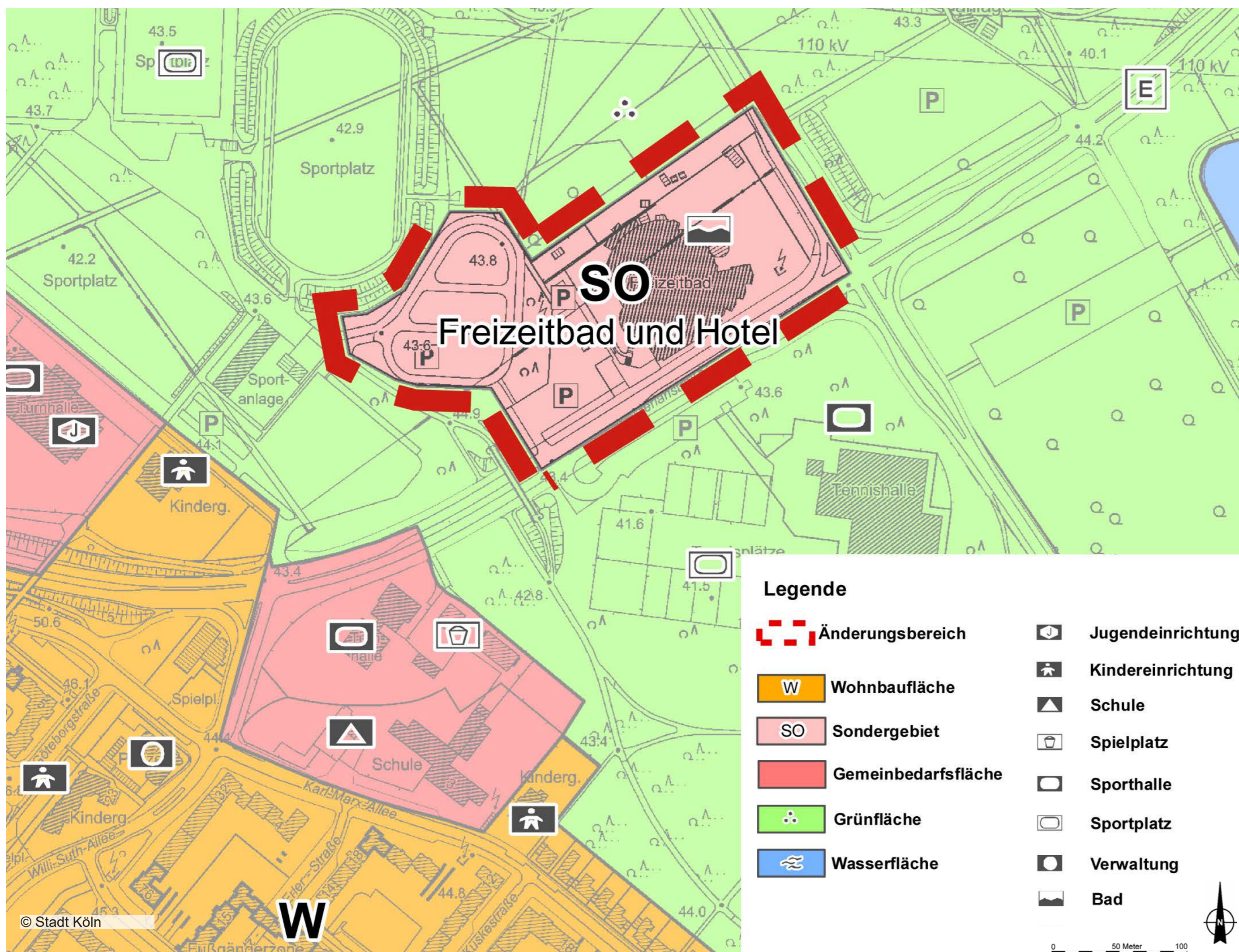


## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß §3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 02.09.2022 bis 16.09.2022

### 242. Änderung des Flächennutzungsplans „Aqualand“ in Köln-Chorweiler



Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans (M 1:2500)

#### Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Die AQUALAND Freizeitbad am Fühlinger See GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des circa 2,6 ha großen Grundstücks Merianstraße 1 im Stadtteil Chorweiler. Die Gesellschaft plant den Ankauf der derzeit von der Stadt Köln angepachteten Fläche mit circa 1,3 ha Größe im Westen des Plangebietes, welche derzeit der Unterbringung von Stellplätzen dient. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Hotelbaus mit derzeit geplanten 139 Zimmern sowie die dazugehörigen Stellplätze. Zudem ist beabsichtigt, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen möglichst innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Das Hotel soll direkt mit dem Freizeitbad verbunden werden und der Unterbringung von Gästen des Freizeitbades dienen. Der Standort des Bades soll dadurch gestärkt werden.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Köln-Chorweiler im gleichnamigen Stadtbezirk und umfasst eine Fläche von circa 4,6 ha. Im Norden wird das Plangebiet durch Grün- und zum Teil landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, im Osten durch die Neusser Landstraße und im Süden durch die Merianstraße begrenzt. Die Merianstraße soll etwa bis zur Mitte in den Änderungsbereich einbezogen werden. Diese Abgrenzung entspricht der im Flächennutzungsplan angewandten Systematik, dass die für die Bauflächen erforderlichen Erschließungsflächen anteilig den Bauflächen bzw. Baugebieten zugewiesen werden. Die Grenze im Westen bildet die Bezirkssportanlage Chorweiler mit ihren Sportflächen bzw. den Stellplätzen.

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Grünfläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Im Bereich des Freizeitbades stellt der Flächennutzungsplan das Signet „Bad“ dar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Ergänzung des Freizeitbades durch eine Hotelnutzung zu schaffen und den derzeitigen Bestand planungsrechtlich zu sichern, soll im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitbad und Hotel“ dargestellt werden.

#### Aufgabe und Wirkung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende 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.

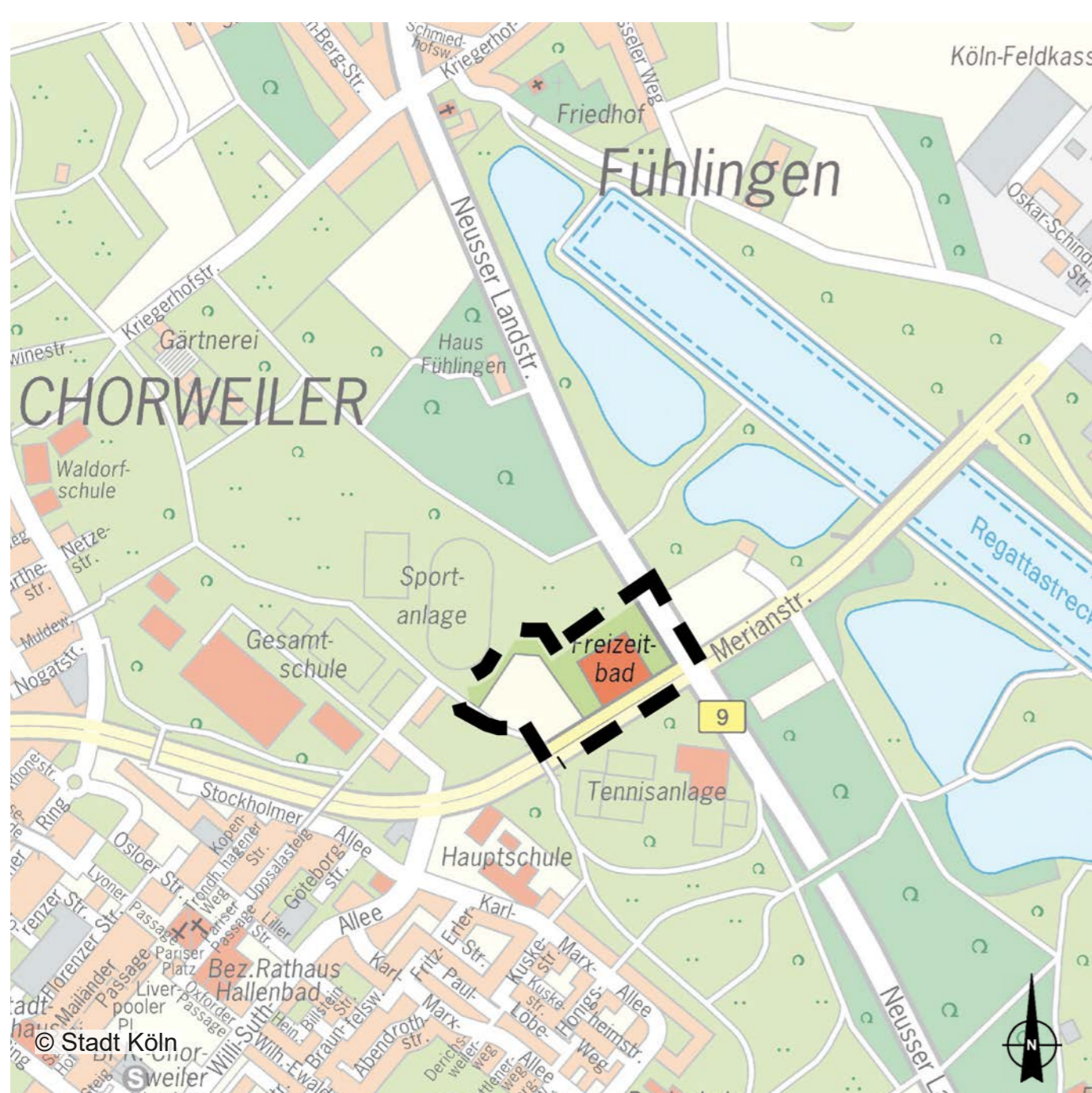
Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes können daher keine Baurechte hergeleitet werden.

Konkretes Baurecht wird durch einen sogenannten „Bebauungsplan“ geschaffen. Dieser darf allerdings nicht im Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen. Die Darstellungen sollen daher parallel zum Bebauungsplanverfahren „Aqualand“ geändert werden.

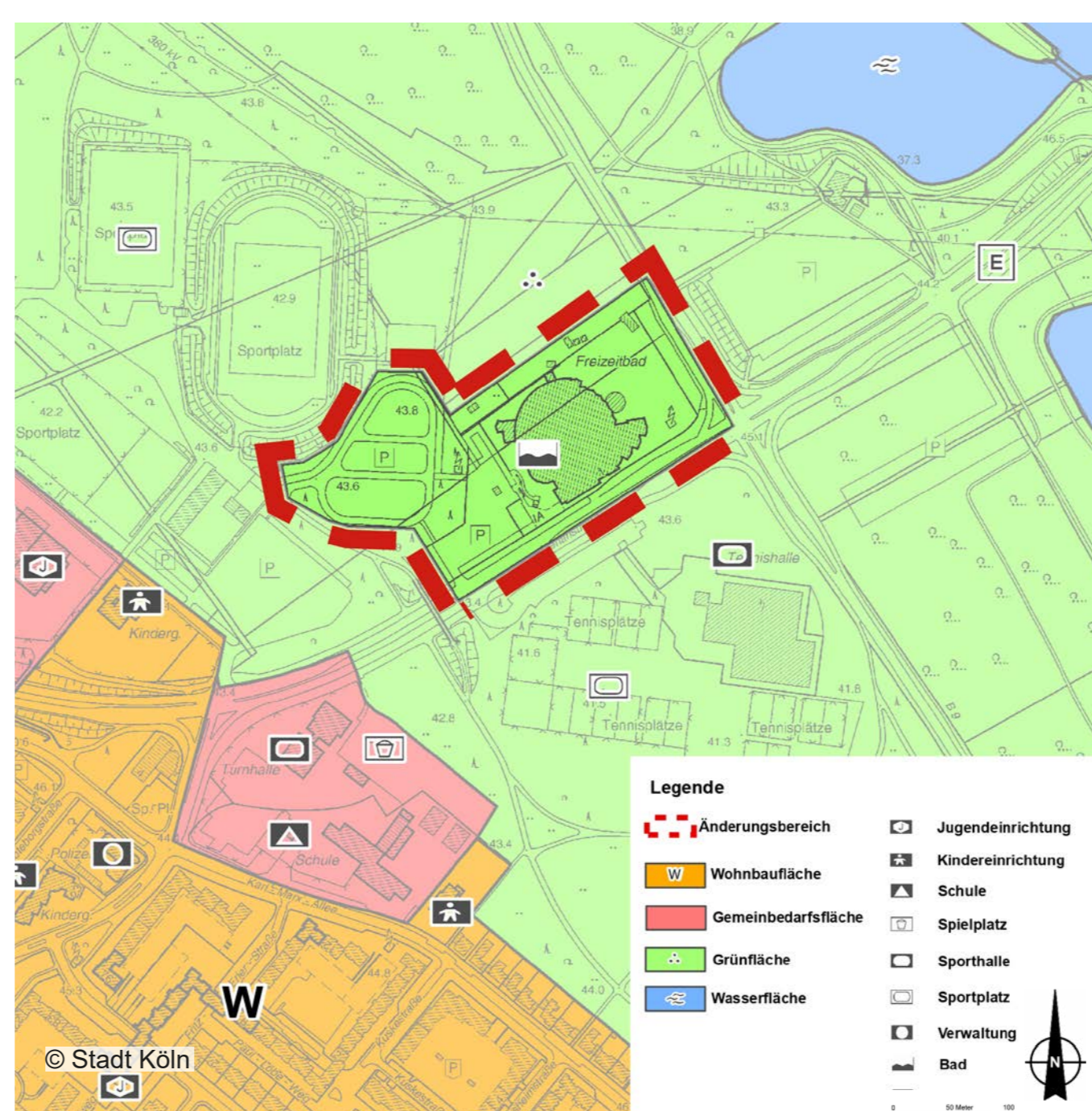
#### Ablauf des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans

Das Baugesetzbuch sieht sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplans als auch für die Aufstellung eines Bebauungsplans zwei Stufen der Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Bei der frühzeitigen Beteiligung informieren wir Sie bereits zu Beginn des Verfahrens über die Planungsabsichten für diesen Bereich. Im weiteren Verlauf des Änderungsverfahrens 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 (z.B. Gutachten) für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

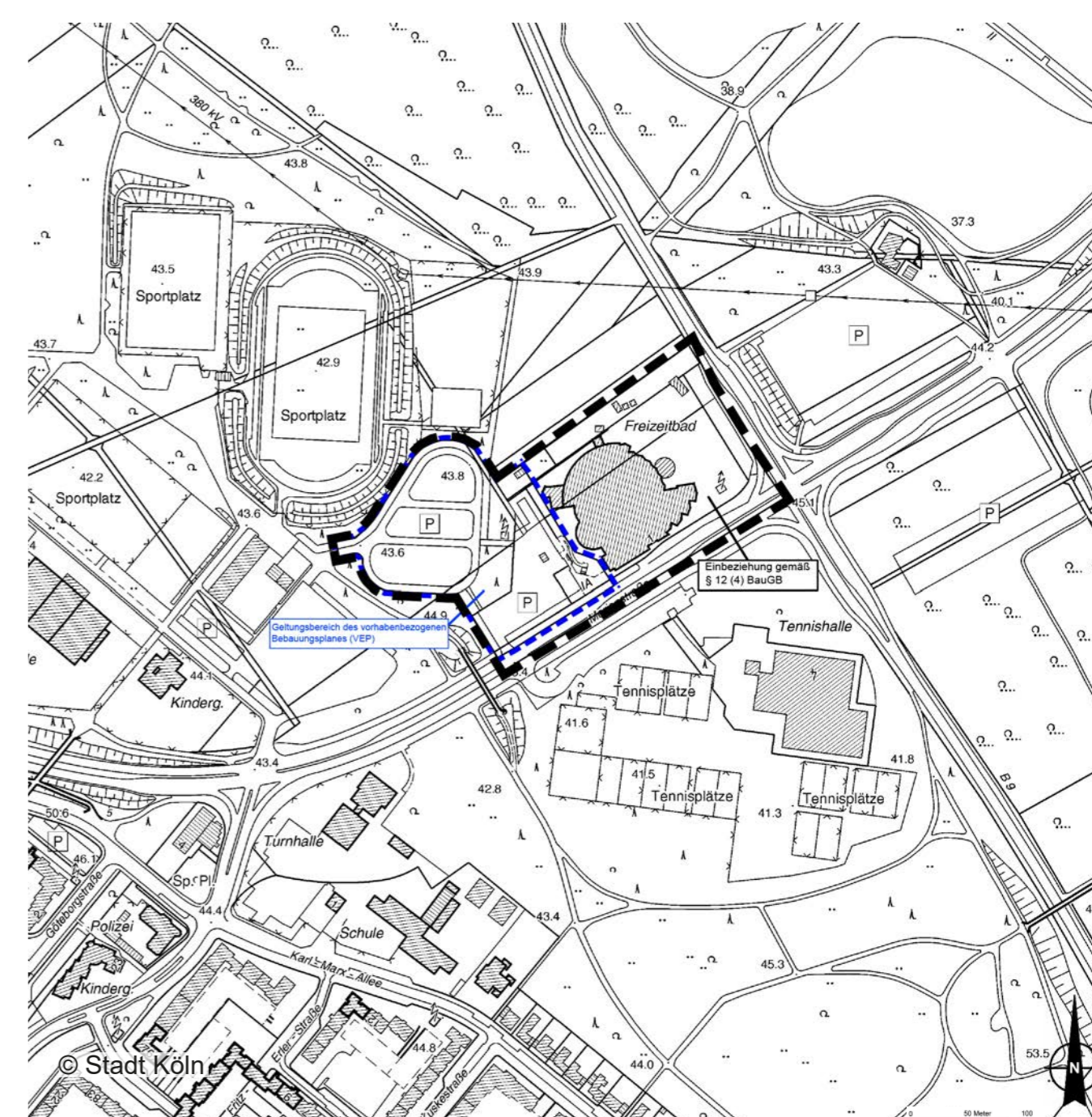
Im Rahmen der 242. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange geprüft und in einem Umweltbericht dargestellt und bewertet. Dieser Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung, die Sie im Rahmen der im weiteren Verlauf stattfindenden Offenlage einsehen können. Zu den abzurufenden Belangen gehören z.B. die Themen Verkehr, Lärm, Artenschutz, Starkregen sowie mögliche stadtklimatische Auswirkungen.



Übersichtskarte (M 1:10000)



Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans



Bereich des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens

Diese Informationen 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- 35740 oder unter der Mailadresse [bauleitplanung@stadt-koeln.de](mailto:bauleitplanung@stadt-koeln.de).



Schriftliche Stellungnahmen können in der Zeit vom 02.09.2022 bis 16.09.2022 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Chorweiler, Herrn Reinhard Zöllner, Bezirksrathaus Chorweiler, Pariser Platz 1, 50765 Köln oder per E-Mail an [reinhard.zoellner@stadt-koeln.de](mailto:reinhard.zoellner@stadt-koeln.de) gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Chorweiler beraten und eine Beschlussempfehlung für den Stadtentwicklungsausschuss formuliert. Der Stadtentwicklungsausschuss berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplans.