

Darstellung und Bewertung der zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02) –Arbeitstitel: Kyllstraße in Köln-Neustadt/Süd – eingegangenen Stellungnahmen außerhalb der Beteiligungsverfahren nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Außerhalb der Beteiligungsverfahren nach § 3 Absatz 1 BauGB sind 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen 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 Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

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	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1			
1.1	Verfahren Die Aufhebung des Bebauungsplanes und der Teilerlass eines neuen Bebauungsplanes zugunsten der kommerziellen Nutzung eines 18 Meter hohen Mehrfamilienhauses durch die WvM beeinträchtigt erheblich das Eigentumsrecht von drei Eigentumswohnungen in der Anlage Alteburger Wall 23-25.	Kenntnisnahme	Es wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben. Ein neuer Bebauungsplan für den Bereich der Teilaufhebung ist nicht in Planung. Nach erfolgter Teilaufhebung wird das Plangebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Eine Beeinträchtigung des Eigentumsrechtes der Anlage Alteburger Wall 23-25 findet nicht statt.
1.2	Wertminderung des Objektes Den drei vermieteten Eigentumswohnungen in der Anlage Alteburger Wall 23-25 werden durch den geplanten Neubau die Aussicht und die Sonne genommen. Alle drei Eigentumswohnungen verfügen über große Südbalkone. Die Mieter haben sich unter anderem für die Wohnungen entschieden da diese sonnig sind und die Balkone nach Süden liegen. Der Charakter und der Wert der Eigentumswohnungen würden sich stark durch den Neubau verändern und erheblich im Wert vermindern.	Nein	Im Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (u.a. Mindestbelichtung von Wohnräumen) geprüft und ihre Einhaltung sichergestellt. Eine Einschränkung der Wohnnutzung des Gebäudes durch eine unzumutbare Verschattung wird nicht erfolgen, eine Verringerung des Immobilienwerts ist nicht zu erwarten. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine freie Aussicht und eine durchgehende Besonnung.
1.3	Umgang mit den eingereichten Stellungnahmen Durch die Berichterstattung in der Presse ist der Eindruck entstanden, dass sich über die Bedenken der betroffenen Bürger zugunsten der finanziellen Interessen der Firma	Kenntnisnahme	Die Informationen zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes wurden im Amtsblatt der Stadt Köln am 08.02.2017 sowie im Kölner Stadt Anzeiger in der Rubrik öffentliche Bekanntmachungen am 07.02.2017 veröffentlicht.

ANLAGE 4
1557/2017

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>WvM hinweggesetzt werden wird. Die Bürgeranhörung sei eine reine Formsache, bei der die Belange der Bürger nicht richtig gewürdigt werden und der Neubau bereits beschlossen ist.</p>		<p>Der Satzungsbeschluss der Teilaufhebung wird den politischen Gremien Bezirksvertretung Innenstadt, Stadtentwicklungsausschuss und dem Rat der Stadt Köln zur Beratung und Entscheidung mit allen Einwänden vorgelegt. Es gibt verwaltungsinterne Vorabstimmungen, insbesondere mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Köln sowie mit dem Denkmalschutz, aber keine Genehmigung des Neubaus.</p>
1.4	<p>Lärm In dem Zeitungsartikel des Kölner Stadt Anzeigers vom 20.12.2016 heißt es, durch den Neubau "könnte" sich eventuell die Lärmbelastung durch die Bahn verringern. Dies wird für ein Scheinargument gehalten, da die Bahn schon vor einiger Zeit eine Lärmschutzwand errichtet hat. Bei einer zu hohen Lärmbelastung dürfte die WvM keine Wohnungen bauen.</p>	Kenntnisnahme	<p>Im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurden die Auswirkungen der Teilaufhebung untersucht. Es wurde festgestellt, dass sich bei einer Beurteilung der Fläche nach § 34 Abs. 2 BauGB mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes, je nach Ausführung einer zukünftigen Bebauung, die Lärmsituation verändern kann. Im Rahmen des Teilaufhebungsverfahrens müssen alle nach § 34 Absatz 2 BauGB denkbaren Kubaturen Berücksichtigung finden. Aufgrund der Anforderungen der Bauordnung NRW und des Nachbarschutzes werden aber auch zukünftig die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Für den geplanten Neubau bedeutet das, dass die Belange des Lärmschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Aus städtebaulicher Sicht, sowie vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungssituation ist ein Neubau, der die Höhe der umgebenden Bebauung aufgreift, wünschenswert.</p>
1.5	<p>Nachfragen von den betroffenen Bürgern an die Stadt, in welcher Tiefe der Neubau geplant sei, wurden dahingehend beantwortet, dass man dazu nichts sagen kann, weil es noch keinen Bauantrag gibt. Das verwundert vor dem Hintergrund des Zeitungsartikels Kölner Stadt-Anzeiger vom 20.12.2016.</p>	Kenntnisnahme	<p>Der Vorlage zum Einleitungsbeschluss der Teilaufhebung waren Anlagen beigefügt, die das Ergebnis der Machbarkeitsstudie dargestellt haben. Dieses Ergebnis zeigt eine mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Köln und dem Denkmalschutz abgestimmte favorisierte Form des geplanten Neubaus. Im Teilaufhebungsverfahren können keine Festsetzungen zu einem geplanten Neubau getroffen werden. Es sind Abweichungen von der derzeit vorgelegten Planung möglich. Die Verwaltung hat darauf verwiesen, dass Fragen zum geplanten Neubau an die WvM zu richten sind. Die Prüfung der Zulässigkeit des geplanten Neubaus mit der Prüfung, unter anderem, der nachbarschaftlichen Belange, erfolgt im Rahmen des Bauantrages und ist nicht Bestandteil der Teilaufhebung.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
2			
2.1	<p>Verschattung Es wird nicht verstanden, warum ein 7-geschossiges Wohnhaus direkt vor der Tür geplant wird und somit nicht nur den Bewohnern, sondern auch dem Kindergarten das Tageslicht genommen wird.</p>	Kenntnisnahme	<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan diene der Errichtung der Kindertagesstätte. Die Festsetzungen der Blockbebauung dienten der Bestandssicherung. Aus städtebaulicher Sicht sowie vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungssituation ist ein Neubau, der die Höhe der umgebenden Bebauung aufgreift, wünschenswert. Der zum heutigen Zeitpunkt geplante Neubau fügt sich in der Höhe in die umgebende Bebauung ein. Die Belange der Belichtung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Hier werden insbesondere die Frage der Einhaltung der Abstandflächen und die dadurch eventuell verursachte Verschlechterung der Belichtung der Wohnräume und der Kindertagesstätte geklärt.</p> <p>Diese sind nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens, da nach Aufhebung dieses Teils des Bebauungsplans sich die Bebauung nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch richtet. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich u. a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Somit ist auch nach § 34 Abs. 2 BauGB über die Einhaltung der Abstandflächen in dem hier vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet gesichert, dass die Belichtung eines Bestandsgebäudes durch Neubebauung gewahrt bleibt.</p>
2.2	<p>Höhe des geplanten Gebäudes Der alte Bauplan, der ein 2-geschossiges Wohnhaus in der Kyllstraße umfasse, sei völlig ausreichend, um der angespannten Wohnraumsituation entgegenzustehen. Es wird darum gebeten, die Planung zu überdenken und die Bebauung mindestens dem Denkmalschutz der umliegenden Häuser anzupassen.</p>	Kenntnisnahme	<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan diene der Errichtung der Kindertagesstätte. Die Festsetzungen der Blockbebauung, und somit auch die festgesetzte 2-Geschossigkeit der Bebauung an der Kyllstraße, dienten der Bestandssicherung.</p> <p>Die geplante Bebauung soll zum derzeitigen Zeitpunkt in gleicher Höhe wie das denkmalgeschützte Gebäude an der Bonner Straße ausgeführt werden. Die Geschosshöhe der einzelnen Gebäude variiert, so dass die Anzahl der Geschosse keinen eindeutigen Rückschluss auf die Gesamthöhe der geplanten Bebauung im Verhältnis zum bestehenden Denkmal Bonner Straße 91, zulässt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Aus städtebaulicher Sicht fügt sich eine Bebauung in gleicher Höhe wie das Denkmal an der Bonner Straße in die Umgebung ein und ist nach § 34 Absatz 2 BauGB in dem vorliegenden allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Die Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und ist nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens.</p> <p>Das derzeit festgesetzte 2-geschossige Gebäude an der Kyllstraße reicht aus städtebaulicher Sicht nicht aus, um der angespannten Wohnraumsituation entgegenzustehen.</p>
3			
3.1	<p>Höhe des geplanten Gebäudes WvM möchte hier einen riesigen Wohnriegel erstellen, der die Viertelstruktur völlig missachtet und für die Anwohner, die Gärten, den Innenhof und den Kindergarten die völlige Dunkelheit bedeuten würde.</p>	Kenntnisnahme	<p>Die Belange der Belichtung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Hier werden insbesondere die Frage der Einhaltung der Abstandsflächen und die dadurch eventuell verursachte Verschlechterung der Belichtung der Wohnräume geklärt. Diese sind nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens. Nach Aufhebung dieses Teils des Bebauungsplans richtet sich die Bebauung nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich u. a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Somit ist auch nach § 34 Abs. 2 BauGB über die Einhaltung der Abstandsflächen in dem hier vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet gesichert, dass die Belichtung eines Bestandsgebäudes durch Neubebauung gewahrt bleibt.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht, sowie vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungssituation ist ein Neubau, der die Höhe der umgebenden Bebauung aufgreift und der Schaffung von Wohnraum dient, wünschenswert. Der zum heutigen Zeitpunkt geplante Neubau fügt sich in der Höhe in die umgebende Bebauung ein.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
3.2	<p>Wegen der Abstände war es sehr kompliziert die Balkone anzubringen. Deswegen wäre es nicht schlüssig, dass die WvM so nah und hoch an den Innenhof bauen kann.</p>	Kenntnisnahme	<p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird unter anderem die Frage der Einhaltung der Abstandflächen geprüft. Aufgrund der Anforderungen der Bauordnung NRW und des Nachbarnschutzes werden auch zukünftig die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die Prüfung der Zulässigkeit des geplanten Neubaus mit der Prüfung, unter anderem, der nachbarschaftlichen Belange, erfolgt im Rahmen des Bauantrages und ist nicht Bestandteil der Teilaufhebung.</p>
3.3	<p>Das denkmalgeschützte Gebäude ist falsch dargestellt. Es ist deutlich kleiner und ohne Flachdach. Die in den Plänen angegebene Höhe von 18,14 m stimmt nicht. Im Anschluss kommt ein ein- und dann viergeschossiger Bau. In der Umgebung gibt es einen großen Altbaubestand mit 5 max. 6 Geschossen. Diese haben Giebeldächer, was der umliegenden Bebauung entspricht. Der geplante 7-geschossige Baukörper mit Flachdach ist völlig unpassend zur umliegenden Bebauung, eine Verschlechterung der Wohnqualität der Anwohner und nicht üblich.</p>	Kenntnisnahme	<p>Bei dem denkmalgeschütztem Gebäude Bonner Straße 91 handelt es sich um ein 5-geschossiges Satteldachgebäude mit einer ungefähren Firsthöhe von 18,00m Das Gebäude Bonner Straße 89 ist 6-geschossig mit Flachdach und Dachaufbauten. Die ungefähre Firsthöhe ohne die Dachaufbauten liegt bei ca. 21,00 m. Das Gebäude Bonner Straße 87 ist 4-geschossig mit Walmdach mit einer ungefähren Firsthöhe von ca. 25,00 m. Das Gebäude Kyllstraße ist 2-geschossig mit Flachdach und hat eine ungefähre Firsthöhe von 5,40 m. Der geplante Baukörper soll nach derzeitigem Stand 6-geschossig in gleicher Höhe an das Denkmal angebaut werden. Im Bereich des Übergangs Denkmal-Neubau wird die Dachform des Denkmals zunächst aufgenommen und erst im weiteren Verlauf des Neubaus als Flachdach gestaltet. Aus stadtplanerischer Sicht fügt sich die Planung in die umgebende Bebauung ein.</p>
3.4	<p>Der in Breite und Höhe völlig überdimensionierte Riegel ist so nicht tragbar und würde die Lebensqualität der ansässigen Familien unverhältnismäßig verschlechtern und die Struktur des Viertels durchbrechen. Das denkmalgeschützte Eckhaus sollte als Maßstab, was Höhe und Tiefe angeht, dienen.</p>	Kenntnisnahme	<p>Das denkmalgeschützte Gebäude hat eine Bautiefe von ca. 9,00 m. Daran schließt sich zum Innenhof ein ca. 10,00 m tiefer Flachdachbau an. Das angrenzende Gebäude in der Kyllstraße hat eine Bautiefe von circa 12,00 m. Der derzeit geplante Neubau soll in drei Bautiefen ausgeführt werden. Zunächst greift der geplante Neubau die Bautiefe des Denkmals von ca. 9,00 m auf. Im weiteren Verlauf wird der Baukörper auf eine Tiefe von ca. 10,60 m aufgeweitet. Der zur Kindertagesstätte (mit einer Bautiefe von ca. 18,00 m) gelegene</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Bereich des geplanten Neubaus soll in einer Tiefe von ca. 16,00 m ausgeführt werden.</p> <p>Die Belange der Abstandsflächen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Hier werden insbesondere die Frage der Nichteinhaltung der Abstandsflächen und die dadurch verursachte Verschlechterung der Belichtung der Wohnräume geklärt. Diese sind nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens, da nach Aufhebung dieses Teils des Bebauungsplans sich die Bebauung nach § 34 Absatz 2 Baugesetzbuch richtet. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich u. a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Somit ist auch nach § 34 BauGB über die Einhaltung der Abstandsflächen gesichert, dass die Belichtung eines Bestandsgebäudes durch Neubebauung gewahrt bleibt.</p>