

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 65483/02 "Reutlinger Straße in Köln-Bilderstöckchen" eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.01.2012 bis 21.02.2012 sind drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Mit Datum 20.03.2012 wurde eine Stellungnahme verfristet eingereicht.

Nachfolgend werden die eingegangenen Schreiben aus Datenschutzgründen anonymisiert und fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt.

Die Fraktionen erhalten jeweils eine Entschlüsselungstabelle mit den Namen und Adressen der Einwender entsprechend der Nummerierung.

Lfd. Nr.	Absender	Anschrift	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum
1			13.02.2012/ 22.02.2012
2			13.02.2012/ 16.02.2012
3			14.02.2012/ 17.02.2012
4			Verfristet 20.03.2012

Lfd. Nr. 1

Inhalt der Stellungnahme

- a) Die Firsthöhen der Wohngebäude C und D (siehe Anlage 6) betragen 11,2 m, die Höhe der bestehenden Bebauung liegt bei ca. 9 m. Die Dachneigung der geplanten Bebauung beträgt 35° bis 45°, die bestehende Bebauung liegt bei 38°. Durch diese Festsetzungen fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung nicht ein. Es wird gefordert, die Firsthöhe auf 9 m und die Dachneigung mit 38 ° zu begrenzen. Dies wurde mündlich mit dem Investor abgestimmt.
- b) Es ist eine GRZ von 0,4 bis 0,6 zulässig, mit Geschossen unter Erdoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8. Eine maßvolle Verdichtung ist nicht mehr gegeben. Diese Kennzahl lässt eine Verdoppelung bis Verdreifachung des bisherigen Wohnvolumens zu. "Eine max. GRZ von 0,6 inkl. der Einbeziehung der Untergeschosse bzw. von 0,4 bei Einrechnung der oberirdischen Geschosse ist angezeigt."
- c) Die Parksituation im Quartier ist weiterhin ungeklärt, durch den Neubau der Mensa an der Reutlinger Str. wird sich diese Situation noch verschlechtern.
- d) Es werden Bedenken wegen dem Erhalt des Baumbestandes geäußert, da der Investor in einem anderen Projekt viele zu erhaltende Bäume gefällt hat.

Abwägung der Stellungnahme

Der Anregung wird teilweise gefolgt:

- a) Die Firsthöhen der geplanten Gebäude orientieren sich an der Umgebung und werden mit 11,2 m festgesetzt. Die Firsthöhe der zwei Gebäude im Baufeld C, die direkt an die bestehende Bebauung anschließen, wird mit max. 10,0 m über BP 2 festgesetzt und orientiert sich an dem Bestand. Die Dachneigung in diesem Bereich wird ebenfalls enger gefasst (28°-30°). Mit diesen Festsetzungen orientiert sich die Neuplanung verstärkt an den vorhandenen Gebäuden. In weiteren Bereichen werden mehr Spielräume zugelassen, da diese Bereiche nicht direkt an den Bestand anknüpfen.
- b) Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die GRZ (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) von 0,4 und die GRZ* (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,6 festgesetzt. In zwei Bereichen, dem Wohngebäude D und der Kindertagesstätte, werden die GRZ-Obergrenzen der BauNVO überschritten. Die Überschreitung ist rechtlich zulässig und wird bei der Kindertagesstätte durch die erforderlichen Außenanlagen sowie im Wohngebäude D durch die Tiefgarage, die dem gesamten Quartier dienen soll, begründet. Eine Vergrößerung des Wohnvolumens wird hierdurch nicht ermöglicht.
- c) Die bestehende Parksituation soll durch die Realisierung einer Quartiersgarage im Wohngebäude D verbessert werden. Durch den Grundsatz eines schonenden Umganges mit Grund und Boden sollen verstärkt die Innenbereichsflächen anstelle der Flächen im Außenbereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Ein Anrecht der Anlieger, dass Baulücken unbebaut bleiben und als Parkflächen genutzt werden, besteht nicht.
- d) Im Bebauungsplan werden 21 Bäume zum Erhalt festgesetzt. Der Investor ist verpflichtet, die gekennzeichneten Bäume zu erhalten. Der Umgang mit Bäumen in einem anderen Projekt ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes und kann ihm deshalb nicht zugerechnet werden.

Lfd. Nr. 2

Inhalt der Stellungnahme

- a) Der Baumbestand hinter den Häusern Göppinger Str. 9-13, Flurstücksnummern 683, 684 und 685 ist zu erhalten, da diese als Sichtschutz und zum Schattenspenden unbedingt erforderlich sind. Bei den Ausschachtungsarbeiten ist das Wurzelwerk zu schützen. Der Fußweg an den Bäumen ist in wassergebundener Decke auszuführen.

Abwägung der Stellungnahme

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

- a) Die drei genannten Bäume liegen außerhalb des Plangebietes und sind damit nicht Gegenstand der Planung. Für die Bauarbeiten greift allgemein die Baumschutzsatzung der Stadt Köln. Die Materialien der Fußwege werden im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.

Lfd. Nr. 3

Inhalt der Stellungnahme

- a) Die Häuser an der Reutlinger Straße können keinen Stellplatz mehr nachweisen, da die als Garagenhöfe ursprünglich vorgesehenen Flächen durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden. Es wird gefordert, die Wegerechte an der östlichen Grenze des Wohngebäudes C als Fahrrecht zugunsten aller Anlieger festzusetzen.

Abwägung der Stellungnahme

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- a) Die Reihenhäuser an der Reutlinger Straße sind durch die Reutlinger Straße erschlossen, eine zusätzliche Erschließung im rückwärtigen Bereich ist nicht erforderlich. Trotzdem ist der Fußweg entlang der Grundstücksfläche mit 3,0 m Breite befahrbar und soll als Erschließung für die neuen Wohngebäude dienen. Eine Befahrung dieser Wege durch die Anlieger der Reutlinger Straße ist nicht vorgesehen, um die Verkehrsmengen zu begrenzen.

Lfd. Nr. 4

Inhalt der Stellungnahme

- a) Es wird die Ansiedlung eines Supermarktes an der Escher Straße und der Verzicht auf das Nahversorgungszentrum Schiefersburger Weg West angeregt. Für den Bereich gegenüber dem Berufskolleg existierten bereits fertige Pläne für einen Supermarkt. Durch die Bebauung erhöhten sich die Einwohnerzahlen.

Abwägung der Stellungnahme

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

- a) Im Zuge der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) der Stadt Köln wurden alle Stadtbezirke untersucht und bewertet. In der Folge wurden Vorschläge für Einzelhandelsstandorte erarbeitet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht für den Bereich Bilderstöckchen zwei Nahversorgungslagen (NVL) im Bereich Schiefersburger Weg West und Ost vor. In beiden Bereichen bestehen Einzelhandelsflächen. Mit dem EZK sollen die bestehenden Bereiche gestärkt werden. Insofern würde ein Nahversorgungsmarkt an der Escher Straße gegenüber dem Berufskolleg diese vorgenannten Standorte schwächen. Des Weiteren bestehen auch städtebauliche Gründe, anstelle eines Supermarktes einen Wohnungsbau zu errichten. Nahversorgungsmärkte bilden mit ihren ausgedehnten Parklatzflächen häufig unbefriedigende stadträumliche Situationen. Es ist Ziel des Bebauungsplanes, eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes planungsrechtlich vorzubereiten und die derzeit brachliegenden Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen, welche ebenfalls dringend benötigt wird. Durch Nahversorgungsmärkte sind zudem häufig Störungen durch eine Verkehrserhöhung und eine damit einhergehende Lärmzunahme zu befürchten.

Die Anregung zum Verzicht auf die Ausweisung von Nahversorgungslagen im Bereich des Schiefersburger Weg ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Eine Behandlung dieser Anregung erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010.