

ANLAGE 7

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan- Entwurf Nummer 70390/02 –Arbeitstitel: Auenviertel in Köln-Rodenkirchen – eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 24.06.2020 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 02. Juli 2020 bis zum 17. August 2020 einschließlich durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind zwölf 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
1	N.N. Baufeld anpassen: Die Person bittet, das Baufenster auf dem Grundstück Gneisenastr. 5, 50996 Köln-Rodenkirchen in Richtung Nord/West zu verschieben. Da das bestehende Wohngebäude abgerissen wird, macht die Verschiebung des Baufensters aus städtebaulicher Sicht Sinn.	Ja	Der Anregung wird gefolgt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird angepasst. Hierzu werden die Baugrenzen im Sinne einer städtebaulichen Ordnung so verschoben, dass bestehende straßenseitige Gebäudefluchten aufgenommen werden können.
2	N.N. Erweiterung des Baufelds: Die Person bittet für das Grundstück Auenweg 32 A, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 74, Flurstück 31, um die Erweiterung des bebaubaren Grund und Bodens und um die Genehmigung zum Bau eines Wintergartens auf der Fläche der jetzigen Terrasse auf der Ostseite des Hauses.	Ja, teilweise	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nicht vergrößert, sondern nach Osten verschoben. Hierdurch kann die vorgebrachte Bauabsicht ebenfalls realisiert werden. Zum östlichen Nachbargrundstück wird ein angemessener Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Die Person beantragt außerhalb der Baugrenzen den Anbau eines Wintergartens mit bis zu 30 m² Bruttogeschossfläche zuzulassen, weil</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Wintergarten den Wohnwert des schon kleinen Einfamilienhauses steigert, 2. die Fläche bereits im Bestand durch eine Terrasse versiegelt ist 3. ein Wintergarten bis 30 m² Bruttogrundfläche gem. § 62 (1) 1g) LBO NW genehmigungsfrei ist. 		<p>Der Bitte um Erweiterung der überbaubare Grundstücksfläche wird nicht nachgekommen, um in Anlehnung an die angrenzenden Baufelder kein überdimensioniertes Baufeld zu erzeugen. Durch die Verschiebung des Baufelds nach Osten wird allerdings eine größere überbaubare Grundstücksfläche nach Osten ermöglicht. Hierdurch kann im Sinne einer städtebaulichen Ordnung auch eine einheitliche Gebäudeflucht entlang der Straße entstehen.</p>
3	<p>N.N.</p> <p>Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe:</p> <p>Die Person spricht sich gegen die Beschränkung der Bauhöhe unter 12 m aus. Bei einer zweigeschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss ist das das mindeste an Höhe, die man für einen Hausbau nach heutigem Standard in dieser Wohngegend braucht.</p> <p>Berechnung: EFH = + 0,15m vom Gehweg + 3m Raumhöhe EG + 0,3m Abhangdecke für Technik und Lüftung + 0,65m Betondecke mit Fußbodenaufbau (Barrierefreiheit) + 2,8m Raumhöhe OG + 0,3m Abhangdecke für Technik und Lüftung + 0,65m Betondecke mit Fußbodenaufbau (Barrierefreiheit) + 3m Raumhöhe Staffelgeschoss + 0,3m Abhangdecke für Technik und Lüftung + 0,9m Betondecke mit Gefälledämmung und Attika = minimale Bauhöhe von 12,05 m.</p>	Nein	<p>Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde die maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit einer sonstigen Dachform (Flachdach, Pultdach, Tonnendach oder ähnliche Dachformen) bereits von 10,00 m auf 11,00 m ü. NHN erhöht, um den heutigen Wohnbedürfnissen mit hohen Raumhöhen und modern Gebäudekonstruktion gerecht zu werden.</p> <p>Hierdurch ist sichergestellt, dass zum Beispiel Gebäude mit Staffelgeschoss in einer modernen Bauweise und mit den heute üblichen Raumhöhen errichtet werden können und gleichzeitig die Belange der Nachbarn (Belichtung, Belüftung und Verschattung) ausreichend Berücksichtigung finden.</p>
4	<p>N.N.</p> <p>Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe:</p>	Nein	<p><i>Siehe Stellungnahme 3</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<i>Siehe Stellungnahme 3</i>		
5	N.N. Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe: <i>Siehe Stellungnahme 3</i>	Nein	<i>Siehe Stellungnahme 3</i>
6	N.N. Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe: <p>Die Person argumentiert gegen die Festlegung der max. Bauhöhe von 11,00m. Es ist nicht möglich ein modernes Wohnhaus mit der entsprechenden technischen Ausrüstung mit z.B. kontrollierter Be- und Entlüftung im Sinne des Umweltschutzes und den dann notwendigen Abhangdecken von min. 30cm, unterhalb von 12,00m Bauhöhe ab Gehweg zu erstellen. Bei der Festlegung ist zu bedenken, dass durch den schwellenlosen Austritt im 1. OG und bei II-Geschossen plus Staffelgeschoss, auch beim Staffelgeschoss min. ein 40cm hoher Fußbodenaufbau notwendig wird.</p> <p>Somit ergibt sich folgendes: EFH = + 0,15m vom Gehweg + 3m Raumhöhe EG + 0,3m Abhangdecke für Technik und Lüftung + 0,65m Betondecke mit Fußbodenaufbau (Barrierefreiheit) + 2,8m Raumhöhe OG + 0,3m Abhangdecke für Technik und Lüftung + 0,65m Betondecke mit Fußbodenaufbau (Barrierefreiheit) + 3m Raumhöhe Staffelgeschoss + 0,3m Abhangdecke für Technik und Lüftung + 0,9m Betondecke mit Gefälledämmung und Attika = minimale Bauhöhe von 12,05 m.</p> <p>Die Person bittet, die max. Bauhöhe ab OK Gehweg mit 12,00 m festzulegen.</p>	Nein	<i>Siehe Stellungnahme 3</i>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Die Verhinderung von Geschosswohnungsbau kann auch durch textliche Festsetzungen erfolgen. Wie z.B. es darf max. zwei Wohneinheiten je Gebäude geben.		Die Begrenzung der Wohneinheiten ist durch eine textliche Festsetzung erfolgt.
7	<p>Rechtsanwalt N.N. - Anwalt von Eigentümer/in im Plangebiet</p> <p>Festsetzung von Stellplätzen, Carports und Garagen:</p> <p>Es wird gefordert, die Festsetzung für die Flächen für Stellplätze und Garagen dahingehend anzupassen, dass auf dem Grundstück Heinrich-Heine-Str. 23 b, 50996 Köln, bei der Errichtung einer Garage die vordere Gebäudekante des Bestandsgebäudes aufgegriffen werden kann.</p> <p>Das Grundstück Heinrich-Heine-Str. 23 b ist Bestandteil einer Hausgruppe und hat damit eine relativ kleine Grundstücksgröße. Die textliche Festsetzung für Flächen für Stellplätze und Garagen führt im Zusammenhang mit dem Zuschnitt und der Lage des Grundstücks an der Ecke Adalbert-Stifter-Weg dazu, dass die Garage künftig in den Gartenbereich hineinragen würde. Das Haus liegt aktuell nur 4 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt. Aufgrund der Eckausbildung würde der geforderte Abstand der Garage zur Straßenbegrenzungslinie zu einem erheblichen Eingriff in die künftige Ausnutzung des Grundstücks führen.</p>	Nein	Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Hierzu wird eine Festsetzung getroffen, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig sind. Insbesondere vor Garagen soll eine Mindestaufstellfläche von 6,00 m Länge einen zweiten Stellplatz sicherstellen. Hierdurch soll auch verhindert, dass Stellplätze und Garagen im schützenswerten Vorgartenbereich errichtet werden.
8 8.1	<p>Rechtsanwalt N.N. - Anwalt von Eigentümer/in im Plangebiet</p> <p>Überschreitung der Baugrenze durch Tiefgarage</p> <p>Für das derzeit unbebaute Flurstück 151, Flur 74, Gemarkung Rondorf-Land ist eine Bebauung inkl. der</p>	Nein	Die Errichtung einer Tiefgarage entspricht nicht dem Charakter des Auenviertels bzw. dem Ziel des Bebauungsplanes, das vorhandene hochwertige Wohngebiet zu schützen, um die Struktur einer überwiegend ein- und zweigeschossigen Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu erhalten und einer unmaßstäblichen Nachverdichtung

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Errichtung einer Tiefgarage geplant. Die Tiefgarage würde über die bislang angedachte Baugrenze hinausreichen, Es wird um eine Klarstellung im Bebauungsplan gebeten, wonach bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind oder alternativ um eine Regelung, die die Errichtung der Tiefgarage in einer vergleichbaren Tiefe wie auf dem Grundstück Grüngürtelstr. 56 ermöglicht.</p>		<p>entgegenzuwirken. Dies ist ohne einen Bebauungsplan auf Dauer nicht sicherzustellen, da der unbeplante Innenbereich mit einer Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch einen größeren Genehmigungsspielraum bietet und dieser regelmäßig auch ausgeschöpft wird. Unmaßstäblichen Nachverdichtungen sind beispielsweise an der Grüngürtelstraße bereits zu erkennen.</p> <p>Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Hierzu wird eine Festsetzung getroffen, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig sind. Insbesondere vor Garagen soll eine Mindestaufstellfläche von 6,00 m Länge einen zweiten Stellplatz sicherstellen. Hierdurch soll auch verhindert, dass Stellplätze und Garagen im schützenswerten Vorgartenbereich errichtet werden.</p> <p>Stellplätze sollen außerhalb dieser definierten Flächen nicht errichtet werden. Insbesondere Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche führen mit den notwendigen Zufahrten und Rampen dazu, dass eine größere Fläche versiegelt wird und die natürliche Bodenfunktion verlorengeht.</p>
8.2	<p>Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche</p> <p>Für das unbebaute Flurstück 403 im Blockinnenbereich zwischen Grüngürtelstraße, Fichtestraße, Gneisenastraße und Heinrich-Heine-Straße wird um die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche mit einer entsprechenden Festsetzung für eine Tiefgarage gebeten.</p>	Nein	<p>Das Flurstück 403 befindet sich im Blockinnenbereich in der sog. zweiten Reihe. Eine Bebauung einschl. der Errichtung einer Tiefgarage in zweiter Reihe entspricht nicht dem Charakter des Auenviertels bzw. dem Ziel des Bebauungsplanes, das vorhandene hochwertige Wohngebiet zu schützen, um die Struktur einer überwiegend ein- und zweigeschossigen Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu erhalten und einer unmaßstäblichen Nachverdichtung entgegenzuwirken. Dies ist ohne einen Bebauungsplan auf Dauer nicht sicherzustellen, da der unbeplante Innenbereich (Beurteilung gemäß § 34 BauGB)</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			einen größeren Genehmigungsspielraum bietet und auf den angrenzenden Grundstücken bereits in zweiter Reihe bebaut wurde. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dieser Nachverdichtung entgegen gewirkt werden, um den Charakter des Viertels mit Freiflächen vor oder um den Häusern als integraler Bestandteil der Architektur gerecht zu werden und zu erhalten.
8.3	<p>Alternative: Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich des Flst. 151</p> <p>Sollte die Bitte (siehe Stellungnahme 7.2) nicht in Betracht kommen, wird um eine Festsetzung einer Baugrenze für den rückwärtigen Grundstücksbereich des Flurstücks 151 bzw. vorderen Grundstücksbereichs des Flurstücks 403 entsprechend der Bebauung auf den Grundstücken Grüngürtelstr. 58a – 58c bzw. 58d – 58e.</p>	Nein	<p><i>Siehe Stellungnahme 8.1 und 8.2</i></p> <p>Eine überbaubare Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich verursacht zudem einen Bruch in der bestehenden geordneten straßenseitigen Gebäudeflucht. Im Sinne einer städtebaulichen Ordnung wird der Forderung nicht nachgekommen.</p>
8.4	<p>Abwägungsfehlerhafter Eingriff bei Nichtumsetzung der Baugrenze</p> <p>Sollte eine derartige Baugrenze (siehe Stellungnahmen 8.2/8.3) nicht festgesetzt werden, wäre dies ein abwägungsfehlerhafter Eingriff in die Rechte des Grundstückseigentümers/in, da die Bebauung nach § 34 BauGB derzeit möglich ist. Da es sich bei den Gebäuden Grüngürtelstr. 58a – 58c und 58d – 58e um zwei verschiedene Gebäude handelt, können diese auch nicht als Fremdkörper/Ausreißer qualifiziert werden, die die nähere Umgebung nicht prägen. Diese prägen folglich die überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Bebauung in dieser Tiefe wäre somit derzeit zulässig.</p>	Nein	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, das vorhandene hochwertige Wohngebiet durch planungsrechtliche Instrumente zu schützen. Dies ist ohne einen Bebauungsplan auf Dauer nicht sicherzustellen, da der unbeplante Innenbereich (Beurteilung gemäß § 34 BauGB) einen größeren Genehmigungsspielraum bietet und dieser regelmäßig auch ausgeschöpft wird.</p> <p>Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht im Wesentlichen den vorhandenen Bestandsgebäuden. Die genannten vorhandenen Gebäude an der Grüngürtelstraße genießen auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Bestandsschutz.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
9	<p>N.N.</p> <p>Beschränkung der Bauweise und Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten</p> <p>Angesichts der Tatsache, dass die Stadt Köln seit Jahren die von ihr selbst gesteckten Ziele im Wohnungsbau deutlich verfehlt und zunehmend die Gefahr besteht, dass die Stadt für nicht wohlhabende Bürgerinnen und Bürger nicht bezahlbar ist, wird dieser Bebauungsplan die bestehenden Probleme verschärfen. Eine Beschränkung auf eine im Wesentlichen zweistöckige Bauweise und die Beschränkung auf nur zwei Wohnungen pro Bau entsprechen eindeutig nicht dem Bedarf einer wachsenden Metropole. Diese Beschränkungen sollten deswegen aus dem Planentwurf zugunsten weniger enger Vorgaben entfernt werden. Dass beispielsweise eine drei-bis vierstöckige Bebauung dem "Charakter des Viertels" schaden würde, ist zu bezweifeln. Ausweislich der historischen Darstellung in der Planbegründung war eine solche Bebauung ursprünglich gerade vorgesehen und abgestrebt! Sie wäre insbesondere wegen der damit einhergehenden Erhöhung der Anzahl der Wohnungen geboten. Dass eine Entwicklung hin zu bezahlbarerem, dichter bebautem Wohnraum nun verboten werden soll, scheint gerade nicht dem "ursprünglichen Charakter" des Gebiets zu entsprechen. Die Begrenzung, die die Anzahl der Wohnungen auf zwei pro Haus beschränkt, verhindert alternative Wohnkonzepte und wird damit insbesondere jüngeren und alleinstehenden Personen den Zugang zu erschwinglichem Wohnen in diesem Gebiet verwehren. Die Stadt Köln wird im Zuge ihres</p>	Nein	<p>Um dem Veränderungsdruck, der eine höhere Ausnutzung der Grundstücke durch Steigerung der Zahl der Wohnungen je Gebäude zum Inhalt hat, entgegenzuwirken, wird die Zahl der Wohneinheiten im gesamten reinen Wohngebiet auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Entsprechend dem Bestand beziehungsweise der städtebaulichen Zielsetzung sind hier künftig maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.</p> <p>Für die betroffenen Grundstücke bedeutet dies, dass die jetzige Bebauung "nur" noch Bestandsschutz genießt.</p> <p>Durch die Festsetzung einer beschränkten Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude soll ein städtebaulicher Missstand verhindert werden. Ohne eine entsprechende Festsetzung ist zu befürchten, dass die Planungsziele - Erhalt und Sicherung eines hochwertigen Wohngebietes - auf Dauer verloren geht.</p> <p>Dem Bedarf nach mehr Wohnraum wird die Stadt dadurch gerecht, dass es vielen Lagen der Stadt zu einer Nachverdichtung kommt (so z.B. im Plangebiet Heidelweg). Auch kommt es im Stadtgebiet zu einer Wandlung von gewerblichen Standorten zu Wohnstandorten (so z.B. im Plangebiet Raderthalgürtel – ehemaliges DuPont-Gelände). Weiterhin sind auch große Neubauprojekte geeignet den Bedarf nach Wohnraum in den nächsten Jahren gerecht zu werden (so z.B. im Plangebiet Rondorf Nord-West mit circa 1.300 geplanten Wohneinheiten).</p> <p>Im Auenviertel soll der prägende Charakter eines Villenviertels erhalten bleiben.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Wachstums dichter bebaut werden müssen. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb dieses Plangebiet davon ausgenommen sein sollte.		
10 10.1	<p>N.N. Älterer Einwand wurde im vorliegenden Bebauungsplan teilweise berücksichtigt</p> <p>Nachdem wir schon mit Schreiben vom 08.06.2011 u.a. einen Einwand gegen die in der Vorläufer-Version vorgesehenen Bebauungshöhen im Bereich der „Hochwasserlinie“ (Teilgebiet) vorgebracht haben, greifen wir diesen Punkt erneut auf. Unser damaliger Einwand hat in dem jetzt vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes insoweit Berücksichtigung gefunden, als für dieses Teilgebiet das Instrument des „Hochwassergeschosses“ geschaffen wurde. Das begrüßen wir ausdrücklich.</p>	Kenntnisnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10.2	<p>Beschränkung der Gebäudehöhe im Bereich der Hochwasserlinie (Teilgebiet)</p> <p>Für das Teilgebiet des „Hochwassergeschosses“ legt der vorliegende Entwurf eine maximale Traufhöhe von 9,00 m sowie eine Gebäudehöhe von 15,50 m (über mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße) fest.</p> <p>Die maximale Traufhöhe von 9,00 m schreibt in etwa den Stand der bisherigen Bebauung fest. Mit dieser Begrenzung werden die in das Hochwasserkonzept der Stadt Köln eingeflossenen Erkenntnisse aus dem Hochwasser von 1993 und 1995, nämlich dass in der Zukunft auch mit höherem Hochwasser zu rechnen ist, außer Acht gelassen und die Möglichkeit bei Neubauten „nach oben auszuweichen“ verhindert.</p>	Nein	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. Aus Hochwasserschutzgründen werden daher für Gebäude innerhalb des mit „Hochwasserlinie“ gekennzeichneten Bereichs für die Errichtung eines „Hochwassergeschosses“ eine Wandhöhe (Traufhöhe) von maximal 9,0 m und eine maximale Gebäudehöhe/Firsthöhe von maximal 15,50 m festgesetzt. Hierdurch können in dem im Plan gekennzeichneten Bereich sowohl Um- und Anbauten im Zusammenhang mit bereits bestehenden Gebäuden profilgleich errichtet werden, als auch Neubauten

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung												
			entsprechend der Umgebungsbebauung entstehen. Ein weiteres (zusätzliches) Geschoss soll jedoch nicht entstehen. Das Plangebiet ist bis 11,30 m Kölner Pegel (100-jährliches Hochwasser) gegen Hochwasser geschützt. Der Pegel des 100-jährlichen Hochwassers ist ausreichend.												
10.3	<p>Widersprüchlichkeit in der festgesetzten Gebäudehöhe – Anhebung der maximalen Traufhöhe</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf per se eine Inkonsistenz hinsichtlich der Höhenmaße aufweist.</p> <table border="1" data-bbox="257 703 869 948"> <thead> <tr> <th></th> <th>„Allgemeines Gebiet“ des Bebauungsplanes</th> <th>„Teilgebiet“ innerhalb der „Hochwasserlinie“</th> <th>Differenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Maximale Traufhöhe</td> <td>7,00 m</td> <td>9,00m</td> <td>2,00 m</td> </tr> <tr> <td>Maximale Gebäudehöhe</td> <td>12,50 m</td> <td>15,50 m</td> <td>3,00 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Der Person ist es unverständlich, warum die Traufhöhe im Teilgebiet „Hochwasserlinie“ nur um 2,00 m höher als im allgemeinen Gebiet, die maximale Gebäudehöhe aber um 3,00 m höher sein darf.</p> <p>Es wird argumentiert, dass eine Anhebung der zulässigen maximalen Traufhöhe um mindestens einen Meter sowie eine damit korrelierende Gebäudehöhe der Stadt Köln kein Geld kostet, aber als Weitsicht im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung möglicher Hochwasser gewertet werden könnte.</p>		„Allgemeines Gebiet“ des Bebauungsplanes	„Teilgebiet“ innerhalb der „Hochwasserlinie“	Differenz	Maximale Traufhöhe	7,00 m	9,00m	2,00 m	Maximale Gebäudehöhe	12,50 m	15,50 m	3,00 m	Nein	<i>Siehe Stellungnahme 10.2</i>
	„Allgemeines Gebiet“ des Bebauungsplanes	„Teilgebiet“ innerhalb der „Hochwasserlinie“	Differenz												
Maximale Traufhöhe	7,00 m	9,00m	2,00 m												
Maximale Gebäudehöhe	12,50 m	15,50 m	3,00 m												

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Die Person hält es für geboten, die maximalen Gebäude- und Traufhöhen im Teilgebiet innerhalb der „Hochwasserlinie“ auch im Hinblick auf die im Hochwasserkonzept der Stadt Köln getroffenen Aussagen so festzulegen, dass eine Bebauung ermöglicht wird, bei der das Erdgeschossniveau auf eine Höhe entsprechend einem Kölner Pegel bis zu 12,30 m gelegt werden kann. Dabei sollte selbstverständlich unverändert die Nutzung des sogenannten „Hochwassergeschosses“ als selbstständige Wohnung, wie im Entwurf vorgesehen, ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Für das Teilgebiet ergäbe sich daraus innerhalb der „Hochwasserlinie“ eine maximale Traufhöhe von 10,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 16,00 m.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die offensichtliche Inkonsistenz des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich der Trauf- und Gebäudehöhen im „allgemeinen Gebiet“ und im Teilgebiet innerhalb der „Hochwasserlinie“ des Bebauungsplanes beseitigt und unser Vorschlag im Bebauungsplan berücksichtigt wird.</p>		
11 11.1	<p>N.N. Verschiebung der Braugrenze</p> <p>Mit der Stellungnahme soll bewirkt werden, dass die rückwärtige Baugrenze des Grundstücks Walter-Flex-Str. 27, Flur 74, Flurstück 299, so verschoben wird, dass diese vergleichbar tief wie die der Nachbarhäuser Walter-Flex-Str. 29 und 31 ist.</p> <p>Durch die festgesetzte Baugrenze ist die Person in der baulichen Erweiterung und Nutzung des Grundstücks eingeschränkt. Die Baugrenzen der Nachbargrundstücke</p>	Ja	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird angepasst. Hierzu werden die Baugrenzen im Sinne einer städtebaulichen Ordnung in Anlehnung an die Nachbargrundstücke angepasst.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>sind deutlich weiter nach hinten verschoben, sodass die Nachbarn deutlich tiefer in ihr Grundstück bauen können.</p> <p>Es wird eine ähnlich tiefe überbaubare Grundstücksfläche gefordert.</p> <p>Mit der Verschiebung der Baugrenze könnte z.B. ein Wintergarten im rückwärtigen Bereich des Hauses angebaut werden. Dies würde dem „Auenviertel“ und seiner repräsentativen Bebauung entsprechen. Eine solche Bestandserweiterung würde die Nutzung als Wohnzimmer ermöglichen.</p>		
11.2	<p>GRZ und GFZ kann nicht ausgeschöpft werden</p> <p>Im Hinblick auf die GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 ist es mit der bestehenden Baugrenze nicht möglich, diese Parameter auszuschöpfen. Der Baukörper ist mit der bestehenden Baugrenze sehr beschaulich und entspricht eigentlich auch nicht dem Auenviertel und schon gar nicht der Großzügigkeit des Flurstückes 299.</p> <p>Auf den Nachbarflurstücken 297, 298, 300 wurden deutlich größere Baukörper errichtet. Auf dem Flurstück 300 wurden - bei ähnlich großer Grundstücksgröße - sogar zwei Mehrfamilienhäuser errichtet. Es wird nicht beabsichtigt einen unverhältnismäßig großen Baukörper zu errichten, sondern das besonders kleine Einfamilienhaus analog der Nachbarbebauung in der Bautiefe zu erweitern.</p>	Ja	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird angepasst. Hierzu werden die Baugrenzen im Sinne einer städtebaulichen Ordnung in Anlehnung an die Nachbargrundstücke angepasst.</p>
12	<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22.5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst</p> <p>Hinweis auf konkreten Verdacht</p>	Kenntnisnahme	<p>Der Empfehlung wird gefolgt und als Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Die Antragsfläche liegt grundsätzlich in einem Bombenabwurfgebiet liegt bzw. in einem Gebiet wo vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtspunkts (Verdachtspunkt Nr. 1124) sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. werden zusätzlich Sicherheitsdetektionen empfohlen.</p>		

Stand 30.11.2020