

ANLAGE 2

612 baue0180-2017

Darstellung und Bewertung der zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf" eingegangenen Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung beim Stadtplanungsamt vom 06.02. bis 20.02.2014 unterrichten und sich zur Planung äußern.

Es sind zwei Stellungnahmen in der Zeit vom 06.02. bis 20.02.2014 fristgerecht eingegangen, zwei gingen verfristet ein.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert (B1 bis B4). Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt.

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 schriftlichen Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
B1 Schreiben vom 14.02.2014 Eingang am 20.02.2014	Angeregt wird die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes über die Josef-Lammerting-Allee, eine Durchwegung des Plangebietes für den Rad- und Fußverkehr in Ostwest- und Nord-süd-Richtung, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine Höhenstaffelung der geplanten Bebauung zur Vitalisstraße, die Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus und die Abwicklung des Baustellenverkehrs über die Josef-Lammerting-Allee.	ja	<p>Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 den Beschluss zur Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf" gefasst – mit der Maßgabe, das Allgemeine Wohngebiet nicht wie von den Grundstückseigentümern und der Stadtverwaltung vorgesehen von der Vitalisstraße zu erschließen, sondern über die Josef-Lammerting-Allee und die Planstraße 2. Diesem Beschluss wurde gefolgt</p> <p>Durchwegung des Plangebietes Der Anregung wurde gefolgt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen neue Wegeverbindungen für Fußgänger und Fahrradfahrer gesichert werden. In Ostwest-Richtung soll zukünftig eine Durchwegung von der Vitalisstraße zwischen den Hausnummern 361 und 365 über das Allgemeine Wohngebiet zu den Planstraßen 4 und 2 bis zur Josef-Lammerting-Allee ermöglicht werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden daher ein Gehrecht</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Radfahrer mit einem Querschnitt von 3,0 m festgesetzt. Für eine weitere Durchwegungsmöglichkeit in Nordsüd-Richtung werden zwischen Planstraße 2 und Stolberger Straße ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Radfahrer mit einem Querschnitt von 3,0 m im Mischgebiet und Gewerbegebiet festgesetzt.</p> <p>Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen Der Anregung wurde gefolgt. Im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und Gewerbegebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert. Im Allgemeinen Wohngebiet spiegelt sich in der Gestalt der Baugrenzen und Baulinien die Anordnung der einzelnen Wohngebäude bzw. die aufgelockerte Reihung wider. Im Mischgebiet und Gewerbegebiet soll die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen größtmögliche Spielräume der Ausgestaltung durch bauliche Nutzungen zulassen.</p> <p>Höhenstaffelung zur Vitalisstraße Der Anregung wurde gefolgt. Im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzung einer maximal dreigeschossigen Bebauung in zweiter Reihe und einer maximal viergeschossigen Bebauung in dritter Reihe sowie als südlicher Abschluss die städtebaulich gewünschte Höhenstaffelung erreicht – von der Wohnbebauung an der Vitalisstraße mit zwei Vollgeschossen und Satteldach bis zur bestehenden und geplanten fünfgeschossigen Bebauung an der Josef-Lammerting-Allee.</p> <p>Für das nördlichste und südlichste Wohngebäude jeweils mit einer Zulässigkeit von maximal vier Vollgeschossen ohne zusätzliches Staffelgeschoss wird eine weitere Höhenstaffelung durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen planungsrechtlich gesichert, die jeweils einer Dreigeschossigkeit ohne zusätzliches Staffelgeschoss und für das südliche Wohngebäude zusätzlich einer Zweigeschossigkeit entspricht. Analog wird für die locker platzierten drei dreigeschossigen Einzelbaukörper ebenfalls für den westlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die jeweils einer Zweigeschossigkeit entspricht, um einen harmonischen Übergang zur zwei- und dreigeschossigen Wohnbebauung an der Vitalisstraße zu erzielen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Berücksichtigung des sozialen Wohnungsbaus Der Anregung wurde gefolgt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden mindestens 75% der Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet.</p> <p>Abwicklung des Baustellenverkehrs Der Anregung wurde gefolgt. Die Abwicklung der Baustellenverkehre zur Umsetzung der Planung soll nicht über die Vitalisstraße, sondern über die Josef-Lammerting-Allee erfolgen. Eine entsprechende Regelung soll durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.</p>
<p>B2 Schreiben vom 19.02.2014 Eingang am 20.02.2014</p>	<p>Angeregt wird ein behutsamer Übergang von der vorhandenen Bebauung an der Vitalisstraße zur geplanten Wohnbebauung. Hingewiesen wird auf den Einleitungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschuss vom 12.12.2013 mit der Maßgabe, dass die erste Häuserzeile an der Vitalisstraße in reduzierter Höhenstaffelung gebaut werden solle.</p> <p>Hingewiesen wird auf das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet. Angeregt wird eine entsprechende Prüfung, ob infolge der Planung eine Gefährdung vorliege und mit welchen Maßnahmen ggf. entgegenzuwirken wäre.</p>	<p>ja</p>	<p>Höhenstaffelung zur Vitalisstraße und behutsamer Übergang Siehe Abwägungsvorschlag zu B1</p> <p>Artenschutz: Fledermausvorkommen Der Anregung wurde gefolgt. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stand Mai 2014, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn) mit einer Ortsbegehung am 24.04.2014 durchgeführt. Das Änderungsgebiet mit einer Größe von etwa 21 900 m² liegt in einem durch die Strukturen einer Großstadt geprägten Raum und besteht aus gewerblich genutzten Gebäuden und einer geschotterten Stellplatzfläche. Kleingärten, Grünflächen oder Parkanlagen sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.</p> <p>In Bezug auf Fledermäuse weist das Plangebiet augenscheinlich kein erkennbares Quartierpotenzial auf. In oder an den Gebäuden gibt es keine ungestörten Nischen oder Räume, die von Fledermäusen besiedelt sind. Ein Vorkommen von Wochenstuben oder Winterquartieren wird ausgeschlossen. Die Prüfung kommt insgesamt zum Ergebnis, dass durch die Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Grundsätzlich sollte der Abbruch der Bestandsgebäude möglichst außerhalb der Zeit zwischen Anfang März und Anfang Oktober erfolgen, in der Vögel in oder an Gebäuden nisten und/oder sich einzelne Fledermäuse verstecken. Ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz wurde auf der Planzeichnung aufgenommen.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>B3 Schreiben vom 19.02.2014 Eingang am 24.02.2014</p>	<p>Angeregt wird, im Allgemeinen Wohngebiet WA den Abstand zwischen der ersten Häuserzeile der zukünftigen Bebauung und der bestehenden Wohnbebauung zu vergrößern. Ein Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze wird vorgeschlagen. Der größere Abstand würde die Veränderung der Lichtverhältnisse in den bestehenden Gärten/Höfen abschwächen.</p> <p>Angeregt wird, die circa 2,5 m hohe Grenzmauer zur nördlichen Zufahrt an der Vitalisstraße einschließlich der Zierkirsche zu erhalten. Für den Abriss der grenzständigen Bebauung bestehen Bedenken zu möglichen Beschädigungen; als Ersatz wird die Errichtung einer circa 3,80 m hohen Mauer entlang der östlichen Grundstücksgrenze gefordert.</p>	<p>nein</p>	<p>Abstände im Allgemeinen Wohngebiet Der Anregung wird nicht gefolgt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA halten den Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen der bestehenden Wohnbebauung an der Vitalisstraße ein; den zukünftigen Bauherren sind hieraus keine zusätzlichen Abstände aufzuerlegen. Die nach § 6 Bauordnung NRW erforderlichen Grenzabstände sind vom Bauherrn einzuhalten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die geplanten baulichen Anlagen sind baugenehmigungspflichtig, so dass über das Baugenehmigungsverfahren auch die allgemeinen Anforderungen an eine ausreichende Belichtung gewährleistet sind.</p> <p>Erhalt der Grenzmauer und der Grenzbebauung Der Anregung kann nicht gefolgt werden, die Grenzmauer liegt außerhalb des Änderungsgebietes und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Vorgesehen ist ein Beweissicherungsverfahren vor Durchführung der Abrissarbeiten; angestrebt wird ein Erhalt der Grenzmauer bzw. -bebauung.</p>
<p>B4 Schreiben vom 20.02.2014 Eingang am 24.02.2014</p>	<p>Angeregt wird, zwischen bestehender und zukünftiger Wohnbebauung eine Grenzmauer mit einer Höhe von 3–4 m als Ersatz für die bestehenden Hallen/Nebengebäude vorzusehen.</p> <p>Angeregt wird, die Häuser 8 und 9 im Allgemeinen Wohngebiet WA mit einem größeren Abstand zur Bestandsbebauung an der Vitalisstraße zu errichten und keine Balkone und Terrassen jeweils auf der Westseite der Gebäude vorzusehen.</p>	<p>nein</p>	<p>Einfriedung zur bestehenden Wohnbebauung Der Anregung, eine Einfriedung in Form einer 3 bis 4 m hohen Mauer zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der zukünftigen Wohnbebauung vorzusehen, wird nicht gefolgt, da diese nicht als ortsübliche Einfriedung zu werten wäre. Nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW ist im Regelfall von einer Einfriedungshöhe von 1,20 m auszugehen. Von der zukünftigen wohnbaulichen Nutzung werden zudem keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die bestehende Wohnbebauung an der Vitalisstraße ausgehen, so dass eine hohe und massive Einfriedung erforderlich werden würde. Die vorhandene Wohnbebauung an der Vitalisstraße stellt das städtebauliche Rückrat für die zukünftige Wohnbebauung in 2./3. Reihe dar. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Einbindung des neuen Wohnquartiers in den städtebaulichen Zusammenhang von zentraler Bedeutung, daher soll von einer trennenden Wirkung einer 3 bis 4 m hohen Grenzmauer Abstand genommen werden.</p> <p>Abstände im Allgemeinen Wohngebiet Den Anregungen wird nicht gefolgt. siehe Abwägungsvorschlag zu B3. Die Sicherstellung ausreichender Sozialabstände ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens – es handelt sich um</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>baugenehmigungspflichtige Bauvorhaben im Allgemeinen Wohngebiet WA. Die Benutzung der Gartenflächen der vorhandenen Wohnbebauung an der Vitalisstraße wird durch die vorliegende Planung in ihrer Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt werden. Nach dem Abstandsflächenrecht müssen Balkone mindestens 3 m von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen entfernt sein. Ein Ausschluss von Balkonen/Terrassen jeweils auf der Westseite der geplanten Wohnbebauung im WA ist städtebaulich nicht geboten und würde eine unverhältnismäßige Einschränkung für die zukünftige Wohnbebauung darstellen.</p>