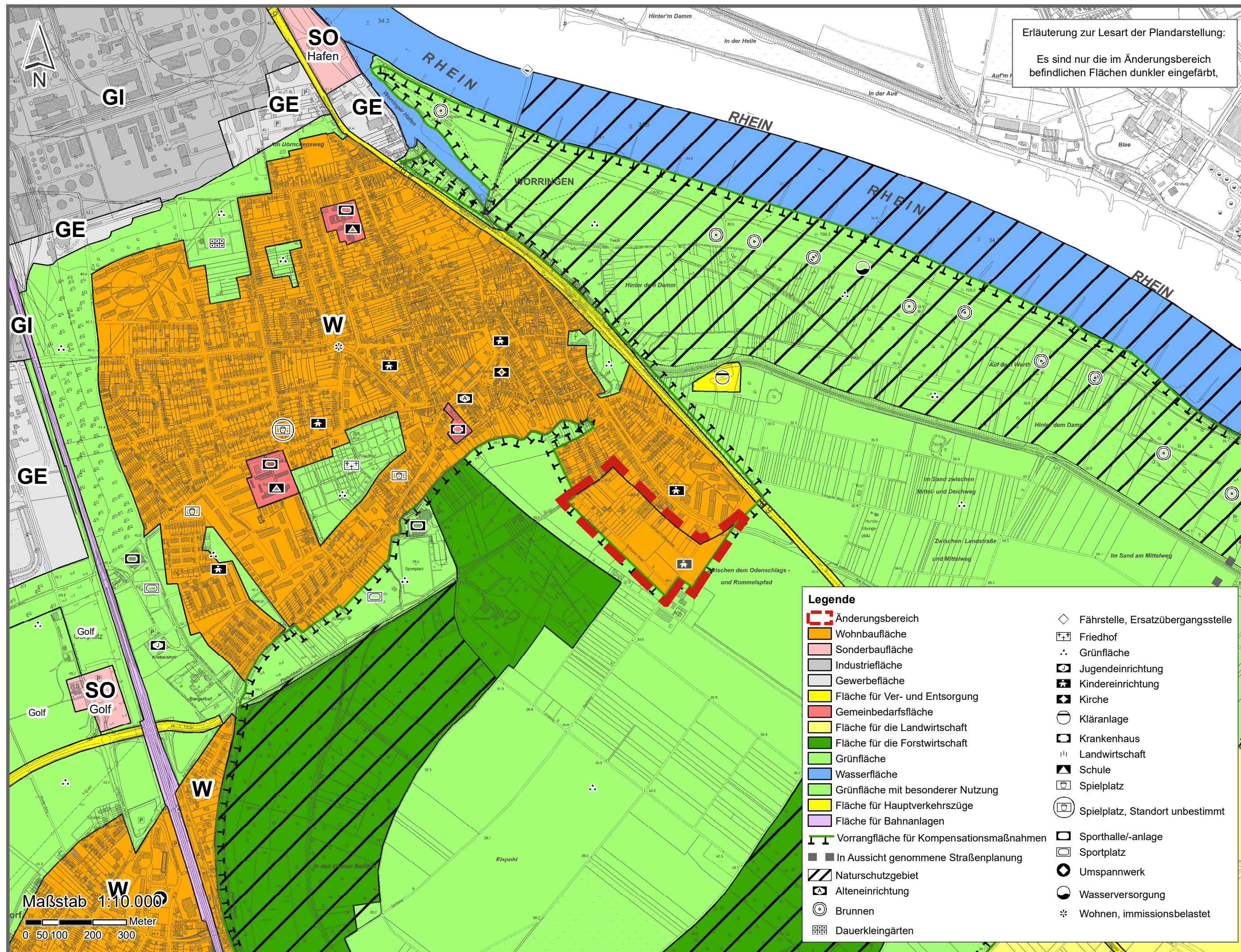


Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 28. Januar 2026 bis 18. Februar 2026

249. Änderung des Flächennutzungsplanes Arbeitstitel: "Brombeergasse" in Köln-Worringen



beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplanes

Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der Änderungsbereich der 249. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Größe von circa 7,2 Hektar und liegt im Stadtteil Worringen des Stadtbezirkes Chorweiler. Die Fläche wird begrenzt durch die Brombeergasse im Nordwesten, die Bebauung entlang der Alten Neusser Landstraße im Nordosten sowie landwirtschaftlichen Flächen südöstlich des Senfweges und südwestlich der Straße Schmalter Wall.

Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums mit einem Anstieg der Einwohnerzahl, der Zahl der Haushalte und damit einer erhöhten zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum, soll durch diese Planung Wohnungsbau entstehen, der zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs innerhalb der Stadt Köln beiträgt. Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich der Potenzialfläche 6.02 in Köln-Worringen, die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen (STEK Wohnen) für die Schaffung von Wohnraum ausgewiesen wurde. Ziel der Planung ist die Arrondierung der bestehenden Bebauungsstrukturen.

Zur Realisierung des Vorhabens bedarf es der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen auf den Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Daher soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, womit diese Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als Grünfläche und „Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen“ dargestellt. Die Planung beabsichtigt die Fläche künftig als Wohnbaufläche mit einem Signet „Kindereinrichtung“ darzustellen.

Aufgabe und Wirkung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan und 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.

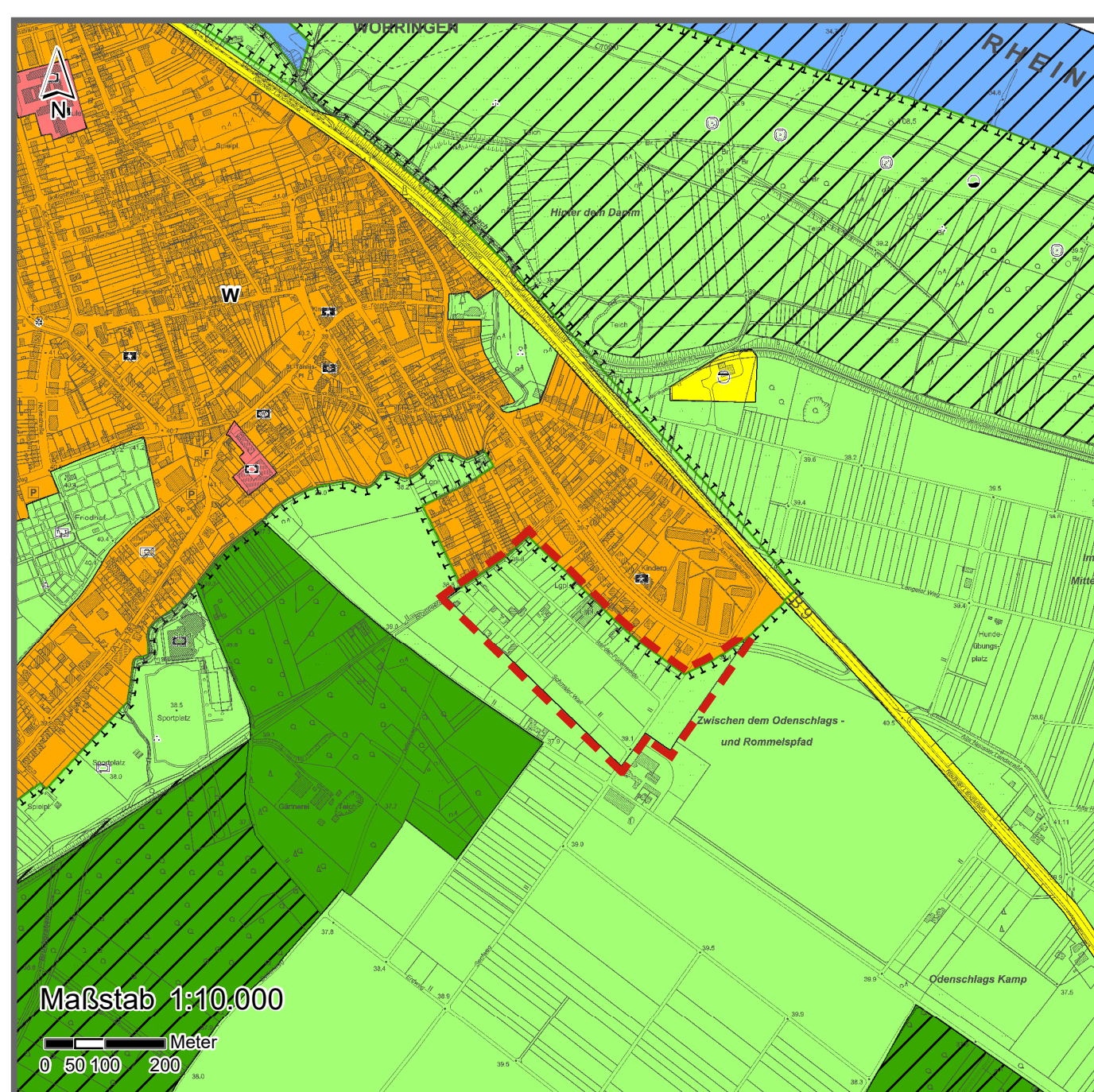
Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber den Bürger*innen keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Baurechte aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes können daher nicht hergeleitet werden.

Konkretes Baurecht wird durch einen Bebauungsplan geschaffen. Dieser darf nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan stehen. Für die 249. Änderung des Flächennutzungsplans „Brombeergasse“ in Köln-Worringen befindet sich derzeit der gleichlautende Bebauungsplan in Aufstellung, welcher rund 4,5 Hektar umfasst. Um eine auf Ebene des Flächennutzungsplanes zusammenhängende und sinnvolle Siedlungsarrondierung zu gewährleisten, war es erforderlich, den Planbereich der 249. Änderung des Flächennutzungsplanes größer zu fassen als im zugehörigen Bebauungsplanverfahren.

Ablauf des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Das Baugesetzbuch sieht für die Änderung des Flächennutzungsplans 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 die Ausarbeitung der Plandarstellung formuliert werden. Schließlich werden die Auswirkungen der Planung in einem Umweltbericht beschrieben.

Gegen Ende des Verfahrens erhalten Sie im Rahmen der Veröffentlichung des Entwurfs erneut die Gelegenheit, eine Stellungnahme innerhalb einer bestimmten Frist abzugeben. Hierbei wird der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie weiteren Unterlagen für die Dauer eines Monats veröffentlicht.



bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes



Regionalplan Köln (rechtswirksam seit 29.10.2025)



Übersichtsplan

Diese Informationen finden Sie auch online über www.beteiligung-bauleitplanung.koeln (Beteiligungsplattform „Bauleitplanung Online“). Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0221 221- 26927 oder unter der Mailadresse bauleitplanung@stadt-koeln.de.

Stellungnahmen können bis einschließlich 18.02.2026 bevorzugt digital über www.beteiligung-bauleitplanung.koeln, oder per Schreiben an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Chorweiler, Hr. Kastenholz, Bezirksrathaus Chorweiler, Pariser Platz 1 in 50765 Köln gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Chorweiler beraten und eine Beschlussempfehlung für den Ausschuss für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit (SrZ) formuliert. Dieser berät und beschließt auf dieser Grundlage die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplanes.