

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan Nr. 63472/03,**Arbeitstitel: Alpenerstraße/Marienstraße in Köln-Ehrenfeld, eingegangenen Stellungnahmen****Allgemeines**

Die Stellungnahmen werden stichwortartig dargestellt. Von den abgegebenen Stellungnahmen werden nur diejenigen aufgeführt, welche die planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen sowie diejenigen, die sich auf die Auswirkungen der Festsetzungen beziehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden fortlaufend nummeriert. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine "Entschlüsselungstabelle" erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme (Anregung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
1. Nach wie vor schätzen wir die Höhe der Bebauung, als auch die Vielzahl der Wohnungen und die Dichte der Bebauung als ein Problem gerade im Hinblick auf die Innenraumverdichtung wie auch bzgl. städtebaulicher Perspektiven ein. In der Anlage 1 – 2 übersenden wir Ihnen zwei gelungene Beispiele, den Innenraum in einem Häuserkarree im Baubestand niedriger und freundlicher gestalten zu können. Diese Bebauungen finden sich in der Marien-	Die stärkere bauliche Verdichtung ist durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Im Laufe der Jahre hat sich die städtebauliche Zielvorstellung für den Stadtteil Ehrenfeld von einer gewerblichen Nutzung hin zu einer Wohnnutzung gewandelt. So soll durch die vorliegende Planung ein Quartierscharakter durch eine hochwertige Blockinnenbebauung geschaffen werden, um somit eine	Der Anregung wird nicht gefolgt.

<p>straße/Goswin-Peter-Garth-Straße in Ehrenfeld und in einer Reihenhaussiedlung in Zollstock, Bernhard-Feilchenfeldstraße 2-46, zwischen Vorgebirgstor und Hönigerweg. Hierdurch kann eine wie von Ihnen häufig betonte, wirkliche Aufwertung des Viertels stattfinden sowie ein höherwertiger Bebauungsstil erzielt werden. Eine Bebauung, vergleichbar der in Zollstock, könnte darüber hinaus den Erhalt eines Teils des Baumbestandes ermöglichen.</p>	<p>Harmonisierung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung zu schaffen. Die Wandlung des Stadtteils Ehrenfeld zu einer verstärkten Wohnnutzung wird dadurch deutlich, dass die Planung auf dem Grundstück der ehemaligen Firma Ochs Zelte & Planen GmbH umgesetzt werden soll. In Bezug auf die angesprochene starke Verdichtung des Blockinnenbereichs ist darauf hinzuweisen, dass die im Blockrandbereich befindlichen Gebäude eine weitaus höhere Verdichtung aufweisen, als die geplanten Gebäude im Innenbereich. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 nicht überschritten werden, es sei denn für eine Überschreitung können besondere städtebauliche Gründe angeführt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 fest und hält damit die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Höchstwerte ein. Deshalb bewegt sich der Plangeber nur innerhalb der Grenzen, die ihm von der Gesetzgebung eingeräumt wurden. Auch die Überschreitung der GRZ von bis zu 0,8 durch die Anlage</p>	
---	---	--

<p>Seitens der Stadt als auch von Bündnis 90/die Grünen wird die Innenraumverdichtung als wichtigstes Moment städtebaulicher Maßnahmen erachtet. Hierdurch, so dass Argument, würde eine weitere Ausdehnung von Wohngebieten am äußeren Stadtrand, dem größere Grünflächen zum Opfer fallen könnten, verhindert oder zumindest eingeschränkt. Auch die damit nötige Erweiterung der Infrastruktur in Form der damit erforderlich Nahverkehrsanbindung durch Straßen- und Schienenbau soll verhindert werden. Wir stellen jedoch die Frage, ob diese Planungsabsicht in den kommenden Jahren überhaupt eingehalten werden kann. Schon jetzt ließen sich zahlreiche Beispiele anzeigen, in denen dies nicht</p>	<p>einer Tiefgarage ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gesetzlich vorgesehen und damit gerechtfertigt. Weiterhin wird durch den vorliegenden Bebauungsplan die Flächenausnutzung des Blockinnenbereichs im Gegensatz zum bisherigen Planungsrecht stark begrenzt, so dass sich dies für die umliegende Bebauung positiv darstellt. Derzeit liegt ein einfacher Bebauungsplan vor, der ein Mischgebiet festsetzt, im übrigen aber keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung enthält, so dass eine wesentlich höhere Ausnutzung stattfinden könnte.</p> <p>Es ist richtig, dass durch eine Innenraumverdichtung als städtebauliche Maßnahme eine Flächeninanspruchnahme am Stadtrand vermieden werden kann. Ob in den kommenden Jahren eine zunehmende Flächeninanspruchnahme von Grünflächen am Stadtrand bzw. im Außenbereich erforderlich werden wird, ist nicht Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Diese Frage ist vielmehr durch die übergeordnete Raumplanung bzw. Flächennutzungsplanung zu klären.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
---	---	---

<p>der Fall ist (etwa entlang der Venloerstraße stadtauswärts in Richtung Pulheim, darunter auch die Evonik-Bebauung gegenüber dem jüdischen Friedhof in Bocklemünd).</p> <p>Die ökologischen Auswirkungen werden in den von Ihnen derzeit vorab bewilligten Plänen völlig außer Acht gelassen. Der Präsident des deutschen Wetterdienstes Wolfgang Kusch, als auch sein Mitarbeiter Dr. Paul Becker weisen auf die enorm wichtige vorausschauende Planung für das Stadtklima bei zunehmender Klimaveränderung hin. Hierbei wird den Städten dringend nahegelegt, in der Stadt ausreichend Grün- und Wasserflächen zu belassen und zu schaffen. Bei zunehmend dichter Bebauung kann dies für die Klimaveränderung und die Temperaturerhöhung in warmen Sommer in der Stadt verheerende Auswirkungen haben.</p>	<p>Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen solchen der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 4 werden naturschutzrechtliche Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewertet. Die Regelung verweist somit ausdrücklich auf § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Ein Ausgleich hat also nicht stattzufinden.</p> <p>Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der Blockinnenbereich durch die Firma Ochs Zelte & Planen GmbH seit Jahrzehnten genutzt war. So wurden bereits bauliche Anlagen errichtet und ein Großteil der Flächen wurden für die Erschließung der baulichen Anlagen versiegelt. Durch die Umsetzung der Planung wird die Bebauung aufgelockert und es werden im Blockinnenbereich Erholungsflächen mittels Grünflächen und Bäumen geschaffen, so dass eine ausgewogene Bebauung geschaffen wird.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---

<p>Wir weisen auf die nach wie vor große Anzahl von Vogelarten hin, die aufgrund der Strukturvielfalt des Baum- und Gehölzbestandes in diesem Bereich leben. Allein die Vielzahl der zu hörenden Vogelstimmen, aber auch die zahlreicher werdenden Zwergfledermäuse machen dies täglich deutlich. Es ist – auch in Ihrem Sinne für eine rechtssichere Bauleitplanung - dringend erforderlich und wird daher von uns angeregt, eine fachlich fundierte Vogelkartierung im Plangebiet und seiner Umgebung vorzunehmen, bevor Nist- und Rückzugsraum von heimischen, besonders geschützten oder ggf. auch streng geschützten Vogelarten ohne weitere Prüfung zerstört wird. Pauschale Aussagen, dass es sich ggf. um „Allerweltsarten“ handele, reicht laut Rechtsprechung nicht aus.</p>	<p>Wie das Stadtklima insgesamt verbessert werden kann, insbesondere mit Hinblick auf den stattfindenden Klimawandel, kann nicht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden, da dieser nur Festsetzungen für den Geltungsbereich der Satzung treffen kann.</p> <p>Trotz eines Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind durch den Plangeber die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 42 ff. Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Der Plangeber hat einen anerkannten Gutachter mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes beauftragt. Sollten geschützte Vogelarten bzw. Fledermausarten in den Bäumen bzw. der Bestandsgebäude zu finden sein, so werden Nistkästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in ausreichendem Umfang angebracht. Damit wird im Wege einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme im Sinne von § 42 Abs. 5 BauGB den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
--	---	--

<p>Es sind/waren mindestens 11 Birken, 3 Nadelholzbäume und ca. mindestens 14 Bäume anderer Art zu sehen, hinzu kommen mindestens 4 große Sommerflieger und diverse andere Strauch- und Gebüscharten u. a. Magnolien (die jedoch bereits dezimiert worden sind). Dennoch besteht noch eine gute Bepflanzung. Hier möchten wir anregen, dass – egal bei welcher Art der Neubebauung – eine ausreichende Neubegrünung und eine ausreichende Gestaltungsbepflanzung sichergestellt werden sollte. Ökologisch sinnvoll wäre es, heimische Sträucher und Gehölze zu bevorzugen, z. B. Haselnuss, Vogelkirsche, Heimbuche oder auch die Hundsrose.</p>	<p>Wie bereits weiter oben festgestellt, ist ein naturschutzrechtlicher Eingriff gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB nicht gesetzlich vorgeschrieben. Dennoch ist der Plangeber bemüht, eine ausreichende Begrünung vorzunehmen, wobei insbesondere die heimischen Baumarten berücksichtigt werden sollen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
<p>Ferner möchten wir darauf hinweisen, dass bei der Bebauung neben dem Gelände des Franziskushospitals durchaus deutliche Probleme im Bereich der Bodenbeschaffenheit und des Untergrundes entstanden sind. Es mussten tiefe Pfeiler in den Boden gerammt werden, die zu großen Erschütterungen in den Nachbarhäusern geführt haben. Da es sich bei dem Ochs-Gelände um ein ehemaliges Gelände einer Gas- und Motorenfabrik handelt, sind laut Offenlegung nicht nur Abtragungen vonnöten, sondern auch Blindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg zu erwarten. Weder ist bis dato über die Risiken aufgeklärt worden, die damit für die Anwohner einhergehen, noch sind Untersuchungen darüber ange-</p>	<p>Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt, bei der insgesamt 14 Rammkernsondierungen niedergebracht wurden. Dabei zeigte sich in eine Probe eine erhöhter Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie ein erhöhter Bleigehalt. Insgesamt konnte eine Bodenauffüllung festgestellt werden. Durch den Bau der geplanten Tiefgarage sowie der Unterkellerung der Gebäude zuzüglich der Arbeitsräume wird die Gesamtauffüllung ausgekoffert und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

<p>stellt worden, in welchem Umfang diese Mehrbelastungen angegangen werden müssen.</p> <p>Wir bestehen darauf, dass für das Ochs-Gelände eine ausreichende Prüfung vorab geschieht, denn Bauschäden hat die Stadt durch U-Bahnbau der Stadtbahn genug, hier müssen nicht noch mehr hinzukommen.</p> <p>2.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht eine starke Verdichtung der Bebauung vor. Dies gilt sowohl für die Höhe der geplanten Bebauung als auch für die sonstigen Faktoren für die Bestimmung der baulichen Nutzung. Die Geschossigkeit soll gegenüber den Bestandsgebäuden deutlich erhöht werden, und die Planbauten sollen in großer räumlicher Nähe zueinander und insbesondere zu den Gebäuden unserer Mandantschaft entstehen. Insbesondere die Möglichkeit der störenden Einsichtnahme in die Wohnungen unserer Mandantschaft wäre die Folge.</p>	<p>Hinsichtlich eines etwaigen Funds von Kampfmitteln und Sprengstoffen wird rechtzeitig vor Baubeginn der zuständige Kampfmittelräumdienst über die Bodenarbeiten informiert. Die Wahrung der öffentlichen Sicherheit wird dadurch sichergestellt.</p> <p>Etwaige Probleme hinsichtlich der Standsicherheit der Gebäude aufgrund eines schwierigen Baugrundes wird durch statische Gutachten im Vorfeld der Baumaßnahmen Rechnung getragen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 fest. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet die GRZ von 0,4 bzw. die GFZ von 1,2 grundsätzlich nicht überschritten werden, es sei denn für eine Überschreitung können besondere städtebauliche Gründe angeführt werden. Im vorliegenden Fall überschreitet der Bebauungsplan diese Obergrenzen allerdings gerade nicht. Es kann deshalb nicht von einer zu hohen Flächeninanspruchnahme geredet werden. Auch die Über-</p>	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>
--	---	--

	<p>schreitung der GRZ von bis zu 0,8 durch die Anlage einer Tiefgarage ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gerechtfertigt. In Bezug auf die angesprochene starke Verdichtung des Blockinnenbereichs ist darauf hinzuweisen, dass die im Blockrandbereich befindlichen Gebäude eine weitaus höhere Verdichtung aufweisen, als die geplanten Gebäude im Innenbereich.</p> <p>Eine unzulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen kann vorliegend nicht festgestellt werden. Die Höhen orientieren sich an denen der Nachbarschaft. So ist festzustellen, dass das Gebäude Marienstraße 103 – 115/Alpener Straße 24 in Köln Ehrenfeld ebenfalls IV-geschossig errichtet wurde. Die Geschossigkeit hält sich damit im Rahmen dessen, was durch die Nachbarschaft vorgegeben wurde.</p> <p>Dem Belang eines ausreichenden Sozialabstandes trägt das Abstandsflächenrecht nach § 6 BauO NRW Rechnung. Hierbei kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass mit der Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Bestimmungen unzumutbare Einsichtnahmen in die Wohnungen der Nachbargebäude vermieden werden. Da alle vorgesehenen baulichen Anlagen die</p>	
--	--	--

<p>Die Belichtungssituation in den Wohnungen unserer Mandantschaft würde sich erheblich verschlechtern. Dies geht aus der „Untersuchung zur Verschattung der Nachbarschaft durch Baukörper im Bereich des B-Planes Marienstraße/Alpener Straße in Köln-Ehrenfeld“ der ADU Cologne aus September 2008 hervor. Das</p>	<p>nach § 6 BauO NRW vorgegebenen Abstandflächen innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen nachweisen können, kann eine unzumutbare Einsichtnahme in Wohnungen nicht geltend gemacht werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Ansätze untersucht. Damit konnte eine Baukörperstellung erarbeitet werden, die eine geringe Beeinflussung der umliegenden Bebauung hervorruft und zudem eine Einsichtnahme in die Wohnungen der Gebäude in der Nachbarschaft auf ein Minimum begrenzt. Durch die Orientierung der Giebelseiten sowie der Grundrissgestaltung werden sich die Wohnräume in südöstlicher Richtung befinden, wohingegen sich in Richtung der nördlich gelegenen Bebauung der Marienstraße lediglich Bäder befinden werden und die Fassade größtenteils geschlossen sein wird. Eine mögliche Einsichtnahme wird somit auf ein Minimum reduziert.</p> <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass in Innenstadtlagen durch eine nachträglich andersartige Bebauung immer mit einer stärkeren Verschattung des Grundstücks zu rechnen ist. Umgekehrt kann der bisher durch eine günstige Nachbarbebauung bevorzugte Nachbar nicht</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
--	--	---

<p>Gutachten belegt, dass die Südfassaden der Gebäude unserer Mandantschaft auf der Marienstraße sowie die Ostfassade auf der Alpener Straße im Hinblick auf die Besonnungssituation deutlich negativ betroffen wird. Auf Abbildung A1 des Gutachtens wird für den Bestand deutlich, dass derzeit die weitaus größte Fläche der Fassaden über vier Sonnenscheinstunden erhält. Auf Abbildung A2 für die Planung wird demgegenüber sichtbar, dass nach Verwirklichung des Bebauungsplanentwurfes insbesondere in den unteren Geschossen nur noch allenfalls zwei bis drei Sonnenscheinstunden auftreten werden.</p>	<p>verlangen, dass eine entsprechende andersartige Bebauung nicht durchgeführt bzw. nur so gebaut wird, dass der status quo unverändert bleibt. Im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens werden verschiedene städtebauliche Ansätze untersucht und verglichen. Damit konnte eine Baukörperstellung erarbeitet werden, die eine geringe Beeinflussung der umliegenden Bebauung hervorruft und zudem möglichst optimale Belichtungsverhältnisse für die Wohnungen schafft.</p> <p>Durch die Orientierung der Giebelseiten ist die nördlich gelegene Bebauung an der Marienstraße mit Hinblick auf die Verschattungssituation am wenigsten beeinträchtigt. Bei einer durchaus möglichen Ausrichtung der Gebäudekörper parallel zur Marienstraße wären die Belichtungsverhältnisse nachteiliger ausgefallen.</p>	
<p>Gegenstand des Verschattungsgutachtens sind die Anforderungen der DIN 5034-1. Nach höchstrichterlicher Rechtssprechung reichen die Voraussetzungen dieser DIN-Norm jedoch nicht aus, um die Zumutbarkeit einer Verschlechterung der Lichtverhältnisse zu begründen, gemäß Urteil BVerwG vom 23.02.2005 (4 A 4/04), Bayrischer Verwaltungsgerichtshof (Beschluss vom 16.12.2003 (14 CS 03.2669)).</p>	<p>Bei dem zitierten Verschattungsgutachten durch ADU Cologne wird die DIN 5034-1 – Tageslicht in Innenräumen (Stand: 10/1999) – als Anforderung bzgl. der direkten Besonnung dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Nach dieser DIN Norm ist ein Wohnraum dann ausreichend besonnt, wenn die Fenstermitte in Brüstungshöhe am 17.01.2009 mindestens 1 Stunde im o-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	<p>benliegenden Sinne besonnt wird. Mit dem 17.01.2009 wird ein Richttag in den Wintermonaten gewählt, in dem die Sonne sehr flach steht und somit ein ungünstiger Einfall der Sonneneinstrahlung angenommen wird. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass die Diffusstrahlung mit Sonnenlicht nicht Gegenstand einer Verschattungsuntersuchung nach DIN 5034-1 ist. Allerdings macht die Diffusstrahlung an Südfassaden ca. 50 % und an Nordfassaden ca. 35 % der Globalstrahlung mit Sonnenlicht aus. Wird nun ein Wohnraum gemäß dem Verschattungsgutachten in Bezug auf den Richttag nicht ausreichend besonnt, bedeutet dies im Umkehrschluss nicht, dass dieser Raum grundsätzlich nicht mit ungenügenden Sonnenlicht bestrahlt wird, da zum einen nach der DIN 5034-1 die Diffusstrahlung nicht berücksichtigt wird und zum anderen an anderen Tagen im Jahr durch den höheren Sonnenstand die Wohnung mit direktem Sonnenlicht besonnt werden. Freilich ist eine DIN-Norm keine gesetzliche Regelung, um abschließend die Zumutbarkeit von Belichtungsverhältnissen beurteilen zu können. Sie liefert jedoch Richtwerte und Orientierungshilfen, die bei Beurteilung einer Zumutbarkeit herangezogen werden können.</p> <p>Ferner trägt auch das Abstandflächenrecht gemäß § 6</p>	
--	---	--

	<p>BauO NRW einer ausreichenden Besonnung der Nachbargrundstücke Rechnung. Da sich im vorliegenden Fall grundsätzlich die Abstandflächen entweder nach dem Abstandsflächenfaktor von 0,8 bzw. 0,4 errechnen und die Gebäude sämtliche Abstandflächen auf den jeweiligen Grundstücken nachweisen können, ist eine ausreichende Belichtung der Gebäude entlang der Marienstraße/Alpener Straße gewährleistet. Selbst bei dem Gebäude, bei dem der Giebel zur Marienstraße zeigt, kann die Abstandfläche auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden, selbst wenn man den Abstandsflächenfaktor 0,8 ansetzen würde. Damit ist eine ausreichende Belichtung der Wohnungen der WEG Marienstraße 103-115/Alpenerstraße 24, Köln-Ehrenfeld gewährleistet. Einem ausreichenden Sozialabstand wird in ausreichendem Maße Rechnung getragen.</p> <p>Darüber hinaus wird das Gebäude der WEG Marienstraße 103-115 durch vorliegende Planung erheblich profitieren, da durch den Abbruch einer Halle Teile der Südfassaden der Wohnbebauung stärker besonnt werden als zuvor. Bei einer Vorher/Nachherbetrachtung kommt es somit zu keiner Verschlechterung der Belichtungssituation für das (Gesamt-)Gebäude der WEG.</p>	
--	---	--

--	--	--