

# ANLAGE 4

## **Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan 67419/08 –Arbeitstitel: Raderthalgürtel in Köln-Zollstock, 1. Änderung – eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage**

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.06.2017 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 29.06.2017 bis zum 28.07.2017 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind 14 Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen 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.

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.

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Entscheidung durch den Rat</b>	<b>Begründung</b>
1	Es fehle ein hochwertiges Lebensmittelgeschäft. Es wird angeregt ein Lebensmittelgeschäft und aufwertende Aufenthaltsorte wie Restaurants, Cafés etc. zu errichten.	Nein	<p>Das Plangebiet ist für eine Nutzung durch Handelseinrichtungen, Gastronomie und für Praxisräume nur bedingt geeignet. Eine unmittelbare Erschließung über den Raderthalgürtel ist nicht möglich, da es zu einer erheblichen Störung des Verkehrsflusses in diesem Bereich kommen würde. Kundenverkehre können nicht aufgenommen werden. Des Weiteren steht entlang des Raderthalgürtel eine durchgängige Baumreihe. Eine Erschließung vom Leichweg oder der Straße Marienhof ist aufgrund der Nähe zum Kreuzungsbereich nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Der Zuschnitt des Grundstücks, die Notwendigkeit aus Schallschutzgründen eine geschlossene Bebauung zu errichten und die Planung von Kinderspielplätzen im Innenbereich lässt ebenfalls keine Unterbringung einer Handelseinrichtung zu.</p> <p>Weiterhin besteht die Zielsetzung innenstadtnahen Wohnraum zu schaffen, um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden, so dass das Plangebiet einer Wohnbebauung vorbehalten wird.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass östlich des Marienhofes Planungen für die Realisierung kleinerer Handelseinrichtungen bestehen. Weiterhin wird derzeit die Fläche Eckbereich Raderthalgürtel / Brühler Straße von</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			der Verwaltung als Standort für einen Vollsortimenter geprüft, der dann fußläufig für die Bewohner des Quartiers erreichbar ist.
2	Es wird angeregt, im Sinne eines lebendigen Viertels sei eine Mischnutzung einschl. Restaurants, Kneipen, Läden anstelle einer reinen Wohnnutzung vorzuziehen. Dies gilt in Bezug auf, dass Erdgeschosswohnungen am Gürtel nicht attraktiv seien.		Die Wohnungen im Erdgeschoss können zumindest teilweise auch Freibereiche, die von der Wohnung aus erreichbar sind, zugeordnet werden. (vgl. Lfd. Nr. 1)
3	Es bestehe ein Mangel an Einkaufsmöglichkeiten, Geschäften, Cafés, Restaurants etc. Die Goltsteinstraße oder die Severinstraße zeigen, dass man in seinem Veedel mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Drogerien, Blumengeschäften, Buchläden, Eisdieleen, Cafés usw. abwechslungsreicher und besser leben könne. Es wird angeregt, Geschäfte anstatt weiterer Wohnungen umzusetzen.		(vgl. Lfd. Nr. 1)
4	Es wird darauf hingewiesen, dass eine weitere dichte Besiedelung ohne einen Gegenpol / Attraktivitätswert zu entwickeln, erfolge. Reine Wohnanlagen schaffen nicht, das Gefühl, dass eine Stadt wie Köln ausmache. Die Goltsteinstraße sei ein gutes Beispiel. Dies sei bisher nicht erkennbar.		(vgl. Lfd. Nr. 1)
5	Die neue Wohnbebauung werde begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem Bau im Bereich Marienhof noch keine passende Infrastruktur (Supermarkt, Apotheke, Café) entstanden sei. Es wird angeregt, dies in der Planung zu berücksichtigen, da dies die Attraktivität des Viertels erhöhen würde.		(vgl. Lfd. Nr. 1)
6	Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem Bau der Wohnungen der Bedarf nach einem Lebensmittelgeschäft in unmittelbarer Nachbarschaft weiterhin steigen würde. Auch in Bezug, dass 90 % der Anwohner kleine Kinder haben. Weiterhin würde ein zeitgleicher Baubeginn eines Supermarktes		(vgl. Lfd. Nr. 1)

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	(Marienhof, rechte Seite vor der Kita Mare) und des Wohnungsbaus nicht unnötig die Baulärmbelästigung verzögern.		
7	Es fehle an Maßnahmen für eine angemessene Infrastruktur, da die Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Umgebung nur eingeschränkt bzw. nicht vorhanden sind.		(vgl. Lfd. Nr. 1)
8	Es wird darauf hingewiesen, dass es im neu bebauten Areal Marienhof / Fritz-Hecker-Straße keine Gastronomie, Supermärkte, Gewerbe (Ärzte, Anwälte, etc.) gebe, welche das Viertel bereichern würden. Es wird angeregt, das neue Konzept zu überdenken. Der Ausbau des Areals durch ausschließlich neue Wohnungen sei nicht zielführend und gewollt.		(vgl. Lfd. Nr. 1)
9	Es seien aktuell keine Geschäfte, Cafés vorhanden. All dies sei aufgrund der Anzahl der Anwohner erforderlich.		(vgl. Lfd. Nr. 1)
10	Trotz der erheblichen Zunahme an Wohnbebauung entlang des Raderthalgürtels sei die Einzelhandelsinfrastruktur nicht verbessert worden. Es wird darauf hingewiesen, dass es in Bezug auf die behinderten und altengerechten Wohnanlagen im Baugebiet Marienhof an fußläufig erreichbaren Geschäften und Arztpraxen fehle. Es wird angeregt, dass der Ausbau der bestehenden Freiflächen entlang des Raderthalgürtels Gewerbeflächen für Einzelhandel und Arztpraxen / Apotheke vorsehen sollte.		(vgl. Lfd. Nr. 1)
11 11.1	Es wird angeregt, einen Supermarkt, ein kleines Café, einen Buchladen z. B. für kulturelle Veranstaltungen und die als Treffpunkt dienen könne einzurichten.		(vgl. Lfd. Nr. 1)
11.2	In Hinblick auf die Wohnungsnot bei geringer Verdienenden und		Die Gebietsumwandlung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass ein

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	die soziale Durchmischung wird angeregt, dass 40 % der Wohnungen für niedrige Kaltmieten vorbehalten werden sollten.		bestimmter Anteil der Wohnbebauung als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau zu realisieren ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich 30 % der Wohneinheiten (WE) als öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Die vertragliche Absicherung mit dem Eigentümer zum öffentlich geförderten Wohnungsbau erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Eine weitergehende Regelung ist nicht vorgesehen.
11.3	Es wird angeregt, dass eine angepasste Anzahl an kleineren Wohnungen für die soziale Durchmischung zu realisieren sei.		In Bezug auf die soziale Durchmischung lassen sich keine genauen Aussagen treffen. Voraussichtlich wird es sowohl größere Wohnungen für Familien als auch kleinere Wohnungen geben.
12 12.1	Die IHK sehe die Bedenken der Stellungnahmen vom 10.07.2015 und 26.07.2016 nicht ausgeräumt und erhalte sie deshalb aufrecht: erstens die Forderung nach einem dynamischen Flächenmanagement und zweitens der Hinweis zur Verlässlichkeit der Planung.  <b>Situation von Gewerbe- und Industrieflächen</b> Die Argumentation in Köln fehlt GI, man wandelte aber GE in WA um, ist unwahr.	Ja	Die Darstellung der Situation von Gewerbe- und Industrieflächen wurde überarbeitet.
12.2	<b>Gewerbeflächenkompensation</b>  Im Rahmen eines dynamischen Flächenmanagements wird eine Kompensation gefordert.	Nein	Die Kompensation einer Fläche kann nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens gelöst werden. Wie in der Begründung erwähnt, waren auch aufgrund des ursprünglichen Bebauungsplanes keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbliche Nutzung gegeben.
12.3	Zweitens wird die Verlässlichkeit von städtebaulicher Planung unterwandert.	Nein	Der rechtskräftige Bebauungsplan 67419/08 –Arbeitstitel: Raderthalgürtel (neu) in Köln-Zollstock– aus dem Jahr 2008 setzt entlang des Raderthalgürtels in einer Tiefe von circa 40 m eine gewerbliche Nutzung fest. Bisher konnte keine adäquate gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung realisiert werden. Wenn nach einem Zeitraum von neun Jahren keine gewerbliche Nutzung entstanden ist, hat die Stadt Köln die Möglichkeit genutzt eine offensichtlich für eine gewerbliche Nutzung nur

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Entscheidung durch den Rat</b>	<b>Begründung</b>
			eingeschränkt nutzbare Fläche in dringend benötigte Wohnraumflächen umzuwandeln.
12.4	Die IHK Köln behält aus den oben genannten Gründen ihre Bedenken zu diesem Planungskonzept aufrecht.	Zur Kenntnis	entfällt
12.5	Die Ableitung aus dem Gutachten von Planquadrat, Gewerbeflächen seien in Köln ausreichend vorhanden, ist nicht haltbar.	Ja	Die Ableitung vom angesprochenen Gutachten wurde zurückgenommen.
12.6	Das Argument des Begründungstextes, es fehlen primär GI-Flächen (und nicht GE), hinkt. Wir möchten daran erinnern, dass diese Fläche einmal GI-Fläche war, bevor sie WA im Norden und GE im Süden wurde.	Ja	Das Argument wird so nicht mehr angeführt. Industrielle oder gewerbliche Flächen, die überwiegend dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben, wären auch aufgrund der schon seit langer Zeit bestehenden Wohnnutzung nicht sinnvoll. Sie würden auch dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entgegenstehen.
12.7	Wir haben Bedenken bezüglich dieses Vorhabens. Als Erstes sehen wir Wohnbebauung an Gewerbe heranrücken.	Zur Kenntnis	Das Heranrücken der Wohnbebauung wird im Rahmen der Bauleitplanung derart rechtlich geregelt, sodass die umliegenden Gewerbe in deren derzeitigen Nutzung nicht eingeschränkt werden. Östlich der Straße Marienhof ist eine weitere Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen, der eine Änderung der gewerblichen Flächen zugunsten von Mischbauflächen beabsichtigt. Somit ist ein Teilansatz einer wohnverträglichen gewerblichen Nutzung möglich ohne die Wohnnutzung zu belasten.
12.8	Als Zweites bedauern wir die geringe Verlässlichkeit von Planungskonzepten. Regelmäßig werden schlüssige Konzepte aufgrund geänderter Interessenslagen aufgebrochen.	Nein	(vgl. Lfd. Nr. 12.3)
12.9	Drittens kritisieren wir die Verbreitung wenig differenzierter Betrachtung der Situation von Gewerbe- und Industrieflächen in Köln.	Teilweise	Eine differenzierte Betrachtung der Situation der Gewerbe- und Industrieflächen ist nicht auf der Ebene eines einzelnen Bauleitplanverfahrens möglich. Hierzu sind übergeordnete Konzepte zu entwickeln. Letztlich bleibt festzuhalten, dass dieser Standort aufgrund vielfältiger städtebauliche Gründe, wie vorhandene Wohnbebauung, Nähe zu Naherholungsflächen, zu Schulen und ÖPNV eine Entwicklung als Wohnstandort gerechtfertigt.
13 13.1	Unter 7.4.1 (Baumbestand) werde umfangreich auf die Problematik der Bäume an der Böschungskrone eingegangen.	Zur Kenntnis	Zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde der Grünstreifen entlang des Raderthalgürtels untersucht. Hierbei wurde durch ein

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>In 7.4.1 werde darauf verwiesen, dass 3 der betroffenen Bestandsbäume liegen und daher für den Fall einer Fällung entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen seien. Das treffe nach zeichnerischer Darstellung des B-Plan-Entwurfes und aufgrund der Flucht der Standorte der erhaltenswerten Solitäre entlang und auf der Böschungskrone auf den größten Teil der 22 Bäume zu, insbesondere auf die 6 Platanen, die den ältesten Baumbestand in diesem Abschnitt des Raderthalgürtels bilden. Es wird angeregt, dass alle Feststellungen zum Baumbestand unter 7.4 von den Fachämtern der Stadt, Grünflächenamt (Straßenbäume), Untere Naturschutzbehörde (Sachgebiete Baumschutz und Artenschutz), mit dem Ziel prüfen zu seien, die Zahl der notwendigen Fällungen um mindestens die Hälfte zu reduzieren und an mindestens 11 Bäumen die Problematik der Aufschüttungen an den Stammfüßen mit bautechnisch konstruktiven Maßnahmen zu verhindern. Priorität müssen hier die 6 Platanen haben, deren Lage statisch relevanter Wurzeln ebenfalls zu prüfen sei.</p>		<p>Fachbüro der vorhandene Baumbestand auf der Böschung zur südlichen Grenze des Plangebietes ermittelt und bewertet. Aufgrund der erforderlichen Anschüttung werden, wie auch in der Begründung und in der Stellungnahme dargestellt, die Bäume auf der Böschung nicht zu erhalten sein. Insofern ist davon auszugehen, dass die Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallen, entsprechend dieser Satzung zu ersetzen sind. Bautechnische Maßnahmen, die den langfristigen Erhalt der Bäume sichern könnten, sind nicht möglich. Der Umgang mit den Bäumen auf der Böschung wurde zwischen den Fachbehörden und den Vertretern der Vorhabenträger gemeinsam abgestimmt. Der Charakter einer baumbegleitenden Baumreihe bleibt erhalten, da die Bäume unmittelbar am Raderthalgürtel erhalten bleiben. Im Rahmen der Umsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes hätten die auf der Böschung stehenden Bäume ebenfalls nicht erhalten werden können, da die Gewerbegebietsgrundstücke ebenfalls bis auf Straßenniveau angehoben worden wären. Als Ersatz sieht das Freiraumkonzept 26 Bäume auf dem Baugrundstück und 12 Bäume in dem Bereich der derzeit noch bestehenden Böschung vor. Die Umsetzung der Planung wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>
13.2	<p>In 7.4.1 Abs.3 werde die Vermutung geäußert, ein Aufasten der älteren Bäume mit stark ausladendem Habitus sei wegen der Herstellung des notwendigen Lichtraumprofils wahrscheinlich nicht möglich. Auch dieser Darstellung werde widersprochen. Da es ausschließlich um eine fußläufige Erschließung über ca. 12 Hauseingänge vom Raderthalgürtel gehe, ist aus den geltenden Regelwerken nur ein Lichtraumprofil von 2,5m ableitbar, was bei angepasster Wegeführung umsetzbar erscheine.</p>	Nein	<p>Die Astansätze der Bäume liegen sehr niedrig, so dass auch bei einem Lichtraumprofil von 2,5m, welches für einen Hauszugang im Außenbereich als zu niedrig angesehen werden muss, erheblich in die Baumschubstanz eingegriffen werden müsste.</p>
13.3	<p>Es wird auf das Entwicklungsziel 6 des Landschaftsplans „Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas“, dem die Fällungen entgegenständen hingewiesen.</p>	Zur Kenntnis	<p>Der Landschaftsplan weist für den Planbereich Innenbereich dar und weist insoweit keine verbindlichen Festlegungen aus. Es können lediglich allgemeine Ziele formuliert werden. Für die überplanten Bäume werden Ersatzpflanzungen ortsnah vorgenommen, so dass mittelfristig eine Verbesserung des Klimas in Bezug auf die Maßnahmen erreichbar</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			ist. Im Hinblick auf einen Immissionsschutz, wie z. B. Lärm, hatten die vorhandenen Bäume keinen nennenswerten Einfluss.
13.4	Die Feststellungen unter 3.4 (Hinweis auf Klimatop Stadtklima III, hoher Belastungsgrad) und die Aussagen zur Luftqualität begründen die Forderung nach dem weitgehendem Erhalt der unter Schutz stehenden Bestandsbäume, da die Ergebnisse weitergehender Prüfung nach 39. BImSchV noch nicht vorliegen und nur auf eine Prognose aus 2008 zurückgegriffen werde.	Nein	Zwischenzeitlich wurde eine Luftschadstoffprognose durchgeführt. Im Ergebnis werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für PM10, PM 2,5 und NO 2 sowohl für den Analysefall 2017 wie auch für den Prognosefall 2020 nicht überschritten. Dies gilt auch für die Kurzzeitwerte. Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend werden Ausgleichspflanzungen eingriffsnah vorgesehen, so dass mittelfristig nicht mit einer Verschlechterung der Luftgüte aufgrund der Inanspruchnahme der Bäume zu rechnen ist.
14	Es sei ein eklatanter Mangel an haushaltsnaher Infrastruktur zu beklagen. Eine gewerbliche Nutzung mit Einzelhandelsbetrieben und gastronomischen Betrieben sei wünschenswert.	Zur Kenntnis	(vgl. Lfd. Nr. 1)
	Die V-Geschossigkeit sei problematisch und solle der des Viertels mit IV Geschossen angepasst werden.	Zur Kenntnis	<p>Die Bebauung an der Fritz Hecker Straße sowie des Leichweges weisen eine IV-Geschossigkeit aus mit der Möglichkeit, Staffelgeschosse zu errichten. Die Gebäude wurden auch mit einem Staffelgeschoss errichtet, so dass hier vergleichbare Höhen entstanden sind. Insofern überspringt die geplante Bebauung mit seiner V-Geschossigkeit nicht die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung. Auch wenn das Vorhaben noch nicht abschließend geplant ist, sind weitere Staffelgeschosse oberhalb des fünften Obergeschosses nicht vorgesehen. Der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet auswies ermöglichte eine Bebauung von 22 m über den Bezugspunkt 3, der eine Höhe von 47,6 m über NHN auswies. Insoweit wären Gebäude von 69,6 m ü NHN möglich gewesen. Die 1. Änderung weist eine maximale Höhe von 66,0 m ü NHN aus. In Ergänzung können Dachaufbauten unter bestimmten Einschränkungen die festgesetzte Höhe um 2,5 m überschreiten. In Summe unterschreitet die Festsetzung der 1. Änderung die Festsetzungen des ursprünglichen B-Plans immer noch um 1,1 m.</p> <p>Eine geschlossen V-geschossige Bebauung weist auch eine bessere schallschützende Wirkung gegenüber dem Lärmemissionen des Raderthalgürtels aus, als eine IV-geschossige Bebauung.</p>