

Darstellung und Bewertung der zur 225. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Arbeitstitel „Sigwinstraße“ in Köln-Höhenhaus eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Offenlage

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Amtsblatt 06 am 12.02.2014 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte für den Bebauungsplan Nr. 72498/02 Arbeitstitel: „Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus“ als Infoveranstaltung am 20.02.2014 in der in der Förderschule Thymianweg in Köln-Höhenhaus sowie als Aushang bis zum 28.02.2014. Es sind 7 schriftliche Stellungnahmen fristgerecht eingegangen. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB wurde im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans auf eine eigene frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet, da diese bereits zum Bebauungsplan im Parallelverfahren erfolgte.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der 225. Flächennutzungsplanänderung wurde im Amtsblatt Nr.08 am 26.02.2020 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte vom 05.03.2020 bis zum 06.04.2020 als Aushang im Stadtplanungsamt. Es wurden 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht. Aufgrund der COVID-19-Pandemie war die Zugänglichkeit zum Stadthaus und dem dortigen Aushang nicht möglich, sodass die Offenlage erneut im Amtsblatt Nr. 39 öffentlich bekannt gemacht wurde und im Zeitraum vom 22.05.2020 bis zum 06.07.2020 durchgeführt wurde. Hier wurde eine weitere Stellungnahme vorgebracht.

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

Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird jedoch eine vollständige Übersicht der personenbezogenen Daten zur Verfügung gestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) - schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Datum Schreiben/	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Entscheidung durch den Rat	Begründung
-----------------	-------------------------	--	-----------------------------------	-------------------

ANLAGE 5

<p>1</p>	<p>25.01.2014/ 26.02.2014</p>	<p>Wegen der Verfüllung des früheren Deponiegeländes sowie dadurch bedingter evtl. Bodensenkungen wird der Verzicht auf eine Neubauplanung empfohlen.</p> <p>Außerdem würde durch die geplante Bebauung eine schützenswerte Baumgruppe entfallen und die benachbarten Bestandsgebäude verlören an Wert. Es wird vorgeschlagen, die geplante Viererhausgruppe von der West-auf die Ostseite zu verlegen.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p>	<p>Ein eingeschaltetes Fachingenieurbüro hat in weitergehenden Bodenuntersuchungen 2011 und 2012 festgestellt, dass keine Hinweise auf Ausschlusskriterien für die geplante Nutzung als Wohnbebauung vorliegen.</p> <p>Das vorliegende Planungskonzept wurde sowohl von der Politik als auch von der Verwaltung favorisiert, da neben der Schaffung neuen Wohnraums der Ausbau einer grünen Wegeverbindung zwischen Sigwinstraße und dem Hülsenweg umgesetzt werden kann. Damit bildet der Entwurf die Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Die schützenswerte Baumgruppe sowie die sonstige Natur und Landschaft wird im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet. Entsprechend der Bewertung werden Kompensationsmaßnahme umgesetzt.</p>
<p>2</p>	<p>12.02.2014/ 18.02.2014</p>	<p>Es wird gebeten, statt der „normalen“ Wohnbebauung mind. 24 „behindertengerechte Altenwohnungen“ zu errichten, da solche in Höhenhaus fehlen würden. Viele ältere Mitbürger wären bereit, ihr Einfamilienwohnhaus zu verkaufen, um eine Altenwohnung zu beziehen.</p>	<p>Nein</p>	<p>Das bereits von Einfamilienhäusern geprägte Gebiet wird durch die neue Planung ergänzt. Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses beinhaltet deshalb keine Altenwohnungen an dieser Stelle.</p>
<p>3</p>	<p>26.02.2014/ 28.02.2014</p>	<p>Es wird bemängelt, dass für die Anlieger ein wirtschaftlicher Nachteil entsteht. Das Baugebiet unterliege als Landschaftsschutzgebiet einem hohen Schutzstatus, ein öffentliches Interesse an einer privaten Wohnbebauung sei nicht erkennbar.</p>	<p>Nein</p>	<p>Der Wohnraumbedarf im Bereich von Einfamilienhäusern wird als Thema des öffentlichen Interesses betrachtet. Die Fortführung des vorhandenen Grünzugs durch das Plangebiet und darüber hinaus bis zum Hülsenweg ist eine zentrale Forderung der Politik, insbesondere der Bezirksvertretung. Die Umsetzung wird durch einen Durchführungsvertrag sowie innerhalb des Geltungsbereichs als Bestandteil des neuen Bebauungsplanes gesichert. Die bisher ungenutzte Grünfläche dient den Anliegern durch den geplanten Fuß- und Radweg künftig zur Naherholung.</p>

ANLAGE 5

4	26.02.2014	<p>Die Bebauung nehme keine Rücksicht auf eine Reihe schützenswerter Bäume. In Anbetracht der geplanten Großbauvorhaben in der Umgebung sei eine Überplanung geschützter Grünflächen nicht notwendig. Der Ausschuss Umwelt und Grün habe in seiner Sitzung vom 24.01.2013 die Neubebauung abgelehnt. Es wird angefragt, ob die Stadt nicht evtl. ihr Vorkaufsrecht wahrnehmen könnte?</p> <p>Die Sigwinstraße sei eine temporär stark befahrene Durchfahrtsstraße. Durch die geplante Nachbarbebauung mit 450 WE und die 12 neuen WE sei das Verkehrsaufkommen zu viel.</p>	Nein	<p>Mit dem Entscheid des Stadtentwicklungsausschusses vom 25.04.2013 hat sich dieser über das Votum des Ausschusses für Umwelt und Grün hinweg gesetzt. Sämtliche Eingriffe in die Umwelt sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.</p> <p>Der zusätzliche Verkehr auf der Sigwinstraße infolge des Neubaus mit 12 Einfamilienwohnhäusern ist marginal und bedarf keiner besonderen Untersuchung.</p>
5	26.02.2014/ 28.02.2014	<p>Die Zulässigkeit des Vertrags und seine Ausgestaltung werden angezweifelt.</p> <p>Das Ziel der Planung sei bereits vordefiniert, einen Zielfindungsprozess nach § 1 VII BauGB habe es nicht gegeben.</p> <p>Das Kopplungsverbot bezüglich privater Leistungen und öffentlichem Interesse sei nicht beachtet worden, ein Abwägungsprozess habe im Vorfeld nicht stattgefunden.</p>	Nein	<p>Das Bebauungsplanverfahren wird grundsätzlich ergebnisoffen geführt; alle Einsprüche und Anregungen werden sorgfältig geprüft und ausgewertet. Mit seiner Entscheidung vom 25.04.2013 hat der Stadtentwicklungsausschuss das öffentliche Interesse an der Durchführung des Verfahrens zum Zwecke der Wohnraumschaffung sowie öffentlichen Wegevernetzung bekräftigt.</p>
6	27.02.2014/ 29.02.2014	<p>Die derzeitige Verkehrssituation in der Sigwinstraße ließe keine weitere Bebauung zu, zumal die Schulkinder von 3 Schulen dadurch gefährdet würden.</p> <p>Das VEP-Gebiet sei seinerzeit als Kompensationsfläche (für fremde Bebauungen) festgesetzt worden. Es handele sich um einen wertvollen Biotopverbund mit hoher Biotopwertigkeit. Dort sei seit einem Jahr ein Grünspecht ansässig. Der geplante Fuß- und Radweg könnte die bestehende Biotopwertigkeit nicht ersetzen.</p>	Nein Zur Kenntnis	<p>Die geringfügige Zunahme des Verkehrs auf der Sigwinstraße durch die geplanten 12 Wohneinheiten fällt nicht wesentlich ins Gewicht.</p> <p>Im Zuge der geplanten Bebauung wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, darin werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bestimmt. Darüber hinaus erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung. Mit dem Bau des Rad- und Fußwegs wird der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72499/05 von 1999 Rechnung getragen.</p>

ANLAGE 5

7	<p>28.02.2014/ 04.03.2014</p>	<p>Der Fußweg zum Weidenbruch wird ebenso begrüßt wie die Kultivierung des "Unlands".</p> <p>Statt einer Wohnbebauung wird der Bau von Parkplätzen oder die Nutzung als Naherholungsgebiet gefordert.</p> <p>Ortsansässige wüssten angeblich, dass in der verfüllten Kiesgrube Abfälle von Krankenhäusern und Fässer unbekanntes Inhalts lagern würden. Es wird vor toxischen Gefahren aus der Schadstoffbelastung - insbesondere für Kinder - gewarnt.</p> <p>Außerdem sei die Sigwinstraße bereits heute überbelastet (ein entsprechender Fachartikel in englischer Sprache ist beigefügt).</p>	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Zur Kenntnis</p> <p>Nein</p>	<p>Das Bauvorhaben wird von einer Reihe von Fachingenieuren und Fachdienststellen begleitet (u.a. Bauphysiker, Bodengutachter, Statiker, Prüfstatiker, Sicherheitskoordinator u. ä. m.). Aus der erfolgten Bodenuntersuchung des Gebietes ergeben sich keine Ausschlusskriterien für die geplante Nutzung. Durch den neuen Fuß- und Radweg wird die Erschließung an die nördlich der Sigwinstraße befindlichen Grünflächen als Naherholungsort ermöglicht.</p> <p>Der zusätzliche Verkehr durch den Bau von 12 Einfamilienhäusern ist marginal.</p>
---	-----------------------------------	---	---	---

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) - schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1	12.03.2020	<p>Es wird auf abgeschlossene Wohnungsbauvorhaben in der Umgebung hingewiesen. Die Sigwinstraße und Honschaftsstraße seien bereits heute überlastet und könnten keine zusätzlichen Fahrzeuge mehr aufnehmen. In diesem Zusammenhang wird sich gegen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ausgesprochen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Gemäß den Hinweisen für die Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (HSGV), Ausgabe 2006 verursacht das Vorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 50 Fahrzeugen pro Tag. Hierbei sind auch Liefer- und Besucherverkehre berücksichtigt. Aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV wird bei der Prognose der durch die Neubebauung verursachten Pkw-Verkehre davon ausgegangen, dass ein nicht unwesentlicher Teil der täglichen Wege mit dem ÖPNV zurückgelegt wird. Der zusätzliche Verkehr auf der Sigwinstraße infolge des Neubaus ist somit marginal und bedarf keiner besonderen Berücksichtigung.</p> <p>Die Erforderlichkeit für die Änderung des Flächennutzungsplanes begründet sich durch den bestehenden sowie prognostizierten erheblichen Wohnraumbedarf im Kölner Stadtgebiet. Bei der Suche nach geeigneten Grundstücken ist es erforderlich, bereits erschlossene, jedoch bisher unbebaute Flächen innerhalb bebauter Gebiete auf ihre Nutzbarkeit für den Wohnungsbau zu prüfen und wenn möglich zu bebauen. Das Plangebiet ist eine solche Fläche. Aufgrund der Nutzungsgeschichte als Deponiestandort wurde die Fläche bisher nicht als Bauland ausgewiesen. Unter Berücksichtigung von gutachterlichen Empfehlungen ist eine Wohnbebauung jedoch trotz der im Boden vorhandenen Altlasten möglich. Unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes ist die Versiegelung einer solchen Altlastenflächen sogar einer Versiegelung natürlicher Böden vorzuziehen.</p> <p>Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebietes möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und</p>
		<p>Es wird auf die besondere Artenvielfalt im Plangebiet</p>	<p>Der Stellungnahme</p>	

ANLAGE 5

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Entscheidung durch den Rat	Begründung
				<p>nes festgesetzten Grünzug im Wesentlichen erhalten bleibt und die Flächengröße des Plangebietes im Verhältnis zu den in der Umgebung verbleibenden Freiflächen lediglich untergeordnet ist.</p>
2	01.04.2020	<p>Das Planverfahren wird aufgrund der durch die Schließung des Stadthauses am 19.03.2020 nur noch online durchgeführten Offenlage und damit fehlender direkter Einsichtsmöglichkeit für fehlerhaft befunden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Da bedingt durch die COVID-19-Pandemie das Stadthaus für Besucher schließen musste, wurde die öffentliche Auslegung am 17.03.2020 abgebrochen. Die öffentliche Auslegung wurde daraufhin vom 22.05.2020 bis zum 06.07.2020 unter Einhaltung von Hygienevorschriften wiederholt, so dass das Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß fortgeführt werden konnte.</p>
3	04.06.2020	<p>Es wird befürchtet, dass die bereits u.a. durch die Zunahme parkender Autos im Zuge anderer Bauprojekte entstandene Gefährdung der Verkehrssicherheit auf der Sigwinstraße durch das Planvorhaben weiter verstärkt werde. Es wird in diesem Zusammenhang gefragt, wie viele Stellplätze für die neuen Wohneinheiten vorgesehen seien.</p> <p>Es wird nach dem genauen Verlauf, der Gestaltung sowie der Nutzungsordnung der zwischen Hülsenweg und Sigwinstraße vorgesehenen Wegeverbindung gefragt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Beantwortung</p>	<p>Die Unterbringung der für die geplanten Wohneinheiten notwendigen Stellplätze ist auf dem Grundstück in einer Gemeinschaftsanlage mit Zufahrt von der Sigwinstraße vorgesehen. Hier sind insgesamt 19 Stellplätze geplant. Dies entspricht bei 16 geplanten Wohneinheiten einem Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit inkl. Besucherstellplätze. Damit wird der nach BauO NRW erforderliche Bedarf von einem Stellplatz pro Wohneinheit erfüllt.</p> <p>Eine Wegeverbindung zwischen dem Hülsenweg und der Sigwinstraße ist nicht Bestandteil der 225. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>