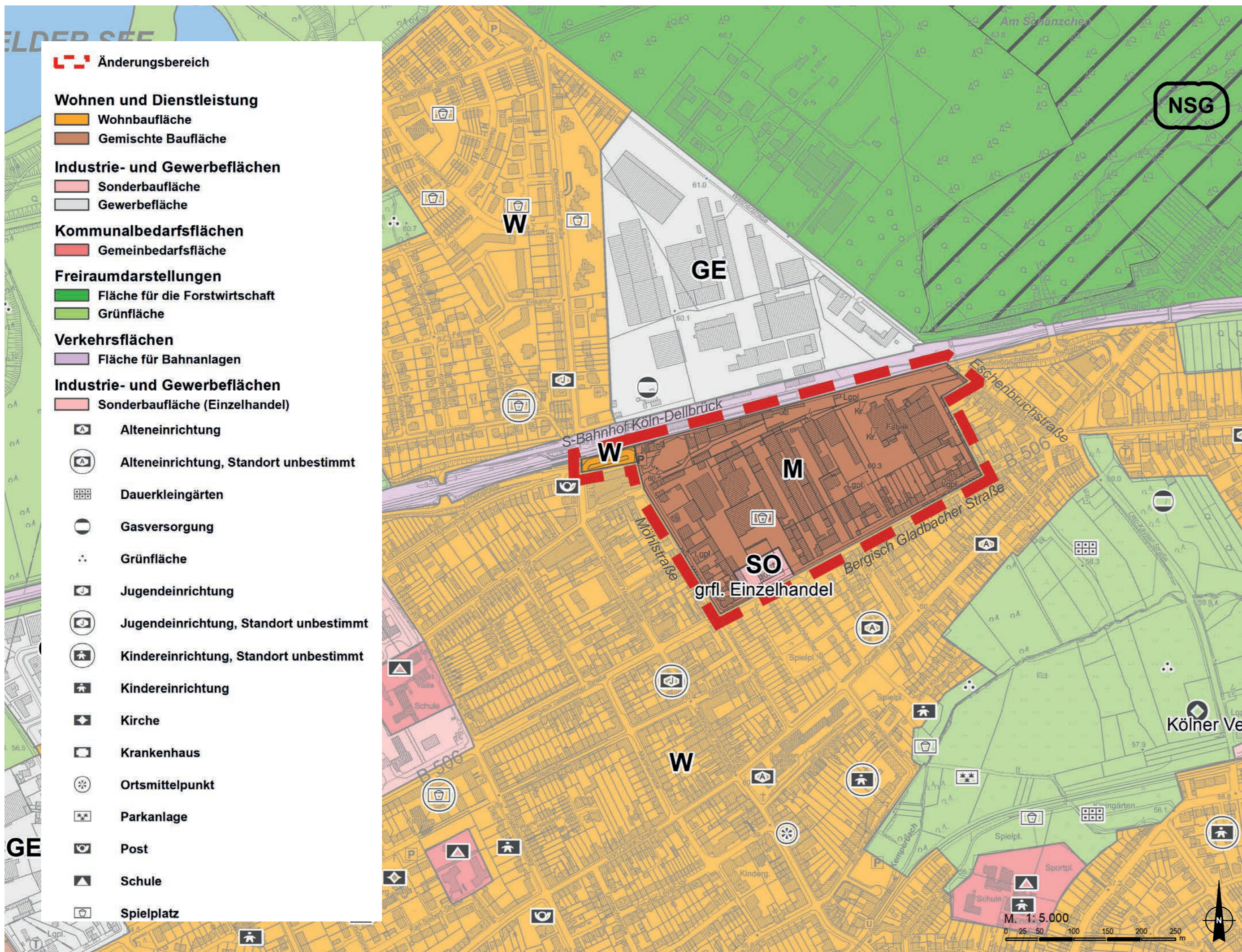


# Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 20.11.2020 bis 04.12.2020

## 238. Änderung des Flächennutzungsplans „Möhl-Areal und angrenzendes Gewerbegebiet“ in Köln-Dellbrück



Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans

### Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans für das „Möhl-Areal“ werden die bisherigen Ziele des Flächennutzungsplans 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 sogenannten städtebaulichen „Qualifizierungsverfahren“ konkretisiert. Dabei treten mehrere Planungsbüros mit Entwürfen in den Wettbewerb. Dabei gilt es auch, 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 lebhaft 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 16.06.2020 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.

### Aufgabe und Wirkung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan. Er gilt für das gesamte Stadtgebiet. Er ordnet den vorhandenen und voraussichtlichen Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungsmöglichkeiten, wie Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr in den Grundzügen.

Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Baurechte aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans kann man daher nicht herleiten.

Konkretes Baurecht wird durch einen sogenannten „Bebauungsplan“ geschaffen. Dieser darf allerdings nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan stehen. Die Darstellungen sollen daher parallel zum Bebauungsplanverfahren „Möhl-Areal“ geändert werden. Die Aufstellung weiterer Bebauungspläne für die angrenzenden Gewerbeflächen können dann folgen.

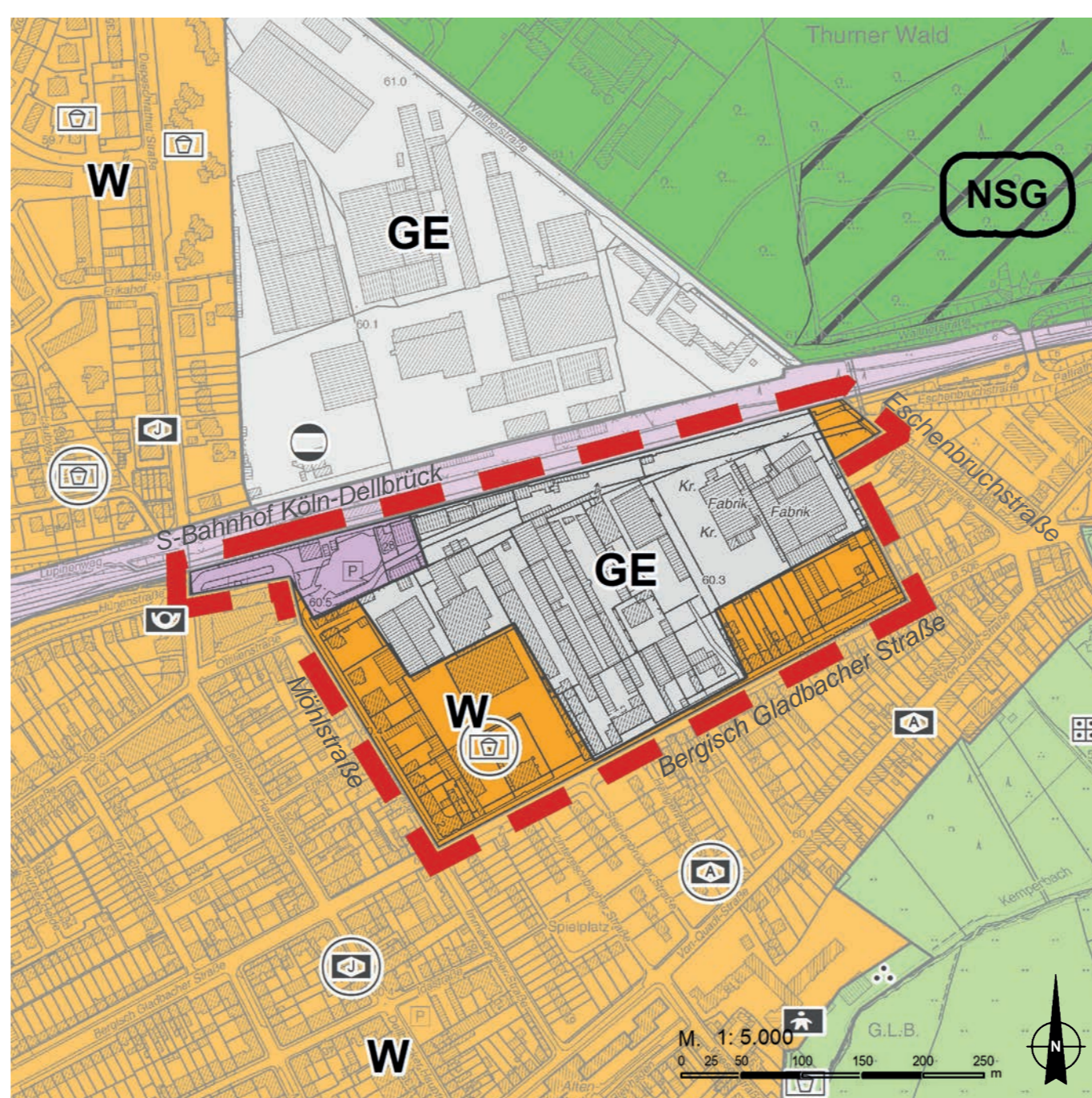
### Ablauf des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans

Das Baugesetzbuch sieht sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplans als auch für die Aufstellung des Bebauungsplans 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.

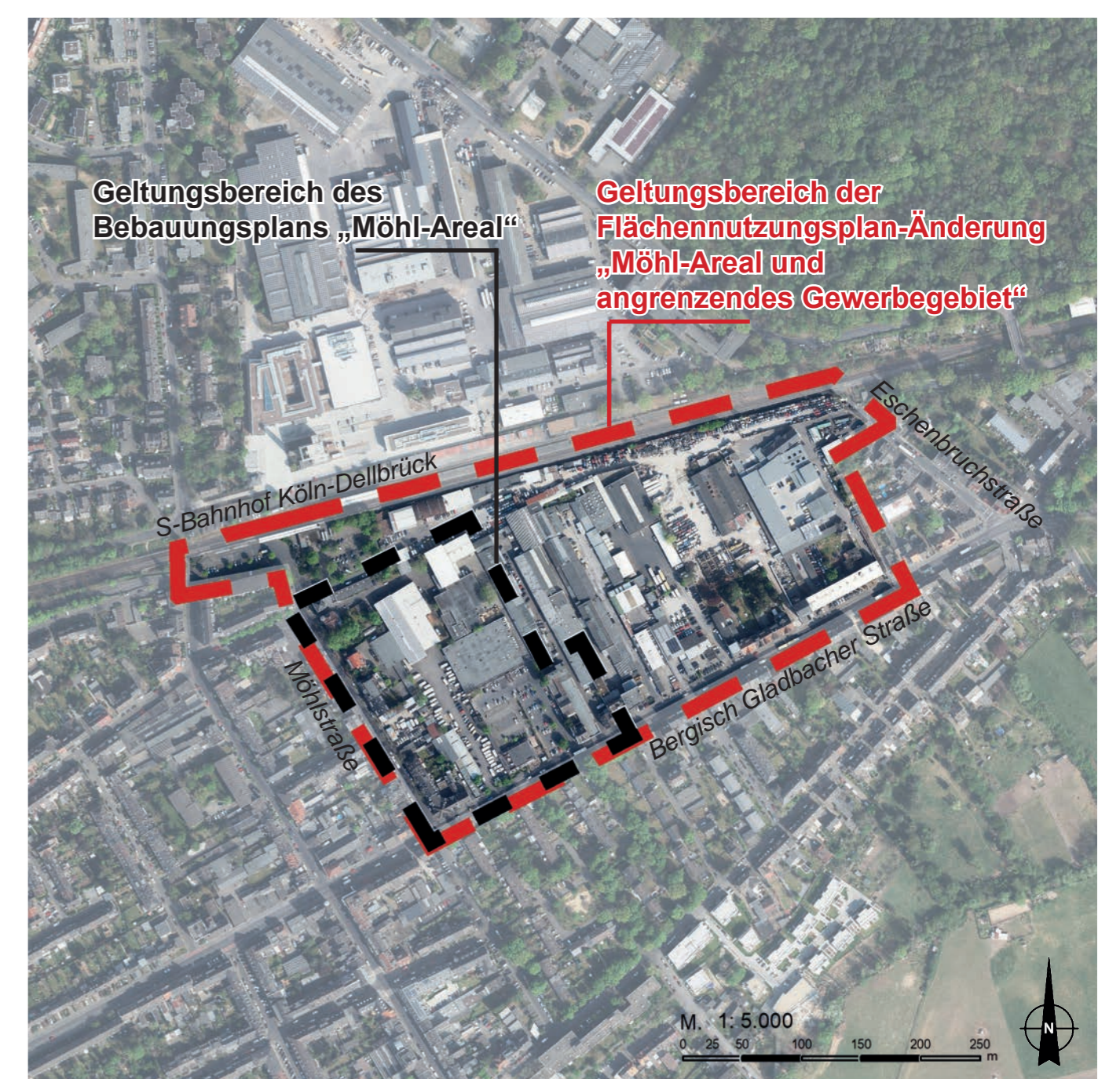
Gegen Ende des Verfahrens erhalten Sie im Rahmen der Offenlage dann erneut die Gelegenheit, eine Stellungnahme innerhalb einer bestimmten Frist abzugeben. Hierbei werden der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und weiteren Unterlagen für die Dauer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



Übersichtskarte



Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans



Bereich des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens

Diese Informationen und weitere Auskünfte finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter [www.beteiligung-bauleitplanung.koeln](http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln).  
Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221- 23960  
oder unter der Mailadresse [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de).



Schriftliche Stellungnahmen können bis einschließlich Freitag, 04. Dezember 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; eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss wird formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Flächennutzungsplans.