

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 62450/06**  
**Arbeitstitel: Ehemaliges Sidelgelände in Köln-Müngersdorf/-Braunsfeld**

**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	22.01.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/Müngersdorf/ Ehrenfeld	27.01.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	02.02.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	05.03.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 62450/06 mit gestalterischen Festsetzungen für das Gebiet zwischen Eupener Straße, östlicher Grenze der Grundstücke Eupener Str. 43 - 53, nördlicher Grenze der Grundstücke Eupener Str. 41 und Eilendorfer Str. 24, westlicher und nördlicher Grenze des Grundstücks Eilendorfer Str. 5, nördlicher Grenze des Flurstücks 1852, westlicher Grenze des Flurstücks 1856 (beide in der Gemarkung Müngersdorf, Flur 77), südlicher Grenze des Grundstücks Büsdorfer Str. 1, Glesser Straße, Linnicher Straße, südlicher und östlicher Grenzen der Grundstücke Linnicher Str. 48 und Stolberger Str. 351 - 353 sowie Stolberger Straße in Köln-Müngersdorf/-Braunsfeld—Arbeitstitel: Ehemaliges Sidelgelände in Köln-Müngersdorf/-Braunsfeld— nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

**Alternative:** Verzicht auf die geplante Wohnbebauung mit der Konsequenz, entgegen den Empfehlungen der Rahmenplanung Braunsfeld/Ehrenfeld/Müngersdorf ein Gewerbe- und Industriegebiet nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 60450/03 zu realisieren.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen**

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten    b) Sachkosten _____ €    _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

**Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**

Für das Gebiet besteht der am 13.04.1971 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 60450/04, der entgegen den Planungsempfehlungen der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld ein Gewerbe- und Industriegebiet für den Bereich festsetzt.

Entsprechend den Zielen des Wohnungsbauprogramms 2015 und der Rahmenplanung soll der vom Strukturwandel betroffene minder genutzte Planbereich, neu geordnet und zu einem Wohnquartier mit einem zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet geplanten Büro- und Gewerbestandort entwickelt werden.

Geplant ist die Errichtung von insgesamt ca. 350 Wohneinheiten in Form von vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, dreigeschossigen Reihenhäuser und/oder Mehrfamilienhäuser sowie viergeschossigen Stadtvillen mit Penthousewohnungen. Ferner ist eine viergruppige Kindertagesstätte mit darüber befindlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten geplant.

Insgesamt verfolgt die Planung folgende wesentlichen Ziele:

- Innenentwicklung einer Brachfläche in integrierter Lage als Wohn-, Büro und Gewerbestandort
- Ergänzung der Bau- und Nutzungsstrukturen des Umfeldes
- Schaffung von stadträumlich wirksamen Kanten entlang der angrenzenden öffentlichen Straßen
- Förderung von innenstädtischem Wohnen und Arbeiten mit guter ÖPNV-Anbindung
- Schaffung attraktiver und vielfältiger Wohnraumangebote für unterschiedliche Zielgruppen wie Familien, Singles, Senioren
- Realisierung von gestalterisch qualitätvollen Straßen- und Platzfolgen
- Schaffung von hochwertigen privaten Grün- und Freiflächen
- sinnvolle stadträumliche Verknüpfung der angrenzenden Stadtquartiere mit dem Plangebiet
- Verbindung der einzelnen Baugebiete innerhalb des Plangebietes sowie der angrenzenden Quartiere durch attraktiv gestaltete Fuß- und Radwegebeziehungen

Im Flächennutzungsplan wird der Bereich überwiegend als Industriegebiet sowie im Randbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Da für die Planrealisierung neben der Ausweisung des nördlichen Gewerbegebiets die planungsrechtliche Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und untergeordneten Mischgebieten erforderlich ist, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Für die Planung wurden umfangreiche Gutachten erstellt, mit denen der Nachweis erbracht

wurde, dass die Planung der Wahrung und Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entgegen steht. Einem Hinweis zu einer Überschreitung der Grenzwerte der 22. BImSchV in Bezug auf den NO<sub>2</sub>-Jahresdurchschnittswert wird derzeit nachgegangen. Die Ergebnisse entsprechender Berechnungen werden mit offen gelegt und im weiteren Verfahren in die Abwägung eingestellt.

### Letzte Vorberatungen:

#### Beschluss zur Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

StEA	26.10.2006	einstimmig in die Bezirksvertretung Lindenthal verwiesen
BV 3	06.11.2006	einstimmig zugestimmt
StEA	23.11.2006	einstimmig beschlossen

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in einer Abendveranstaltung am 08.05.2007 statt.

BV 3	11.06.2007	einstimmig dem städtebaulichen Planungskonzept mit Änderungen zugestimmt.
StEA	09.08.2007	einstimmig mit den Maßgaben zugestimmt, dass der motorisierte Durchgangsverkehr durch die Eupener Straße z. B. durch eine Einbahnstraßenregelung in einem noch näher zu definierenden Abschnitt (südlich der Kreuzung Stolberger Straße) deutlich reduziert und die Erschließung des westlichen Teils des Wohngebietes durch den zweispurigen Ausbau der Glesser Straße über die Linnicher Straße erfolgen wird. Eine Erschließung über die Büsdorfer Straße soll nicht erfolgen.

Den Maßgaben wurde bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs gefolgt. Insbesondere wurde ein Verkehrsgutachten auf Grundlage der Planung erstellt, in dem nachgewiesen wurde, dass der Durchgangsverkehr auf der Eupener Straße im Abschnitt zwischen Aachener Straße und Stolberger Straße um etwa 10 % gegenüber dem Bestand abnimmt. Insgesamt erfährt die Eupener Straße aufgrund auftretender Ziel- und Quellverkehre eine Mehrbelastung von etwa 15 %. Da die geplante Nutzungsart vorwiegend bei Wohnen liegt, diese Verkehre gegenüber gewerblichen Verkehren gleichmäßiger ins Umfeld verteilt sind und die Anbindung der geplanten gewerblichen Flächen ausschließlich über den Kreisverkehr Stolberger Straße/Eupener Straße erfolgt, ist die Mehrbelastung auf der Eupener Straße im Planfall im Vergleich zur Realisierung des bestehenden Baurechts (Industrie- und Gewerbenutzungen) um etwa 5 % geringer.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 4**

### **Anlagen**

Befangenheitsplan

Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Verkleinerung der Bebauungsplan-Entwurfszeichnung

Textliche Festsetzungen