

# **ANLAGE 4**

241. Änderung FNP Alsdorfer Str.

## **Begründung nach § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB)**

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

**Arbeitstitel: "Alsdorfer Straße" in Köln-Ehrenfeld/Braunsfeld**

**hier: Städtebauliche Neuordnung des Änderungsbereiches mit dem Ziel einer verträglichen Koexistenz von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben sowie Darstellung einer Grünfläche auf der ehemaligen Gleisharfe**

<b>1. Beschreibung des Änderungsbereiches</b>	<b>2</b>
1.1 Lage, Abgrenzung und Ausdehnung des Änderungsbereiches .....	2
1.2 Vorhandene Strukturen .....	2
<b>2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
2.1 Anlass der Planung .....	3
2.2 Ziel und Zweck der Änderung .....	4
<b>3. Verlauf des Änderungsverfahrens</b>	<b>5</b>
<b>4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
4.1 Landesplanerische Vorgaben .....	5
4.2 Regionalplan .....	6
4.3 Landschaftsplan .....	6
4.4 Bebauungspläne .....	6
4.4.1 Bebauungsplan Nummer 63459/02 "Widdersdorfer Straße"	6
4.4.2 Bebauungsplan Nummer 63459/04 "Stolberger Straße"	6
4.4.3 Bebauungsplanverfahren "Wohnbebauung Alsdorfer Straße"	7
4.5 Sonstige Planungen .....	7
<b>5. Änderungsgebiet im gültigen Flächennutzungsplan (FNP)</b>	<b>7</b>
5.1 Bisherige Darstellung .....	7
5.2 Beabsichtigte Darstellung .....	7

# 1. Beschreibung des Änderungsbereiches

## 1.1 Lage, Abgrenzung und Ausdehnung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich der 241. Flächennutzungsplanänderung liegt an der südlichen Grenze des Stadtteils Ehrenfeld und an der nördlichen Grenze des Stadtteils Braunsfeld. Er wird durch das Straßengeviert aus Widdersdorfer Straße im Norden, Oskar-Jäger-Straße im Osten, Stolberger Straße im Süden und Maarweg im Westen umschlossen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 30 Hektar.

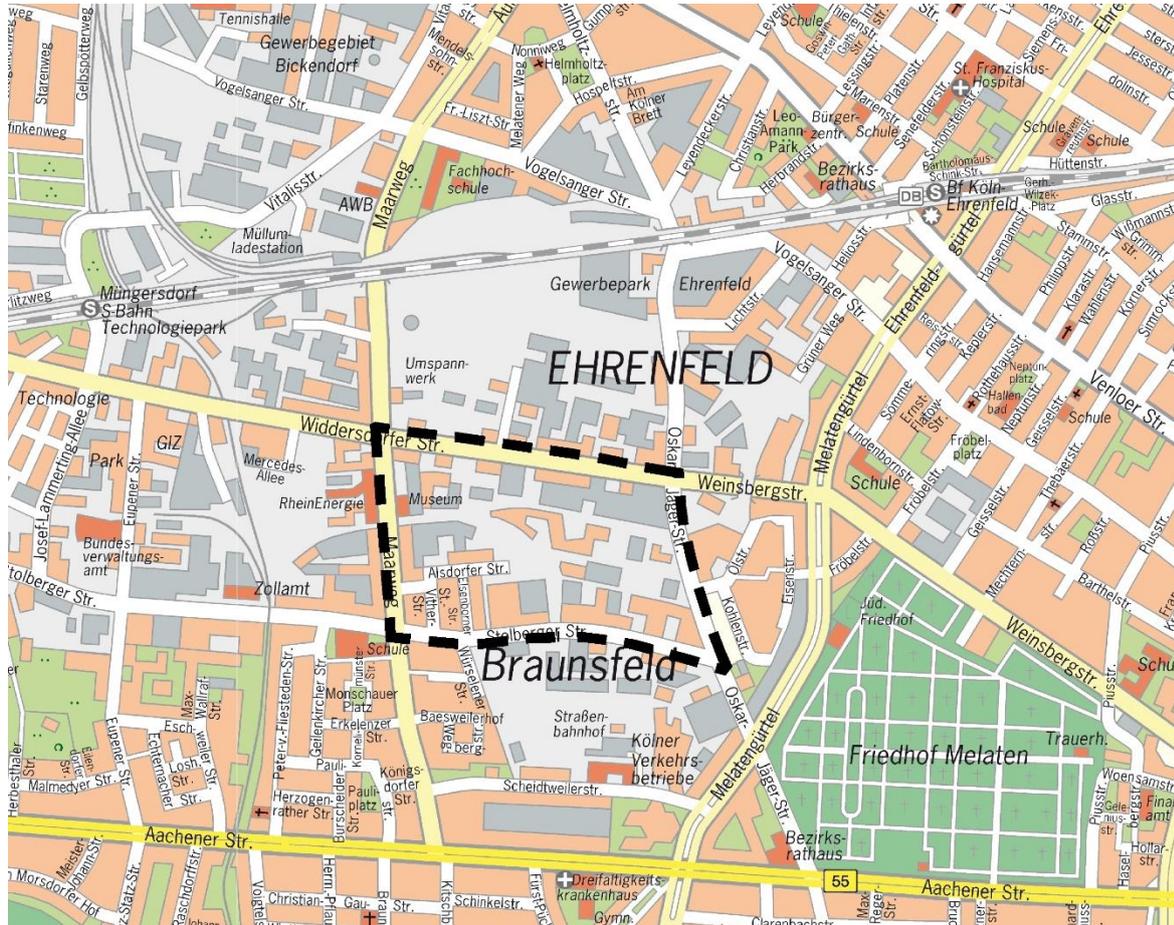


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Stadt Köln)

## 1.2 Vorhandene Strukturen

Der Westen und Südwesten des Änderungsbereiches ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Hier befinden sich Wohngebäude an der Alsdorfer-, Eisenborner- und St.-Vither-Straße. Weitere Wohngebäude liegen im Norden des Plangebietes, entlang der Widdersdorfer. Darüber hinaus sind einige Betriebswohnungen im Osten an der Oskar-Jäger-Straße vorhanden.

Der Großteil des übrigen Plangebietes wird vorwiegend gewerblich genutzt. Es wird damit, bis auf den Westen und Süden, durch einen kleinteiligen Mix aus Büronutzungen, Lagerhallen, Einzelhandelsbetrieben sowie kleinen bis mittelgroßen Gewerbebetrieben verschiedener Branchen geprägt.

Auf Grund des Strukturwandels innerhalb des Plangebietes wurden industrielle und gewerbliche Nutzungen zugunsten von Wohnnutzung sowie einer nicht erheblich belästigenden Gewerbenutzung in der Vergangenheit aufgegeben. Dabei bilden der Maarweg im Westen und die Oskar-Jäger-Straße im Osten die Hauptentwicklungsachsen für die benannten Nutzungen. Die übrige gewerbliche Nutzung bleibt hierbei in zweiter Reihe zurück.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine brachliegende Grünfläche, bei der es sich um eine ehemalige Gleisharfe handelt. Die Gleisharfe sowie einige wenige erhaltene historische Gebäude, wie die Fabrikhalle an der Widderdorferstraße 217, verweisen auf die langzurückreichende industrielle Nutzung des Änderungsbereiches.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird im Wesentlichen durch großflächige Gewerbebetriebe, mit einem Schwerpunkt im Nord-Osten, Süd-Osten und Westen, geprägt. Im Osten und Süd-Westen schließen sich Wohnnutzungen an. Im Nord-Westen befinden sich ein Umspannwerk sowie ein großer Recyclinghof.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Das große zusammenhängende Gewerbegebiet Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld unterliegt seit mehreren Jahren einem Strukturwandel. Um diesen Prozess stadtverträglich zu bewältigen, wurde für das gesamte Gebiet ein Entwicklungskonzept, die sogenannte "Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld", vom Rat der Stadt Köln am 20.07.2004 beschlossen. Die Rahmenplanung sieht unter anderem vor, auf den Flächen eines ehemaligen Schrottplatzes sowie eines ehemaligen Betriebes für Antriebselemente, nördlich der Alsdorfer Straße eine Wohnbaufläche angrenzend an das bestehende Wohnquartier an der Alsdorfer Straße, St. Vither Straße und Eisenborner Straße zu schaffen.

Am 01.10.2015 hat der StEA einen Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur 184. Änderung des Flächennutzungsplanes Arbeitstitel: "Braunsfeld/Ehrenfeld" in Köln-Braunsfeld-/Ehrenfeld getroffen. Ziel dieses Beschlusses war es, die in der Rahmenplanung getroffenen räumlichen Entwicklungsmaßgaben, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung umzusetzen.

Als weiteren Beitrag zur Umsetzung des Rahmenplans hat der Stadtentwicklungsausschuss (StEA) in seiner Sitzung am 04.07.2019 beschlossen, für die ehemals gewerblich genutzten Flächen nördlich der Alsdorfer Straße, ein Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Alsdorfer Straße" einzuleiten.

Neuere Entwicklungen, welche zur Zeit der Aufstellung der Rahmenplanung noch nicht absehbar waren, haben jedoch zu einer städtebaulichen Neubewertung einzelner Teilgebiete des Rahmenplanbereichs geführt. So hat der Rat der Stadt Köln mit dem Beschluss vom 06.02.2020 die Verwaltung beauftragt, einen städtebaulichen Wettbewerb für das sog. Max-Becker-Areal auszuloben sowie darauf aufbauend die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vorzubereiten. Bei dem Max-Becker-Areal handelt es sich um die Flächen des Recycling Hofes der Max Becker GmbH sowie das Umspannwerk der RheinEnergie AG. Da

beide Nutzungen perspektivisch aufgegeben werden, soll mit dem Ratsbeschluss ein städtebaulicher Entwicklungsprozess in die Wege geleitet werden. Dadurch soll mittelfristig ein mischgenutztes Quartier entstehen, in dem u.a. die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur sowie Soziales gebündelt werden.

Diese Quartiersentwicklung ist in der bestehenden Rahmenplanung nicht vorgesehen und hätte weitreichende Folgen für das restliche Rahmenplangebiet. Insbesondere würde sich damit der Nutzungsmix im Rahmenplangebiet verschieben, ggf. planerische Gemengelagen zwischen Wohnen und Gewerbe bzw. Industrie entstehen sowie die verkehrliche Belastung zunehmen. Deswegen sieht der oben genannte Ratsbeschluss zusätzlich eine Überarbeitung des gesamten Rahmenplans vor.

Im Anschluss an diesen Prozess soll eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, mit der die Überarbeitung der Rahmenplanung planungsrechtlich umgesetzt wird. Die 184. Flächennutzungsplanung wird damit obsolet und der entsprechende Beschluss zur Einleitung soll aufgehoben werden.

Bereits eingeleitete Verfahren im Bereich des Rahmenplangebietes, wie das Vorhaben "Wohnbebauung Alsdorfer Straße", sollen jedoch fortgeführt werden. Mit der Einleitung der 241. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dies für das Vorhaben an der Alsdorfer Straße gewährleistet werden.

## **2.2 Ziel und Zweck der Änderung**

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Wohnbebauung an der Alsdorfer Straße zu schaffen und den Änderungsbereich städtebaulich neu zu ordnen. Deswegen soll die Darstellung des Flächennutzungsplans in dem Bereich der Alsdorfer Straße – von der bisherigen Darstellung einer Gewerbefläche hin zu einer Wohnbaufläche – geändert werden.

Damit eine städtebauliche Konfliktsituation zwischen geplanter Wohnbebauung und dem angrenzenden bestehenden Industriegebiet (GI) verhindert werden kann, soll die bestehende Darstellung des GI zu Gunsten eines Gewerbegebietes (GE), geändert werden. Hiermit soll einerseits sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung an der Alsdorfer Straße gesunde Wohnverhältnisse bietet. Andererseits sollen damit die ansässigen Gewerbebetriebe vor der heranrückenden Wohnbebauung geschützt und ihr Bestehen bzw. ihre Fortentwicklung vor Ort gesichert werden.

Um mögliche Konflikte zwischen Gewerbebetrieben und Wohnbebauung auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu verhindern, sollen zudem die im Änderungsbereich liegenden Bebauungspläne Nummer 63459/02 und Nummer 634597/04 geändert werden. Ziel dieser Änderungen ist es, eine städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträgliche Planung zu realisieren. Mit der beschriebenen Änderung des Flächennutzungsplanes, soll die planungsrechtliche Grundlage gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB (sog. "Entwicklungsgebot") für die Änderung der beiden Bebauungspläne geschaffen werden.

Um die langfristige Entwicklung der Gleisharfe zu einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich vorzubereiten, soll der entsprechende Bereich mit dieser Flächennutzungsplanänderung als Grünfläche dargestellt werden.

### **3. Verlauf des Änderungsverfahrens**

Das Verfahren der 241. Änderung des Flächennutzungsplanes baut inhaltlich auf der Planung zur 184. Änderung auf und steht in einem engen planerischen Zusammenhang zu den Änderungen der Bebauungspläne Nummer 63459/02 (Widdersdorfer Straße) und Nummer 634597/04 (Stolberger Straße). Es handelt sich bei der 241. Änderung jedoch um ein eigenständiges Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren, für das eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt werden wird. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a und der Anlage 1 zum BauGB dargestellt.

### **4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### **4.1 Landesplanerische Vorgaben**

Die im aktuellen Landesentwicklungsplan NRW formulierten Ziele und Grundsätze sind gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Nachfolgend aufgeführte Ziele und Grundsätze sind in diesem Planungsverfahren und für die städtebauliche Konzeption wesentlich:

##### 6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

"Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. [...]."

##### 6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

"Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. [...]."

##### 6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung

"Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen."

##### 6.1-8 Grundsatz Wiedernutzung von Brachflächen

"Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden. Zu den Nachfolgenutzungen regionalbedeutsamer Brachflächen soll frühzeitig ein regionales Konzept erarbeitet werden. Im Hinblick auf die Wiedernutzung ggf. belasteter Brachflächen soll der Altlastenverdacht im Planungsprozess frühzeitig geklärt werden."

Mit der anvisierten Neustrukturierung des Plangebietes würde diesen Anforderungen entsprochen. Die hier beschriebene Planung verfolgt eine den Außenbereich schonende, baulich verdichtete und die vorhandenen Infrastrukturen nutzende Konzeption. Es würden die Grundlagen für ein Nutzungsgemischtes und gut erschlossenes Quartier mit hoher Wohnqualität gelegt werden. Gleichzeitig würde den bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben eine Bestandsperspektive vor Ort gegeben und eine Koexistenz mit der Wohnbebauung vorbereitet werden.

## **4.2 Regionalplan**

Der Regionalplan stellt für den Änderungsbereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die ehemalige Gleistrasse wird als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

## **4.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Innenbereich dar und trifft keine weiteren Aussagen.

## **4.4 Bebauungspläne**

### **4.4.1 Bebauungsplan Nummer 63459/02 "Widdersdorfer Straße"**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nummer 63459/02 "Widdersdorfer Straße" setzt im Bereich der Grundstücke Widdersdorfer Straße 199 – 205 und 207 – 211 ein Industriegebiet fest. Im restlichen Geltungsbereich ist Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 11.03.2021 beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern. Mit der Änderung soll die Neugliederung der Betriebsarten nach dem Abstandserlass vom 06.06.2007 zur Vermeidung einer planerischen Konfliktsituation mit der geplanten Wohnbebauung nördlich der Alsdorfer Straße erfolgen. Außerdem wird hiermit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der in der Rahmenplanung vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindung auf der ehemaligen HGK-Trasse sowie einer Grünfläche im Bereich der Gleisharfe verfolgt. Schließlich sollen die Erschließungsflächen von einem Teilbereich des Gewerbegebietes planungsrechtlich gesichert werden.

### **4.4.2 Bebauungsplan Nummer 63459/04 "Stolberger Straße"**

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 6349/04 "Stolberger Straße" wurden drei unterschiedliche Baugebiete festgesetzt – Allgemeine Wohnbaugebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete. Außerdem wurden im Bebauungsplan die Gleistrassen der HGK AG und der KVB AG als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt. Beide Gleistrassen sind bereits vor Jahren aufgegeben und zwischenzeitlich entwidmet worden. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 11.03.2021 beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern. Mit der Änderung soll die Festsetzung des GI zu Gunsten eines GE umgewandelt werden sowie die Neugliederung der Betriebsarten nach dem Abstandserlass vom 06.06.2007 zur Vermeidung einer planerischen Konfliktsituation mit der geplanten Wohnbebauung nördlich der Alsdorfer Straße erfolgen.

#### **4.4.3 Bebauungsplanverfahren "Wohnbebauung Alsdorfer Straße"**

Für das Gebiet südlich der Gleisharfe und nördlich der Alsdorfer Straße hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung vom 04.07.2019 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Arbeitstitel des Vorhabens lautet "Wohnbebauung Alsdorfer Straße in Köln - Braunsfeld / Ehrenfeld". Der Geltungsbereich dieses Verfahrens liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nummer 6349/04 "Stolberger Straße". Der Geltungsbereich des Vorhabens "Wohnbebauung Alsdorfer Straße" wird deshalb bei der oben beschriebenen Änderung des Bebauungsplanes "Stolberger Straße" ausgespart.

#### **4.5 Sonstige Planungen**

Die 2004 beschlossene Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld stellt für den süd-westlichen Teil des Änderungsbereiches eine Wohnnutzung dar. Die ehemalige Gleisharfe wird als Grünfläche ausgewiesen. Der Rest des Plangebietes wird in drei Zonen gegliedert. In der äußeren Zone, entlang der umgrenzenden Straßen, wird die Nutzungsart "Büro/Dienstleistung" angegeben. In der mittleren Zone und schwerpunktmäßig im Süden des Plangebietes wird als Nutzung "Dienstleistung/Gewerbe" bestimmt. In der inneren Zone wird "Gewerbe" festgelegt. Die Darstellung der 241. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht damit dem Nutzungskonzept der Rahmenplanung. Die hier beschriebene Flächenutzungsplanänderung würde damit einen Beitrag zur planungsrechtlichen Umsetzung der Rahmenplanung darstellen.

Der Ratsbeschluss vom 06.02.2020 sieht eine Fortschreibung der Rahmenplanung vor. Eine substantielle Änderung des Nutzungskonzeptes, welche den hier beschriebenen Gebietsdarstellungen des Flächennutzungsplanes entgegenstehen könnte, ist für den Änderungsbereich jedoch nicht zu erwarten.

### **5. Änderungsgebiet im gültigen Flächennutzungsplan (FNP)**

#### **5.1 Bisherige Darstellung**

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den südwestlichen Teil des Änderungsbereichs als gemischte Baufläche dar. Im Bereich der Grundstücke Widdersdorfer Straße 199 – 205 und 207 – 211 wird ein Industriegebiet dargestellt. Der restliche Teil des Änderungsbereiches ist als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Bereich der Alsdorfer Straße wird das verortete Signet Spielplatz dargestellt. Im zentralen südlichen sowie im zentralen östlichen Teil des Änderungsbereiches wird jeweils ein räumlich unbestimmtes Signet Umspannwerk dargestellt. Im Süd-Osten, Nahe der Kreuzung Oskar-Jäger Straße / Stolberger Straße wird ein verortetes Signet Verwaltung dargestellt.

#### **5.2 Beabsichtigte Darstellung**

Es ist beabsichtigt die ehemalige Gleisharfe als Grünfläche und den südlich angrenzenden Bereich als Wohnbaufläche darzustellen. Damit würde das Nutzungskonzept der Rahmenplanung umgesetzt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben "Wohnbebauung Alsdorfer Straße" geschaffen werden. Diese Bereiche werden bisher als Gewerbegebiet dargestellt.

Darüber hinaus soll die Darstellung Industriegebiet an der Widdersdorfer Straße zu Gunsten der Gebietsdarstellung Gewerbegebiet geändert werden. Damit würde eine drohende Gemengelage aus Wohnnutzung und industrieller Nutzung abgewendet und eine Koexistenz von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

Schließlich soll die bestehende Darstellung der gemischten Baufläche am Maarweg nach Norden hin, zu Lasten des Gewerbegebietes, ausgeweitet werden. Damit würde ein städtebaulicher Übergang zwischen Wohnbaufläche, Maarweg und Gewerbeflächen westlich des Maarwegs etabliert und dem bereits heute vorhandenen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe in diesem Bereich Rechnung getragen werden.