

# ANLAGE 2

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 1 (Auslegung der Planunterlagen im Bezirksrathaus) beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 23. bis 27. 05. 2011. Zusätzlich wurde den Bürgerinnen und Bürgern eine Beratung durch das Stadtplanungsamt im Bezirksrathaus Rodenkirchen angeboten. Diese hat am Dienstag, den 24. Mai 2011 in der Zeit von 14.00 bis 18.00 Uhr und am Donnerstag, den 26. Mai 2011 in der Zeit von 08.00 bis 12.00 Uhr stattgefunden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind neun schriftliche Einwendungen eingegangen, die den Fraktionen gesondert zugegangen sind.

Diese neun schriftlichen Einwendungen äußern sich insbesondere zu Fragen der Geschossigkeit, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Einzelhausbebauung an der Weißer Straße, der Errichtung von Tiefgaragen, der Abgrenzung des Plangebietes, der Art der baulichen Nutzung, der Stellplatzanordnung und der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Hochwasserproblematik.

Die Bezirksvertretung Rodenkirchen hat in ihrer Sitzung am 11.07.2011 über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beraten und dem städtebaulichen Planungskonzept –Arbeitstitel: "Auenviertel" in Köln-Rodenkirchen mit einigen Änderungen zugestimmt (siehe Anlagen 4 und 5).

## Zum Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung (siehe zu den einzelnen Punkten auch Anlage 3):

- 1.: Die geplante 1-geschossige Enklave im Bereich des Adalbert-Stifter-Wegs soll auch eine max. 2-geschossige Baumöglichkeit erhalten.

**BV-2: Der Anregung soll gefolgt werden.**

### Stellungnahme der Verwaltung:

Da in der Enklave im Bestand bereits einige Gebäude zweigeschossig errichtet wurden, sollte der Anregung gefolgt werden und das Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

### Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

- 2.: Durch die geplante Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer maximalen Tiefe von 16 m werden bereits bebaute Flächen "abgeschnitten" und auf den Bestandsschutz beschränkt.

**BV-2: Der Anregung soll weitestgehend gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Bestandsaufnahme hat ergeben, dass eine Vielzahl von Grundstücken von der Problematik der "abgeschnitten" Baufläche betroffen sind. Deshalb soll die überbaubare Grundstücksfläche bestandsorientiert bis zu einer Tiefe von 20 m ausgedehnt werden, soweit dies für die einzelnen Grundstücke städtebaulich sinnvoll ist.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

- 3.: Die Bebauung an der Weißer Straße soll durchgehend dreigeschossig festgesetzt werden.

**BV-2: Der Anregung soll gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Prüfung hat ergeben, dass an der Weißer Straße im Bestand bereits dreigeschossige Gebäude vorhanden sind. Da es sich bei der Weißer Straße um eine Hauptverkehrsstraße handelt, sollte die Geschossigkeit im gesamten Verlauf der Weißer Straße mit drei Vollgeschossen festgesetzt werden, um ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild sicherzustellen.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

- 4.: Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) soll an der Weißer Straße von 0,7 auf 0,8 erhöht werden.

**BV-2: Der Anregung soll gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird die Geschossigkeit wie unter Punkt 3 beschrieben auf drei Vollgeschosse erhöht, sollte das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls moderat angepasst werden. Die geplante Grundflächenzahl stellt in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche sicher, dass keine unmaßstäbliche Bebauung entsteht.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

- 5.: Die geplante Einzelhausfestsetzung an der Weißer Straße soll entfallen.

**BV-2: Der Anregung soll gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Da bereits etliche Häuser mit einseitiger Grenzbebauung (Doppelhäuser) im Bereich der Weißer Straße errichtet wurden, macht die Festsetzung von Einzelhäusern hier keinen Sinn. Städtebauliche Gründe, die gegen die Errichtung von Doppelhäuser sprechen, bestehen nicht. Die geplante Festsetzung von Einzelhäusern soll deshalb entfallen.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

- 6.: An der Weißer Straße soll der Bau von Tiefgaragen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche möglich sein.

**BV-2: Der Anregung soll weitestgehend gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Rahmen von Baugesuchen zuletzt geführten Gespräche zeigen, dass für das allgemeine Wohngebiet (WA) an der Weißer Straße auch ein Regelungsbedarf für die Errichtung von Tiefgaragen besteht. Die vorgeschlagene Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 20 m soll nur in begründeten Ausnahmefällen, aber nicht generell erfolgen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, für das allgemeine Wohngebiet (WA) an der Weißer Straße Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zuzulassen. Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollen nur dann zugelassen werden, wenn sie dauerhaft begrünt werden und hierzu mit mindestens 80 cm Bodensubstrat überdeckt werden.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit weitestgehend entsprochen.

- 7.: Die Abgrenzung des Plangebietes soll auch auf die Hochhausbebauung im Bereich der Uferstraße/Ecke Grüngürtelstraße ausgedehnt werden.

**BV-2: Der Anregung soll nicht gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Bereich besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 70402.02.002 bereits Planungsrecht. Neue städtebauliche Erkenntnisse liegen nicht vor. Auch sollen keine neuen städtebaulichen Ziele verfolgt werden. Die Überplanung der vorhandenen Bebauung soll deshalb nicht erfolgen.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

- 8.: Auf die geplante Festsetzung von max. 2 Wohnungen je Wohngebäude soll im reinen Wohngebiet (WA) verzichtet werden.

**BV-2: Der Anregung soll nicht gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Um die Struktur des Wohngebietes zu erhalten, ist die Festsetzung einer begrenzten Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude im reinen Wohngebiet (WA) erklärtes Ziel der Planung. Ein Verzicht auf die Festsetzung soll deshalb nicht erfolgen, da anderenfalls die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig wäre. Die Anzahl der Wohneinheiten wäre unbegrenzt, sofern die Geschossflächenzahl eingehalten würde.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

- 9.: Das Verhältnis von Grundflächenzahl (GRZ) zu Geschossflächenzahl (GFZ) soll jeweils mit einem Faktor von 2,75 festgesetzt werden. Dies führt bei GRZ von 0,3 zu einer GFZ von 0,825 und bei einer GRZ von 0,4 zu einer GFZ von 1,1.

**BV-2: Der Anregung soll nicht gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplanten und im Bebauungsplan-Entwurf jeweils dargestellte GRZ und GFZ sind Ergebnis einer umfangreichen Bestandsaufnahme und eines Abwägungsprozesses zwischen dem Bestand und dem Ziel, in Zukunft die vorherrschende Dichte nicht zu überschreiten und den Charakter des Viertels zu erhalten. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die durchschnittlich bestehende GRZ/GFZ beizubehalten und die GRZ und GFZ lediglich an der Weißer Straße zu erhöhen.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit teilweise entsprochen.

- 10.:** Auf Grund der Hochwasserproblematik haben viele Eigentümer besonders am Rheinufer die Erdgeschosszonen als Kellergeschoss ausgebaut, um "hochwasserfrei" zu sein. Die geplanten Gebäudehöhen sollen insbesondere am Rheinufer so angepasst werden, dass eine Wandhöhe (Traufhöhe) von 9,00 bis 9,50 m und eine Firsthöhe von 15,00 bis 16,50 m möglich ist.

**BV-2: Der Anregung soll gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hochwasserproblematik hat im Bereich des Rheinufers dazu geführt, dass Keller- und Garagengeschosse besonders hoch aufragen und Gebäude hierdurch entsprechend höher gebaut wurden, als im übrigen Plangebiet. Eine Festsetzung für das sog. "Hochwassergeschoss" sollte in dem gekennzeichneten Bereich (siehe Anlage 5) erfolgen. Es sollte eine Wandhöhe (Traufhöhe) von teilweise max. 9,0 m und eine Firsthöhe von teilweise max. 15,50 m im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

- 11.:** Das Wohngebiet soll nicht als WR (reines Wohngebiet) sondern als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt werden.

**BV-2: Der Anregung soll nicht gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Andere Nutzungen kommen nicht bzw. nur sehr untergeordnet vor und befinden sich insbesondere im Bereich der Weißer Straße. Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes soll deshalb für den überwiegenden Planbereich beibehalten werden.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

- 12.:** Die im reinen Wohngebiet (WR) gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht ausgeschlossen werden.

**BV-2: Der Anregung soll nicht gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet soll überwiegend als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden, da hier die Wohnfunktion im Bestand bereits so vorhanden ist. Nutzungen, die das Wohnen stören können, sollen ausgeschlossen werden. Die Festsetzung soll beibehalten werden.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

- 13.:** Die im reinen Wohngebiet (WR) gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht ausgeschlossen werden.

**BV-2: Der Anregung soll nicht gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Plangebiet soll überwiegend als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden, da hier die Wohnfunktion im Bestand bereits so vorhanden ist. Nutzungen, die das Wohnen stören können, sollen ausgeschlossen werden.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

- 14.:** Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) soll im reinen Wohngebiet überall von 0,3 auf 0,4 erhöht werden.

**BV-2: Der Anregung soll nicht gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Im überwiegenden Planbereich ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 geplant. Nur in einem Teilbereich ist eine GRZ von 0,4 vorgesehen, da die Bestandsaufnahme ergeben hat, dass hier bereits heute höhere städtebauliche Dichtewerte vorhanden sind und diese auch berücksichtigt werden sollen. In Teilbereichen kommt es auch zu einer Überplanung der vorgefundenen Bebauung mit dem Ziel, in Zukunft den Charakter des Auenviertels zu schützen und einer weiteren Verdichtung entgegenzuwirken. Hier sind insbesondere Grundstücke an der Heinrich-Heine-Straße, der Ringelnatzstraße, der Moltkestraße, der Gneisenaustraße und an der Weißer Straße zu nennen.

Die Festsetzung der GRZ soll beibehalten werden.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

- 15:** Stellplätze sollen nicht nur im seitlichen Grenzabstand sondern im gesamten Vorgarten zulässig sein.

**BV-2: Der Anregung soll nicht gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Es soll eine Festsetzung getroffen werden, dass Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig sind. Hierdurch soll auch verhindert werden, dass Stellplätze und Garagen im schützenswerten Vorgartenbereich entstehen. Die geplante Festsetzung soll beibehalten werden.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.

- 16:** Das Plangebiet soll bis zur Mettfelder Str. ausgedehnt werden.

**BV-2: Der Anregung soll gefolgt werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Bestandsaufnahme für diesen Bereich hat ergeben, dass die Struktur der Bebauung vergleichbar mit dem bestehenden Plangebiet ist. Es wird vorgeschlagen, das Plangebiet bis zur Mettfelder Straße auszudehnen und die geplanten Festsetzungen analog anzuwenden.

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen wird somit entsprochen.