

## **Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf –Arbeitstitel: Rochusplatz in Köln-Bickendorf– eingegangenen Stellungnahmen**

### Allgemeines

Die Stellungnahmen werden stichwortartig dargestellt. Von den abgegebenen Stellungnahmen werden nur diejenigen aufgeführt, welche die planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen sowie diejenigen, die sich auf die Auswirkungen der Festsetzungen beziehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden fortlaufend nummeriert. Die vorgetragenen Argumente werden im Einzelnen den entsprechenden Bürgerinnen und Bürgern zugeordnet.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine „Entschlüsselungstabelle“ erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 1**

Die Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im MI 2. Hierzu wird im Einzelnen folgendes angeregt:

1. Entlang der Venloer Straße sollte ein Anreiz für eine Arkadenbebauung im Erdgeschoss geschaffen werden.
2. Verzicht auf den Gebäudevorsprung am Platz, stattdessen ein Baufenster mit durchgehender Flucht und angemessener Gebäudetiefe von 14 bis 15 m definieren.
3. Verzicht auf die örtliche Festlegung der Durchgänge und -fahrten für Fußgänger. Stattdessen Durchlässigkeit allgemein als Ziel definieren und die Anordnung, Anzahl und Lage dem Investor oder Architekten überlassen.
4. Um im Bereich Vitalisstraße entfallene Geschossfläche zu kompensieren und bei der Realisierung einen größeren Auslegungsspielraum für die Stellung der Baukörper zu ermöglichen sollte der südliche Baukörper geringfügig in Richtung Osten verlängert oder sogar das Baufenster geschlossen werden. Dabei sollte der Baukörper aber durchlässig und optimal belichtet bleiben.
5. Bautiefe von 14 auf 16 m vergrößern um alternative Wohnformen (z.B. Studenten-/Seniorenwohnungen) in einer sogenannten „zweihüftigen“ Bauweise zu ermöglichen.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

### Begründung:

1. Der nördliche Baukörper soll eine klare Stadtkante zur Venloer Straße bilden. Trotz der Abknickung des Baukörpers ist es weiterhin städtebauliches Ziel, die Bebauung so weit wie möglich an die Venloer Straße heranzuführen. Durch die Abknickung hat sich die Fassade um bis zu fünf Meter nach Süden verschoben. Durch Arkaden würde das Gebäude im Erdgeschoss noch weiter von der Venloer Straße abrücken. Um die notwendige Bautiefe im Erdgeschoss zu sichern müsste die hinter Baugrenze weiter nach Süden verschoben werden und sich der Innenhof weiter verkleinern.

2. Die Bautiefe wurde hier bewusst reduziert um die Funktion eines nachrangigen Bindegliedes zwischen dem nördlichen und dem südlichen Baukörper auch in der Fassade sichtbar zu machen. Eine Reduzierung der Baumasse ergibt sich hierdurch nicht, da im „alten“ Entwurf die beiden Bauteile nicht miteinander verbunden waren und hier ein großer Zugang in den Blockinnenbereich vorgesehen war.  
  
Eine, wie von den Einwendern vorgeschlagene durchgehende Flucht würde den Baukörper sehr massiv erscheinen lassen, daher wurde hier bewusst dieser Rücksprung eingeplant.
3. Die Durchlässigkeit wurde bewusst nicht als Ziel definiert. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Verkehrsflächen erheblich lärmvorbelastet. Die geschlossene Blockrandbebauung gewährleistet zumindest einen ruhigen Blockinnenbereich. Die öffentliche Zugänglichkeit des Innenhofes wird nicht als praktikabel angesehen, da er für die dort wohnenden Mieterinnen und Mieter vorgehalten werden soll.  
  
Die im Bebauungsplan-Entwurf festgelegte Anordnung, Anzahl und Lage der Durchgänge wurde unter diesem Gesichtspunkt getroffen.
4. Die Verlängerung bzw. Schließung des Baukörpers war weder Gegenstand des Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahre 1994 noch das Ergebnis des qualifizierten Fachdiskurses zur Planung des Rochusplatzes. Aus städtebaulichen Gründen - Transparenz, keine zu starke Verdichtung - sollte hier ein entsprechend großer Abstand zu dem östlichen Baublock entlang der Äußeren Kanalstraße eingehalten werden.
5. Bautiefen von 16 m würden die Baukörper sehr massiv erscheinen lassen und den Blockinnenbereich verkleinern. Die gewünschten alternativen Wohnformen lassen sich auch in Bautiefen von 14 m realisieren.

## **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 2**

Die Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im MI 2. Hierzu wird im Einzelnen folgendes angeregt:

1. Durch die Überarbeitung des Entwurfs von 2009 habe sich die Grundfläche um ca. 250 m<sup>2</sup> und die Bruttogeschossfläche um ca. 1.100 m<sup>2</sup> reduziert. Hiervon seien insbesondere die für Laden- und Gewerbeflächen wichtigen Erdgeschossflächen auf dem städtischen Grundstück betroffen. In Bickendorf fehle zurzeit ein kleinerer Bio-Markt, der eine Fläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> plus Nebenfläche plus eine Zone für Ver- und Entsorgung benötige. Auf dem städtischen Grundstück stünden solche Flächen nicht zur Verfügung.  
  
Zur Schaffung einer attraktiven Ladenfläche wird vorgeschlagen, die südliche Platzrandbebauung im Erdgeschoss um sechs Meter in der Bautiefe nach Süden zu vergrößern analog zu dem nördlichen Riegel.  
  
Zur teilweisen Kompensation des dargestellten Flächenverlustes wird angeregt, die nördliche Randbebauung an der Venloer Straße nach Osten um ca. vier Meter zu verlängern und dort eine markante Kopfbetonung an der Kreuzung mit der Äußeren Kanalstraße entstehen zu lassen. Diese Auskragung stelle für die vorhandenen Bäume keine zusätzliche Gefährdung dar.
2. Die Reduzierung der östlichen Platzrandbebauung auf 10 m Bautiefe sollte zurückgenommen werden, zugunsten einer Standardbautiefe von 14 m.
3. Angeregt wird die Zulassung eines mindestens zweigeschossigen Durchgangs in der östlichen Platzrandbebauung.

4. Hinsichtlich der Festlegung der Gebäudefluchten am Platz und an der Nordseite zur Venloer Straße sollte klargestellt werden, dass z.B. Arkadengänge im Erdgeschoss hierdurch nicht verhindert werden.
5. Die Überschreitungsmöglichkeit bei den Baugrenzen sollte anstelle der im Bebauungsplan festgesetzten 30% entsprechend der Landesbauordnung auf 1/3 der Gesamtlänge festgelegt werden.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

1. Auf dem städtischen Grundstück stehen im nördlichen Riegel entlang der Venloer Straße ausreichend Flächen für einen -wie in der Stellungnahme angesprochenen- Bio-Markt zur Verfügung.  
  
Im südlichen Riegel sollen sich nur kleinere Geschäfte ansiedeln, deren Anlieferung von der Platzfläche aus erfolgen kann. An dieser Stelle wurde auch mit Rücksicht auf die südlich angrenzende Wohnbebauung keine größere Bautiefe festgesetzt, um hier keinen „Hinterhofcharakter“ entstehen zu lassen.  
  
Die vorgeschlagene Verlängerung der Randbebauung an der Venloer Straße um vier Meter ginge -entgegen der in der Stellungnahme vertretenen Auffassung- zu Lasten des vorhandenen Baumbestandes. Die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte Baugrenze wurde bereits so weit wie möglich nach Osten verschoben. Eine weitere Verschiebung ist aus Baumschutzgründen nicht möglich.
2. Die Bautiefe wurde hier bewusst reduziert um die Funktion eines nachrangigen Bindegliedes zwischen dem nördlichen und dem südlichen Baukörper auch in der Fassade sichtbar zu machen. Eine Reduzierung der Baumasse ergibt sich hierdurch nicht, da im „alten“ Entwurf die beiden Bauteile nicht miteinander verbunden waren und hier ein großer Zugang in den Blockinnenbereich vorgesehen war.  
  
Eine durchgehende Standardbautiefe von 14 m würde den Baukörper sehr massiv erscheinen lassen, daher wurde hier dieser Rücksprung eingeplant.
3. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Verkehrsflächen erheblich lärmvorbelastet. Die geschlossene Blockrandbebauung gewährleistet zumindest einen ruhigen Blockinnenbereich. Durch die gewünschte Öffnung würde der Innenraum stärker belärmt. Die öffentliche Zugänglichkeit des Innenhofes wird zudem nicht als praktikabel angesehen, da er für die dort wohnenden Mieterinnen und Mieter vorgehalten werden soll.
4. Der nördliche Baukörper soll eine klare Stadtkante zur Venloer Straße bilden. Trotz der Abknickung des Baukörpers ist es weiterhin städtebauliches Ziel, die Bebauung so weit wie möglich an die Venloer Straße heranzuführen. Durch die Abknickung hat sich die Fassade um bis zu fünf Meter nach Süden verschoben. Durch Arkaden würde das Gebäude im Erdgeschoss noch weiter von der Venloer Straße abrücken. Um die notwendige Bautiefe im Erdgeschoss zu sichern müsste die hinter Baugrenze weiter nach Süden verschoben werden und sich der Innenhof dadurch weiter verkleinern.
5. Der im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte Wert von 30 % hat sich in der Praxis als praktikabel erwiesen.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 3**

RheinEnergie AG / Rheinische NETZGesellschaft mbH

Die geplante Bebauung überplane zwei Gasleitungen DN 300, sowie eine Gasregelstation. Diese Versorgungsanlagen seien aufgrund ihrer Transport- und Übergabefunktion unverzichtbar.

Es werde gefordert, diese Leitungen und Anlagen durch die Festsetzung einer Fläche für Leitungsrecht bzw. Versorgungsanlagen sowie durch entsprechende Verschiebung der nördlichen und östlichen Baulinien zu sichern. Zusätzlich zu der Anlagensicherung im Bebauungsplan sei gemäß § 2 Absatz 3 des Konzessionsvertrages eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der RheinEnergie AG im Grundbuch zu bestellen.

Alternativ zu der Sicherung könne die Umlegung der Anlagen erfolgen, wenn die Folgekostenübernahmeerklärung der Stadt oder des Investors vorliege und eine Ersatztrasse sowie ein Ersatzstandort planvereinbart werden.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung:

Die Sicherung der Leitungen und Anlagen durch die Festsetzung einer Fläche für Leitungsrecht bzw. Versorgungsanlagen kann aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen. Durch die vorgeschlagene Verschiebung der Baulinien wäre eine sinnvolle Bebauung des Platzes nicht mehr möglich.

Die angesprochene Alternative findet ebenfalls keine Berücksichtigung.

Die RheinEnergie AG / Rheinische NETZGesellschaft mbH muss - nach §§ 8, 9 Absatz 2 Buchstabe b) des Konzessionsvertrages zwischen der Stadt Köln und der GEW-Werke Köln AG vom 22./27.12.1982 - ihre derzeit in gewidmeten Straßenlandflächen und/oder Fiskalflächen der Stadt Köln liegenden Leitungen auf eigene Kosten verlegen, sofern dies aufgrund der Neuplanung des Gebietes erforderlich wird.

Eine hiervon abweichende rechtliche Beurteilung käme nur in Betracht, wenn

- Leitungsrechte dinglich gesichert sind oder
- die Verlegung zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele nicht erforderlich wäre.

Für diese Ausnahmetatbestände liegen im Bebauungsplanverfahren Rochusplatz jedoch keine Anhaltspunkte vor.

Diese Rechtsauffassung wurde der RheinEnergie AG / Rheinische NETZGesellschaft bereits in 2010 mitgeteilt.