

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes

Arbeitstitel: Nördlich Scheidtweilerstraße/Maarweg in Köln-Braunsfeld

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	29.01.2013
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	29.01.2013
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	11.03.2013
Stadtentwicklungsausschuss	14.03.2013

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einen Bebauungsplan für das Gebiet südlich der Wohnbaugrundstücke Maarweg 60 und Wegbergstraße 2 sowie 1 bis 21 und 42, westlich des Betriebsbahnhofes der Kölner Verkehrs-Betriebe, nördlich der Scheidtweilerstraße und östlich des Maarweges in Köln-Braunsfeld —Arbeitstitel: Nördlich Scheidtweilerstraße/Maarweg in Köln-Braunsfeld— aufzustellen mit dem Ziel, eine Blockrandbebauung entlang des Maarweges und der Scheidtweilerstraße sowie eine ergänzende Bebauung im Blockinnenbereich für Wohnnutzung festzusetzen.

Alternative:

Verzicht auf die geplante Wohnbebauung und Entwicklung einer gemischten Bebauung mit Einzelhandel nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 63450/03 und entsprechend den Zielen des in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzepts.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung:

Das Plangebiet umfasst den Standort des ehemaligen Möbelhauses Boss.

Durch die Aufgabe der bisherigen großflächigen Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück Maarweg 30 eröffnet sich die Möglichkeit, diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen. Vor diesem Hintergrund hat der künftige Grundstückseigentümer, die Projektentwicklungsgesellschaft CORPUS SIREO mit Schreiben vom 30.10.2012 beantragt, für das mit einem Möbelhaus bebaute Grundstück einen Bebauungsplan aufzustellen. Entsprechend den Zielen der Rahmenplanung Braunsfeld/Ehrenfeld/Müngersdorf beabsichtigt der Projektentwickler, die von ihm bereits realisierte, unmittelbar nördlich gelegene dreigeschossige Wohnbebauung "Paulihöfe" zu ergänzen und nach Süden fortzusetzen sowie entlang des Maarweges und der Scheidtweilerstraße eine Blockrandbebauung zu entwickeln. Insgesamt sollen maximal vier Vollgeschosse errichtet und die Stellplätze unterirdisch untergebracht werden. Ferner sollen die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter Anrechnung des § 21a BauNVO nicht überschritten werden. Um den Bereich insgesamt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, wurde das mit einem Getränkemarkt bebaute Grundstück im südwestlichen Planbereich sowie das bereits mit Wohnnutzung bebaute Grundstück im nordöstlichen Bereich in den Geltungsbereich einbezogen.

Da die Grundstücke im festgesetzten Mischgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes 63450/03 liegen (siehe Anlage 2), ist für die Anpassung des Planungsrechts die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten soll eine Mehrfachbeauftragung unter Teilnahme von mindestens drei namhaften Kölner Architekten in Abstimmung mit der Stadt Köln durchgeführt werden. Die damit verbundenen Kosten übernimmt der Projektentwickler.

Weil die Planung der Innenentwicklung dient und auch die sonstigen Voraussetzungen des § 13a

BauGB vorliegen, soll die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das bedeutet, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Ferner gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt. Eine Ausgleichspflicht besteht somit nicht. Eine Ausgleichspflicht würde aber auch in einem förmlichen Verfahren nicht bestehen, weil das Areal nahezu vollständig mit Aufbauten und asphaltierten privaten Stellplätzen versiegelt ist. Des Weiteren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Absatz 1 BauGB abgesehen werden und an deren Stelle eine sogenannte Bürgerinformation durchgeführt werden. Dabei erhält die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum einer Woche in der Verwaltung zu unterrichten und sich innerhalb einer Frist von einer weiteren Woche zur Planung zu äußern.

Die geplante Wohnbebauung liegt innerhalb des im Entwurf des Einzelhandelskonzeptes ausgewiesenen Stadtteilzentrums Brausfeld/Aachener Straße. Das eröffnet dem Projektentwickler die Möglichkeit, Ladengeschäfte für zentrenrelevante Sortimente vorzusehen. Der Flächennutzungsplan, der den Bereich als gemischte Baufläche darstellt, wird bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens angepasst.

Anlagen

- 1 Befangenheitsplan mit Grundstücksaufteilung
- 2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer 63450/03