

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan–Arbeitstitel: Quartier Schlebuscher Weg in Köln-Höhenhaus – eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 17.06. bis zum 02.07.2019 durchgeführt, die Abendveranstaltung fand am 17.06.2019 statt. Es sind 6 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1 1.1	Es bestehen Bedenken bezüglich der Parkplatzsituation, die jetzt schon angespannt sei und bei einer Verdoppelung der Wohnfläche vollkommen unzureichend wäre, da bis jetzt auch keine Tiefgaragenplätze eingeplant wurden.	Nein	Die für die geplante Anzahl an Wohnungen erforderlichen Stellplätze werden in den weiteren Planungen auf den Flächen der LEG innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden müssen, auch in Tiefgaragen. Dies ist auch Vorgabe im Wettbewerbsverfahren.
1.2	Es bestehen Bedenken bezüglich eines umfassenden Verkehrskonzeptes im Bereich Höhenhaus/Holweide/Bergisch Gladbach. Die seit den 90er Jahren durchgeführte Wohnraumverdichtung im Bereich Sigwinstraße, der Durchgangsverkehr aus Bergisch Gladbach, der den Birkenweg und die Honschaftsstraße als Autobahnzubringer nutzt, führen schon seit längerem zur Überschreitung der Belastungsgrenze.	Nein	Durch einen Verkehrsgutachter werden die durch die Planung hinzukommenden Verkehre unter Berücksichtigung der Neuaufsiedlungen in der Umgebung ermittelt und bewertet. Falls erforderlich werden Maßnahmen vorgeschlagen. Ein umfassendes Gesamtverkehrskonzept für den Stadtteil kann jedoch nicht dem Bebauungsplanverfahren angelastet werden.
2	Es wird darauf verwiesen, dass laut Sozialcharta der LEG eine Kündigung der Wohnung nicht erfolgen darf. Ein Umzug in eine	Nein	Die Sozialcharta sieht ein lebenslanges Wohnrecht vor für Mieter, die am Stichtag 29.08.2008 bereits 60 Jahre alt waren. Für alle anderen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Zwischenwohnung und damit zweimaliger Umzug wird aus Altersgründen grundsätzlich abgelehnt.		Mieter galt ein Kündigungsschutz bis zum 28.08.2018. Dennoch wird sich die LEG gemeinsam mit den Mietern um sozialverträgliche Lösung bemühen und neue Mietverträge abschließen.
3 3.1	Es wurde nicht belegt, dass eine Sanierung und Nachverdichtung im Bestand nicht möglich ist. Es wird um Vorlage eines entsprechenden Gutachtens gebeten. Im Wettbewerbsverfahren sollte die Sanierung und Nachverdichtung als Planungsoption nicht ausgeschlossen werden.	Nein	Die LEG hat umfassend und glaubwürdig die Gründe für Abriss und Neuplanung dargelegt. Schlechte Bausubstanz, zu kleine und nicht zeitgemäße Grundrisse, keine Möglichkeit der barrierefreien Umgestaltung, keine Zentralheizungen, keine Wärmedämmung, veraltete Ausstattung, veraltete Elektroleitungen und veraltete Wasser- und Abwasserleitungen lassen eine Sanierung im Bestand nicht wirtschaftlich darstellen.
3.2	Gründe für einen Erhalt der Gebäude sind die Zerstörung eines städtebaulich hochwertigen Ensembles und die Forderungen des Klimaschutzes, mit den vorhandenen Ressourcen schonend umzugehen, sowie der zunehmende Verkehr.	Nein	Die Wohnhäuser aus den 60er Jahren stellen kein besonders städtebaulich hochwertiges Ensemble dar. Der Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Finnensiedlung wird im Rahmen des Wettbewerbs und der anschließenden Planung berücksichtigt. Zum schonenden Umgang mit Ressourcen gehört auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden, was für die Nachverdichtung spricht. Wie viel Mehrverkehr durch die Planung zu erwarten ist und welche Auswirkungen dieser Mehrverkehr hat, wird durch einen Verkehrsgutachter untersucht und bewertet.
3.3	Ein schlüssiges Gesamtkonzept zur Mobilität in Höhenhaus ist Vorbedingung für eine Nachverdichtung im derzeit angestrebten Umfang.	Nein	Ein umfassendes Gesamtverkehrskonzept für den Stadtteil mag sinnvoll sein, kann jedoch nicht diesem Bebauungsplanverfahren angelastet werden.
4	Es bestehen Bedenken gegen das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Insbesondere der Ausschluss der	Nein	Auch im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB müssen alle relevanten Umweltbelange beschrieben und bewertet werden. Im

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
4.1	Umweltprüfung ist nicht hinnehmbar.		Rahmen des Planverfahrens wird ein Bodengutachten erarbeitet, eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers geprüft und ein Lärmgutachten erarbeitet. Auch die vorhandenen Bäume werden einer Bewertung unterzogen und bei Entfall ersetzt.
4.2	Es wird bezweifelt, dass neuer Wohnraum nur durch Abriss und Neubau entstehen kann. In anderen Ländern finden sich auch kostengünstige Lösungen zur Ertüchtigung von Altbauten.	Nein	Siehe 3.1
4.3	Ein Anteil von 30 % öffentlich gefördertem Wohnraum ist zu wenig. Im Bestand sind fast die Hälfte der Mieter Hartz-IV- oder Grundsicherungs-Bezieher. Ein Bedarf von 50 % ist zwingend erforderlich, um genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.	Nein	Die LEG wird über die 30 % öffentlich geförderte Wohnungen hinaus auch preisgedämpfte Wohnungen anbieten, sodass genügend bezahlbarer Wohnraum entstehen wird.
5 5.1	Die Machbarkeit von 400 Wohnungen sollte dringend geprüft werden, insbesondere in Bezug auf Lärm und Verkehr vor dem Hintergrund, dass entlang der „Schleichroute“ Dellbrück-Mauspfad-Birkenweg-Weidenbruch-Honschaftsstraße immer mehr Pendler zu erwarten sind.	Ja	Das weitere Wettbewerbsverfahren wird Hinweise auf die Machbarkeit der angedachten 400 WE geben. Ob diese Anzahl zu realisieren ist, bleibt abzuwarten. Durch einen Verkehrsgutachter werden die durch die Planung hinzukommenden Verkehre unter Berücksichtigung der Neuaufsiedlungen in der Umgebung ermittelt und bewertet. Falls erforderlich werden Maßnahmen vorgeschlagen. Ein umfassendes Gesamtverkehrskonzept für den Stadtteil kann jedoch nicht dem Bebauungsplanverfahren angelastet werden.
5.2	3 Stockwerke einschließlich Staffelgeschoss sind absolut die Grenze. Höher ist und wird im gesamten Umfeld momentan	Nein	Im Umfeld der denkmalgeschützten Finnensiedlung wird sicherlich niedriger zu bauen sein, dafür kann an der ein oder anderen Stelle sicher auch höher gebaut werden, z.B. um den Straßenlärm

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	nicht gebaut.		abzuschirmen und ruhige Wohnbereiche zu erhalten. Auch hier werden die Vorschläge aus dem Wettbewerbsverfahren abzuwarten sein.
5.3	Es sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zum Lärmschutz aufzuzeigen. Zufahrt zum Plangebiet ausschließlich vom Birkenweg, Stellplätze zwischen Schlebuscher Weg und Birkenweg, Schlebuscher Weg als Spiel- oder Fahrradstraße.	Ja	Das zu erstellende Lärmgutachten und die Verkehrsuntersuchung werden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zum Lärmschutz beinhalten.
5.4	Es wird um Unterstützung für eine mehrjährige Begleitung des Bauvorhabens gebeten, durch Interviews betroffener Familien und Fotodokumentation.	Nein	Die Anregung einer Begleitung und Dokumentation der Maßnahme wird von der LEG gerne aufgenommen und geprüft. Für das Bebauungsplanverfahren ist die Anregung nicht relevant.
6	Für den Bereich der Häuser, die im Einzugsbereich des Denkmalsbereichs liegen, hält sich der Zugewinn an Wohneinheiten bei Abriss und Neubau von max. 2 Geschossen in Grenzen. Hier würde eine Kernsanierung mehr Sinn ergeben.	Nein	Siehe 3.1

Stand 16.07.2019