

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

Arbeitstitel: Woensamstraße in Köln-Lindenthal;

hier: Darstellung und Bewertung der zur öffentlichen Auslegung eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.08. bis 22.09.2008 gingen drei Stellungnahmen ein.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen den Absendern mit einer laufenden Nummer zugeordnet, die planungsrelevanten Inhalte dargestellt und ein Abwägungsvorschlag unterbreitet. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

1. Stellungnahme Nr. 1

1.1 Inhalt:

Das neue Bauvorhaben weicht im Hinblick auf die Höhe stark von den umliegenden Gebäuden ab. Es wird darauf hingewiesen, dass die GRZ- und GFZ-Werte von 0,55 bzw. 2,05 erheblich über den Obergrenzen des § 17 BauNVO liegen. Favorisiert wird daher eine maximal III-geschossige Bebauung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt. Im Hinblick auf die Höhe der geplanten Bebauung ist nicht allein auf die umliegenden Gebäude abzustellen, sondern vielmehr auch auf die weitere Umgebung im Baugebiet. Beginnend an der Aachener Straße hat sich in der Piusstraße bis zur Geleniusstraße eine IV-geschossige Blockrandbebauung entwickelt. Ferner ist auf den prägenden Baukörper des Finanzamtes hinzuweisen. Dieser verfügt über vier Geschosse mit erheblichen Geschosshöhen. Für eine eigenständige und aussagekräftige Bebauung ist es erforderlich, mit den festgesetzten Bauhöhen die Woensamstraße und den Eckbereich Piusstraße zu fassen. Um einen städtebaulich verträglichen Anschluss an die Haselbergstraße herzustellen, ist bewusst eine Abstufung zur Haselbergstraße hin vorgenommen worden. Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ist beabsichtigt. Zugleich soll die Woensamstraße durch eine präzise Bebauung eingefasst werden. Aus städtebaulichen Gründen wird die Eckbetonung Woensamstraße/Piusstraße gewünscht. Die aufgezeigten besonderen städtebaulichen Gründe lassen eine Überschreitung der Obergrenzen zu. Ein Ausgleich dieser

Überschreitungen findet dadurch statt, dass unmittelbar westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes die öffentliche Grünfläche des Melatenfriedhofs existiert. Diese hat während der Öffnungszeiten auch eine Erholungsfunktion. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere mangelnde Belichtung, ist durch die geplante Bebauung nicht gegeben, denn das Plangebiet liegt nördlich der Wohngrundstücke in der Haselbergstraße. Eine Verschattung kann schon aus diesem Grunde nicht eintreten. Belichtung und Besonnung der südlich angrenzenden Grundstücke sind damit sichergestellt. Schließlich werden auch die Bedürfnisse des Verkehrs, auf die § 17 Abs. 2 BauNVO Bezug nimmt, durch die Anlage der Tiefgarage befriedigt. Eine ebenerdige Unterbringung von ruhendem Verkehr ist bewusst ausgeschlossen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen. Vielmehr werden öffentliche Belange dadurch befriedigt, dass der heutige städtebauliche Missstand des brachliegenden Grundstücks durch die geplante Baumaßnahme beseitigt wird.

1.2 Inhalt:

Es soll eine nicht durchgehende Objektbebauung erfolgen. Diese soll sich vielmehr an die Umgebungsbebauung anpassen und zwischen den Bauabschnitten kleinere Freiräume vorsehen. Ferner wird auf den Durchführungsplan von 1958 hingewiesen, der lediglich eine II-geschossige Bebauung vorsieht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt. In der Umgebung der geplanten Bebauung ist bereits die geschlossene Bauweise zu finden. Daher entspricht auch die jetzige Planung der Bebauung entlang der Piusstraße sowie dem südlichen Teil der Haselbergstraße. Insofern handelt es sich um eine übliche städtische Bebauung, die sich auch durch das Gebäude des Finanzamtes widerspiegelt. Die tatsächlichen Verhältnisse an der Piusstraße, der Woensamstraße und der Haselbergstraße haben sich seit Inkrafttreten des Durchführungsplanes verändert, so dass dessen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Verhältnissen entsprechen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt den bestehenden Durchführungsplan und schafft gezielt die Voraussetzungen, die städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der veränderten baulichen Verhältnisse im Umfeld neu zu ordnen.

1.3 Inhalt:

Es wird eine adäquate Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes befürwortet, um den parkähnlichen Charakter dauerhaft sicherzustellen. Bereits heute ist jedoch eine weitere Bebauung des Friedhofparkplatzes bis hin zur Piusstraße/Geleniusstraße vorgesehen. Es wird eine komplette Bebauung des gesamten Abschnittes vorgesehen. Ökologisch

wertvolle Freiflächen sollen jedoch erhalten bleiben. Denkbar wäre dagegen eine Bebauung des Parkplatzes "Finanzamt Köln-West", Haselbergstraße.

Abwägung:

Die Anregung wird zurückgewiesen. Eine Bebauung des öffentlichen Parkplatzes erscheint städtebaulich sinnvoll. So würde die Bebauung entlang der Piusstraße fortgeführt, um auch dort den Straßenrahmen zu fassen, wie dies im südlichen Bereich der Piusstraße hin zur Aachener Straße bereits geschehen ist. Im Übrigen ist eine Bebauung der öffentlichen Parkplatzfläche nicht Gegenstand des Regelungsgehaltes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, so dass sich nähere Ausführungen hierzu erübrigen. Ebenso verhält es sich mit einer evtl. Bebauung des Parkplatzes "Finanzamt Köln-West".

1.4 Inhalt:

Gerade für das Eckgebäude Woensamstraße/Piusstraße ist eine II- bzw. maximal III-geschossige Bebauung vertretbar, um so eine optische Anbindung zum Haupteingang des Melatenfriedhofs herzustellen. Die verkehrstechnische Streckenführung birgt zudem eine neue Gefahrenquelle bei einem überdimensionierten Bauvorhaben.

Abwägung:

Die Höhe der geplanten Bebauung ist nicht an dem Haupteingang des Melatenfriedhofs zu orientieren. Vielmehr muss auf die Umgebung im Baugebiet abgestellt werden. Hiermit ist auch die Umgebung gemeint, die über das Geviert Woensamstraße/Piusstraße/Haselbergstraße/Geleniusstraße hinausgeht. In der Piusstraße hat sich beginnend an der Aachener Straße bis zur Geleniusstraße eine IV-geschossige Bebauung entwickelt. Ferner ist auf den prägenden Baukörper des Finanzamtes hinzuweisen. Dieser verfügt ebenfalls über vier Geschosse. Die Ecke Woensamstraße/Piusstraße mit den festgesetzten Bauhöhen zu fassen, ist daher zur Entwicklung einer eigenständigen und aussagekräftigen Bebauung erforderlich. Gerade weil die Piusstraße deutlich stärker befahren ist als die Haselbergstraße, wurde die Zufahrt zur Tiefgarage nicht an die Piusstraße gelegt, weil dort eine Einsichtnahme in die öffentliche Verkehrsfläche ungleich schwerer wäre.

1.5 Inhalt:

Mit der geplanten Bebauung wird ein massiver Eingriff in die bestehende Landschaft vorgenommen. Alte Bäume werden nicht mehr erhalten werden können.

Abwägung:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Pflanzen sind durch das Vorhaben angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Dies ist geschehen. Schützenswerter

Baumbestand, der durch das Vorhaben betroffen wird und auf den sich die Einwohner berufen können, konnte nicht festgestellt werden.

1.6 Inhalt:

Es ist nicht richtig, dass von einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Abwägung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64452/02 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Die Planung dient der Innenentwicklung, und es werden auch unter Berücksichtigung eines sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs anderer Bebauungspläne weit weniger als 20 000 m² zulässiger Grundfläche festgesetzt. Im Rahmen dieses Verfahrens kann von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Eine weitere Besonderheit des beschleunigten Verfahrens ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung. Insofern gibt das Gesetz vor wie zu verfahren ist.

So wurde im Zuge der Plan-Aufstellung die gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Dies erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln am 16.05.2007, in dem veröffentlicht wurde, dass sich die Öffentlichkeit im Stadtplanungsamt Köln über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und in der Zeit vom 24.05. bis 08.06.2007 zur Planung äußern kann. Hiervon wurde von Seiten der Bürger auch Gebrauch gemacht.

Ferner wurden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB berücksichtigt. Im Zuge der gemäß § 4 BauGB vorgeschriebenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die zuständigen Umweltbehörden gehört, und es wurde eine schalltechnische Untersuchung von einem anerkannten und unabhängigen Gutachter durchgeführt. Die Stellungnahmen und die Ergebnisse der Lärmuntersuchung wurden gesetzeskonform in die Abwägung eingestellt. Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht erkennbar.

1.7 Inhalt:

Die Parkplatzsituation ist bereits zurzeit mehr als angespannt. Eine Verringerung der Bauhöhen wird die Parkplatzsituation begünstigen und zu einer geringeren Lärmbelastung führen.

Abwägung:

Die notwendigen Stellplätze werden in einer unterirdischen Tiefgarage nachgewiesen. Durch die geplante Bebauung wird allenfalls eine geringe Erhöhung des gesamten Verkehrsaufkommens erfolgen. Die Belastung durch den Verkehrslärm wurde durch ein Gutachten untersucht. Im Ist-Fall beträgt der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV-Wert) für die Haselbergstraße im Jahr 2010 circa 1 044 Kfz/Tag. Im Fall der Verwirklichung des Vorhabens wird er bis in das Jahr 2010 um 20 Kfz/Tag auf 1 064 Kfz/Tag zunehmen. Hier ist ersichtlich, dass keine wesentliche Erhöhung der Verkehrszahlen eintreten wird. Die erforderlichen Lärmwerte werden eingehalten.

1.8 Inhalt:

Die Tiefgaragenzu- und -abfahrt soll über die Piusstraße erfolgen. So wird der Verkehr in der Haselbergstraße entlastet.

Abwägung:

Eine Zufahrt zur Tiefgarage über die Piusstraße scheidet aus, da die Piusstraße deutlich stärker befahren ist als die Haselbergstraße und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der Piusstraße beeinträchtigt sein könnte. In der Haselbergstraße dagegen besteht keine solche Problematik. Hier ist auch eine bessere Einsichtnahme in die öffentliche Verkehrsfläche möglich. Zudem ist zum Eckbereich Woensamstraße ein ausreichender Abstand von 15 m vorgesehen.

2. Stellungnahme Nr. 2

2.1 Inhalt:

Das neue Bauvorhaben weicht im Hinblick auf die Höhe stark von den umliegenden Gebäuden ab. Es wird darauf hingewiesen, dass die GRZ- und GFZ-Werte von 0,55 bzw. 2,05 erheblich über den Obergrenzen des § 17 BauNVO liegen. Favorisiert wird daher eine maximal III-geschossige Bebauung.

Abwägung:

Im Hinblick auf die Höhe der geplanten Bebauung ist nicht allein auf die umliegenden Gebäude abzustellen, sondern vielmehr auch auf die weitere Umgebung im Baugebiet. Beginnend an der Aachener Straße hat sich in der Piusstraße bis zur Geleniusstraße eine IV-geschossige Blockrandbebauung entwickelt. Ferner ist auf den prägenden Baukörper des Finanzamtes hinzuweisen. Dieser verfügt über vier Geschosse mit erheblichen Geschosshöhen. Für eine eigenständige und aussagekräftige Bebauung ist es erforderlich, mit den festgesetzten Bauhöhen die Woensamstraße und den Eckbereich Piusstraße zu fassen. Um einen städtebaulich verträglichen Anschluss an

die Haselbergstraße herzustellen, ist bewusst eine Abstufung zur Haselbergstraße hin vorgenommen worden. Eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO ist beabsichtigt. Zugleich soll die Woensamstraße durch eine präzise Bebauung eingefasst werden. Aus städtebaulichen Gründen wird die Eckbetonung Woensamstraße/Piusstraße gewünscht. Die aufgezeigten besonderen städtebaulichen Gründe lassen eine Überschreitung der Obergrenzen zu. Ein Ausgleich dieser Überschreitungen findet dadurch statt, dass unmittelbar westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes die öffentliche Grünfläche des Melatenfriedhofs existiert. Diese hat während der Öffnungszeiten auch eine Erholungsfunktion. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse, insbesondere mangelnde Belichtung, ist durch die geplante Bebauung nicht gegeben, denn das Plangebiet liegt nördlich der Wohngrundstücke in der Haselbergstraße. Eine Verschattung kann schon aus diesem Grunde nicht eintreten. Belichtung und Besonnung der südlich angrenzenden Grundstücke sind damit sichergestellt. Schließlich werden auch die Bedürfnisse des Verkehrs, auf die § 17 Abs. 2 BauNVO Bezug nimmt, durch die Anlage der Tiefgarage befriedigt. Eine ebenerdige Unterbringung von ruhendem Verkehr ist bewusst ausgeschlossen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen. Vielmehr werden öffentliche Belange dadurch befriedigt, dass der heutige städtebauliche Missstand des brachliegenden Grundstücks durch die geplante Baumaßnahme beseitigt wird.

2.2 Inhalt:

Es soll eine nicht durchgehende Objektbebauung erfolgen. Diese soll sich vielmehr an die Umgebungsbebauung anpassen und zwischen den Bauabschnitten kleinere Freiräume vorsehen. Ferner wird auf den Durchführungsplan von 1958 hingewiesen, der lediglich eine II-geschossige Bebauung vorsieht.

Abwägung:

In der Umgebung der geplanten Bebauung ist bereits die geschlossene Bauweise zu finden. Daher entspricht auch die jetzige Planung der Bebauung entlang der Piusstraße sowie dem südlichen Teil der Haselbergstraße. Insofern handelt es sich um eine übliche städtische Bebauung, die sich auch durch das Gebäude des Finanzamtes widerspiegelt. Die tatsächlichen Verhältnisse an der Piusstraße, der Woensamstraße und der Haselbergstraße haben sich seit Inkrafttreten des Durchführungsplanes verändert, so dass dessen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Verhältnissen entsprechen. Ein Festhalten an jenem Plan kann daher auch nicht erwartet werden.

2.3 Inhalt:

Es wird eine adäquate Gestaltung des öffentlichen Parkplatzes befürwortet, um den parkähnlichen Charakter dauerhaft sicherzustellen. Bereits heute ist jedoch eine weitere

Bebauung des Friedhofsparkplatzes bis hin zur Piusstraße/Geleniusstraße vorgesehen. Es wird eine komplette Bebauung des gesamten Abschnittes vorgesehen. Ökologisch wertvolle Freiflächen sollen jedoch erhalten bleiben. Denkbar wäre dagegen eine Bebauung des Parkplatzes "Finanzamt Köln-West", Haselbergstraße.

Abwägung:

Eine Bebauung des öffentlichen Parkplatzes erscheint städtebaulich sinnvoll. So wurde die Bebauung entlang der Piusstraße fortgeführt, um auch dort den Straßenrahmen zu fassen, wie dies im südlichen Bereich der Piusstraße hin zur Aachener Straße bereits geschehen ist. Im Übrigen ist eine Bebauung der öffentlichen Parkplatzfläche nicht Gegenstand des Regelungsgehaltes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, so dass sich nähere Ausführungen hierzu erübrigen. Ebenso verhält es sich mit einer evtl. Bebauung des Parkplatzes "Finanzamt Köln-West".

2.4 Inhalt:

Gerade für das Eckgebäude Woensamstraße/Piusstraße ist eine II- bzw. maximal III-geschossige Bebauung vertretbar, um so eine optische Anbindung zum Haupteingang des Melatenfriedhofs herzustellen. Die verkehrstechnische Streckenführung birgt zudem eine neue Gefahrenquelle bei einem überdimensionierten Bauvorhaben.

Abwägung:

Die Höhe der geplanten Bebauung ist nicht an dem Haupteingang des Melatenfriedhofs zu orientieren. Vielmehr muss auf die Umgebung im Baugebiet abgestellt werden. Hiermit ist auch die Umgebung gemeint, die über das Geviert Woensamstraße/Piusstraße/Haselbergstraße/Geleniusstraße hinausgeht. In der Piusstraße hat sich beginnend an der Aachener Straße bis zur Geleniusstraße eine IV-geschossige Bebauung entwickelt. Ferner ist auf den prägenden Baukörper des Finanzamtes hinzuweisen. Dieser verfügt ebenfalls über vier Geschosse. Die Ecke Woensamstraße/Piusstraße mit den festgesetzten Bauhöhen zu fassen, ist daher zur Entwicklung einer eigenständigen und aussagekräftigen Bebauung erforderlich. Gerade weil die Piusstraße deutlich stärker befahren ist als die Haselbergstraße, wurde die Zufahrt zur Tiefgarage nicht an die Piusstraße gelegt, weil dort eine Einsichtnahme in die öffentliche Verkehrsfläche ungleich schwerer wäre.

2.5 Inhalt:

Mit der geplanten Bebauung wird ein massiver Eingriff in die bestehende Landschaft vorgenommen. Alte Bäume werden nicht mehr erhalten werden können.

Abwägung:

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Pflanzen sind durch das Vorhaben angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Dies ist geschehen. Schützenswerter Baumbestand, der durch das Vorhaben betroffen wird und auf den sich die Einwohner berufen können, konnte nicht festgestellt werden.

2.6 Inhalt:

Es ist nicht richtig, dass von einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Abwägung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64452/02 ist gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Im Rahmen dieses Verfahrens kann von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Eine weitere Besonderheit des beschleunigten Verfahrens ist der Verzicht auf eine Umweltprüfung. Insofern gibt das Gesetz vor wie zu verfahren ist.

2.7 Inhalt:

Die Parkplatzsituation ist bereits zurzeit mehr als angespannt. Eine Verringerung der Bauhöhen wird die Parkplatzsituation begünstigen und zu einer geringeren Lärmbelastung führen.

Abwägung:

Die notwendigen Stellplätze werden in einer unterirdischen Tiefgarage nachgewiesen. Durch die geplante Bebauung wird allenfalls eine geringe Erhöhung des gesamten Verkehrsaufkommens erfolgen. Die Belastung durch den Verkehrslärm wurde durch ein Gutachten untersucht. Im Ist-Fall beträgt der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV-Wert) für die Haselbergstraße im Jahr 2010 circa 1 044 Kfz/Tag. Im Fall der Verwirklichung des Vorhabens wird er bis in das Jahr 2010 um 20 Kfz/Tag auf 1 064 Kfz zunehmen. Hier ist ersichtlich, dass keine wesentliche Erhöhung der Verkehrszahlen eintreten wird. Die erforderlichen Lärmwerte werden eingehalten.

2.8 Inhalt:

Die Tiefgaragenzu- und -abfahrt soll über die Piusstraße erfolgen. So wird der Verkehr in der Haselbergstraße entlastet.

Abwägung:

Eine Zufahrt zur Tiefgarage über die Piusstraße scheidet aus, da die Piusstraße deutlich stärker befahren ist als die Haselbergstraße und somit die Sicherheit und

Leichtigkeit des Verkehrs an der Piusstraße beeinträchtigt sein könnte. In der Haselbergstraße dagegen besteht keine solche Problematik. Hier ist auch eine bessere Einsichtnahme in die öffentliche Verkehrsfläche möglich. Zudem ist zum Eckbereich Woensamstraße ein ausreichender Abstand von 15 m vorgesehen.

3. Stellungnahme Nr. 3

3.1 Inhalt:

Wegen der Massivität der geplanten Bebauung werden Bedenken erhoben. Im Straßengeviert Haselbergstraße/Woensamstraße/Piusstraße und Geleniusstraße liegt nur eine Prägung durch zweigeschossige offene Bauweise vor. Auch der Durchführungsplan Nr. 64450/02 sieht eine zweigeschossige Bauweise vor. Die geplante Bebauung führt zu erheblichen bodenrechtlichen Spannungen. Für einen 75 m langen Baukörper in geschlossener Bauweise mit zwei- bis fünfgeschossiger Bebauung findet sich kein Vorbild.

Abwägung:

Seit dem Inkrafttreten des Durchführungsplanes im Jahre 1958 haben sich die städtebaulichen Verhältnisse im Baugebiet wesentlich verändert. In der Piusstraße hat sich beginnend von der Aachener Straße bis zur Geleniusstraße eine viergeschossige geschlossene Blockrandbebauung entwickelt. Daher ist es städtebaulich nicht angezeigt, bei den Bauformen aus den 1950er Jahren zu verbleiben. Vielmehr ist es erforderlich, die Woensamstraße baulich zu fassen. Bezüglich der Höhe der geplanten Bebauung muss nicht nur auf das Straßengeviert Woensamstraße/Piusstraße/Haselbergstraße/Geleniusstraße abgestellt werden, sondern vielmehr auf die weitere Umgebung im Baugebiet. Neben der bereits angeführten Bebauung entlang der Piusstraße ist auch auf den sehr prägenden Baukörper des Finanzamtes hinzuweisen. Dieses verfügt über vier Geschosse mit großen Geschosshöhen. Um eine eigenständige und aussagekräftige Bebauung zu entwickeln, ist es erforderlich, mit den festgesetzten Bauhöhen die Woensamstraße und den Eckbereich Piusstraße zu fassen. Dabei wird eine Abstufung zur Haselbergstraße hin bewusst vorgenommen, um mit den vorhandenen zweigeschossigen Baukörpern entlang der Haselbergstraße eine Verträglichkeit herzustellen. Von einer Massivität der Bebauung kann keine Rede sein, sondern vielmehr von einer üblichen städtischen Bebauung wie diese auch in der Piusstraße oder in Gestalt des Finanzamtes anzutreffen ist. Die geschlossene Bauweise entspricht auch der Bebauung entlang der Piusstraße sowie dem südlichen Teil der Haselbergstraße. Erhebliche bodenrechtliche Spannungen werden hierdurch nicht hervorgerufen; vielmehr stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine städtebauliche Ordnung her, die einem attraktiven und modernen Städtebau entspricht.

3.2 Inhalt:

Die künftige GRZ von 0,55 und die GFZ von 2,05 beschreitet die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Überschreitung dieser Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO sind nicht gegeben. Insbesondere ist der Friedhof keine begrünte Freifläche zur Erholung der Wohnbevölkerung, sondern ein Ort besonderer Zweckbestimmung. Im Straßengeviert seien nur eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 anzutreffen.

Abwägung:

Um auf dem sehr schmalen Vorhabengrundstück eine überwiegende Wohnbebauung zu realisieren, die heutigen Wohnbedürfnissen entspricht, ist eine gewisse Bautiefe erforderlich, die der Durchführungsplan aus dem Jahre 1958 nicht sicherstellt. Da gleichzeitig die Woensamstraße durch eine präsenste Bebauung eingefasst werden soll und auch aus städtebaulichen Gründen die Eckbetonung Woensamstraße/Piusstraße gewünscht wird, ist eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO gewollt. Die aufgezeigten besonderen städtebaulichen Gründe lassen jene Überschreitung zu, zumal die schmale Grundstücksfläche nicht erweitert werden kann. Ein Ausgleich ist sehr wohl dadurch sichergestellt, dass unmittelbar westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die öffentliche Grünfläche des Melatenfriedhofs existiert. Diese dient sehr wohl während der Öffnungszeiten auch der Erholungsfunktion. Schließlich werden gesunde Wohnverhältnisse durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die Belichtung und Besonnung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke ist sichergestellt. Es liegt insbesondere an der Lage des Plangebietes nördlich des Wohngrundstückes Haselbergstr. 31. Eine Verschattung tritt somit dort nicht ein. Schließlich werden auch die Bedürfnisse des Verkehrs durch die Anlage der Tiefgarage befriedigt. Eine ebenerdige Unterbringung von ruhendem Verkehr ist bewusst ausgeschlossen. Es entspricht somit öffentlichen Belangen, dass der heutige städtebauliche Missstand des brachliegenden Grundstückes durch die geplante Baumaßnahme beseitigt wird.

3.3 Inhalt:

Im südlich angrenzenden Geviert ist gemäß dem Durchführungsplan lediglich eine dreigeschossige Bebauung zulässig, im nördlich angrenzenden Geviert nur eine eingeschossige Bebauung.

Abwägung:

Die südlich angrenzende Bebauung verfügt entlang der Piusstraße über eine viergeschossige Bebauung. Die nördlich der Woensamstraße gelegene Bebauung ist bewusst niedrig gehalten, um nicht die Sichtachse auf die Trauerkapelle zu

beeinträchtigen. Im Plangebiet wird daher die Bebauungshöhe entlang der Piusstraße sowie östlich der Haselbergstraße (Finanzamt) aufgenommen. Hierdurch wird eine städtebauliche Einheit gebildet.

3.4 Inhalt:

Die rückwärtigen Gartenlagen im Bereich Haselbergstraße und Geleniusstraße verfügen über Gartentiefen von 15 m. Im Plangebiet beträgt die Gartentiefe lediglich 7 m.

Abwägung:

Das Plangrundstück ist relativ schmal und verfügt daher über eine recht geringe Tiefe. Um den Anforderungen des modernen Wohnungsbaus mit entsprechenden Wohnungsgrößen und -tiefen zu genügen, ist der geplante Baukörper mit im Wesentlichen einer Tiefe von circa 12 m geboten. Der rückwärtige Gartenbereich von 7 m ist nach heutigen Nutzungsvorstellungen ausreichend. Das Plangrundstück ist nicht erweiterbar. Bei einer Gartentiefe von 15 m wäre eine wirtschaftlich sinnvolle Bebauung nicht mehr möglich.

3.5 Inhalt:

Mit dem Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die angrenzende Gesamtsituation mit dem villenartigen Gebietscharakter, den Gartenflächen als Ruhezeiten und der zurückhaltenden Bebauung nicht berücksichtigt. Es liegt eine Prägung durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser vor. Das Finanzamt kann nicht prägend sein, weil es außerhalb des Durchführungsplanes liegt.

Abwägung:

Bei der Planaufstellung ist das Baugebiet zu betrachten, nicht nur das Straßengeviert Woensamstraße/Piusstraße/Haselbergstraße/Geleniusstraße. Vielmehr muss auch die umliegende Bebauung in dem vorhandenen städtebaulichen Kontext Berücksichtigung finden. Wie bereits dargelegt, findet sich entlang der Piusstraße eine viergeschossige Bebauung. Auch das Finanzamt ist aufgrund seiner Geschosshöhen sehr dominant. Das Baugebiet ist auch durch eine geschlossene Bauweise geprägt bis auf die vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Teil der Haselbergstraße und nördlich der Geleniusstraße. Die dortigen fünf Gebäude stellen die Ausnahme gegenüber der ansonsten vorherrschenden Bebauung dar. Vor diesem Hintergrund ist es städtebaulich gerechtfertigt und daher auch abwägungsfehlerfrei, eine städtische und urbane überwiegende Wohnnutzung zu schaffen.

3.6 Inhalt:

Auf dem öffentlichen Parkplatz an der Piusstraße sollen zwei viergeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss errichtet werden. Zwar ist dies nicht Gegenstand eines Vorhaben- und Erschließungsplanes, jedoch wird dort eine Bebauung überlegt. Der öffentliche Parkplatz an der Piusstraße ist für die Friedhofsnutzung und für das Finanzamt zwingend erforderlich. Beide Einrichtungen verfügen sonst über keine anderweitigen Stellplätze. Der offene Charakter des öffentlichen Parkplatzes soll erhalten werden.

Abwägung:

Eine Bebauung des öffentlichen Parkplatzes ist nicht Gegenstand des Regelungsgehaltes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64452/02. Dennoch erscheint es städtebaulich sinnvoll, auch die Bebauung entlang der Piusstraße fortzuführen, um auch dort den Straßenraum zu fassen, wie dies auch im südlichen Bereich der Piusstraße bis hin zur Aachener Straße der Fall ist. Der Fortfall öffentlicher Parkplätze soll dadurch kompensiert werden, als westlich der Piusstraße zusätzliche Parkplätze für die Friedhofsbesucher zur Verfügung gestellt werden. Nähere Ausführungen erübrigen sich, da - wie oben ausgeführt - eine Bebauung des öffentlichen Parkplatzes nicht Gegenstand des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens ist.

3.7 Inhalt:

Wird die Planung umgesetzt, gibt es keine Rechtfertigung für eine vergleichbar hohe Bebauung entlang der Haselbergstraße sowie der Geleniusstraße. Eine derart massive Blockrandbebauung entspricht nicht städtebaulichen Interessen.

Abwägung:

Bei einer Umsetzung der Planung spricht vieles dafür, dass nördlich der Geleniusstraße und westlich der Haselbergstraße eine höhere Bebauung entstehen kann. Dies ist gewollt, um hierdurch wertvolle Grundstücksressourcen zu nutzen, so dass zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, ohne dass unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Die Stadt Köln ist nach wie vor eine wachsende Stadt, so dass daher eine städtebauliche Entwicklung gewünscht ist, die im Übrigen mit der vorhandenen Bebauung entlang der Geleniusstraße und im südlichen Teil der Haselbergstraße korrespondiert.

3.8 Inhalt:

Sollte es zu der Bebauung der öffentlichen Parkplatzfläche nicht kommen, stellt sich die Bebauung im Plangebiet als Torso dar.

Abwägung:

Die geplante Bebauung ist für sich eigenständig und stellt einen sinnvollen Abschluss gerade in dem eckbetonten Bereich Woensamstraße/Piusstraße dar. Sollte es bei der öffentlichen Parkplatznutzung verbleiben, kann in keiner Weise von einem unfertigen Gebäude gesprochen werden. Dieses nimmt zu der öffentlichen Parkplatzfläche bewusst einen Abstand und damit eine städtebauliche Fuge ein. Der öffentliche Parkplatz kann daher bebaut werden; ebenso kann er aber auch unbebaut bleiben.

3.9 Inhalt:

Die geplante Bebauung entspricht nicht gesunden Wohnverhältnissen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden bis zu 10 dB(A) überschritten. Die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 gewährleisten keinen Schallschutz im Außenbereich. Das Verspringen des Staffelgeschosses im zweigeschossigen Bereich ist nicht im Schallschutzgutachten berücksichtigt. Hierdurch ändern sich die Lärmprognosen durch Reflektionen.

Abwägung:

Das Plangebiet ist durch die Lärmauswirkungen von den stark befahrenen Verkehrsachsen Aachener Straße und Innere Kanalstraße vorbelastet. Aus diesem Grunde werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Dies ist nahezu in allen innerstädtischen Wohngebieten der Stadt Köln der Fall. Urbane Nutzungen überschreiten daher üblicherweise die Orientierungswerte. Darüber hinaus handelt es sich eben nur um Orientierungswerte, nicht um Grenzwerte. Es ist zutreffend, dass die Lärmpegelbereiche keinen Schallschutz für den Außenbereich darstellen. Allerdings handelt es sich bei der Piusstraße sowie der Woensamstraße um relativ wenig befahrene Straßen in unmittelbarer Nähe zum Melatenfriedhof. Von daher ergibt sich im Rahmen der Abwägung, dass aufgrund dieser ruhigen Wohnsituation keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen für den Außenbereich erforderlich sind. So ist auch zu beobachten, dass die rückwärtigen Gärten der Grundstücke an der Haselbergstraße intensiv genutzt werden. Dies macht als Indiz deutlich, dass eine relativ ruhige innerstädtische Gartennutzung möglich ist. Die geringfügige Planänderung durch Reduzierung des Baukörpers durch weitere Abstufung führt nicht zu einer wesentlichen Veränderung unter dem Blickpunkt des Schallschutzes. Von daher entstehen keine für die Umgebungsbebauung nachteiligen Auswirkungen durch Reflexion.

3.10 Inhalt:

Der ausgelegte Planentwurf entsprach nicht der Planänderung durch Vorspringung des Staffelgeschosses im zweigeschossigen Bereich. Damit entsprach er auch nicht den Planungsabsichten des Planungsausschusses.

Abwägung:

Im Planaufstellungsverfahren ist es üblich und auch durchaus gewollt, dass Änderungen aus Gründen städtebaulicher Optimierung stattfinden. Die Veränderung durch Reduzierung des Baukörpers nimmt gerade erhöhte Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung in der Haselbergstraße. Ein wie vom Einwender vorgetragenes "Vorspringen des Staffelgeschosses im zweigeschossigen Bereich" war nicht Gegenstand eines Planungsausschuss-Beschlusses. Vielmehr hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln in seiner Sitzung am 14.06.2008 bei der Beratung über die öffentliche Auslegung beschlossen, dass "die Staffelung des Baukörpers zur Haselbergstraße nochmals geändert und mit Rücksicht auf den Bestand weiter zurückgenommen werden soll". Diesem Beschluss wurde gefolgt. Im offengelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf wurde gegenüber dem Plan-Entwurf des Verwaltungsvorschlages eine deutlich flachere Abstufung im Bereich des Baukörpers zur Haselbergstraße vorgenommen. Dies wurde während der öffentlichen Auslegung dokumentiert, indem zwei Ansichten vorgestellt wurden. Eine als Variante mit dem Stand des Verwaltungsvorschlages und eine Ansicht, die dem offengelegten abgeflachten Plan-Entwurf entsprach. Durch entsprechende Beschriftung und zusätzliche mündliche Erläuterungen wurde dies auch erklärt.

3.11 Inhalt:

Die Tiefgaragenzufahrt liegt unmittelbar am Grundstück Haselbergstr. 31. Hierdurch werden Immissionen durch Abgase, Lärm und Lichtkegel hervorgerufen, die die Nachbarn beeinträchtigen. Gemäß § 12 BauNVO ist dies nicht zulässig. Nächtliche Überschreitungen mit zulässigen Lärmwerten werden eintreten. Die Zufahrt zur Tiefgarage sollte von der Piusstraße aus erfolgen. Die Zufahrt in den beengten Raum nahe der Kreuzung Woensamstraße/Haselbergstraße ist schon wegen fehlender Einsichtsmöglichkeit zu verwerfen.

Abwägung:

Der Nachweis von Stellplätzen für die Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 12 BauNVO zulässig. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung ist nicht zu erkennen. Angrenzend auf dem Grundstück Haselbergstr. 31 findet sich ebenso eine Garage mit Zufahrt. Anschließend ist ein 3 m breiter begrünter Schutzstreifen vorgesehen, bevor dann die Tiefgaragenein- und -ausfahrt beginnt. Angesichts der üblichen überwiegenden (Wohn-)Verkehre ist aufgrund der lärmgutachterlichen Prognose nicht von unzumutbaren Beeinträchtigungen auszugehen. Darüber hinaus muss Berücksichtigung finden, dass es nicht auf die mathematisch-technische Beurteilung von Lärm entscheidend ankommt. Vielmehr kommt es darauf an, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Durch den

Schutzstreifen und die auf dem Nachbargrundstück gelegene Garage nebst Zufahrt ist die Tiefgaragenein- und -ausfahrt abgeschottet. Aufgrund der entstehenden üblichen Wohnverkehre im Wohngebiet ist zudem nicht von einer unzumutbaren Belastung auszugehen. Des Weiteren ist für die vorhandene Wohnbebauung eine gewisse Vorbelastung dadurch gegeben, dass westlich angrenzend ein sehr großer öffentlicher Parkplatz existiert, auf dem sowohl tags als auch nachts eine unbeschränkte Nutzung zulässig ist. Eine Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage im Bereich der Piusstraße/Woensamstraße scheidet aus, da die Piusstraße deutlich stärker befahren ist als die Haselbergstraße. Hierdurch könnte die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt sein. In der Haselbergstraße selbst besteht keine Problematik im Hinblick auf die Einsichtnahme in die öffentliche Verkehrsfläche. Zudem ist ein ausreichender Abstand von 15 m bis zum Eckbereich Woensamstraße/Haselbergstraße gewählt. Die Ziel- und Quellverkehre können daher problemlos abgewickelt werden.

3.12 Inhalt:

Die Abstandflächen sind nicht eingehalten.

Abwägung:

Die festgesetzten Baulinien und maximal zulässigen Wandhöhen stellen die geplante Gebäudeabstaffelung und gleichzeitige Einhaltung der Abstandflächen sicher. Unter Beachtung des Multiplikationsfaktors von $H = 0,8$ liegen die Abstandflächen zur vorhandenen Bebauung des Grundstücks Haselbergstr. 31 auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Ferner werden im weiteren Verlauf die Abstandflächen unter Beachtung des Multiplikationsfaktors von $H = 0,4$ auf einer Länge von maximal 16 m bis zum angrenzenden öffentlichen Parkplatz eingehalten. Dies entspricht den Vorschriften des § 6 der am 12.12.2006 geänderten Bauordnung Nordrhein-Westfalen. Die Einwendung, die Abstandflächen würden nicht eingehalten, ist somit unzutreffend.

3.13 Inhalt:

Der Durchführungsvertrag ist noch nicht abgeschlossen. Die nachträgliche Koppelung der Erteilung der Baugenehmigung von dem Abschluss des Durchführungsvertrages führt zur Nichtigkeit des städtebaulichen Vertrages.

Abwägung:

Der Durchführungsvertrag ist gemäß § 12 BauGB spätestens vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Dies wird geschehen. Sollte bereits eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt werden, ist selbstverständlich ein vorheriger Abschluss des Durchführungsvertrages erforderlich. Eine Nichtigkeit des städtebaulichen Vertrages liegt vor diesem Hintergrund nicht vor.

3.14 Inhalt:

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages unterliegt dem Vergaberecht und die fehlende Ausschreibung führt zur Nichtigkeit und Schadensersatzansprüchen.

Abwägung:

Der Durchführungsvertrag ist nicht vergaberelevant. Es handelt sich nicht um ein städtisches Grundstück, welches bebaut werden soll. Vielmehr befindet sich das Grundstück im Eigentum der Vorhabenträger. Es liegt auch keine Baukonzession vor, da kein Gebäude zu öffentlichen Zwecken errichtet wird, sondern lediglich ein Wohn- und Geschäftshaus. Eine Vergaberelevanz ist daher nicht gegeben.

3.15 Inhalt:

In formeller Hinsicht wird gerügt, dass die Tagesordnungspunkte zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Offenlage nicht rechtzeitig angekündigt wurden, die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses nicht ordnungsgemäß einberufen wurde, der Stadtentwicklungsausschuss nicht zuständig war, der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht wurde, das Plangebiet mangelhaft beschrieben, insbesondere nicht durch einen Planausschnitt dargestellt wurde, der Durchführungsvertrag nicht auch den Entwurf mit ausgelegt wurde, die ausgelegte Lärmstudie (Stand 2007) nicht die geänderte Planung berücksichtigt (Zurückspringen des 1. Staffelgeschosses) und der ausgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan nicht geänderte Planung berücksichtigte (Zurückspringen des 1. Staffelgeschosses).

Abwägung:

Ohne nähere Substantiierung werden angebliche Verfahrensverstöße gerügt. Diese liegen nicht vor. Sowohl der Aufstellungsbeschluss als auch die Offenlage wurden unter Wahrung der Fristen ortsüblich bekannt gemacht. Die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wurde ordnungsgemäß einberufen. Der Stadtentwicklungsausschuss ist für Beschlüsse zur Aufstellung und Offenlage von Bebauungsplänen zuständig. Der Offenlagebeschluss sowie auch der Aufstellungsbeschluss wurden ordnungsgemäß bekannt gemacht. Das Plangebiet ist ausreichend beschrieben, insbesondere durch eine Übersichtskarte im Maßstab 1 : 1 000. Der Durchführungsvertrag muss nicht offen gelegt werden, zumal dieser erst vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden muss. Die Änderungen durch das Zurückspringen des Staffelgeschosses stellen keine wesentlichen Änderungen dar, die relevante Auswirkungen auf die im Lärmgutachten untersuchte Lärmsituation haben. Verfahrensmängel sind daher nicht zu erkennen.

3.16 Inhalt:

Es wird angeregt, von dem Vorhaben- und Erschließungsplan Abstand zu nehmen und an dem Durchführungsplan festzuhalten, hilfsweise sollen die Maßzahlen an dem vorhandenen Bestand im Straßengeviert ausgerichtet werden und die Geschosshöhe ist auf maximal zwei Geschosse bei offener Bauweise zu begrenzen. Die Tiefgaragenzufahrt ist an der Piusstraße festzusetzen.

Abwägung:

Ein Festhalten an dem Durchführungsplan aus dem Jahre 1958 löst nicht das Problem des aufgetretenen städtebaulichen Missstandes durch Brachliegen des Grundstückes. Vielmehr soll durch eine moderne Wohnbebauung der städtebauliche Missstand beseitigt werden. Die Höhe und Tiefe der geplanten Bebauung entspricht der im Baugebiet vorzufindenden Bebauung. Die Grundstücke nördlich der Woensamstraße stellen vielmehr eine städtebauliche Mindernutzung dar. An dieser soll sich die geplante Neubebauung bewusst nicht orientieren. Vielmehr wird eine Orientierung an der Bebauung entlang der Piusstraße sowie im südlichen Teil der Haselbergstraße vorgenommen. Die Tiefgaragenzufahrt bietet sich nur in der Haselbergstraße an, da weder die Eckbereiche noch die Piusstraße aufgrund des dortigen höheren Verkehrs in Frage kommen.