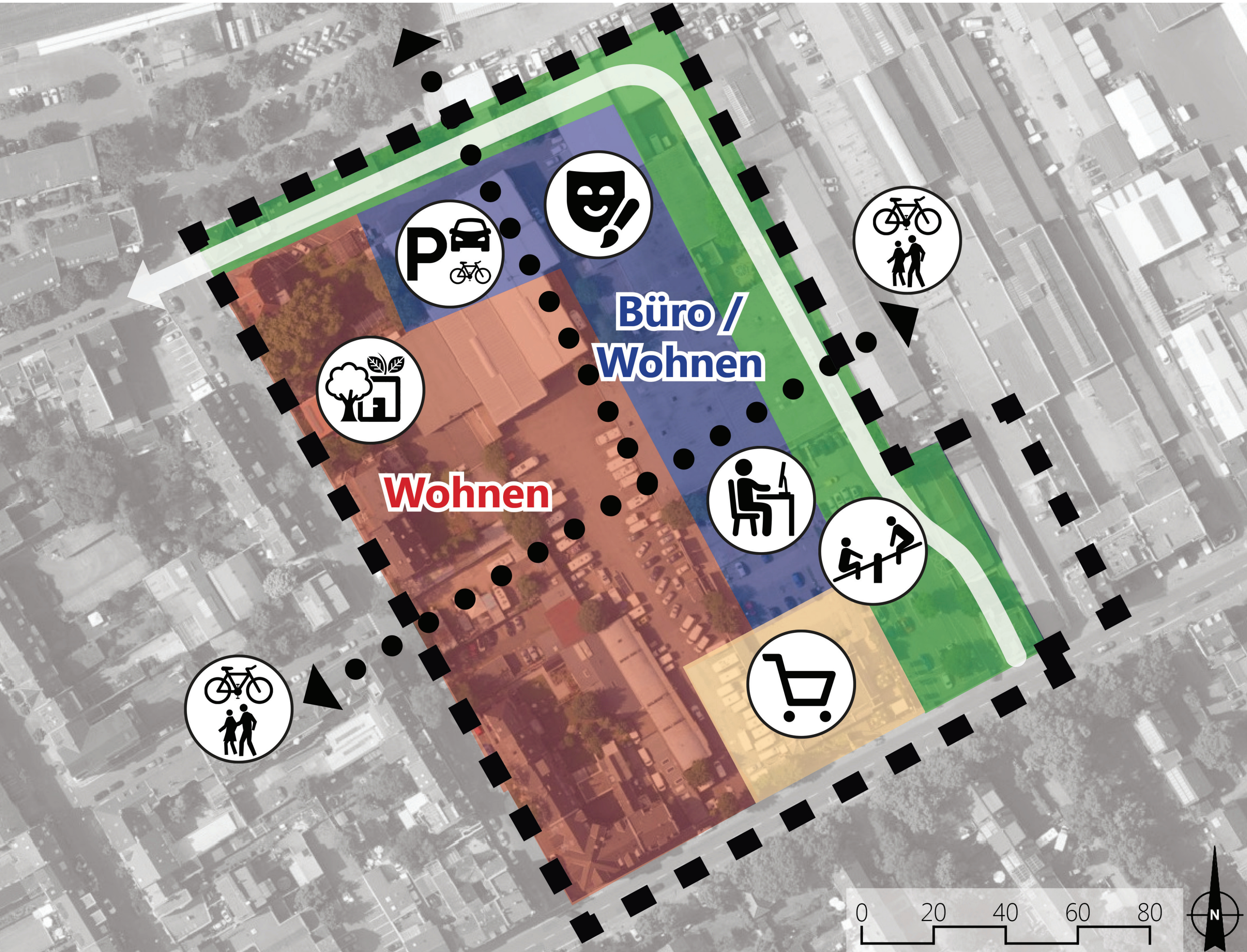


Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung  
gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch  
in der Zeit vom 20.11.2020 bis 04.12.2020

Bebauungsplan Nr. 75501/02 „Möhl-Areal“  
in Köln-Dellbrück



Schematische Darstellung der Rahmenbedingungen

**Anlass und Ziel der Planung**

Köln hat nach wie vor einen hohen Wohnraumbedarf. Hierfür sollen insbesondere in bereits erschlossenen Lagen neue Wohnquartiere entstehen. Das circa 3 Hektar große „Möhl-Areal“ in Dellbrück liegt direkt an der S-Bahnstation und der Bergisch Gladbacher Straße. Die Eigentümerin möchte als Bestandshalterin ihre Liegenschaften von einem überwiegend gewerblich genutzten Gebiet hin zu einem gemischt genutzten Quartier mit hohem Wohnanteil entwickeln. Die Baumaßnahmen sollen unter Beachtung der Bestandssituation - in Bauabschnitten erfolgen. Die Abschnitte werden so geplant, dass möglichst schnell die ersten Einheiten von bis zu 215 neuen Mietwohnungen (davon 30 % öffentlich gefördert) geschaffen werden können. Ziel des Konzepts ist es auch, die durchgängige Nahversorgung durch einen Supermarkt zu sichern. Auch soll die Möglichkeit gegeben bleiben, dass ein Kulturbetrieb auf dem Areal integriert ist.

**Rahmenbedingungen und städtebauliches Konzept**

Durch erste Untersuchungen und behördliche Abstimmungen konnten erste Rahmenbedingungen festgelegt werden. Diese sind in der schematischen Darstellung und der dazugehörigen Legende verdeutlicht. Ein konkretes städtebauliches Konzept für das Möhl-Areal wird in einem sogenannten „Qualifizierungsverfahren“ erarbeitet. Dabei treten Anfang 2021 mehrere Stadtplanungsbüros mit Ihren Entwürfen in den Wettbewerb für das beste und tragfähigste Konzept. Hierbei gilt es auch Entwicklungsperspektiven für das angrenzende Gewerbegebiet an der Bergisch Gladbacher Straße zu entwickeln. Dies sollte, zeitlich nachgeordnet, sich ebenfalls zu einem gemischt genutzten Quartier entwickeln können.

**Änderung des Flächennutzungsplans**

Das Planungsareal zwischen Möhlstraße und Eschenbruchstraße ist Gegenstand einer Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Der FNP stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet in den Grundzügen dar. Zwischen Möhlstraße und Eschenbruchstraße entspricht die Darstellung im FNP (gewerbliche Baufläche) nicht mehr den neuen Zielvorstellungen. Eine Änderung zu einer „gemischten Baufläche“ ist beabsichtigt (siehe Plakat zur 238. Änderung des Flächennutzungsplans).

**Aufstellung des Bebauungsplans „Möhl-Areal“**

Die Änderung des FNP ist parallel notwendig, damit konkretes Baurecht in Form eines „Bebauungsplans“ geschaffen werden kann. Aufgestellt wird zunächst nur der Bebauungsplan für das „Möhl-Areal“, da hier eine konkrete Entwicklungsabsicht besteht. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat hierfür am 16.06.2020 einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

**Ablauf des Verfahrens**

Das Baugesetzbuch sieht für beide Verfahren zwei Stufen der Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Bei der frühzeitigen Beteiligung informieren wir Sie bereits zu Beginn des Verfahrens über die Planungsabsichten. Anhand Ihrer Anregungen können nach Abwägung weitere Vorgaben für das Qualifizierungsverfahren formuliert werden. Der Siegerentwurf ist Grundlage für die weitere Planung. Die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr sowie die Lärmeinwirkungen und -auswirkungen werden gutachterlich untersucht und berücksichtigt. Es wird eine Artenschutzprüfung mit ggf. erforderlichen Maßnahmen erarbeitet. Ferner werden Themenfelder wie Bodenbelastungen, Klimawandelanpassung und Starkregen behandelt.

Gegen Ende des Verfahrens erhalten Sie im Rahmen der Offenlage dann erneut die Gelegenheit, eine Stellungnahme innerhalb einer bestimmten Frist abzugeben. Hierbei wird der Entwurf des Bebauungsplans bzw. der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und weitere Unterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Nahversorgungsfläche

Grün- und Freiflächen

Flächen für Wohnnutzung  
(weitestgehend geschlossene viergeschossige Bebauung zu den Lärmquellen)

Flächen für Büro-/Wohnnutzung  
(weitestgehend geschlossene Bebauung zu den Lärmquellen)

Neue Fuß- und Radwege

Neuer Spielplatz

Ausreichend Stellplätze in Tiefgaragen oder in einer Quartiersgarage

Dachbegrünung, Quartiersplätze, Baumpflanzungen  
(Klimaanpassung)

Integration eines Kulturbetriebs

Integration eines Supermarktes

Integration von wohnverträglichem Gewerbe (z.B. Dienstleister)

Sinnvolle Verknüpfung an das Umfeld (zum Beispiel in Richtung Bahnhof)

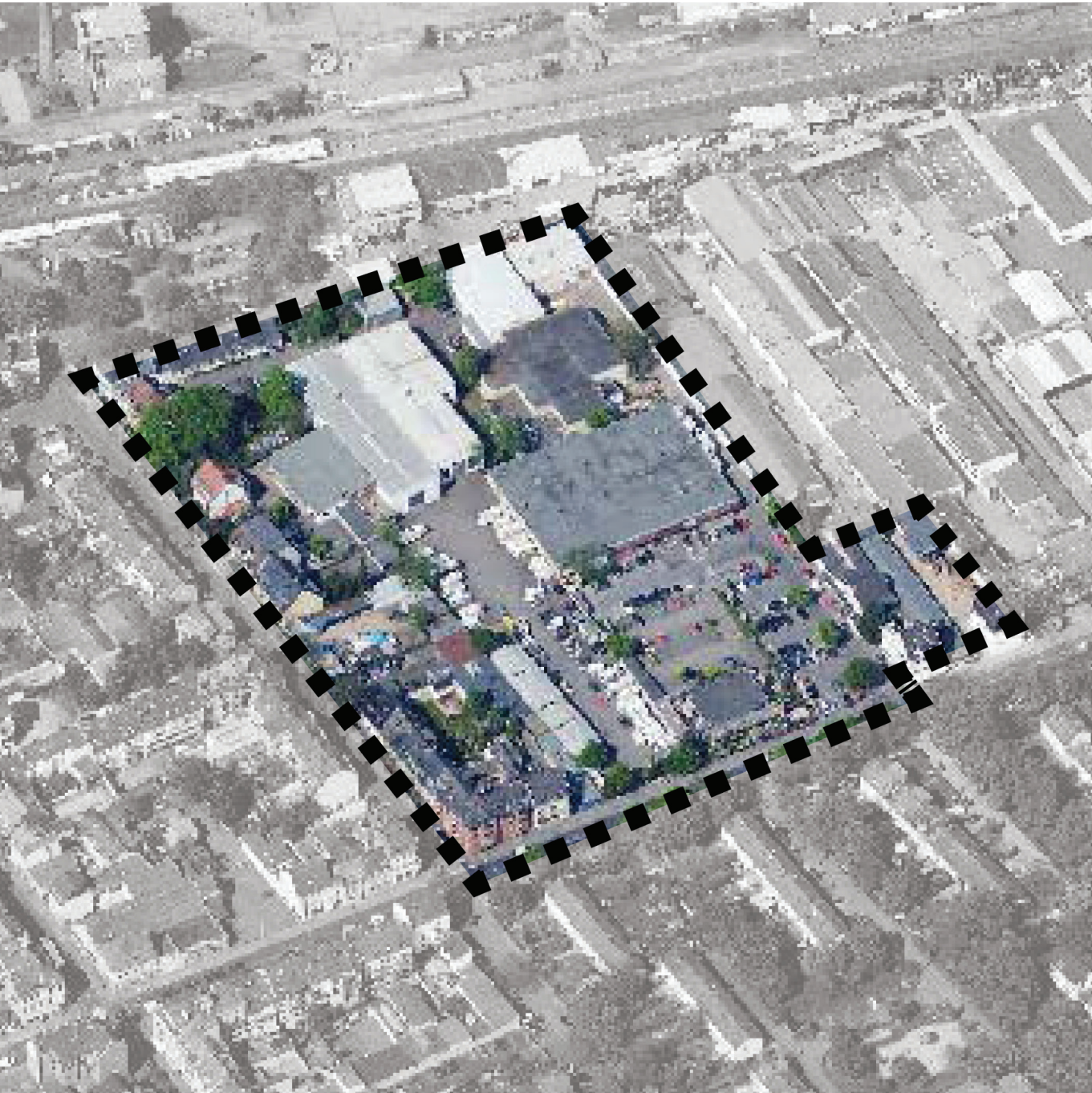
Neue Quartiersstraße zur Sicherstellung der Erschließung

Geltungsbereich Bebauungsplan „Möhl-Areal“

Legende der Rahmenbedingungen



Geltungsbereich Bebauungsplan „Möhl-Areal“



Schrägluftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Diese Informationen und weitere Auskünfte finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter [www.beteiligung-bauleitplanung.koeln.de](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln.de).  
Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221 - 30146  
oder unter der Mailadresse [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de).



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 20.11.2020 bis 04.12.2020 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Mülheim, Herrn Norbert Fuchs, Bezirksrathaus Mülheim, Wiener Platz 2a, 51065 Köln, oder per E-Mail an [norbert.fuchs@stadt-koeln.de](mailto:norbert.fuchs@stadt-koeln.de) gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Mülheim beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss wird formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.