

### Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hohe Straße“ in Köln-Porz-Ensen eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 10.09.2013 (Modell 2) durchgeführt und in einer Niederschrift dokumentiert. Die in der Abendveranstaltung vorgebrachten Anregungen befinden sich in inhaltlicher Übereinstimmung mit den 9 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, die vom 10.09.2013 bis zum 20.09.2013 eingegangen sind.

Nachfolgend werden die ausschließlich ab dem 10.09.2013 eingegangenen Schreiben fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Begründung der Abwägung verwiesen.

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

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
1.1	13.09.13/ 18.09.13	<b>Dichte</b> Bereits in der Vergangenheit wurde der Abschnitt Hohe Straße 1-38 verdichtet. Eine weitere Verdichtung wird abgelehnt.	nein	Im Rahmen der Regionale wurde von der Stadt Köln in Kooperation mit der Regionale 2010 Agentur der Wettbewerb :rhein-„wohnen am strom“ ausgelobt. Der vorliegende Entwurf, welcher nun in Planungsrecht umgesetzt werden soll, wurde vom Preisgericht unter Vorsitz von Herrn Jan Störmer (Störmer Murphy and Partners GbR, Hamburg) mehrheitlich (9:2 Stimmen) zum Sieger des Wettbewerbes gekürt. Im Zuge der Vermarktung des Grundstücks, der Detailplanung und aus Brandschutzgründen ergab sich nach dem Wettbewerb, dass das zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Grundstück mit den geplanten 14 Wohneinheiten nicht ausreichend für eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes war. Daher wurde das Konzept angepasst, ohne die Grundzüge des Siegerentwurfs zu beeinträchtigen  Mit Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Umsetzung des Siegerentwurfes ermöglicht werden. An der Zielsetzung in diesem

				Bereich Wohnen in der vorliegenden Dichte zu realisieren und somit der Wohnungsknappheit in Köln entgegen zu wirken, hält die Plangeberin fest. Die hohe Dichte war bereits Bestandteil der Auslobung des Wettbewerbes und soll weiter verfolgt werden.
1.2		<p><b>Rheinblick</b> Der genannte Vorteil des Rheinblicks kommt nur den Käufern der Wohnungen zugute, den Altanwohnern wird die Sicht (auf den Rhein) jedoch genommen. Hierdurch wird eine Wertminderung befürchtet.</p>	nein	Obwohl eine Blickbeziehung zum Rhein der Altanwohner für diese als positiv anzusehen ist, besteht hierauf kein städtebaulicher Schutzanspruch. Zur Schaffung neuer Wohneinheiten bei der bestehenden Wohnungsknappheit in Köln, wird der Schaffung von neuem Wohnraum Vorrang vor dem evtl. bestehenden Rheinblick gegeben. Eventuelle Wertminderungen von Bestandsgebäuden sind nicht Bestandteil der Betrachtung.
1.3		<p><b>Ruhender Verkehr</b> Das Projekt wird zu einer Erhöhung des ruhenden und fließenden Verkehrs in der Hohe Straße durch ca. 30 zusätzliche Fahrzeuge führen, von denen für die Hälfte ein Tiefgaragenstellplatz vorgesehen ist. Es ist mit mindestens 2 Fahrzeugen pro Wohneinheit zu rechnen. Befürchtet wird, dass Gehwege zugeparkt werden und Kinder und Passanten auf die Straße ausweichen müssen.</p> <p>Im Siegerentwurf waren bis zu 22 Tiefgaragenstellplätze geplant.</p>	Weitere Untersuchung	<p>Je Wohneinheit wird derzeit ein Stellplatz vorgesehen, so dass insgesamt 15 Stellplätze in der Tiefgarage geschaffen werden sollen. Im öffentlichen Raum fallen dabei nach derzeitigem Kenntnisstand keine Parkplätze weg. Bei den bisher durchgeführten Ortsterminen wurden seitens der Stadtverwaltung keine Probleme wahrgenommen.</p> <p>Das Thema des ruhenden Verkehrs wird bis zur Offenlage vertiefend untersucht.</p>
1.4		<p><b>Verkehrsaufkommen</b> Es wird bemängelt, dass das Verkehrsaufkommen bereits jetzt schon hoch ist, da die Straße auch als „Durchgangstraße“ in den Stadtteil Westhoven genutzt wird. Dazu käme, dass sich kaum jemand an die 30 km/h Beschränkungen halten würde. Bereits beschlossen sei, dass die Straße in absehbarer Zeit auch in Gegenrichtung für Fahrradfahrer geöffnet wird.</p>	Weitere Untersuchung	<p>Die Verkehrssituation wird mit der Fachdienststelle der Stadt Köln im weiteren Verfahren erneut erörtert und überprüft.</p> <p>Der Hinweis zu der Nicht-Einhaltung der 30 km/h Beschränkung ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahren, sondern obliegt dem Ordnungsamt.</p>

1.5	<p><b>Verkehrerschließung</b> Gemäß dem Stellungnehmer fehlen auch Überlegungen, die Hohe Straße bis zur Tiefgarageneinfahrt zweispurig zu betreiben. So könnte der Verkehr über beide Richtungen über die Kölner Straße geführt werden.</p>	Weitere Untersuchung	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine geänderte Verkehrsführung geplant. Eine unmittelbare Erschließung von der Kölner Straße aus ist nicht möglich.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird die Erschließung vertiefend geprüft.</p>
1.6	<p><b>Verkehrsaufkommen während der Bauphase</b> Es wäre für die Anwohner eine Zumutung, wenn während der Bauphase die schweren Baufahrzeuge durch die ganze Hohe Straße (und Gilgaustraße) fahren müssten (auch an der Schule vorbei).</p>	nein	<p>Die Baustelleneinrichtung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Zuwegungen und Lärmemissionen werden in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren geprüft. Während der Bauphasen können durch den entstehenden Bauverkehr temporäre Lärmbelastungen, z. B. durch Baumaschinen, auftreten. Diese sind jedoch als zeitlich begrenzt einzustufen. Eine gutachterliche Untersuchung zum Baulärm ist auf der Ebene der kommunalen Planung nicht erforderlich, da die Einhaltung der diesbezüglichen Schutzvorschriften zur Gänze im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren sowie der behördlichen Überwachung gewährleistet wird. Hierbei wird der Schutzanspruch für die Wohnnachbarschaft gegenüber Baulärm sowie deren Beurteilung anhand der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) vom 19.08.1970 berücksichtigt. Während der Durchführung von lärmintensiven Bauarbeiten können auf dieser Grundlage technische und / oder organisatorische Lärminderungsmaßnahmen von der zuständigen Überwachungsbehörde angeordnet werden.</p>
1.7	<p><b>Erhalt von Pappeln, weiteren Bäumen und Gehölzstrukturen</b> Es wird darauf hingewiesen, dass die ca. 10-12 Pappeln sowie drei weitere teils ausgewachsene Bäume durch die Planung entfernt werden müssen.</p> <p>Es wird befürchtet, dass der Abgang zum Rhein von allen Gehölzen befreit wird, um einen Rheinblick zu erhalten.</p> <p>Insgesamt wird ein „schleichender Prozess“ erwartet, indem die Bebauung bzw. die Versiegelung die Natur verdrängt.</p>	Weitere Untersuchung	<p>Zwischenzeitlich wurden von den genannten Pappeln bereits einige entfernt. Im Verfahren wird geprüft, welche Bäume beziehungsweise Baumstrukturen erhalten werden können. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden die Bäume auf dem Grundstück nicht erhalten werden können. Die Bäume werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bewertet. Für einen evtl. Eingriff würde ein Ersatz erforderlich.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens werden keine sogenannten wilden Fällungen vorgenommen. Entsprechend der städtischen Satzungen müssen Fällanträge gestellt und für die gefälltten Bäume entsprechend der Baumschutzsatzungen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.</p>

				<p>Bei den Fremdgrundstücken des Weges zum Rhein ist keine Fällung von Bäumen bzw. Gehölzstrukturen vorgesehen.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung durchgeführt, in der für entfallende Grünstrukturen Ersatzmaßnahmen festgelegt werden. Daher kann nicht von einem „schleichenden Prozess“ gesprochen werden.</p>
1.8		<p><b>Beteiligung</b> Es wird darauf hingewiesen, dass Projekte in so dicht besiedelten Gebieten mit den Anwohnern geplant werden müssen, und auch in einem gewissen Maß für (die Bedürfnisse der) Anwohner.</p>	-	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung der Anwohner erfolgte im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Abendveranstaltung, mit der Möglichkeit im Nachgang schriftliche Stellungnahmen einzureichen. Die sich daraus ergebenden Anregungen bzw. Aufgaben werden bis zur Offenlage geprüft. Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit gegeben, sich ins Verfahren einzubringen.</p>
2.1	17.09.13/ 18.09.13	<p><b>Art der Bebauung</b> Grundsätzlich ist aus Sicht des Stellungnehmers gegen eine Bebauung des Grundstücks nichts einzuwenden. Der Stellungnehmer richtet sich jedoch gegen die Art der Bebauung in Form einer vierstöckigen Bebauung, mit einer Mauer und ohne jegliches Grün.</p>	nein	<p>Im Rahmen der Regionale wurde von der Stadt Köln in Kooperation mit der Regionale 2010 Agentur der Wettbewerb :rhein-„wohnen am strom“ ausgelobt. Der vorliegende Entwurf, welcher nun in Planungsrecht umgesetzt werden soll, wurde vom Preisgericht unter Vorsitz von Herrn Jan Störmer (Störmer Murphy and Partners GbR, Hamburg) mehrheitlich (9:2 Stimmen) zum Sieger des Wettbewerbes gekürt.</p> <p>Gemäß der Wettbewerbsauslobung sieht der Entwurf ein Wohngebiet in direkter Lage und Sichtverbindung aus möglichst vielen Räumen der Wohnungen zum Rhein vor. Im Zuge der Vermarktung des Grundstücks, der Detailplanung und aus Brandschutzgründen ergab sich nach dem Wettbewerb, dass das zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Grundstück mit den geplanten 14 Wohneinheiten nicht ausreichend für eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes war. Daher wurde das Konzept angepasst, ohne die Grundzüge des Siegerentwurfs zu beeinträchtigen.</p>

2.2		<p><b>Genehmigungspraxis</b> Der Einwender richtet sich gegen die Genehmigungspraxis, da bei seinem eigenen Bauvorhaben im Jahre 1997 ihm der Abriss und Wiederaufbau seines „maroden“ Anbaus untersagt wurde, mit der Begründung, es bestehe lediglich Bestandsschutz. Auch wurden ihm Auflagen zu seinen Dachgeschossfenster gemacht. Schon wenige Jahre später wurden die Nachbargrundstücke mit großen Wohnhäusern und Hinterlandbebauung verdichtet.</p>	nein	Die Bewertung des Bauvorhabens des Einwenders aus dem Jahre 1997 ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Für das nun anstehende Bauvorhaben werden alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Derzeit soll der Siegerentwurf des Wettbewerbs :rhein-„wohnen am strom“ mittels der Erstellung eines Bebauungsplans in Planungsrecht umgesetzt werden. Anschließend ist ein Bauantrag auf Grundlage dieses Bebauungsplans einzureichen, welcher von der Bauordnung zu bewerten ist.
2.3		<p><b>Geschwindigkeit</b> Am Ende der Hohe Straße befindet sich eine Ganztagschule. Bereits heute hielte sich nur eine Minderheit an die vorgegebenen 30 km/h und Radarkontrollen gab es hier noch nicht. Zukünftig führen 15 bis 30 Wagen zusätzlichen durch die enge Straße, deren Fußwege immer öfters zugeparkt sind.</p>	nein	Es wird auf den Abwägungspunkt 1.4 verwiesen.
2.4		<p><b>Reduzierung der Bebauung auf ein vernünftiges Maß</b> Es wird eine Reduzierung der geplanten Bebauung auf ein vernünftiges Maß angeregt.</p>	nein	Es wird auf den Abwägungspunkt 1.1 verwiesen.
3.1	16.09.13/ 18.09.13	<p><b>Gebietscharakter</b> Es wird bemängelt, dass das vorgestellte Projekt nicht dem Gebietscharakter entspricht. Ein Projekt sollte sich nach der Bebauung in der Umgebung (Ensen) orientieren. Hier würde ein umzäuntes Ghetto entstehen.</p>	nein	Es wird auf den Abwägungspunkt 1.1 verwiesen.
3.2		<p><b>Ruhender Verkehr</b> Es wird auf die aus Sicht des Einwenders prekäre Parksituation hingewiesen. Es würde auf Sperrflächen und auf den Bürgersteigen geparkt. Fallen die vorhandenen Parkflächen weg, würde die Situation nicht besser, denn 15 Tiefgaragenstellplätze wären zu wenig. Es wird nachgefragt, wo neue Ersatzparkplätze entstehen.</p>	Weitere Untersuchung	Es wird auf den Abwägungspunkt 1.3 verwiesen.

3.3		<p><b>Geschossigkeit</b> Eine Viergeschossigkeit wird vom Einwender abgelehnt.</p>	nein	<p>Die Planung sieht eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in Teilen mit Staffelgeschossen vor. Dabei wird das Staffelgeschoss gläsern geplant, jedoch sind im Einzelfall Wohnungstrennwände in den Staffelgeschossen geplant. Ansonsten wird die Fassade gegliedert.</p> <p>Die Plangeberin hält an der geplanten Bebauung (Dreigeschossigkeit + Staffelgeschoss) fest. Bereits in der Auslobung zum Wettbewerb :rhein-„wohnen am strom“ wurde eine Verdichtung des Plangebietes angestrebt, welche nun auch planungsrechtlich vorbereitet werden soll.</p> <p>Aufgrund der differenzierten Bebauung geht von der geplanten Bebauung keine massive Wirkung aus.</p>
3.4		<p><b>Ausgleichsmaßnahmen</b> Es wird dargelegt, dass in den vorgelegten Plänen keine Ausgleichsmaßnahmen für die Rodung der vorhandenen Bäume enthalten sind. Nur die Begrünung der Dächer reicht aus Sicht des Stellungnehmers nicht aus. In der Visualisierung würden Bäume auf anderen Grundstücken oder dem Bürgersteig gepflanzt.</p>	ja	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erstellt. Für einen evtl. Eingriff würde ein Ersatz erforderlich. Bis zur Offenlage wird ein diesbezügliches Konzept vorliegen.</p>
3.5		<p><b>Flucht- und Rettungswege</b> Es wird bemängelt, dass keine Flucht- und Rettungswege dargestellt sind.</p>	Prüfung	<p>Im Rahmen der Genehmigungsplanung werden Flucht- und Rettungswege erarbeitet und zur Baugenehmigung eingereicht. Es wird geprüft, ob diesbezüglich Änderungen im Entwurf vorgenommen werden müssen, die für das Bauleitplanverfahren von Belang sind.</p>
3.6		<p><b>Kaltluftschneise</b> Es wird bemängelt, dass eine Kaltluftschneise zugebaut wird. Hiervon wären auch andere Stadtteile betroffen.</p>	nein	<p>Durch die politischen Gremien der Stadt Köln wurde eine Grundsatzentscheidung zur Bebauung getroffen. Derzeit befinden sich innerhalb dieser ausgewiesenen Grünzone auch heute schon bauliche Anlagen, die Funktion einer Frischluftschneise kann jedoch erhalten bleiben. Im noch zu erstellenden Umweltbericht wird dieser Belang dargestellt.</p>

4.1	16.09.13/ 18.09.13	<p><b>Baukörper</b> Aus Sicht des Stellungnehmers ist der Baukörper überdimensioniert und unpassend. Die angegebene Höhe von 61,8 m ü. NN (11,8 m) wird bezweifelt. Aber auch bei einer verringerten Höhe von 3 m würde dieser Baukörper die angrenzenden Grundstücke und die Nachbarschaft „erschlagen“.</p> <p>Es wird eine Perspektive, welche die kritische Höhe aufnimmt und die nachbarschaftliche Sicht zeigt gefordert, da ansonsten eine mangelnde Information im Sinne des § 3 BauGB vorliegen würde.</p> <p>Angesichts des Baukörpers kann im Hinblick auf Volumen und Höhe nicht von einem „Fischerdorf“ gesprochen werden. Dies stelle keine zutreffende Information dar, wie sie gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefordert wird.</p>	nein	<p>Die derzeitige Planung sieht eine Höhe von ca. 11,8 m über der Straßenhöhe der Hohe Straße vor. Diese liegt bei ca. 51,35 m ü NN. Demnach wird nach dem derzeitigen Entwurf eine Höhe von ca. 63,15 m ü NN erreicht. Demzufolge wurde bei der Abendveranstaltung in der Tat eine falsche Höhe angegeben, da bei dieser Veranstaltung von einer Geländehöhe von ca. 50 m ü NN gesprochen wurde. Diese liegt jedoch wie geschrieben bei ca. 51,35 m. An der geplanten Höhe von 11,8 m über dem Gelände haben sich jedoch keine Änderungen gegeben. Im Rahmen des Verfahrens werden Festsetzungen getroffen, welche eine verbindliche maximale Gebäudehöhe regeln.</p> <p>Des Weiteren wird im Verfahren seitens der Stadtverwaltung geprüft, ob weitere Visualisierungen notwendig werden. Die gewählten Begrifflichkeiten stellen keine abwägungsrelevanten Aspekte dar.</p> <p>Bezüglich der allgemeinen Dichte wird auf die Abwägung zu Punkt 1.1 verwiesen.</p>
4.2		<p><b>Ruhender Verkehr</b> Die Kapazität der Tiefgarage mit 15 Stellplätzen bei 15 Wohnungen mit einer angestrebten Größe von 135 bis 215 m<sup>2</sup> je Wohnung wird als unzureichend angesehen. Es wird befürchtet, dass öffentliche Stellplätze in Anspruch genommen werden müssen. Bei 15 Wohneinheiten werden 30 Tiefgaragenstellplätze gefordert.</p> <p>Darüber hinaus wird die Anzahl der Wohneinheiten bezweifelt, da zuerst von 14 Wohneinheiten die Rede war, im Protokoll der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 25.04.2013 von 17 Wohnungen gesprochen wurde und nun von 15.</p>	Weitere Untersuchungen	<p>Bzgl. des ruhenden Verkehrs wird auf den Abwägungspunkt 1.3 verwiesen.</p> <p>Die unterschiedlichen Angaben zu den Wohneinheiten ergeben sich aus den jeweiligen Ständen der Bearbeitung. Im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbes wurden 14 Wohneinheiten geplant. Anschließend wurde das Grundstück vergrößert und insgesamt 17 Wohneinheiten vorgesehen (Stand Beratung Stadtentwicklungsausschuss). Aufgrund der Detailplanungen reduzierten sich anschließend die Wohneinheiten wieder auf 15.</p>
4.3		<p><b>Weitere und zusätzliche Beeinträchtigung der Verkehrssituation auf der Hohe Straße</b> Auf der Hohe Straße bestehen von der Einfahrt des Hauses Nr. 1 bis zur abknickenden Straßenführung vor dem Rhein</p>	Weitere Untersuchungen	Es wird auf die Abwägungspunkte 1.3 – 1.5 verwiesen.

	<p>insgesamt 13 auf der Straße gekennzeichnete PKW-Stellplätze und einen Motorrad-Stellplatz. Die bestehenden Stellplätze seien bereits für den Bestand zu gering.</p> <p>Es wird befürchtet, dass bestehende Stellplätze wegfallen (durch Zufahrt, evtl. Änderungen von Einbahnstraße in Gegenverkehr). Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass neuer Parkplatzbedarf hinzukommt.</p>		
4.4	<p><b>Mangelnde Darstellung von Alternativen in Ausführung des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB</b>  Es wird bemängelt, dass die Abendveranstaltung nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechen.</p> <p>Des Weiteren wird bemängelt, dass keine Alternativen vorliegen.</p>	nein	<p>Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hohe Straße“ in Köln-Porz-Ensen steht derzeit am Anfang. Demnach wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Anforderungen an § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden erfüllt.</p> <p>Im Vorfeld zum nun durchzuführenden Bebauungsplanverfahren wurde der Wettbewerb :rhein-„wohnen am strom“ durchgeführt. Der vorliegende Entwurf wurde vom Preisgericht unter Vorsitz von Herrn Jan Störmer (Störmer Murphy and Partners GbR, Hamburg) mehrheitlich (9:2 Stimmen) zum Sieger des Wettbewerbes gekürt. Im Rahmen des Wettbewerbes lagen somit mehrere Alternativen für den Standort vor. Weitere Alternativenbetrachtungen sollen aufgrund des durchgeführten Wettbewerbes im weiteren Verfahren nicht durchgeführt werden.</p>
4.5	<p><b>Mangelnde Interessensabwägung im Sinne der Forderungen des BauGB</b>  Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Interessenabwägung zwingend vorzunehmen, u. a. soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Der Einwender geht von einer einseitigen Bewertung des Bauvorhabens ohne Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarbebauung aus (z. B. Sichtachse zum Rhein ist nur für die Bewohner der neu geplanten Bebauung ein Wert).</p>	nein	<p>Das Bebauungsplanverfahren steht derzeit am Anfang, die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Im Laufe des Verfahrens werden weitere Untersuchungen (Verkehr, Lärm, Umweltbelange etc.) durchgeführt und in die Abwägung eingestellt. Die politischen Gremien der Stadt Köln werden aufgrund der noch zu erarbeitenden Unterlagen eine Entscheidung über das Verfahren treffen. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung werden auch die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Bzgl. der Sichtachse zum Rhein wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine Blickbeziehung zum Rhein der Altanwohner in der Tat als positiv anzusehen ist, hierauf jedoch kein städtebaulicher Schutzanspruch besteht.</p>



4.6		<p><b>Verträgliche Alternativen / Alternativvorschlag</b>  Es wird angeregt, normale Einfamilien- oder Zweifamilienhausbebauung mit angepasster Baukörper- und Höhenentwicklung vorzusehen.</p>	nein	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da für das Plangebiet der Wettbewerb :rhein-„wohnen am strom“ im Rahmen der Regionale von der Stadt Köln in Kooperation mit der Regionale 2010 Agentur durchgeführt wurde.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Umsetzung des Siegerentwurfes ermöglicht werden. An der Zielsetzung in diesem Bereich Wohnen in der vorliegenden Dichte zu realisieren und somit der Wohnungsknappheit in Köln entgegen zu wirken, hält die Plangeberin fest.</p>
5.1	14.09.13/ 18.09.13	<p><b>Rheinblick</b>  Der Stellungnehmer hat im Dezember 2009 eine Eigentumswohnung mit Rheinblick gegenüber der planungsrelevanten Grünfläche erworben. Im September 2009 wurde er über das Internetportal –immobilienscout24.de – auf eine zum Verkauf stehende Eigentumswohnung mit Rheinblick aufmerksam. Eine Nachfrage bei den Voreigentümern und mehreren Anwohnern, ob auf der Grünfläche in absehbarer Zeit mit einer Wohnbebauung gerechnet werden muss, wurde von allen Befragten verneint bzw. ausgeschlossen. Zur Sicherstellung wurde im Oktober / November 2009 die zuständige Stadtverwaltung aufgesucht und der Flächennutzungsplan eingesehen. Von den Mitarbeitern der Stadtverwaltung wurde ihm seiner Aussage nach mitgeteilt, dass es auf absehbare Zeit keinerlei Bauplanung geben würde.</p> <p>Nach einem Zeitungsbericht am 02.07.2013 hat der Stellungnehmer erfahren, dass eine Planung für die Fläche im Verfahren ist, diese Aussage wurde auf telefonische Nachfrage bestätigt. In einem anschließenden Telefonat mit Frau Müssigmann, erfuhr der Stellungnehmer, dass zum Zeitpunkt Oktober / November 2009 bereits eine Planung für das Gebiet vorlag.</p> <p>Dem Stellungnehmer drängt sich die Frage auf, ob die dama-</p>	nein	<p>Im Jahre 2009 war eine Bebauung der angesprochenen Grünfläche bereits in Planung (Vorbereitung Wettbewerb seit 2007). Sollte die Aussage des Mitarbeiters der Stadt im Oktober / November 2009 so getroffen worden sein, wird die Aussage zu der Bebaubarkeit des Grundstückes bedauert.</p> <p>Unabhängig von Aussagen stellt die Blickbeziehung zum Rhein keinen städtebaulichen Schutzanspruch dar.</p>

		lige unzutreffende Auskunft fahrlässig gegeben worden war, oder ob man ihn bzw. die Öffentlichkeit bewusst die seit über 2 Jahren laufenden Planungsabsichten unterschlagen hat.		
5.2		<b>Überdimensionierung</b> Aus Sicht des Stellungnehmers ist die beabsichtigte Bebauung überdimensioniert und unpassend.	nein	Es wird auf den Abwägungspunkt 1.1 verwiesen.
5.3		<b>Belange der Nachbarn</b> Der Stellungnehmer sieht das Bestreben in der Planung darin, so viel wie möglich teuer zu verkaufenden Wohnraum zu schaffen, ohne Rücksicht auf die Belange der Nachbarn.	nein	Es wird auf den Abwägungspunkt 4.5 verwiesen.
5.4		<b>Ruhender Verkehr</b> Die Realisierung von 15 Tiefgaragenstellplätzen bei 15 großen Wohneinheiten wird kritisch gesehen. Es wird angeregt, mindestens 2 Pkw pro Wohneinheit zu berücksichtigen.  Des Weiteren wird befürchtet, dass es bei einer Umsetzung eines Zweirichtungsverkehrs noch einige bestehende Stellplätze wegfallen würden.	Weitere Untersuchung	Es wird auf die Abwägungspunkte 1.3 sowie 1.5 verwiesen.
5.5		<b>Zusammenfassung der Bürgerveranstaltung</b> Aus Sicht des Stellungnehmers ist bei der Informationsveranstaltung deutlich geworden, dass es mehrheitliche Meinungen der Betroffenen (Anwohner) gibt, dass dieses Planvorhaben so nicht realisiert werden sollte.	-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.6		<b>Infrastruktur</b> Der Hinweis während Abendveranstaltung, dass die Infrastruktur (Ärzte, Geschäfte) durch zusätzliche Bewohner im Ort gehalten werden kann, ist für den Stellungnehmer nicht zwingend nachvollziehbar. Gerade in jüngster Vergangenheit hat es erheblichen Zuwachs an Bewohnern in Ensen gegeben (Wohnpark Engelshof, Kölner Straße – Rheinwinkel).	-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Bauvorhaben ist nicht alleine dafür verantwortlich, dass Infrastrukturmaßnahmen erhalten bleiben können, trägt aber einen Teil dazu bei.

5.7		<p><b>Wertminderung</b> Nach Schätzung eines Immobilienmaklers würde durch die Realisierung des geplanten Bauvorhabens der tatsächliche Wert der Wohnung des Stellungnehmers um ca. 50.000 € sinken. Der Stellungnehmer kündigt an, alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um den dann entstandenen Schaden erstattet zu bekommen.</p>	-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren werden sämtliche privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die politischen Gremien der Stadt Köln werden aufgrund der noch zu erarbeitenden Unterlagen eine Entscheidung über das Verfahren treffen.
6.1	16.09.13/ 18.09.13	<p><b>Ablehnung des Bauvorhabens</b> Die Stellungnehmerin möchte in Ensen wohnen bleiben und sucht eine neue ebenerdige Eigentumswohnung. Sie versprach sich von dem Konzept „Hohe Straße“ eine möglicherweise geeignete Lösung, doch ihre Erwartungen wurden enttäuscht, als sie „die ‚Festungsanlage‘ sah, wie das Bauvorhaben bei der Versammlung zu Recht bezeichnet wurde.“</p> <p>Die Idee, sich von der historischen Bauweise inspirieren zu lassen, wurde aus ihrer Sicht durch das vorliegende Konzept in keiner Weise erfüllt.</p>	-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.1	16.09.13/ 16.09.13	<p><b>Rheinblick</b> Als die Stellungnehmer ihr Grundstück kauften, wurde Ihnen ein Grundstück mit Rheinblick verkauft. Es wurde ihnen zugesichert, dass das Nachbargrundstück nicht bebaut wird. Mit der Planung würde ihnen der Rheinblick genommen.</p>	nein	Es wird auf den Abwägungspunkt 1.2 verwiesen.
7.2		<p><b>Lage der Tiefgaragenzufahrt</b> Es werden Beeinträchtigungen durch die Tiefgarage durch Lärm, Abgase und Abblendlicht befürchtet.</p>	Weitere Untersuchungen	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Lärmgutachter die Lärmimmissionen untersuchen und bewerten. Es ist eine Überdachung der Einfahrt vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der geringen Anzahl von Fahrzeugen werden allerdings keine Luftschadstoffbelastungen im nennenswerten Umfang erwartet.</p> <p>Es wird des Weiteren geprüft, inwiefern die Nachbarn durch Abblendlicht beeinträchtigt werden.</p>

7.3		<b>Durchwegung Blockbebauung</b> Aus Sicht der Stellungnehmer werden die Fuß-/Fahrwege direkt an den Wohnzimmerfenstern der Stellungnehmer vorbeigeführt, welches einen unzumutbaren Zustand darstellen würde.	nein	Die Durchwegung des Plangebietes ist nur für Fußgänger vorgesehen. Von diesen gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen aus. Die Fahrwege zur Tiefgarageneinfahrt werden von einem Lärmgutachter untersucht und bewertet.
7.4		<b>Kinderspielplatz</b> Die Stellungnehmer erfuhren auf der Abendveranstaltung, dass hinter ihrem Grundstück ein Kinderspielplatz errichtet werden soll. Obwohl die Einwender nichts gegen Kinder und Kinderspielplätze haben, fühlen sie sich stark eingekesselt.	Klärung im Verfahren	Im Zuge der Planung sind gemäß den Vorgaben der Stadt Köln Angebot für Kinder zu schaffen. Diese werden im weiteren Verfahren konkretisiert und in die Abwägung eingestellt.
7.5		<b>Grundidee des Entwurfes</b> Die Grundidee des Entwurfes wird abgelehnt, da sich der Entwurf nicht in die Umgebung einpasst (Struktur, Bauweise, Baulinien von Nachbargrundstücken).	nein	Es wird auf den Abwägungspunkt 1.1 verwiesen.
8.1	16.09.13/ 17.09.13	<b>Baumbestand</b> Es wird angemerkt, dass die Architektenpläne insbesondere die Darstellung der Säulenpappeln irreführend sind, da nicht ersichtlich ist, wie groß der Eingriff in den Baumbestand sein wird. Es soll besonders auf den ortsbildprägenden Pappelnbestand Rücksicht genommen werden.	Weitere Untersuchungen	Es wird auf den Abwägungspunkt 1.7 verwiesen.
8.2		<b>Baumpflanzungen</b> Die Stellungnehmerin fragt nach, welche Neupflanzungen es verbindlich geben wird.	Weitere Untersuchungen	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden bis zur Offenlage grünordnerische Festsetzungen erarbeitet und in die Planung aufgenommen. Während der Offenlage können diese von der Stellungnehmerin eingesehen und Anregungen vorgetragen werden.
8.3		<b>Ökologische Baubegleitung</b> Es wird eine ökologische Baubegleitung angeregt, da es im Rheinabschnitt viele Fledermäuse und Vogelbrutplätze gibt.	Weitere Untersuchungen	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in das Verfahren ein. Nach dem Vorliegen der Ergebnisse kann erst entschieden werden, ob eine ökologische Baubegleitung notwendig wird oder nicht.

8.4		<p><b>Nachweis über Baumbestand</b> Die Stellungnehmerin erinnert an die gemeinsame Resolution von Bürgern und Politik, dass Bauherren / Investoren einen Nachweis über den Baumbestand vor Beginn einer Baumaßnahme und nach Beendigung der Baumaßnahme beibringen. Dies gilt nicht nur für Bäume auf dem zu bebauenden Grundstück, sondern auch für Bäume auf öffentlichen Grundstücken.</p>	Weitere Untersuchungen	<p>Im Verfahren wird geprüft, welche Bäume beziehungsweise Baumstrukturen erhalten werden können. Demnach ist auch eine Bestandserhebung durchzuführen.</p> <p>Ansonsten werden die Bäume im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bewertet. Für einen evtl. Eingriff würde ein Ersatz erforderlich.</p>
9.1	15.09.13/ 18.09.13	<p><b>Protokoll der Abendveranstaltung</b> Im Rahmen der Abendveranstaltung wurde betont, dass Inhalt und Ablauf der Veranstaltung in einem Protokoll festgehalten würden. In diesem Zusammenhang sei – sicherlich aus Versehen – versäumt worden, eine Anwesenheitsliste aufzustellen.</p> <p>Der Stellungnehmer sowie die zusätzlich unterschreibenden Personen bitten um Zusendung je einer Durchschrift des Protokolls an die angegebenen Adressen.</p>	nein	<p>Eine Anwesenheitsliste ist nicht erforderlich und wurde daher nicht erstellt.</p> <p>Von der Abendveranstaltung wurde ein Protokoll erstellt. Dieses ist jedoch nicht öffentlich und wurde daher dem Stellungnehmer und den weiteren Personen nicht zugestellt. Dieses wurde dem Stellungnehmer am 25.09.2013 telefonisch mitgeteilt (Nachricht wurde auf einem Anrufbeantworter hinterlassen).</p>

Nachfolgende Stellungnahme ging verspätet (06.10.2013) ein:

10.1	06.10.13/ 07.10.13	<p><b>Kanal</b> Die Stellungnehmer fragen nach, wohin der bestehende Kanal im Plangebiet verlegt wird und wer die Kosten trägt.</p>	-	<p>Nach derzeitigem Stand soll der Kanal auf dem Grundstück selbst verlegt werden. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.</p>
------	-----------------------	---	---	--

Stand: 15. Oktober 2013