

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Beschluss über Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf 63451/02**

**Arbeitstitel: Nördlich Scheidtweilerstraße/Maarweg in Köln-Braunsfeld**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	22.09.2015
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	28.09.2015
Stadtentwicklungsausschuss	01.10.2015
Rat	22.10.2015

### Beschluss:

Der Rat beschließt

- über die zum Bebauungsplan-Entwurf 63451/02 für das Gebiet südlich der Wohnbaugrundstücke Maarweg 60 und Wegbergstraße 2 sowie 1 bis 21 und 42, westlich des Betriebsbahnhofes der Kölner Verkehrs-Betriebe AG, nördlich der Scheidtweilerstraße und östlich des Maarweges in Köln-Braunsfeld —Arbeitstitel: Nördlich Scheidtweilerstraße/Maarweg in Köln-Braunsfeld— abgegebenen Stellungnahmen gemäß Anlage 4;
- den Bebauungsplan 63451/02 mit gestalterischen Festsetzungen nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2 414) in Verbindung mit § 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 Absatz 8 BauGB beigefügten Begründung.

**Alternative:** keine

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen		_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____€	___%
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	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:**

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 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 Wohnbebauung "Paulihöfe" zu ergänzen und nach Süden fortzusetzen sowie entlang des Maarweges und der Scheidtweilerstraße eine Blockrandbebauung zu entwickeln.

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 einstimmig die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit dem Ziel beschlossen, eine Blockrandbebauung entlang des Maarweges und der Scheidtweilerstraße sowie eine ergänzende Bebauung im Blockinnenbereich für Wohnnutzung zu entwickeln.

Auf dieser Grundlage fand vom 25.04. bis zum 10.05.2013 eine Bürgerinformation gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB statt. Im Weiteren wurde zur Qualitätssicherung eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, aus der als erster Preis das städtebauliche Konzept von Trint und Kreuder hervorging. Dieses Konzept sieht eine straßenbegleitende überwiegend fünfgeschossige Bebauung vor, die im Eckbereich Scheidtweilerstraße/Maarweg auf sechs Vollgeschosse ansteigt. Im Blockinnenbereich wird eine abgestaffelte drei- bis viergeschossige Bebauung zur nördlich vorhandenen dreigeschossigen Bebauung der Paulihöfe vorgesehen. Diese Konzeption wurde gemäß § 3 Absatz 1 BauGB im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung den Bürgerinnen und Bürgern in einer Abendveranstaltung am 15.01.2014 vorgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf übernimmt weitgehend die Konzeption des ersten Preisträgers und berücksichtigt mit seinen Festsetzungen eine stufenweise Planrealisierung in drei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt (circa 75 Wohneinheiten) umfasst den westlichen Planbereich des WA 3 einschließlich des WA 4 mit der rückwärtigen westlichen Bauzeile. Der zweite Bauabschnitt (circa 55 Wohneinheiten) umfasst die rückwärtigen Baugebiete WA 5 und WA 6 und der dritte Bauabschnitt (circa 65 Wohneinheiten) den Bereich des WA 7 und WA 8 (heutiger Getränkehandel mit Parkplatz). Die Planung sieht insgesamt circa 195 Wohneinheiten vor, deren Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

### **Vorberatung**

#### **Beschluss über die Offenlage**

Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld/ Müngersdorf/Ehrenfeld	30.09.2014	TOP 7.1	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	03.11.2014	TOP 9.25	
Stadtentwicklungsausschuss	06.11.2014	TOP 10.8	
Rat	13.11.2014	TOP 15.1	einstimmig beschlossen mit dem Zusatz "Die Verwaltung wird gebeten, im Verhandlungswege auf den Investor einzuwirken, öffentlich geförderten Wohnungsbau und eine Kindertagesstätte in dem Plangebiet zu integrieren."

### **Anlagen**

- 1 Übersichtsplan
- 2 Darstellung und Bewertung der eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3 Darstellung und Bewertung der eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB
- 4 Darstellung und Bewertung der eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der Offenlage
- 5 Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB
- 6 Textliche Festsetzungen
- 7 Bebauungsplan