

## Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan Nr. 76390/02 –Arbeitstitel: Antoniusstraße, 2. Änderung in Köln-Porz-Urbach – eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.03.2018 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 29.03.2018 bis zum 30.04.2018 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind 3 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.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
<b>1</b>	<b>Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Köln</b>		
<b>1.1</b>	Mit der Nutzung (Flüchtlingsheim) handelt es sich um heranrückende Wohnbebauung, die wirtschaftliche Entwicklungen verhindern kann. Damit steigt die Sorge um die ohnehin knappen bedarfsgerechten Wirtschaftsflächen in der Stadt Köln. Jede Wohnnutzung im Gewerbegebiet kann die wirtschaftliche Nutzbarkeit einschränken. Die IHK plädiert dafür, Flüchtlingsunterkünfte in Misch- und Wohngebieten unterzubringen.	<b>Der Rat nimmt diese Anregungen zur Kenntnis. Im vorliegenden Fall wird ihnen nicht gefolgt.</b>	Dem öffentlichen Interesse an der Unterbringung von Flüchtlingen ist aufgrund der Notsituation ein hohes Gewicht beizumessen, da die Stadt Köln zur Aufnahme von Flüchtlingen gesetzlich verpflichtet ist. Die Schaffung neuer Unterbringungsressourcen ist unaufschiebbar zur Erfüllung dieser Aufgabe erforderlich. Die Bereitstellung kann auf Flächen, die für den Wohnungsbau und der Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung notwendig sind, nicht mehr geschehen. Diese Möglichkeiten sind erschöpft. Die Bereitstellung von kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen (z.B. in Gewerbegebieten), die für einen begrenzten Zeitraum für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden, stellt einen öffentlichen Belang im Sinne des Allgemeinwohls dar. Am 17.11.2016 hat der Rat „Standorte zur Errichtung von temporären Flüchtlingsunterkünften, unter anderem Antoniusstraße/Auf dem Hühnerweg in Köln-Porz-Urbach“ beschlossen. Dabei sollen auf dem städtischen Grundstück

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			mobile Wohneinheiten bis zu 400 Plätzen errichtet werden.
<b>2</b>	<b>Eigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, vertreten durch eine Anwaltskanzlei</b>		
<b>2.1</b>	<p>Fehlerhafte Ermittlung der Belange der künftigen Bewohner der Flüchtlingsunterkunft hinsichtlich der Fluglärmbelastungen, dem die künftigen Heimbewohner ausgesetzt sind.</p> <p>Dabei wird auf die 1. Änderung verwiesen, dass die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen wurde.</p> <p>Den Bewohnern der Flüchtlingsunterkünfte wird ein Mehr an Belastung zugemutet. Diese Mehrbelastung findet jedoch die Grenzen, wo der Mindeststandard einer menschenwürdigen Unterbringung ohne gesundheitliche Beeinträchtigung nicht mehr gewährleistet ist.</p> <p>Keinerlei Berücksichtigung der Lärmproblematik hat die unmittelbare Lage des Plangebietes zur Kennedyallee, L 84) gefunden.</p>	<b>Der Rat folgt diesen Anregungen nicht</b>	<p>Der Begriff Wohnung umfasst unter anderem eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthaltes. Hieran fehlt es, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner in den zu verbauenden Containermodulen mit gemeinschaftlichen Räumen untergebracht werden.</p> <p>In Unterkünften gelten nicht dieselben Qualitätsansprüche wie in Wohnungen.</p> <p>Den auf das Grundstück einwirkende Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr wird entgegengewirkt, indem die Aufenthaltsräume in den Containern der Straße (Zubringer Flughafen, Kennedyallee, L 28) abgewandt zugeordnet werden.</p> <p>Zusätzlich wird den Aufenthaltsräumen der Erschließungsflur als Lärmpuffer vorgeschaltet.</p> <p>Die temporär genutzten Wohncontainer wurden unter Berücksichtigung des Schall- und Wärmeschutzes sowie der Raumakustik im Vorfeld untersucht. Zum Schallschutz sind die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz innerhalb des Gebäudes sowie Schallschutz gegen Außenlärm) einzuhalten.</p> <p>Weiterhin wurde abgestimmt, dass aufgrund der sensiblen Nutzung innerhalb der Büroräume (aufgrund der hier zu besprechenden Themen) eine entsprechende Empfehlung der DIN 4109 sicherzustellen ist.</p> <p>Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile als resultierendes Schalldämm-Maß aus Wand, Fenster und Lüftungseinrichtungen wurde aufgrund der Containerbauweise für</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>einen Musterraum untersucht.</p> <p>Die aus Containern bestehende Gemeinschaftsunterkunft wird als Anlage für soziale Zwecke entsprechend dem § 246 Abs. 10 BauGB zugelassen.</p>
2.2	<p>Zu den abwägungsrelevanten Belangen der zukünftigen Bewohner der Flüchtlingsunterkunft gehört die Teilhabe am öffentlichen Leben. Erhebliche Zweifel an der Geeignetheit sind allein schon angebracht, weil sich der Standort weit außerhalb des jeweiligen Ortszentrums mit entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten befindet. Auch die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes wird in Zweifel gezogen. Ebenfalls fehlen Aussagen bezüglich alternativer Standorte.</p>	<p><b>Der Rat folgt diesen Anregungen nicht</b></p>	<p>Wegen des angespannten Wohnungsmarktes ist die Unterbringung von Flüchtlingen auch auf weniger optimalen Standorten unumgänglich. Dem öffentlichen Interesse an der Unterbringung von Flüchtlingen ist aufgrund der Notsituation ein hohes Gewicht beizumessen, da die Stadt Köln zur Aufnahme von Flüchtlingen gesetzlich verpflichtet ist. Die Schaffung neuer Unterbringungsressourcen ist unaufschiebbar zur Erfüllung dieser Aufgabe erforderlich. Die Bereitstellung kann auf Flächen, die für den Wohnungsbau und der Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung notwendig sind, nicht mehr geschehen. Diese Möglichkeiten sind erschöpft. Die Bereitstellung von kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen (z.B. in Gewerbegebieten oder Randbereichen), die für einen begrenzten Zeitraum für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden, stellt einen öffentlichen Belang im Sinne des Allgemeinwohls dar. Unter Berücksichtigung dieses Belanges kann die Teilhabe am öffentlichen Leben einen untergeordneten Gesichtspunkt darstellen, da der Gesetzgeber sogar die Zulässigkeit im Außenbereich genauer präzisiert hat. Am 17.11.2016 hat der Rat „Standorte zur Errichtung von temporären Flüchtlingsunterkünften, unter anderem Antoniusstraße/Auf dem Hühnerweg in Köln-Porz-Urbach“ beschlossen. Dabei sollen auf dem städtischen Grundstück mobile Wohneinheiten mit bis zu 400 Plätzen errichtet werden. Alternative Standorte sind nicht vorhanden.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
2.3	<p>Die abwägungsrelevanten Belange des Eigentümers sind nicht berücksichtigt worden. Schon vor dem Einleitungsbeschluss war der Verwaltung bekannt, dass ein Investor ein hochwertiges Hotel mit Kongresseinrichtung, Bürohaus und dem dazugehörigen Parkhaus errichten wollte.</p> <p>Der Einleitungsbeschluss hatte zur Folge, dass der Investor von seinen Plänen Abstand genommen hat. Die privaten Belange sind nicht gewichtet worden, ob die angesprochene Investition beim Bau einer Flüchtlingsunterkunft überhaupt noch möglich sei.</p> <p>Da das Plangebiet eine überschaubare Größe hat und die Flüchtlingsunterkunft nicht unerhebliche Ausmaße hat, ist es zweifelhaft, dass ein Investor den finanziellen Aufwand zur Ansiedlung und Errichtung hochwertigen Gewerbes tätigt.</p> <p>Die planerische Entscheidung lässt sich mit der Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs.1 GG nicht vereinbaren.</p> <p>Von dem Anspruch an die Ansiedlung hochwertiges Gewerbe sollte deshalb abgerückt und die damalige Errichtung von 1000 Stellplätzen als Parkplatzflächen für einen Hol- und Bringservice wieder zulässig werden</p>	<p><b>Der Rat folgt diesen Anregungen nicht</b></p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen weiterhin ein Hotel zu. Dass der Investor von seinen Plänen Abstand genommen hat, ergibt sich nicht zwingend aus der ausnahmsweise zulässigen Nutzung für soziale Zwecke, zumal es sich bei den Flüchtlingsunterkünften um eine zeitlich begrenzte Nutzung handelt. Auch ein etwaiger Wertverlust der Immobilie infolge der Errichtung der Flüchtlingsunterkunft begründet nicht die Annahme einer fehlerhaften Abwägung. Eine Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) ist mit dem Bauvorhaben nicht verbunden. Die Hoffnung des Eigentümers, dass die städtische Fläche im Plangebiet unbebaut bleibt oder nicht mit einer Flüchtlingsunterkunft bebaut wird, wird nicht von Art. 14 GG geschützt. Art. 14 GG schützt nur den vorhandenen Bestand des Eigentums. Hierzu rechnen nicht bloße Umsatz-, Erwerbs- und Gewinnchancen, Hoffnungen, Erwartungen und Aussichten (vgl. BVerfG, Beschluss vom 18.05.1988 - 2 BvR 579/84 -, Rn. 24, [...]).</p> <p>Ferner ist bei Art. 14 GG das Vertrauen in das Ausbleiben rechtlich möglichen und zulässigen Staatshandeln ebenso wenig geschützt wie bei anderen Grundrechten.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich momentan ein weiteres Hotel in der Planung. Für diesen Grundstückseigentümer stellt die ausnahmsweise zulässige Nutzung der Anlagen für soziale Zwecke, hier Flüchtlingsunterkunft, kein Problem dar.</p>
2.4	<p>Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erweist sich als materiell-rechtlich unvereinbar mit dem Gebot einer gerechten Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange.</p> <p>Mit der 1. Änderung hat die Stadt ein hochwertiges</p>	<p><b>Der Rat folgt diesen Anregungen nicht</b></p>	<p>Die Gewerbeflächen sind aufgrund ihrer günstigen Lage im Stadtteil und wegen der sehr guten Verkehrsanbindungen über den Flughafenzubringer an die Autobahn und den Flughafen in hohem Maße geeignet, hochwertiges Gewerbe zu entwickeln. Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Fortentwicklung der</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Gewerbegebiet vor Augen gehabt. Das ergibt sich auch aus dem Umstand, dass die Errichtung von 1000 oberirdischen Stellplätzen als Parkplatzflächen für einen Hol- und Bringservice zum Flughafen mit der 1. Änderung verhindert wurde. Die Chance, dass ein Investor in Umsetzung des für das übrige Plangebiet weiterhin geltenden Anforderungen hohe finanzielle Aufwendungen zur Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe tätigt, obwohl aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des Ausmaßes der geplanten Flüchtlingsunterkunft das Aufkommen bodenrechtlicher Spannungen und Nutzungskonflikte naheliegt, tendiert gegen Null. Es wird betont, dass diese Feststellung nicht auf das konkrete Vorhaben Flüchtlingsunterkunft zurück zu führen ist. Zu dem gleichen oder ähnlichen Befund würden der Eigentümer und seine Rechtsanwälte auch gelangen, wenn eine andere Anlage für soziale Zwecke, etwa Treffpunkte für Drogenabhängige oder Stationen ambulanter Pflegedienste mit Ruhe- und Therapieräumen im Plangebiet zugelassen würde. Hält also die Stadt an der Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft fest, muss sie die von ihr selbst als Mindernutzung qualifizierten Nutzungen, wie die ursprünglich geplante Errichtung von 1000 oberirdischen Stellplätzen als Parkplatzflächen für einen Hol- und Bringservice zum Flughafen zulassen.</p>		<p>innerstädtischen Gewerbeflächen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, wurden im Bebauungsplan mit der 1. Änderung unter anderem die Mindernutzungen, wie öffentliche Parkplätze, öffentliche Parkhäuser sowie Parkplätze und Parkhäuser für Hol- und Bring-Service ausgeschlossen.</p> <p>Die ausnahmsweise zulässigen Nutzung der Anlagen für soziale Zwecke, hier: Flüchtlingsheim widerspricht nicht den Inhalten des Bebauungsplanes und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Bodenrechtliche Spannungen liegen nicht vor, da die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke keine zu bewältigenden Spannungen in das Plangebiet hineintragen oder erhöhen.</p> <p>Die Nutzungsmöglichkeit des Eigentümers mit seinem Grundstück wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es ist also nicht erkennbar warum es zu Nutzungskonflikten kommen kann, da z.B. ein Hotel weiterhin im Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig ist.</p>
<b>3</b>	<b>Eigentümer, hier Pachtvertrag mit Errichtung eines Hotels, Gastronomie und dazugehörigem Parkhaus</b>		
<b>3.1</b>	Zurzeit befindet sich die Errichtung eines Hotels mit Gastronomie und zugehörigem Parkhaus im Planungs-	<b>Der Rat nimmt diese</b>	Der Begriff Wohnung umfasst unter anderem eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, eine Eigengestaltung der

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>und Genehmigungsprozess. Es wird betont, dass sich die Anregungen nicht gegen die Flüchtlingsunterkunft als solche richten. Bezüglich der Parkhausplanung wurde im Januar 2018 eine Voruntersuchung zum Schallschutz nach TA Lärm durchgeführt und mit der Stadt Köln, Umwelt und Verbraucherschutzamt abgestimmt. In dieser Voruntersuchung ist die Schutzbedürftigkeit der Flüchtlingsunterkunft geprüft worden. Wir bitten sicherzustellen, dass die Anlagen für soziale Nutzung keine weitergehende Schutzbedürftigkeit als die Lärmwerte für das Gewerbegebiet erfordern. Sollte dies nicht gewährleistet sein, würden sich hieraus unverhältnismäßige Nachteile für das Eigentum und der aktuellen Entwicklung, der ein langfristiger Pachtvertrag mit einem Hotelbetreiber zugrunde liegt, ergeben Um sicherzustellen, dass sich auch zukünftig keine weitergehende Schutzbedürftigkeit für die Anlage für soziale Zwecke theoretisch ergeben könnte, wird angeregt, dass im textlichen Teil des Bebauungsplanes, der diese Nutzung ausnahmsweise zulässt, festgeschrieben wird, dass im Bereich schutzbedürftiger Räume Fenster mit Festverglasung und Lüftungssystem vorgeschrieben werden. Durch diese geschlossenen Fenster würden rein formal keine maßgeblichen Immissionspunkte nach TA Lärm entstehen, wodurch alle zukünftigen Entwicklungen im Planbereich schalltechnisch nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><b>Anregungen teilweise zur Kenntnis.</b></p>	<p>Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthaltes. Hieran fehlt es, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner in den zu verbauenden Containermodulen mit gemeinschaftlichen Räumen untergebracht werden. In Unterkünften gelten nicht dieselben Qualitätsansprüche wie in Wohnungen. Die temporär genutzten Wohncontainer wurden unter Berücksichtigung des Schall- und Wärmeschutzes sowie der Raumakustik im Vorfeld untersucht. Zum Schallschutz sind die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz innerhalb des Gebäudes sowie Schallschutz gegen Außenlärm) einzuhalten. Weiterhin wurde abgestimmt, dass aufgrund der sensiblen Nutzung innerhalb der Büroräume (aufgrund der hier zu besprechenden Themen) eine entsprechende Empfehlung der DIN 4109 sicherzustellen ist. Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile als resultierendes Schalldämm-Maß aus Wand, Fenster und Lüftungseinrichtungen wurde aufgrund der Containerbauweise für einen Musterraum untersucht. Auf die Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft gibt es keinen grundsätzlich abgesicherten Anspruch auf Schlafen bei offenem bzw gekippten Fenster Nach rechtlicher Auffassung, vgl. VGH Bayern, Beschluss vom 14.02.2018-9 BV 16.1694, Rd 34, sind für die Gesamtlärmbelastung weder die TA Lärm maßgeblich noch sonst verbindliche Regelwerke. So kann der ausreichende Lärmschutz auch dann sichergestellt werden, wenn die Schallschutzfenster nur gelegentlich geöffnet werden.  Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden dann die entsprechenden Auflagen mit in die Baugenehmigung aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung