

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 67417/02 –Arbeitstitel: Raderberger Straße 154 bis 160 in Köln-Raderberg– eingegangenen Stellungnahmen

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.

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

- a) Zu hohe Verdichtung (Verletzung der Baufluchten, Abstände der Wohnriegel untereinander);
- b) zu geringe Abstände zu den Nachbargrundstücken (Thema Verschattung, die Gärten der Anwohner werden als Ersatzgrün verwendet);
- c) unangepasste Bebauung (Flachdächer anstelle der im Umfeld vorherrschenden Satteldächer, unangepasste Bauhöhen);
- d) ungelöste Verkehrs- und Parkraumprobleme (Entfall zahlreicher öffentlicher Parkplätze, zu geringer Stellplatzschlüssel in der Anlage, Abfluss über die Gerhard-vom-Rath-Straße).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu a):

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist das städtebauliche Ziel die Realisierung von verdichtetem Geschosswohnungsbau, der in Köln dringend benötigt wird und an diesem innerstädtischen Standort geeignet ist. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) halten die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ein. Es war Zielsetzung der Planung, innerhalb des Geltungsbereichs ein verdichtetes Wohnquartier mit einer bestimmten Anzahl an Wohnungen unterzubringen. Der westliche Gebäuderiegel hält zur westlichen Grundstücksgrenze einen größeren Abstand ein als aufgrund der Abstandflächenregelungen der Landesbauordnung erforderlich. Die Einhaltung der Abstandflächenregelungen der Landesbauordnung gewährleistet gesunde Wohnverhältnisse einschließlich einer ausreichenden Belichtung.

Zu b):

Die Einhaltung der Abstandflächenregelungen der Landesbauordnung gewährleistet Schutzansprüche der nachbarlichen Privatsphäre. Eine über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehende Verschattung der Nachbarbebauung ist bei Einhaltung der Abstandregelungen der Landesbauordnung grundsätzlich nicht zu befürchten. Eine durchgeführte Verschattungsstudie ergab, dass infolge der Bebauung Raderberger Straße die Ostfassaden der Gebäude Kreuznacher Straße zumindest während der Vegetationsperiode bis zu zwei Stunden länger durch die Bäume verschattet

sind, so dass in diesem Zeitraum keine zusätzliche Verschattung durch die Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes "Raderberger Straße" zu erwarten ist. Im Winter ist dagegen, je nach Lage der auf den Grundstücken Kreuznacher Straße vorhandenen Nadelbäume, eine zusätzliche Verschattung möglich. Die Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 wird durch das Bauvorhaben nicht beeinflusst, da nach wie vor für die Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 die Westfassaden der Gebäude maßgeblich sind. Es werden keine Gärten der bestehenden Wohnbebauung überplant; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich Grundstücke des künftigen Bauherren. Aus einer optischen Einbeziehung der Nachbargrundstücke ergeben sich keine rechtlich erheblichen Beeinträchtigungen.

Zu c):

Innerhalb des Plangebietes ist maximal eine Viergeschossigkeit festgesetzt. Im westlichen Plangebiet, im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung an der Kreuznacher Straße, ist eine Viergeschossigkeit (einschließlich eines "unechten" Staffelgeschosses) vorgesehen. Im nördlichen Plangebiet, im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung an der Mergentheimer Straße, ist eine Abstufung der Baukörper bis zu einer Zweigeschossigkeit vorgesehen. Der Leistung eines Beitrages zu der Sicherung des dringenden Wohnraumbedarfes in Köln und dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 BauGB wird der Vorzug eingeräumt vor einer Reduzierung der Geschossigkeiten oder der Wohneinheiten. Die geplanten Geschossigkeiten stellen normale innerstädtische Bauhöhen dar. Die geplanten Flachdächer unterstreichen die Zielsetzung des Bebauungsplanes, hier ein neues innerstädtisches Quartier zu entwickeln, das einen ganz eigenen Charakter erhalten soll.

Zu d):

Für die geplanten Wohngebäude ist, entsprechend der Landesbauordnung NRW, ein Stellplatz je Wohneinheit in einer Tiefgarage vorgesehen. Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum der Raderberger Straße vorhanden. Der Mehrverkehr, der durch die geplante Wohnbebauung mit ca. 180 Wohneinheiten entsteht, ist nach der Verkehrsuntersuchung (Dr. Brenner Ingenieure, Stand 30.09.2011) an den Anbindungsknotenpunkten Raderberger Straße in den verkehrlichen Spitzenstunden ausreichend leistungsfähig abwickelbar. Der Verkehrsablauf am Knotenpunkt Brühler Straße / Gerhard-vom-Rath-Straße ist im Planfall leistungsfähig. Unter Einhaltung der vorgeschriebenen Parkierungsregelung ist von einem leistungsfähigen Verkehrsablauf in der Gerhard-vom-Rath-Straße auszugehen.

Entscheidung durch den Rat

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2. Stellungnahme

- a) Niedrigere Bebauung beziehungsweise größerer Abstand zu den Bestandsgrundstücken/zu allen anliegenden Grundstücken, insgesamt weniger Wohneinheiten;
- b) Zusicherung, dass die Bäume der umliegenden Bestandsgrundstücke durch die Bebauung nicht beschädigt werden;
- c) keine 90 %-Unterkellerung als Tiefgarage/Grundwasserabsenkung gefährdet benachbarten Baumbestand;
- d) Überprüfung, ob nicht doch weniger Bäume gerodet werden könnten (zum Beispiel an der westlichen Seite des Grundstücks die Reihe der Baumhaseln);

- e) eine Zusicherung zum Erhalt der bestehenden Mauer (2 m) oder für einen Zaun o. Ä., wobei jedoch gewährleistet sein muss, dass die Bäume (Wurzeln), die am Rand der umliegenden Grundstücke stehen, nicht beschädigt werden;
- f) eine Zusicherung, dass die Abzüge der Tiefgarage nicht in die Gärten der umliegenden Grundstücke führt, sondern auf die Straße.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu a):

Der Standort ist geeignet für eine innerstädtische verdichtete Wohnbebauung. Eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten ist aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnraum in Köln nicht angemessen. Innerhalb des Plangebietes ist maximal eine Viergeschossigkeit festgesetzt. Im westlichen Plangebiet, im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung an der Kreuznacher Straße, ist eine Viergeschossigkeit (einschließlich eines "unechten" Staffelgeschosses) bei ausreichendem Abstand zur westlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Im nördlichen Plangebiet, im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung an der Mergentheimer Straße, ist eine Abstufung der Baukörper bis zu einer Zweigeschossigkeit vorgesehen.

Der Leistung eines Beitrages zu der Sicherung des dringenden Wohnraumbedarfes in Köln und dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 BauGB wird der Vorzug eingeräumt vor einer Reduzierung der Geschossigkeiten oder der Wohneinheiten. Die geplanten Geschossigkeiten stellen normale innerstädtische Bauhöhen dar. Die Einhaltung der Abstandflächenregelungen der Landesbauordnung gewährleistet Schutzansprüche der nachbarlichen Privatsphäre. Eine über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehende Verschattung der Nachbarbebauung ist bei Einhaltung der Abstandregelungen der Landesbauordnung grundsätzlich nicht zu befürchten. Die Abstandflächenregelungen werden überall eingehalten.

Zu b):

Sowohl die geplante Wohnbebauung als auch die Tiefgaragenaußenwand halten ausreichende Abstände (mehr als gemäß BauO NW erforderlich) zu den benachbarten Wohngrundstücken an der Mergentheimer und Kreuznacher Straße ein. Eine Gefährdung bestehender Bäume auf angrenzenden privaten Grundstücken wird weder für die Bauphase noch für den Endzustand erwartet, da der Grundwasserstand unterhalb der geplanten Tiefgaragenunterkante liegt.

Zu c):

Für den Nachweis der Stellplätze ist eine unterirdische Tiefgarage geplant. Dadurch kann oberirdisch das Quartier autofrei gestaltet werden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Unterbauung des Grundstücks durch eine Tiefgarage um maximal 80 % zulässig, so dass 20 % des Grundstückes als Flächen mit Bodenanschluss hauptsächlich im Westen entlang der Grundstücksgrenze verbleiben. Die Bodenplatte der Tiefgarage und der Keller liegen oberhalb des Grundwasserspiegels.

Zu d):

Grundsätzlich sollen so viele Bäume wie möglich erhalten werden. Für die im Plan festgesetzten Bäume ist die Erhaltung gesichert. Wie viele Bäume erhalten werden können, kann erst bei Bauausführung im Einzelfall entschieden werden. Durch die Anlage und den Bau der Tiefgarage ist voraussichtlich eine weitgehende Rodung der bestehenden Sträucher und Bäume erforderlich. Jeder Baum, der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fällt, ist jedoch zu ersetzen, wenn er gefällt wird. Es ist daher im Interesse des Bauherrn, erhaltenswerte Bäume nicht zu fällen, sofern sie die Bebauung nicht behindern. Ein wesentliches Merkmal dieses neuen Wohnquartiers ist die großzügige Durchgrünung und die Eingrünung der Randbereiche zu den Nachbargrundstücken.

Zu e):

Ob die Mauer bautechnisch erhalten werden kann, wird im Zuge der Entwurfsplanung noch geprüft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen der Erhaltung der bestehenden Mauer nicht. Ein Schutz vor fremder Einsicht ist städtebaulich jedoch nicht geboten. Der freien Erlebbarkeit des Blockinnenbereiches wird der Vorzug vor einer Abschottung gegeben.

Zu f):

Die Lüftungsöffnungen der Tiefgarage werden so angeordnet, dass für die benachbarten Wohnnutzungen unzumutbare Immissionen vermieden werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sichergestellt.

Entscheidung durch den Rat

Der Anregung a), b), c), d) und e) wird nicht gefolgt.
Der Anregung f) wird gefolgt.

3. und 4. Stellungnahme

- a) Anpassung des Bauvorhabens an die Umgebung, Reduzierung der Wohneinheiten, adäquaten Abstand zu den Nachbargrundstücken, sensiblen Umgang mit Fluchtachsen und bestehenden Bauten, Reduzierung der Geschossanzahl um eine Etage;
- b) Erhalt der randständig stehenden Bäume;
- c) da die neue Vermessung nicht akzeptiert wurde, werden zudem rechtliche Schritte den Grenzverlauf betreffend vorbehalten.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu a):

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist das städtebauliche Ziel die Realisierung von verdichtetem Geschosswohnungsbau, der in Köln dringend benötigt wird und an diesem innerstädtischen Standort geeignet ist. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) halten die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ein. Es war Zielsetzung der Planung, innerhalb des Geltungsbereichs ein verdichtetes Wohnquartier mit einer bestimmten Anzahl an Wohnungen unterzubringen. Der westliche Gebäuderiegel hält zur westlichen Grundstücksgrenze einen größeren Abstand ein als aufgrund der Abstandflächenregelungen der Landesbauordnung erforderlich. Die Einhaltung der Abstandflächenregelungen der Landesbauordnung gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse einschließlich einer ausreichenden Belichtung.

Die Einhaltung der Abstandflächenregelungen der Landesbauordnung gewährleistet auch Schutzansprüche der nachbarlichen Privatsphäre. Eine Verschattung der Nachbarbebauung ist bei Einhaltung der Abstandregelungen der Landesbauordnung grundsätzlich nicht zu befürchten. Innerhalb des Plangebietes ist maximal eine Viergeschossigkeit festgesetzt. Im westlichen Plangebiet, im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung an der Kreuznacher Straße, ist eine Viergeschossigkeit (einschließlich eines "unechten" Staffelgeschosses) vorgesehen. Im nördlichen Plangebiet, im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung an der Mergentheimer Straße, ist eine Abstufung der Baukörper bis zu einer Zweigeschossigkeit vorgesehen. Der Leistung eines Beitrages zur Sicherung des dringenden Wohnraumbedarfes in Köln und dem Gebot zum sparsa-

men Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 BauGB wird der Vorzug eingeräumt vor einer Reduzierung der Geschossigkeiten oder der Wohneinheiten.

Zu b):

Grundsätzlich sollen so viele Bäume wie möglich erhalten werden. Für die im Plan festgesetzten Bäume ist die Erhaltung gesichert. Jeder Baum, der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fällt, ist zu ersetzen, wenn er gefällt wird. Es ist daher im Interesse des Bauherrn, erhaltenswerte Bäume nicht zu fällen, sofern sie die Bebauung nicht behindern.

Zu c):

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Entscheidung durch den Rat

Der Anregung a) kann nicht gefolgt werden.

Der Anregung b) wird teilweise gefolgt.

Die Anregung c) wird zur Kenntnis genommen.

5. Stellungnahme

- a) Die Betroffenen erwarten, dass die Abstände zu den Grundstücken Mergentheimer Straße nachhaltig vergrößert werden.
- b) Gleichzeitig soll die zulässige Höhe der geplanten Bebauung im Grenzbereich um ein Geschoss verringert werden, in dem nicht nur für das dritte Geschoss, sondern auch für das vierte Geschoss, welches faktisch ein Vollgeschoss ist, ein weiterer Rücksprung vorgeschrieben wird.
- c) Die Lüftungsanlagen der Tiefgarage sind so zu planen, dass Immissionen für die bestehende Nachbarschaft ausgeschlossen werden.
- d) Unter dem Aspekt einer umgebungsangepassten Einfriedung sollte der Bebauungsplan einen Erhalt der Mauer (gegebenenfalls mittels einer Erhaltungssatzung) oder eine neue Mauer in der jetzigen Höhe von zwei Metern (vom Boden der Nachbargrundstücke aus betrachtet) vorschreiben.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu a):

Die Einhaltung der Abstandflächenregelungen der Landesbauordnung gewährleistet gesunde Wohnverhältnisse einschließlich einer ausreichenden Belichtung. Die Einhaltung der Abstandflächenregelungen der Landesbauordnung gewährleisten auch Schutzansprüche der nachbarlichen Privatsphäre. Eine Verschattung der Nachbarbebauung ist bei Einhaltung der Abstandregelungen der Landesbauordnung grundsätzlich nicht zu befürchten.

Zu b):

Innerhalb des Plangebietes ist maximal eine Viergeschossigkeit festgesetzt. Im westlichen Plangebiet, im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung an der Kreuznacher Straße, ist eine Viergeschossigkeit (einschließlich eines weiteren Staffelgeschosses) vorgesehen. Im nördlichen Plan-

gebiet, im Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung an der Mergentheimer Straße, ist eine Abstufung der Baukörper bis zu einer Zweigeschossigkeit vorgesehen. Der Leistung eines Beitrages zu der Sicherung des dringenden Wohnraumbedarfes in Köln und dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 BauGB wird der Vorzug eingeräumt vor einer Reduzierung der Geschossigkeiten oder der Wohneinheiten.

Zu c):

Die Lüftungsöffnungen der Tiefgarage werden so angeordnet, dass für die benachbarten Wohnnutzungen unzumutbare Immissionen vermieden werden.

Zu d):

Ob die Mauer erhalten werden kann, wird noch geprüft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen der Erhaltung der bestehenden Mauer nicht.

Entscheidung durch den Rat

Den Anregungen a) und b) wird nicht gefolgt.

Der Anregung c) wird gefolgt.

Der Anregung d) wird teilweise gefolgt.

6. Stellungnahme

Das für das Grundstück des Eingabensellers eingeräumte Wegerecht wird gerichtlich zu beseitigen versucht, weil die nunmehr beabsichtigte Nutzung weit über das hinausgeht, was einmal mit dem eingeräumten Wegerecht noch tolerierbar war.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das Grundstück des Eingabensellers liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein Verzicht auf eingeräumte Wegerechte ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht regelbar. Eine Nutzung des Wegerechtes ist auch nach Realisierung der Planung nur in den Grenzen des bestehenden Wegerechtes zulässig.

Entscheidung durch den Rat

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.