

**Darstellung und Bewertung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67478/02  
Arbeitstitel: Amsterdamer Straße“ (VEP) in Köln-Riehl  
eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der Offenlage**

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 30.04.2014 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 08.05. bis zum 10.06.2014 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind 23 Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund der teilweise inhaltsgleichen Stellungnahmen wird nicht jedes Schreiben einzeln behandelt, sondern die eingegangenen Stellungnahmen werden sachlich gebündelt.

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

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.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1, 2, 3, 4	<p><b>Höhe der geplanten Bebauung / Ortsbild</b></p> <p>Bedenken bestehen gegen die geplante dreigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer homogenen Siedlungsstruktur mit ein- bis maximal zweigeschossigen Wohngebäuden im Bereich De-Vries-Straße und Nägelistraße. Die geplante Bebauung sei zu hoch und die Baukörper im Vergleich zur kleinteiligen Einfamilienhausbebauung zu groß. Angeregt wird eine maximal zweigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses im südlichen und westlichen Teil des Plangebietes.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt	Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich südlich der Kinderklinik an der Amsterdamer Straße geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, nach dem Abbruch der vorhandenen Bebauung durch Nachverdichtung eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung als Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen, um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Mit dem städtebaulichen Ziel, der Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben, wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Die geplanten Wohngebäude bilden durch ihre Anordnung ein in sich geschlossenes Ensemble, das zwischen der städtebaulichen Großstruktur des Krankenhauses mit bis zu fünf Geschossen und der vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung vermittelt. Zusätzlich wurde mit Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung eine Abstufung der Gebäudehöhe im Plangebiet vorgenommen. Die festgesetzten Gebäudehöhen stellen eine ortsbildverträgliche Höhenstaffelung gegenüber der vorhandenen Bebauung dar.</p>
1, 4	<p><b>Erhalt des Baumbestandes</b></p> <p>Angeregt wird, den Baumbestand des Plangebietes möglichst zu erhalten. Befürchtet wird, dass sich die Rodung des Baumbestandes im Plangebiet nachhaltig auf die umliegenden Grundstücke auswirken werde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p>	<p>Ziel der Planung ist es, durch Nachverdichtung eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung als Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen, um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes wurden 50 Bäume erfasst, davon sind 41 Bäume gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung geschützt. Aufgrund der Nachverdichtung des Plangebietes mit einer Wohnbebauung kann die Mehrzahl der vorhandenen Bäume im Plangebiet nicht erhalten werden. Im Allgemeinen Wohngebiet können nach vorliegender Planung 9 Bäume erhalten werden, davon 7 gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume. Die Einzelbäume und Baumgruppen sollen nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Die entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Birken weisen auf Grund ihres Alters und der problematischen Standortbedingungen eine erhöhte Bruchgefahr auf. Durch eine zusätzliche Verschattung ist mit einer zunehmenden Schiefwüchsigkeit bzw. einer einseitigen Kronenausbildung in Richtung der Nachbargrundstücke zu rechnen. Der an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandene Mammutbaum, sowie die Blut-Buche sind als klassische Parkbäume für die Stellung innerhalb wohnungsnaher Gärten nicht geeignet. Auf Grund der hohen</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1	<p><b>Bodenuntersuchung</b></p> <p>Angeregt wird eine Bodenuntersuchung innerhalb des Plangebietes, da es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände der Firma Clouth handle und Schadstoffbelastungen zu befürchten seien.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt</p>	<p>Empfindlichkeit gegen Verdichtung, Anschüttung, Abgrabung und Versiegelung, sowie der permanent notwendigen Rückschnittmaßnahmen ist mit einer eingeschränkten Vitalität und Entwicklung bzw. einem artuntypischen Habitus der Bäume zu rechnen. Die Birkengruppe an der südlichen Plangebietsgrenze sowie der Mammutbaum (unterliegt nicht der Baumschutzsatzung) und die Rot-/Blutbuche an der westlichen Plangebietsgrenze weisen jeweils einen Abstand von weniger als 4,0 m zur Grundstücksgrenze auf. Eine Festsetzung zum Erhalt würde eine gleichwertige Neupflanzung bei Abgang des Baumes einschließen. Diese wäre aufgrund der geplanten städtebaulichen Nachverdichtung und aus Gründen des Nachbarschaftsrechts nicht umsetzbar. Die geplanten Hausgärten (Ziergärten) entsprechen zudem nicht den Standortansprüchen dieses mächtigen Parkbaumes wie dem Mammutbaum oder der Blutbuche. Die Freiflächenplanung sieht innerhalb des Plangebietes eine Neuanpflanzung von 15 Bäumen vor. Die Vorhabenträgerin ist aufgrund der Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Köln verpflichtet, Ersatzpflanzungen bzw. -zahlungen zu leisten.</p> <p>Die umweltbezogenen Auswirkungen der vorliegenden Planung waren Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, wurden durch Fachgutachten geprüft und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dokumentiert.</p> <p>Es wurde eine Oberbodenuntersuchung gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt. Es haben sich keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ergeben.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p><b>Entlüftung der Tiefgarage</b></p> <p>Befürchtet werden Geräusch- und Geruchsbelästigungen durch die Anlage eines Lüftungsschachtes der Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zur südlichen Plangebietsgrenze.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt, sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Gemäß Landesbauordnung sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet wird. Dabei sind die der Wahrung dieser Belange dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren stellt die Einhaltung dieser Anforderungen und die Berücksichtigung der Nachbarschaftsrechte sicher.</p>
2	<p><b>Wirksamkeitsvoraussetzung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes</b></p> <p>Vorgetragen wird, dass den Planunterlagen ein gesonderter Vorhaben- und Erschließungsplan und eine genaue Beschreibung des Vorhabens (textlich und zeichnerisch) fehlen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit materiell unwirksam sei.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p>	<p>Die speziellen Anforderungen des § 12 BauGB an den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden beachtet.</p> <p>Aus der Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan“ geht hervor, dass die Planurkunde mit den Festsetzungen zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan ist und gemeinsam mit dem Durchführungsvertrag den Voraussetzungen des § 12 BauGB entspricht. Die grundsätzliche Zulässigkeit dieser Darstellung wird auch vom Einwender im Ergebnis nicht in Frage gestellt. Für die Art der Nutzung erfolgt die Konkretisierung des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB im Durchführungsvertrag. Die Zulässigkeit einer alleinigen Konkretisierung des Vorhabens durch eine detaillierte Beschreibung im Durchführungsvertrag (und der Begründung) wird durch die jüngste Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster (Urteil v. 17.02.2011, Az. 2 D 36/09) bestätigt. Nicht erforderlich ist dagegen, dass im Falle des § 12 Abs. 3 a BauGB ein Vorhaben – neben der im Durchführungsvertrag festgeschriebenen konkret zulässigen Nutzung – bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Vorhaben mit allen seinen städtebaulich relevanten Parametern abgebildet werden muss. Durch § 12 Abs. 3 a</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p><b>Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes</b></p> <p>Bedenken bestehen hinsichtlich der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes; die allgemeine Art der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sei gewählt worden, um von einem geringeren Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen ausgehen zu können (Stichwort: Etikettenschwindel).</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p>	<p>BauGB erfahren die Präziserungsanforderungen des § 12 Abs. 1 BauGB eine vom Gesetzgeber gewollte Aufweichung dahingehend, dass der Umfang eines Vorhabens nur im Durchführungsvertrag festgelegt werden kann.</p> <p>Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Krankenhaus folgt der Intention, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke neben der Zulässigkeit von Wohngebäuden zu schaffen. Mit der allgemeinen Festsetzung der baulichen Nutzung wird die Möglichkeit eröffnet, durch Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeitsvoraussetzungen zu modifizieren, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedürfte.</p> <p>Dabei kommt hinzu, dass der Unterschied zwischen einem allgemeinen und einem reinen Wohngebiet ohnehin nur gradueller und nicht prinzipieller Art ist.</p> <p>Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen, in ihnen sind nur wenige wohnfremde Nutzungen ausnahmsweise möglich.</p> <p>Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes bietet sich an wenn die Aufnahme wohnfremder, nach § 3 BauNVO nicht zulässiger Nutzungen ermöglicht werden soll, etwa um den Bewohnern des Gebietes die Möglichkeit zu eröffnen, die in § 4 Absatz 2 BauGB aufgelisteten Nutzungen vor Ort aufzunehmen. In Betracht kommen vielfältige gewerbliche, nicht von § 13 BauNVO gedeckte Nutzungen, die heute häufig im Wohnhaus ausgeübt werden, etwa in Form von Heimarbeitsplätzen unter Nutzung der EDV.</p> <p>Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes vermittelt zwischen dem reinen Wohngebiet westlich und südlich des</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p><b>Nähe zur Bestandsbebauung im Westen und Verschattung</b></p> <p>Angeregt wird, für das Haus C Baugrenzen festzusetzen, die dem Erfordernis eines größeren Grenzabstandes Rechnung tragen würden. Zu befürchten seien zu geringe Grenzabstände der zukünftigen Bebauung des Plangebietes, die mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Nachbarn durch nachteilige Sichtbeziehungen verbunden seien.</p> <p>Infolge der Planung seien eine erhebliche Verschattung und eine unzumutbare Beeinträchtigung zu befürchten. Angeregt wird, den von den geplanten Gebäuden ausgehenden Schattenwurf auf die südlich und westlich angrenzenden Grundstücke und Wohngebäude gutachterlich zu prüfen.</p> <p><b>Ausdehnung und Lage der Tiefgarage</b></p> <p>Angeregt wird, die äußere Grenze der Tiefgarage nicht in Richtung der westlichen Plangebietsgrenze zu verschieben.</p> <p><b>Fachgutachterliche Bewertung des Baumbestandes</b></p> <p>Das Plangebiet sei durch einen hohen Baumbestand gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der hervorgehobenen Bedeutung des Natur- und Artenschutzes in der Bauleitplanung hätte vor Eintritt in das Bauleitplanverfahren die Prüfung erfolgen müssen, ob eine Bebauung des Plangebietes unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten überhaupt umsetzbar sei. Eine sachgerechte Abwägung der</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p>	<p>Plangebietes und der nördlich angrenzenden Krankenhausesnutzung.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes werden die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung eingehalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen regeln, welche Mindestabstände zwischen Gebäuden erforderlich sind. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Abstandsvorschriften das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot nicht verletzt ist. Eine gutachterliche Prüfung zur Verschattung der Bestandsbebauung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen wird durch das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, daher wurde die Fläche für die Errichtung einer Tiefgarage großzügig festgesetzt. Der Abstand zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und der Maximalausdehnung der vorgesehenen Tiefgarage beträgt mindestens 6,20 m. Eine Betroffenheit des Einwenders durch die Lage der Tiefgarage ist nicht erkennbar.</p> <p>Der Baumbestand wurde durch das Büro Lill + Sparla Landschaftsarchitekten aufgenommen und bewertet. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden 50 Bäume erfasst, davon sind 41 Bäume gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung geschützt. Aufgrund der Nachverdichtung des Plangebietes mit einer Wohnbebauung einschließlich Realisierbarkeit einer Tiefgarage können nur 9 Bäume erhalten werden,</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Belange des Baumschutzes hätte unabhängig von der geplanten Bebauung eine fachgutachterliche Bewertung der vorhandenen Bäume vorausgesetzt.</p> <p>Angeregt werden eine naturschutzfachliche Bewertung des Baumbestandes auf seine Erhaltenswürdigkeit und die planungsrechtliche Sicherung der zu erhaltenen Bäume durch Festsetzung.</p> <p>Des Weiteren sei zu prüfen, ob die im Plangebiet vorhandenen Bäume als Naturdenkmale im Sinne des § 22 LG NRW bzw. § 28 BNatSchG unter Schutz zu stellen seien.</p>		<p>davon 7 gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume.</p> <p>Köln ist gegenüber vielen anderen deutschen Großstädten eine wachsende Stadt. Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen sind ausreichend neue Wohnungen zu bauen. In dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) ergibt sich im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 ein Bedarf von insgesamt rund 52 100 Wohneinheiten (WE), davon 9 550 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 42 550 WE in Mehrfamilienhäusern. Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen und ein Neubauvorhaben in erhaltenswerte Strukturen harmonisch eingefügt.</p> <p>Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, durch Nachverdichtung eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung als Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen, um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Die Planung basiert auf dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit dem städtebaulichen Ziel, der Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben, wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.</li> <li>- Die städtebauliche Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe zu einem Stadtbahnhaltepunkt trägt zugleich dem Klimaschutzgedanken Rechnung.</li> </ul> <p>Auf der Grundlage des Freiflächengestaltungsplanes, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen die materiellrechtlichen Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung eines Naturdenkmals nicht vor.</p> <p>Die Unterschutzstellung von Naturdenkmälern richtet sich nach § 22 Landschaftsgesetz NRW. Als Naturdenkmale werden danach Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis fünf Hektar festgesetzt, soweit ihr besonderer Schutz</p> <p>a) aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen oder</p> <p>b) wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist.</p> <p>Aus dem Begriff des Naturdenkmals folgt weiter, dass dem Naturgebilde Denkmalcharakter zukommen muss. Bezogen auf das Naturdenkmal bedeutet dies, dass sich dieses durch eine „gewisse Einmaligkeit“ hervorheben muss. Eine Unterschutzstellung kommt nur dann in Betracht, wenn einer der in § 22 LG NRW benannten Schutzgründe einschlägig ist.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren gab es daher seitens der Unteren Landschaftsbehörde keine Bestrebungen, eine Ausweisung einzelner Bäume des Plangebietes als Naturdenkmal vorzunehmen.</p>



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
3	<p><b>Beweissicherungsverfahren für vorhandene Mauer</b></p> <p>Befürchtet wird, dass die vorhandene ca. 1,50 m hohe Grenzmauer südlich des Plangebietes bei Realisierung der Tiefgarage Schaden nehmen könnte. Angeregt wird ein Beweissicherungsverfahren.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt, sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Die Frage der Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Die Vorhabenträgerin wird allerdings vor Aufnahme der Bauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren durchführen.
5 - 23	<p><b>Öffentlicher Spielplatz im Johannes-Giesberts-Park</b></p> <p>Angeregt wird, den öffentlichen Spielplatz mit einer Größe von 300 m<sup>2</sup> nicht im Johannes-Giesberts-Park, sondern im Bebauungsplangebiet vorzusehen. Der erhaltenswerte Baumbestand des Plangebietes biete sich für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes an. Nach den Anforderungen der Landesbauordnung müsse der Kinderspielplatz auf eigenem Grundstück errichtet werden.</p> <p>Alternativ wird eine Spielplatzfläche auf dem Clouth-Gelände angeregt, die den Spielplatzbedarf aller Bauvorhaben rund um den Johannes-Giesberts-Park zusammenfasse.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt	<p>Die gemäß § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (BauO NRW) erforderlichen Spielplätze für Kleinkinder werden im Plangebiet auf dem eigenen Grundstück bereitgestellt.</p> <p>Bei der 300 m<sup>2</sup> großen Fläche, die im Johannes-Giesberts-Park hergerichtet werden soll handelt es sich um einen öffentlichen Spielplatz.</p> <p>In den Stadtteilen Riehl und im direkt angrenzenden Stadtteil Nippes besteht eine Unterversorgung an öffentlichen Kinderspielplatzflächen. Infolge der vorliegenden Planung von etwa 50 Wohneinheiten entsteht ein zusätzlicher Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche von insgesamt 300 m<sup>2</sup>.</p> <p>Nach den Erfahrungswerten des Amtes für Kinderinteressen und Jugendförderung ist ein öffentlicher Spielplatz erst ab einer Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> optimal zu gestalten. Aus diesem Grunde soll die benötigte Fläche von 300 m<sup>2</sup> im angrenzenden Johannes-Giesberts-Park nachgewiesen werden. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Vorhabenträgerin einen Abgeltungsbetrag für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb des Johannes-Giesberts-Parks zahlt.</p> <p>Die im rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67480/03 „Clouth-Gelände in Köln-Nippes“ festgesetzten öffentliche Spielplatzflächen sind auf den Bedarf ausgerichtet, der durch die Realisierung der Wohnbebauung dieses Plangebietes entsteht.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
7	<p><b>Verzicht auf die Bebauung</b></p> <p>Angeregt wird, auf die geplante Wohnbebauung zu verzichten.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt	<p>Köln ist gegenüber vielen anderen deutschen Großstädten eine wachsende Stadt. Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen sind ausreichend neue Wohnungen zu bauen. In dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) ergibt sich im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 ein Bedarf von insgesamt rund 52 100 Wohneinheiten (WE), davon 9 550 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 42 550 WE in Mehrfamilienhäusern. Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen und ein Neubauvorhaben in erhaltenswerte Strukturen harmonisch eingefügt.</p> <p>Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, durch Nachverdichtung eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung als Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen, um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Die Planung basiert auf dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit dem städtebaulichen Ziel, der Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben, wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.</li> <li>- Die städtebauliche Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe zu einem Stadtbahnhaltepunkt trägt zugleich dem Klimaschutzgedanken Rechnung.</li> </ul>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
10	<p><b>Städtebauliche Dichte, Wohnumfeld</b></p> <p>Angeregt wird, zum Wohle der Allgemeinheit eine nachhaltige Wohnbaulandentwicklung anzustreben, die sich durch die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes mit ausreichend Grünflächen anstelle hoher städtebaulicher Dichte auszeichne.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt	<p>Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, durch Nachverdichtung eine drei- bis viergeschossige Wohnbebauung als Maßnahme der Innenentwicklung zu ermöglichen, um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Die Planung basiert auf dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit dem städtebaulichen Ziel, der Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben, wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.</li> <li>- Die städtebauliche Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe zu einem Stadtbahnhaltepunkt trägt zugleich dem Klimaschutzgedanken Rechnung.</li> </ul> <p>Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer wohngebietstypischen städtebaulichen Dichte – unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete.</p>