

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch
in der Zeit vom 28.09.2026 bis 09.10.2026

255. Änderung des Flächennutzungsplans
„Neues Quartier Bickendorf sowie
Aufhebung einer Fläche für Hauptverkehrswege“ in Köln-Bickendorf

Zeichenerklärung zum Flächennutzungsplan

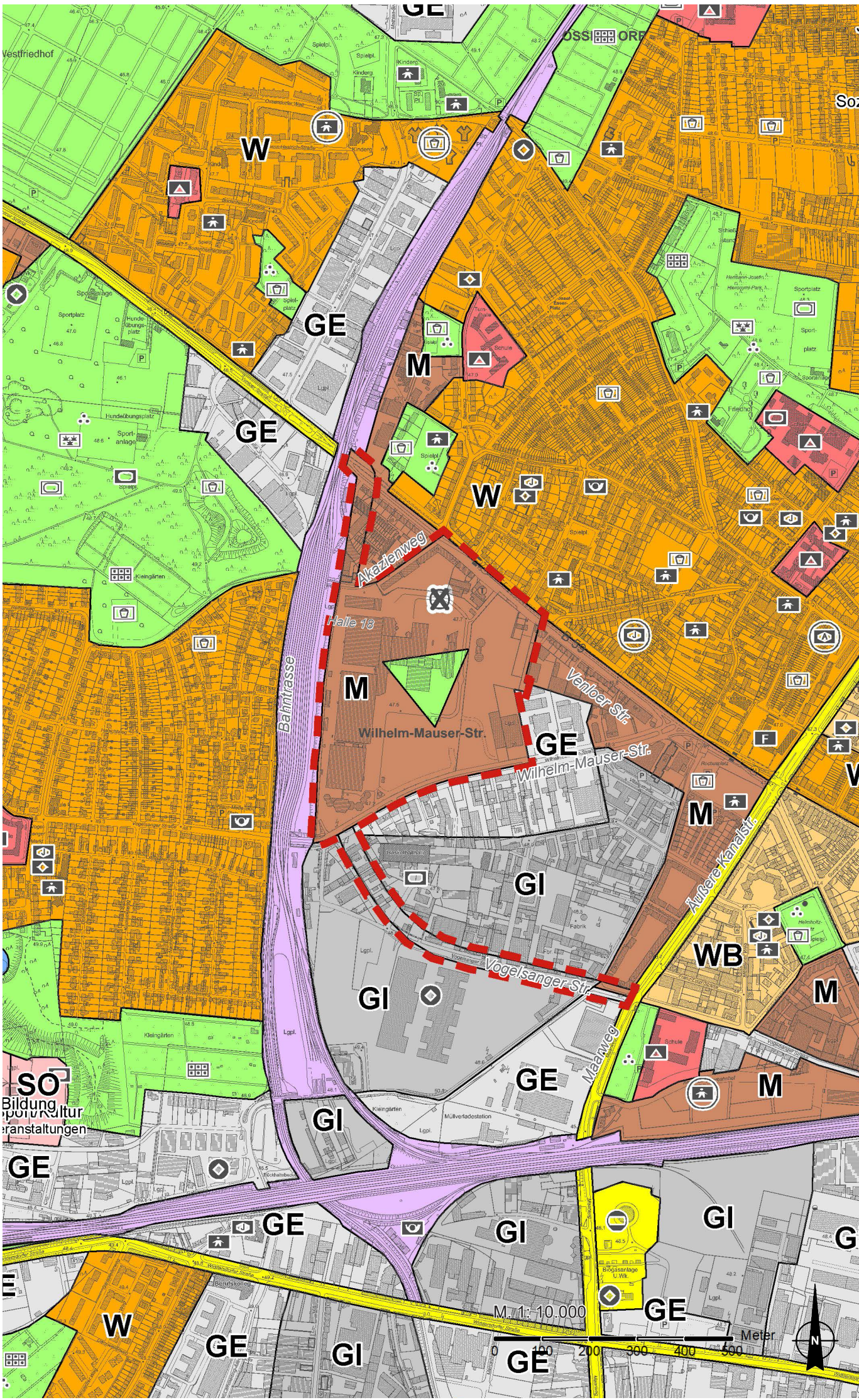


Abb. oben: Beabsichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans

Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Der Investor Instone plant die städtebauliche Neuordnung und Umnutzung des ehemaligen Produktionsstandortes für Parfum mit dem Ziel, ein zukunftsweisendes Stadtquartier mit einer gemischten Nutzung zu entwickeln. Der ca. 17,7 Hektar große Kernbereich (B-Plan-Gebiet) des 23,8 ha umfassenden Änderungsbereichs des FNP, der bisher für die Öffentlichkeit unzugänglich war, soll für die Umgebung geöffnet und in den Stadtteil Bickendorf integriert werden.

Um die Entwicklung des Plangebiets zu initiieren haben die Stadt Köln und Instone in den Jahren 2023 bis 2025 ein kooperatives Planverfahren durchgeführt, unter Berücksichtigung der laufenden Entwicklungsplanung für die sogenannte „Weststadt“, einer großräumlichen Planung in den Stadtbezirken Ehrenfeld und Lindenthal. Darin wurde das Leitbild „Y“ entwickelt (Abb. unten rechts), dessen Name sich aus der Struktur der Grün-Freiflächen ableitet. Im Zentrum befindet sich eine quartiersprägende grüne Mitte, die durch begrünte Wegeverbindungen mit den angrenzenden Stadträumen verbunden wird durch die wiederum das Plangebiet in Bereiche für Wohnen, Gewerbe und gemischte Nutzungen gegliedert wird. Ergänzende soziale Einrichtungen und weitere Infrastruktur ergänzen den Nutzungsmix.

Hierauf aufbauend wurde ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren für das vorliegende Plangebiet durchgeführt. Über den Siegerentwurf wurde am 25. September 2026 durch eine Fachjury beraten. Diese Beratung ist zugleich Startschuss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan).

Die nebenstehende Darstellung sieht bislang lediglich schematisch einen zentral im gemischten Quartier gelegenen Grün- und Freiraum vor. Das konkrete Planungskonzept, welches Ergebnis des zuvor beschriebenen Planungsprozesses ist, wird als Grundlage der weiteren Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung sowie des Bebauungsplans im Parallelverfahren dienen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zeitgemäßes, lebendig-urbanes Quartier mit einer gemischten Nutzung aus Gewerbe zur Ansiedlung von innerstädtischen Handwerksbetrieben und emissionsarmer Produktion, Wohnen, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Grün- und Spielflächen vorzubereiten. Daneben soll mit der Änderung des Flächennutzungsplans die bisherige Darstellung einer „Fläche für Hauptverkehrswege“ aufgehoben werden, die bislang als Vorhaltefläche für die Umleitung des örtlichen und überörtlichen Gewerbehauptverkehrs zwischen Venloer Straße und Äußerer Kanalstraße/ Maarweg diente. Diese Trassenplanung ist nicht mehr zusammenhängend realisierbar.

Zur Realisierung des Planungskonzeptes bedarf es der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen auf den Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung.

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 Flächennutzungsplanes 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 „Neues Quartier Bickendorf“ geändert werden.

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 (dem hiermit erfolgenden Planungsschritt) informieren wir Sie bereits zu Beginn des Verfahrens über die Planungsabsichten. Anhand Ihrer Anregungen können weitere Vorgaben für die Ausarbeitung des Flächennutzungsplans formuliert werden.

Gegen Ende des Verfahrens erhalten Sie im Rahmen der Veröffentlichung des ausgearbeiteten Entwurfs 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.

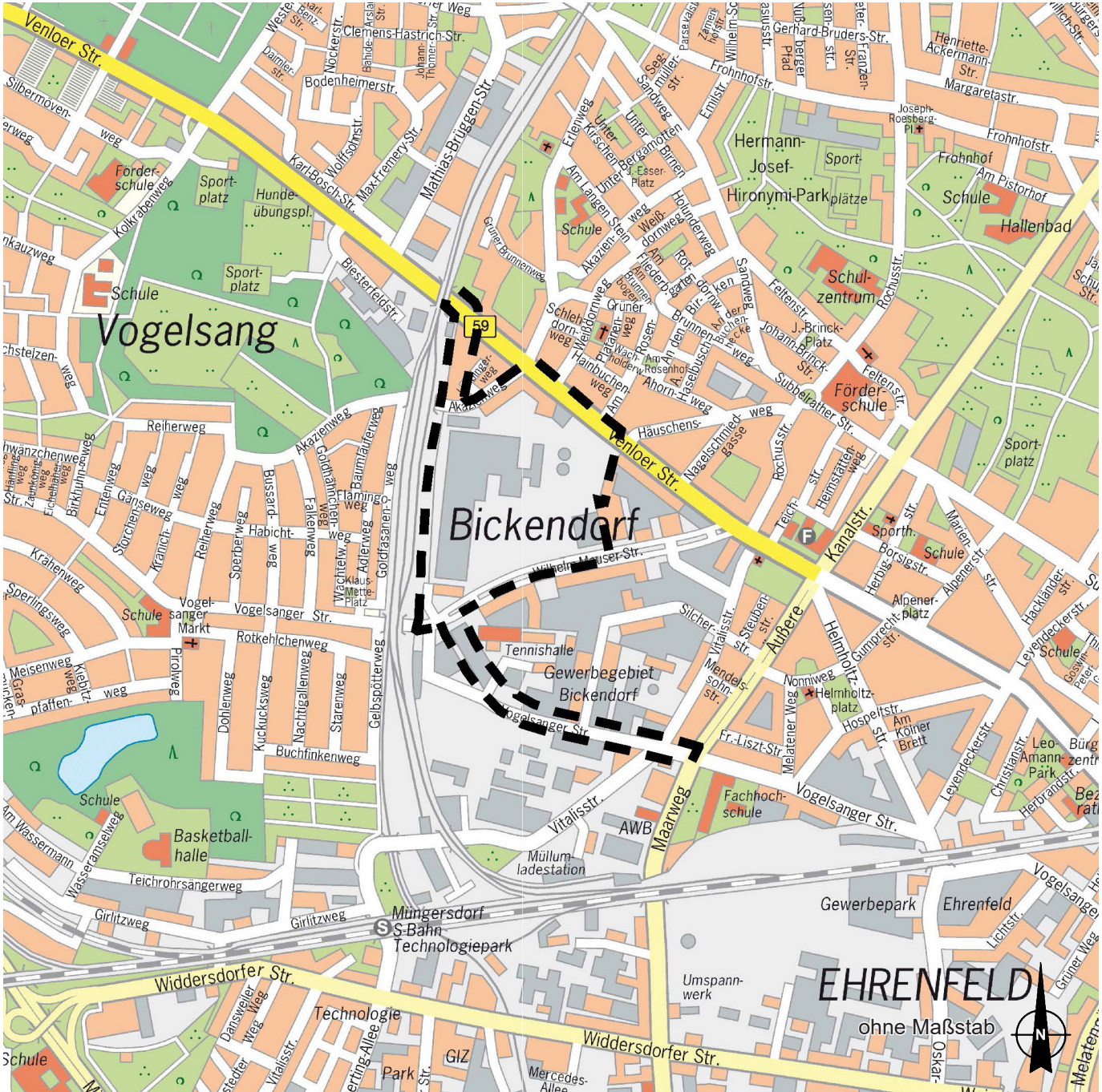


Abb. oben: Übersichtskarte

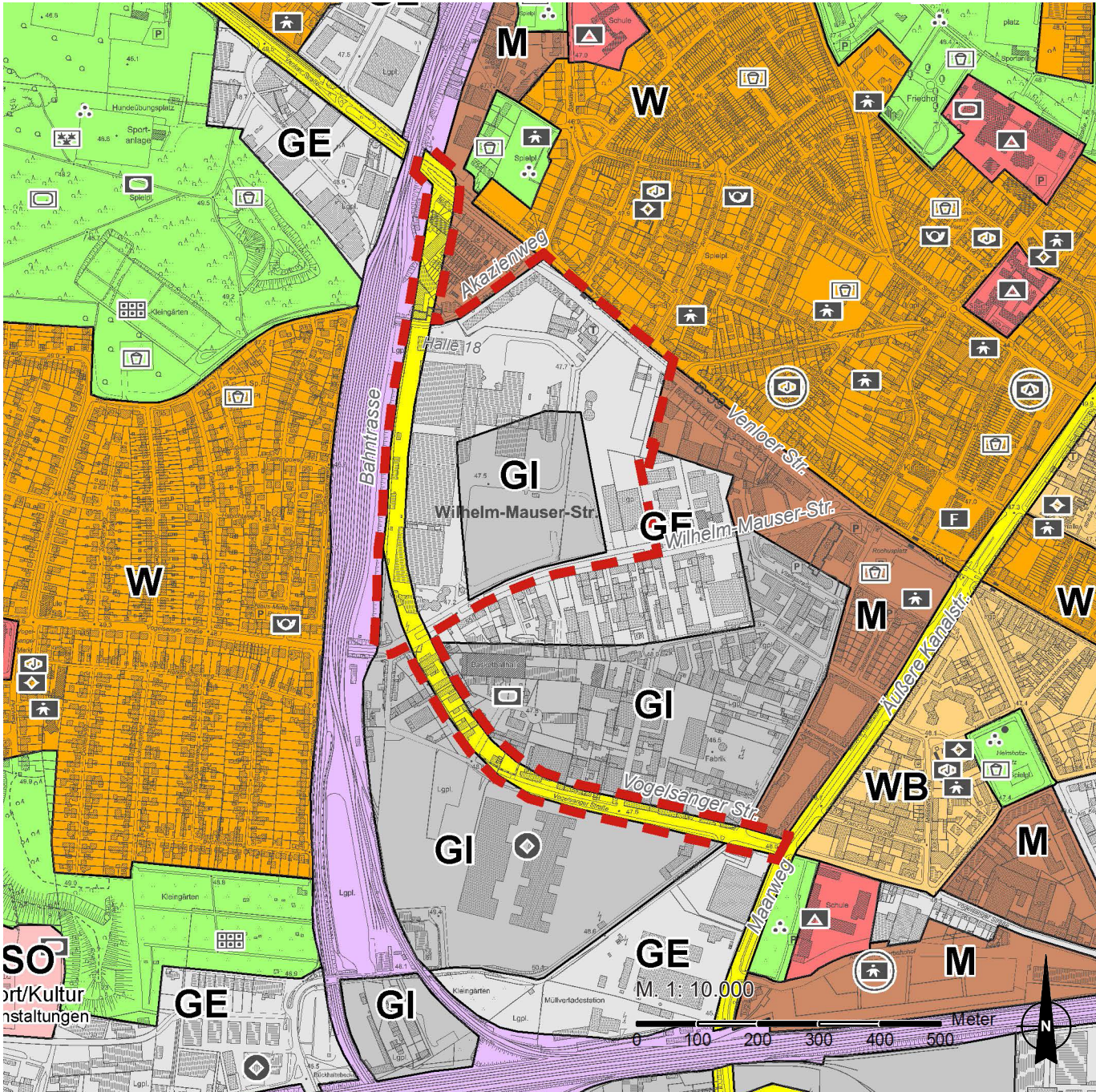


Abb. oben: Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

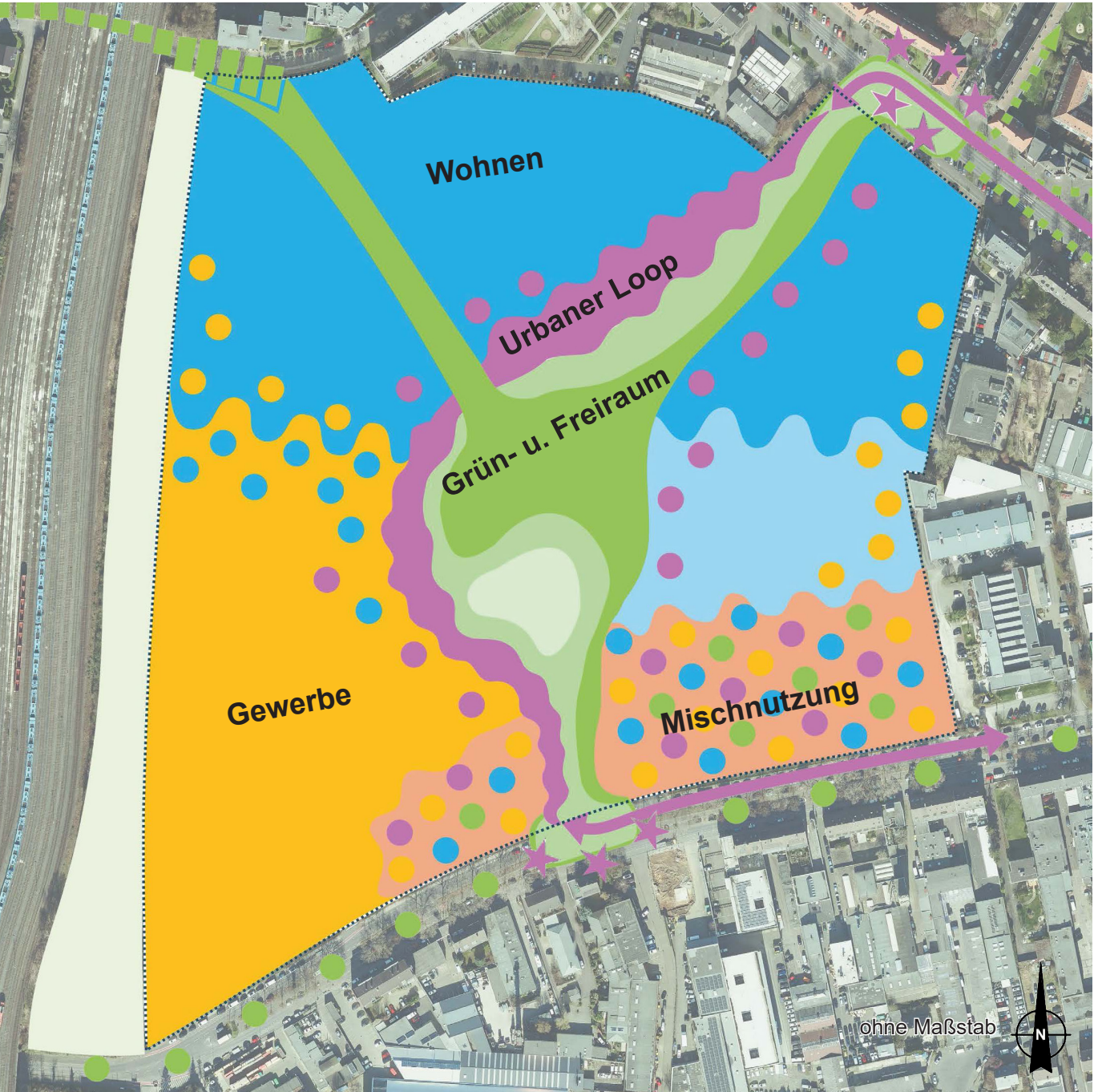
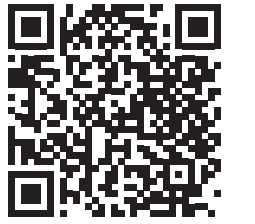


Abb. oben: Leitbild aus dem kooperativen Verfahren

Diese Informationen finden Sie auch auf der Internetseite der Stadt Köln unter www.beteiligung-bauleitplanung.koeln.
Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt zudem unter der Telefonnummer 0221 221- 23960
oder unter der Mailadresse bauleitplanung@stadt-koeln.de.



Stellungnahmen können bis einschließlich Freitag, 09. Oktober 2026 bevorzugt digital über die Plattform „Bauleitplanung Online“ unter www.beteiligung-bauleitplanung.koeln oder schriftlich an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Ehrenfeld, Herrn Volker Spelthann, Bezirksrathaus Ehrenfeld, Venloer Str. 419-421, 50825 Köln, gerichtet werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Bezirksvertretung Ehrenfeld erörtert; eine Beschlussempfehlung für den Ausschuss für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit wird formuliert. Dieser berät und beschließt die Vorgaben zur weiteren Ausarbeitung des Flächennutzungsplans.