

Bebauungsplan „Piusstraße / Ecke Geleniusstraße“ in Köln-Lindenthal

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan „Piusstraße / Ecke Geleniusstraße“ eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.09.2019 bis zum 25.09.2019 durchgeführt. Insgesamt sind 19 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

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

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

Stand 12.07.2021

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Nichteinhaltung der Abstandsflächen zum Gebäude an der Woensamstraße</p> <p>Durch die Umwidmung der Parkplatzfläche zu einem Siedlungsbereich wird die Baugenehmigung des Gebäudes an der Woensamstraße rechtswidrig, deren Abstandsflächen zur Nachbargrenze lediglich 3 m beträgt aufgrund der Halbierung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 S. 2 BauO NRW. Die Widmung als öffentlicher Parkplatz darf daher nicht aufgehoben werden.</p> <p>Die Abstandsflächen zwischen dem Gebäude an der Woensamstraße und dem geplanten Gebäude dürfen sich nicht überschneiden. Eine Abstandsflächenberechnung liegt nicht vor. Der Abstand müsste mindestens 6 m betragen.</p> <p>Gem. § 23 Abs. 3 S. 3 i. V. m. Abs. 2 S.2 BauNVO wurden die Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Auskragungstiefe von 2,75 m überschritten.</p>	nein	<p>Das zukünftige Gebäude wird so gestaffelt, dass die Abstandsflächen gemäß BauO NRW auf den eigenen Grundstücken eingehalten werden.</p> <p>Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze zur Woensamstraße 5-9 und der Außenmauer der Tiefgaragenzufahrt von 6 m auf einen Abstand von mindestens 8 m vergrößert.</p> <p>Die Obergeschosse hatten in der Planung zum Stand der frühzeitigen Beteiligung einen Abstand von 9 m zum Gebäude der Woensamstraße. Dieser Abstand wurde auf mindestens 12 m vergrößert.</p> <p>Eine Überschneidung der Abstandsflächen mit den Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes an der Woensamstraße ist damit ausgeschlossen. Die Abstandsflächen zu den östlichen Grundstücksflächen werden ebenfalls eingehalten.</p>
2.	<p>Beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB / Umweltprüfung bzw. Umweltgutachten</p> <p>Die Einwendung bezieht sich auf die Geschwindigkeit der Durchsetzung des Bauvorhabens.</p> <p>Generelle Bedenken.</p> <p>Verzicht auf die Umweltprüfung.</p>	nein	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt, die gemäß § 13a BauGB nicht unbedingt notwendig ist.</p> <p>Im Vorfeld wurde geprüft, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gibt. Dies konnte verneint werden.</p> <p>Ebenso können die Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgeschlossen werden.</p> <p>Somit ist die Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13 a zulässig und auf eine separate Umweltprüfung kann verzichtet werden. Betroffene Umweltbelange werden im Rahmen der Begründung berücksichtigt, die ggf. notwendigen Gutachten werden erstellt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p>Schallemissionen / Innenlärmpegel</p> <p>Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden schon heute überschritten. Durch die massive Bebauung werden sich durch Reflexion die Beurteilungspegel noch erhöhen. Die geplante massive Bebauung führt zu ungesunden Wohnverhältnissen.</p> <p>Durch die Ansiedlung von Gastronomie im Erdgeschoss werden dauerhaft Innenlärmpegel von mehr als 85 dB(A) erwartet. Daher wird eine Außenwirkung über die Ostfassade entstehen, die im schlimmsten Fall, durch geöffnete Fenster, einen kontinuierlichen Schalleistungspegel von mindestens $L_w = 85$ dB(A) erzeugt.</p>	nein	<p>Gemäß schalltechnischem Gutachten zur Bebauung an der Woensamstraße treten Überschreitungen auf, die hauptsächlich aus der Nutzung der Stellplatzanlage resultieren. Durch die Planung wird diese Stellplatzanlage vollständig überplant. Darüber hinaus wird das zukünftige Gebäude für die Südfassade des Gebäudes an der Woensamstraße eine schallabschirmende Wirkung haben.</p> <p>Die Annahme des Innenlärmpegels von 85 dB(A) wird nicht weiter begründet, insofern ist eine Stellungnahme hierzu nicht möglich. Im weiteren Verfahren wird ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt.</p> <p>Darüber hinaus muss mit dem Bau- und Nutzungsantrages die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden.</p>
4.	<p>Überschreitung der GRZ / GFZ</p> <p>Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan soll eine zulässige GRZ von 0,58 erreichen. Es wird davon ausgegangen, dass eine GFZ von weit über 2,0 erreicht wird. Damit sind die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO von 0,4 GRZ und 1,2 GFZ unzulässig überschritten. Dadurch entstehen bodenrechtliche Spannungen und ungesunde Wohnverhältnisse, die sich auf das Grundstück der Einwender und der übrigen Anlieger auswirken.</p> <p>Keine Angabe der GFZ.</p>	nein	<p>Der Bebauungsplan setzt als vorhabenbezogener Bebauungsplan keine Gebietstypen nach BauNVO fest. Bei der genannten GRZ wird von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgegangen, für das in der BauNVO eine Obergrenze der GRZ von 0,4 bzw. der GFZ von 1,2 festgelegt ist. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p> <p>Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu 80 % versiegelt. Insofern wird durch die festgesetzte GRZ keine zusätzliche Bodenversiegelung ausgelöst.</p> <p>Mit der angestrebten baulichen Dichte wird der städtebaulichen Zielsetzung der Nachverdichtung urbaner Räume Rechnung getragen. Bisher unbebaute Außenbereiche werden dadurch geschont.</p> <p>Es wird voraussichtlich eine GFZ von 1,8 erreicht.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p>Parksituation</p> <p>Die Parkraumsituation im Bereich des Melatenfriedhofes wird sich durch den Verkauf des Parkplatzes erheblich verschlechtern.</p> <p>Wegfall von Senioren- und Behindertenparkplätzen.</p> <p>Durch die Planung von Gewerbe wird sich zudem der Parkdruck erheblich erhöhen.</p> <p>Vorschlag, die Tiefgaragenplätze für Friedhofsbesucher zur Verfügung zu stellen.</p>	nein	<p>Die Stellplatzanlage war bei mehreren Ortsterminen kaum frequentiert. Insbesondere seit der Einführung von Parkgebühren wird das Stellplatzangebot nicht mehr genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass rund um den Friedhof ein ausreichendes Parkplatzangebot gegeben ist, da die Nutzung des Parkplatzes sehr gering ist.</p> <p>Auf der entfallenden Stellplatzfläche befinden sich derzeit keine gesondert ausgewiesenen Stellplätze für Senioren und körperlich beeinträchtigte Personen.</p> <p>Mit dem Bauantrag müssen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Das gilt auch für gewerbliche Nutzungen.</p> <p>Dem Vorschlag kann nicht entsprochen werden, da die Tiefgarage für die Bewohner und sonstigen Nutzer des zukünftigen Gebäudes vorgehalten werden müssen, um die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.</p>
6.	<p>Tiefgarageneinfahrt</p> <p>Die geplante Tiefgarageneinfahrt in der Piusstraße birgt Unfallgefahren aufgrund der Lage unmittelbar hinter dem Kurvenverlauf. Die Einfahrt in die Tiefgarage könnte in der Geleniusstraße erfolgen.</p> <p>Es ist mit erheblichen Immissionen durch Abgase, Lärm und Lichtkegel der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge zu rechnen, die über das zulässige Maß einer sich einfügenden Bebauung hinausgehen.</p>	nein nein	<p>Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen dieser Größenordnung sind im innerstädtischen Bereich üblich. In einem Tempo-30-Bereich beträgt die Länge des Sichtdreieckes 30 m je Seite. Diese Sichtlänge ist zu beiden Seiten gegeben, daher ist eine Verlegung nicht erforderlich.</p> <p>Nach derzeitigen technischen Vorschriften kann die geplante Tiefgarage natürlich belüftet werden. Das bedeutet, dass es zwar Luftauslässe geben wird, durch die die Luft aus der Tiefgarage ins Freie gelangt. Diese Luftbewegung ist aber natürlich und wird nicht durch Lüftungsanlagen beschleunigt oder konzentriert. Die Emissionen der geplante Tiefgarage ist daher mit denen der offenen Stellplatzanlage vergleichbar.</p> <p>Darüber hinaus hat die bestehende Stellplatzanlage heute Platz für ca. 80 Stellplätze, die geplante Tiefgarage dagegen wird maximal 35 Stellplätze erhalten, daher werden die Emissionen gegenüber den heutigen Zustand reduziert.</p> <p>Ausfahrende Autos werden möglicherweise mit dem Lichtkegel die gegenüber liegende Mauer des Friedhofs streifen, Wohnbe-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>bauung ist von diesen Emissionen nicht belastet.</p> <p>Die Schallemissionen der Tiefgaragenausfahrt werden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.</p>
7.	<p>Grundwasserabsenkungen</p> <p>Durch die geplante Tiefgarage wird es zu Grundwasserabsenkungen kommen, was Auswirkungen auf die Standfestigkeit der Liegenschaften im Geviert haben kann. Bereits für den Baukörper der Woensamstraße wurde das komplette Grundstück mit der Tiefgarage überbaut. Die geologischen Bedingungen des Grund und Bodens sind zu untersuchen.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Wasserhaltung bei einer Vollversiegelung sind zu berücksichtigen.</p>	ja	<p>Der durchschnittliche Grundwasserspiegel liegt bei 38,30 m ü. NHN und somit ca. 13,50 m unter der durchschnittlichen Geländeoberkante(GOK). Die Messergebnisse für die Messperiode von 1968 bis 2000 zeigen einen maximalen Grundwasserstand von 40,86 m ü. NHN, das sind ca. 11 m unter GOK.</p> <p>Im Zuge der Messungen zum Bodengutachten (Ende Oktober 2020) konnte kein Grundwasser in den offenen Bohrlöchern, die zum Teil bis zu 7,00 m tief waren, angetroffen werden.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass im Rahmen der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung notwendig ist.</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird gegenüber dem heutigen Bestand nicht erhöht, daher wird nicht davon ausgegangen, dass Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu berücksichtigen sind.</p>
8.	<p>Baumbestand</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befinden sich ca. 100 Jahre alte Bäume. Die Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln.</p> <p>Der Wegfall der Bäume hätte direkte Auswirkungen auf den Klimaschutz (massive kleinklimatische Folgen) und Artenschutz.</p> <p>Insgesamt müssen 14 Bäume gefällt werden. Darunter drei „gemeine Ebereschen“, die 1952 gepflanzt wurden.</p> <p>Der Baumbestand soll nicht ausgeglichen werden.</p> <p>Durch die Fällung der Bäume steigern sich die negativen Auswirkungen auf die innerstädtische Klimaentwicklung. Ersatzpflanzungen an anderer Stelle würden nicht den gewünschten Effekt bringen. Eine weitere Reduzierung der ökologisch wertvollen Baumschubstanz und eine weitere Ver-</p>	nein	<p>Der Wegfall der Bäume hat Auswirkungen auf das Straßenbild und bedeutet auch einen Verlust an Schatten, Verdunstung und Lebensraum für Vögel.</p> <p>Die Bäume haben teilweise nur noch geringe Lebenserwartungen. Tatsächlich handelt es sich nicht um Ebereschen, sondern um japanische Schnurbäume.</p> <p>Die Bäume, die wegen der Planungen gefällt werden müssen, werden entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt ersetzt. Darunter fallen 14 geschützte Bäume (Spitzahorn, Schnurbaum und Pappel) im Plangebiet, für die ein Ausgleich erfolgen muss.</p> <p>Ein weiterer Baum (Spitzahorn) befindet sich außerhalb des Bebauungsplanes und muss aufgrund seiner Stand- und Bruchsicherheit geprüft und evtl. gefällt werden. Für diesen Baum müsste dann ebenfalls ein Ausgleich erfolgen. Zur Begleitung des B-Plan-Verfahrens wurde ein Baumgutachten</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
	siegelung der Flächen sind unverantwortlich.		<p>(Büro Gudrun Esser e. K., Stand 01.10.2020) erstellt.</p> <p>Wegen der möglichen Auswirkungen auf Vögel und andere Arten wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt (Büro Gudrun Esser e. K.; Stand 22.09.2020). Bei einer Begehung des Plangebietes wurden keine Hinweise auf planungsrelevante Arten vorgefunden. Insofern müssen keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG erfolgen.</p> <p>Die Bäume bieten Nist- und Brutmöglichkeiten, daher sind für Baumaßnahmen die Einhaltung der Vogelschutzzeiten erforderlich.</p> <p>Gegenüberliegend des Plangebietes befindet sich der Friedhof Melaten mit einer Fläche von 44 ha. Der Wegfall der Bäume im Plangebiet wird keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima oder den Artenschutz haben., auch nicht die Versiegelung, da das Plangebiet im Bestand bereits zu 80 % versiegelt ist...</p>
9.	<p>Gebäudekubatur / -struktur</p> <p>Die geplante Gebäudekubatur hat den typischen Charakter eines Wohnsilos (60 - 70 WE).</p> <p>Es findet keine verträgliche Integration in die Nachbarbebauung statt. Das Bauvorhaben in seiner Massivität widerspricht der bisherigen ruhigen „Insellage“ im Umfeld.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>	<p>Geplant werden ca. 40 bis 45 Wohneinheiten. Mit den geplanten Gebäuden soll unter anderem bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Damit unterscheidet sich der Gebäudecharakter selbstverständlich von Einzelhäusern mit umgebenden Gärten.</p> <p>Auflockerung: Sockelgeschoss, zwei Baukörper im oberen Bereich, Begrünung Sockelgeschoss, Über-Einhaltung der Grenzabstände</p> <p>Die Planung von begrünten Terrassen und Dächern wird dabei Aufheizeffekte verringern und die Balkone und Terrassen werden eine erhöhte Aufenthaltsqualität bieten.</p> <p>Die Planung hat nicht den Anspruch oder Auftrag, sich in die Einfamilienhausbebauung der Haselbergstraße einzufügen. Durch die Planung wird die Verdichtung der Woensamstraße fortgesetzt. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der unter anderem durch integrative Wohnformen ge-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
	Das Rücksichtnahmegebot gem. § 15 BauNVO wird verletzt.		<p>nutzt werden soll. Dadurch entsteht ein gewisser Bruch, der wegen des Wohnungsmangels in Köln einerseits und der Zielsetzung, durchmischte Quartiere zu schaffen (und eben keine Getto-Bildung zu fördern) andererseits an dieser Stelle hinnehmbar und städtebaulich geboten erscheint.</p> <p>Die Umgebung des Viertels ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser in einer geschlossenen Bauweise. Die geplante Gebäudekubatur entspricht dem für das Viertel typischen Charakter. Die zweigeschossigen Gebäude an der Haselbergstraße und Geleniusstraße entsprechen nicht einer kompakten mehrgeschossigen Bauweise, die im Bereich der Haselbergstraße zwischen der Aachener Straße und der Weinsbergstraße vorherrscht (mehrgeschossig, 4 - 5 Geschosse, teilweise auch höher).</p> <p>Die Planung entspricht der zuvor dargestellten Eigenart des Quartiers. Eine Belästigung oder Störung ist langfristig durch die Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Der Bebauungsplan entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.</p> <p>Die städtebauliche Entwicklung entspricht den Vorgaben des BauGB, da hier die Umstrukturierung und Nachverdichtung den Maßnahmen der gesetzlich vorgegebenen Innenentwicklung entspricht.</p> <p>Das geplante Vorhaben entspricht einer zeitgemäßen Bebauung in einer innenstädtischen Lage, die das bestehende Quartier ergänzt. Das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO wird somit nicht verletzt.</p>
10.	<p>Störung des bisherigen ruhigen Charakters</p> <p>Innerhalb des Sockelgeschosses des geplanten Bauvorhabens sind Gastronomie, Gewerbe, Einzelhandel sowie ein Veranstaltungsraum vorgesehen und sollten dem bisherigen ruhigen Charakter des Friedhofsumfeldes entsprechen.</p>	ja	Die Ansiedlung von Gastronomie und Gewerbe werden im weiteren Verfahren in einem Schallgutachten berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Durch die Ansiedlung von Einzelhandel würde ein Konfliktfeld eröffnet werden. Es ist zu befürchten, dass für entsprechendes Klientel, wie z.B. zum Aachener Weiher oder in umgekehrte Richtung nach Ehrenfeld durchziehendes „Partyvolk“ oder auch für Obdachlose, ein starker Anreiz geschaffen wird, bis in die Abendstunden oder länger in der Nachbarschaft zu verweilen. Lärmbelästigungen und Verschmutzung / Vermüllung wären zu befürchten.</p> <p>Es werden Lärmbelästigungen durch Veranstaltungen mit lauter Musik ausgehend des geplanten Veranstaltungsraumes befürchtet. Insbesondere handelt es sich dabei um Konfliktpotential mit dem betroffenen Gebäude der Woensamstraße 3 - 9.</p> <p>Lärmauswirkungen der möglichen Nutzungstypen sind bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ermitteln.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>	<p>Die Ansiedlung von Einzelhandel ist nach derzeitigem Planungsstand nicht mehr vorgesehen, dementsprechend entfällt der befürchtete Konflikt.</p> <p>Ein Lärmgutachten wird im weiteren Verfahren erstellt.</p>
11.	<p>Erhaltung des Bestandscharakters</p> <p>Die umliegenden Gebäude der Haselbergstraße, Woensamstraße, Piusstraße und Geleniusstraße weisen eine maximal 2-geschossige offene Bauweise, Bautiefen von 8,00 m und ausschließlich freistehende Einzel- und Doppelhäuser auf. Der Bestandscharakter soll erhalten bleiben.</p>	nein	<p>Die zweigeschossige Bauweise gibt es nur im Bereich der Haselbergstraße 23, 29 und 31 sowie der Geleniusstraße 1 und 4.</p> <p>Die angemarkten Bestandsgebäude haben eher einen solitären Charakter in der Umgebung des Plangebietes und fügen sich nicht in die vorhandenen Baustrukturen des Umfeldes (Mehrgeschossige Wohn- und Gewerbe- bzw. Verwaltungsgebäude) ein.</p> <p>Das Viertel ist hauptsächlich charakterisiert durch Mehrfamilienhäuser mit Gebäuden, die mindestens 4-Geschosse aufweisen.</p> <p>Somit entspricht das geplante Vorhaben einer typischen Bebauung in einer innenstädtischen Lage, die das bestehende Quartier ergänzt.</p>
12.	<p>Festsetzung der geschlossenen Bauweise</p> <p>Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise führt zu einem Baukörper von 80 m Länge und ist unzulässig.</p>	ja	Zukünftig wird zur Präzisierung und nachhaltigen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbe-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
			schränkung. Im Bereich der Haselbergstraße, Woensamstraße, Piusstraße und Geleniusstraße sind die Gebäude bzw. Gebäudekomplexe zwischen ca. 50 m bis 150 m lang, daher fügt sich das Gebäude in dieser Hinsicht in den heutigen Bestand ein.
13.	<p>Bodenrechtliche Spannungen</p> <p>Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen bodenrechtliche Spannungen. Es soll künftig eine GRZ von 0,85 und eine GFZ von 2,0 zulässig sein. Die übrigen bebauten Grundstücke im Geviert weisen höchstens eine GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4 auf.</p> <p>Die voraussichtliche GFZ beträgt mindestens 2,0. Damit werden die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO von 0,4 GRZ und 1,2 GFZ unzulässig überschritten.</p>	nein	<p>Es werden keine Gebietstypen festgesetzt. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß seiner Nutzung, seiner Bauweise und seiner Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die innerstädtische Umgebung ein.</p> <p>Bei der genannten GRZ Annahme wird von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen, dies ist hier nicht vorgesehen. Es ist vorgesehen eine gemischte urbane Nutzung anzubieten, die eine höhere GRZ erlaubt.</p> <p>Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu 80 % versiegelt.</p> <p>Bei Festsetzung der GRZ und der Geschossigkeit ist die Festsetzung der GFZ nicht zwingend notwendig, diese wird aber Bestandteil des Abwägungsprozesses sein.</p>
14.	<p>Bebauung entspricht nicht der Ausweisung im Flächennutzungsplan</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt für den überplanten Bereich gemischte Bauflächen dar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet beeinträchtigt. Ein Mischgebiet setzt eine Durchmischung von 50 % Gewerbe voraus. Dies ist offensichtlich aber nicht beabsichtigt. Es steht daher zu befürchten, dass tatsächlich reine Wohnnutzung verwirklicht wird.</p>	nein	<p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf eine Gebietsfestsetzung verzichtet, aber die Beschreibung der zulässigen Nutzungen des Rechtsplanes läßt sowohl Wohnen als auch eingeschränkt gewerbliche Nutzungen zu. Eine zwingende anteilige Nutzung, wie die genannten 50%, ist im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Eine reine Wohnnutzung ist ebenfalls nicht vorgesehen. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.</p>
15.	<p>Bebauung widerspricht den Zielen der Raum- und Landesordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB</p> <p>Die geplante Bebauung widerspricht dem Entwicklungsziel 6 (Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissions-schutzes oder der Verbesserung des Klimas). Die geplanten Gebäude haben negative Auswirkungen auf das Kleinklima im Stadtviertel.</p>	nein	<p>Die im aktuellen Landesentwicklungsplan NRW formulierten Ziele und Grundsätze sind gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Nachfolgend aufgeführte Ziele und Grundsätze sind in diesem Planungsverfahren und für die städtebauliche Konzeption wesentlich:</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
			<p><u>6.1-1 Ziel: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung</u></p> <p>„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. [...].“</p> <p><u>6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"</u></p> <p>„Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. [...].“</p> <p><u>6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung</u></p> <p>„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“</p> <p>Somit entspricht das Vorhaben den Zielen des Landesentwicklungsplans.</p> <p>Das geplante Vorhaben ist eine typische Blockrandbebauung in einer innenstädtischen Lage, die das bestehende Quartier ergänzt.</p>
16.	<p>Missachtung der Geländehöhen</p> <p>Die Geländehöhen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks der Einwender wurden nicht ermittelt. Diese liegen bei 50,80 m über NHN und somit über 40 cm niedriger.</p> <p>Im Gartenbereich der Einwender sollen Abgrabungen von 1,35 m zulässig sein, dadurch verlieren die angrenzenden Grundstücke und insbesondere das Grundstück der Ein-</p>	nein	<p>Die zukünftige Baumaßnahme betrifft nur das Plangrundstück und nicht die Gartenfläche des Einwenders. Höhenunterschiede werden gegebenenfalls durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt und auf dem eigenen Baugrundstück realisiert.</p> <p>Der Vorhabenplan sieht ausschließlich Abgrabungen unmit-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
	wender ihre Stütze.		telbar am geplanten Gebäude vor. Der Abstand von den Grundstücksgrenzen beträgt mindestens 5,0m. Die Nachbargrundstücke werden durch die Geländearbeiten nicht berührt.
17.	Städtebauliche Gründe Für eine Eckbetonung Woensamstraße / Piusstraße fehlen besondere städtebauliche Gründe.	nein	Die Eckbebauung erfolgte bereits durch das Gebäude an der Woensamstraße und ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Das geplante Vorhaben entspricht einer typischen Bebauung in einer innenstädtischen Lage, die das bestehende Quartier ergänzt.
18.	Überschreitung GRZ / GFZ nicht ausgeglichen	nein	Durch die Stellplatzanlage sind heute schon 80 % der Fläche versiegelt, so dass nur 20 % Vegetationsfläche vorhanden ist. Die zukünftige Bebauung mit den geplanten Gärten-, Dachgärten-, und Gründachflächen wird deutlich mehr Vegetationsflächen zur Verfügung stellen.
19.	Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete Durch die Hauptschallquellen Innere Kanalstraße, Weinsbergstraße und Aachener Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB (A) um bis zu 10 dB (A) im Plangebiet überschritten.	ja	Ein Schallgutachten wird im weiteren Verfahren erstellt, hierbei werden die Belange der zukünftigen Nutzungen und ihre Auswirkungen auf die Umgebung berücksichtigt.
20.	Unwirksamkeit bestehender vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64542-02 Es wird ausgeführt, dass der bestehende Bebauungsplan unwirksam sei.	nein	Der bestehende Bebauungsplan wurde gerichtlich geprüft und für wirksam erklärt.
21.	Durchführungsplan Nr. 64450/02 hat weiterhin Bestand		Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird mit dem Ziel der innerstädtischen Verdichtung der Durchführungsplan Nr. 64450/02 überplant . Hierbei werden die nachbarschafts-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
			schützenden Gesetze gemäß BauGB in der Abwägung beachtet.
22.	Einsichtsmöglichkeiten auf die Nachbargrundstücke Durch das Vorhaben werden erweiterte Einsichtsmöglichkeiten auf die Nachbargrundstücke bzw. in die Ruhezonen (Gärten) ermöglicht. Die geplanten Balkone stellen dabei eine „Aussichtsplattform“ dar.	nein	Die Grundstückstiefe von der Grundstücksgrenze des Plangebietes bis zu den Gebäuden an der Haselbergstraße beträgt mindestens 20 m. Auf dieser Länge besteht die Möglichkeit, ausreichend Flächen für Ruhezonen in den Gärten anzulegen. Durch entsprechende Bepflanzungen können direkte Sichtbeziehungen zu den geplanten Gebäuden vermieden werden.
23.	Reflektion des Sonnenlichtes Durch die Fensterflächen des geplanten Gebäudes wird das Sonnenlicht in den Gartenbereich und abends auch in das Wohngebäude der Anlieger reflektiert.	nein	Die Sonne geht im Westen unter, das zukünftige Gebäude wird somit bei Sonnenuntergang auf der Westseite beschienen. Sollten Spiegelungen entstehen, würden diese den Friedhof Melaten treffen und nicht die östlich gelegenen Gebäude.
24.	Verschattung Durch den Baukörper droht eine Dauerbeschattung der Häuser Woensamstraße 3 - 9 und Gebäude der Haselbergstraße.	nein	Die Gebäudeabschnitte Woensamstraße 3 und 5 stehen versetzt zum geplanten Baukörper. Der Gebäudeabschnitt Woensamstraße 7 hat einen Abstand von mindestens 16 m und der Gebäudeabschnitt Woensamstraße 9 hat einen Abstand von mindestens 12 m. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen und städtebaulichen Ziele einer Innenraumverdichtung und der nachhaltigen Nutzung vorhandener Flächen ist daher die zusätzliche Verschattung als hinnehmbar zu bewerten.
25.	Wertigkeit des Kleinkinderspielplatzes Die geplante Baumaßnahme unterschreitet den empfohlenen Mindestabstand zum Spielplatz der Gebäude Woensamstraße 3 - 9. Die Baumaßnahme wird eine deutliche Schattenbildung, insbesondere am Nachmittag, auf den Spielplatz haben.	nein	Die bestehenden Kinderspielplätze liegen auf dem Grundstück der Woensamstraße 3 - 9 in einem Abstand von ca. 3,0 m zum Bestandsgebäude. Eine Abstandsregelung zu Kinderspielplätzen sieht der Gesetzgeber nicht vor. Die Abstandsflächen, die der zukünftige Baukörper auslöst, werden auf dem eigenen Grundstück liegen. Eine Inanspruchnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>der Grundstücke Woensamstraße 3 - 9 durch Abstandsflächen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Gemäß Landesbauordnung NRW muss ein Abstandsfaktor von 0,4 eingehalten werden. Dies entspricht bei einer Gebäudehöhe von ca. 16,9 m einem Mindestabstand von 6,6 m.</p> <p>Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt der Abstand des zukünftigen Gebäudes bis zur Grundstücksgrenze mehr als 9,00 m, und ist somit ausreichend..</p>
26.	<p>Gebäudehöhe</p> <p>Die geplante Gebäudehöhe liegt bei 16,70 m (17 m). Die vorhandene Bebauung an der Woensamstraße liegt bei 15,95 m, bei einer Deckenhöhe von 3,30 m im Erdgeschoss. Hier war Gewerbe vorgesehen. Dies musste wegen fehlendem Interesse umgebaut werden.</p> <p>Durch die Höhe und Nähe des geplanten Gebäudes parallel zum Anwesen Woensamstr. 7 - 9 entsteht für die dort ansässigen Anwohner eine Art „Gefängnishofsituation“ in einer quasi „Häuserschlucht“.</p>	nein	<p>Die geplante Gebäudehöhe ergibt sich aus der heute üblichen Geschosshöhe für Wohnnutzungen sowie einer Überhöhung im Erd- und ersten Geschoss, um hier Nutzungen mit erhöhten technischen Standards (z.B. Büro-, Pflegeeinrichtung usw.) zu gewährleisten.</p> <p>Der Gebäudeabschnitt Woensamstraße 7 hat einen Abstand von mindestens 16 m und der Gebäudeabschnitt Woensamstraße 9 hat einen Abstand von mindestens 12 m. Dies entspricht einem urbanen Charakter, der in dieser innerstädtischen Lage durchaus üblich ist.</p>
27.	<p>Ansiedlung von Einzelhandel</p> <p>Für Einzelhandel im Karree besteht aufgrund der ausreichenden Deckung innerhalb der Vogelsanger Straße, Venloer Straße und Dürener Straße kein Bedarf.</p> <p>Es wird Einspruch gegen die Gewerbefläche des Einzelhandels aufgrund von vermehrt auftretendem Anlieferungsverkehr, Ruhestörung und fehlendem Parkraum für den Friedhof eingelegt.</p>	ja	Die Ansiedlung von Einzelhandel ist nach derzeitigem Planungsstand nicht mehr vorgesehen.
28.	<p>Planungsrelevante Arten</p> <p>Die Bestandsbäume dienen als Brutstätten für Vögel und Fledermausarten. Hinweis auf Vogelschutzrichtlinie bzw. geschützte Singvogelarten.</p>	ja	<p>Bei zwei Begehungen (Mai und Juli 2020) waren keine brütenden Vogelarten zu beobachten. In den Grünflächen der Stellplatzanlage eine betreute Futterstelle für (Wild)Katzen vorhanden ist. Diese wird vor Baubeginn in Abstimmung mit den zuständigen Pflegenden verlagert.</p> <p>Eine Artenschutzprüfung (Büro Gudrun Esser e. K., Stand 23.09.2020) wurde erstellt, hierbei wurden die Beobachtungen</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
			aus den Begehungen im Mai und Juli 2020 bestätigt.
29.	Verzicht auf Freiraum- / Grünanlagen	nein	Durch die zukünftige Dach- und Gartenbegrünung wird der heutige Flächenanteil an Grünanlagen erhalten. Freizugängliche Flächen wird es nicht mehr geben. Da die jetzigen Grünflächen ebenfalls keine Aufenthaltsqualität bieten und nebenan der Melatenfriedhof liegt, ist ein Ausgleich des öffentlichen Freiraums nicht notwendig.
30.	Wertminderung der angrenzenden Grundstücke Die Wohnqualität des ganzen Blocks wird sich aus Gründen der Parkplatznot, weniger öffentlicher Grünflächen, hoher umliegender Gebäude, eingeschränkter Privatsphäre, Verschattung, zunehmendem Verkehrsaufkommen und durch Lärmbelästigung durch Bauarbeiten verschlechtern.	teilweise	Der derzeitige Parkplatz ist heute schon nur gering frequentiert. Durch die Planung wird eine bisher versiegelte Fläche zu Gunsten einer Wohnnutzung umgenutzt. Die Begrünung des Plangebietes erfolgt gemäß einer üblichen innerstädtischen Begrünung. Das Plangebiet ist bereits zur Bebauung vorgesehen, ein Recht auf Gewohnheit gibt es in einer innerstädtischen Lage nicht. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch das Vorhaben nur gering erhöhen. Eine Tiefgarage ist für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Die Lärmbelästigungen beschränken sich auf die temporären Bauarbeiten. Des Weiteren entspricht das geplante Vorhaben einer typischen Bebauung in einer innerstädtischen Lage, die das bestehende Quartier ergänzt.
31.	Bauschäden durch Bauarbeiten Durch die vergleichbaren Bauarbeiten des Gebäudekomplexes an der Woensamstraße kam es in der Vergangenheit bereits zu Bauschäden in Form von Rissen im Mauerwerk der Haselbergstraße 29. Die zukünftigen Bauarbeiten, insbesondere der Bau der Tiefgarage, wird abermals die Bausubstanz erschüttern.	nein	Bei einer ordnungsgemäßen Gründung des Vorhabens sind derartige Schäden nicht zu erwarten. Wenn Schäden durch die zukünftigen Bauarbeiten auftreten sollten, würde es sich um einen Versicherungsfall handeln, der nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu klären ist.
32.	Nicht ausreichend informiert Es wird angemerkt, dass keine Pläne für die Tiefgarage	ja	Im Rahmen der Offenlage werden soweit notwendig die Un-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
	und zu den Abstandsflächen zur Verfügung standen. Es wird der Wunsch nach einer offenen Bürgerbeteiligung geäußert.		terlagen zur Verfügung gestellt. Eine Bürgerbeteiligung (Versammlung) ist gemäß § 13a BauGB nicht vorgesehen.
33.	<p>Zukünftige gewerbliche Nutzung Es wird angezweifelt, dass Gewerbemietflächen im Plangebiet vermarktet werden können.</p> <p>Die Ansiedlung eines zukünftigen Cafes oder Restaurants wird in Frage gestellt.</p>	nein	Im Rahmen der weiteren Planung wird geprüft, welcher Bedarf an Gewerbemietflächen in diesem Bereich besteht. Ggf. werden Umplanungen vorgenommen.
34.	<p>Kaufangebot Vorschlag eines Grundstücksankaufs für einen Abstandstreifen.</p>		Abstimmung erforderlich.
35.	<p>Durchmischung von geförderten Mietraum und Eigentumswohnungen</p>	ja	<p>Wie die Durchmischung von gefördertem Wohnraum und Eigentumswohnungen nicht geförderten Wohnraum realisiert wird, wird im weiteren Verfahren geprüft und zwischen Vorhabenträger und Stadt vertraglich geregelt.</p> <p>Nach Vorgaben des Rates 60% gefördert Wohnraum und 40 % frei vermietbarer Wohnraum entwickelt.</p> <p>Nach derzeitiger Planung soll ein Vermietobjekt realisiert werden, bei dem eine Durchmischung von geförderten und freien Wohnraum ist explizit gewollt ist.</p>
36.	<p>Versammlungsraum Die Nutzung des Versammlungsraums sollte sich auf ruhige Nutzungen beschränken. Die Fläche des Veranstaltungsraumes sollte ggf. zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum genutzt werden.</p>		Ein geplanter Versammlungsraum im 1. OG wird zukünftig als Wohnraum geplant. Der Versammlungsraum im EG wird an die geplante Nutzungskonzepte gekoppelt und nicht für öffentliche Veranstaltungen genutzt.
37.	<p>Entwidmungsverfahren / Parkhaus Ersatzstandorte für die entfallenden Stellplätze. Keine Alternativstandorte.</p>		Bei einem Entwidmungsverfahren handelt es sich um ein separates Verfahren. Im Vorfeld dieses Entwidmungsverfahrens und der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat ein Abwägungsprozess stattgefunden, das Ergebnis dieses Abwägungsprozesses war der zukünftigen Wohnnutzung den Vor-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
			rang zu erteilen.
38.	Umwidmung der öffentlichen Parkplatzfläche Der Bereich des Plangebietes umfasst eine Parkplatzfläche, die im Durchführungsplan Nr. 64450/02 aus dem Jahre 1958 als Fläche für den öffentlichen Verkehr festgesetzt ist. Die Fläche ist nicht dem Siedlungsbereich zuzuordnen.	nein	Die Neuordnung der Fläche geschieht aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Köln weist für das Plangebiet Gemischte Bauflächen aus. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird dem § 1a BauGB entsprochen (nachhaltiger Umgang mit innerstädtischen Flächen / Nachverdichtung).
39.	Feuerwehrezufahrt Die Planung berücksichtigt keine Feuerwehrezufahrt zur Rückseite des Anwesens. Hier stellt sich die Frage, ob und wie die brandschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden.	ja	Die brandschutzrechtlichen Bestimmungen werden im weiteren Verfahren betrachtet und im Rahmen des späteren Bauantrages erfüllt.
40.	Alternativstandorte		Im Zuge der Wohnungsbauoffensive wurden unter einer Vielzahl von Standorten, 17. Standorte ermittelt, die vorrangig entwickelt werden sollen um den Kölner Wohnungsmarkt zu entspannen. Diese waren nach Prüfung aller Standorte favorisiert worden. Hierzu gehört die Flächen dieses Bebauungsplanes. Da die Fläche im Rahmen eines Untersuchungsverfahrens ermittelt wurde ist die Betrachtung alternativen Standorten nicht weiter erforderlich.
41.	Unterschiedliche Flächenangaben / widersprüchliche Anlagen	ja	Die Flächenangaben werden im weiteren Verfahren präzisiert und konkretisiert. Die widersprüchlichen Angaben werden, wenn notwendig, korrigiert.
42.	Verkehrsberuhigung Eine Vermeidung eines ungewollten Durchgangsverkehrs zwischen Innere Kanalstr./Weinsbergstr. und Aachener Straße ist anzustreben. Dies ist argumentativ damit in Verbindung zu bringen, dass es ein städtische Anliegen sein	nein	Eine Entstehung eines ungewollten Durchgangsverkehrs zwischen Innere Kanalstraße. / Weinsbergstraße. und Aachener Straße wird durch dieses Planvorhaben nicht verursacht. Dar-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
	soll, insb.im Innenstadtbereich, LKW Verkehr bewusst (auch durch Fahrverbote) umzuleiten bzw. aus Umweltgründen zu verbieten.		über hinaus ist anzumerken, dass sich die Verkehrssituation im Viertel durch die Planung nicht merklich verändern wird. LKW Verkehr wird durch die Planung nicht verursacht.
43.	Wertminderung der Bestandsimmobilie	nein	Das geplante Vorhaben entspricht einer typischen Bebauung in einer innenstädtischen Lage, die das bestehende Quartier ergänzt. Mit einer Bebauung, der in Rede stehenden Fläche, muss in einer innerstädtischen Lage gerechnet werden. Ein Recht auf Gewohnheit (hier die Freiflächen der Stellplatzanlage) gibt es für die Anwohner des Quartiers nicht. Durch die städtebauliche architektonische Planung ist von einer Wertminderung nicht auszugehen sondern eher eine Wertsteigerung zu erwarten.
44.	Bestehende Gesetze Zweifel, ob sie mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung zum Rücksichtnahmegebot sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Köln vereinbar ist.		Da die Abstandsflächenvorgaben der Bauordnung NRW deutlich unterschritten werden, wird dem Rücksichtnahmegebot ausreichend Rechnung getragen. Die Ersatzpflanzungen erfolgen gemäß der gültigen Baumschutzsatzung.
45.	Familienfreundliche Strukturen Nutzung von Gärten für Kinder und deren Eltern und auch Senioren. Familienfreundliche Gesamtgestaltung von Wohnungen, Terrassen. Gestaltung unter Umständen auch mit Wohngärten, damit Nachverdichtung auch insbesondere den Familien zu Gute kommt.	nein	Die Nutzung der zukünftigen privaten Garten-, Terrassen- und Balkonflächen ist den zukünftigen Bewohnern / Eigentümern überlassen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
46.	Archäologie Es wird eine archäologische Untersuchung gefordert	nein	Im näheren Bereich des Plangebietes sind keine archäologischen Funde bekannt, auch bei den Bauarbeiten zum Gebäude Woensamstraße 3 bis 9 wurden keine Funde entdeckt. Zur Sicherung der archäologischen Interessen wird ein entsprechender Hinweis in die textliche Festsetzung aufgenommen.
47.	Kampfmittel		Eine Überprüfung auf Kampfmittel wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt.