



**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Beschluss über Stellungnahmen, Änderung sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 62450/06  
Arbeitstitel: Ehemaliges Sidelgelände in Köln-Müngersdorf/-Braunsfeld**

**Beschlussorgan**

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in		
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld	25.08. 2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	31.08. 2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	08.09. 2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Rat	10.09. 2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 62450/06 für das Gebiet zwischen Eupener Straße, östlicher Grenze der Grundstücke Eupener Straße 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— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 3;
- den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 62450/06 nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern;
- den Bebauungsplan Nr. 62450/06 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) i. V. m. § 7 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2 023) —jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung— als Satzung mit der nach § 9 Abs. 8 BauGB beigefügten Begründung.

**Alternative:** keine

**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. Dieser Plan soll in einem gesonderten Verfahren förmlich aufgehoben werden.

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 Reihenhäusern und/oder Mehrfamilienhäusern 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 (FNP) 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, wird der FNP im Parallelverfahren geändert. Die entsprechende 166. FNP-Änderung wurde bereits vom Rat der Stadt Köln am 30.06.2009 gemäß § 5 BauGB förmlich festgestellt.

Letzte Vorberatungen:Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs

StEA	22.01.2009	einstimmig in die Bezirksvertretung Lindenthal verwiesen. Ebenso stimmte der Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld am 22.01.2009 dem Offenlagebeschluss einstimmig zu.
BV 3	02.02.2009	mehrheitlich gegen die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit der Ergänzung zugestimmt, dass während der gesamten Bauzeit die öffentliche Benutzung der Fuß- und Radwegeverbindung von der Linnicher Straße zur Herbesthaler Straße sicherzustellen ist.
StEA	05.03.2009	einstimmig wie die Bezirksvertretung Lindenthal am 02.02.2009 zugestimmt und darüber hinaus beschlossen, dass nachdem das Gebiet bebaut ist, eine verkehrliche Evaluation durchgeführt und die Ergebnisse dem Verkehrsausschuss, dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Lindenthal vorgestellt werden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs fand in der Zeit vom 20.04. bis zum 19.05.2009 statt. Zur öffentlichen Auslegung gingen insgesamt 15 Stellungnahmen ein. Die planungsrelevanten Inhalte werden in der Anlage 3 der Beschlussvorlage dargestellt und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Aufgrund von Stellungnahmen, die sich auf die Höhenfestsetzungen des Industriedenkmal im Bereich des MI 1 beziehen, wurde der Bebauungsplan geändert. Insbesondere wurden anstelle der ursprünglich festgesetzten zulässigen Vollgeschosse nunmehr Gebäudehöhen festgesetzt, die sich strenger an der vorhandenen Gebäudekubatur des Industriedenkmal orientieren. Die nunmehr eröffneten baulichen Höhenmodifikationen lassen nach Abstimmung mit dem Stadtkonservator lediglich auf Westseite des IV-geschossigen Hauptgebäudes wahrnehmbare Veränderungen zu. Ansonsten orientieren sich die zulässigen Gebäudehöhen mit geringfügigen Aufschlägen am Bestand. Die ermöglichte Modifikation des Denkmals wird in Anlage 6 dargestellt.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 6****Anlagen**

- 1 Befangenheitsplan
- 2 Umgang mit den zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen
- 3 Darstellung und Bewertung der zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen
- 4 Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
- 5 a Verkleinerung der Bebauungsplanzeichnung
- 5 b Zeichenerklärung
- 5 c Textliche Festsetzungen
- 6 Perspektive der baulichen Entwicklung des Industriedenkmal