

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 62452/02

Arbeitstitel: Braunsfelder Markt in Köln-Braunsfeld

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Gremium	Datum
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	03.03.2015
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2015
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	30.04.2015
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2015

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 62452/02 mit gestalterischen Festsetzungen für den Bereich des Flurstückes 1833, Flur 77, Gemarkung Müngersdorf –Arbeitstitel: Braunsfelder Markt in Köln-Braunsfeld–nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen;
2. verzichtet auf nochmalige Vorlage, falls die Bezirksvertretung Lindenthal ohne Einschränkung zustimmt.

Alternative: keine

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:

Die Liegenschaft Clarenbachplatz/Braunsfelder Markt zwischen Aachener Straße und Stolberger Straße in Köln-Braunsfeld stellt derzeit eine größtenteils brachliegende Fläche dar. Das städtebaulich ungeordnete Plangebiet wird heute teils inoffiziell als Parkplatz genutzt und ist nahezu vollständig versiegelt. Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Güterstrecke der Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK). Zweimal wöchentlich findet auf dem südlichen Teil des Geländes der Braunsfelder Markt statt.

Die WA-Neuraum Projekt Clarenbachplatz GmbH & Co. KG hat am 19.03.2012 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Ziel der Planung ist es, die derzeit städtebaulich unbefriedigende Situation auf dem Braunsfelder Markt durch bauliche Ergänzung und Optimierung der öffentlichen Bereiche zu verbessern. Geplant ist im südlichen Bereich des Plangebietes Planungsrechte für eine nicht störende gewerbliche Nutzung in Form von Büro und Gastronomiebetriebe sowie für Wohnen mit circa 60 Wohneinheiten zu schaffen. Darüber hinaus sollen der Braunsfelder Markt neu gestaltet und eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Stolberger Straße hergestellt werden.

Das Plangebiet ist über die Aachener Straße (Bundesstraße B 55) erschlossen. Der ruhende Verkehr wird in der Tiefgarage (bis zu zwei Untergeschosse) mit insgesamt circa 90 Stellplätzen untergebracht. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt befindet sich an der Aachener Straße.

Das Konzept sieht eine Überbauung der Bahntrasse unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Schienenverkehr der HGK vor. Geplant sind drei Baukörper, die über das geplante Einhausungselement der Bahnstrecke verbunden sind. Die einzelnen Gebäude bestehen jeweils aus vier bis fünf Vollgeschossen. Ab dem zweiten Obergeschoss überkragt die Bebauung die Gleisstrasse oberhalb des Lichtraumprofils der Bahn und dient ab hier ausschließlich der Wohnnutzung. Die Gleisstrasse wird neben den Hochbauten durch ergänzende Einhausungen, die jeweils nach Westen offen sind, überdeckt.

Der Vorhabenträgerin hat in umfangreichen Umweltuntersuchungen zu den Themen Lärm, Erschütterungen, Luftschadstoffe sowie Besonnungs- und Durchlüftungssituation die grundsätzliche Verträglichkeit einer Überbauung der HGK-Trasse mit Wohnungen nachgewiesen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Projektes sollen mit der Aufstellung des VEP geschaffen werden. Hierzu ist der Bebauungsplan-Entwurf mit dem Begründungstext gemäß Anlage 5 öffentlich auszulegen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Bereits vor der eigentlichen Öffentlichkeitsbeteiligung hatte die Vorhabenträgerin mehrere Workshop-Veranstaltungen zu dieser Planung durchgeführt. Dabei wurden die Neugestaltung des Braunsfelder Marktes sowie die Anordnung der Baukörper und der Freiflächen ausführlich diskutiert. Die Wünsche und Ideen der Bürgerinnen und Bürger wurden bei der Konzeptentwicklung weitestgehend berücksichtigt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Abendveranstaltung erfolgte am 17.04.2013 mit circa 150 Bürgerinnen und Bürgern. Des Weiteren sind in der Zeit vom 17.04. bis einschließlich 24.04.2014 circa 45 schriftliche Einwendungen eingegangen. Die Ergebnisse dieser Öffentlichkeitsbeteiligung sind in Anlage 2 zusammenfassend dargestellt und bewertet.

In der Abendveranstaltung sowie in den eingegangenen Stellungnahmen wurde insbesondere die vorgelegte Variante "Clarenbachplatz" grundsätzlich begrüßt, da die Gebäude im südlichen Bereich des Grundstücks angesiedelt werden und das "Braunsfelder Birkenwäldchen" westlich und östlich der Gleistrasse als "grüne Lunge" erhalten bleiben kann. Kontrovers wurde der vorgesehene Fuß- und Radweg zwischen Aachener - und Stolberger Straße diskutiert. Weitere vorgetragene Punkte waren unter anderem der zusätzliche Verkehr, das Bauvolumen und die daraus entstehenden Wohneinheiten und Abstandflächen sowie die Fragen von Bestandsgrün und die künftige Größe des Marktplatzes.

Die Bezirksvertretung Lindenthal sowie der Stadtentwicklungsausschuss haben einstimmig dem städtebaulichen Konzept in der Variante "Clarenbachplatz" zugestimmt und beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf dieser Grundlage fortzuführen. Diese Variante wurde von der Vorhabenträgerin weiter konkretisiert.

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Darstellung und Bewertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- 3 Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes 62452/02 (Blatt 1-3) + städtebauliches Konzept mit Schnitten
- 4 Textliche Festsetzungen
- 5 Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch
- 6 Niederschrift über frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung