

## **Darstellung und Bewertung der planungsrelevanten Stellungnahmen, die zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes 62424/03 –Arbeitstitel: Elzstraße in Köln-Sülz– vorgebracht wurden**

---

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 02.05. bis 01.06.2011 gingen sieben Stellungnahmen von Anliegern der Elzstraße ein, die sich alle gegen die geplante Ansiedlung des Kindergartens aussprechen.

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen inhaltlich gebündelt und zusammenfassend dargestellt. Im Weiteren wird ein Abwägungsvorschlag unterbreitet der im Folgenden begründet wird.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

### **1. Verkehrsbelange**

---

Nach Meinung der Einwender sei eine Mehrbelastung der Elzstraße durch eine weitere Kindertagesstätte nicht möglich. Dies wird im Einzelnen damit begründet, dass

- a) bedingt durch das geringe Ausbauprofil (Gesamtfahrbahnbreite circa 4,60 m und jeweils circa 0,7 m Bürgersteige) der komplette Fußgängerverkehr über die Straße abgewickelt werden müsse und die Elzstraße nicht in der Lage sei, den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen beziehungsweise den Hol- und Bringverkehr in den Stoßzeiten abzuwickeln. Durch die Elzstraße würden wegen des angrenzenden Beethovenparks täglich viele Personen laufen, so dass es in der Vergangenheit schon durch den Hol- und Bringverkehr des katholischen Kindergartens "Bruno II" zu Verstopfungen und brenzligen und gefährlichen Situationen mit spielende Anwohnerkinder gekommen sei;
- b) der Baustellenverkehr nicht über die Elzstraße abgewickelt werden könne, da die Sicherheit der in der Straße lebenden zum Teil gehbehinderten Menschen und spielenden Kinder durch Baustellenfahrzeuge massiv gefährdet werde.

**Abwägungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.**

#### **Begründung zu 1. a):**

Entgegen der Auffassung der Einwender soll die Elzstraße nicht zur Erschließung des Kindergartengrundstücks herangezogen werden. Wie die Einwender richtig ausführen, verfügt die Elzstraße in ihrem heutigen Ausbauprofil mit einer Fahrbahnbreite von circa 4,60 m inklusive einseitigen Parkplätzen nicht über die erforderliche Ausbaubreite, um ihr eine zusätzliche Erschließungsfunktion für den Kindergarten zukommen zu lassen. Eine bauliche Ertüchtigung der Elzstraße beispielsweise durch Rücknahme der einseitigen Parkplatzeile oder durch Anlage von Besucherstellplätzen im Bereich des Wendehammers mit dem Ziel, den Verkehrsfluss für den Hol- und Bringverkehr der Kindergarteneltern zu optimieren, ist nicht vorgesehen.

Vielmehr soll entsprechend den Ausführungen der offengelegten Planbegründung, der Hol- und Bringverkehr der Kindergarteneltern über die Neuenhöfer Allee erfolgen. Angesichts der ausreichend vorhandenen öffentlichen Parkplätze in der Neuenhöfer Allee sollen diese im Eingangsbereich zum Beethovenpark in geeigneter Zahl in temporäre Elternstellplätze umgewandelt werden, um in den Verkehrsspitzen die Voraussetzungen für das reibungslose Bringen und Holen der Kinder auch unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen katholischen Kindergartens zu schaffen.

Dass es in der Vergangenheit zu kritischen Verkehrssituationen in der Elzstraße gekommen ist, ist bedauerlich, begründet sich jedoch aus dem Fehlverhalten der Verkehrsteilnehmer und kann nicht als Hinderungsgrund für die Ansiedlung des neuen Kindergartens herangezogen werden. Es ist eben nicht beabsichtigt, durch verkehrsoptimierende Maßnahmen zusätzliche Verkehre in die Elzstraße zu leiten. So wurde beispielsweise der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Köln gefolgt und auf die ursprünglich geplanten drei Mitarbeiterstellplätze auf dem Kindergartengrundstück verzichtet, um eine Befahrbarkeit des gemeinsamen Geh- und Radweges des Beethovenparks und damit Verkehrsverstöße durch die Parkplatznutzer schon im Vorfeld auszuschließen. Ein Hinweis auf eine besondere Unfallhäufigkeit in der Elzstraße erfolgte im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange nicht.

### **Begründung zu 1. b):**

Die Einrichtung künftiger Baustellenverkehre und Baustellenlogistik sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die Prüfung über die sichere verkehrliche Abwicklung künftiger Baustellenverkehre erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, in dem gegebenenfalls der Verkehrssicherheit dienende ergänzende Regelungen oder Auflagen aufgenommen werden.

Gleiches gilt für die von einigen Einwendern vorgetragene Befürchtung, dass es wegen der beengten Verkehrsverhältnisse zu Problemen bei Einsätzen von Rettungs- oder Feuerwehrfahrzeugen kommen werde. Im Zuge der Beteiligung der Behörden wurden von der Berufsfeuerwehr keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Prüfung des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Des Weiteren besteht im Notfall die Möglichkeit, einen zweiten Rettungsweg über den Beethovenpark zur Neuenhöfer Allee zu nutzen.

Zwar bietet der geplante Kindergartenstandort unter dem alleinigen Aspekt einer konfliktfreien Verkehrsandienung nicht die optimalen Voraussetzungen. Unter Würdigung des vom Gesetzgeber auferlegten Erlasses, Kindergartenplätze in ausreichender Anzahl und möglichst wohnungsnah anbieten zu müssen, stellt der ausgewählte Standort jedoch eine sinnvolle Standortwahl dar. Dies gilt umso mehr, weil eine alternative Erschließungsmöglichkeit zur Neuenhöfer Allee besteht und es somit nur zu Beginn eines Kindergartenjahres zu spürbaren Verkehrsbelastungen der Anwohner der Elzstraße kommen wird. Die Eltern werden nach kurzer Zeit und aus eigener Einsicht zu der Erkenntnis kommen, dass eine zügige Verkehrsabwicklung nur über die Neuenhöfer Allee möglich ist.

Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass Köln-Sülz zu den geburtenstärksten Stadtteilen Kölns zählt und darüber hinaus von einem stärkeren Quartiersbezug ausgegangen werden muss. Daraus resultiert, dass die Kindergartenkinder verstärkt fußläufig und/oder mit dem Fahrrad gebracht und abgeholt werden, so dass übermäßiger Kfz-Verkehr der Eltern nicht befürchtet werden muss.

## **2. Lärmbelästigungen**

---

Es wird unterstellt, dass zwei Kindergärten nebeneinander aufgrund von Lärm nicht zulässig seien.

**Abwägungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.**

## **Begründung zu 2.:**

Durch die Ansiedlung des neuen Kindergartens werden keine Verhältnisse geschaffen, die nicht billiger Weise von den Anliegern der Elzstraße hinzunehmen sind. Die Kindergartennutzung lässt nämlich keine Lärmbelästigungen oder Störungen erwarten, die unzumutbar wären. Eine Unzumutbarkeit läge zum Beispiel dann vor, wenn schädliche Lärmeinwirkungen zu erwarten wären, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder Nachbarschaft herbeizuführen. Bei der Entscheidung darüber, welche Geräusche billiger hinzunehmen sind, kommt es nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ganz erheblich auf den Anlass des Lärms, daneben auch auf Dauer und Zeiten der Einwirkung an. Zeitweiliger Kinderlärm durch die Nutzung der Außenanlage muss auch dann hingenommen werden, wenn er laut und schrill ist. Sozialadäquate Geräusche, die notwendigerweise mit dem Aufenthalt und der Betreuung von Kindern verbunden sind, werden eher hingenommen als Verkehrs-, Gewerbegeräusche oder Geräusche von unkontrollierbaren Freizeitaktivitäten. Darüber hinaus stellen Kindergeräusche keine Belästigungen dar, die mit der umliegenden Wohnnutzung nicht vereinbar wären. Des Weiteren sollen die Gebäude der Kindertagesstätte auf dem östlichen Grundstücksbereich zum Beethovenpark angeordnet werden, so dass die lärmintensiven Freiflächen dem der Wohnnutzung abgewandten Bereich zugewandt werden.

## **3. Fehlende Stellungnahme zu den Einwendungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Es wird gerügt, dass auf die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geltend gemachten Anregungen und Bedenken von der Verwaltung keinerlei Stellungnahmen abgegeben wurden. Eine "scheibchenweise Durchsetzung" der Kindergartenerweiterung sei nicht zulässig, und die Beurteilung der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche ohne Einordnung in eine Gesamtplanung sei nicht möglich.

**Abwägungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.**

## **Begründung zu 3.:**

Eine Stellungnahme der Stadtverwaltung oder eine Mitteilung über die Ergebnisse der politischen Beratung über die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sieht der Gesetzgeber nicht vor. Vielmehr besteht gemäß § 3 Absatz 1 BauGB die Aufgabe der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung darin, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Ferner ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Eine Stellungnahme zu den von den Einwendern vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB ist somit anders als zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB nicht erforderlich.

Eine wie von den Einwendern unterstellten sogenannte "scheibchenweise Durchsetzung" der Planung kann aus der ordnungsgemäßen Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligungen daher nicht abgeleitet werden.

Entsprechend dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Köln vom 23.10.2008 wird das für die Errichtung der Kindertagesstätte erforderliche Planungsrecht im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB geschaffen. Obwohl dieses Verfahren keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der Bürger im Sinne von § 3 Absatz 1 BauGB vorsieht, sondern eine sogenannte Bürgerinformation durch Bekanntmachung darüber, wo sich die Öffentlichkeit über die

allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb welcher Frist sie sich zur Planung äußern kann, wurde dennoch neben einer Bürgerinformation (Frist vom 13. bis 26.11.2008) eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Abendveranstaltung am 21.09.2009 durchgeführt, um den aus der Bürgerinformation bekannten Interessenkonflikt zur Verkehrserschließung deutlicher zu würdigen.

Über die Äußerungen und Erörterungen der Abendveranstaltung wurde eine Niederschrift gefertigt, über die in der Sitzung der Bezirksvertretung Lindenthal (BV 3) am 09.11.2009 beraten wurde. In der Sitzung stimmte die BV 3 einstimmig dem städtebaulichen Planungskonzept in der von der Verwaltung vorgelegten Form mit der Ergänzung zu, auf der Neuenhöfer Allee in Höhe des Eingangsbereichs in den Beethovenpark für die geplante Kindertagesstätte zwei temporäre Stellplätze einzurichten.

Diesem Beschluss folgte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 14.01.2010 einstimmig, womit die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ordnungsgemäß abgeschlossen wurde.

#### **4. Benachteiligung der Wohnbaugrundstücke Elzstraße 2 bis 8 durch die geplante Zweigeschossigkeit und Verletzung der Abstandflächen**

---

Nach Ansicht der Einwender harmoniere das geplante zweigeschossige Gebäude nicht mit dem angrenzenden Kindergarten "Bruno II" und führe wegen seiner Lage, Höhe und Tiefe zu Beeinträchtigungen der Häuser und Gartenfluchten der Wohngebäude Elzstraße 2 bis 8 sowie zu einer Reduzierung der Sonneneinstrahlung. In diesem Zusammenhang wird eine eingeschossige Bebauung als hinnehmbarer angeregt und eine Verletzung der Abstandflächen zum Grundstück Elzstraße 8 gerügt.

**Abwägungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.**

#### **Begründung zu 4.:**

Die festgesetzte zweigeschossige Bebauung stellt für die geplante Kindertagesstättennutzung eine adäquate Geschossigkeit dar, die sich in die umgebende Bebauung einfügt. Diese wird von viergeschossiger Bebauung entlang der Neuenhöfer Allee und zweigeschossiger Bebauung in der Elzstraße geprägt. Zwar ist das benachbarte Kindergartengrundstück "Bruno II" mit einem ein- bis zweigeschossigen Gebäude bebaut; diese geringfügig andere Bebauung kann jedoch nicht als Alleinstellungsmerkmal für die Entscheidung über die zulässigen Geschosse des geplanten Kindergartens herangezogen werden.

Ebenso trifft es nicht zu, dass durch die getroffenen Festsetzungen Beeinträchtigungen für die Wohnbaugrundstücke Elzstraße 2 bis 8 zu erwarten sind. Die festgesetzten städtebaulichen Dichtewerte [Grundflächenzahl (GRZ) 0,4/Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8] überschreiten nicht die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), so dass keine Verhältnisse geschaffen werden können, die zu einer übermäßigen oder unverhältnismäßigen Bebauung des Grundstücks führen.

Gleiches gilt für die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese werden mit Ausnahme einer kleinen circa 5 m breiten Baulinie entlang der angrenzenden Garage ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Das bedeutet, dass durch Rücksprünge oder Abstufungen die Einhaltung der Abstandflächen zu den angrenzenden Grundstücken auf dem Kindergartengrundstück selbst sichergestellt werden kann. Auf eine genaue, dem Vorhaben entsprechende umrisscharfe Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde verzichtet, um im Zuge der detaillierten Ausführungsplanung Handlungsspielräume zu eröffnen. Die Einhaltung der Abstandflächen wird im Zuge des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens geprüft und sichergestellt.

Auch kann die durch den Neubau befürchtete Reduzierung der Sonneneinstrahlung nicht nachvollzogen werden. Aufgrund der nur zweigeschossig zulässigen Neubebauung im Nordwesten der Wohnbaugrundstücke Elzstraße 8 bis 2 und der Nordostausrichtung der Hausgärten ist eine relevante Verschattung nicht zu befürchten. Die Aufenthaltsqualität auf der Freifläche des unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstück Elzstraße 8 wird somit nicht spürbar beeinträchtigt.

## **5. Fehlende Umweltprüfung, Beeinträchtigung des Landschafts- und Naturschutzes, Alternativstandort**

---

Ferner wird eine Umweltprüfung beantragt, da das Bauvorhaben in den Landschafts- und Naturschutz eingreife und zu Beeinträchtigungen von schutzwürdigen FFH- und Vogelschutzgebieten sowie einer Krötenpopulation führen würde. Als Alternative wird der Ausbau des städtischen Kindergartens an der Castellauner Straße empfohlen.

**Abwägungsvorschlag: Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.**

### **Begründung zu 5.:**

Weil der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden circa 1 500 m<sup>2</sup> großen Fläche im Innenbereich dient, seine festgesetzte Grundfläche weit unterhalb von 20 000 m<sup>2</sup> liegt und keine Anhaltspunkte auf eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der "Natura 2000"-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen, wird das für die Realisierung der geplanten Kindertagesstätte erforderliche Planungsrecht im sogenannte beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren insbesondere die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Danach ist, entgegen dem Antrag der Einwender, eine Umweltprüfung nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

Ebenso trifft es nicht zu, dass die Planung in den Landschafts- und Naturschutz eingreife und dass Beeinträchtigungen von schutzwürdigen FFH- und Vogelschutzgebieten sowie einer Krötenpopulation zu erwarten wären. Ausweislich des Landschaftsplanes der Stadt Köln liegt das Plangebiet im sogenannten Innenbereich und damit außerhalb eines Landschafts- oder Naturschutzgebiets. Schon die circa 80 %-ige Grundstücksversiegelung mit Hauptgebäude, Garagen und betonierte Innenhoffläche lassen das Vorkommen geschützter Arten nur schwerlich vermuten. Des Weiteren wurden anhand von Ortsbegehungen und im Rahmen der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anhaltspunkte oder Information über das Vorhandensein geschützter Arten im Plangebiet bekannt. Eine wie von den Einwendern bloße "ins Blaue hinein" vorgetragene Behauptung auf das Vorhandensein geschützter Arten kann ohne konkrete Hinweise nicht als Anlass auf den Verzicht der Planung herangezogen werden.

Ferner wird der als Alternative vorgeschlagene Ausbau des Kindergartens an der Castellauner Straße nicht weiter verfolgt, da die Unterbringungsmöglichkeiten an diesem Standort erschöpft sind und auch mit Aufstockung die Belegung auf insgesamt höchstens sechs Gruppen gesteigert werden könnte. Wegen der bereits vorhandenen drei Gruppen an diesem Standort wäre für die Unterbringung der erforderlichen vier Gruppen mit einer Betreuung von Kindern unter drei Jahren (U 3-Betreuung) zu wenig Raum.

Bei Abwägung zwischen den vorgetragenen privaten Belangen der Einwender und den öffentlichen Belangen wird dem öffentlichen Belang Vorrang eingeräumt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die an dieser Stelle sinnvolle Ansiedlung der Kindertagesstätte für insgesamt vier Gruppen inklusive einer U 3-Betreuung zu schaffen.