

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

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB wurde am 07.10.2020 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 19. Oktober 2020 bis zum 02. November 2020 einschließlich durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind vier 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	<p>N.N.</p> <p>Baufelder anpassen wegen Grundstücksteilung</p> <p>Die Person bittet um die Anpassung der Baufenster für die Grundstücke Walter-Flex Str. 6-8, derzeit Flurstück 25 und 536, Flur 74, Gemarkung Rondorf-Land.</p> <p>Für die Teilung beider o.g. Grundstücke in zwei gleichgroße Grundstücke wurde am 07. September 2020 eine Teilungsgenehmigung erteilt. Durch die neue Vermessung der Grundstücke passen indessen die bisherigen Baufenster nicht mehr, da das bisherige große Baufenster des Flurstücks 536 nun durch die neue Grundstücksgrenze durchschnitten wird.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Baufenster der vormaligen Flurstücke 536 und 25 an das Vermessungsergebnis anzupassen und die Baufenster entsprechend der Vermessung in dem geplanten Bebauungsplan mit einem</p>	Ja	<p>Der Anregung wird gefolgt. Um für die neuen Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit eine vollumfängliche Ausnutzung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksgrenzen mit einem Abstand von 3 m zu den geänderten Grundstücksgrenzen angepasst. Die bisher festgesetzten Gebäudetiefen und –fluchten bleiben unverändert.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Abstand von 3 Metern parallel zu der neuen Grundstücksgrenze („A-B“) zu verändern. Die Baufenster sollen, insbesondere hinsichtlich ihrer Grenzen zum Grundstück Walter-Flex Str. 4 und zur Heinrich-Heine-Str. sowie ihrer Tiefe unverändert bleiben.</p>		
<p>2 2.1</p>	<p>Rechtsanwalt N.N. - Anwalt von Eigentümer/in im Plangebiet</p> <p>Erhöhung der GRZ und GFZ</p> <p>Es wird angeregt gem. § 17 Abs. 1 BauNVO im Sinne der Innenentwicklung sowie Bodenschutzklausel eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festzusetzen.</p> <p>Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die GRZ mit 0,3 und die GFZ mit 0,6, führen zu einer deutlichen Mindernutzung der Grundstücke.</p>	<p>Nein</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, das vorhandene hochwertige Wohngebiet durch planungsrechtliche Instrumente zu schützen, so dass die Struktur einer überwiegend ein- und zweigeschossigen Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern erhalten bleibt. 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>Ziel der Planung ist es darüber hinaus, die Wohnfunktion im Plangebiet weiter zu stärken. Hierzu ist im überwiegenden Planbereich ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. In einem kleineren Teilbereich entlang der Weißer Straße ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da hier über die Wohnnutzung hinaus auch gewerbliche Nutzungen vorhanden sind.</p> <p>Für die reinen Wohngebiete (WR) südlich der Uferstraße und nördlich der Lessingstraße und Bismarckstraße werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Für die weiteren südlich angrenzenden reinen Wohngebiete (WR) südlich der Lessingstraße und Bismarckstraße werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Für das reine Wohngebiet (WR) südöstlich der Mettfelder Straße wird für die dichtere Bebauung angrenzend an das allgemeine Wohngebiet entlang der Weißer Straße eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) an der Weißer Straße wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.</p> <p>Diese Festsetzungen resultieren aus den Ergebnissen einer umfangreichen Bestandsaufnahme. Diese hat ergeben, dass in den genannten Bereichen bereits heute höhere städtebauliche Dichtekennwerte vorhanden sind und diese mit der vorliegenden Planung berücksichtigt werden sollen.</p> <p>In Teilbereichen kommt es auch zu Überplanungen der vorhandenen Bebauung. Dieses hat zum Ziel, in Zukunft die schon vorhandene Dichte zu verhindern.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll einer Nachverdichtung entgegen gewirkt werden, um den Charakter des Viertels mit Freiflächen vor und/oder um den Häusern als integraler Bestandteil der Architektur gerecht zu werden und zu erhalten.</p> <p>Durch eine Erhöhung der GRZ und er GFZ würde der Charakter des Villenviertels langfristig verlorengehen.</p>
2.2	<p>Unbestimmte Festsetzung der Traufhöhe i.V.m. Staffelgeschossen</p> <p>Die Festsetzung der Traufhöhe in Ziff. 1.3 b) der textlichen Festsetzungen ist nicht hinreichend bestimmt. In den textlichen Festsetzungen wird nicht definiert, wie sich die maßgebliche Traufhöhe bemisst. In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf wird lediglich auf eine maximale Wandhöhe (Traufhöhe) abgestellt. Unklar ist, wie sich die Traufhöhe bei Gebäuden mit Staffelgeschossen bemisst. Nach der allgemeinen Definition ist die Traufhöhe als Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut zu verstehen. Bei Anwendung der allgemeinen Definition müsste sich die Traufhöhe bei einer baulichen Anlage mit einem Staffelgeschoss auch dann nach der oberen</p>	Nein	<p>Da nicht nur die Zahl der Vollgeschosse, sondern auch die Höhe der Gebäude das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich prägen, werden zusätzlich zu der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß maximale Höhen baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Dadurch wird die Überhöhung einzelner Gebäude vermieden und eine städtebauliche Ordnung garantiert.</p> <p>Für die Bebauung im reinen Wohngebiet (WR) wird für Gebäude mit Sattel- und Walmdach eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m ü. NHN und für Gebäude mit einer sonstigen Dachform (Flachdach, Pultdach, Tonnendach oder ähnliche Dachformen) eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m ü. NHN festgesetzt. Für die zweigeschossige Bebauung im reinen Wohngebiet (WR) wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m ü. NHN festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Dachhaut des obersten Geschosses bemessen, wenn dieses kein Vollgeschoss ist.</p> <p>Dies würde dazu führen, dass II-geschossige Gebäude mit Staffelgeschossen im reinen Wohngebiet (WR) nur bis zu einer Höhe von 7,00 m (plus Höhe der Dachkonstruktion) zulässig sind.</p> <p>Dass dies so beabsichtigt war, geht insbesondere aus der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf nicht hervor. Die Festsetzung führt zu einem faktischen Ausschluss von Staffelgeschossen, da man sich innerhalb der festgesetzten Traufhöhe zwischen einem Vollgeschoss oder einem Staffelgeschoss entscheiden müsste.</p> <p>Die Folgen für die zahlreichen II-geschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss im Bestand sind nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Dieses Ergebnis widerspricht zudem dem in Ziff. 1.3 a) 2. Spiegelstrich der textlichen Festsetzungen zum Ausdruck kommenden Planungswillen. Hiernach sind Gebäude mit einem Flachdach bis zu einer Höhe von 11,50 m zulässig. Auch wurde auf die Festsetzung einer Dachform ausdrücklich verzichtet. Schließlich sind ausweislich Ziff. 1. C) der gestalterischen Festsetzungen Staffelgeschosse nicht per se unerwünscht.</p>		<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>Wird z.B. ein Gebäude mit Staffelgeschoss errichtet, bedeutet dies, dass zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe bis zu 7,00 m und einem zusätzlichen Staffelgeschoss bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m ü. NHN errichtet werden können.</p> <p>Hierdurch ist sichergestellt, dass zum Beispiel Gebäude mit Staffelgeschoss in einer modernen Bauweise bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m ü. NHN und mit den heute üblichen Raumhöhen errichtet werden können und gleichzeitig die Belange der Nachbarn (Belichtung, Belüftung und Verschattung) ausreichend Berücksichtigung finden.</p>
3	<p>Rechtsanwalt N.N. - Anwalt von Eigentümer/in im Plangebiet</p> <p>Im Rahmen der erneuten Offenlage wird auf die vorgebrachten Anregungen aus der vorherigen Offenlage (02.07.2020 - 17.08.2020) betreffend der Flurstücke 151 und 403, Flur 74, Gemarkung Rondorf-Land verwiesen. Es wird insbesondere auf die Zulässigkeit einer</p>	Nein	<p><i>Siehe Stellungnahmen 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Tiefgarage entsprechend den Nachbargrundstücken verwiesen (Punkt 3.1).</p> <p>Zur besseren Nachverfolgung werden die Inhalte noch einmal aufgeführt (Punkte 3.1 – 3.4)</p>		
3.1	<p>Überschreitung der Baugrenze durch Tiefgarage</p> <p><i>Für das derzeit unbebaute Flurstück 151, Flur 74, Gemarkung Rondorf-Land ist eine Bebauung inkl. der 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.</i></p>	Nein	<p><i>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 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
3.2	<p>Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche</p> <p>Für das unbebaute Flurstück 403 im Blockinnenbereich zwischen Grüngürtelstraße, Fichtestraße, Gneisenaustraße 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) 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.</p>
3.3	<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>Siehe Stellungnahmen 3.1 und 3.2</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>
3.4	<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</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</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p><i>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.</i></p>		<p><i>gemäß § 34 BauGB) einen größeren Genehmigungsspielraum bietet und dieser regelmäßig auch ausgeschöpft wird.</i></p> <p><i>Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche entspricht im Wesentlichen den vorhandenen Bestandsgebäuden. Die genannten vorhandenen Gebäude an der Grüngürtelstraße genießen auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Bestandsschutz.</i></p>
4	<p>Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22.5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst</p> <p>Hinweis auf konkreten Verdacht</p> <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>	Kenntnisnahme	Der Empfehlung wird gefolgt und als Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Stand 01.12.2020