

## **Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 75395/02 –Arbeitstitel: Hertzstraße in Köln- Porz– im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen**

---

### **Allgemeines**

Der Bebauungsplan-Entwurf 75395/02 hat in der Zeit vom 17.01. bis 18.02.2013 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Innerhalb der Auslegungsfrist wurden insgesamt zwei Stellungnahmen (Anregungen) vorgetragen.

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.

### **1. Stellungnahme (Anregung)**

Es wird Einspruch gegen die Gebäudehöhe der geplanten Neubauten erhoben. Es wird befürchtet, dass die Lebensqualität eingeschränkt und der Wert der Wohnung gemindert wird.

#### **Abwägung zu der Stellungnahme 1.:**

Wenngleich die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes zwischenzeitlich abgebrochen wurde, bestand die Bebauung aus Wohngebäuden mit drei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von circa 14 Metern über Gelände. Die vorgesehene Neubebauung wird dieses Maß ebenfalls nicht überschreiten, da im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 14 Metern über Gelände fixiert wurde. Des Weiteren befindet sich die Neubebauung auf der Nordseite der bestehenden Gebäude an der Siemensstraße circa 21 Meter entfernt. Beeinträchtigungen durch Verschattungen oder fehlende Belüftung sind daher nicht zu erwarten. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Ein ausreichender Sozialabstand bleibt gewahrt.

#### **Entscheidung durch den Rat:**

Den Anregungen kann aufgrund der oben genannten Abwägung/Begründung nicht gefolgt werden.

### **2. Stellungnahme (Anregung)**

- 2.1 Es wird bemängelt, dass eine größtmögliche Verdichtung vorgesehen und die Bewohnerparkplätze ausschließlich in Tiefgaragen eingerichtet werden. Der Erhalt der Mehrzahl der 26 vollständig beziehungsweise 37 eingeschränkt erhaltenswerten Bäume würde dadurch unmöglich gemacht. Die Abwägung der Belange des Baumschutzes und der wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers wären einseitig zu Lasten des Baumschutzes erfolgt. Der unvermeidliche Verlust an Bäumen könnte verringert werden, wenn auf ein oder zwei Wohngebäude und die entsprechenden Tiefgaragenplätze verzichtet würde. Auch könnte darauf verzichtet werden, alle Bewohnerparkplätze in Tiefgaragen zu realisieren.

- 2.2 Einzelne, erhaltenswerte Bäume könnten ohne Verzicht auf den Bau von Wohnhäusern oder Tiefgaragen erhalten werden. Es werden die im Baumgutachten benannten Baumgruppen 082, 083, 084 und die Baumgruppe 026, 028, 029 genannt.
- 2.3 Es wird eine verbindliche Planänderung für erforderlich gehalten, um den Erhalt von weiteren Bäumen zu gewährleisten, die aufgrund des langen Realisierungszeitraumes möglich ist.
- 2.4 Um verfrühte Fällungen auszuschließen, sollte im städtebaulichen Vertrag die bauabschnittsweise Fällung der Bäume über den vorgesehenen Realisierungszeitraum geregelt werden. Es wird festgestellt, dass der Erhalt von 5 Bäumen, die Neuanpflanzung von 28 weiteren Bäumen und 75 Solitärsträucher keinen Ersatz für die zu rodenden Sträucher und Bäume darstellen kann. Es wird als unabdingbar angesehen, dass der Grünordnungsplan in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen wird.

### **Abwägung zu der Stellungnahme 2.:**

- 2.1 Köln ist eine boomende Stadt. Das Wachstum resultiert aus einer positiven, natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus Zuwanderungen. Die Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum bleibt daher in den nächsten Jahren ein wichtiges, kommunales Ziel der Stadtentwicklungsplanung. Um den Freiraum zu schonen, soll die Wohnbaulandentwicklung dabei auf den Innenbereich gelenkt werden. Ein Flächenverbrauch, der an den Rändern des Siedlungsgebietes wichtige Freiraumfunktionen beeinträchtigt, kann dadurch wirkungsvoll unterbunden werden. Vor dem Hintergrund dieser öffentlichen Belange ist auch eine Verdichtung des bereits baulich geprägten Innenbereiches vertretbar.

Mit der GEWOG - Porzer Wohnungsbaugenossenschaft eG (GEWOG Porz eG) steht ein Partner zur Verfügung, der sich seit fast 80 Jahren seiner Verantwortung für die sozialverträgliche Wohnraumversorgung in Köln stellt und circa 2 800 Wohnungen anbietet. Mit dem vorliegenden Projekt möchte die GEWOG Porz eG ihren gesellschaftlichen Beitrag leisten, dass im Kölner Stadtteil Porz weiterer, bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann.

Der in der Landesbauordnung NRW festgelegte Schlüssel von einem Stellplatz je Wohnung wird aufgrund des guten ÖPNV-Angebotes um 25 % verringert. Dadurch wird der Stellplatzbedarf, der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden muss, bereits vermindert. Dieser Stellplatznachweis muss auf dem Baugrundstück erbracht werden. Es ist davon auszugehen, dass bei einer oberirdischen Unterbringung der notwendigen Stellplätze ebenfalls die Bäume hätten gefällt werden müssen. Durch die unterirdische Unterbringung der Stellplätze kann jedoch das neue Wohnumfeld danach ansprechend gestaltet werden, was bei einer oberirdischen Unterbringung der Stellplätze nicht möglich gewesen wäre. Die im vorliegenden Konzept gestalteten Freiflächen zwischen den Gebäudezeilen wären durch die Anlage von oberirdischen Stellplätzen verloren gegangen.

- 2.2 Die Baumgruppe 082, 083, 084 liegt im östlichen Bereich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um Birken mit einem Kronendurchmesser von 10 bis 14 Metern. Da diese von der Krone weit ausladenden Bäume jedoch nur zwei bis drei Meter von der beplanten Tiefgarage entfernt stehen, können sie nicht erhalten werden.

Die Baumgruppe 026, 028, 029 liegt im westlichen Bereich des Plangebietes an der Ecke Siemensstraße/Ohmstraße. Dabei handelt es sich um eine Birke und zwei Linden mit einem Kronendurchmesser von 8 bis 10 Metern. Die Bäume liegen vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Bäume können daher ohne Verzicht auf dieses Eckgebäude nicht erhalten werden.

Aufgrund der Argumentation zu Punkt 2.1 sollte an dem vorliegenden Konzept festgehalten werden.

- 2.3 Die GEWOG Porz eG hat im Hinblick auf das Baugenehmigungsverfahren einen detaillierteren Grünordnungsplan erarbeiten lassen, der auch der Frage nachging, ob längerfristig weitere Bäume erhalten werden könnten. Laut dieser detaillierten Betrachtung ist dies nicht möglich, ohne auf eine Wohnbebauung verzichten zu müssen.

Aufgrund der Argumentation zu Punkt 2.1 sollte an dem vorliegenden Konzept festgehalten werden.

- 2.4 Der erarbeitete Grünordnungsplan enthält eine Auflistung, welche Bäume innerhalb der einzelnen Bauabschnitte gefällt werden müssen und welche Ausgleichspflicht nach der Baumschutzsatzung dadurch ausgelöst wird.

Im Grünordnungsplan wurde ermittelt, wie viele Bäume und Sträucher maximal innerhalb des Plangebietes unter Abwägung insbesondere der Belange der Zuwegung der Gebäude, der Unterbringung von Spielflächen für Kleinkinder, der Anordnung von Müllstandplätzen, der Zufahrten für die Feuerwehr, der Belichtung der Wohnungen untergebracht werden können. Dieser Grünordnungsplan wurde mit der Fachverwaltung abgestimmt. Demnach kann die bisher vorgesehene Anzahl an Bäumen auf 50 Bäume auf dem Grundstück der GEWOG Porz eG erhöht werden. Auch die Anzahl der Sträucher lässt sich auf nunmehr 181 Sträucher erweitern.

Alle übrigen Bäume, die nach der Baumschutzsatzung auszugleichen sind, werden von der GEWOG Porz eG abgelöst. Das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen wird dann entscheiden, wo neue Bäume gepflanzt werden, die mit dem Ablösebetrag finanziert werden.

Der Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht wird als Anlage im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

#### **Entscheidung durch den Rat:**

Den Anregungen 2.1 bis 2.3 kann aufgrund der oben genannten Abwägung/Begründung nicht gefolgt werden.

Den Anregungen 2.4 kann aufgrund der oben genannten Abwägung/Begründung gefolgt werden.