

## ANLAGE 3

### Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan 66458/12 –Arbeitstitel: Bildungslandschaft Altstadt-Nord in Köln-Altstadt-Nord– fristgerecht eingegangenen, planungsrelevanten Stellungnahmen aus der zweiten Offenlage

Die zweite Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 27.08.2014 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 04.09.2014 bis zum 18.09.2014 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind zwölf Stellungnahmen eingegangen, von denen sich zehn (in Teilen) auf die Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs beziehen, eine jedoch verfristet einging. Während der o.g. Frist konnten gemäß Ankündigung im Amtsblatt Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

*Anmerkung: Stellungnahmen bzw. die Teile von Stellungnahmen, die zwar innerhalb der o.g. Frist eingegangen sind, sich jedoch nicht auf die Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs beziehen, sondern auf die Inhalte der ersten Offenlage, werden als außerhalb der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingegangene Stellungnahmen behandelt.*

Nachfolgend werden die **fristgerecht eingegangenen Einwände zu den Änderungen der zweiten Offenlage** dokumentiert und fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie die Entscheidung durch den Rat dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Entscheidung durch den Rat verwiesen. Aufgrund der teilweise inhaltsgleichen Stellungnahmen wird nicht jedes Schreiben einzeln behandelt, sondern die eingegangenen Stellungnahmen werden sachlich gebündelt.

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1	<b>Zweite öffentliche Auslegung</b> Es wird bemängelt, dass die erste öffentliche Auslegung nicht abschließend und aktenkundig verabschiedet wurde. Aus diesem Grund sei im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung eine Einschränkung der Möglichkeit der Stellungnahme auf lediglich die Änderungen nicht zulässig und seien sämtliche Stellungnahmen gemäß §3 Absatz 2 BauGB zu berücksichtigen. Darüber hinaus sei der Internetauftritt der Stadt Köln im Frühjahr überarbeitet worden, so dass eine Information zum Beteiligungsverfahren nicht möglich und die Bekanntgabe der ersten öffentlichen Auslegung nicht über die Internetseite der Stadt Köln verfügbar war. Des Weiteren handele es sich nicht um geringfügige Änderungen der Planung, sondern solche, die sich wesentlich auf die Planung auswirken. (Stellungnahmen 1, 2, 3, 4-8, 10, 12)	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 03.04.2014 beschlossen und gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB am 30.04.2014 im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 18, Seite 304 bekannt gemacht.  Darüber hinaus wurde die öffentliche Auslegung – als zusätzlicher Service der Stadt Köln –im Rahmen des Internetauftritts der Stadt Köln angekündigt und war dort nachweislich über einen mehrwöchigen Zeitraum verfügbar. Rechtlich maßgeblich ist aber ausschließlich die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Stadt Köln.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Während der ersten öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein. Gemäß § 4a Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch ist es zulässig, während einer zweiten öffentlichen Auslegung lediglich Stellungnahmen abzufragen, die sich auf die geänderten Teile des Bebauungsplans beziehen. Die zweite öffentliche Auslegung wurde mit Nennung der Änderungen im Amtsblatt bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass lediglich zu den geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.</p> <p>Alle Stellungnahmen aus der zweiten Auslegung, die sich auf die Inhalte der ersten Offenlage und nicht auf die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beziehen, werden als verfristet eingegangen gewertet und dem Rat zur Entscheidung vorgelegt, soweit sie für die Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch von Bedeutung sind.</p> <p>Die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs zur zweiten öffentlichen Auslegung betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die geringfügige Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der technischen Anlagen auf Gebäudedächern (zulässig auf 30% statt wie bisher 20% der jeweiligen Dachfläche sowie Berechnung des Anlagenmaßes ab Oberkante Dachhaut anstatt Oberkante Rohdecke),</li> <li>- die geringfügige Anpassung der maximal zulässigen Höhe der Außenwand entlang der Vogteistraße (Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in einem Teilbereich um 80 cm, von 11,70m auf 12,50m),</li> <li>- sowie den Verzicht auf die gestalterische Festsetzung zur Bepflanzung des Randes der Fläche für Gemeinbedarf angrenzend an die öffentliche Parkfläche.</li> </ul> <p>Die genannten Änderungen wirken sich lediglich geringfügig auf die Planung aus, da die folgenden grundsätzlichen städtebaulichen Planungsziele nicht berührt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- direkt angrenzende Ergänzung der vorhandenen Bebauung an dieser Stelle, um den baulichen Eingriff in den Park so gering wie</li> </ul>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>möglich zu halten;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einschränkung der Sichtbarkeit von technischen Anlagen auf Dächern von der direkten Umgebung aus gesehen;</li> <li>- Beschränkung der zulässigen Dachfläche für technische Anlagen zur Gewährleistung eines verträglichen Erscheinungsbildes der „fünften Fassade“;</li> <li>- Erhalt des Charakters des Klingelpützparcs;</li> <li>- Integration der Schulfreifläche in den Park.</li> </ul>
2	<p><b>Maximal zulässige Gebäudehöhe im Bereich der geplanten Mensa entlang der Vogteistraße und maximal zulässiges Höchstmaß der Dachaufbauten</b></p>		
2.1	<p><u>Verschattung, Eingriff in das Landschaftsbild</u>  Es wird befürchtet, dass durch die Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Baufeld der zukünftigen Mensa entlang der Vogteistraße sowie die nun höher festgesetzten Dachaufbauten die gegenüberliegenden Wohngebäude zusätzlich verschattet werden bzw. Sonneneinstrahlung weggenommen wird, besonders in den unteren Stockwerken in den späten Nachmittagsstunden. Der Ausblick werde darüber hinaus entwertet.</p> <p>Es wird nun nicht die oberste Geschosskante, sondern die höher liegende Dachhaut als Bemessungsgrundlage für das maximal zulässige Anlagenmaß festgesetzt. Vorgetragen wird, dass aus der Begründung nicht erkenntlich sei, wie der zusätzliche Raumbedarf, der durch die Änderung der Bemessung des maximal zulässigen Anlagenmaßes eingeräumt würde, zustande komme. Es wird befürchtet, dass eine dadurch ermöglichte Erhöhung des Gebäudes neben einer zusätzlichen Verschattung der umliegenden Wohnbebauung einen weiteren Eingriff in das Landschaftsbild bedeute. Diese Planänderung werde daher abgelehnt, wenn es für die Dachaufbauten einen alternativen Standort am Gebäude gäbe.  (Stellungnahmen 1, 3, 4 – 8, 9, 10, 12)</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe der zukünftigen Mensa wurde im vorderen Baufeld entlang der Vogteistraße geringfügig um 80 cm (von 11,70m auf 12,50m) erhöht. Unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandflächen zur Straßenmitte hin beträgt die realisierbare Traufhöhe an der Baugrenze Vogteistraße maximal 11,70m, erst in der fortschreitenden Tiefenstaffelung des Grundstücks ist die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,50m sukzessive realisierbar. Da keine zwingenden Festsetzungen zur Gebäudehöhe gemacht werden und somit die bauordnungsrechtlichen Abstandflächenvorschriften zur Gewährleistung ausreichender Licht- und Sonneneinstrahlung im Genehmigungsverfahren zwingend einzuhalten sind, ist eine unzumutbare Verschattung der gegenüberliegenden Bebauung nicht zulässig.</p> <p>Die Änderungen in der zweiten Offenlage gestatten es, die Anlagenhöhe von maximal 2,40 m ab der Oberkante der Dachhaut zu bemessen anstatt ab der obersten Geschosdecke. Hierdurch kann eine zusätzliche Höhe vom Straßenniveau bis zur Oberkante der technischen Anlage von circa 60 cm entstehen (geschätzte maximale Höhe des Aufbaus der Dachhaut). Grundsätzlich sind jedoch auch für die Dachaufbauten (inklusive der Aufzugsanlagen) die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen zur Straßenmitte hin einzuhalten, so dass eine</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>unzumutbare Verschattung der gegenüberliegenden Bebauung nicht zulässig ist.</p> <p>Die Änderung der Bemessung des maximal zulässigen Anlagenmaßes, das nun ab Oberkante Dachhaut gemessen wird, trägt den allgemein anerkannten Regeln der Technik Rechnung, hier: zur Realisierung der notwendigen Dachhaut. Es wird dadurch keine quantitative Erweiterung des Raumbedarfs im Sinne des Raumprogramms der Mensa ermöglicht. Die an dieser Stelle zulässige Geschossfläche wurde nicht verändert.</p> <p>Eine genaue Positionierung der technischen Dachaufbauten im Baufeld ist darüber hinaus nicht Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da bereits durch die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung („Technische Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückspringen.“) für ein verträgliches Straßenbild gesorgt wird.</p> <p>Es wird durch die Änderungen, die Gegenstand der zweiten Offenlage waren, kein Eingriff ins Landschaftsbild verursacht, der den in der Begründung formulierten Planungszielen („Die vorhandene Bebauung soll an dieser Stelle direkt angrenzend ergänzt werden, da so der bauliche Eingriff in den Park gering gehalten werden soll.“) widerspricht. Insbesondere orientiert sich die straßenbegleitende zukünftige Bebauung nach wie vor an der Trauf- und Firsthöhe des Nachbargebäudes und müssen die technischen Anlagen um das Maß ihrer Höhe von der Fassadenebene zurückspringen.</p>
2.2	<p><u>Lärm- und Geruchsbelästigungen</u>  Es wird befürchtet, dass durch die Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Baufeld der zukünftigen Mensa entlang der Vogteistraße sowie die nun höher festgesetzten Dachaufbauten Lärm- und Geruchsbelästigungen entstehen. Alternative Standorte für technische Anlagen, z.B. die parkzugewandte Seite des Mensagebäudes, werden vorgeschlagen, bei denen die Anwohner in der Vogteistraße nicht belästigt würden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die Änderung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Baufeld der zukünftigen Mensa entlang der Vogteistraße sowie die geänderte Festsetzung zur Bemessung des zulässigen Anlagenmaßes haben keine Auswirkungen auf die zu erwartenden Lärm- und Geruchsemissionen, da weder die Art der baulichen Nutzung noch die Zweckbestimmungen verändert wurden. Auch wurde die zulässige Geschossfläche nicht verändert, so dass z.B. nicht von vermehrten</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	(Stellungnahme 3)		<p>Verkehrsbelastungen und damit verbundenen Emissionen ausgegangen werden kann.</p> <p>Eine genaue Positionierung der technischen Dachaufbauten im Baufeld ist darüber hinaus nicht Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Gemäß § 3 Absatz 1 Landesbauordnung sind bauliche Anlagen so zu errichten und anzuordnen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. 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>
2.3	<p><u>Eingriff in den Traufbereich der Platane</u>  Es wird bemängelt, dass die vorliegende Planung durch die Erhöhung der maximal zulässigen Höhe der Außenwand entlang der Vogteistraße noch weiter in den Traufbereich der Platane eingreife. Es bestünden vor diesem Hintergrund Bedenken hinsichtlich der Stabilität des zu erhaltenden Baumes. Es sei aus dem Begründungstext nicht ersichtlich, warum die Dachaufbauten gerade im Kronenbereich der Platane notwendig seien.  (Stellungnahmen 4 – 8, 10, 12)</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Ausschlaggebend für die Bemessung des Eingriffs in den Kronenbereich der Platane ist die Lage der Baugrenze, nicht die Höhe der innerhalb der Baugrenze zulässigen Bebauung. Die Baugrenze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf entlang der Vogteistraße berücksichtigt die Baumkrone der stadtbildprägenden Platane durch die Einhaltung eines angemessenen Abstands zur öffentlichen Grünfläche. Da die Baugrenze im Rahmen der zweiten Offenlage nicht verschoben wurde, findet durch die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie die Änderung der möglichen Anlagenhöhe kein zusätzlicher Eingriff in den Kronenbereich der zu schützenden Platane statt, durch den eine Gefährdung der Stabilität des Baumes begründet werden könnte.
<b>3</b>	<b>Integration der Schulfreifläche in den Klingelpützpark</b>		
3.1	<p>Es bestehen Bedenken gegen die ersatzlose Streichung der textlichen Festsetzung „Die Fläche ist entlang der Nutzungsgrenze zur öffentlichen Grünfläche durchlaufend (mit Ausnahme von maximal vier Durchgängen in der Breite von 1 – 5 Metern zum Zwecke der Durchwegung) auf einer Breite von 1 bis 3 Metern mit einheimischen und standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.“. Es sei nicht akzeptabel, dass der Baumbestand entlang der Grenze zwischen Schulgelände und Park</p>	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.	Planungsziel ist es möglichst viele Bäume zu erhalten. Der Baumbestand entlang der Grenze zwischen zukünftiger Schulfreifläche und Park bleibt auch bei ersatzloser Streichung der gestalterischen Festsetzung erhalten. Er wird durch die Streichung der Festsetzung jedoch nicht durch zusätzliche Baum- oder Strauchpflanzungen ergänzt. Dies geschieht im Sinne der Integration der Schulfreifläche in die Gestaltung des Parks.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>entfallen solle. Es wird befürchtet, dass so eine Sichtachse zwischen Hansa-Schulhof und den anderen Einrichtungen der BAN am Klingelpützpark geschaffen werden solle. Die vorhandenen Bäume an der heutigen Grenze zwischen Park und Schulgelände sollen als optische Abgrenzung zwischen Schulgebäuden und Park so weit wie möglich erhalten und ergänzt werden. (Stellungnahmen 4 – 8, 10, 12)</p>		<p>Planungsziel ist es darüber hinaus, den Klingelpützpark in seinem Bestand und Charakter zu erhalten. Auf Anregung der beteiligten Dienststellen wurde die gestalterische Festsetzung gestrichen, da eine Abgrenzung der Schulfreifläche durch Bepflanzungen zum Park hin vermieden werden soll. Die Fläche soll vielmehr als Teil des Parks wahrgenommen werden. Die Schaffung einer Sichtachse zwischen den Einrichtungen der BAN etwa durch Baumfällungen ist nicht beabsichtigt und wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die vorhandenen Bäume an der heutigen Grenze zwischen Park und Schulgelände werden soweit wie möglich erhalten. Nicht vermeidbare Fällungen müssen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden. Diese sind teilweise vor Ort möglich, teilweise müssen Ersatzstandorte an anderer Stelle im Stadtgebiet gefunden werden, um den heute bereits recht hohen Bestockungsgrad des Klingelpützparks im Sinne des gewünschten transparenten Charakters und der sozialen Sicherheit nicht unzumutbar zu erhöhen. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wird eine Übersicht über die voraussichtlich notwendigen Baumfällungen erstellt und werden geeignete Ersatzstandorte im Plangebiet und seiner direkten Umgebung vorgeschlagen.</p>