

**Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan Nummer 63451/02  
Arbeitstitel: Nördlich Scheidtweilerstraße / Maarweg in Köln-Braunsfeld  
eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der Offenlage**

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 14.01.2015 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 22.01. bis zum 23.02.2015 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind 6 Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund der teilweise inhaltsgleichen Stellungnahmen wird nicht jedes Schreiben einzeln behandelt, sondern die eingegangenen Stellungnahmen werden sachlich gebündelt.

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen werden dokumentiert und fortlaufend nummeriert sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Die vorgetragenen Argumente werden im Einzelnen den entsprechenden Bürgerinnen und Bürgern zugeordnet.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1, 2, 4, 6	<p><b>Keine Durchwegung der Paulihöfe</b></p> <p>Eine Durchwegung der Paulihöfe wird abgelehnt. Hierzu wird folgendes ausgeführt:</p> <p>Die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten Gehrechte seien wegen ihrer Unbestimmtheit unwirksam und damit nicht umsetzbar. Ohne diese wirksamen Wegerechte würden die beabsichtigten neuen Wegerechte keinen Sinn ergeben. Die diesbezügliche Festsetzung sei daher mit einem Abwägungsmangel behaftet. Zudem sei die erforderliche Absicherung (Baulast) der Geh- und Fahrrechte im nördlich angrenzenden Bebauungsplan nicht vor-</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt	<p>Bereits in der Satzungs begründung des nördlich angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 63453/02 heißt es „Zur Herstellung einer Fußgängerverbindung der bestehenden und geplanten Wohngebiete, die parallel zum Maarweg von der Stolberger Straße bis zur Scheidtweilerstraße verlaufen soll, wird eine Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen...“ Dem entsprechend sind in diesem Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt worden.</p> <p>Die Festsetzungen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan sind wirksam und durch die Eintragung entsprechen-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>genommen worden.</p> <p>Bei den Paulihöfen handle es sich um Privateigentum. Mit einer Durchwegung werde der Charakter des Wohngebietes und die Sicherheit der Anwohner beeinträchtigt.</p> <p>Eine Verbindung der beiden Gebiete sei ohnehin ausgeschlossen, da die CPW vertraglich verpflichtet sei, eine massive Wand der Brandschutzklasse F90 gemäß § 33 BauO NRW ohne Öffnung an der Grundstücksgrenze zu errichten.</p>		<p>der Baulasten öffentlich rechtlich gesichert. Zusätzlich sind diese Flächen im Grundbuch mit einer entsprechenden, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die Stadt Köln dinglich belegt. In den Kaufverträgen zum Baesweilerhof sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes eindeutig verankert.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll diese städtebauliche Zielsetzung –eigenständige und sichere Wegeführung der Fußgänger und Fahrradfahrer abseits des stark befahrenen Maarweges- gesichert werden.</p> <p>Eine Beeinträchtigung für die Anwohner der Paulihöfe wird mit der Durchwegung nicht gesehen.</p> <p>Zu der angesprochenen massiven Wand ist folgendes zu sagen: In den Kaufverträgen gibt es die 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. Eine Erhaltungspflicht der Grenzmauer ist daraus nicht abzuleiten.</p>
<p><b>1, 2, 4, 5, 6</b></p>	<p><b>Gebäudehöhe/bauliche Dichte</b></p> <p>Die geplante Bauhöhe harmoniere nicht mit dem Gesamterscheinungsbild der Paulihöfe und dem Wohngebiet Würseler Straße. Durch die überdimensionierte geplante Geschosshöhe werde das städtebauliche Konzept nicht gesichert sondern zerstört.</p> <p>Die bauliche Dichte diene weniger der städtebaulichen Qualität –wie in der Begründung ausgeführt- als vielmehr</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p>	<p>Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein wohl durchdachtes und aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept.</p> <p>Im Mai 2013 hat eine Mehrfachbeauftragung für den Planbereich stattgefunden, an dem sieben Planungsbüros teilgenommen haben. In der Jurysitzung am 09.09.2013 wurde der Entwurf von Trint + Kreuder ausgewählt. Dieser Entwurf dient als weitere Plangrundlage für den Bebauungsplan.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>der Maximierung wirtschaftlicher Vorteile. Die Betonung der Blockecke sei durch die Platzgestaltung zwar im Ansatz gerechtfertigt, könne aber auch mit weniger Geschossen erzielt werden</p> <p>Die aktuelle Planung überschreite die GFZ aufgrund der Geschossigkeit um 17% bis 22% und würde um ein Geschoss reduziert den Vorgaben der BauNVO entsprechen.</p> <p>Der Blockinnenbereich solle sich an den Paulihöfen orientieren und maximal 3-geschossig ausfallen.</p> <p>Durch die maximale Ausnutzung der BauNVO kämen Frei- und Grünflächen viel zu kurz.</p>		<p>Die getroffenen Festsetzungen dienen dazu das städtebauliche Ergebnis der Mehrfachbeauftragung umzusetzen.</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>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>Generell kann gesagt werden, dass sich die städtebauliche Situation im Vergleich zu der Ursprünglichen deutlich verbessern wird. Vor Abbruch des ehemaligen Möbelmarktes, war der Übergang zwischen dem Plangebiet und dem Wohnquartier Baesweilerhof durch eine durchgehende, mehr als 150 m lange und ca. 8 bis 11 m hohe, unverputzte</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Brandwand bestimmt, die unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet war.</p> <p>Die Neubebauung hält demgegenüber einen Abstand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze von ca. 8 m ein. Dabei orientieren sich die Schmalseiten der neuen Gebäude zu den Wohngebäuden der Bebauung am Baesweiler Hof mit einem 3-geschossigen Bauteil. Erst in einem weiteren Abstand von ca. 6,5 m staffeln sich die neuen Baukörper auf eine Höhe von 5 Geschossen. Durch zurückhaltende, untergeordnete Fensteröffnungen auf der Nordseite der Gebäude und teilweise begrünten 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 städtebaulich verbessern.</p> <p>Die Abstandflächen werden im Plangebiet in vollem Umfang eingehalten Die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen regeln, welche Mindestabstände zwischen Gebäuden erforderlich sind und dienen unter anderem dazu, eine ausreichende Belichtung und Besonnung zu gewährleisten. Nachbarbelange der umliegenden Wohnbebauung sind somit in rechtlich relevanter Weise nicht berührt.</p> <p>Köln ist gegenüber vielen anderen deutschen Großstädten eine wachsende Stadt. Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsverorgung für alle Bevölkerungsgruppen sind ausreichend neue Wohnungen zu bauen. In dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) ergibt sich im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 ein Bedarf von insgesamt rund 52 100 Wohneinheiten (WE), davon 9 550</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 42 550 WE in Mehrfamilienhäusern. Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen und ein Neubauvorhaben in erhaltenswerte Strukturen harmonisch eingefügt.
1, 2, 3, 4, 6	<p><b>Gebäudeversatz</b> Der Versatz zwischen dem Bestandsgebäude und der geplanten V-geschossigen Grenzbebauung sei beträchtlich. Die beiden Gebäude würden sich lediglich um 1/5 bis 1/6 in ihrer Tiefe überdecken. Dies führe zu negativen Beeinträchtigungen für das Bestandsgebäude (fehlende Synergie im Bereich der Wärmedämmung, Verschattung). Zudem wäre das geplante Gebäude höher als die Bestandsbebauung. Die Planung solle im Sinne einer niedrigeren Bebauung und vor allem einem stärkeren Versatz des neuen Gebäudes nach Westen überarbeitet werden.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt	<p>Die bestehende Bebauung im östlichen Bereich des Baesweiler Hofes weist in Teilabschnitten einen vergleichbaren Gebäudeversatz auf. Daher wird dieses Motiv in südliche Richtung fortgeführt.</p> <p>Das Bestandsgebäude Baesweiler Hof 42 ist 4-geschossig mit einem Satteldach; die Firsthöhe beträgt 16,05 m (66,9 m ü. NHN). Die geplante Bebauung sieht eine 5-Geschossigkeit mit einem Flachdach vor. Die festgesetzte Gebäudehöhe 66,9 m ü. NHN entspricht der Bestandsbebauung. Eine Beeinträchtigung der Bestandsbebauung durch die geplante Bebauung ist daher nicht zu befürchten.</p>
2, 4	<p><b>Spielplatz / Ettikettenschwindel</b> Der Planentwurf setze einen Gemeinschaftsspielplatz fest. Eine solche Spielfläche sei ein Unterfall einer Gemeinschaftsfläche. Hier bliebe aber die Fläche in privatem Eigentum. Der „Öffentlichkeitsbezug“ solle über ein öffentliches Wegerecht für die Allgemeinheit sowie einen städtebaulichen Vertrag hergestellt werden.</p> <p>Ein öffentliches Wegerecht sei dafür ein ungeeignetes Instrument, da hier der eigentliche Zweck des Gehrechts der Aufenthalt zum Spielen sei. Eine diesem Zweck dienende Festsetzung sei in § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nicht vorgesehen. Ein Festsetzungsfindungsrecht gebe es nicht. Dies</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt	<p>In einem allgemeinen Wohngebiet sind Spielplätze allgemein zulässig. Die Sicherung des Spielplatzes erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag; die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Die Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in Verbindung mit der Eintragung einer Baulast und einer Grunddienstbarkeit stellt ein geeignetes Instrument dar.</p> <p>Spielplätze können nur dann als Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden, wenn der Charakter als Grünfläche tatsächlich prägend ist und auch dauerhaft prägend</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>könne auch nicht durch einen Vertrag repariert werden. Da die Festsetzung sich nicht mit dem Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten in Übereinstimmung bringen lasse, führe dazu, dass sie nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sei.</p> <p>Die Festsetzung des Spielplatzes als Gemeinschaftsanlage gebe nicht wieder was eigentlich planerisch gewollt sei.</p> <p>In der Begründung werde ausgeführt, dass keine öffentliche bzw. private Grünfläche für den Spielplatz festgesetzt werde, um die GRZ- und GFZ-Werte nicht „künstlich“ zu erhöhen. Umgekehrt sei es richtig: Dadurch, dass man nicht die eigentlich beabsichtigte öffentliche bzw. private Grünfläche festsetzte, würden die Werte künstlich reduziert.</p> <p>Tatsächlich handle es sich um einen Etikettenschwindel, nämlich um eine Festsetzung, die das eigentliche planerische Ziel nicht zum Ausdruck bringe. Gewählt sei diese Festsetzung lediglich zu dem Zweck eine höhere Ausnutzbarkeit zu erreichen.</p>		<p>sein soll. Die Festsetzung einer öffentlichen oder privaten Grünfläche wäre im vorliegenden Falle nicht zielführend, da es sich bei der Fläche nur im untergeordneten Umfang um eine gärtnerisch gestaltete Grünanlage handelt. Sie stellt sich eher als baulich, über einer Tiefgarage errichtete Funktionsfläche dar, die durch befestigte Wegeflächen, baulich eingefasste Sandflächen und Spielelemente etc. geprägt wird.</p> <p>Die gewählte Festsetzung ist eine rechtlich legitime Möglichkeit, die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes zu optimieren. Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen und ein Neubauvorhaben in erhaltenswerte Strukturen (vorhandene Kita, ÖPNV, technische Erschließung) harmonisch eingefügt.</p>
2, 4, 5	<p><b>Geförderter Wohnungsbau / Kindertagesstätte</b></p> <p>Es wird die Realisierung eines Anteils von öffentlich gefördertem Wohnungsbau analog dem "Kooperativen Baulandmodell" gefordert, um eine Kindertagesstätte in dem Plangebiet zu integrieren.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt	<p>Das Planverfahren wurde vor der Stichtagsregelung zum kooperativen Baulandmodell eingeleitet. Insofern genießt der Eigentümer einen Vertrauensschutz. Das kooperative Baulandmodell kann deshalb hier nicht zur Anwendung kommen.</p> <p>Nach Aussage des Fachamtes besteht im Plangebiet kein Bedarf an einem weiteren Kitastandort. Im Stadtteil ist die Umsetzung einer 3-gruppigen Kita im Baugebiet Eupener Straße/ehemals Sidelgelände vorgesehen. Damit und mit der Umsetzung der in den umliegenden Stadtteilen Lindenthal, Müngersdorf und Junkersdorf geplanten neuen</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			Kitabauten ist der Bedarf in diesen Stadtteilen insgesamt nach aktuellem Planungsstand gedeckt.
5	<b>Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume</b> Nach eigener Zählung würden bis zu 27 Bäume dem Bauvorhaben weichen. Für die Bäume die nicht auf dem eigenen Grundstück neu gepflanzt werden könnten, sollten Standorte in nächster Nähe vorgesehen werden z.B verwaiste Baumscheiben.	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt	Für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für die zu fällenden Bäume entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen bzw. –zahlungen zu leisten. Ein Teil der Ersatzpflanzungen wird innerhalb des Bebauungsplanes durch Neuanpflanzungen geleistet werden. Weitere Ersatzpflanzungen sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet vorgesehen.
5	<b>Ersatzwohnungen für DKV-Neubau</b> In der Bürgerbeteiligung am 11.04.2000 sei für den Abriss der 152 Wohnungen zugunsten des DKV-Neubaus an der Scheidtweilerstraße das Plangebiet als Ersatzgrundstück in Aussicht gestellt worden.  Es wird die Bitte geäußert zu prüfen, ob die DKV den Ersatzwohnraum geschaffen habe und wo sich dieser befindet.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt	Stellungnahmen, die sich auf frühere Bauleitplanungen an anderer Stelle beziehen, können im Rahmen dieses Bauleitplan-Verfahrens nicht berücksichtigt werden. Die Beschaffung von Ersatzwohnraum bleibt anderen gesetzlichen Regelungen vorbehalten.
5	<b>Für eine Durchwegung</b> Die öffentlich nutzbare Durchwegung von der Scheidtweilerstraße zur Wohnanlage Baesweiler Hof könne nun realisiert werden. Im Block zwischen Scheidtweilerstraße und Stolberger Straße gebe es bislang keine feingliedrige und in Nord-Süd-Richtung komplett verlaufende Durchwegung wie im benachbarten Pauliviertel. Genau diese Verbindung sei aber als Alternative zum viel befahrenen Maarweg und zur Bildung von guten Nachbarschaften dringend erforderlich.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt	Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen - Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit- soll die städtebauliche Zielsetzung – eigenständige und sichere Wegeführung der Fußgänger und Fahrradfahrer abseits des stark befahrenen Maarweges- gesichert werden.