

Darstellung der zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen und deren weitere Berücksichtigung im Verfahren

Bebauungsplan –Arbeitstitel: Nördlich Scheidtweilerstraße/Maarweg in Köln-Braunsfeld–

Aus Datenschutzgründen erfolgen die Angaben zu den Einwendern beziehungsweise Einwenderinnen in anonymisierter Form. Namen und Adressen werden den Mitgliedern der Beschlussgremien separat im nicht öffentlichen Teil angegeben.

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
<p>Einwender/-innen 1 (Schreiben vom 18.01.2014)</p> <p>1. Es wird angeregt, von der Durchwegung in die Paulihöfe Abstand zu nehmen. Begründet wird die Anregung mit der Sicherheit der Kinder und der Lärmbelästigung.</p>	<p><u>Zu1.</u> Die städtebauliche Qualität des Planungskonzeptes auch im Hinblick auf eine öffentliche Durchwegung zum Auf- und Ausbau eines übergeordneten Sekundär- Erschließungssystems liegt im öffentlichen Interesse; auch dann, wenn sie erst längerfristig umgesetzt werden kann. Ziel ist es, eine eigenständige und sichere Wegeführung der Fußgänger und Radfahrer abseits des stark befahrenen Maarweges zu sichern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Baugebiet Baesweiler Hof sind die Wegeflächen zwischen dem "Braunsdorf" über den öffentlichen Spielplatz bis zum Rand des neuen Plangebietes mit Flächen, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer beide zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, belegt. Des Weiteren wird eine Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zur Erschließung des öffentlichen Spielplatzes zu belasten ist, festgesetzt. Vor diesem Hintergrund musste den Erwerbern dieser Umstand beim Kauf der Immobilien bekannt sein. An der Fortführung dieser öffentlichen Wegerechte wird durch Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zwischen dem Baugebiet Baesweiler Hof und Scheidtweilerstraße zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, innerhalb des vorliegenden Plangebietes festgehalten. Eine Beaufsichtigung der Kinder liegt generell im Verantwortungsbereich der Eltern. Kleinkinder bis 3 Jahre werden sicherlich bereits heute nicht unbeaufsichtigt spielen können. Eine erhebliche Gefährdung wird daher nicht gesehen. Die Lärmbelästigung durch vorbeigehende Fußgänger zur Nachtzeit besteht bereits heute und ist im umweltrechtlichen Sinne keine erhebliche Belästigung, die einer Regelung auf Ebene eines Bebauungsplanes bedarf. Eine erhebliche Gefährdung von spielenden Kindern durch zu schnell fahrende Radfahrer wird nicht gesehen, da die Wegeführung gut einsehbar ist.</p>
<p>2. Eine sechsgeschossige Bebauung an der Ecke Maarweg/ Scheidtweilerstraße wird als Fremdkörper empfunden. Es wird angeregt, ein Geschoss niedriger zu bauen.</p>	<p><u>Zu 2.</u> Zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation ist eine Erhöhung der Geschossigkeit auf bis zu 6 Vollgeschosse städtebaulich vertretbar und wurde in Rahmen der Mehrfachbeauftragung von der Jury einvernehmlich positiv beurteilt.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>Im südlichen Vorfeld des Gebäudes öffnet sich ein neuer Platzbereich unter Erhalt der Baumkulisse mit hoher Aufenthaltsqualität und gewerblicher Nutzung in der Erdgeschosszone. Die Gebäudeflucht an dieser Stelle des Plangebietes wird im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich zurückgenommen und nimmt die Blickachse zu dem historischen Pauliplatz westlich des Maarweges auf.</p> <p>Der Vergleich des bestehenden Baurechtes im WA2/WA3 mit der geplanten Maßnahme zeigt, dass bisher eine Baumasse von ca. 7.900 qm Bruttogeschossfläche (BGF) mit 1- bis 4 Vollgeschossen und einem zulässigen Staffelgeschoss möglich war. Die neue Planung sieht an dieser Stelle eine Baumasse von ca. 7.100 qm BGF vor.</p> <p>Die GRZ im WA2/WA3 beträgt 0,45 und die GFZ beläuft sich auf 1,6. Diese Werte sind für innerstädtische Ecklagen typisch und nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude ebenfalls allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS bzw. bis zur Hälfte der öffentlichen Verkehrsflächen in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p> <p>Im Anschluss an die bestehende Bebauung im Maarweg werden durch Festsetzung einer Abstufung des Anschlussbaukörpers die Traufkanten des Bestandes aufgenommen. Die Vermittlung der Gebäudehöhen erfolgt innerhalb der Neubaumaßnahme.</p>
<p>3. Es wird angeregt, in der Innenebene ebenfalls von fünf auf vier Geschosse zu reduzieren.</p>	<p><u>Zu 3.</u></p> <p>Die GRZ im WA4 bis WA 6 beträgt 0,4 bis 0,5 und die GFZ beläuft sich auf 1,05 bis 1,45. Diese Werte sind für innerstädtische Lagen typisch und sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6.</p> <p>Generell kann gesagt werden, dass sich die städtebauliche Situation im Vergleich zu der Ursprünglichen deutlich verbessern wird. Bevor der ehemalige Möbelmarkt abgebrochen wurde, war der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Wohnquartier Baesweiler Hof durch eine durchgehende, mehr als 150 Meter lange und ca. 8 bis 11 Meter hohe, unverputzte Brandwand bestimmt, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet war.</p> <p>Die Neubebauung hält demgegenüber einen Abstand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nunmehr mit ca. 8 Metern ein. Dabei orientieren sich nun die Schmalseiten der neuen Gebäude zu den Wohngebäuden der Bebauung am Baesweiler Hof zunächst mit einem 3- geschossigen Bauteil. Erst in</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>einem weiteren Abstand von ca. 6,5 Meter staffeln sich die neuen Baukörper auf eine Höhe von 5 Geschossen. Durch zurückhaltende, untergeordnete Fensteröffnungen auf der Nordseite der Gebäude und teilweise begrünte Dachterrassen wird ein maßvoller Übergang zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung hergestellt.</p> <p>Auch die Gestaltung der Freianlagen wird durch Baum- und Heckenpflanzungen die Nahtstelle zwischen den beiden Baugebieten angenehm gestalten und unnötige Einblicke, die die Privatsphäre tangieren könnten, unterbinden helfen.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS in vollem Umfange eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst, es ist vielmehr eine Aufwertung zu erwarten. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p>
<p>Einwender/-innen Nr. 2 (Schreiben vom 19.01.14)</p> <p>1. Es wird befürchtet, dass der ruhige und dörfliche Charakter der Wohnlage Paulihöfe mit der Durchwegung verloren geht. Gründe hierfür wären ein mehr an Fußgängerverkehr, Mehrbelastung durch Lärm auch zur Nachtzeit, Einbrüche durch weitere Zugangs- und Fluchtwege.</p>	<p><u>Zu 1.</u></p> <p>Die städtebauliche Qualität des Planungskonzeptes auch im Hinblick auf eine öffentliche Durchwegung zum Auf- und Ausbau eines übergeordneten Sekundär- Erschließungssystems liegt im öffentlichen Interesse; auch dann, wenn sie erst längerfristig umgesetzt werden kann. Ziel ist es, eine eigenständige und sichere Wegführung der Fußgänger und Radfahrer abseits des stark befahrenen Maarweges zu sichern.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Baugebiet Baesweiler Hof sind die Wegeflächen zwischen dem "Braunsdorf" über den öffentlichen Spielplatz bis zum Rand des neuen Plangebietes mit Flächen, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer beide zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, belegt. Des Weiteren wird eine Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zur Erschließung des öffentlichen Spielplatzes zu belasten ist, festgesetzt. Vor diesem Hintergrund musste den Erwerbenden dieser Umstand beim Kauf der Immobilien bekannt sein.</p> <p>An der Fortführung dieser öffentlichen Wegrechte wird durch Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zwischen dem Baugebiet Baesweiler Hof und Scheidtweilerstraße zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, innerhalb des vorliegenden Plangebietes festgehalten.</p> <p>Ein Verlust des "dörflichen Charakters"/"Hofcharakters" des Baugebietes Baesweiler Hof ist aus objektiv städtebaulichen Argumenten nicht zu erkennen. Mehrere Zugänge zu einem "Dorf" sind auch im historischen Kontext nichts Ungewöhnliches bzw. üblich.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Verlust an Sicherheit ist nicht zu befürchten, da dies eher die subjektive Wahrnehmung berührt. Einbrüche in Wohnungen etc. gehören in einer Großstadt wie Köln zum allgemeinen Lebensrisiko, gegen dass sich der jeweilige Eigentümer durch bauliche Maßnahmen an seinem Eigentum oder entsprechende Versi-</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>cherungen schützen kann. Die Lärmbelästigung durch vorbeigehende Fußgänger zur Nachtzeit besteht bereits heute und ist im umweltrechtlichen Sinne keine erhebliche Belästigung, die einer Regelung auf Ebene eines Bebauungsplanes bedarf.</p>
<p>2. Es wird befürchtet, dass der Gesamtwert bzw. dem Lebenswert und des Wertes der Anlage Paulihöfe sinken würde.</p>	<p><u>Zu 2.</u> Erhebliche, wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden im Rahmen der o.g. Sozialbindung des Eigentums durch die Planung nicht ausgelöst.</p>
<p>Einwender/-innen Nr. 3 (Schreiben vom 19.01.2014)</p> <p>1. Die Wegeverbindung wird aus den folgenden Gründen abgelehnt: Wege der Paulihöfe sind als Privatwege gebaut und gekennzeichnet worden, Eigentümer sind für die Reinigung und Instandsetzung der Wege verantwortlich und tragen die Kosten, die Wohnung wurde aufgrund des eindeutigen Hofcharakters gekauft.</p>	<p><u>Zu 1.</u> Die städtebauliche Qualität des Planungskonzeptes auch im Hinblick auf eine öffentliche Durchwegung zum Auf- und Ausbau eines übergeordneten Sekundär- Erschließungssystems liegt im öffentlichen Interesse; auch dann, wenn sie erst längerfristig umgesetzt werden kann. Ziel ist es, eine eigenständige und sichere Wegeführung der Fußgänger und Radfahrer abseits des stark befahrenen Maarweges zu sichern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Baugebiet Baesweiler Hof sind die Wegeflächen zwischen dem "Braunsdorf" über den öffentlichen Spielplatz bis zum Rand des neuen Plangebietes mit Flächen, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer beide zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, belegt. Des Weiteren wird eine Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zur Erschließung des öffentlichen Spielplatzes zu belasten ist, festgesetzt. Vor diesem Hintergrund musste den Erwerbenden dieser Umstand beim Kauf der Immobilien bekannt sein. An der Fortführung dieser öffentlichen Wegerechte wird durch Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zwischen dem Baugebiet Baesweiler Hof und Scheidtweilerstraße zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, innerhalb des vorliegenden Plangebietes festgehalten. Ein Verlust des "dörflichen Charakters"/"Hofcharakters" des Baugebietes Baesweiler Hof ist aus objektiv städtebaulichen Argumenten nicht zu erkennen. Mehrere Zugänge zu einem "Dorf" sind auch im historischen Kontext nichts Ungewöhnliches bzw. üblich. Erhebliche Mehraufwendungen für die Reinigung, Unter- und Instandhaltung, Versicherungsprämien etc. der Wegeflächen im Bereich des Quartiers Baesweiler Hof sind im Rahmen der o.g. Sozialbindung des Eigentums nicht zu erwarten.</p>
<p>2. Der bestehende Spielplatz wird für beide Baugebiete als zu klein empfunden.</p>	<p><u>Zu 2.</u> Der Einwand wird dahingehend berücksichtigt, dass auch im vorliegenden Bebauungsplan ein öffentlich nutzbares Spielplatzangebot im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung gesichert wird.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
<p>3. Die geplante Bebauung wird als zu hoch eingeschätzt. Es wird angeregt, fünf Geschosse im Randbereich beizubehalten und 3 bis max. 4 Geschosse in der Innenlage vorzusehen.</p>	<p><u>Zu 3.</u> Zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation ist eine Erhöhung der Geschossigkeit auf bis zu 6 Vollgeschosse städtebaulich vertretbar und wurde in Rahmen der Mehrfachbeauftragung von der Jury einvernehmlich positiv beurteilt. Im südlichen Vorfeld des Gebäudes öffnet sich ein neuer Platzbereich unter Erhalt der Baumkulisse mit hoher Aufenthaltsqualität und gewerblicher Nutzung in der Erdgeschosszone. Die Gebäudeflucht an dieser Stelle des Plangebietes wird im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich zurückgenommen und nimmt die Blickachse zu dem historischen Pauliplatz westlich des Maarweges auf. Der Vergleich des bestehenden Baurechtes im WA2/WA3 mit der geplanten Maßnahme zeigt, dass bisher eine Baumasse von ca. 7.900 qm Bruttogeschossfläche (BGF) mit 1- bis 4 Vollgeschossen und einem zulässigen Staffelgeschoss möglich war. Die neue Planung sieht an dieser Stelle eine Baumasse von ca. 7.100 qm BGF vor. Die GRZ im WA2/WA3 beträgt 0,45 und die GFZ beläuft sich auf 1,6. Diese Werte sind für innerstädtische Ecklagen typisch und nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude ebenfalls allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6. Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS bzw. bis zur Hälfte der öffentlichen Verkehrsflächen in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert. Im Anschluss an die bestehende Bebauung im Maarweg werden durch Festsetzung einer Abstufung des Anschlussbaukörpers die Traufkanten des Bestandes aufgenommen. Die Vermittlung der Gebäudehöhen erfolgt innerhalb der Neubaumaßnahme. Die GRZ im WA4 bis WA 6 beträgt 0,4 bis 0,5 und die GFZ beläuft sich auf 1,05 bis 1,45. Diese Werte sind für innerstädtische Lagen typisch und sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6. Generell kann gesagt werden, dass sich die städtebauliche Situation im Vergleich zu der Ursprünglichen deutlich verbessern wird. Bevor der ehemalige Möbelmarkt abgebrochen wurde, war der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Wohnquartier Baesweiler Hof durch eine durchgehende, mehr als 150 Meter lange und ca. 8 bis 11 Meter hohe, unverputzte Brandwand bestimmt, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet war. Die Neubebauung hält demgegenüber einen Abstand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nunmehr mit ca. 8 Metern</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>ein. Dabei orientieren sich nun die Schmalseiten der neuen Gebäude zu den Wohngebäuden der Bebauung am Baesweiler Hof zunächst mit einem 3- geschossigen Bauteil. Erst in einem weiteren Abstand von ca. 6,5 Meter staffeln sich die neuen Baukörper auf eine Höhe von 5 Geschossen. Durch zurückhaltende, untergeordnete Fensteröffnungen auf der Nordseite der Gebäude und teilweise begrünte Dachterrassen wird ein maßvoller Übergang zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung hergestellt.</p> <p>Auch die Gestaltung der Freianlagen wird durch Baum- und Heckenpflanzungen die Nahtstelle zwischen den beiden Baugebieten angenehm gestalten und unnötige Einblicke, die die Privatsphäre tangieren könnten, unterbinden helfen.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst, es ist vielmehr eine Aufwertung zu erwarten. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p>
<p>Einwender/-innen Nr. 4 (Schreiben vom 20.01.2014)</p> <p>Die Planung des Durchgangs zur Scheidtweilerstraße wird aus folgenden Gründen abgelehnt: Baesweilerhof liegt so gut wie ungestört (= unbegangen), Steigerungen von Lärm und Beschädigungen, Unruhe für Anwohner und zusätzliche höhere Kosten.</p>	<p>Die städtebauliche Qualität des Planungskonzeptes auch im Hinblick auf eine öffentliche Durchwegung zum Auf- und Ausbau eines übergeordneten Sekundär- Erschließungssystems liegt im öffentlichen Interesse; auch dann, wenn sie erst längerfristig umgesetzt werden kann. Ziel ist es, eine eigenständige und sichere Wegführung der Fußgänger und Radfahrer abseits des stark befahrenen Maarweges zu sichern.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Baugebiet Baesweiler Hof sind die Wegeflächen zwischen dem "Braunsdorf" über den öffentlichen Spielplatz bis zum Rand des neuen Plangebietes mit Flächen, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer beide zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, belegt. Des Weiteren wird eine Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zur Erschließung des öffentlichen Spielplatzes zu belasten ist, festgesetzt. Vor diesem Hintergrund musste den Erwerbenden dieser Umstand beim Kauf der Immobilien bekannt sein.</p> <p>An der Fortführung dieser öffentlichen Wegerechte wird durch Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zwischen dem Baugebiet Baesweiler Hof und Scheidtweilerstraße zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, innerhalb des vorliegenden Plangebietes festgehalten.</p> <p>Ein Verlust des "dörflichen Charakters"/"Hofcharakters" des Baugebietes Baesweiler Hof ist aus objektiv städtebaulichen Argumenten nicht zu erkennen. Mehrere Zugänge zu einem "Dorf" sind auch im historischen Kontext nichts Ungewöhnliches bzw. üblich.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Verlust an Sicherheit ist nicht zu befürchten, da dies eher die subjektive Wahrnehmung berührt. Einbrüche in Wohnungen etc. gehören in einer Großstadt wie Köln zum allgemeinen Lebensrisiko,</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>gegen dass sich der jeweilige Eigentümer durch bauliche Maßnahmen an seinem Eigentum oder entsprechende Versicherungen schützen kann.</p> <p>Die Lärmbelästigung durch vorbeigehende Fußgänger zur Nachtzeit besteht bereits heute und ist im umweltrechtlichen Sinne keine erhebliche Belästigung, die einer Regelung auf Ebene eines Bebauungsplanes bedarf.</p> <p>Erhebliche Mehraufwendungen für die Reinigung, Unter- und Instandhaltung, Versicherungsprämien etc. der Wegeflächen im Bereich des Quartiers Baesweiler Hof sind im Rahmen der o.g. Sozialbindung des Eigentums nicht zu erwarten.</p> <p>Erhebliche, wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden im Rahmen der o.g. Sozialbindung des Eigentums durch die Planung nicht ausgelöst.</p>
<p>Einwender/-innen Nr. 5 (Schreiben vom 22.01.2014)</p> <p>1. Eine Fünfgeschossigkeit des Neubauvorhabens wird abgelehnt, da sich diese nicht einfügen würde.</p>	<p><u>Zu 1.</u></p> <p>Die GRZ im WA4 bis WA 6 beträgt 0,4 bis 0,5 und die GFZ beläuft sich auf 1,05 bis 1,45. Diese Werte sind für innerstädtische Lagen typisch und sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6. Generell kann gesagt werden, dass sich die städtebauliche Situation im Vergleich zu der Ursprünglichen deutlich verbessern wird. Bevor der ehemalige Möbelmarkt abgebrochen wurde, war der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Wohnquartier Baesweiler Hof durch eine durchgehende, mehr als 150 Meter lange und ca. 8 bis 11 Meter hohe, unverputzte Brandwand bestimmt, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet war.</p> <p>Die Neubebauung hält demgegenüber einen Abstand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nunmehr mit ca. 8 Metern ein. Dabei orientieren sich nun die Schmalseiten der neuen Gebäude zu den Wohngebäuden der Bebauung am Baesweiler Hof zunächst mit einem 3-geschossigen Bauteil. Erst in einem weiteren Abstand von ca. 6,5 Meter staffeln sich die neuen Baukörper auf eine Höhe von 5 Geschossen. Durch zurückhaltende, untergeordnete Fensteröffnungen auf der Nordseite der Gebäude und teilweise begrünte Dachterrassen wird ein maßvoller Übergang zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung hergestellt.</p> <p>Auch die Gestaltung der Freianlagen wird durch Baum- und Heckenpflanzungen die Nahtstelle zwischen den beiden Baugebieten angenehm gestalten und unnötige Einblicke, die die Privatsphäre tangieren könnten, unterbinden helfen.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst, es ist vielmehr eine Aufwertung zu erwarten. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
<p>2. Auf geplante Durchwegung von der Scheidtweilerstraße bis zum Baesweiler Hof soll verzichtet werden, da Insellage geschätzt wird und Beaufsichtigung der Kinder nicht mehr möglich ist.</p>	<p><u>Zu 2.</u> Die städtebauliche Qualität des Planungskonzeptes auch im Hinblick auf eine öffentliche Durchwegung zum Auf- und Ausbau eines übergeordneten Sekundär- Erschließungssystems liegt im öffentlichen Interesse; auch dann, wenn sie erst längerfristig umgesetzt werden kann. Ziel ist es, eine eigenständige und sichere Wegeführung der Fußgänger und Radfahrer abseits des stark befahrenen Maarweges zu sichern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Baugebiet Baesweiler Hof sind die Wegeflächen zwischen dem "Braunsdorf" über den öffentlichen Spielplatz bis zum Rand des neuen Plangebietes mit Flächen, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer beide zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, belegt. Des Weiteren wird eine Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zur Erschließung des öffentlichen Spielplatzes zu belasten ist, festgesetzt. Vor diesem Hintergrund musste den Erwerbern dieser Umstand beim Kauf der Immobilien bekannt sein. An der Fortführung dieser öffentlichen Wegerechte wird durch Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zwischen dem Baugebiet Baesweiler Hof und Scheidtweilerstraße zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, innerhalb des vorliegenden Plangebietes festgehalten. Ein Verlust des "dörflichen Charakters"/"Hofcharakters" des Baugebietes Baesweiler Hof ist aus objektiv städtebaulichen Argumenten nicht zu erkennen. Mehrere Zugänge zu einem "Dorf" sind auch im historischen Kontext nichts Ungewöhnliches bzw. üblich. Eine Beaufsichtigung der Kinder liegt generell im Verantwortungsbereich der Eltern. Kleinkinder bis 3 Jahre werden sicherlich bereits heute nicht unbeaufsichtigt spielen können. Eine erhebliche Gefährdung wird daher nicht gesehen. Eine erhebliche Gefährdung von spielenden Kindern durch zu schnell fahrende Radfahrer wird nicht gesehen, da die Wegführung gut einsehbar ist.</p>
<p>Einwender/-innen Nr. 6 (Schreiben vom 22.01.2014)</p> <p>1. Es wird befürchtet, dass der bestehende Spielplatz im Baesweiler Hof zu klein für beide Gebiete ist. Es wird angeregt, einen mindestens genauso großen Spielplatz bei der Neubauung zu berücksichtigen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.</p>	<p><u>Zu 1.</u> Der Einwand wird dahingehend berücksichtigt, dass auch im vorliegenden Bebauungsplan ein öffentlich nutzbares Spielplatzangebot im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung gesichert wird.</p>
<p>2. Es wird befürchtet, dass sich die Stellplatzsituation verschärfen wird.</p>	<p><u>Zu 2.</u> Auf den Erhalt und Nutzung einer privaten Stellplatzfläche durch Anlieger, deren Nutzung vom Eigentümer nur geduldet wird, besteht kein Rechtsanspruch. Die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung NRW sieht einen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohnung vor. Dieser kann nach § 51 der Landesbauordnung NRW aufgrund</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>der günstigen ÖPNV- Anbindung auf 0,75 Stellplätze pro Wohneinheit gemindert werden. Der Vorhabenträger wird jedoch ca. 1,1 Stellplätze pro Wohneinheit nachweisen, so dass bereits mehr Stellplätze in den Tiefgaragen vorgesehen werden, als dies rechtlich geboten ist.</p> <p>Durch das gute Angebot des ÖPNV, insb. die in enger Takthäufigkeit verkehrenden Straßenbahnlinien auf der Aachener Straße, wird dazu beitragen, den ÖPNV bei der Wahl des Verkehrsmittels innerhalb von Köln (z.B. Arbeitsplatz, Shopping in der Innenstadt) zu präferieren.</p> <p>Des Weiteren ist davon auszugehen, dass durch die gute Lage des Plangebietes im unmittelbaren Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Braunsfeld Einkäufe und sonstige Dienstleistungen -wie zum Beispiel Arztbesuche- nicht mit dem Auto, sondern bevorzugt mit dem Fahrrad oder zu Fuß wahrgenommen werden. Gleiches gilt für das Angebot an Kindertagesstätten und Schulen.</p>
<p>3. Es wird angeregt, im Eckbereich auf eine 5- geschossige Bauweise zu reduzieren.</p>	<p><u>Zu 3.</u></p> <p>Zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation ist eine Erhöhung der Geschossigkeit auf bis zu 6 Vollgeschosse städtebaulich vertretbar und wurde in Rahmen der Mehrfachbeauftragung von der Jury einvernehmlich positiv beurteilt.</p> <p>Im südlichen Vorfeld des Gebäudes öffnet sich ein neuer Platzbereich unter Erhalt der Baumkulisse mit hoher Aufenthaltsqualität und gewerblicher Nutzung in der Erdgeschosszone. Die Gebäudeflucht an dieser Stelle des Plangebietes wird im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich zurückgenommen und nimmt die Blickachse zu dem historischen Pauliplatz westlich des Maarweges auf.</p> <p>Der Vergleich des bestehenden Baurechtes im WA2/WA3 mit der geplanten Maßnahme zeigt, dass bisher eine Baumasse von ca. 7.900 qm Bruttogeschossfläche (BGF) mit 1- bis 4 Vollgeschossen und einem zulässigen Staffelgeschoss möglich war. Die neue Planung sieht an dieser Stelle eine Baumasse von ca. 7.100 qm BGF vor.</p> <p>Die GRZ im WA2/WA3 beträgt 0,45 und die GFZ beläuft sich auf 1,6. Diese Werte sind für innerstädtische Ecklagen typisch und nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude ebenfalls allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS bzw. bis zur Hälfte der öffentlichen Verkehrsflächen in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p> <p>Im Anschluss an die bestehende Bebauung im Maarweg werden durch Festsetzung einer Abstufung des Anschlussbaukörpers die Traufkanten des Bestandes aufgenommen. Die Vermittlung der Gebäudehöhen erfolgt innerhalb der Neubaumaßnahme.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>Entlang der Scheidtweilerstraße ist ebenfalls eine Vermittlung der Höhen innerhalb der Eckbebauung vorgesehen, um beiderseits des Durchgangs zur Innenlage gleiche Anschlusshöhen zu gewährleisten.</p>
<p>4. Es wird angeregt, eine 4- geschossige Bebauung in der Innenlage vorzusehen. Es soll geprüft werden, ob die mit den Käufern des Baesweiler Hofes geschlossenen Verträge nicht im rechtlichen Gegensatz zu den durch Corpus geplanten Geschosshöhen stehen.</p>	<p><u>Zu 4.</u> Die GRZ im WA4 bis WA 6 beträgt 0,4 bis 0,5 und die GFZ beläuft sich auf 1,05 bis 1,45. Diese Werte sind für innerstädtische Lagen typisch und sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6. Generell kann gesagt werden, dass sich die städtebauliche Situation im Vergleich zu der Ursprünglichen deutlich verbessern wird. Bevor der ehemalige Möbelmarkt abgebrochen wurde, war der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Wohnquartier Baesweiler Hof durch eine durchgehende, mehr als 150 Meter lange und ca. 8 bis 11 Meter hohe, unverputzte Brandwand bestimmt, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet war. Die Neubebauung hält demgegenüber einen Abstand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nunmehr mit ca. 8 Metern ein. Dabei orientieren sich nun die Schmalseiten der neuen Gebäude zu den Wohngebäuden der Bebauung am Baesweiler Hof zunächst mit einem 3- geschossigen Bauteil. Erst in einem weiteren Abstand von ca. 6,5 Meter staffeln sich die neuen Baukörper auf eine Höhe von 5 Geschossen. Durch zurückhaltende, untergeordnete Fensteröffnungen auf der Nordseite der Gebäude und teilweise begrünte Dachterrassen wird ein maßvoller Übergang zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung hergestellt. Auch die Gestaltung der Freianlagen wird durch Baum- und Heckenpflanzungen die Nahtstelle zwischen den beiden Baugebieten angenehm gestalten und unnötige Einblicke, die die Privatsphäre tangieren könnten, unterbinden helfen. Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS in vollem Umfange eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst, es ist vielmehr eine Aufwertung zu erwarten. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert. Behauptete, zivilrechtliche Vereinbarungen, wie zum Beispiel Kaufverträge mit Illustrationen einer möglichen Neuplanung in der Nachbarschaft spielen bei der städtebaulichen Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Rolle.</p>
<p>5. Es wird eine "sehr professionelle Täuschung" in den Visualisierungen gesehen: Die Gebäude müssten in Wirklichkeit aus einer gewählten Perspektive deutlich mehr Höhe haben und deutlich weniger stark nach hinten hin abfallen.</p>	<p><u>Zu 5.</u> Die gewählten Perspektiven sind in den gezeigten Visualisierungen zutreffend dargestellt.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
<p>6. Es wird angeregt, nicht nur teure Eigentumswohnungen zu bauen, sondern auch gefördertem und erschwinglichem Wohnraum vorzusehen.</p>	<p><u>Zu 6.</u> Das am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossene Baulandmodell kommt hier nicht zur Anwendung, da bereits am 14.03.2013 ein Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst wurde, der keine diesbezüglichen Auflagen enthalten hat. Grundlage für den o.g. Aufstellungsbeschluss bildet der Rahmenplan für Braunsfeld, der an dieser Stelle des Plangebietes die Errichtung von freifinanziertem Wohnungsbau vorsieht. Im Übrigen ist der Vorhabenträger bei der Wahl der von ihm bevorzugten Wohnformen freigestellt.</p>
<p>Einwender/-innen Nr. 7 (Schreiben vom 22.01.2014)</p> <p>Es wird angeregt, eine viergeschossige Bebauung in der Innenecke vorzusehen. Es wird auf eine 12,5 m hohe Bebauung in den Plananlagen zum Kaufvertrag hingewiesen, die ca. 4 Vollgeschossen entsprechen würde.</p>	<p>Die GRZ im WA4 bis WA 6 beträgt 0,4 bis 0,5 und die GFZ beläuft sich auf 1,05 bis 1,45. Diese Werte sind für innerstädtische Lagen typisch und sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6.</p> <p>Generell kann gesagt werden, dass sich die städtebauliche Situation im Vergleich zu der Ursprünglichen deutlich verbessern wird. Bevor der ehemalige Möbelmarkt abgebrochen wurde, war der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Wohnquartier Baesweiler Hof durch eine durchgehende, mehr als 150 Meter lange und ca. 8 bis 11 Meter hohe, unverputzte Brandwand bestimmt, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet war.</p> <p>Die Neubebauung hält demgegenüber einen Abstand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nunmehr mit ca. 8 Metern ein. Dabei orientieren sich nun die Schmalseiten der neuen Gebäude zu den Wohngebäuden der Bebauung am Baesweiler Hof zunächst mit einem 3-geschossigen Bauteil. Erst in einem weiteren Abstand von ca. 6,5 Meter staffeln sich die neuen Baukörper auf eine Höhe von 5 Geschossen. Durch zurückhaltende, untergeordnete Fensteröffnungen auf der Nordseite der Gebäude und teilweise begrünte Dachterrassen wird ein maßvoller Übergang zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung hergestellt.</p> <p>Auch die Gestaltung der Freianlagen wird durch Baum- und Heckenpflanzungen die Nahtstelle zwischen den beiden Baugebieten angenehm gestalten und unnötige Einblicke, die die Privatsphäre tangieren könnten, unterbinden helfen.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS in vollem Umfange eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst, es ist vielmehr eine Aufwertung zu erwarten. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	Behauptete, zivilrechtliche Vereinbarungen, wie zum Beispiel Kaufverträge mit Illustrationen einer möglichen Neuplanung in der Nachbarschaft spielen bei der städtebaulichen Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Rolle.
Einwender/-innen Nr. 8 (Schreiben vom 23.01.2014) 1. Die Durchwegung zum Baesweiler Hof wird aus folgenden Gründen abgelehnt: eine hinreichende, rechtliche Absicherung in den Paulihöfen wäre nicht gegeben, da überwiegend den Anlieger dienend, Gerechte für die Allgemeinheit nicht eindeutig bzw. unbestimmt und daher unwirksam, Absicherung durch Baulasten teilweise nicht gegeben.	<u>Zu 1.</u> Die städtebauliche Qualität des Planungskonzeptes auch im Hinblick auf eine öffentliche Durchwegung zum Auf- und Ausbau eines übergeordneten Sekundär- Erschließungssystems liegt im öffentlichen Interesse; auch dann, wenn sie erst längerfristig umgesetzt werden kann. Ziel ist es, eine eigenständige und sichere Wegeführung der Fußgänger und Radfahrer abseits des stark befahrenen Maarweges zu sichern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Baugebiet Baesweiler Hof sind die Wegeflächen zwischen dem "Braunsdorf" über den öffentlichen Spielplatz bis zum Rand des neuen Plangebietes mit Flächen, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer beide zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, belegt. Des Weiteren wird eine Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zur Erschließung des öffentlichen Spielplatzes zu belasten ist, festgesetzt. Vor diesem Hintergrund musste den Erwerbenden dieser Umstand beim Kauf der Immobilien bekannt sein. An der Fortführung dieser öffentlichen Wegerechte wird durch Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zwischen dem Baugebiet Baesweiler Hof und Scheidtweilerstraße zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, innerhalb des vorliegenden Plangebietes festgehalten. Bauordnungsrechtlich wirksame Baulasten oder zivilrechtliche Dienstbarkeiten, die bisher noch nicht eingetragen sind, spielen bei der Beurteilung dieses o.g. auch längerfristig wirksamen Ziels keine Rolle.
2. Es wird auf die Beschlussvorlage verwiesen, wo maximal vier Vollgeschosse vorgesehen sind.	<u>Zu 2.</u> Zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation ist eine Erhöhung der Geschossigkeit auf bis zu 6 Vollgeschosse städtebaulich vertretbar und wurde in Rahmen der Mehrfachbeauftragung von der Jury einvernehmlich positiv beurteilt. Im südlichen Vorfeld des Gebäudes öffnet sich ein neuer Platzbereich unter Erhalt der Baumkulisse mit hoher Aufenthaltsqualität und gewerblicher Nutzung in der Erdgeschosszone. Die Gebäudeflucht an dieser Stelle des Plangebietes wird im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich zurückgenommen und nimmt die Blickachse zu dem historischen Pauliplatz westlich des Maarweges auf. Der Vergleich des bestehenden Baurechtes im WA2/WA3 mit der geplanten Maßnahme zeigt, dass bisher eine Baumasse von ca. 7.900 qm Bruttogeschossfläche (BGF) mit 1- bis 4 Vollgeschossen und einem zulässigen Staffelgeschoss möglich war. Die neue Planung sieht an dieser Stelle eine Baumasse von ca. 7.100 qm BGF vor.

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>Die GRZ im WA2/WA3 beträgt 0,45 und die GFZ beläuft sich auf 1,6. Diese Werte sind für innerstädtische Ecklagen typisch und nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude ebenfalls allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS bzw. bis zur Hälfte der öffentlichen Verkehrsflächen in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p> <p>Im Anschluss an die bestehende Bebauung im Maarweg werden durch Festsetzung einer Abstufung des Anschlussbaukörpers die Traufkanten des Bestandes aufgenommen. Die Vermittlung der Gebäudehöhen erfolgt innerhalb der Neubaumaßnahme. Entlang der Scheidtweilerstraße ist ebenfalls eine Vermittlung der Höhen innerhalb der Eckbebauung vorgesehen, um beiderseits des Durchgangs zur Innenlage gleiche Anschlusshöhen zu gewährleisten.</p> <p>Die GRZ im WA4 bis WA 6 beträgt 0,4 bis 0,5 und die GFZ beläuft sich auf 1,05 bis 1,45. Diese Werte sind für innerstädtische Lagen typisch und sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6. Generell kann gesagt werden, dass sich die städtebauliche Situation im Vergleich zu der Ursprünglichen deutlich verbessern wird. Bevor der ehemalige Möbelmarkt abgebrochen wurde, war der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Wohnquartier Baesweiler Hof durch eine durchgehende, mehr als 150 Meter lange und ca. 8 bis 11 Meter hohe, unverputzte Brandwand bestimmt, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet war. Die Neubebauung hält demgegenüber einen Abstand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nunmehr mit ca. 8 Metern ein. Dabei orientieren sich nun die Schmalseiten der neuen Gebäude zu den Wohngebäuden der Bebauung am Baesweiler Hof zunächst mit einem 3-geschossigen Bauteil. Erst in einem weiteren Abstand von ca. 6,5 Meter staffeln sich die neuen Baukörper auf eine Höhe von 5 Geschossen. Durch zurückhaltende, untergeordnete Fensteröffnungen auf der Nordseite der Gebäude und teilweise begrünte Dachterrassen wird ein maßvoller Übergang zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung hergestellt. Auch die Gestaltung der Freianlagen wird durch Baum- und Heckenpflanzungen die Nahtstelle zwischen den beiden Baugebieten angenehm gestalten und unnötige Einblicke, die die Privatsphäre tangieren könnten, unterbinden helfen.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst, es ist vielmehr eine Aufwertung zu erwarten. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p>
<p>Einwender/-innen Nr. 9 (Schreiben vom 23.01.2014)</p> <p>1. Die geplanten Bauten werden, gemessen an der Umgebung, als zu hoch empfunden. Die Höhe der geplanten Häuser würde zu einer starken Verschattung der nördlichen gelegenen Bauten führen, was zu einem deutlichen Wertverlust der betroffenen Häuser/Wohnungen führen kann.</p>	<p><u>Zu 1.</u> Zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation ist eine Erhöhung der Geschossigkeit auf bis zu 6 Vollgeschosse städtebaulich vertretbar und wurde in Rahmen der Mehrfachbeauftragung von der Jury einvernehmlich positiv beurteilt. Im südlichen Vorfeld des Gebäudes öffnet sich ein neuer Platzbereich unter Erhalt der Baumkulisse mit hoher Aufenthaltsqualität und gewerblicher Nutzung in der Erdgeschosszone. Die Gebäudeflucht an dieser Stelle des Plangebietes wird im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich zurückgenommen und nimmt die Blickachse zu dem historischen Pauliplatz westlich des Maarweges auf. Der Vergleich des bestehenden Baurechtes im WA2/WA3 mit der geplanten Maßnahme zeigt, dass bisher eine Baumasse von ca. 7.900 qm Bruttogeschossfläche (BGF) mit 1- bis 4 Vollgeschossen und einem zulässigen Staffelgeschoss möglich war. Die neue Planung sieht an dieser Stelle eine Baumasse von ca. 7.100 qm BGF vor. Die GRZ im WA2/WA3 beträgt 0,45 und die GFZ beläuft sich auf 1,6. Diese Werte sind für innerstädtische Ecklagen typisch und nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude ebenfalls allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6. Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS bzw. bis zur Hälfte der öffentlichen Verkehrsflächen in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert. Im Anschluss an die bestehende Bebauung im Maarweg werden durch Festsetzung einer Abstufung des Anschlussbaukörpers die Traufkanten des Bestandes aufgenommen. Die Vermittlung der Gebäudehöhen erfolgt innerhalb der Neubaumaßnahme. Entlang der Scheidtweilerstraße ist ebenfalls eine Vermittlung der Höhen innerhalb der Eckbebauung vorgesehen, um beiderseits des Durchgangs zur Innenlage gleiche Anschlusshöhen zu gewährleisten.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>Die GRZ im WA4 bis WA 6 beträgt 0,4 bis 0,5 und die GFZ beläuft sich auf 1,05 bis 1,45. Diese Werte sind für innerstädtische Lagen typisch und sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6.</p> <p>Generell kann gesagt werden, dass sich die städtebauliche Situation im Vergleich zu der Ursprünglichen deutlich verbessern wird. Bevor der ehemalige Möbelmarkt abgebrochen wurde, war der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Wohnquartier Baesweiler Hof durch eine durchgehende, mehr als 150 Meter lange und ca. 8 bis 11 Meter hohe, unverputzte Brandwand bestimmt, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet war.</p> <p>Die Neubebauung hält demgegenüber einen Abstand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nunmehr mit ca. 8 Metern ein. Dabei orientieren sich nun die Schmalseiten der neuen Gebäude zu den Wohngebäuden der Bebauung am Baesweiler Hof zunächst mit einem 3-geschossigen Bauteil. Erst in einem weiteren Abstand von ca. 6,5 Meter staffeln sich die neuen Baukörper auf eine Höhe von 5 Geschossen. Durch zurückhaltende, untergeordnete Fensteröffnungen auf der Nordseite der Gebäude und teilweise begrünte Dachterrassen wird ein maßvoller Übergang zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung hergestellt.</p> <p>Auch die Gestaltung der Freianlagen wird durch Baum- und Heckenpflanzungen die Nahtstelle zwischen den beiden Baugebieten angenehm gestalten und unnötige Einblicke, die die Privatsphäre tangieren könnten, unterbinden helfen.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst, es ist vielmehr eine Aufwertung zu erwarten. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p>
<p>2. Es wird angeregt, bezahlbaren Wohnraum vorzusehen.</p>	<p><u>Zu 2.</u> Das am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossene Baulandmodell kommt hier nicht zur Anwendung, da bereits am 14.03.2013 ein Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst wurde, der keine diesbezüglichen Auflagen enthalten hat.</p> <p>Grundlage für den o.g. Aufstellungsbeschluss bildet der Rahmenplan für Braunsfeld, der an dieser Stelle des Plangebietes die Errichtung von freifinanziertem Wohnungsbau vorsieht.</p> <p>Im Übrigen ist der Vorhabenträger bei der Wahl der von ihm bevorzugten Wohnformen freigestellt.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
<p>Einwender/-innen Nr. 10 bis 20 (11 Schreiben mit unterschiedlichem Datum)</p> <p>1. Es wird auf die Beschlussvorlage verwiesen, bei der vorgesehen war, eine dreigeschossige Wohnbebauung zu den Paulihöfen fortzusetzen und eine Blockrandbebauung entlang des Maarweges und der Scheidtweilerstraße mit insgesamt vier Vollgeschossen zu errichten.</p>	<p><u>Zu1.</u></p> <p>Zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation ist eine Erhöhung der Geschossigkeit auf bis zu 6 Vollgeschosse städtebaulich vertretbar und wurde in Rahmen der Mehrfachbeauftragung von der Jury einvernehmlich positiv beurteilt.</p> <p>Im südlichen Vorfeld des Gebäudes öffnet sich ein neuer Platzbereich unter Erhalt der Baumkulisse mit hoher Aufenthaltsqualität und gewerblicher Nutzung in der Erdgeschosszone. Die Gebäudeflucht an dieser Stelle des Plangebietes wird im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich zurückgenommen und nimmt die Blickachse zu dem historischen Pauliplatz westlich des Maarweges auf.</p> <p>Der Vergleich des bestehenden Baurechtes im WA2/WA3 mit der geplanten Maßnahme zeigt, dass bisher eine Baumasse von ca. 7.900 qm Bruttogeschossfläche (BGF) mit 1- bis 4 Vollgeschossen und einem zulässigen Staffelgeschoss möglich war. Die neue Planung sieht an dieser Stelle eine Baumasse von ca. 7.100 qm BGF vor.</p> <p>Die GRZ im WA2/WA3 beträgt 0,45 und die GFZ beläuft sich auf 1,6. Diese Werte sind für innerstädtische Ecklagen typisch und nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude ebenfalls allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS bzw. bis zur Hälfte der öffentlichen Verkehrsflächen in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p> <p>Im Anschluss an die bestehende Bebauung im Maarweg werden durch Festsetzung einer Abstufung des Anschlussbaukörpers die Traufkanten des Bestandes aufgenommen. Die Vermittlung der Gebäudehöhen erfolgt innerhalb der Neubaumaßnahme.</p> <p>Entlang der Scheidtweilerstraße ist ebenfalls eine Vermittlung der Höhen innerhalb der Eckbebauung vorgesehen, um beiderseits des Durchgangs zur Innenlage gleiche Anschlusshöhen zu gewährleisten.</p> <p>Die GRZ im WA4 bis WA 6 beträgt 0,4 bis 0,5 und die GFZ beläuft sich auf 1,05 bis 1,45. Diese Werte sind für innerstädtische Lagen typisch und sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>Generell kann gesagt werden, dass sich die städtebauliche Situation im Vergleich zu der Ursprünglichen deutlich verbessern wird. Bevor der ehemalige Möbelmarkt abgebrochen wurde, war der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Wohnquartier Baesweiler Hof durch eine durchgehende, mehr als 150 Meter lange und ca. 8 bis 11 Meter hohe, unverputzte Brandwand bestimmt, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet war.</p> <p>Die Neubebauung hält demgegenüber einen Abstand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nunmehr mit ca. 8 Metern ein. Dabei orientieren sich nun die Schmalseiten der neuen Gebäude zu den Wohngebäuden der Bebauung am Baesweiler Hof zunächst mit einem 3-geschossigen Bauteil. Erst in einem weiteren Abstand von ca. 6,5 Meter staffeln sich die neuen Baukörper auf eine Höhe von 5 Geschossen. Durch zurückhaltende, untergeordnete Fensteröffnungen auf der Nordseite der Gebäude und teilweise begrünte Dachterrassen wird ein maßvoller Übergang zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung hergestellt.</p> <p>Auch die Gestaltung der Freianlagen wird durch Baum- und Heckenpflanzungen die Nahtstelle zwischen den beiden Baugebieten angenehm gestalten und unnötige Einblicke, die die Privatsphäre tangieren könnten, unterbinden helfen.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS in vollem Umfange eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst, es ist vielmehr eine Aufwertung zu erwarten. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p>
<p>2. Es wird befürchtet, dass sich die bestehende Parkplatznot durch die höhere Anzahl an Geschossen/Wohnungen weiter verschärft wird.</p>	<p><u>Zu 2.</u></p> <p>Auf den Erhalt und Nutzung einer privaten Stellplatzfläche durch Anlieger, deren Nutzung vom Eigentümer nur geduldet wird, besteht kein Rechtsanspruch.</p> <p>Die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung NRW sieht einen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohnung vor. Dieser kann nach § 51 der Landesbauordnung NRW aufgrund der günstigen ÖPNV- Anbindung auf 0,75 Stellplätze pro Wohneinheit gemindert werden. Der Vorhabenträger wird jedoch ca. 1,1 Stellplätze pro Wohneinheit nachweisen, so dass bereits mehr Stellplätze in den Tiefgaragen vorgesehen werden, als dies rechtlich geboten ist.</p> <p>Durch das gute Angebot des ÖPNV, insb. die in enger Takthäufigkeit verkehrenden Straßenbahnlinien auf der Aachener Straße, wird dazu beitragen, den ÖPNV bei der Wahl des Verkehrsmittels innerhalb von Köln (z.B. Arbeitsplatz, Shopping in der Innenstadt) zu präferieren.</p> <p>Des Weiteren ist davon auszugehen, dass durch die gute Lage des Plangebietes im unmittelbaren Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Braunsfeld Einkäufe und sonstige Dienstleistungen -wie zum Beispiel Arztbesuche- nicht mit dem Auto, sondern bevorzugt mit dem Fahrrad oder zu Fuß wahrgenommen werden. Gleiches gilt für das Angebot an Kindertagesstätten und Schulen.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
<p>3. Die geplante öffentliche Durchwegung zu den Paulihöfe wird abgelehnt (Sicherheitsbedenken, Gefahr der Kinder). Es wird behauptet, dass der Eigentümer des geplanten Neubaugrundstücks durch privatrechtlich geschlossene Verträge mit dem Anwohner der Paulihöfe verpflichtet ist, an der Grundstücksgrenze eine massive Wand ohne Öffnung zu errichten.</p>	<p><u>Zu 3.</u> Die städtebauliche Qualität des Planungskonzeptes auch im Hinblick auf eine öffentliche Durchwegung zum Auf- und Ausbau eines übergeordneten Sekundär- Erschließungssystems liegt im öffentlichen Interesse; auch dann, wenn sie erst längerfristig umgesetzt werden kann. Ziel ist es, eine eigenständige und sichere Wegführung der Fußgänger und Radfahrer abseits des stark befahrenen Maarweges zu sichern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Baugebiet Baesweiler Hof sind die Wegeflächen zwischen dem "Braunsdorf" über den öffentlichen Spielplatz bis zum Rand des neuen Plangebietes mit Flächen, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer beide zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, belegt. Des Weiteren wird eine Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zur Erschließung des öffentlichen Spielplatzes zu belasten ist, festgesetzt. Vor diesem Hintergrund musste den Erwerbenden dieser Umstand beim Kauf der Immobilien bekannt sein. An der Fortführung dieser öffentlichen Wegrechte wird durch Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zwischen dem Baugebiet Baesweiler Hof und Scheidtweilerstraße zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, innerhalb des vorliegenden Plangebietes festgehalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Verlust an Sicherheit ist nicht zu befürchten, da dies eher die subjektive Wahrnehmung berührt. Einbrüche in Wohnungen etc. gehören in einer Großstadt wie Köln zum allgemeinen Lebensrisiko, gegen das sich der jeweilige Eigentümer durch bauliche Maßnahmen an seinem Eigentum oder entsprechende Versicherungen schützen kann. Eine Beaufsichtigung der Kinder liegt generell im Verantwortungsbereich der Eltern. Kleinkinder bis 3 Jahre werden sicherlich bereits heute nicht unbeaufsichtigt spielen können. Eine erhebliche Gefährdung wird daher nicht gesehen. Eine erhebliche Gefährdung von spielenden Kindern durch zu schnell fahrende Radfahrer wird nicht gesehen, da die Wegführung gut einsehbar ist. Behauptete, zivilrechtliche Vereinbarungen, wie zum Beispiel Kaufverträge spielen bei der städtebaulichen Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Rolle. Nach Prüfung der Grundlagenurkunde aus den Kaufverträgen zum Baesweiler Hof durch CORPUS ist die Behauptung, dass eine Wegeverbindung ausgeschlossen wurde, nicht nachvollziehbar. Darin ist die o.g. Festsetzung des Bebauungsplanes eindeutig verankert. Es gab in den Kaufverträgen eine Regelung zur Duldung einer evtl. anstehenden Neubebauung durch Porta Möbel auf der Grenze. Im Gegenzug bestand seitens Porta Möbel eine Verpflichtung zur Pflege und Erhaltung der neu zu errichtenden Wand, um deren ansehnlichen Zustand zu gewährleisten. Diese Baumaßnahme wurde aber nie realisiert. Daraus kann nunmehr keine Erhaltungsverpflichtung der Grenzmauer abgeleitet werden.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
<p>4. Der geplante fünfgeschossige Anbau, der direkt an das Haus auf der Grundstücksgrenze errichtet wird, wird abgelehnt. Es werden Verschattungen der Wohnungen und langfristige Schäden an der Bausubstanz durch Feuchtigkeitsbildung befürchtet.</p>	<p><u>Zu 4.</u> Der Gebäudeversprung zwischen der Bebauung im Baesweiler Hof und dem WA6 wird als städtebauliches Motiv nach Süden in vergleichbarem Maße fortgeführt. Die Bedenken der Anlieger bzgl. Verschattung und Feuchtigkeitsbildung werden daher nicht geteilt.</p>
<p>Einwender /-innen Nr. 21 (Schreiben vom 24.01.2014)</p> <p>1. Es wird angeregt, den sechs- und fünfgeschossigen Gebäuderiegel Ecke Maarweg/Scheidtweilerstraße, um wenigstens zwei Geschosse zu vermindern.</p>	<p><u>Zu1.</u> Zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation ist eine Erhöhung der Geschossigkeit auf bis zu 6 Vollgeschosse städtebaulich vertretbar und wurde in Rahmen der Mehrfachbeauftragung von der Jury einvernehmlich positiv beurteilt. Im südlichen Vorfeld des Gebäudes öffnet sich ein neuer Platzbereich unter Erhalt der Baumkulisse mit hoher Aufenthaltsqualität und gewerblicher Nutzung in der Erdgeschosszone. Die Gebäudeflucht an dieser Stelle des Plangebietes wird im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich zurückgenommen und nimmt die Blickachse zu dem historischen Pauliplatz westlich des Maarweges auf. Der Vergleich des bestehenden Baurechtes im WA2/WA3 mit der geplanten Maßnahme zeigt, dass bisher eine Baumasse von ca. 7.900 qm Bruttogeschossfläche (BGF) mit 1- bis 4 Vollgeschossen und einem zulässigen Staffelgeschoss möglich war. Die neue Planung sieht an dieser Stelle eine Baumasse von ca. 7.100 qm BGF vor.</p> <p>Die GRZ im WA2/WA3 beträgt 0,45 und die GFZ beläuft sich auf 1,6. Diese Werte sind für innerstädtische Ecklagen typisch und nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude ebenfalls allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6. Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS bzw. bis zur Hälfte der öffentlichen Verkehrsflächen in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert. Im Anschluss an die bestehende Bebauung im Maarweg werden durch Festsetzung einer Abstufung des Anschlussbaukörpers die Traufkanten des Bestandes aufgenommen. Die Vermittlung der Gebäudehöhen erfolgt innerhalb der Neubaumaßnahme. Entlang der Scheidtweilerstraße ist ebenfalls eine Vermittlung der Höhen innerhalb der Eckbebauung vorgesehen, um beiderseits des Durchgangs zur Innenlage gleiche Anschlusshöhen zu gewährleisten.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
<p>2. Es wird Einspruch gegen die fünfgeschossigen Häuser im inneren Bereich des Bebauungsplanes eingelegt.</p>	<p><u>Zu 2.</u> Die GRZ im WA4 bis WA 6 beträgt 0,4 bis 0,5 und die GFZ beläuft sich auf 1,05 bis 1,45. Diese Werte sind für innerstädtische Lagen typisch und sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6. Generell kann gesagt werden, dass sich die städtebauliche Situation im Vergleich zu der Ursprünglichen deutlich verbessern wird. Bevor der ehemalige Möbelmarkt abgebrochen wurde, war der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Wohnquartier Baesweiler Hof durch eine durchgehende, mehr als 150 Meter lange und ca. 8 bis 11 Meter hohe, unverputzte Brandwand bestimmt, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet war. Die Neubebauung hält demgegenüber einen Abstand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nunmehr mit ca. 8 Metern ein. Dabei orientieren sich nun die Schmalseiten der neuen Gebäude zu den Wohngebäuden der Bebauung am Baesweiler Hof zunächst mit einem 3-geschossigen Bauteil. Erst in einem weiteren Abstand von ca. 6,5 Meter staffeln sich die neuen Baukörper auf eine Höhe von 5 Geschossen. Durch zurückhaltende, untergeordnete Fensteröffnungen auf der Nordseite der Gebäude und teilweise begrünte Dachterrassen wird ein maßvoller Übergang zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung hergestellt. Auch die Gestaltung der Freianlagen wird durch Baum- und Heckenpflanzungen die Nahtstelle zwischen den beiden Baugebieten angenehm gestalten und unnötige Einblicke, die die Privatsphäre tangieren könnten, unterbinden helfen. Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst, es ist vielmehr eine Aufwertung zu erwarten. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p>
<p>3. Es wird angeregt, öffentlich geförderte Wohnungen einzuplanen.</p>	<p>Grundlage für den Aufstellungsbeschluss bildet der Rahmenplan für Braunsfeld, der an dieser Stelle die Errichtung von freifinanziertem Wohnungsbau vorsieht.</p>
<p>Einwender /-innen Nr. 22 (Schreiben vom 22.01.2014)</p> <p>1. Es wird angeregt, die Bebauung im 1. Geschoss zu reduzieren.</p>	<p><u>Zu 1.</u> Zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation ist eine Erhöhung der Geschossigkeit auf bis zu 6 Vollgeschosse städtebaulich vertretbar und wurde in Rahmen der Mehrfachbeauftragung von der Jury einvernehmlich positiv beurteilt. Im südlichen Vorfeld des Gebäudes öffnet sich ein neuer Platzbereich unter Erhalt der Baumkulisse mit hoher Aufenthaltsqualität und gewerblicher Nutzung in der Erdgeschosszo-</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>ne. Die Gebäudeflucht an dieser Stelle des Plangebietes wird im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich zurückgenommen und nimmt die Blickachse zu dem historischen Pauliplatz westlich des Maarweges auf.</p> <p>Der Vergleich des bestehenden Baurechtes im WA2/WA3 mit der geplanten Maßnahme zeigt, dass bisher eine Baumasse von ca. 7.900 qm Bruttogeschossfläche (BGF) mit 1- bis 4 Vollgeschossen und einem zulässigen Staffelgeschoss möglich war. Die neue Planung sieht an dieser Stelle eine Baumasse von ca. 7.100 qm BGF vor.</p> <p>Die GRZ im WA2/WA3 beträgt 0,45 und die GFZ beläuft sich auf 1,6. Diese Werte sind für innerstädtische Ecklagen typisch und nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude ebenfalls allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS bzw. bis zur Hälfte der öffentlichen Verkehrsflächen in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p> <p>Im Anschluss an die bestehende Bebauung im Maarweg werden durch Festsetzung einer Abstufung des Anschlussbaukörpers die Traufkanten des Bestandes aufgenommen. Die Vermittlung der Gebäudehöhen erfolgt innerhalb der Neubaumaßnahme.</p> <p>Entlang der Scheidtweilerstraße ist ebenfalls eine Vermittlung der Höhen innerhalb der Eckbebauung vorgesehen, um beiderseits des Durchgangs zur Innenlage gleiche Anschlusshöhen zu gewährleisten.</p> <p>Die GRZ im WA4 bis WA 6 beträgt 0,4 bis 0,5 und die GFZ beläuft sich auf 1,05 bis 1,45. Diese Werte sind für innerstädtische Lagen typisch und sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6.</p> <p>Generell kann gesagt werden, dass sich die städtebauliche Situation im Vergleich zu der Ursprünglichen deutlich verbessern wird. Bevor der ehemalige Möbelmarkt abgebrochen wurde, war der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Wohnquartier Baesweiler Hof durch eine durchgehende, mehr als 150 Meter lange und ca. 8 bis 11 Meter hohe, unverputzte Brandwand bestimmt, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet war.</p> <p>Die Neubebauung hält demgegenüber einen Abstand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nunmehr mit ca. 8 Metern ein. Dabei orientieren sich nun die Schmalseiten der neuen Gebäude zu den Wohngebäuden der Bebauung am Baesweiler Hof zunächst mit einem 3- geschossigen Bauteil. Erst in</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>einem weiteren Abstand von ca. 6,5 Meter staffeln sich die neuen Baukörper auf eine Höhe von 5 Geschossen. Durch zurückhaltende, untergeordnete Fensteröffnungen auf der Nordseite der Gebäude und teilweise begrünte Dachterrassen wird ein maßvoller Übergang zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung hergestellt.</p> <p>Auch die Gestaltung der Freianlagen wird durch Baum- und Heckenpflanzungen die Nahtstelle zwischen den beiden Baugebieten angenehm gestalten und unnötige Einblicke, die die Privatsphäre tangieren könnten, unterbinden helfen.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS in vollem Umfange eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst, es ist vielmehr eine Aufwertung zu erwarten. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p>
2. Es wird angeregt, Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume in unmittelbarer Nähe vorzusehen.	<p><u>Zu 2.</u> Die Anregung wird begrüßt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen sollen möglichst ortsnahe vorgenommen werden.</p>
3. Die strikte Realisierung der geplanten, öffentlich zugänglichen Durchwegung wird angeregt.	<p><u>Zu 3.</u> Die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln zur Rodung vorgesehenen Bäume werden nach Maßgabe der o.g. Satzung ausgeglichen. Dies kann entweder als Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück oder als Ersatzzahlung an die Stadt Köln gehandhabt werden. Die Stadt Köln wird dann entscheiden, wo das Ersatzgeld verwendet wird und wo die neuen Bäume gepflanzt werden.</p> <p>Zudem ist die Pflanzung von mehr neuen Bäumen vorgesehen, als dies zum Ausgleich der o.g. Satzungsbäume erforderlich ist. Der Vorhabenträger wird hierzu einen Begründungsplan erstellen lassen, der Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Köln und dem Vorhabenträger wird.</p>
4. Es wird angeregt, zu prüfen, ob die DKV die Vorschriften anlässlich des Abrisses der Wohnungen eingehalten hat, bzw. Ersatzwohnraum geschaffen wurden und wo sich der Ersatzwohnraum befindet.	<p><u>Zu 4.</u> Das am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossene Baulandmodell kommt hier nicht zur Anwendung, da bereits am 14.03.2013 ein Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst wurde, der keine diesbezüglichen Auflagen enthalten hat.</p> <p>Grundlage für den o.g. Aufstellungsbeschluss bildet der Rahmenplan für Braunsfeld, der an dieser Stelle des Plangebietes die Errichtung von freifinanziertem Wohnungsbau vorsieht. Die im Schreiben der Interessengemeinschaft Braunsfelder Bürger geforderten Ersatzwohnungen für den Abriss von Wohngebäuden für den Neubau der DKV ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Im Übrigen ist der Vorhabenträger bei der Wahl der von ihm bevorzugten Wohnformen freigestellt.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
<p>Einwender/-innen Nr. 23 (Schreiben vom 26.01.2014)</p> <p>1. Die Höhe der Bebauung über maximal 4 Geschossen wird abgelehnt. Die Gebäude in der Innenlage sollten sich an den bereits bestehenden Häusern in den Paulihöfe und dem Braunsfelder Dorf orientieren und 3, max. 4 Geschosse aufweisen.</p>	<p><u>Zu 1.</u> Zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation ist eine Erhöhung der Geschossigkeit auf bis zu 6 Vollgeschosse städtebaulich vertretbar und wurde in Rahmen der Mehrfachbeauftragung von der Jury einvernehmlich positiv beurteilt. Im südlichen Vorfeld des Gebäudes öffnet sich ein neuer Platzbereich unter Erhalt der Baumkulisse mit hoher Aufenthaltsqualität und gewerblicher Nutzung in der Erdgeschosszone. Die Gebäudeflucht an dieser Stelle des Plangebietes wird im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich zurückgenommen und nimmt die Blickachse zu dem historischen Pauliplatz westlich des Maarweges auf. Der Vergleich des bestehenden Baurechtes im WA2/WA3 mit der geplanten Maßnahme zeigt, dass bisher eine Baumasse von ca. 7.900 qm Bruttogeschossfläche (BGF) mit 1- bis 4 Vollgeschossen und einem zulässigen Staffelgeschoss möglich war. Die neue Planung sieht an dieser Stelle eine Baumasse von ca. 7.100 qm BGF vor. Die GRZ im WA2/WA3 beträgt 0,45 und die GFZ beläuft sich auf 1,6. Diese Werte sind für innerstädtische Ecklagen typisch und nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude ebenfalls allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6. Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS bzw. bis zur Hälfte der öffentlichen Verkehrsflächen in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert. Im Anschluss an die bestehende Bebauung im Maarweg werden durch Festsetzung einer Abstufung des Anschlussbaukörpers die Traufkanten des Bestandes aufgenommen. Die Vermittlung der Gebäudehöhen erfolgt innerhalb der Neubaumaßnahme. Entlang der Scheidtweilerstraße ist ebenfalls eine Vermittlung der Höhen innerhalb der Eckbebauung vorgesehen, um beiderseits des Durchgangs zur Innenlage gleiche Anschlusshöhen zu gewährleisten.</p> <p>Die GRZ im WA4 bis WA 6 beträgt 0,4 bis 0,5 und die GFZ beläuft sich auf 1,05 bis 1,45. Diese Werte sind für innerstädtische Lagen typisch und sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6. Generell kann gesagt werden, dass sich die städtebauliche Situation im Vergleich zu der Ursprünglichen deutlich verbes-</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>vern wird. Bevor der ehemalige Möbelmarkt abgebrochen wurde, war der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Wohnquartier Baesweiler Hof durch eine durchgehende, mehr als 150 Meter lange und ca. 8 bis 11 Meter hohe, unverputzte Brandwand bestimmt, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet war.</p> <p>Die Neubebauung hält demgegenüber einen Abstand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nunmehr mit ca. 8 Metern ein. Dabei orientieren sich nun die Schmalseiten der neuen Gebäude zu den Wohngebäuden der Bebauung am Baesweiler Hof zunächst mit einem 3-geschossigen Bauteil. Erst in einem weiteren Abstand von ca. 6,5 Meter staffeln sich die neuen Baukörper auf eine Höhe von 5 Geschossen. Durch zurückhaltende, untergeordnete Fensteröffnungen auf der Nordseite der Gebäude und teilweise begrünte Dachterrassen wird ein maßvoller Übergang zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung hergestellt.</p> <p>Auch die Gestaltung der Freianlagen wird durch Baum- und Heckenpflanzungen die Nahtstelle zwischen den beiden Baugebieten angenehm gestalten und unnötige Einblicke, die die Privatsphäre tangieren könnten, unterbinden helfen.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst, es ist vielmehr eine Aufwertung zu erwarten. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p>
<p>2. Es wird kritisiert, dass kein sozialer Wohnungsbau vorgesehen ist und dass kein bezahlbarer Wohnraum entsteht, der in Köln dringend benötigt wird.</p>	<p><u>Zu 2.</u></p> <p>Das am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossene Baulandmodell kommt hier nicht zur Anwendung, da bereits am 14.03.2013 ein Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst wurde, der keine diesbezüglichen Auflagen enthalten hat.</p> <p>Grundlage für den o.g. Aufstellungsbeschluss bildet der Rahmenplan für Braunsfeld, der an dieser Stelle des Plangebietes die Errichtung von freifinanziertem Wohnungsbau vorsieht. Im Übrigen ist der Vorhabenträger bei der Wahl der von ihm bevorzugten Wohnformen freigestellt.</p>
<p>3. Es wird angeregt, die Baulücken im innerstädtischen Bereich gezielt zu schließen.</p>	<p><u>Zu 3.</u></p> <p>Generell ist es Ziel der Planung, einen Beitrag zu leisten, Wohnraum für das schnell wachsende Köln zu schaffen. Daher erscheint eine zentrumsnahe Nachverdichtung in Braunsfeld unter Schonung der Ressourcen an Grund und Boden und der Landschaftsräume an den Rändern der Stadt geboten.</p> <p>Die zentrale Lage des Neubaugebietes ermöglicht es gleichfalls, bestehende Infrastrukturen sowohl in sozialer Hinsicht (Kindertagesstätten, Schulen etc.), im Hinblick auf die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen der wohnungsnahen Versorgung als auch in technischer Hinsicht (ÖPNV, Straßen, Kanäle etc.) sinnvoll auszunutzen.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>Das o.g. Ziel kann nicht alleine durch die Schließung von Baulücken erreicht werden, sondern bedarf auch in Zukunft der neuen Ausweisung von Baugebiet vorrangig in den bereits erschlossenen Innenlagen.</p>
<p>Einwender/-innen Nr. 24 (Schreiben vom 26.01.2014)</p> <p>1. Mit der Öffnung der Durchwegung werden Einbrüche und Vandalismus erwartet.</p>	<p><u>Zu 1.</u> Die städtebauliche Qualität des Planungskonzeptes auch im Hinblick auf eine öffentliche Durchwegung zum Auf- und Ausbau eines übergeordneten Sekundär- Erschließungssystems liegt im öffentlichen Interesse; auch dann, wenn sie erst längerfristig umgesetzt werden kann. Ziel ist es, eine eigenständige und sichere Wegeführung der Fußgänger und Radfahrer abseits des stark befahrenen Maarweges zu sichern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Baugebiet Baesweiler Hof sind die Wegeflächen zwischen dem "Braunsdorf" über den öffentlichen Spielplatz bis zum Rand des neuen Plangebietes mit Flächen, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer beide zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, belegt. Des Weiteren wird eine Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zur Erschließung des öffentlichen Spielplatzes zu belasten ist, festgesetzt. Vor diesem Hintergrund musste den Erwerbenden dieser Umstand beim Kauf der Immobilien bekannt sein. An der Fortführung dieser öffentlichen Wegerechte wird durch Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zwischen dem Baugebiet Baesweiler Hof und Scheidtweilerstraße zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, innerhalb des vorliegenden Plangebietes festgehalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Verlust an Sicherheit und Vandalismus ist nicht zu befürchten, da dies eher die subjektive Wahrnehmung berührt. Einbrüche in Wohnungen und Vandalismus gehören in einer Großstadt wie Köln zum allgemeinen Lebensrisiko, gegen dass sich der jeweilige Eigentümer durch bauliche Maßnahmen an seinem Eigentum oder entsprechende Versicherungen schützen kann.</p>
<p>2. Es wird angeregt, dass Depot der KVB zu verlagern, da es die Nachtruhe stört.</p>	<p><u>Zu 2.</u> Eine Verlagerung des Depots der KVB ist nicht vorgesehen. Sowohl der Bebauungsplan Baesweiler Hof als auch der vorliegende Bebauungsplan enthalten bzw. werden Festsetzungen enthalten, die den Schutz nach Nachtruhe sichern.</p>
<p>3. Es wird angeregt, aus klimatischen Gründen Bäume zu pflanzen.</p>	<p><u>Zu 3.</u> Die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln zur Rodung vorgesehenen Bäume werden nach Maßgabe der o.g. Satzung ausgeglichen. Dies kann entweder als Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück oder als Ersatzzahlung an die Stadt Köln gehandhabt werden. Die Stadt Köln wird dann entscheiden, wo das Ersatzgeld verwendet wird und wo die neuen Bäume gepflanzt werden.</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	Zudem ist die Pflanzung von mehr neuen Bäumen vorgesehen, als dies zum Ausgleich der o.g. Satzungsbäume erforderlich ist. Der Vorhabenträger wird hierzu einen Begründungsplan erstellen lassen, der Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Köln und dem Vorhabenträger wird.
Einwender/-innen Nr.25 (Schreiben vom 27.01.2014) 1. Es wird angeregt, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es wird gefragt, ob nicht laut Satzung der Stadt Köln grundsätzlich ein bestimmter Prozentsatz der geplanten Wohnungen öffentlich gefördert sein muss.	<u>Zu 1.</u> Das am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossene Baulandmodell kommt hier nicht zur Anwendung, da bereits am 14.03.2013 ein Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst wurde, der keine diesbezüglichen Auflagen enthalten hat. Grundlage für den o.g. Aufstellungsbeschluss bildet der Rahmenplan für Braunsfeld, der an dieser Stelle des Plangebietes die Errichtung von freifinanziertem Wohnungsbau vorsieht. Im Übrigen ist der Vorhabenträger bei der Wahl der von ihm bevorzugten Wohnformen freigestellt.
2. Es wird angeregt, dass die Stadt das Grundstück entweder an einen Investor vergibt, welcher Wohnungen des einfachen Standards/öffentlich geförderte Wohnungen baut oder aber dies die städteigene GAG selbst veranlasst.	<u>Zu 2.</u> Diese Möglichkeit scheidet aus, da das Grundstück nicht im Eigentum der Stadt Köln liegt.
Einwender/-innen Nr. 26 (Schreiben vom 24.01.2014) 1. Es wird befürchtet, dass zu viele Wohnungen und zu viel Höhe auf einer kleinen Fläche zum Nachteil für den Baesweilerhof gebaut werden (starke Verschattung, zunehmender Verkehr, zunehmende Luftverschmutzungen, mehr Lärm, mehr Wohnraum; aber kein bezahlbarer, wenig Grünfläche, 3-4 geschossige Bauweise fügt sich nicht harmonisch in das Umfeld ein, dichte Bauweise bringt Vermassung Anonymität).	<u>Zu 1.</u> Zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation ist eine Erhöhung der Geschossigkeit auf bis zu 6 Vollgeschosse städtebaulich vertretbar und wurde in Rahmen der Mehrfachbeauftragung von der Jury einvernehmlich positiv beurteilt. Im südlichen Vorfeld des Gebäudes öffnet sich ein neuer Platzbereich unter Erhalt der Baumkulisse mit hoher Aufenthaltsqualität und gewerblicher Nutzung in der Erdgeschosszone. Die Gebäudeflucht an dieser Stelle des Plangebietes wird im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich zurückgenommen und nimmt die Blickachse zu dem historischen Pauliplatz westlich des Maarweges auf. Der Vergleich des bestehenden Baurechtes im WA2/WA3 mit der geplanten Maßnahme zeigt, dass bisher eine Baumasse von ca. 7.900 qm Bruttogeschossfläche (BGF) mit 1- bis 4 Vollgeschossen und einem zulässigen Staffelgeschoss möglich war. Die neue Planung sieht an dieser Stelle eine Baumasse von ca. 7.100 qm BGF vor. Die GRZ im WA2/WA3 beträgt 0,45 und die GFZ beläuft sich auf 1,6. Diese Werte sind für innerstädtische Ecklagen typisch und nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude ebenfalls allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6. Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS bzw. bis zur Hälfte der öffentlichen Verkehrsflächen in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst. Nachbarrechte werden daher nicht tangiert.</p> <p>Im Anschluss an die bestehende Bebauung im Maarweg werden durch Festsetzung einer Abstufung des Anschlussbaukörpers die Traufkanten des Bestandes aufgenommen. Die Vermittlung der Gebäudehöhen erfolgt innerhalb der Neubaumaßnahme.</p> <p>Entlang der Scheidtweilerstraße ist ebenfalls eine Vermittlung der Höhen innerhalb der Eckbebauung vorgesehen, um beiderseits des Durchgangs zur Innenlage gleiche Anschlusshöhen zu gewährleisten.</p> <p>Die GRZ im WA4 bis WA 6 beträgt 0,4 bis 0,5 und die GFZ beläuft sich auf 1,05 bis 1,45. Diese Werte sind für innerstädtische Lagen typisch und sind nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus den o.g. städtebaulichen Gründen in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig. In einem besonderen Wohngebiet (WB), in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind, beträgt die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GRZ 0,6 und die zulässige GFZ 1,6. Generell kann gesagt werden, dass sich die städtebauliche Situation im Vergleich zu der Ursprünglichen deutlich verbessern wird. Bevor der ehemalige Möbelmarkt abgebrochen wurde, war der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Wohnquartier Baesweiler Hof durch eine durchgehende, mehr als 150 Meter lange und ca. 8 bis 11 Meter hohe, unverputzte Brandwand bestimmt, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet war.</p> <p>Die Neubebauung hält demgegenüber einen Abstand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze nunmehr mit ca. 8 Metern ein. Dabei orientieren sich nun die Schmalseiten der neuen Gebäude zu den Wohngebäuden der Bebauung am Baesweiler Hof zunächst mit einem 3-geschossigen Bauteil. Erst in einem weiteren Abstand von ca. 6,5 Meter staffeln sich die neuen Baukörper auf eine Höhe von 5 Geschossen. Durch zurückhaltende, untergeordnete Fensteröffnungen auf der Nordseite der Gebäude und teilweise begrünte Dachterrassen wird ein maßvoller Übergang zwischen bestehender und neuer Wohnbebauung hergestellt.</p> <p>Auch die Gestaltung der Freianlagen wird durch Baum- und Heckenpflanzungen die Nahtstelle zwischen den beiden Baugebieten angenehm gestalten und unnötige Einblicke, die die Privatsphäre tangieren könnten, unterbinden helfen.</p> <p>Die erforderlichen Abstandsflächen werden auf dem Baugrundstück der CORPUS in vollem Umfang eingehalten. Erhebliche Verschattungen der Nachbargrundstücke sind nicht zu befürchten. Wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden durch die Planung nicht ausgelöst, es ist vielmehr eine Aufwertung zu erwarten. Nachbarrechte werden daher nicht</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>tangiert.</p> <p>Das am 17.12.2013 vom Rat der Stadt Köln beschlossene Baulandmodell kommt hier nicht zur Anwendung, da bereits am 14.03.2013 ein Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst wurde, der keine diesbezüglichen Auflagen enthalten hat.</p> <p>Grundlage für den o.g. Aufstellungsbeschluss bildet der Rahmenplan für Braunsfeld, der an dieser Stelle des Plangebietes die Errichtung von freifinanziertem Wohnungsbau vorsieht. Im Übrigen ist der Vorhabenträger bei der Wahl der von ihm bevorzugten Wohnformen freigestellt.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Neubebauung des gesamten Areals zwischen dem Baugebiet Baesweiler Hof, dem Maarweg, der Scheidtweilerstraße und dem KVB- Gelände. Nach Aufgabe aller gewerblichen Nutzung wird das Plangebiet weniger Verkehr (minus ca. 1.200 Fahrten am Tag) erzeugen, als im ursprünglichen Zustand (ca. 2.000 Fahrten am Tag).</p> <p>Auf den Erhalt und Nutzung einer privaten Stellplatzfläche durch Anlieger, deren Nutzung vom Eigentümer nur geduldet wird, besteht kein Rechtsanspruch.</p> <p>Die Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung NRW sieht einen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohnung vor. Dieser kann nach § 51 der Landesbauordnung NRW aufgrund der günstigen ÖPNV- Anbindung auf 0,75 Stellplätze pro Wohneinheit gemindert werden. Der Vorhabenträger wird jedoch ca. 1,1 Stellplätze pro Wohneinheit nachweisen, so dass bereits mehr Stellplätze in den Tiefgaragen vorgesehen werden, als dies rechtlich geboten ist.</p> <p>Durch das gute Angebot des ÖPNV, insb. die in enger Takthäufigkeit verkehrenden Straßenbahnlinien auf der Aachener Straße, wird dazu beitragen, den ÖPNV bei der Wahl des Verkehrsmittels innerhalb von Köln (z.B. Arbeitsplatz, Shopping in der Innenstadt) zu präferieren.</p> <p>Des Weiteren ist davon auszugehen, dass durch die gute Lage des Plangebietes im unmittelbaren Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Braunsfeld Einkäufe und sonstige Dienstleistungen -wie zum Beispiel Arztbesuche- nicht mit dem Auto, sondern bevorzugt mit dem Fahrrad oder zu Fuß wahrgenommen werden. Gleiches gilt für das Angebot an Kindertagesstätten und Schulen.</p> <p>Die städtebauliche Qualität des Planungskonzeptes auch im Hinblick auf eine öffentliche Durchwegung zum Auf- und Ausbau eines übergeordneten Sekundär- Erschließungssystems liegt im öffentlichen Interesse; auch dann, wenn sie erst längerfristig umgesetzt werden kann. Ziel ist es, eine eigenständige und sichere Wegführung der Fußgänger und Radfahrer abseits des stark befahrenen Maarweges zu sichern.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Baugebiet Baesweiler Hof sind die Wegeflächen zwischen dem "Braunsdorf" über den öffentlichen Spielplatz bis zum Rand des neuen Plangebietes</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>mit Flächen, die mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer beide zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, belegt. Des Weiteren wird eine Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zur Erschließung des öffentlichen Spielplatzes zu belasten ist, festgesetzt. Vor diesem Hintergrund musste den Erwerbenden dieser Umstand beim Kauf der Immobilien bekannt sein.</p> <p>An der Fortführung dieser öffentlichen Wegerechte wird durch Festsetzung von Flächen, die mit einem Gehrecht zwischen dem Baugebiet Baesweiler Hof und Scheidtweilerstraße zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, innerhalb des vorliegenden Plangebietes festgehalten.</p> <p>Ein Verlust des "dörflichen Charakters"/"Hofcharakters" des Baugebietes Baesweiler Hof ist aus objektiv städtebaulichen Argumenten nicht zu erkennen. Mehrere Zugänge zu einem "Dorf" sind auch im historischen Kontext nichts Ungewöhnliches bzw. üblich.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Verlust an Sicherheit ist nicht zu befürchten, da dies eher die subjektive Wahrnehmung berührt. Einbrüche in Wohnungen etc. gehören in einer Großstadt wie Köln zum allgemeinen Lebensrisiko, gegen das sich der jeweilige Eigentümer durch bauliche Maßnahmen an seinem Eigentum oder entsprechende Versicherungen schützen kann.</p> <p>Eine Beaufsichtigung der Kinder liegt generell im Verantwortungsbereich der Eltern. Kleinkinder bis 3 Jahre werden sicherlich bereits heute nicht unbeaufsichtigt spielen können. Eine erhebliche Gefährdung wird daher nicht gesehen.</p> <p>Die Lärmbelästigung durch vorbeigehende Fußgänger zur Nachtzeit besteht bereits heute und ist im umweltrechtlichen Sinne keine erhebliche Belästigung, die einer Regelung auf Ebene eines Bebauungsplanes bedarf.</p> <p>Eine erhebliche Gefährdung von spielenden Kindern durch zu schnell fahrende Radfahrer wird nicht gesehen, da die Wegeführung gut einsehbar ist.</p> <p>Erhebliche Mehraufwendungen für die Reinigung, Unter- und Instandhaltung, Versicherungsprämien etc. der Wegeflächen im Bereich des Quartiers Baesweiler Hof sind im Rahmen der o.g. Sozialbindung des Eigentums nicht zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet war vor dem Abriss des ehemaligen Möbelhauses Boss und dem zunächst weiterhin bestehenden Hit-Getränkemarkt zu fast 100 % versiegelt.</p> <p>Dieser Zustand wird sich bereits durch die Realisierung des Neubauvorhabens der CORPUS verbessern, da die wohnungsnahen Freiflächen um die neuen Gebäude mit einer ca. 80 cm mächtigen Überdeckung der Tiefgaragen gärtnerisch mit Rasen und Heckenpflanzungen gestaltet werden. Zudem wird in der Innenlage eine Baumreihe aus 11 mittelkronigen Bäumen neu gepflanzt. Die Dächer erhalten abseits der technischen Aufbauten und Terrassen eine extensive Dachbegrünung.</p> <p>Die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln zur Rodung vorgesehenen Bäume werden nach Maßgabe der o.g. Satzung ausgeglichen. Dies kann entweder als Ersatzpflanzung auf dem</p>

Meinungsäußerung	Berücksichtigung im Verfahren
	<p>Baugrundstück oder als Ersatzzahlung an die Stadt Köln gehandhabt werden. Die Stadt Köln wird dann entscheiden, wo das Ersatzgeld verwendet wird und wo die neuen Bäume gepflanzt werden.</p> <p>Zudem ist die Pflanzung von mehr neuen Bäumen vorgesehen, als dies zum Ausgleich der o.g. Satzungsbäume erforderlich ist. Der Vorhabenträger wird hierzu einen Begründungsplan erstellen lassen, der Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Köln und dem Vorhabenträger wird.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Neubebauung des gesamten Areals zwischen dem Baugebiet Baesweiler Hof, dem Maarweg, der Scheidtweilerstraße und dem KVB- Gelände. Nach Aufgabe aller gewerblichen Nutzung wird das Plangebiet weniger Verkehr (minus ca. 1.200 Fahrten am Tag) erzeugen, als im ursprünglichen Zustand (ca. 2.000 Fahrten am Tag). Damit wird sich längerfristig auch die Lärm- und Luftbelastung verbessern.</p> <p>Zudem wurde ein Luftschadstoffgutachten erstellt, welches belegt, dass die einschlägigen Grenzwerte der 39. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz sowohl für die Bestands- als auch für die Neubebauung eingehalten werden.</p>
<p>2. Es wird angeregt, mehr Spielplätze zu schaffen.</p>	<p><u>Zu 2.</u> Der Einwand wird dahingehend berücksichtigt, dass auch im vorliegenden Bebauungsplanplan ein öffentlich nutzbares Spielplatzangebot im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung gesichert wird.</p>
<p>3. Es wird befürchtet, dass die Wohnung im Baesweilerhof an Wohn- und Lebenswert verliert.</p>	<p><u>Zu 3.</u> Erhebliche, wertmindernde Umstände an der bestehenden Bebauung werden im Rahmen der o.g. Sozialbindung des Eigentums durch die Planung nicht ausgelöst.</p>
<p>Einwender/-innen Nr. 27 (Schreiben vom 27.01.2014)</p> <p>1. Es wird darauf hingewiesen, dass eine bestehende Vereinigungsbaulast gelöscht werden muss.</p>	<p><u>Zu 1.</u> Dieser Sachverhalt ist bauordnungsrechtlicher Natur und berührt nicht den Bebauungsplan.</p>
<p>2. Es wird darauf hingewiesen, dass die herannahenden Baukörper ggfs. die Abstandsflächenregelung verletzen könnten. Es wird angeregt, dass auf den Dächern keine Dachterrassen entstehen. Es wird befürchtet, dass die geplante, fünfgeschossige Bauweise zu einer Verletzung nachbarschützender Rechte führen könnte.</p>	<p><u>Zu 2.</u> Die Abstandsflächen werden auf dem Grundstück der Neubebauung nachgewiesen. Ein Ausschluss von Dachterrassen ist nicht vorgesehen. Die Einsicht in den Innenhof ist bereits heute durch die bestehende Bebauung am Maarweg und dem Baesweiler Hof gegeben. Nachbarschützende Rechte werden daher nicht verletzt.</p>