

Anlage 7

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
61, 612
Stadthaus Willy- Brandt- Platz 2
50679 Köln

28.01.2014

N I E D E R S C H R I F T

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept
"Nördlich Scheidtweilerstraße/ Maarweg" in Köln- Braunsfeld

Veranstaltungsort: Großer Sitzungssaal (7. Stock) des Bezirksrathauses Lindenthal, Aachener Straße 220, 50931 Köln

Termin: 15.01.2014

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.10 Uhr

Besucher: ca. 110 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer(in): Vorsitzende:
Frau Blömer- Frecker
Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks Lindenthal

Verwaltung:
Herr Funk, Stadtplanungsamt der Stadt Köln

Vorhabenträger und Planung:
Frau Barsch, Corpus Sireo Projektentwicklung Köln- West GmbH (CSPW)
Herr Schmidt, Corpus Sireo Projektentwicklung Köln- West GmbH (CSPW)
Herr Kreuder, Trint + Kreuder, Köln
Herr Küßner, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln
Herr Dr. Pook, ADU Cologne, Köln
Herr Haase, H+B Stadtplanung, Köln

Niederschrift:
Herr Haase, H+B Stadtplanung, Köln

Frau Blömer- Frecker begrüßt die erschienen Bürgerinnen und Bürger. Desweiteren begrüßt sie die anwesenden Mitglieder der Bezirksvertretung Lindenthal sowie die Vertreter der Presse. Anschließend stellt sie die Personen vor, die auf dem Podium Platz genommen haben. Sie bittet die Bürgerinnen und Bürger für Fragen und Anregungen im Anschluss an die Präsentation der Planung die ausgelegten Wortmeldungszettel zu benutzen. Die Bezirksbürgermeisterin weist darauf hin, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung seitens der Stadt aufgezeichnet wird.

Frau Barsch als Geschäftsführerin der Corpus Sireo Projektentwicklung Köln- West GmbH und Vorhabenträgerin stellt die Gesellschaft vor und erläutert, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren das Bauvorhaben Baesweiler Hof, das vor einigen Jahren realisiert wurde und mit dem man gute Erfahrungen gesammelt hat, fortgesetzt werden soll.

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept "Nördlich Scheidtweilerstraße/ Maarweg" in Köln- Braunsfeld

Herr Funk erläutert das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und geht dabei insbesondere auf die gesetzlichen Vorgaben ein: Derzeit wird die Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach §4 (2) BauGB) parallel mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (nach §3 (1) BauGB) durchgeführt. Nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes vorbereitet. Die Anregungen, die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes eingehen, werden ausgewertet und dann den politischen Gremien zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Nach Bekanntmachung dieses Beschlusses wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herr Funk unterstreicht, dass beabsichtigt ist, die Genehmigungsfähigkeit eines 1. Bauabschnitts der Planung unter den Bedingungen des § 33 (3) BauGB mit Beschluss zur öffentlichen Auslegung zu erlangen.

Herr Funk erläutert die Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln als Mischgebiet. Diese Darstellung wird im Zuge des Planverfahrens noch im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes berichtigt. Desweiteren geht er auf die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne für das eigentliche Plangebiet und den Bereich des Wohngebietes Baesweiler Hof ein.

Herr Schmidt stellt die CSPW als regional tätiges Wohnbauunternehmen in Trägerschaft verschiedener Sparkassen vor. Er erläutert Referenzprojekte, die CSPW in den letzten Jahren in Köln realisiert hat. Danach geht Herr Schmidt auf die Eckdaten des vorliegenden Projektes ein und erläutert insb. die vorgesehene Wohnfläche, die Anzahl der geplanten Wohneinheiten und die dazugehörigen Tiefgaragenstellplätze sowie den Umstand, dass das Vorhaben von Seiten der CSPW in zwei Bauabschnitten realisiert werden soll. Der 1. Bauabschnitt soll zeitig umgesetzt werden. Herr Schmidt führt die beabsichtigte Zeitplanung der CSPW bis zur vollständigen Umsetzung des Vorhabens aus. Anschließend erläutert er die Zielvorgaben der durchgeführten Mehrfachbeauftragung, an der 7 renommierte Architekturbüros teilgenommen haben. Diese wurde auf Wunsch und in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln im Sommer 2013 in zwei Stufen durchgeführt. Durch Auswahl einer namhaften besetzten Jury unter Teilnahme des Beigeordneten Herrn Höing, sowie Vertretern der Ratsfraktionen, Frau Bezirksbürgermeisterin Blömer- Frerker und namhaften Fachleuten (u.a. der Vorsitzende des Gestaltungsbeirates) wurde dem Büro Trint + Kreuder einstimmig der 1. Rang des Wettbewerbsverfahrens zugesprochen. Der Fokus des Wettbewerbs lag auf einer hohen städtebaulichen Qualität. Der Ansatz der Baesweiler Hof mit einer ruhigen Innenlage sollte fortgeführt werden. Dabei war auch eine Durchwegung des Gebietes nach Norden wichtig. Der Übergang zum Parkplatz des Hit- Marktes sollte intensiv betrachtet werden.

Herr Kreuder erläutert seinen in der Zwischenzeit mit dem Stadtplanungsamt abgestimmten und überarbeiteten Wettbewerbsbeitrag zunächst anhand eines sog. Schwarzplanes. Daraus lassen sich die wesentlichen Entwurfselemente des vollendeten Bockrandes entlang dem Maarweg und der Scheidtweilerstraße, die offene Baustruktur in der Innenlage und der Platzbereich, der sich zum Pauliplatz im Westen öffnet, ablesen. Herr Kreuder unterstreicht, dass es Oberziel des Entwurfes ist, der Stadt etwas zurückzugeben, so dass insgesamt ein Mehrwert für die Öffentlichkeit entsteht. Dies macht er u.a. an der Neuanlage des o.g. Platzes fest, an dem sich auch gewerbliche Nutzungen anordnen werden.

Herr Kreuder geht darauf ein, dass im Bereich des Platzes die markanten Bäume erhalten bleiben sollen. In der Innenlage wird das Motiv einer Baumallee aufgegriffen. Sein Entwurf zeichnet sich dadurch aus, dass bestehende Gärten an neue Gärten grenzen sollen.

Die Baustruktur wird zum Baesweiler Hof und zur Innenlage des Neubaugebietes durch eine 3-Geschossigkeit zu den o.g. Gartenbereichen bestimmt. Die vorgesehene 5- Geschossigkeit dient in der Innenlage der Akzentsetzung, sowie einer maßvollen Innenverdichtung. Zu den Blockrändern hin wird an eine 5- geschossige Bebauung gedacht, die im Platzbereich um ein Geschoss erhöht wird. Hier wird gleichzeitig durch die Aufweitung des Straßenraumes eine Aufwertung durch eine verträgliche stadträumliche Akzentuierung gesetzt. Herr Kreuder erläutert, dass auf die bestehende Bebauung am Maarweg geachtet wurde, an diese angeschlossen wird.

Er unterstreicht, dass der Planbereich und auch das Baugebiet Baesweiler Hof nicht durch Kfz-Verkehr belästigt wird, da aus Richtung Baesweiler Hof keine Kfz- Erschließung vorgesehen ist.

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept "Nördlich Scheidtweilerstraße/ Maarweg" in Köln- Braunsfeld

Zum KVB- Gelände wird eine Lärmschutzbebauung vorgesehen, die Alt- und Neubebauung schützen wird. Die Lärmeinwirkungen des Verkehrslärmes werden mit der Blockrandbebauung abgeschirmt.

Herr Kreuder geht auf die Abgrenzung des 1. Bauabschnittes im westlichen Bereich des Plangebietes im Eckbereich des Maarweges mit der Scheidtweilerstraße ein und erläutert die weiteren Bauabschnitte.

Herr Kreuder erläutert die Anmutung des neuen Wohnquartiers in verschiedenen Impressionen. Zunächst führt er aus, dass der Platzbereich im Erdgeschoss mit gewerblichen Nutzungen aufgewertet werden soll. Die zweite Impression zeigt die Innenlage des neuen Wohnquartiers mit der autofreien Baumallee- Achse und dem Wechsel zwischen 3- und 5-geschossigen Gebäudeteilen. Die nächsten beiden Bilder ziehen den Vergleich zwischen der bis vor kurzem bestehenden Brandwand des ehemaligen Möbelhauses und der Neubebauung, die ca. 8 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze, der durch Gärten gestaltet wird, einhalten wird. Danach geht Herr Kreuder auf den längerfristig verbleibenden Parkplatz des Hit-Getränkemarktes ein. Ziel war es dort, keine städtebauliche Torsowirkung zu erzeugen. Er erläutert dort den Höhengsprung von ca. 1 Meter, der durch Baum- und Heckenpflanzungen gestaltet wird und sich in der Lage der Tiefgaragen widerspiegelt.

Herr Kreuder geht auf die Erschließung der Tiefgaragen mit ca. 150 Stellplätzen vom Maarweg (1. und 2. Bauabschnitt der CSPW) sowie die zweite Tiefgarageneinfahrt für eine mögliche Bebauung des Hit- Geländes an der Scheidtweilerstraße ein. Beide Einfahrten sind so gewählt, dass sie einen möglichst großen Abstand zur Kreuzung des Maarweges mit der Scheidtweilerstraße einhalten und die großen Bäume am Maarweg erhalten werden.

Herr Kreuder erläutert die beiden vorgesehenen Bauabschnitte, die von CSPW umgesetzt werden und geht darauf ein, dass der Hit- Getränkemarkt mit den umgebenden Parkplatzflächen längerfristig erhalten bleibt.

Herr Kreuder zeigt den Entwurf des Bebauungsplanes, der die vorgesehenen Baukörper mit Baugrenzen vergleichsweise eng umschließen. Der Bebauungsplan übersetzt den städtebaulichen Entwurf von Trint + Kreuder in Planungsrecht.

Frau Blömer- Frecker bedankt sich für die Präsentationen und gibt den Bürgerinnen und Bürgern nun die Möglichkeit, ihre Fragen und Anregungen anhand der abgegebenen Wortmeldungszettel vorzutragen.

Fragen und Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

Frau NN1 (Anwohnerin Paulihöfe) erläutert, dass die vorgesehene Durchwegung zum Baesweiler Hof vom größten Teil der Bewohner des Baesweiler Hofes nicht gewünscht werde. Es würden Sicherheitsaspekte und eine höhere Gefahr für Diebstähle befürchtet. Frau NN 1 geht darauf ein, dass teilweise einzelvertraglich von CSPW damals zugesichert worden seien, dass eine durchgehende Mauer erhalten bleiben solle und damit die Wegeverbindung nicht möglich sei. Es werde davon ausgegangen, dass die Bewohner der Paulihöfe von dieser Wegeverbindung nicht profitieren.

Herr Funk führt aus, dass der Stadt die städtebauliche Qualität des Planungskonzeptes und die Durchwegung - zum Aufbau und Ausbau eines übergeordneten Sekundär-Erschließungssystems - im städtischen Kontext wichtig sind. Dazu gehört auch eine eigenständige Wegeführung der Fußgänger und Radfahrer abseits des Maarweges. Er geht auch auf die im Bebauungsplan zum Baesweiler Hof enthaltene Option ein, dass eine Durchwegung sowohl nach Norden zum „Braunsdorf“ als auch nach Süden zur Scheidtweilerstraße möglich ist. Diese Möglichkeiten möchte das Stadtplanungsamt erhalten wissen.

Frau Barsch erläutert, dass diese Wegeverbindung bereits in der vorliegenden Rahmenplanung für die Stadtbezirke Lindenthal und Ehrenfeld enthalten ist und damals auf Wunsch der Stadt im Bebauungsplan Baesweiler Hof als Dienstbarkeit zugunsten der Stadt verankert wurde und demnach zu befolgen ist. Sie geht davon aus, dass die

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept "Nördlich Scheidtweilerstraße/ Maarweg" in Köln- Braunsfeld

Option für die öffentliche Wegeverbindung auch zivilrechtlich in der Gemeinschaftsurkunde mit den Erwerbern der Gebäude und Wohnungen im Baesweiler Hof verankert ist. Frau Barsch sagt jedoch eine Prüfung des Sachverhaltes zu.

Frau Blömer- Frerker bittet um Verständnis, dass Frau Barsch diesen zivilrechtlichen Sachverhalt nicht adhoc beantworten kann. Sie erläutert, dass sie die Wegeverbindung für die Allgemeinheit positiv einschätzt.

Herr NN2 (Anwohner Paulihöfe) führt aus, dass das baurechtliche „Merkmal des Einfügens in die Umgebung“ der Maßstab für die Neubebauung im Verhältnis zum Baugebiet Baesweiler Hof sein solle. Bei der vorgesehenen 5- geschossigen Bauweise, speziell bei den Stadthäusern der Innenlage, ist für ihn die Berücksichtigung des o.g. Merkmals nicht erkennbar.

Herr NN 2 stimmt dem Vergleich mit dem Zustand von Möbel Boss im Nachgang zu den Ausführungen von Herrn Funk nicht zu. Er fasst seine Kritik so zusammen, dass zu viele Wohnungen auf einer zu kleinen Fläche realisiert werden sollten.

Herr Funk erläutert, dass das erwähnte Merkmal des Einfügens sich auf den § 34 BauGB bezieht. Diese gesetzliche Grundlage ist jedoch im vorliegenden Falle nicht einschlägig, da ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll, der auch eine von der Umgebung abweichende städtebauliche Dichte festsetzen kann. Herr Funk geht auf das bereits erwähnten Mehrfachbeauftragung ein und erläutert, dass die Arbeit von Trint + Kreuder, die von der Jury auf den 1. Rang gewählt wurde, die Stadt überzeugt hat. Es handele sich bei der Planung um ein Stück „Stadtrepatur“ und ein Gewinn, bei der zuvor der Möbelmarkt Boss die Situation vorher eher verunstaltet habe. Herr Funk ergänzt, dass in Köln über den Städtebau neu nachgedacht werden muss, um dem Bevölkerungswachstum in Köln ein entsprechendes Wohnraum-Angebot bereitstellen zu können.

Herr Funk nimmt als Anregung von Herrn NN2 zu Protokoll, dass weniger Masse und eine aufgelockerte Bebauung gewünscht wird; der Übergang zum Baesweiler Hof sei nicht gelungen. Diese Anregungen würden mit einer Einschätzung der Verwaltung versehen und den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Herr Funk geht im Nachgang zu den Ergänzungen von Herrn NN2 auf die städtebaulichen Parameter in Form von Dichtewerten ein, die bereits im Entwurf des Bebauungsplanes verankert sind. Die Dichtewerte des Gesetzgebers werden eingehalten mit einer zusätzlichen Schwerpunktsetzung entlang der Scheidtweiler Straße und dem Maarweg. Hierzu liegen die bereits erwähnten städtebaulichen Gründe, insbesondere der Wohnraumschaffung, vor. In der Innenlage und am Übergang zum Baesweiler Hof werden die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung vollständig eingehalten. Daher geht Herr Funk davon aus, dass hier keine übermäßige Verdichtung vorliegt.

Herr NN3 (Anwohner Paulihöfe) bittet um Angabe der Höhe der Gebäude in Metern und den Abstand bis zur Grundstücksgrenze. Er kann nicht nachvollziehen, warum entgegen den baulichen Beständen mehr als 4 Geschosse zugelassen werden. Er fragt nach der Art der neuen Abgrenzung zum Baugebiet Paulihöfe. Er unterstreicht, dass die Durchwegung zwischen dem neuen und den alten Baugebieten (Paulihöfe und Braunsdorf) nicht gewollt sei.

Herr Kreuder erläutert, dass die geplanten Gebäude ca. 8 Meter zur Grundstücksgrenze Baesweiler Hof einhalten. Die Gebäudehöhe der 3- geschossigen Bauteile wird mit ca. 10 Metern angegeben. Die 5- geschossigen Bauteile, die ca. 5 Meter weiter zurückspringen, erreichen eine Höhe von ca. 16 Metern. Zum Vergleich war die Brandwand des ehemaligen Möbelhauses ca. 10 bis 11 Meter hoch und stand unmittelbar auf der Grundstücksgrenze. Die o.g. Höhen beziehen sich auf das Geländenniveau der Paulihöfe. Durch ein Zurücksetzen der neuen Baukörper und deren Staffelung wird nach Auffassung von Herrn Kreuder ein verträglicher Übergang hergestellt.

Als Abgrenzung der Baugebiete untereinander ist eine Heckenpflanzung vorgesehen, die auch das Baugebiet Baesweiler Hof prägt. Innerhalb der Hecke wird ein Zaun angeordnet, so dass dort kein Zugang der Gebiete untereinander möglich ist.

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept "Nördlich Scheidtweilerstraße/ Maarweg" in Köln- Braunsfeld

Herr Funk führt aus, dass die Umgebung des Plangebietes von einer Bebauung mit 3 bis 4 Geschossen bestimmt wird. Um die städtebauliche Entwicklung auf die Innenlagen zu lenken und mit dem nicht vermehrbaren Grund und Boden sparsam umzugehen, hält es Herr Funk für stadträumlich verträglich, und formuliert den planerischen Willen, in der Innenlage auch eine höhere Bebauung in hoher Qualität zuzulassen.

Er unterstreicht noch einmal die erläuterten, öffentlichen Belange, die für eine Durchwegung des Plangebietes zum Baesweiler sprechen und die bereits im Bebauungsplan für den Baesweiler Hof planungsrechtlich angelegt waren.

Frau Blömer- Frerker erläutert, dass die Stadt Köln weiter und insb. in den begehrten Stadtbezirken, zu denen der Stadtbezirk Lindenthal gehört, wächst. Sie geht auch auf das Stadtentwicklungskonzept Wohnen ein, das der Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 zum Beschließen vorgelegt werden soll.

Herr NN4 (Anwohner Paulihöfe) schließt sich den Argumenten der Vorredner an und fragt, ob die vorgestellte Präsentation bereitgestellt werden kann. Desweiteren bittet er um Erläuterung, wie mit den Vorschlägen umgegangen wird.

Herr Funk erläutert noch einmal die Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anhand der entsprechenden Folie in der Präsentation. Die Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren werden für die politischen Gremien der Stadt Köln aufbereitet und mit einem Vorschlag der Verwaltung zur politischen Beschlussfassung versehen, wie mit den Anregungen umgegangen werden sollte. Die politischen Gremien können sich jedoch über diesen Vorschlag hinwegsetzen.

Er unterstreicht dabei auch die Überlegung der Stadt, den 1. Bauabschnitt auf Grundlage des § 33 (3) BauGB vor Rechtskraft des Bebauungsplans zu genehmigen.

Die o.g. Präsentation kann nach Fürsprache der Bezirksbürgermeisterin bei Herrn Funk per e- mail angefordert werden. Herr Funk teilt seine e- mail- Adresse mit.

Herr NN5 (Mitglied Rahmenplanungsbeirat) liegt die Dokumentation der Mehrfachbeauftragung als Mitglied des Rahmenplanungsbeirates vor. Er fragt, ob sich die Gebäudehöhen und damit die Baumassen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf erhöht haben. Er empfindet dabei die Höhe als nicht passend. Die Durchwegung des Plangebietes bis zum Baesweiler Hof wird von ihm befürwortet. Er erwartet sich davon auch einen nachbarschaftlichen Austausch.

Herr NN 5 bittet die o.g. Dokumentation im Hinblick auf die bereits verteilte Mitteilungsvorlage über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zur Verfügung zu stellen.

Herr Kreuder erläutert, dass sich die erwähnten Angaben von Herrn NN 5 zur Geschossigkeit aus der o.g. Wettbewerbsdokumentation auf die 1. Phase des Wettbewerbes beziehen. Dort waren im Eckbereich des Maarweges mit der Scheidtweilerstraße zunächst 5 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss und entlang der Scheidtweilerstraße 4 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vorgesehen. Dabei wurde das jeweils oberste Geschoss auch ohne allseitigen Rücksprung als Staffelgeschosse interpretiert.

Nach dem Votum der Jury wurde diese Ecklösung in der 2. Phase des Wettbewerbes überarbeitet und 6 Vollgeschosse vorgesehen, das oberste Geschoss soll jedoch flächenmäßig entsprechend der Bestimmungen zum Staffelgeschoss beschränkt werden. Gleichzeitig wurde der Übergang der Bebauung CSPW zum Grundstück des Hit-Marktes dann generell auf 5 Vollgeschosse angepasst.

In der Innenlage sah der ursprüngliche Entwurf eine Bebauung im Wechsel von 4 bis 6 Geschossen vor. Nach dem Votum der Jury wurde dieser Ansatz jedoch aus Gründen der Gleichmäßigkeit auf 5 Geschosse vereinheitlicht und in Summe vermindert.

Frau Blömer- Frerker bittet Herrn Funk die erwähnte Mitteilungsvorlage zu überprüfen und bei zukünftigen Mehrfachbeauftragungen im Zuständigkeitsbereich des Rahmenplanungsbeirates ein Mitglied des Beirates mit in die Jury zu laden.

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen
Planungskonzept "Nördlich Scheidtweilerstraße/ Maarweg" in Köln- Braunsfeld

Frau NN6 (Mitglied der IG Braunsfeld) erkundigt sich, ob im Rahmen des Vorhabens öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden sollen. Sie verweist auch darauf, dass die Stadt im Jahre 2000 im Rahmen des Abrisses von 152 Wohnungen zugunsten der DKV dies zugesagt hätte. Frau NN6 hält die geplante Durchwegung des Gebietes für einen qualitativen Gewinn.

Herr Schmidt teilt mit, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau nicht Gegenstand der Planung von CSPW ist. Es sollen nur Eigentumswohnungen errichtet werden. Das vom Rat der Stadt Köln kürzlich verabschiedete Kölner Baulandmodell, das einen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorsieht, ist aufgrund der dort enthaltenen Stichtagslösung nicht anzuwenden. Dies war kalkulatorische Grundlage für die Entscheidung von CSPW, das Grundstück anzukaufen.

Herr Funk bestätigt die Ausführungen von Herrn Schmidt. Der Einleitungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde bereits im März 2013 gefasst. Daher ist an diesem Standort öffentlich geförderter Wohnungsbau nicht vorgesehen.

Frau Barsch ergänzt, dass der vorliegende Rahmenplan für Lindenthal und Ehrenfeld an dieser Stelle keinen öffentlich geförderten Wohnungsbau vorsieht und dies auch Grundlage für den Einleitungsbeschluss war.

Frau NN7 (Anwohnerin Paulihöfe) befürchtet, dass sich die Paulihöfe gestalterisch auf dem Weg wie das Gebiet Lokomotivstraße in Nippes befinden und hier keine qualitativ angemessene Bebauung vorgesehen würde. Sie glaubt, dass hier Quantität vor Qualität der Maßstab des Handelns sei.

Die Anwohner der benachbarten Stadthäuser im Baugebiet Baesweiler Hofes könnten sich um eine Einsicht insb. in die Gartenbereiche und die Schafzimmer im Obergeschoss fürchten. Sie regt an, die Höhe der angrenzenden Neubebauung auf 4 Geschosse zu vermindern. Sie plädiert für ein „gleichmäßiges Stadtbild“.

Frau Blömer- Frecker geht auf ihre private Wohnsituation ein und erläutert, dass die Einsichtnahme auf benachbarte Grundstücke nichts Ungewöhnlich ist und dies in ihren Augen kein Merkmal für eine mindere Qualität sein muss.

Frau NN 8 (Anwohnerin Paulihöfe) verweist auf die Empfehlung der Bezirksvertretung Lindenthal an den Stadtentwicklungsausschuss (vom 11.03.2013) 25 % öffentlich geförderten Wohnungsbau und mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit der Planung zugrunde zu legen. Desweiteren bittet sie um Angaben zur Geschossfläche der obersten Geschosse in der Innenlage. Sie fragt, was im Sinne der Einheitlichkeit mit dem Baugebiet Baesweiler Hof gegen eine 3- geschossige Neubebauung spräche, wenn in der Blockrandbebauung bereits 1 Geschoss gewonnen würde.

Herr Funk erläutert, dass der entscheidungsbestimmende Stadtentwicklungsausschuss per Aufstellungsbeschluss vom 14.03.2013 den o.g. Empfehlungen der Bezirksvertretung Lindenthal nicht gefolgt ist.

Herr Funk unterstreicht noch einmal die Qualität des Entwurfs von Trint + Kreuder, der von der Jury mit eindeutigem Votum auf den 1. Rang gewählt wurde und demnach Grundlage für das Bebauungsplanverfahren bilden soll. Im Vergleich zwischen vorliegendem Konzept und dem Planungsansatz, der Grundlage für die Bebauung der Baesweiler Höfe bildete, sieht er ähnliche Qualitäten, wobei „weniger nicht mehr“ sein müsse.

Herr Funk unterstreicht, dass sich die Verwaltung grundsätzlich als Korrektiv zu den wirtschaftlichen Erwägungen der an die Stadt herantretenden Vorhabenträger sieht.

Frau Blömer- Frecker bestätigt, dass die Bezirksvertretung Lindenthal vom Stadtentwicklungsausschuss bzgl. der o.g. Empfehlungen überstimmt wurde.

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept "Nördlich Scheidtweilerstraße/ Maarweg" in Köln- Braunsfeld

Frau Barsch erläutert, dass eine enge Abstimmung zwischen Stadtplanungsamt und CSPW stattgefunden hat. Auch CSPW ist die Qualität des Gesamtkonzeptes aber auch eine gesicherte Wirtschaftlichkeit wichtig.

Frau Barsch geht auf das Wachstum der Stadt Köln ein. Dabei sollte der Schwerpunkt auf den innerstädtischen Lagen liegen, die möglichst gut und im zulässigen Rahmen ausgenutzt werden sollten. Frau Barsch erläutert, dass eine moderate und nicht rücksichtslose Entwicklung am Übergang zum Baugebiet Baesweiler Hof vorgesehen ist. Dabei verweist sie vor allem auf die eingehaltenen Abstandsflächen und Belichtungserfordernisse und geht demzufolge von wenigen Belästigungen der heutigen Anwohner aus.

Herr Kreuder erläutert, dass ein Obergeschoss in der Innenlage etwa eine Wohnfläche von ca. 160 qm umfasst. Bei einer Verminderung der Bauhöhe auf 3 Geschosse müsste also mit 2 Geschossen weniger über 4 Gebäude mit ca. 1.280 qm weniger Wohnfläche gerechnet werden.

Bezüglich der Sichtbeziehungen zwischen dem Neubaugebiet und den Baesweiler Höfen erläutert er, dass auf den nördlichen Giebelseiten des obersten Geschosses nur wenige Fenster geplant und sinnvoll sind. Dies rührt auch daher, dass aus dem Bereich der Obergeschosse nicht auf die darunter liegenden Terrassen bzw. Dachterrassen auf dem 3- geschossigen Gebäudeteil gesehen werden soll. Momentan wird überlegt, die Dachterrassen noch mit einer zusätzlichen, Distanz schaffenden Dachbegrünung im Brüstungsbereich abzurücken.

Frau Blömer- Frerker stellt fest, dass keine weiteren Fragen mehr vorliegen. Sie erläutert noch einmal die Beteiligungsmöglichkeiten und verlängert die Abgabefrist für Stellungnahmen bis zum Montag, den 27.01.14 auf ihrem e- mail- Account.

Herr Funk erwähnt auf Nachfrage eines Bürgers (Anwohner Paulihöfe) noch einmal die anstehende Entscheidung, inwiefern ein 1. Bauabschnitt nach § 33 (3) BauGB vor Durchführung der Offenlage genehmigt werden könnte und erläutert die Zeitplanung der CSPW, auf die er sich jedoch nicht festlegen möchte.

Herr Schmidt erläutert die Möglichkeiten des § 33 (3) BauGB. Dieser setzt voraus, dass die Bürger Gelegenheit zur Kenntnisnahme und Einsprache zur vorgelegten Planung erhalten haben und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt ist. Weiterhin ist ein positiver Beschluss durch die politischen Gremien zum betreffenden Teil der Planung erforderlich.

Eingebrachte Einwände unterliegen dabei der Abwägung in den entsprechenden politischen Gremien (Bezirksvertretung Lindenthal und Stadtentwicklungsausschuss) auch im Hinblick auf eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes.

Herr Schmidt erläutert, dass noch kein Bauantrag vorliegt und auch die Planung noch nicht soweit erarbeitet wurde. Herr Schmidt unterstreicht die skizzierte Zeitplanung als optimistisches Wunsch-Szenario, auch im Hinblick auf einen möglichen zeitlichen Verzug der Umsetzung angesichts der bevorstehenden Kommunalwahl.

Frau Blömer- Frerker erläutert, dass eine mögliche Beschlussfassung des Offenlagebeschlusses in den politischen Gremien am 03.04.2014 im Stadtentwicklungsausschuss, am 07.04.2014 in der Bezirksvertretung Lindenthal und dann am 22.05.2014 wiederum im abschließend entscheidenden Stadtentwicklungsausschuss erfolgen könnte.

Frau Blömer- Frerker erläutert auch noch einmal den § 33 (3) BauGB aus ihrer Sicht und das weitere Bebauungsplanverfahren mit der weiteren Möglichkeit Anregungen einzubringen.

Der Rat der Stadt Köln, dessen Beschluss jedoch für die nächste Beschlussfassung noch nicht erforderlich ist, wird sich voraussichtlich am 24.06.2014 konstituieren und dann am 01.07.2014 zu seiner ersten Arbeitssitzung zusammentreten.

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen
Planungskonzept "Nördlich Scheidtweilerstraße/ Maarweg" in Köln- Braunsfeld

Eine **Bürgerin** (Anwohnerin Paulihöfe) fragt im Nachgang zum Schluss der Fragerunde, ob für das neue Wohnquartier ein Kinderspielplatz geplant ist.

Herr Kreuder führt aus, dass kein öffentlicher Spielplatz geplant ist. Es werden jedoch Spielflächen für Kleinkinder nach der Landesbauordnung vorgesehen. Diese liegen im 1. Bauabschnitt im Innenbereich des Blockes. Im 2. Bauabschnitt wird der Schwerpunkt der Spielflächen im Bereich der Mittelachse und am Übergang zum KVB- Gelände liegen, wie dies auch bereits im Baugebiet Baesweiler Hof vorgesehen wurde.

Frau Blömer- Freker bedankt sich bei allen Teilnehmern der Veranstaltung, und insb. den Fragenden, für die konstruktive Diskussion und schließt die Sitzung gegen 21.10 Uhr.

Frau Blömer- Freker
(Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Lindenthal)