirkungen haben.

Für die Bergisch Gladbacher Straße besteht der Fluchtlinienplan Nr. 1226 aus dem Jahr 1927.

Berücksichtigung von Fachplanungen und informellen Planungen

Wohnraumbedarfsprognose 2018 - 2040

Die Wohnraumbedarfsprognose stützt sich auf Daten der städtischen Einwohnerprognose bis 2040 und belegt die bereits 2016 im Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wohnen festgestellte Unterdeckung des Wohnraumbedarfs trotz sinkender Leerstandsquote (unter 1 %) und einer durchgängig hohen Bautätigkeit. Köln verzeichnet mit einem wachsenden Arbeitsmarkt ein steigendes Einpendler-Saldo sowie ein ungebrochenes Wachstum durch Zuwanderung und Geburtenüberschuss.

Das Kooperative Baulandmodell Köln

Das durch Ratsbeschluss beschlossene Kooperative Baulandmodell findet im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Möhl-Areal“ Anwendung.

Gemäß den Vorgaben des Kooperativen Baulandmodells sind in diesem Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung unter anderem 30 % der neu entstehenden Geschossfläche als geförderter Wohnungsbau zu realisieren, ein ausreichender Anteil an begrüntem Freiraum herzustellen (10 m² öffentliche Grünfläche pro Einwohner + 2 m² öffentliche Spielplatzfläche) sowie ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln

Der westliche Teil des Plangebiets (im Bereich der Bergisch Gladbacher Straße) liegt innerhalb des „Stadtteilzentrums Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße“ im Sinne des vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Köln (2010).

In diesem wird die Entwicklung für das Stadtteilzentrum bezüglich der Verkaufsfläche als sehr stabil und positiv beschrieben. Es werden Handlungsempfehlungen für den Einzelhandel und weitere Komplementärnutzungen, den Städtebau, den Verkehr und für die Aufenthaltsqualität benannt.

Planungskonzept für das „Möhl-Areal“

Im Rahmen eines Qualifizierungsverfahrens (Wettbewerbsverfahren gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013)) soll das Bebauungsplanverfahren für das „Möhl-Areal“ durch ein Verfahren zur Konzeptfindung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Umgestaltung des Planungsareals einschließlich des angrenzenden Gewerbegebietes begleitet werden.

Ziel ist es dabei, ein möglichst breites Spektrum an Ideen zu generieren, die eine nachhaltige

Nutzungsperspektive für das Gesamtareal vorsehen.

Das Wettbewerbsverfahren soll als zweiphasiges (anonymes) Verfahren mit integriertem Ideenteil durchgeführt werden. In der ersten Phase des Wettbewerbs soll eine übergeordnete Idee für die gesamte Plangebietsfläche (Ideenteil) aufgezeigt werden, die in der zweiten Phase für das „Möhl-Areal“ vertieft wird.

Im Planungskonzept für das „Möhl-Areal“ werden Vorgaben für das Qualifizierungsverfahren hinsichtlich der zukünftigen Bebauungs- und Freiraumstruktur, der Nutzungsstruktur und der verkehrlichen Erschließung gemacht, die im Qualifizierungsverfahren zu berücksichtigen sind und die sich im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans in Form einer beabsichtigten Darstellung als Gemischte Baufläche in Verbindung mit einem Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel niederschlagen.

6 Alternativen zur Bedarfsdeckung

Im Stadtteil Dellbrück bestehen keine Standortalternativen mit vergleichbarem Flächenumfang und in ähnlicher Qualität, die für die Ausweisung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel in Betracht kommen und die zugleich im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums an der Dellbrücker Hauptstraße unterstützen können.

7 Das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan

Geplante Nutzungen

Das Plangebiet, das heute im Wesentlichen als Gewerbegebiet dargestellt wird, soll zukünftig als Gemischte Baufläche mit Spielplatz ausgewiesen werden, in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Qualifizierungsverfahrens möglicherweise ergänzt durch quartiersinterne Grünstrukturen. Zudem soll im westlichen Plangebietsteil, an der Bergisch Gladbacher Straße, eine Sonstige Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden. Der Bahnhofsvorbereich bleibt weiterhin als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Auswirkungen der Planänderung

Nach aktuellem Kenntnisstand wird zum Bebauungsplanverfahren „Möhl-Areal“ als planerischer Belang die Durchführung einer Verkehrsuntersuchung (Mobilitätskonzept, Verkehrsgutachten) notwendig sein. Die Ergebnisse finden, soweit sie für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sein können, in der Änderung Berücksichtigung.

Aus der Planänderung ergeben sich folgende Änderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans:

Flächenbilanz zur 238. Änderung des Flächennutzungsplans

Flächennutzung	bisherige Darstellung (ha)	beabsichtigte Darstellung (ha)	Änderung (ha)
Gewerbegebiet (GE)	6,1		- 6,1
Wohnbaufläche (W)	3,7		- 3,7
SO großfl. Einzelhandel		0,4	+ 0,4
Gem. Baufläche (M)		9,6	+ 9,6
Fläche für Bahnanlagen	0,8	0,6	- 0,2
Plangebiet	10,6		

*Angaben erfolgen unter dem Vorbehalt von Mess- und Rundungsungenauigkeiten aufgrund des jeweiligen Planungsstands.

8 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Absatz 2 BauGB

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen in bislang unbebauten Bereichen dient die FNP-Änderung einer Innenentwicklung als Nachverdichtung mit einer zukünftigen Nutzungsmischung im Bereich eines baulich bislang eher mindergenutzten Geländes und damit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

9 Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

Für das Verfahren zur FNP-Änderung wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt.

Erheblich betroffene Umweltbelange werden im weiteren Verfahren identifiziert.

Nach aktuellem Kenntnisstand wird in der Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren „Möhl-Areal“ die Durchführung der folgenden Umweltuntersuchungen notwendig sein:

- Artenschutzprüfung
- Grünordnungsplan / Baumbewertung
- Lärmgutachten (Gewerbe, Verkehr, Auswirkungen der Planung)
- Bodenuntersuchung / Altlastenuntersuchung
- Energiekonzept
- Überflutungsnachweis.

Die Gutachten werden nach Abschluss des Qualifizierungsverfahrens auf Grundlage der darin favorisierten Planungskonzeption erstellt bzw. aktualisiert.

Auf diese Gutachten wird im Flächennutzungsplanänderungsverfahren für das „Möhl-Areal und das angrenzende Gewerbegebiet“ Bezug genommen, soweit die damit verbundenen Fragestellungen und Aussagen für die Umweltprüfung für das vorbereitende Bauleitplanverfahren relevant sind.

FFH-Verträglichkeitsprüfung:

Der östlich Teil des FNP-Änderungsbereiches liegt innerhalb eines 300 m-Puffers um das FFH-Gebiet DE-5008-301, das identisch ist mit dem Naturschutzgebiet NSG 9 „Thielenbruch und Turner Wald“. Eine Planung innerhalb eines 300 m-Radius um ein FFH-Gebiet kann potenziell indirekte Auswirkungen auf Schutzziele, prioritäre Arten und prioritäre Lebensräume eines FFH-Gebietes auslösen. Im vorliegenden Fall wird zum jetzigen Zeitpunkt auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet, da:

- die geplante FNP-Änderung zu wenig konkret ist um entsprechende Aussagen indirekter Auswirkungen genau prognostizieren zu können;
- der Änderungsbereich stark versiegelt und bebaut ist und entsprechend einen sehr geringen ökologischen Wert aufweist, der sich zukünftig verbessern könnte;
- heute vorhandene Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen, die indirekt auf das FFH-Gebiet einwirken können, zukünftig eher abnehmen werden;
- wesentlicher Bestandteil der Unterschutzstellung des FFH-Gebietes ist die grundwasserbeeinflusste Moordynamik. Bei der langfristig geplanten Umwandlung des Gewerbegebietes in ein gemischtes Gebiet ist sukzessive von einer Entsiegelung der Geländeoberfläche im Änderungsbereich auszugehen, die eher eine indirekte positive Auswirkung auf das FFH-Gebiet haben dürfte (Zunahme der Grundwasserneubildung);

- die mögliche Zunahme von Erholungssuchenden aus dem Änderungsbereich in das FFH-Gebiet hat voraussichtlich keine erheblichen indirekten Auswirkungen, da die Erholungssuchenden an die Ge- und Verbote des Naturschutzgebietes NSG 9 gebunden sind.