

Darstellung und Bewertung der zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 6642 Sb 2/02 (67428/02) –Arbeitstitel: Kyllstraße in Köln-Neustadt/Süd– eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen eines Aushangs im Kundenzentrum Innenstadt vom 16.02.2017 bis zum 01.03.2017 durchgeführt. Es sind 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.02.2017 bis zum 08.03.2017 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 geplante Aufhebung des Bebauungsplanes und der Teilerlass eines neuen Bebauungsplanes werden abgelehnt.	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.
1.2	Verschattung Die Anlage Alteburger Wall 23-25 verfügt über Südbalkone; mit einem 18 Meter hohem Gegenüber wird die lichtdurchflutete Wohnung mit Südbalkon zunichte gemacht.	Kenntnisnahme	Im Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Abstandflächen zu der Bestandsbebauung geprüft. Bei Einhaltung der Abstandflächen ist eine Verschlechterung der Belichtungssituation an Bestandsgebäuden im unzumutbaren Ausmaß nicht möglich. Die Einhaltung gesunder Wohn – und Arbeitsverhältnisse sind somit sicher gestellt. Der geplante Neubau hält in seiner Kubatur die Abstandflächen ein. Eine Prüfung der Veränderung der Belichtungssituation für einen konkreten Fall ist 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. 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.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>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> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan diene der Errichtung der Kindertagesstätte. Die Festsetzungen der Blockbebauung dienen 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.</p>
1.3	<p>Es entsteht stark der Eindruck, dass die Bürgeranhörung eine reine Formsache sei, bei der die Belange der betroffenen Bürger nicht wirklich gewürdigt werden sollen. Aus einem Artikel des Kölner Stadt-Anzeigers ergäbe sich, dass die WvM fest mit einer Aufhebung des Bebauungsplanes zu ihren Gunsten rechne. Die zuständigen Behörden setzten sich zugunsten der finanziellen Interessen der WvM über die Bedenken der Bewohner des Altbürger Walls hinweg.</p>	Kenntnisnahme	<p>Dem ist nicht so.</p> <p>Die von den Bürgern im Verfahren zur Teilaufhebung eingebrachten Belange werden tabellarisch zusammengefasst, gewürdigt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung den politischen Gremien Bezirksvertretung Innenstadt, dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Rat der Stadt Köln zur Beratung mit allen Einwänden vorgelegt.</p>
1.4	<p>Nachfragen von den betroffenen Bürgern an die Stadt, in welcher Tiefe der Neubau geplant sei, wurden dahingehend beantwortet das 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.</p> <p><u>Inzwischen liegt der Stadt-Köln der Bauantrag vor. Der Bauantrag entspricht in der Bautiefe dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie. Zunächst greift der geplante Neubau die Bautiefe des Denkmals von ca. 9,00 m auf. Im weiteren Verlauf wird der Baukörper auf eine Tie-</u></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p><u>fe von ca. 10,60 m aufgeweitet. Der zur Kindertagesstätte (mit einer Bautiefe von ca. 18,00 m) gelegene Bereich des geplanten Neubaus soll in einer Tiefe von ca. 16,00 m ausgeführt werden.</u></p>
1.5	<p>Lärm In der Zeitung wurde berichtet, dass es durch den Neubau zu einer Verringerung der Lärmbelastung durch die Bahn kommen könnte. Es wird die Frage gestellt, ob dieses Argument stärker ist, als in einer düsteren Wohnung mit schattigem Balkon zu sitzen. Zudem sei mittlerweile eine Lärmschutzwand errichtet worden.</p>	Nein	<p>Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Teilaufhebung untersucht. Es wurde festgestellt das sich bei einer Beurteilung der Fläche nach § 34 Abs. 2 BauGB mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes, je nach Ausführung einer zukünftigen Bebauung, die Belichtungssituation und die Lärmsituation verändern kann. Aufgrund der Anforderungen der Bauordnung NRW und des Nachbarschutzes werden aber auch zukünftig die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Eine Aufrechnung der Verschlechterung der Belichtungssituation mit der Verbesserung der Lärmsituation erfolgt nicht.</p>
2 2.1	<p>Verschattung Die gesamte Bebauung des Alteburger Walls ist in Nord-Süd-Ausrichtung gebaut. Dies hat zur Folge, dass ausschließlich die nach Süden in Richtung Kyllstraße ausgerichteten Teile der Wohnungen Sonnenlicht erhalten. Durch die geplante Bebauung würden Wohnung, Terrasse und Garten erheblich weniger Licht erhalten und weitgehend im Schatten liegen. Dies hat eine starke Einschränkung der Wohnqualität zur Folge.</p>		<p>Im Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Abstandflächen zu der Bestandsbebauung geprüft. Bei Einhaltung der Abstandflächen ist eine Verschlechterung der Belichtungssituation an Bestandsgebäuden im unzumutbaren Ausmaß nicht möglich. Die Einhaltung gesunder Wohn – und Arbeitsverhältnisse sind somit sicher gestellt. Der geplante Neubau hält in seiner Kubatur die Abstandflächen ein. Eine Prüfung der Veränderung der Belichtungssituation für einen konkreten Fall ist 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. 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. Aus städtebaulicher Sicht sowie vor dem Hintergrund der ange-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			spannten 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.
2.2	Wertminderung des Objektes Es sei damit zu rechnen, dass die durch den geplanten Neubau ausgelöste Verschattung zu einer erheblichen Wertminderung der Wohnung führt.	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 aus diesem Grund ist nicht zu erwarten.
2.3	Lärm Die Aufrechnung des offensichtlich bewusst kalkulierten Verlustes an Tageslicht mit einer geringeren Geräuschbelastung durch die Bahntrasse erscheint sehr seltsam. Die Geräuschbelastung durch die Bahntrasse ist bereits durch die Maßnahmen der Bundesbahn deutlich gesenkt worden. Diese Beeinträchtigung war zum Zeitpunkt des Kaufes der Wohnung bekannt.	Nein	Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Teilaufhebung untersucht. Es wurde festgestellt das sich bei einer Beurteilung der Fläche nach § 34 Abs. 2 BauGB mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes, je nach Ausführung einer zukünftigen Bebauung, die Belichtungssituation und die Lärmsituation verändern kann. Aufgrund der Anforderungen der Bauordnung NRW und des Nachbarschutzes werden aber auch zukünftig die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Eine Aufrechnung der Verschlechterung der Belichtungssituation mit der Verbesserung der Lärmsituation erfolgt nicht.
2.4	Auswirkungen auf die Umwelt Dass keine negativen Auswirkungen durch die Planteil-aufhebung auf die Umwelt und die biologische Vielfalt erwartet werden, wird bezweifelt. Durch die geplante 6-geschossige Bebauung liegen die Gärten weitestgehend im Schatten, woraus Folgen für Pflanzen und Tiere, insbesondere Vögel, entstehen.	Nein	Für das Teilaufhebungsverfahren wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. Die Prüfung der Umweltbelange hat ergeben, dass keine negativen Auswirkungen der Planteil-aufhebung zu erwarten sind. Pflanzen, Tiere und die Biologische Vielfalt werden von der Teilaufhebung nicht berührt.
2.5	Höhe des geplanten Gebäudes Es wird darauf hingewiesen das das denkmalgeschützte Gebäude an der Bonner Straße 5-geschossig ist und sich	Nein	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 vari-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	eine unter den Planungen von 6 Geschossen liegende Bebauung im Anschluss an das Baudenkmal anbieten würde.		iert, so dass die Anzahl der Geschosse keinen eindeutigen Rückschluss auf die Gesamthöhe der geplanten Bebauung im Verhältnis zum bestehenden Denkmal Bonner Straße 91, zulässt. 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 in dem vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Die Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und ist nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens.
3			
3.1	<p>Belichtung Die freie Sicht und die Sonne werden durch einen 5- bis 6-geschossigen Neubau genommen.</p>	Kenntnisnahme	<p>Es handelt sich um ein typisches Gründerzeitviertel mit fast durchgängiger Blockrandbebauung. Ein Anspruch auf freie Sicht und durchgehende Besonnung besteht am Alteburger Wall nicht. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Abstandflächen zu der Bestandsbebauung geprüft. Bei Einhaltung der Abstandflächen ist eine Verschlechterung der Belichtungssituation an Bestandsgebäuden im unzumutbaren Ausmaß nicht möglich. Die Einhaltung gesunder Wohn – und Arbeitsverhältnisse sind somit sicher gestellt. Der geplante Neubau hält in seiner Kubatur die Abstandflächen ein.</p> <p>Eine Prüfung der Veränderung der Belichtungssituation für einen konkreten Fall ist nicht Bestandteil des Aufhebungsverfahrens, da nach Aufhebung dieses Teils des Bebauungsplans sich die Bebauung nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch richtet. Es handelt sich hier 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 ge-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>sichert, dass die Belichtung eines Bestandsgebäudes durch Neubebauung gewahrt bleibt.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan diene der Errichtung der Kindertagesstätte. Die Festsetzungen der Blockbebauung dienen 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.</p>
3.2	<p>Der Hinweis, dass sich die Belichtungssituation aufgrund der Teilaufhebung verändern kann und nicht muss, wird hinterfragt.</p>	Kenntnisnahme	<p>Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird zukünftig § 34 Absatz 2 BauGB mit dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes zur Beurteilung zugrunde gelegt.</p> <p>Dies bedeutet, dass unter anderem die zum jetzigen Zeitpunkt geplante Kubatur zulässig sein kann. Im Rahmen des Teilaufhebungsverfahrens müssen alle nach § 34 Absatz 2 BauGB denkbaren Kubaturen Berücksichtigung finden.</p> <p>Denkbar sind demnach auch weitere Kubaturen oder keine weitere Bebauung der Teilaufhebungsfläche. Eine Veränderung der Belichtungsverhältnisse ist somit nicht in jedem Fall gegeben.</p>
3.3	<p>Wertminderung des Objektes Die Eigentümergemeinschaft hat großzügige Balkone an der Südseite anbringen lassen. Dies kostete viel, trug aber zur erheblichen Steigerung der Wohnqualität und zur Wertsteigerung der Immobilie bei. Dieses Vorhaben wird durch den geplanten Neubau komplett umgekehrt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Entschädigung für die verlorene Wohnqualität erfolgt.</p>	Nein	<p>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 und der Balkone durch eine unzumutbare Verschattung wird nicht erfolgen, eine Verringerung des Immobilienwerts aus diesem Grund ist nicht zu erwarten.</p>
3.4	<p>Es wird vorgeschlagen den Bebauungsplan nicht zu genehmigen und falls dies nicht möglich ist, sollten es mindestens 2 Geschosse weniger in Verbindung mit begrüntem Flachdächern sein.</p>	Kenntnisnahme	<p>Ein Bebauungsplan wird nicht aufgestellt, da kein Planerfordernis gesehen wird. Festsetzungen generell, also auch Festsetzungen bezüglich einer maximalen Geschossigkeit oder Dachbegrünung, sind in einem Teilaufhebungsverfahren nicht möglich. Nach erfolgreichem Satzungsbeschluss der Teilaufhebung erfolgt eine Beurteilung</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>des Gebietes nach § 34 Absatz 2 BauGB mit dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nach dieser Vorschrift möglich.</p> <p>Der Satzungsbeschluss der Teilaufhebung wird den politischen Gremien, der Bezirksvertretung Innenstadt, dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Rat der Stadt Köln zur Beratung und Entscheidung mit allen Einwänden vorgelegt.</p>