

Anlage 5

Darstellung und Bewertung der zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63429/06 „Hermeskeiler Platz in Köln-Sülz“ eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen eines Aushang im Bürgeramt Lindenthal vom 23. bis 27. April 2018 durchgeführt. Schriftliche Anregungen konnten bis zum 7. Mai 2018 an die Bezirksbürgermeisterin des Bürgeramtes Lindenthal gerichtet werden. Im Rahmen dieser Beteiligung ist eine Stellungnahme 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.

Lfd. Nr.	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
1			
1.1	<p>Der bloße Verweis der plangebenden Gemeinde auf die Geltung von § 34 BauGB reicht hier nicht aus, um eine ersatzlose Planaufhebung städtebaulich zu rechtfertigen. Nach der Begründung zum Planaufstellungsbeschluss soll die derzeitige Freifläche mit vier- bis fünfgeschossiger Wohnbebauung bebaut werden. Dabei ist es jedoch offensichtlich, dass die zu bebauenden Grundstücke an dem Bebauungszusammenhang entlang der Simmerer Straße teilnehmen, der überwiegend durch zweigeschossige Häuser in Hausgruppen in <i>offener</i> Bauweise geprägt ist. Die vorhandenen Gleisanlagen sowie die Hermeskeiler Straße stellen mit Blick nach Osten insoweit eine Zäsur da, sodass die viergeschossige Bebauung entlang der Hermeskeiler Straße für das Vorhabengrundstück nicht prägend ist.</p> <p>Die geplante vier- bis fünfgeschossige Bebauung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung nicht ein, zudem ist sie für die Anlieger unerwünscht.</p>	nein	<p>Als nähere Umgebung im Sinne des § 34 BauGB ist der räumliche Bereich zu betrachten, der ein Baugrundstück bodenrechtlich prägt und auf den sich ein Vorhaben auswirken kann. Die nähere Umgebung des Teilaufhebungsbereiches wird somit mindestens durch das Geviert des Hermeskeiler Platzes ausgebildet, denn von diesem bestehen durchgehend Sichtbezüge zu dem Teilaufhebungsbereich, er bildet eine städtebauliche Einheit, in welche der auf seiner Nordseite befindliche Teilaufhebungsbereich einbezogen ist. Auf unterschiedliche Straßenbenennungen im Randbereich des Platzes, wie zum Beispiel für die Simmerer Straße auf seiner Nordseite, kommt es für die Abgrenzung der näheren Umgebung nicht an. Maßgebend ist allein die topographische, räumliche Situation. Einen allein auf die Simmerer Straße begrenzten Bebauungszusammenhang gibt es somit in der Umgebung des Teilaufhebungsbereiches nicht, die Argumentation des Einwenders geht hier fehl. Auch kann die bestehende Stadtbahnhaltestelle nicht die behauptete Trennwirkung entfalten, denn sie endet auf der Nordseite</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Es ist daher zwingend ein Bebauungsplan aufstellen, um die Bebauung auf der Freifläche sinnvoll zu steuern.</p>		<p>des Platzraumes. Die vorhandene Bebauung am Hermeskeiler Platz weist bis zu vier aufgehende Vollgeschosse sowie darüber liegend ausgebaute Dachgeschosse auf. Nördlich unmittelbar angrenzend an den Teilaufhebungsbe- reich befindet sich ein achtgeschossiges Mehrfamilienhaus. Eine Bebauung mit vier bis fünf Geschossen fügt sich bezüglich der Geschossigkeit als wesentlichem Merkmal des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, sie löst insoweit kein Planerfordernis für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB aus.</p>
1.2	<p>Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der geplanten Tiefgarage an der Simmerer Straße für ca. 40 Wohnungen kommt es voraussichtlich zu erheblichen Belästigungen der Anlieger.</p> <p>Die Bewältigung dieses Immissionskonfliktes bedarf der Steuerung durch einen Bebauungsplan.</p>	nein	<p>Ein Bauvorhaben, das durch die Teilaufhebung ermöglicht wird muss sich innerhalb des Teilaufhebungsbereiches derzeit und auch künftig bezüglich seines Emissionsverhal- tes innerhalb des Rahmens bewegen, den die BauNVO für WA-Gebiete festlegt. Derzeit ist der Bereich als WA festge- setzt. Nach der Teilaufhebung ist er gem. § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches WA-Gebiet zu bewerten. Vorhaben dürfen in diesem Umfeld somit auch nach § 34 BauGB keine Störwirkung entfalten, die die befürchteten Immissionskon- flikte auslösen würde. Ein Planungserfordernis für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB besteht demnach nicht.</p>
1.3	<p>Letztlich handelt es sich bei den neu zu errichtenden Wohnungen um solche, die dem freien Wohnungsmarkt nicht zu Verfügung stehen werden. Vielmehr handelt es sich um ein "Wohlfühlprojekt" für Bedienstete der gemeindeeigenen Verkehrsbetriebe. Ob diese Art des subventionierten Wohnens -zudem für ordentlich tariflich Beschäftigte und damit gesund Verdienende- dem Unternehmenszweck der Verkehrsbetriebe sowie auch den Zielen der Wohnraumschaffung durch die Stadt Köln entspricht, ist zumindest zweifelhaft.</p>	nein	<p>Für die städtebauliche Beurteilung einer Wohnbebauung, insbesondere im Hinblick auf das Gebot des Einfügens nach der Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist es vollkommen unerheblich, welchem Nutzerkreis die Wohnungen dienen sollen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
1.4	<p>Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans mit der anschließenden Bebauung der Freifläche werden aktuell genutzte Stellplätze vernichtet. Dazu ist es städtebaulich erforderlich, dass zur Kompensation an anderer Stelle des Baugebiets Stellplätze festgesetzt werden. Hinzu kommt, dass für die neue Wohnbebauung eine Unterdeckung von notwendigen Stellplätzen entstehen wird. Die Lösung der Probleme des ruhenden Verkehrs wird im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eine zentrale Rolle zukommen müssen, da es sich bei den Belangen auch des Straßenverkehrs um einen besonders zu berücksichtigen Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB handelt.</p> <p>Die Auswirkungen der Zunahme des ruhenden Verkehrs oder des Parksuchverkehrs sind dabei grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zu behandeln.</p>	nein	<p>Soweit die vorhandenen Stellplätze bestehenden baulichen Nutzungen dienen und bauordnungsrechtlich erforderlich sind, sind diese bei einem Wegfall zu ersetzen. Hierzu genügt die bauordnungsrechtliche Rechtsgrundlage des § 51 BauO NRW. Der Einwander verkennt zudem, dass nach dem bestehenden Planungsrecht eine verdichtete Randbebauung des festgesetzten Umspannwerks mit einer Geschossfläche von ca. 2.000 qm zulässig ist. Diese würde bei einer Realisierung ebenso wie eine nach § 34 BauGB zulässige Bebauung Quell- und Zielverkehre auslösen. Mehrverkehre gegenüber dem Bestand sind somit nicht erst durch die Teilaufhebung bedingt.</p> <p>Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wären dann erforderlich, wenn die bestehenden Verkehrsflächen für die Erschließung der geplanten Bebauung nicht ausreichen würden. Dies ist ersichtlich nicht der Fall, der Teilaufhebungsbereich ist verkehrlich durch das vorhandene Straßennetz erschlossen.</p>
1.5	<p>Faktisch wird die Fläche, auf die sich die Bebauungsplanänderung bezieht, derzeit als einzige Grünfläche in der näheren Umgebung genutzt. Diese trägt als Belüftungsschneise zur Wohnqualität in dem Ortsteil bei und beeinflusst das Mikroklima positiv. Daher ist der Erhalt auch städtebaulich wünschenswert. Diesem Belang kommt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls eine gesteigerte Bedeutung zu für die Abwägung zu. Diese Abwägung kann jedoch durch § 34 BauGB nicht kompensiert werden kann. Dies führt ebenfalls dazu, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die den Vorgaben des Bauplanungsrechts entspricht, auf dem von Ihnen angedachten Weg nicht erreicht werden kann.</p>	nein	<p>Der Einwander verkennt, dass es sich bei dem Teilaufhebungsbereich planungsrechtlich nicht um eine Grünfläche handelt, sondern um bestandskräftig festgesetzte Baugebiets- und Verkehrsflächen. Einer Bebauung und Versiegelung kann somit die behauptete mikroklimatische Bedeutung der Fläche nicht grundsätzlich entgegengehalten werden, denn Bebauung und Versiegelung sind derzeit bereits zulässig.</p> <p>Der behauptete Abwägungsausfall entsteht zudem nicht, denn die Abwägung bezüglich der möglichen Umweltauswirkungen einer Bebauung, die sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, erfolgt vorliegend gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. Abs. 8 BauGB im Teilaufhebungsverfahren.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
1.6	An die Stelle der Freifläche werden Gebäude treten, die zu einer Verschattung des Umlandes führen, ohne dass es dafür zu Kompensationen kommen wird.	nein	Für einen Kompensationsanspruch wegen etwaiger Verschattungswirkungen einer Bebauung, die sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ist keine Grundlage gegeben. Im Baugenehmigungsverfahren werden in Bezug auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse etwaige Verschattungen der Umgebungsbebauung geprüft.
1.7	Aus den vorgenannten Erwägungen ist es geboten, die Umnutzung des geplanten Umspannwerks nicht den Planersatzvorschriften nach § 34 BauGB zu überlassen, sondern zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen, städtebaulichen Entwicklungen einen Folgebebauungsplan aufzustellen. Die Aufhebung des Bebauungsplans ohne Schaffung einer planungsrechtlichen Ersatzgrundlage stellt sich danach als rechtswidrig und unwirksam dar.	nein	<p>Durch das Teilaufhebungsverfahren werden in abstrakter Weise die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um nachfolgend ausschließlich solche Bauvorhaben zuzulassen, die dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB entsprechen.</p> <p>Das beabsichtigte Vorhaben löst im Übrigen aus den unter Nr. 1.1 bis 1.6 benannten Gründen kein Planerfordernis aus.</p>