

## **Darstellung und Bewertung der Stellungnahme, die zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes 65432/02 –Arbeitstitel: Universitätsstraße 3 in Köln-Sülz– vorgebracht wurde**

---

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 12.09. bis 11.10.2013 ging eine Stellungnahme eines Anliegers ein.

Nachfolgend wird die Stellungnahme wiedergegeben und im Weiteren wird ein Entscheidungsvorschlag unterbreitet, der im Folgenden begründet wird.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

### **Stellungnahme :**

"Die geplante Blockrandbebauung ist für mich nachvollziehbar. Den Bau des rückwärtigen Gebäudes im Innenhof betrachte ich jedoch als sehr problematisch.

Derzeit kommt es schon aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe zu regelmäßigen Lärmbelästigungen. Durch die Innenhoflage wird der Lärm erheblich verstärkt!

REWE-Supermarkt: Aufgrund der langen Öffnungszeiten (Mo. – Fr. von 07 bis 24 Uhr, Sa. von 07 bis 22 Uhr) kommt es auch zur späten Stunde bzw. in den frühen Morgenstunden zu Lärm durch Kunden und Lieferanten des Supermarktes. Sei es ein Motorroller der über den Parkplatz fährt, ein LKW der Müll abholt oder ein klappernder Einkaufswagen, der über das Pflaster geschoben wird.

Ducati-Motorradhändler: Durch die Motorräder kommt es tagsüber zu teils erheblichen und langandauernden Lärmbelästigungen. Die Maschinen laufen im Stand teils über mehrere Minuten! Auch das Ausladen und Auspacken der angelieferten Waren erfolgt nicht geräuschlos.

Krankentransport Köln: Der Krankentransport Köln ist teils bis spät in die Nacht (teils nach Mitternacht/ auch Sonntags) bzw. in den frühen Morgenstunden (ab ca. 5 Uhr!) tätig. Lärm entsteht durch die Fahrzeugbewegungen, zuschlagenden Türen und Unterhaltungen der Mitarbeiter.

Ich möchte nochmal darauf hinweisen, dass aufgrund der Innenhoflage der Lärm viel deutlicher wahrzunehmen ist als z. B. in einem nicht dicht bebauten Gebiet. Die Lärmbelästigung ist insbesondere in den Sommermonaten sehr störend. Durch die in der Zeit von Mai bis August hohen Innentemperaturen, insbesondere in den Dachgeschosswohnungen (teils über 30 °C Innentemperatur), ist ein schlafen bei geschlossenen Fenstern und Balkontüren nicht möglich. Durch die offenen Türen und Fenster werden die Geräusche aus dem Innenhof direkt wahrgenommen. Die Vorstellung, dass jetzt auch noch ein Gebäude in den Innenhof gebaut wird, betrachte ich unter Lärmaspekten als äußerst problematisch. In der Regel wird bei Wohnungen mit Innenhoflage immer mit "ruhiger Innenhoflage" geworben. Hier hat man nun vor, ein Gebäude für studentisches Wohnen mitten in einen bestehenden Innenhof zu bauen. Die Geräusche, die aus den neuen Wohnungen (z. B. Musik hören bei offenem Fenster) oder von den Dachterrassen her kommen, werden für alle anderen Bewohner des Innenhofes mehr als deutlich zu hören sein!

Meine Wohnung liegt im Gebäude der Universitätsstraße 1. Bei den Wohnungen im Gebäude handelt es sich überwiegend um Studentenapartments. Aus Erfahrung kann ich sagen, dass es im Haus aufgrund der hohen Anzahl von Studenten zu regelmäßigen Lärmbelästigungen, z. B. durch lautes Musikhören in den Nachtstunden, kommt. Warum wird also die Wohnqualität vieler Innenhofbewohner für ein paar neue Wohnungen im Innenhof aufgeopfert? Die Begründung "dringend benötigte Wohnangebote" und "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" erschließt und rechtfertigt

tigt sich für mich unter dem Aspekt der verminderten Wohnqualität aller anderen Innenhofbewohner nicht!

Für die neu geplanten Wohnungen im Innenhof stellt sich das Problem der Lärmbelästigung durch die Nähe zu den Gewerbebetrieben noch viel mehr. Daran wird auch eine 2 Meter hohe Wand zur Abgrenzung des Ducati-Motorradhändlers nichts groß ändern.

Das Bauvorhaben wird aufgrund der großen Wohnungsnot gerechtfertigt. Im Internet trägt das Bauvorhaben den Namen "Campus Delux". Es ist also davon auszugehen, dass die zu zahlenden Mieten im sehr hohen Bereich liegen werden. Für "normale Studenten" werden solche Wohnungen wohl nicht zu bezahlen sein. Gerade diese Zielgruppe sucht jedoch dringend bezahlbaren Wohnraum. Warum wird das für dieses Vorhaben zur Verfügung stehende Kapital nicht an anderer Stelle für bezahlbaren Wohnraum eingesetzt? Meiner Ansicht nach geht es hier eher um maximalen Profit. Lebensqualität der Anwohner und bezahlbare Mieten für die Wohnungssuchenden scheint hier kein Entscheidungskriterium zu sein.

Bei der geplanten Blockrandbebauung werden für das Erdgeschoss auch Schank- und Speisewirtschaften als zulässig betrachtet. Die Vorstellung, demnächst auch noch einen weiteren Gewerbebetrieb mit eventueller Außengastronomie im Innenhof zu haben, ist für mich ebenfalls unter Lärm- und eventuellen Geruchsaspekten als nicht zumutbar anzusehen!

Sollten Wohnungen in der Stadt nicht auch ein Minimum an Wohnqualität haben und behalten? Kommt Profitgier vor Lebensqualität? Ich bitte das geplante Vorhaben unter den genannten Aspekten noch einmal zu überprüfen und auch aus Sicht der bereits hier wohnenden Menschen zu überdenken. Wohnungsnot rechtfertigt nicht jedes Bauvorhaben."

### **Entscheidung durch den Rat:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### **Begründung:**

Die Öffnungszeiten des Rewe-Supermarkts sind nicht Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, da diese in einem separaten bauaufsichtlichen Verfahren genehmigt wurden. Die neue Bebauung reduziert jedoch deutlich die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze im Innenhof, wodurch sich die Stellplatzemissionen deutlich verbessern werden.

Die Wohnung des Einwenders liegt in einem festgesetzten Mischgebiet und wird durch die neue Innenhofbebauung und die neu zu errichtende Wand zum Ducati-Motorradhändler und zum "Krankentransport Köln" hin besser abgeschirmt. Insofern dürfte auch hier eine Verbesserung der Lärm-situation insgesamt eintreten.

In dem zum Planverfahren eingeholten Lärmgutachten wird dargelegt, dass im Bereich der geplanten Bebauung auf Grundlage der Ergebnisse der Luftschallmessungen in Verbindung mit den zur Verfügung gestellten Nutzungsangaben die zum Tages- und Nachtzeitraum in einem Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Gleiches gilt für die in einem Mischgebiet zum Tages- und Nachtzeitraum kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. Die Gewerbebetriebe haben ebenfalls ihre maximal zulässigen Lärmwerte einzuhalten.

Grundlage der Planung ist die Schaffung von Wohnraum insbesondere in Form von kleinen Apartments, die auch für studentisches Wohnen geeignet sind. Welche Bewohner dann tatsächlich in das neue Bauobjekt einziehen, ist dem Markt vorbehalten und kann durch die Bauleitplanung nicht gesteuert werden, zumal sich eine Bewohnerstruktur auch im Laufe einiger Jahre verändern kann. Durch die Bereitstellung kleiner Wohnungen beziehungsweise Apartments, wird jedoch die Grundlage geschaffen, dass die Wohnungen für Studenten und Alleinstehende besser geeignet sind als für Familien mit Kindern. Sicherlich wird die Bewohnerstruktur durch das Angebot gesteuert, dennoch haben Nachbarn, egal aus welcher Alters- oder Sozialstruktur kommend, aufeinander

Rücksicht zu nehmen. Hier vermeintlichen Studenten zu unterstellen, sie seien besonders laut, entbehrt jeglicher Grundlage und ist zudem nicht durch die Bauleitplanung zu regeln, die in erster Linie Abmessungen, Gestaltungsprinzipien, Vorgaben zur Bauweise und zu den allgemeinen Nutzungen festlegt.

Die Zulässigkeit von tertiären Nutzungen im Vorderhaus ist der Lage an der Universitätsstraße geschuldet. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss an der lauten Straße ist nicht unbedingt empfehlenswert und bedarf einer überlegten Planung, insofern wurde zu Recht die Möglichkeit eingeräumt, hier tertiäre Nutzungen, die auch als Serviceeinrichtungen für Haus und Umgebung dienen können, zuzulassen. Darin sind zwar auch Schank- und Speisewirtschaften mit eingeschlossen, jedoch ist es realistisch, dass, wenn überhaupt, hier eine kleine Bar oder ein Café als Anlaufpunkt der Wohnanlage entsteht. Eine Außengastronomie im Innenhof ist weder geplant, noch wäre verfügbare Fläche dafür vorhanden. Zudem wäre diese, wie vom Einwender selbst ausgeführt, nur schwer nachbarschaftsverträglich und könnte insofern nach bauaufsichtlichen Verfahren auch nicht genehmigt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Blockschließung den Innenbereich deutlich leiser macht. Wirtschaftliche und gestalterische Aspekte rechtfertigen die Errichtung eines Hofgebäudes im Innenbereich. Die Abstandflächen zu den Nachbarn werden eingehalten. Durch die Gebäudestellung ist zu erwarten, dass die südöstlichen Nachbarn - darunter auch der Beschwerdeführer - neben der Abschirmung zur Straße, auch durch eine gewisse Abschirmung zu den bestehenden Gewerbebetrieben profitieren. Der Lärmgutachter hat dargelegt, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden und somit die Wohnnutzung möglich und rechters ist. Daher wird den Bedenken zum Hofgebäude und zu den tertiären Nutzungen im Erdgeschoss des Vordergebäudes nicht gefolgt.