

Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 64452/02

Arbeitstitel: Woensamstraße in Köln-Lindenthal;

hier: Umgang mit den zur Bürgerinformation nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und deren Einstellung in das weitere Verfahren

Zur in der Zeit vom 24.05. bis 08.06.2007 durchgeführten Bürgerinformation nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gingen insgesamt drei Stellungnahmen ein. Nachfolgend werden die wesentlichen planungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen in Kurzform wiedergegeben und begründet, warum an der Planung festgehalten wurde.

1. Es werde lediglich insular eine Bebauung geplant ohne Rücksicht auf den villenartigen Charakter der angrenzenden Bebauung. Eine derart massive Blockrandbebauung entspreche offensichtlich weder der städtebaulichen Entwicklung und Planungsabsicht der Stadt Köln noch den Interessen der Anlieger, die den Bestand geschützt sehen wollen. Das geplante Vorhaben füge sich nicht in die im Straßengeviert Haselbergstraße, Woensamstraße, Piusstraße und Geleniusstraße vorhandene Einzel- und Doppelhausbebauung ein. Es wird die Beibehaltung der Festsetzungen des gültigen Durchführungsplanes Nr. 64450/02 mit seiner maximal zweigeschossigen offenen Bauweise befürwortet.

Der Anregung wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Aus gesamtstädtischer Sicht verkennen die Einwender die Standortgunst und städtebauliche Prägung des Vorhabengrundstücks in großstädtischer Lage. Mit Ausnahme der unmittelbar südlich angrenzenden wenigen ein-, drei und überwiegend zweigeschossig bebauten Grundstücke, wird das Gebiet ansonsten von viergeschossigen Gebäuden teilweise mit Staffelgeschoss und auf dem gegenüberliegenden Grundstück Haselbergstr. 20 von einem zwar viergeschossigen, wegen überhöhter Geschosse jedoch optisch sechsgeschossigen Verwaltungsgebäude geprägt. Ebenso entfaltet das im Eckbereich Woensamstraße/Piusstraße sechs- bis vierzehngeschossige Hotelgebäude seine städtebauliche Wirkung auf das Plangebiet. So stellt in einem größeren Rahmen betrachtet die im Straßengeviert Woensamstraße, Haselbergstraße, Geleniusstraße und Piusstraße vorhandene ein- bis dreigeschossige Bebauung eine Insellage in einem ansonsten von deutlich höheren Gebäuden geprägten Bereich dar. Die Beibehaltung der Festsetzungen des im Jahre 1958 festgestellten Durchführungsplanes Nr. 64450/02 würde somit nicht mehr den

gegenwärtigen städtebaulichen Verhältnissen entsprechen und dem im BauGB aufgenommenen Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, insbesondere vor dem Hintergrund der inner- und großstädtischen Lage des Gebiets widersprechen. Gleichwohl berücksichtigt der geplante Baukörper die unmittelbar südlich angrenzende Bebauung, indem das Vorhaben in östlicher Richtung bis auf zwei Geschosse abgestuft wird.

2. Da beabsichtigt sei, auch an der Piusstraße zwei viergeschossige Gebäudekörper mit Staffelgeschoss zu errichten, die zwar derzeit nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes seien, werde eine Salami-taktik verfolgt, die den Blick aufs Ganze verstellen würde. Nur mit einem einheitlichen Bebauungsplan für das gesamte Gebiet könnten die widerstreitenden Belange im gesamten Plangebiet hinreichend deutlich gemacht werden.

Der Anregung wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist einzig das nördlich der Einwender gelegene Grundstück und nicht das Parkplatzgrundstück an der Piusstraße. Die vorgebrachten Einwände können nur berücksichtigt werden, wenn sie sich auf den Gegenstand der Planung beziehen. Da diese Einwände die Entwicklung des Parkplatzgrundstücks betreffen, und damit gerade nicht auf die vorliegende Planung, sind sie nicht in die Abwägung einzubeziehen. Zudem ist zu beachten, dass sich das Parkplatzgrundstück nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und somit nicht Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden kann. Für eine Bebauung des Parkplatzes ist ein eigenständiges Bauleitplanverfahren erforderlich, in dem die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen sein wird.

3. Durch die geplante Tiefgaragenzufahrt werde das südlich angrenzende Wohnbaugrundstück erheblich durch Abgas-, Lärm- und Lichtkegelimmissionen belastet.

Der Anregung wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Für die Planung wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dem die Verkehrslärmimmissionen untersucht wurden. U. a. wurden die Immissionen der Tiefgarage untersucht. Das Gutachten weist nach, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten - auch auf den Einwendergrundstücken - eingehalten werden. Die Erfahrung zeigt, dass bei Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm in Gebieten mit einer guten Durchlüftung, die aufgrund des angrenzenden Melatenfriedhofs gegeben ist, auch

keine Beeinträchtigungen durch Abgasemissionen zu erwarten sind. Ebenso sind keine besonderen Lichtbeeinträchtigungen zu erwarten.

4. Durch die Baumaßnahmen inkl. Tiefgarage werde das Wurzelwerk alter Bäume beschädigt und der Erhalt der Bäume gefährdet.

Der Anregung wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Beeinträchtigungen der Wurzeln der vorhandenen Bäume sind nicht zu erwarten. Sollte dennoch durch Baumaßnahmen die Standfestigkeit einzelner Bäume gefährdet werden, sind entsprechende Maßnahmen in der Baumschutzsatzung der Stadt Köln vorgeschrieben, die den Schutz der Bäume gewährleisten.

5. Die besondere Lebensqualität des Karrees sei geprägt von der Nähe des Biotops Melatenfriedhof. Die Gärten der Anwohner seien für Tiere und Pflanzen somit ein erweiterter Lebensraum. Dies bedeutet Lebensqualität für Familien mit Kindern in der Großstadt.

Der Anregung wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Da die hinteren Gärten der südlich vorhandenen Wohngebäude als Ruhezone erhalten bleiben und das Vorhaben überwiegend dem Wohnen dient, kann es allenfalls zu geringen Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen kommen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die bauliche Entwicklung des Viertels nicht abgeschlossen ist und daher nicht damit gerechnet werden konnte, dass die bestehende bauliche Situation unverändert fortbestehen würde. Gerade vor dem Hintergrund des bestehenden öffentlichen Parkplatzes, der durch den An- und Abfahrtsverkehr zu einer starken Belastung der hinteren Gärten führt, sind Beeinträchtigungen des Lebensraums von Tieren, die durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind, wegen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage, als äußerst gering einzustufen. Durch die Schallschutzwirkung des Vorhabens wird es zudem zu einer geringeren Lärmbelastung der hinteren Gärten kommen als dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Fall ist.

Die Ausführungen machen deutlich, dass von dem Vorhaben keine spezifischen Auswirkungen ausgehen, die sich auf die Wohnbedürfnisse der ansässigen Familien wesentlich auswirken. Aus diesem Grund wird der Planentwurf in der vorliegenden Form zum Zwecke der Schaffung von begehrtem Wohnraum in innerstädtischer Lage öffentlich ausgelegt.