

## Anlage 11



Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt  
61, 61/1  
Stadthaus Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

05.01.2014  
Frau Pöhler  
Tel. 0221 221-22867  
Fax 0221 221-22450

### N I E D E R S C H R I F T

über die Bürgerinformationsveranstaltung zu dem städtebaulichen Planungskonzept  
*„Kochwiesenstraße“ in Köln-Holweide*

|                    |                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veranstaltungsort: | Schützenheim der St. Sebastianus Schützenbruderschaft<br>Köln Holweide 1926 e.V., Maria-Himmelfahrt-Straße 10,<br>51067 Köln-Holweide                                                                                                |
| Termin:            | 11.12.2013                                                                                                                                                                                                                           |
| Beginn:            | 18:30 Uhr                                                                                                                                                                                                                            |
| Ende:              | 21:10 Uhr                                                                                                                                                                                                                            |
| Besucher:          | ca. 170 Bürgerinnen und Bürger                                                                                                                                                                                                       |
| Teilnehmer/innen   | <u>Vorsitzender:</u><br>Herr Norbert Fuchs, Bezirksbürgermeister Mülheim<br><br><u>Verwaltung:</u><br>Herr Scherer, Stadtplanungsamt<br>Herr Schober, Stadtplanungsamt<br><br><u>Niederschrift:</u><br>Frau Pöhler, Stadtplanungsamt |

**Herr Norbert Fuchs**, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Mülheim, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt das Podium vor. Er erläutert, dass es sich nicht um eine formale Öffentlichkeitsbeteiligung handelt (diese fand bereits am 10.10.2002 statt), sondern um eine Bürgerinformation. Er erklärt den Ablauf der Veranstaltung, die Handhabung der Wortmeldezettel und verweist darauf, dass die komplette Veranstaltung protokolliert und aufgezeichnet wird.

**Herr Scherer** begrüßt ebenfalls die Bürgerinnen und Bürger und erläutert den Grund für die aktuelle Bürgerinformation im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch den Rat am 06.12.1990. Der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses (StEA) wurde am 10.10.2002 gefasst, am 10.12.2002 hatten die Bürgerinnen und Bürger daraufhin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern. Der Auftrag des StEA an die Verwaltung zur Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte am 10.07.2003. Mit Beschluss des StEA vom 11.07.2013 erfolgte die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (Nr. 72480/06) in der Zeit vom 19.09. bis 18.10.2013. Es sind 66 Stellungnahmen eingegangen, über die der Rat entscheiden wird. Nach Abwägung der Stellungnahmen wird der Satzungsbeschluss durch den Rat gefasst. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln. Danach ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren erforderlich. Die heutige Niederschrift zur Bürgerinformation wird den politischen Gremien zur weiteren Beratung mit vorgelegt, so dass sie die Eingaben mit in die Abwägung der Planung einstellen können.

**Herr Scherer** stellt im weiteren Verlauf die Lage des Bebauungsplan-Entwurfes im Stadtgebiet und Stadtteil anhand von Luftbildern und Plänen vor. Er erläutert die Planungsvorgaben, das Bauleitplanverfahren, das konkrete städtebauliche Konzept sowie Zahlen, Daten und das weitere Vorgehen. Herr Scherer erklärt, dass das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt wird. Der Neubaubereich befindet sich zu 2/3 in städtischem Besitz, dadurch besteht Interesse an der Entwicklung dieses Bereichs.

Innerhalb des Neubaubereichs sind Einfamilienhäuser (ca. 52 Wohneinheiten (WE)) mit 14.500 qm, inkl. einer 4-gruppigen Kindertagesstätte (ca. 1.500 qm) sowie eine Grünfläche (ca. 1.500 qm), inkl. Spielplatzfläche (ca. 500 qm) geplant. Außerdem soll eine Verkehrsfläche mit ca. 4.000 qm entstehen. Die externe Ausgleichsfläche soll eine Größe von 19.549 qm umfassen.

Es wird weiterhin erläutert, dass im Rahmen der Planungsvorgaben ebenfalls umweltbezogene Informationen zusammengestellt wurden. Dies sind ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag, eine schallimmissionstechnische Untersuchung, ein artenschutzrechtliches Gutachten, eine archäologische Sachverhaltsermittlung, eine solarenergetische Analyse sowie eine technische Versickerungsfähigkeit. Die schallimmissionstechnische Untersuchung lässt keine Hinweise erkennen, die auf eine Erhöhung des Lärms durch die Planung schließen lassen.

**Herr Schober** stellt die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vor sowie den landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Im Weiteren wird auf das geplante Umlegungsverfahren eingegangen und die formelle Handhabung beschrieben (Umlegungsausschuss, Umlegungsstelle, Dauer der Umlegung erfahrungsgemäß ca. 5-10 Jahren etc.).

Herr Schober erläutert, dass der Rat die privaten und öffentlichen Belange betreffend der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf abwägen muss.

**Herr Fuchs** eröffnet die Diskussion anhand der Wortmeldezettel.

1. **Herr NN** fragt, wie man sich als Interessent für ein Einfamilienhaus bewerben kann.

**Herr Schober** verweist auf die Internetseite des Amtes für Liegenschaften und Kataster.

**Herr NN** möchte zudem wissen, wann mit der Verwirklichung bzw. dem Vollzug der Bebauung zu rechnen ist.

**Herr Schober** erläutert, dass dies aufgrund des sehr zeitaufwendigen Umlegungsverfahrens, mit den ca. 15 bis 30 betroffenen Grundstückseigentümerinnen

und -eigentümern, noch ungewiss sei. Es sei jedoch nicht damit zu rechnen, dass innerhalb der nächsten 5 Jahre begonnen werden kann, dort zu bauen.

2. **Herr NN** fragt nach der Bebauung der ehemaligen Baumwollbleicherei. Gibt es hierzu konkrete Vorschläge oder einen neuen Besitzer?  
**Herr Schober** informiert darüber, dass es zwar heute nicht das Thema der Veranstaltung sei, aber die benannte Fläche an einen privaten Investor verkauft worden sei. Hier muss unter Berücksichtigung der Denkmalschutzwürdigkeit eine Verträglichkeit mit dem neuen Wohnen erfolgen. Eine gesonderte Bürgerinformation wird hierzu aller Voraussicht nach noch folgen.
3. **Herr NN** fragt nach der koordinierten Verkehrsplanung; gibt es ein Verkehrskonzept Holweide-Süd in Verbindung mit der Baumwollbleicherei? Wie ist die verkehrliche Untersuchung gelaufen? Ist das Konzept einzusehen?  
**Herr Schober** erläutert, dass es für den Bereich Baumwollbleicherei und Ärztehaus Verkehrszählungen des Amtes für Straßen und Verkehrstechnik gibt. Für die Kochwiesenstraße ist nach Einschätzung der Fachdienststelle mit keinem bedeutenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen (200 bis 300 Fahrzeuge pro Tag). Ein konkretes Verkehrsgutachten gibt es bislang nicht.

**Herr NN** richtet seine nächste Frage nach der Bedarfsplanung für die zu errichtenden Häuser an Herrn Fuchs: Im Rahmen der Wohnraumnot sollen die Einfamilienhäuser bis 450.000 € kosten, soll das preislich realistisch für einen durchschnittlichen Haushalt sein?

**Herr Scherer** nimmt Bezug auf die Wohnraumanalyse Ost, wonach keine alternativen Flächen in Holweide mehr vorhanden sind. Die entsprechenden Bedarfszahlen zu den notwendigen Wohnräumen und Häusern sind gerechtfertigt und abgewogen.

Die nächste Frage von **Herrn NN** nach dem Vorhandensein von Investoren für die Kochwiesenstraße wird von **Herrn Schober** negativ beantwortet. Herr Fuchs teilt mit, dass gerade heute ein Schreiben eines Investors bei ihm eingegangen sei.

Die letzte Frage des **Herrn NN** nach einem Gesamtkonzept für Südholweide beantwortet **Herr Scherer** erneut mit dem Hinweis auf das Wohnungsbauprogramm 2015; hier sei eine entsprechende Broschüre im Internet eingestellt, die weitreichende Informationen liefert.

4. **Frau NN** fragt nach der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes.  
**Herr Schober** führt den Umweltbericht in der Begründung an (S. 17 im Internet hinterlegt), in dem erläutert wird, dass ca. 20.000 qm als Ausgleich erforderlich sind (Biotopkartierung) und die Bewertungen der Flächen in Abstimmung mit dem Amt für Landschaftspflege und Grünflächen und dem Umweltamt erfolgen.
5. **Frau NN** möchte wissen, warum sie als Grundstückseigentümerin erst durch Zufall von dem Bebauungsplan erfährt und nicht vor Ablauf der Widerspruchsfrist persönlich angeschrieben wurde.  
**Herr Schober** erläutert, dass durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Köln der im Baugesetzbuch geforderten "ortsüblichen" Bekanntmachung Rechnung getragen wird. Eine persönliche Benachrichtigung aller Betroffenen ist nicht vorgesehen und nicht umsetzbar. Es gibt zwei Bürgerbeteiligungen gemäß BauGB. Neben der Offenlage wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die 66 Stellungnahmen aus der Offenlage deuten darauf hin, dass die Offenlage in der Öffentlichkeit bekannt war. Überdies wird durch die heutige Bürgerinformation nochmalig der Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern gesucht.

6. **Herr NN** äußert sich dahingehend, dass er nicht nur zu Wahlzeiten von Herrn Fuchs als mündiger Bürger wahrgenommen werden möchte.
7. **Frau NN** möchte wissen, mit welchem Recht und auf welcher rechtlichen Grundlage das Privateigentum für die verdichtete Bauweise im Bebauungsplan Kochwiesenstraße eingeplant wird.  
**Herr Scherer** erklärt, dass der Ratsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegt. Auf der Grundlage des BauGB haben die politischen Gremien die Verwaltung mit der weiteren Ausarbeitung beauftragt. In Abstimmung mit allen Gremien wurde unter Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, eine möglichst für alle Seiten annehmbare Lösung gesucht, wie die Hinterlandbebauung aussehen kann.  
Herr Scherer weist nochmals darauf hin, dass im Rahmen der Umlegung keine Enteignung der Flächen erfolgt, sondern die Umsetzung des Bebauungsplanes durch Flächentausch erfolgt, bei dem die Eigentümer Baugrundstücke zugewiesen bekommen.  
  
**Frau NN** möchte wissen, wie viele der Einwände aus 2002/2003 berücksichtigt wurden.  
**Herr Scherer** entgegnet, dass die Bezirksvertretung über die Anregungen beraten hat und diese bei der Entwicklung des Vorentwurfes in die Abwägung eingestellt wurden.  
  
**Frau NN** fragt nach, wie viel bebaut werden kann, wenn private Grundstücke nicht angegriffen würden.  
**Herr Schober** erläutert nochmals die Sinnhaftigkeit des Flächennutzungsplanes und die Entscheidung der vom Bürger gewählten politischen Vertreter (Rat). Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde und dort hat eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange stattzufinden (es gibt auch Stellungnahmen, die für die Bebauung sind), damit der Bebauungsplan rechtssicher erarbeitet wird.  
**Herr Fuchs** erläutert zudem die Verfahrensweise mit dem Umgang der Bürgerangaben. Alle Stellungnahmen werden grundsätzlich erst von der Bezirksvertretung und dann vom Stadtentwicklungsausschuss und Rat beraten.
8. **Herr NN** fragt an, wie die Stadt Köln weiter vorgehen wird, wenn die Anwohner das Umlegungsverfahren insgesamt ablehnen. Wird dies dann gegen den Willen der Bürger zwangsweise umgesetzt?  
**Herr Schober** erklärt, dass die Einleitung des Umlegungsverfahrens erfolgen wird, nachdem der Rat den Bebauungsplan als Satzung beschlossen hat. Vorher erfolgt ein Abwägungsprozess. Der Rat ist in seiner Entscheidung autark.  
**Herr Fuchs** fügt an, dass den Bürgerinnen und Bürgern alle Rechtsmittel gegeben sind (wie in dem ausgeteilten Merkblatt erläutert). Der Rat kann z. B. anders entscheiden, wenn alle Bewohner dagegen sind.
9. Die Frage, die **Frau NN** stellen wollte, wurde zwischenzeitlich beantwortet und hat sich erledigt.
10. **Herr NN** möchte wissen, ob das Grundstück seiner Eigentümergemeinschaft zwangsenteignet werden kann.  
**Herr Schober** wiederholt, dass im Rahmen des Umlegungsverfahrens versucht wird, einen Konsens mit den betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern zu finden.
11. **Herr NN** bittet um gemeinsame Betrachtung der Bebauungspläne der Baumwollbleicherei sowie der Kochwiesenstraße vor dem Hintergrund der Erarbeitung

eines Verkehrskonzeptes.

**Herr Fuchs** erklärt, dass dies so weitergegeben wird und zusätzlich der Bereich Ärztehaus hinzugenommen wird.

12. **Herr NN** möchte wissen, ob das Tanzpädagogische Zentrum (Schweinheimer Ballhaus) mit seinen Tanzimpulsen (Bildungseinrichtung, Tanzpädagogik) erhalten bleibt.

**Herr Schober** erklärt, dass der Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, d. h. es sind auch andere Nutzungen (z.B. Pizzeria, Ballhaus) außer Wohngebäude möglich. Das Gebäude ist durch die Festsetzung der Baugrenze teilweise überplan, weil die vorhandene Gebäudetiefe im Falle einer Neubebauung zu groß ist. Das heutige Gebäude kann im Rahmen des Bestandsschutzes bestehen bleiben.

Weiterhin hinterfragt **Herr NN** nochmals die Aussage, dass 52 Wohneinheiten keinen zusätzlichen Verkehr verursachen würden.

**Herr Bezirksbürgermeister Fuchs** betont nochmals, dass er selbst der Planung nicht zustimmen wird, wenn es kein Verkehrskonzept geben wird.

13. -16.

Die Fragen, die **Herr NN, Herr NN, Herr NN** und **Frau NN** stellen wollten, wurden zwischenzeitlich beantwortet.

17. **Herr NN** möchte wissen, inwieweit der zu erwartende negative Einfluss auf die Wohnqualität für Bewohner im Bestand in diesem Viertel eingegangen wurde. Ökologische Aspekte werden zu Recht mit Punkten gewichtet. Wie wurden Eingriffe in die Lebensqualität der Anwohner bewertet? Nach seiner Auffassung gebe es in Mülheim andere bebaubare Freiflächen.

**Herr Fuchs** beantwortet dies mit dem Hinweis, dass auf den benannten Freiflächen (Industriebrachen) in Mülheim aktuell bereits viele Bebauungsverfahren laufen. Es muss jedoch auch Flächen geben, auf denen Einfamilienhäuser gebaut werden können.

18. **Herr NN** fragt an, ob ausgerechnet wurde, wie hoch die Einnahmen der Stadt Köln sind, die sie vom Investor erhält.

**Herr Schober** wiederholt, dass es keinen Investor gibt. Im Rahmen des Umlenkungsverfahrens muss erst eine Einigung mit den betroffenen Grundstückseigentümern gefunden werden. Darüber hinaus ist noch unklar, welche Grundstücke die Stadt später überhaupt erhält.

19. **Herr NN** möchte wissen, wie die Erschließungskosten der Burgwiesenstraße aussehen.

**Herr Schober** erklärt, dass aus der Satzung der Stadt Köln heraus sich ergibt, wie die Erschließungsbeiträge abgerechnet werden. Diese besagt im Regelfall, dass in einem Neubaugebiet 10 % die Kommune übernimmt und 90 % die Anlieger zu tragen haben. Im späteren Verlauf (Sanierung einer Straße z. B.) ergibt sich eine Verteilung von jeweils 50 %. Für die Burgwiesenstraße ergeben sich noch geringe Erschließungsbeiträge.

20. **Herr NN** vertritt den Bürgerverein und bekräftigt nochmals die Forderung nach einem Verkehrskonzept für Köln-Holweide. Er führt eine allgemeine Abstimmung im Saal durch. Im Ergebnis gibt es 1 Enthaltung, keine Gegenstimme, alle anderen stimmten der Forderung zu.

Er bedankt sich im Namen der Bürgervereinigung für die Durchführung der Bürgerbeteiligung.

**Herr Fuchs** stellt fest, dass es keine weiteren Wortmeldungen gibt und bedankt sich bei der Sankt Sebastianus Schützenbruderschaft für die Bereitstellung der Räumlichkeiten. Herr Fuchs schließt die Veranstaltung.

Im Nachgang zur Bürgerinformationsveranstaltung sind noch weitere Stellungnahmen und Eingaben eingegangen, die in der Anlage beigefügt sind.

Weiterhin reicht der Bürgerverein Köln-Holweide e.V. Arbeitskreis „Unser Veedel“ durch **Herrn NN** Verkehrskonzept für Köln-Holweide in Form der beigefügten Präsentation ein.

gez. Fuchs

Norbert Fuchs

(Bezirksbürgermeister Mülheim)

gez. Pöhler

Katja Pöhler

(Schriftführerin)

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Samstag, 14. Dezember 2013 15:24

**An:** Fuchs, Norbert

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 73480/06 Kochwiesenstraße in Köln-Holweide

Sehr geehrter Herr Fuchs,

erst einmal vielen Dank für die Zusage, dass vor Satzungsbeschluss für die Planungskonzepte Kochwiesenstraße, Baumwollbleicherei und Ärztehaus eine schlüssiges Verkehrskonzept durch die Verwaltung vorgelegt werden muß, bevor eine Umsetzung ggf. mit entsprechenden Änderungswünschen der Bürger vorgenommen wird.

Als Anlage erhalten Sie meine Stellungnahme.

Hierzu noch eine Anmerkung:

Ich widerspreche der Aussage von Herrn Scherer, dass der Verkehr nicht über die Ferdinand-Stücker-Straße herauszuleiten wäre. Durch eine Einbahnstraßenregelung ist dies durchaus möglich, so dass sich die prognostizierten 200 Fahrten pro Tag halbieren und sich der Verkehr auf beide Straßen verteilen würde. Wir haben hier in Süd-Holweide viel engere Einbahnstraßen.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auch auf die Hinweise Ihrer SPD-Kollegin Frau Kaske-Vollmer. ( siehe hierzu BV-Sitzung vom 8.7.2013 ).

Anmerken möchte ich weiterhin, dass die Lebensqualität der betroffenen Anwohner, bedingt durch diese extreme nachverdichtende Bauweise, überdurchschnittlich hoch eingeschränkt wird und zusätzlich mit wirtschaftlichen Nachteilen verbunden ist. Dies wird sogar im Bebauungsplan nicht bestritten.

Ersparen Sie den Bürgern einen Klageweg über alle Instanzen.

**Mit freundlichen Grüßen**

[REDACTED]



51067 Köln, den 16.10.2013

Einschreiben  
Stadtplanungsamt  
Stadthaus Deutz – Westgebäude  
z.Hd. Frau L. Müller  
Leiterin des Stadtplanungsamts  
Willy-Brand-Platz 2  
50679 Köln

Bebauungsplan-Entwurfs-Nr. 73480/06 Köln-Holweide

Sehr geehrte Frau Müller,

wir sind Miteigentümer ( Eigentumswohnung im EG ) des  
Dreifamilienhauses in der Kochwiesenstr. 18.

Wir haben erhebliche Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan-Entwurf.  
**Das Objekt Kochwiesenstr. 18 ist durch die Planung extrem  
betroffen.**

Wir teilen hiermit in einer Stellungnahme unsere Einwände mit:

1.

Das Objekt ist durch die neue Planstraße 1 und die innere Ringstraße  
sowie dem stärkeren Verkehrsaufkommen über die Burgwiesenstraße  
dreifach belastet. Das geplante Verkehrsaufkommen für die Planstraße 1  
halten wir für völlig unrealistisch.

2.

Wir erwarten deshalb eine zweite Anbindung zur Ferdinand-Stücker-  
Straße, so dass der Verkehr sich z.B. über eine Einbahnstraßenregelung  
reduziert. Im gesamten Plangebiet ist eine Tempo 30-Zone erforderlich.



3.

Grundsätzlich sind wir gegen eine so dichte Bebauung, da sich hierdurch die Lärmbelastung erheblich erhöht und die Wohnqualität für alle Bewohner verschlechtert.

4.

Eine Kindertagesstätte in diesem Bereich einzuplanen halten wir für nicht sinnvoll. Eine Realisierung sollten auf dem geplanten Gebiet der Baumwollbleicherei erfolgen und nicht im Innenbereich des Plangebietes Kochwiesenstraße.

5.

Die bis heute ungelöste Verkehrssituation in Holweide wird weiter verschärft. Der Rückstau Richtung Bergisch-Gladbacherstraße im Berufsverkehr reicht bereits derzeit bis zur Burgwiesenstraße. Ein Verkehrskollaps ist vorprogrammiert, zumal auch das Gebiet der Baumwollbleicherei mit weit mehr Wohnungseinheiten geplant wird. Hier erwarten wir ein schlüssiges Konzept und keine isolierte Planung ohne die Gesamtsituation zu analysieren. Es ist ein Masterplan erforderlich der auch das geplante Ärztehaus in Holweide berücksichtigt.

6.

Mit der Planstraße 1 vorbei am Objekt Kochwiesenstr. 18 ist eine erhebliche Lärmbelästigung verbunden. **Dies wird zu einem drastischen Wertverlust des Gebäudes führen. Zur Zeit ist unsere Wohnung vermietet. Mietausfälle, Mietminderungen und eine Fluktuation ist vorprogrammiert.** Dies ist keinesfalls hinnehmbar. Hierdurch wird unsere persönliche Altersversorgung erheblich tangiert. Als Option haben wir die Eigentumswohnung als unseren Altersruhesitz vorgesehen.

7.

Für das Objekt Kochwiesenstr. 18 werden Investitionen in den Schallschutz erforderlich. Diese Mehrkosten werden wir ebenfalls nicht akzeptieren bzw. finanzieren können. Als Ruhezone sind die vorhandenen Gärten nur noch bedingt nutzbar.

8.

Durch die verdichtete Bauweise ist ein Einblick in die vorhandenen Gärten und Wohnungen möglich. Es wird ein Rückzugsraum für die Anwohner zerstört.

9.

Die Parkplatzsituation wird sich weiter verschärfen.

10.

Es wird ein über Jahrzehnte gewachsenes Biotop mit geschützten Tierarten, wie Fledermäuse, Maulwürfe, diverse Vogelarten zerstört.

11.

Neben dem erhöhten Verkehrsaufkommen ist jahrelanger Baulärm vorprogrammiert, da parallel oder versetzt das Plangebiet Baumwollbleicherei bebaut wird.

12.

Steigende Luftverschmutzung d.h. Erhöhung des Emissionswerte wird erfolgen. Ob und wann Ausgleichsflächen umgesetzt werden können ist derzeit völlig unklar und wenn überhaupt es mittelfristig umsetzbar.

13.

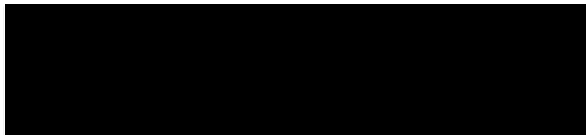
Es entstehen Erschließungskosten für die Anwohner ohne Zusatznutzen, sondern eine Vielzahl von Nachteilen. Ggf. sind Eigentümer bei der Zahlung von Erschließungskosten zum Verkauf gezwungen.

14.

Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels hat die Stadt ein Projekt „1000 neue Stadtbäume“ aufgelegt. Im Planbereich wird vorhandenen Baumbestand vernichtet und Kosten für neue Bäume produziert.

15. Statt einer Kindertagesstätte – Realisierung auf dem Plangebiet Baumwollbleicherei - sollte altersgerechtes Wohnen in der Planung ausreichend berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]  
Gesendet: Donnerstag, 19. Dezember 2013 09:31  
An: Fuchs, Norbert  
Cc: [REDACTED]  
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan "Kochwiesenstraße"

[REDACTED]

Sehr geehrter Herr Bezirksbürgermeister Fuchs,

Bezug nehmend auf die Bürgerversammlung am letzten Mittwoch und die dort vorgebrachten Argumente für und gegen den Bebauungsplan "Kochwiesenstraße" möchten wir an dieser Stelle noch einmal deutlich machen, was aus unserer Sicht eindeutig **gegen** die Umsetzung des Bebauungsplanes spricht:

Dass die Stadt Köln nicht nur deshalb auf einen möglichen Erlös durch den Verkauf von Baugrundstücken verzichtet, damit wir "alten" Bewohner des Gebietes weiterhin einen ungetrübten Blick ins Grüne haben, liegt auf der Hand, die Abholzung jahrzehntealter, bis zu 30 m hoher Bäume durch Neuanpflanzung junger Bäume an anderer Stelle im Verhältnis 1:1 ausgleichen zu wollen, ist aber ebenso Augenwischerei.

Neben all diesen menschlichen und ökologischen Gründen, die ja trotzdem existieren und ernstzunehmen sind, wiegt die ungelöste Verkehrsfrage weit aus schwerer.

Die von den Herren Scherer und Schober vom Stadtplanungsamt genannten Zahlen von derzeit 1700 Fahrzeugen auf der Burgwiesenstraße und vor allem der möglichen Kapazität von 3000 Fahrzeugen stellen in unseren Augen lediglich einen theoretischen Wert dar, da sie sich auf einen Zeitraum von 24 Stunden beziehen. In der Praxis sieht es jedoch so aus, dass all diese Autos morgens zwischen 6:30 Uhr und 8:00 Uhr aus diesem Gebiet heraus fahren und nachmittags zwischen 16:00 Uhr und 17:30 Uhr wieder hinein. Vor diesem Hintergrund bei zusätzlichen ca. 250 Fahrten pro Tag (die mit ziehmlischer Sicherheit in die selben Zeiträume fallen) von einer zu vernachlässigenden Größe zu sprechen, halten wir für fahrlässig und falsch, da die den Verkehr aufnehmenden Straßen (Isenburger Kirchweg, Wichheimer Str. und Johann-Bensberg-Str.) jetzt schon zu den genannten Zeiten hoffnungslos verstopft sind, von der Bergisch-Gladbacher-Str. in die praktisch der gesamte Verkehr zwangsweise mündet, ganz zu schweigen. Auch der Verweis auf die gleiche Situation anderer Kölner Straßen mit Durchgangsverkehr (genannt waren hier u.a. die Dürener und die Venloer Str.) ist hier nicht angezeigt, weil es zu allen diesen Straßen parallel geführte Ausweichrouten gibt (z.B. Friedrich-Schmidt-Str./Junkerdorfer Str., Bachemer und Gleueler Str. bzw. Vogelsanger und Subbelrather Str.), die in unserem Fall schlichtweg fehlen.

Aus diesem Grund ist ihre auf der o.g. Versammlung getätigte abschließende Aussage, dass ohne ein **vernünftiges** und **tragfähiges** Verkehrskonzept für das südliche Holweide dort gar nichts gebaut werden dürfe, sehr zu begrüßen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Niederschrift über die Bürgerinformation zu dem städtebaulichen Planungskonzept  
„Kochwiesenstraße“ in Köln-Holweide

Von [REDACTED]

**Gesendet:** Donnerstag, 19. Dezember 2013 11:41

**An:** Fuchs, Norbert

**Betreff:** Bebauungsplan Entwurf Kochwiesenstr ( Holweide)

Sehr geehrter Herr Fuchs, anbei meine Einwände, die ich schon am 15.10.2013 dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln gemailt habe. Ich möchte Sie außerdem an Ihre Zusage erinnern, daß alle Bebauungspläne ( Kochwiesenstraße, Baumwollbleicherei, Ärztehaus) zurückgestellt werden, bis die Vorlage eines Verkehrskonzepts für Südholweide vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] Köln

Stadtplanungsamt  
Stadthaus Deutz- Westgebäude-  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

Köln 15.10.2013

Einwände zum Bebauungsplan-Entwurf „Kochwiesenstraße“ in Holweide

- Zerstörung eines Rückzugsraums für die Anwohner
- Zerstörung Biotop (geschützte Tierarten wie Fledermäuse, Maulwürfe, diverse Vogelarten...) Die Tiere, die dort Leben und sich ernähren finden durch die Vernichtung des "kleinen Wäldchens" auch keinen Schutz mehr vor ihren natürlichen Feinden
- Parkplatzsituation wird verschärft
- Zufahrt der Feuerwehr bzw. Rettungswagen (bleiben im Verkehr stecken und kommen nur mit Verzögerung zum Einsatzort)
- Keine Bürgernähe, Information nur über Amtsblatt und Internet, gerade bei einem so massiven Eingriff wäre ein direktes Zugehen der Stadt auf die Einwohner wünschenswert gewesen
- Zusätzlicher Autoverkehr, der die ungelöste Verkehrssituation in Holweide noch weiter verstärkt. Rückstau Richtung Bergisch Gladbacher Straße im Berufsverkehr reicht derzeit bereits bis zur Burgwiesenstraße. Verkehrskollaps vorprogrammiert
- Erhöhter Verkehrslärm durch planbedingten Mehrverkehr
- Wertverlust der vorhandenen Objekte
- Jahrelanger Baulärm, da auch noch weiterer Bebauungsplan für Baumwollbleicherei vorgesehen ist
- Erhöhte Ruhestörung durch verdichtete Bauweise und Kindertagesstätte
- Erschließungskosten für die Anwohner ohne Zusatznutzen, sondern Nachteile sind vorprogrammiert. Erschließungskosten könnten von Fall zu Fall so hoch sein, dass die Eigentümer zum Verkauf gezwungen wären.
- Grundwasserzone 3, Sickerwasser muss abgeleitet werden
- Höhere Fluktuation bei vermieteten Objekten
- Steigende Luftverschmutzung /Erhöhung der Emissionswerte
- Einblick in die vorhandenen Grundstücke und Wohnungen der Eigentümer/Mieter u.a.

- auch durch Abholzung des vorhandenen Baumbestandes und die Nähe der geplanten Objekte
- Auswirkungen auf die vorhandenen Tierarten
- Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels hat die Stadt ein Projekt "1000 neue Stadtbäume" aufgelegt und hier wird vorhandener Baumbestand vernichtet. (So gelesen in einem Artikel bei Express Online vom 09.10.2013 unter der Rubrik Köln. Sie können den Artikel bei Facebook (Gerti Heußner) nachlesen. Er wurde bei mir anlässlich unserer Initiative gepostet
- generelle Ablehnung der dichten Bebauungsweise

MFG

---

**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Donnerstag, 19. Dezember 2013 12:55

**An:** Fuchs, Norbert

**Betreff:** Einwendungen/Stellungnahme gegen den Bebauungsplan Kochwiesenstraße

Sehr geehrter Herr Fuchs,

hiermit zeige ich an, dass mich die [REDACTED]

[REDACTED] mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben. Entsprechende Bevollmächtigungen werden anwaltlich versichert. In dieser Eigenschaft werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Kochwiesenstraße, Bebauungsplan-Entwurf Nummer 73480/06, folgende Einwendungen vorgebracht:

Zunächst ist festzuhalten, dass das über 40 Jahre gewachsene Areal eine Vielfalt von Tieren, wie seltene Mäuse, Feldhamster und seltene Fauna enthält, sowie im Hinblick auf die dort ebenfalls teilweise angesiedelte Kleingartenkolonie Ruhe und Natur für den Bereich Köln-Holweide Kochwiesenstraße und Ferdinand-Stückerstraße beinhaltet. Durch den Bau von 52 Wohneinheiten mit Kindergarten und insbesondere Ringstraße, wird dieser Erholungszweck vereitelt und zusätzlicher Straßenlärm wird die Anwohner belasten. Selbst der Entwurf des Bebauungsplanes führt hierzu aus: „Das Planungsgebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr (KVB) vorbelastet.“ Eine weitere Belastung ist den Anwohnern daher nicht zuzumuten.

Durch lang anhaltenden Lärmstress (Dauerlärm) können körperliche Reserven erschöpfen und Organfunktionen eingeschränkt werden. Verkehrslärm gilt daher als potentieller Risikofaktor besonders für Herz-Kreislaufkrankungen (Bluthochdruck, Herzinfarkt). Neue Studien bestätigen, dass eine starke Verkehrsbelastung in der Wohnumgebung die Erkrankungshäufigkeit der Anwohner erhöht. Aber auch unspezifische Stressreaktionen sind nachgewiesen, wie Konzentrationsstörungen, Leistungsabfall, Depression, Unterbrechung des natürlichen Schlafablaufs, etc. Bei Kindern, die chronischem Lärm ausgesetzt waren, wurden schlechtere Gedächtnisleistungen nachgewiesen. Ich wohne in der Ferdinand-Stückerstraße in wenigen Metern Entfernung zum Bebauungsplan. Meine Kinder brauchen für ihre gesunde Entwicklung Ruhe am Tag und ungestörten Schlaf in der Nacht. Ich befürchte durch den Bau der geplanten Ringstraße und den damit verbundenen Verkehrslärm dauerhafte Entwicklungsschäden meiner Kinder. Zu meinem Eigentum gehört auch ein Außenwohnbereich (Terrasse, Balkon, Garten etc.), der während des ganzen Jahres aber vor allem während der warmen Jahreszeit bis in die späten Abendstunden genutzt wird. Im Sommer wird gleichsam ein Außenschwimmbaden zur Erholung und Fitness genutzt. Nach dem Bau der Ring-

straße und der 52 Wohneinheiten wird dieser Außenbereich nur noch eingeschränkt nutzbar sein. Das bedeutet für mich und meine Familie eine erhebliche Verletzung meiner Privatsphäre.

Gleichfalls ist festzustellen, dass auf dem Bebauungsplan-Entwurf ein Großteil (mehr als die Hälfte) unseres Gartengrundstücks für den Bau einer Wohneinheit mit Garten eingeplant ist. Uns ist insoweit nicht verständlich, weshalb vorliegend mit Gartenland in offensichtlich geplanter Umwidmung zu Bauland geplant wird, das Gartenland aber im Eigentum des Unterzeichners steht. Hier liegen grobe Planungsmängel vor, denn sicherlich soll ja wohl die Gartenfläche nicht zwangsweise enteignet werden. Bereits an dieser Stelle wird daher klargestellt, dass keinesfalls ein Verkauf der Gartenfläche angedacht ist. Durch den Bebauungsplanentwurf werden wir daher unmittelbar in unseren Rechten verletzt, insbesondere dadurch, dass ein Großteil unseres Garten „verplant“ wird. Selbst im Falle eines Nichtverkaufs der Gartenfläche durch uns an einen möglichen Investor zur Bebauung, würden wir belastet. Dies dadurch, dass bei Umwidmung der Gartenfläche in Bauland wir Erschließungsbeiträge für die Ringstraße zahlen müssten, obwohl wir das Gartenland gar nicht in Bauland umwidmen lassen wollen. Insoweit belastet uns der geplante Entwurf doppelt: zum einen in der ausgezwungenen Umwidmung in Bauland, zum anderen in der Zahlung von Erschließungsbeiträgen für eine Ringstraße, welche weder von uns gewollt noch umwelttechnisch sinnvoll oder gar beantragt wurde. Die Bebauung des Areals mit Wohneinheiten und der Bau der Ringstraße belastet uns insoweit doppelt, da wir erhebliche Summen an Erschließungsbeiträgen zahlen müssten, was einem enteignungsgleichen Eingriff gleichkäme.

Auch der Bau der geplanten Kindertagesstätte ist nicht sinnvoll. Ich spreche mich gegen das Bauvorhaben Ausbau von Kindergarten- und Krippenplätzen auf dem Gelände aus. Fraglich ist für mich auch, ob diese Plätze langfristig benötigt würden. Ich schließe mich der Argumentation an, dass wohnortnahe Krippenplätze in den KiTas geschaffen werden könnten, die bisher keine Krippenplätze vorhalten. Die bestehenden Kindergärten an der Gesamtschule Holweide oder der Neufelder Straße sollten daher ausgebaut und erweitert werden und nicht der Bau eines weiteren Kindergartens forciert werden. In einem eingesessenen Wohngebiet wie diesem - mit vornehmlich älterer Bevölkerung - führt eine solche Neubausiedlung sowie ein Kindergarten zu einem erhöhten Stresspotential. Eine Lärmbelästigung durch das Wohngebiet sowie den Kindergarten ist gegeben.

Durch die vorgesehene Planung werden daher Beeinträchtigungen hervorgerufen, die den Rahmen der Zumutbarkeit erheblich überschreiten. Insbesondere werden durch die mögliche Nutzung des Plangebietes Auswirkungen auf die Umwelt, d.h. insbesondere auf die Wohnbebauung, hervorgerufen, die unzumutbar sind. Dabei handelt es sich vornehmlich um Gerüche, Stäube, Feinstäube, Abgase und Lärm, die sowohl durch die Nutzung des Gebietes durch Kindergarten und 52 Wohneinheiten als auch durch die ausgelösten Verkehre der Ringstraße entstehen werden.

Das Gebiet um die Kochwiesenstraße, Burgwiesenstraße und Ferdinand-Stückerstraße sowie Schweinheimerstraße ist als Einbahnstraße ausgestaltet, um das Verkehrsaufkommen niedrig zu halten und zu begrenzen. Zudem wurde eine Diagonalsperre eingerichtet, gleichsam, um den ablaufenden Verkehr auf der Bergisch-Gladbacherstraße nicht durch unsere Wohngegend zu leiten. Würde nunmehr eine weitere Ringstraße mit 52 Wohneinheiten und Kindergarten geplant und erstellt, würde dies zu einer – wenigstens – Verdoppelung des Verkehrsaufkommens führen, insbesondere in den Morgen- und Nachmittags- und Abendstunden, da die Kinder zum Kindergarten gebracht und abgeholt, sowie die Berufspendler in ihre Wohnungen zurückkehren würden. Dies ist mit der derzeitigen Planung als Einbahnstraßen und Diagonalstraßen-Konzeption nicht in Einklang zu bringen, da die Straßen überhaupt nicht geeignet sind, ein derart erhöhtes Verkehrsaufkommen zu meistern. Eine erste Bestätigung dieser Annahme kann seit dem 16.09.13 ausgiebig vor Ort beobachtet werden. Parkplätze sind rar geworden und das Befahren der Straße in beide Richtungen nur durch Ausweichmanöver durchführbar. Das Parkplatzmisse wird zudem noch zunehmen durch das geplante Bauvorhaben, da insbesondere Besucher, Pflegedienste, Bewohner oder auch Mitarbeiter beispielsweise des geplanten Kindergartens die Ferdinand-Stückerstraße als Parkfläche einplanen werden. Angesichts des ohnehin schon regen Verkehrs in der Ferdinand-Stückerstraße durch Pflegedienste (die Bevölkerung der Ferdinand-Stückerstraße ist alteingesessen und muss altersgerecht betreut werden), einen Gartenpflegebetrieb mit entsprechenden Fahrzeugen sowie der Tatsache, dass ein Landschaftsschutzgebiet unmittelbar an die Ferdinand-Stückerstraße angrenzt (Isenburger Feld), lässt eine weitere Zuschwellung der Parkplatzmisse befürchten, welche in den Planungen der Stadt bislang keine Rolle spielt. Dies beeinträchtigt die Wohnqualität der Ferdinand-Stückerstraße immens.

Gleichzeitig mit der Möglichkeit des beidseitigen Befahrens der Straße hat die Geschwindigkeit der Fahrzeuge merklich zugenommen (Tempo-30-Zone wird nicht mehr beachtet und würde durch zunehmenden Verkehr ebenfalls nicht mehr beachtet).



Der Katholische Kindergarten Maria-Himmelfahrt-Str. wird zudem derzeit aufwendig renoviert und in diesen Wochen neu eröffnet. Er ist rund 150 Meter Luftlinie von dem neugeplanten Kindergarten entfernt. Vor diesem Hintergrund und da ein Kindergarten nicht mitten in einem Wohngebiet platziert sein muss, ist diese Planung neben den bereits erwähnten Einwendungen abzulehnen. Würde man diese geplante Siedlung in das sog. Ausgleichsgebiet (Ackerland) verlegen und hier eine Parkanlage anlegen, hätte man zwei Probleme gleichzeitig gelöst. Insoweit ist es auch nicht nachvollziehbar, wenn die Kleingartenanlage im Bereich Johann-Bensberg/Schlagbaumsweg (Nähe Gesamtschule Holweide) noch letztes Jahr deutlich vergrößert und aufgewehrtet wird mit neuer Kanalisation und im Gegenzug die deutlich länger im Bereich Kochwiesenstraße beheimateten Kleingärten ersatzlos vernichtet und bebaut werden sollen. Auch hier zeigen sich erhebliche Abwägungsmängel im Entwurf des Bebauungsplanes.

Im Ausgleichsgebiet (Ackerland) im Bereich Johann-Bensberg-Straße, Schlagbaumsweg, AXA Versicherung gäbe es keine zu erwartenden Einwände, wie es hier in anzunehmen ist, da es nicht drum herum bebaut ist und keine Eigentumsflächen bisheriger Eigentümer in die neue Planung verplant werden; darüber hinaus bestünde eine bereits erschlossene Verkehrsstrecke sowohl zur A4 (Colonia-Allee) als auch in die Innenstadt.

Aufgrund der geplanten Erschließung einer Neubausiedlung innerhalb einer bestehenden Umgebung (Umrandung), sind sicherheits- und feuerpolizeiliche Bedenken nicht von der Hand zu weisen. Im Brandfall ist die derzeitige Straßenkonstruktion als ungeeignet für große Löschzüge anzusehen. Dem Plan nach gibt es für eine Siedlung von rund 50 Einfamilienhäusern lediglich eine Zufahrt über die Burgwiesenstr./Kochwiesenstr.

Eine geplante weitere Bebauung der ehemaligen Baumwollbleicherei verschärft diese Situation. Wasserhydranten sind zudem nicht ausreichend vorhanden, zumal das gesamte Gelände der Baumwollbleicherei sicherlich einfacher zu nutzen und bebauen wäre als die bereits mit Häusern und Gärten ausreichend umbaute Fläche der Ferdinand-Stücker-/Kochwiesenstraße.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die geplante zweigeschossige Bebauung des Innenbereichs den umliegenden Gebäuden sowohl die Sonne (Schattenwurf), Durchlüftung des Gebiets, als auch Sicht nimmt. Es wäre daher im Innenbereich der Bebauung lediglich eine 1 ½ geschossige Bebauung denkbar.

Gleichfalls hat sich im beplanten Bereich eine üppige Vegetation von Bäumen, Blumen und Tieren (Feldmäusen und Feldhamstern) entwickelt, deren Beseitigung umweltschutzrechtlich nicht zu verantworten ist. Letztlich liegt das Gebiet in einem Wasserschutzgebiet und die Bebauung mit weiteren 52 Wohneinheiten nebst Kindergarten würde dieses Ökosystem unverantwortlich belasten. Durch Beseitigung des bisherigen Gebietes würde zudem die „Grüne Lunge“ der Schweinheimer-, Kochwiesen- und Ferdinand-Stückerstraße beseitigt ohne Möglichkeit der Kompensation.

Diese zwingend in die Abwägung einzustellenden Belange wurden weder vollständig ermittelt, noch im Rahmen der Abwägung mit dem ihnen gebührenden Gewicht eingestellt. Nach § 1 Absatz VI BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also der Flächennutzungs- und Bebauungspläne, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese Einschränkung der Planungshoheit geht über ein bloßes Willkürverbot erheblich hinaus. Sie führt zu zahlreichen Anforderungen an den Vorgang und das Ergebnis der planerischen Willensbildung des dafür zuständigen Organs der Gemeinde als Satzungsgeber. Einerseits betätigt sich der Gemeinderat beim Aufstellen von Bebauungsplänen als (Orts-) Gesetzgeber mit eigener Satzungsgewalt (§ 10 BauGB). Andererseits ist er an Verfahrens- und Formvorschriften des Bundes gebunden und darüber hinaus zu einer „gerechten“ Abwägung der betroffenen Belange bundesrechtlich verpflichtet. Er darf letztlich nicht nach Gutdünken die jeweils gewünschte bauliche Nutzung der Flächen des Gemeindegebiets festsetzen. Widerspricht ein Bauleitplan dem Abwägungsgebot des § 1 Absatz VI BauGB, so ist er aufsichtsbehördlich nicht zu genehmigen (§ 6 II und § 11 Absatz II BauGB) und im gerichtlichen Verfahren selbst nach erteilter Genehmigung als unwirksam anzusehen. Der von der Stadt Köln für das Gebiet Kochwiesenstraße ausgewiesene Entwurf eines Bebauungsplanes krankt daher an einer ordnungsgemäßen Abwägung im Einzelfall. Weder wurden die Belange der anwohnenden Bürger bislang beachtet, noch wird auf das Eigentum nach Art. 14 GG und dessen Schutz ausreichend Rücksicht genommen, was die Verplanung der Gartenflächen der bisherigen Anwohner als spätere Nutzung als Bauland für die 52 Wohnflächen hinweist.

Niederschrift über die Bürgerinformation zu dem städtebaulichen Planungskonzept  
„Kochwiesenstraße“ in Köln-Holweide

Ich bitte um eine Eingangsbestätigung und darum, den vollständigen Text meiner Einwendungen den Ratsgremien der Gemeinde für ihre Stellungnahme zuzuleiten. Darüber hinaus beantrage ich Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im weiteren Verfahren sowie die Aufnahme meiner Bedenken in die Stellungnahme der Gemeinde. Meine Mandantschaft hält sich offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse oder Gutachten einzubringen. Ich beantrage außerdem Erörterung und Beantwortung meiner Stellungnahme im Raumordnungsverfahren. Meine Mandantschaft wird im weiteren Verfahren alle zur Verfügung stehenden juristischen Mittel ausschöpfen, um sich gegen die Bebauung der Flächen zu wehren.

Letztlich möchte ich darauf hinweisen, dass Sie in der Versammlung am 11.12.2013 bestätigt haben, dass ein Satzungsbeschluss hinsichtlich des Bebauungsplanes erst dann vorgenommen wird, wenn die Verkehrsproblematik ausreichend analysiert und ein diesbezüglich umfassendes Verkehrskonzept für Süd-Holweide entwickelt wurde. Daran hapert es bislang, so dass auch der Bebauungsplan bis zur Entscheidung und Feststellung eines Verkehrskonzeptes zurückzustellen ist.

Mit freundlichen Grüßen

--

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Freitag, 20. Dezember 2013 02:36  
**An:** Fuchs, Norbert  
**Betreff:** Widerspruch Bebauungsplan Holweide

[REDACTED]

Sehr geehrter Herr Fuchs,  
nachdem klar ist, dass viele Anwohner des Bereichs 2 des Bebauungsplans 73480/06 dem Vorhaben ablehnend gegenüberstehen und außerdem erwartbare juristische Auseinandersetzungen einer Realisierung im Wege stehen werden, möchten wir Ihnen folgende Fragen stellen:

1. Warum versucht die Bezirksvertretung mit Ihnen als *Bezirksbürgermeister* an der Spitze gegen die privaten sowie allgemein schutzwürdigen und schutzbedürftigen Interessen von vielen hundert betroffener Bürger das hier in Rede stehende relativ kleines Wohnungsbauvorhaben durchzusetzen nach dem Motto "gerne für Wenige etwas mehr und für Viele weniger"?

Das von der Politik definierte höherwertige Allgemeininteresse nach Schaffung von mehr Wohnraum wollen wir nicht in Frage stellen, wohl aber die Ortswahl. Nachverdichtung auch ok., aber doch bitte nicht um *den* Preis!

Hier kostet es für alle Anwohner

- ein mehr an Abgasimmissionen durch Heizungsanlagen und KFZ bei kleinklimatisch ungünstiger Blockinnenbereichslage,
- ein mehr an Lärmbelastung durch mehr Verkehr, aber auch durch geräuschvolle Haus- und Gartenpflegearbeiten wie Rasenmähen oder Hochdruckreinigen von Bodenplatten (meist an schönen Wochenenden, wo man sich selbst gerade mal in Ruhe entspannen und seinen eigenen Garten genießen möchte - hiervon sind natürlich alle jetzigen direkten Anwohner des Blockbereiches am meisten betroffen, weil ihre Gärten alle nach hinten liegen),
- einen Verlust an Lebensraum im Freien, auch für Tiere und Pflanzen
- und in Folge all dessen erhebliche Verluste der Nutzungsqualität der vorhandenen Gärten und Wohnungen
- sowie insgesamt eine Zunahme gesundheitsgefährdender Belastungen bei gleichzeitiger Abnahme der Wohn- und Lebensqualität.

2. Ist es angesichts dessen, dass in unmittelbarer Nähe auf dem Gelände der ehemaligen Baumwollbleicherei noch ca. drei mal mehr Wohneinheiten mit entsprechenden Auswirkungen entstehen sollen, das vorgenannte Vorhaben "Kochwiesenstraße" im Sinne "verträglicher Lebensbedingungen für die Bewohner" (Beschlussvorlage Stadt Köln Nr. 1532/2013, Anlage 1, Seite 1) wirklich noch zielführend und auch nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit weiterhin mit Priorität verfolgbar? Ist es also von daher nicht ratsam, dieses hier umstrittene Vorhaben an geeigneterer Stelle



Niederschrift über die Bürgerinformation zu dem städtebaulichen Planungskonzept  
„Kochwiesenstraße“ in Köln-Holweide

umzusetzen? Wenn es denn aus Gründen, die uns nicht bekannt sind, unbedingt Holweide Süd sein soll, dann würden wir auch gerne wissen, warum andere Standorte, z.B. der als "externe Ausgleichsmaßnahme" umschriebene Bereich zwischen Burgwiesenstraße und Coloniaallee für die Wohnbebauung unter gar keinen Umständen in Frage kommen könnten.

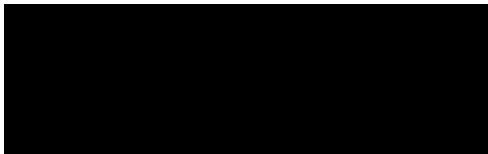
Wenn Ihnen unsere Fragen auch fragwürdig erscheinen, dann wären wir Ihnen sehr dankbar, wenn Sie sich für ein Umdenken der Beschlussgremien in unserem Sinne einsetzen würden.

Mit freundlichen Grüßen

A black rectangular redaction box covering the signature of the sender.

Köln, 19.12.2013

Niederschrift über die Bürgerinformation zu dem städtebaulichen Planungskonzept  
„Kochwiesenstraße“ in Köln-Holweide



Stadtplanungsamt  
Herrn Schober persönlich  
Stadthaus Deutz – Westgebäude

50679 Köln

Köln, den 17.10.2013

Widerspruch gegen den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 73480/06

Sehr geehrter Herr Schober,

Als Eigentümer des im Grundbuch von Wichheim-Schweinheim verzeichneten Grundstücks-Nr. widersprechen wir der Bebauung dieser Fläche sowie deren Grenzbebauung durch die Stadt Köln bereits vorab.

Über die vielleicht (jetzt noch) rechtlich völlig korrekte Mitteilungspolitik der Stadt Köln wird - sicherlich auch im Verbund mit weiteren Betroffenen anderer verplanter Gebiete - noch zu sprechen sein.

Leider hat Holweide in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine bauliche Zerstückelung ohne Gleichen über sich ergehen lassen müssen, - entschieden von Menschen und Planern, die in den seltensten Fällen hier leben und betroffen sind!

Und vor allem, OHNE die Menschen, die hier leben, VORHER mit ins Boot zu holen.

Um dann vielleicht GEMEINSAM zu überlegen, was für sie und die über lange Jahrzehnte (...und in unserem Fall kann ich sogar von Jahrhunderten sprechen) gewachsene Umgebung überhaupt verträglich ist.

Schlimm für den Stadtteil ist die erhöhte Lärmbelästigung, die durch neue Bewohner, zahlreiche Autos etc., entsteht.

In diesem Zusammenhang weise ich Sie darauf hin, dass über die Hälfte der betroffenen Anlieger/Eigentümer nicht wusste, dass a) ein offengelegter Bauplan einzusehen ist und b) dass für sie persönlich gerade eine Widerspruchsfrist abläuft.

Bei sehr vielen war es sogar so, dass sie nicht wussten, dass dort gebaut werden soll.

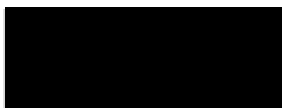
Gerade viele ältere Eigentümer, die weder regelmäßig die Veröffentlichungen der Stadt Köln lesen, noch sich im Internet informieren können, waren bis ins Mark erschüttert!

Weiteren Einspruch legen wir ein gegen:

- 1....zu erwartenden, jahrelangen Baulärm, verursacht durch gleich zwei Neubaugebiete in direkter Nachbarschaft,
- 2....die Zerstörung eines natürlichen Raumes, in dem sich trotz Nutzung durch Schrebergärten noch sehr viele z.T. geschützte Tierarten zu Hause fühlen.
- 3....die jetzt schon teilweise unerträgliche und kindergefährdende Verkehrssituation in der Schweinheimer Str., durch die u.a. ja auch schon jetzt halb Bergisch Gladbach fährt.
- 4....die jetzt schon teilweise unerträgliche Verkehrssituation an der Johann-Bensberg-Str.,
- 5....eine Bebauung, die in ihrer Erscheinungsweise und Dichte überhaupt nicht in die vorhandene Umgebung passt.

Für alle in diesem Widerspruch jetzt noch nicht bedachten Fakten räume ich mir das Recht ein, vorsorglich Widerspruch einzulegen und die Begründung in einem angemessenen Zeitraum von ca. zwei Wochen nachzureichen.

Mit freundlichen Grüßen



**Von:** [REDACTED]

**Gesendet:** Donnerstag, 19. Dezember 2013 22:27

**An:** Fuchs, Norbert

**Betreff:** Stellungnahme Bebauungsplan Kochwiesenstr

Sehr geehrter Herr Fuchs,

zunächst einmal vielen Dank für die Organisation der Bürgerinformation vom 11.12. zum Bebauungsplan Kochwiesenstrasse. Wir gehören zu den Eigentümern die den Bebauungsplänen skeptisch gegenüberstehen, da das vorliegende Konzept buchstäblich aus dem letzten Jahrtausend stammt und, unserer Meinung nach, den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Bebauung nicht gerecht wird. Die Informationsveranstaltung war sehr hilfreich für uns weitere Facetten des Bebauungsplans zu verstehen, die in der Bürgerbeteiligung vor mehr als zehn Jahren besprochen wurden. (Muss so eine Beteiligung nicht nach einer gewissen Zeit wiederholt werden?)

Zum Einen fehlt es, wie auch von Ihnen kritisiert, an einem Verkehrskonzept für Süd-Holweide, so dass weiterer Verkehr die prekäre Lage noch weiter verschärfen wird. Die Kochwiesenstrasse selbst mag für den Verkehr ausgelegt sein, alle anderen Straßen sind dies definitiv nicht. Es wurde unserer Meinung nach auch rein die durchschnittliche Anzahl der Fahrten betrachtet, in den Stoßzeiten am Morgen ist es teilweise nicht möglich die Straße zu überqueren, da viele Autofahrer die Durchfahrt durch die Kochwiesenstrasse als Rennbahn und Abkürzung in Richtung AXA und Merheim nutzen. Regelmäßig kommt es auch zu kritischen Situationen mit Schulkindern, die auf dem Weg zur Gesamtschule die Burgwiesenstrasse nutzen und sich den Platz mit dem Berufsverkehr und parkenden Autos teilen müssen.

Daher schätzen wir es sehr, dass Sie als Voraussetzung für eine weitere Bebauung die Erstellung eines Verkehrskonzeptes fordern, das hoffentlich den Bedürfnissen aller Anwohner und Pendler gerecht wird. Wünschenswert wären eine Umgehungsstraße, die auch direkt die Bergisch Gladbacher Straße entlastet sowie entsprechende Verkehrsberuhigungen (in der Art Ackerstrasse), Durchfahrtsbeschränkungen (Anlieger) und Parkregeln (Anwohnerparken).

Auf der anderen Seite stehen wir der Bebauung selber kritisch gegenüber, da die angedachte Verdichtung nicht mit der derzeitigen Besiedlungssituation zusammen passt. Vergleicht man die Bebauungspläne mit Luftaufnahmen der Gegend so fällt die deutlich reduzierte Grundstücksgröße auf, die dazu führen könnte, dass eine Siedlung innerhalb der Siedlung entsteht und der Stadtteil noch weiter fragmentiert. Persönlich sind wir durch den Bau der Zufahrt direkt entlang unseres Grundstücks betroffen, die den Wert unserer Immobilie (dann Eckgrundstück, ggf. erhöhte Anliegerkosten) schmälern wird. Viel schwerer wiegt aber der Verlust an Wohnqualität für uns und unseren zweijährigen Sohn während und nach der Bauphase durch die erhöhte Lärmbelastung. Addiert man die Belastung durch die Bebauung der Baumwollbleicherei direkt gegenüber ergibt sich für die nächsten Jahre eine erheblich Verringerung der Lebensqualität. Wir hoffen, dass es gelingt durch eine koordinierte Bebauung die Belastung für die Anwohner gering zu halten und regen an den Vorschlag von Frau Vollmer über eine Einbahnstraßen Regelung der Zu- und Abfahrten zum Baugebiet Kochwiesenstrasse (Einbeziehung der Ferdinand Stücker Strasse)

Ebenso scheint das Konzept der Renaturierung der Ackerfläche gegenüber des Friedhofs nicht schlüssig, dort wird mit viel Aufwand ein Biotop geschaffen, das bereits im zu bebauenden Bereich existiert. Auch ist die Argumentation, dass die Ackerfläche nicht bebaut werden darf angesichts der Bebauung südlich des Pohlstadtswegs in Köln-Brück nicht haltbar, dort wurde auch auf freier Ackerfläche gebaut und damit die Silhouette der Stadt geändert. Eine Bebauung gegenüber des Friedhofs wäre deutlich weniger invasiv.

Insgesamt erscheint die Nutzung der Gärten hinter der Kochwiesenstrasse als Ausgleichsfläche für die Bebauung der Baumwollbleicherei wesentlich sinnvoller, da es dort keinen direkt Zugang zu Grünflächen gibt und somit auch diese Bewohner von einem Ausbau zum Naherholungsgebiet (Grün- & Spielflächen) profitieren würden. Würde entsprechend gegenüber dem Friedhof gebaut wären die Belästigungen durch Bauverkehr und Lärm auch deutlich entzerrt und das Vorhaben ließe sich schneller und risikoärmer realisieren.

Wir möchten Sie bitten all diese Argumente in den jeweiligen Gremien zu diskutieren und zu versuchen die Gesamtheit der Bebauungspläne in unserem Viertel erträglich für die Bewohner zu gestalten. Speziell das Bauvorhaben Kochwiesenstrasse sollte unserer Meinung nach in der derzeitigen Form kritisch hinterfragt werden.

Vielen Dank,  
mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

---

Von [Redacted]

**Gesendet:** Donnerstag, 19. Dezember 2013 23:35

**An:** Fuchs, Norbert

**Betreff:** Stellungnahme zum Bebauungsplan "Kochwiesenstraße" in Holweide

[Redacted]

19.12.2013

Herrn  
Bezirksbürgermeister Norbert Fuchs

Einwände zum Bebauungsplan Kochwiesenstraße in Holweide

Sehr geehrter Herr Bezirksbürgermeister Fuchs,

zunächst einmal möchte ich mich bei Ihnen für die erneute Möglichkeit, Ihnen unsere Sorgen und Befürchtungen mitteilen zu können, danken. Da aber in der Kürze der Zeit und bei den vielen Wortmeldungen nicht alles zur Sprache gebracht werden konnte, möchte ich Ihnen meine Einwände noch schriftlich darlegen:

- Über die Vorgehensweise und den Umgang mit Ihren Bürgern bin ich entsetzt. Von „Bürgernähe“ keine Spur und für den Umgang mit Menschen kein Gespür. Es wirkt, als würde das alles in einem vergangenen Jahrhundert stattfinden. Das ist sehr bedauerlich. Ebenfalls erschreckend – und ich hoffe, Sie sehen das genau so – finde ich, dass einige Bürger aus Angst vor Repressalien keine Einwände vorbringen wollten.
- Als Eigentümerin der im Grundbuch von Wichheim-Schweinheim Blatt 465 verzeichneten Grundstücke, Gemarkung Köln, Flur 212, Nrm.: 685, 684, 609/64, 995, 996 und 69/3 widerspreche ich der Bebauung meiner Grundstücke sowie deren Grenzbebauung bereits vorab.

Es würde allen Anwohnern ohnehin schon ein großes Stück Lebensqualität durch die Bebauung des im Besitz der Stadt Köln befindlichen Grundstückes genommen. Dass die Lebensqualität aber noch weiter sinken soll, indem die Stadt Köln unsere Gärten, die uns Erholung und Rückzugsraum bieten, verbauen will, ist nicht einzusehen. Sollte jemand die Hektik des Stadtlebens vermissen, würde er nicht in diesem noch schönen Teil Kölns wohnen.

Unsere Atemluft ist durch Autobahn- und Straßenverkehr sowie des nicht unbeträchtlichen Flugverkehrs schon mehr als genug beeinträchtigt und jeder grüne Fleck sollte gepflegt und erhalten bleiben, aber nicht vernichtet werden. Durch die Umsetzung Ihres Bebauungsplanes – auch ohne, dass Sie auf Grundstücke zurückgreifen, die Ihnen nicht gehören, würden Sie schon genug Schaden anrichten. Ich verweise in diesem Zusammenhang auch auf das Projekt der Stadt Köln, „1000 neue Stadtbäume“ welches aufgrund des fortschreitenden Klimawandels aufgelegt wurde. Auf der einen Seite ist es also erforderlich, mehr Bäume und Pflanzen in das Leben der Menschen zu integrieren und hier soll vorhandener Baumbestand vernichtet werden.

In dem betroffenen Gelände auf Flurstück 690 befindet sich ein „kleiner Wald“ der auf jeden Fall als Schutzgebiet für die dort lebenden Tiere erhalten werden sollte. Man findet dort durchaus mehr als nur ein Eichhörnchen, von dem Ihnen berichtet wurde. Wir füttern diese Tiere und wissen es besser, leider hat uns niemand gefragt. Auch Igel, viele Vogelarten und Fledermäuse leben und ernähren sich dort und finden in den Bäumen und Sträuchern Schutz vor ihren natürlichen Feinden. Die Anwohner hier sind glücklich, so ein kleines Stück „Wildnis“ noch in ihrer Nähe zu wissen. Für alle Bewohner hier – alte und neue - wäre so ein kleines Stück Natur sicherlich von Vorteil und erhaltenswert, zumal auch das Gelände der ehemaligen Wollwäscherei verbaut werden soll und somit der Freiraum für Menschen und Tiere immer enger werden würde. Daher biete ich Ihnen an, dass ich dieses Grundstück von der Stadt Köln abkaufe – **bevor** es Bauland wird. Dieser Baumbestand würde den alten und den neuen Bewohnern ein großes Stück Privatsphäre sichern und so zu Gesundheit und Wohlbefinden beitragen.

- Warum werden die Grundstücke links und rechts der Busspur zur AXA nicht zu Bauland erklärt. Die Verkehrssituation wäre entschärft, da Straßen, öffentliche Verkehrsmittel und sogar ein Zubringer zur Autobahn bereits vorhanden sind. Es müssten dort nicht neue Bäume gepflanzt werden, die die Großen, Vorhandenen bei weitem nicht ersetzen können. Auch die mögliche Anzahl der zu errichtenden Gebäude würde kaum vom Geplanten abweichen.
- Dies lässt mich die derzeitige Verkehrssituation aufführen. Die Lärmbelästigung würde vielleicht ein zulässiges Maß kaum überschreiten, wäre aber deutlich erhöht, wie Herr Scherer einräumen musste. Die jetzt schon vorhandene Parkplatzknappheit wurde in der Planung nicht berücksichtigt und wird zu großen Problemen führen.

Es wurde von vielen Jahren die Diagonalsperre an der Kaspar-Düppes-Straße/Schweinheimer Straße errichtet, um den zunehmenden Verkehr einzudämmen. Das Errichten einer neuen Siedlung mit der Inkaufnahme des zusätzlichen Straßenverkehrs würde den Sinn dieser Maßnahme mehr als in Frage stellen.

Der Rückstau in Richtung Bergisch Gladbacher Straße im Berufsverkehr reicht derzeit bereits bis zur Burgwiesenstraße. Stocken die hier ansässigen Firmen wie AXA, KHD, etc. ihren Mitarbeiterstamm auf und rechnet man die Fahrzeuge der neuen Bewohner, auch die der Baumwollbleicherei mit ein sowie die An- und Abfahrten zum Kindergarten, ist ein Verkehrskollaps vorprogrammiert. Eine störungsfreie, schnellstmögliche Fahrt in unser Gebiet für Feuerwehr, Notarzt und Rettungswagen ist aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der engen Straßen nicht mehr gewährleistet. Auch

wenn das Verkehrsaufkommen gemessen und berechnet wurde, handelt es sich hierbei **nur um einen theoretischen Wert** der mit der Realität nicht viel zu tun hat.. Daran kann auch ein Herr Schober nichts ändern.

Meine Anerkennung gilt Ihren abschließenden Worte auf oben genannter Veranstaltung, dass **ohne ein durchdachtes Verkehrskonzept** für das südliche Holweide dort nicht gebaut werden darf.

- Sollte auf dem städtischen Grund einmal gebaut werden, errichten Sie doch bitte weniger, dafür aber freistehende Häuser mit mehr Gartenfläche. Dies würde ebenfalls dazu beitragen, dass Holweide nicht **immer mehr zu einem sozialen Brennpunkt** abrutscht. Die Situation hier ist mittlerweile schlimm genug.

Ich betone noch einmal: Ich kann nicht verhindern, dass die Stadt Köln Ihren eigenen Grund und Boden bebaut auch wenn dessen bisherige Nutzung dem Leben in Holweide mehr gedient hat als eine komplett neue Siedlung es jemals könnte. Aber einfach Land der Nachbargrundstücke mit einzuplanen sollte grundsätzlich verboten werden und ich werde mich falls erforderlich bis zur letzten juristischen Instanz dagegen wehren. Außerdem lehne ich eine so dichte Bebauungsweise, wie es der Plan darstellt, grundsätzlich ab.

Für unseren Grund und Boden, so wie er derzeit ist, haben meine Urgroßeltern, Großeltern und Eltern hart gearbeitet – auch um ihren Nachkommen eine bessere Lebensqualität ermöglichen zu können. In diesem Sinne möchte ich hier auch so hier weiterleben können und arbeiten, damit meine Nachkommen ebenfalls diese Möglichkeit haben.

Ich wünsche mir so sehr, dass Sie uns verstehen und sich für uns einsetzen.

Mit freundlichem Gruß



Niederschrift über die Bürgerinformation zu dem städtebaulichen Planungskonzept  
„Kochwiesenstraße“ in Köln-Holweide

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 19. Dezember 2013 15:39  
**An:** Fuchs, Norbert  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** B-Plan Kochwiesenstraße

Sehr geehrter Herr Bezirksbürgermeister Fuchs,

wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen von [REDACTED]  
[REDACTED] im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Kochwiesenstraße vertreten.

Mit Schreiben vom 17.10.13 haben wir Einwendungen gegen den offengelegten Bebauungsplanentwurf erhoben. Das Einwendungsschreiben übersende ich Ihnen in der Anlage mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Im Nachgang hierzu hat am 03.12.13 ein Besprechungstermin zusammen mit der Mandantschaft bei Herrn Schöber stattgefunden. Hierbei hat dieser die Bebauungsplankonzeption erläutert und angekündigt, dass seitens der Verwaltung eine ernsthafte Auseinandersetzung mit den Einwänden erfolgen werde. Leider hatte er im Vorfeld jedoch noch keine Gelegenheit gehabt, das Einwendungsschreiben zu lesen.

Sowohl das Gespräch als vor allem auch Einlassungen auf der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.12.13 erwecken bei meiner Mandantschaft den Eindruck, dass zumindest seitens der Verwaltung eine gewisse Vorfestlegung auf den bestehenden Planentwurf bereits stattgefunden hat. Dies wäre insoweit sehr schade, als dass die bisherige Plankonzeption nicht geeignet ist, wenn nicht Zustimmung, so doch zumindest Verständnis bei den derzeitigen Anwohnern und Grundstückseigentümern hervorzurufen. Hier dürfte die Politik am Zuge sein, ihren Einfluss auf die Verwaltung auszuüben, um zu einer insgesamt verträglichen Planung zu gelangen.

Wie Sie dem beigefügten Schreiben im Detail entnehmen können, stellt sich die Situation für meine Mandantschaft als besonders bedrohlich dar. Hier geht es nicht nur um allgemeine Belange, wie zunehmenden Verkehr, sondern um massive Eingriffe in das grundgesetzliche geschützte Eigentum. Denn zum einem soll fast die Hälfte des Grundstücks meiner Mandantschaft mit von diesen nicht gewünschten Nutzungen (Straße und Bauland) überplant werden. Zum anderen soll das bestehende, gerade umfänglich sanierte Wohnhaus im Wesentlichen auf den Bestand zurückgesetzt werden.

Sie werden sicher Verständnis dafür haben, dass meine Mandantschaft angesichts dieser Situation gezwungen sein wird, jegliche denkbaren rechtlichen Schritte vorzunehmen, sollte der Bebauungsplan ohne Veränderungen verabschiedet werden. Noch besteht jedoch die Hoffnung, dass es hierzu nicht kommen wird. Dabei setzen wir auch auf Sie als politischen Vertreter für diesen Bereich. Insofern würden wir Ihnen gerne die besondere Situation meiner Mandantschaft einmal in einem persönlichen Gespräch näher darlegen und wären Ihnen dankbar, wenn Sie hierzu bereit wären. Für diesen Fall können Sie mir jederzeit gerne einige Terminvorschläge zukommen lassen.

Zunächst möchte ich Ihnen einige erholsame und besinnliche Festtage wünschen und darf mich bereits jetzt für Ihr Verständnis und Ihre Bemühungen bedanken.

Mit freundlichen Grüßen



CORNELIUS  
BARTENBACH  
HAESEMANN  
& PARTNER

Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner  
Bismarckstraße 11-13 | D-50672 Köln

Stadtplanungsamt  
Stadthaus Köln  
Frau Müller  
Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

|                    |                  |                  |                    |
|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Registernummer     | Telefon          | Telefax          | E-Mail             |
| 10-00110/13/104 lo | +49.221.95190-80 | +49.221.95190-70 | l.christoph@cbh.de |

Köln, den 17. Oktober 2013

**Bebauungsplanentwurf Nr. 73480/06 Kochwiesenstraße in Köln-Holweide**  
**Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage**

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrte Frau Müller,

hiermit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von [REDACTED]

[REDACTED] vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Unsere Mandanten sind zu je ½ Eigentümer der Flurstücke 200/19, 1041 und 1042, Flur 13, Gemarkung Wichheim-Schweinheim. Die Flurstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungspla-

Dr. Gert Cornelius <sup>bis 1999</sup>  
Prof. Dr. Kurt Bartenbach <sup>14</sup>  
Manfred Haesemann <sup>2</sup>  
Werner M. Mues <sup>1</sup>  
Dr. Manfred Hecker <sup>5</sup>  
Dr. Joachim Strieder  
Ernst Eisenbeis <sup>1</sup>  
Dieter Maier-Peveling <sup>C</sup>  
Prof. Dr. Stefan Hertwig <sup>2,3</sup>  
Dieter Korten M.A. (UC Davis)  
Arnd Holzapfel <sup>3</sup>  
Stefan Rappen <sup>2</sup>  
Dr. Jörg Laber <sup>1</sup>  
Paul H. Assies <sup>7</sup>  
Paul M. Kiss  
Dr. Ingo Jung <sup>4</sup>  
Johannes Ristelhuber  
Jens Kunzmann <sup>4</sup>  
Volker Werxhausen <sup>1</sup>  
Dr. Markus Vogelheim <sup>3</sup>  
André Ueckert <sup>1</sup>  
Nadja Siebertz <sup>4</sup>, Mediatorin  
Dr. Markus Rüttig <sup>4</sup>  
Dr. Eike N. Najork, LL.M.  
Dr. Tassilo Schiffer <sup>2</sup>  
Nils Mrazek <sup>3</sup>  
Dr. Sascha Vander, LL.M. <sup>10</sup>  
Christopher Küas  
Dr. Jochen Hentschel  
Dr. Patrick Flesner MBA (INSEAD), LL.M. <sup>8</sup>  
Falk Newj <sup>9 C</sup>  
Andrea Heuser <sup>9</sup>  
Doris Deucker  
Franziska Annken  
Dr. Martin Quodbach, LL.M. <sup>4</sup>  
Andreas Haupt <sup>2</sup>  
Dr. Markus J. Goetzmann, LL.M.  
Winfried Seibert  
Panagiotis Paschalis  
Dr. Helmut Krein  
Christine Püschmann  
Torsten Bork <sup>3</sup>  
Dr. Anja Bartenbach, LL.M. <sup>4</sup>  
Dr. Falk Müller, LL.M. <sup>1,9 C</sup>  
Tobias Gabriel  
Dr. Marie Teworte-Vey  
Lars Christoph <sup>2</sup>  
Niklas Kintling  
Dr. Cornelia Wellens, Dipl.-Landsch.-Ökol.  
Kristin Kingerske, LL.M.  
Katharina Strauß  
Andrea Renvert, LL.M.  
Dr. Christoph Naendrup, LL.M.  
Linda Kulczynski  
Dr. Carolin Dahmen  
Frederik Bockelmann  
Christoph Römer, LL.M.  
Dr. Anna Perchermeier  
Jens Thomas Saatkamp, LL.M.  
Dr. Florian Faulenbach  
Dirk Pallasch  
Dr. Gabriele Wurzel  
Staatssekretärin a.D.  
Prof. Dr. Winfried Pinger  
Unternehmensnachfolge und Erbrecht  
Dr. Martin Pagenkopf  
Richter am BVerwG a.D.  
Dr. Herbert Feger  
Hauptgeschäftsführer der IHK Köln a.D.

- 1 Fachanwalt für Arbeitsrecht
- 2 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 3 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- 4 Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
- 5 Fachanwalt für Urheber- und Medienrecht
- 6 Fachanwalt für Versicherungsrecht
- 7 Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
- 8 Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
- 9 Fachanwalt für Strafrecht
- 10 Fachanwalt für Informationstechnologierecht
- 11 Notar a. D.
- <sup>C</sup> Kanzlei Cottbus





nentwurfs Nr. 73480/06 „Kochwiesenstraße in Köln-Holweide“. Namens und im Auftrag unserer Mandanten machen wir für diese als grundstücksbetroffene Eigentümer gegen den offengelegten Bebauungsplanentwurf folgende

#### **Bedenken und Anregungen**

geltend:

1. Zum Verfahren soll zunächst angemerkt werden, dass es wünschenswert gewesen wäre, wenn die Stadt Köln mit den jetzt vorliegenden Planungen unmittelbar auf die betroffenen Eigentümer zugegangen wäre. Insbesondere aufgrund der geplanten, massiven Eingriffe in das Eigentum der jetzigen Bewohner des Gebiets, die in der Folge noch näher dargelegt werden sollen, wäre eine unmittelbare Information der von der Planung betroffenen Grundstückseigentümer, etwa durch eine Anwohnerversammlung, zielführend gewesen.
2. Der Bebauungsplanentwurf nimmt im südlichen Grundstücksbereich unserer Mandanten eine Überplanung vor, die jedoch die vorhandene Bebauung nicht berücksichtigt. Die derzeit vorhandenen baulichen Anlagen liegen fast vollständig außerhalb des zukünftig geplanten Baufensters. Die Bebauung unserer Mandantschaft wird damit auf den Bestandschutz zurückgesetzt, eine zukünftige bauliche Erweiterung des vorhandenen Wohngebäudes ist damit praktisch ausgeschlossen. Dies stellt einen massiven Eingriff in das Eigentumsgrundrecht unserer Mandanten dar, der von diesen nicht akzeptiert werden kann und wird. Es ist kein städtebaulicher Grund dafür ersichtlich, warum das Baufenster auf dem Grundstück unserer Mandanten nicht so angeordnet wird, dass es die vorhandene Bebauung aufnimmt und zugleich noch moderate Erweiterungsmöglichkeiten vorsieht. Stattdessen soll vollkommen neben der jetzigen Bebauung ein Baufenster angeordnet werden. Ein derartiges Vorgehen kann nicht damit begründet werden, dass die vorhandene Bebauung von der zukünftig vorgesehenen Bauflucht leicht abweicht. Denn sowohl im Kreuzungsbereich Kochwiesenstraße/Burgwiesenstraße als auch im Kreuzungsbereich Schweinheimer Straße/Ferdinand-Stückler-Straße sind die Festsetzungen der Baufenster im Bebauungsplanentwurf so vorgenommen worden, dass die vorhandenen baulichen Anlagen jedenfalls ganz überwiegend innerhalb der Baufenster liegen. Es ist daher nicht nachvollziehbar, dass bei unseren Mandanten ein völlig anderer Weg gegangen werden soll. Dass bei der Planerstellung die Grundstückssituation unserer Mandanten offenbar nicht hinreichend gewür-



digst worden ist, wird auch dadurch deutlich, dass in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6.2 „Überplanungen“ zwar auf mehrere Situationen eingegangen wurde, in denen eine bestehende Bebauung auf dem Bestandsschutz zurückgesetzt wird. Das Grundstück unserer Mandanten findet in diesem Zusammenhang jedoch keinerlei Erwähnung.

Wir möchten daher nachdrücklich dafür werben, dass das südliche Baufenster auf dem Grundstück unserer Mandanten so angeordnet wird, dass keine Zurücksetzung auf den reinen Bestandschutz erfolgt, sondern die jetzt vorhandene Bebauung und zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten baurechtlich gesichert und ermöglicht werden.

3. Unsere Mandanten wenden sich zudem gegen die geplante Nachverdichtung im rückwärtigen, d.h. nördlichen Grundstücksbereich. Dies gilt zunächst für das in ihrem Gartenbereich festgesetzte Baufenster für ein eingeschossiges Wohnhaus.

Unsere Mandanten haben das Grundstück erst vor zwei Jahren erworben. Kaufentscheidend war dabei für sie, dass sie über einen großen Garten verfügen, der hinreichend große Aufenthaltsbereiche, aber auch Spielbereiche für Kinder ermöglicht. Es kommt für unsere Mandantschaft daher in keinem Fall in Betracht, große Teile des jetzigen Gartenbereiches einer baulichen Nutzung zuzuführen oder gar als Straßenland abzutreten. In städtebaulicher Hinsicht ist bei dem im jetzigen Gartenbereich unserer Mandantschaft eingezeichneten Baufenster zudem zu berücksichtigen, dass die beiden dann entstehenden Grundstücke mit ihren jeweiligen Gärten unmittelbar aneinander grenzen würden, was sicherlich für die Aufenthaltsqualität nicht unbedingt förderlich ist. Hierbei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass der Gartenbereich, der unseren Mandanten dann noch verbleiben würde, unmittelbar nördlich des Wohnhauses bzw. Baufensters angeordnet wäre, so dass dieser über weite Teile des Jahres aufgrund seiner eingeschränkten Größe und der nördlichen Lage nahezu vollständig verschattet wäre.

Neben der Nachverdichtung auf dem eigenen Grundstück wenden sich unsere Mandanten auch gegen die geplante Nachverdichtung auf den benachbarten Grundstücken im rückwärtigen Bereich. Sollten diese Häuser errichtet werden, würden hierdurch unmittelbare Einsichtsmöglichkeiten in den Garten unserer Mandantschaft geschaffen.



Unsere Mandanten möchten daher mit Nachdruck anregen, dass auf die rückwärtige Bebauung, jedenfalls auf ihrem und im Nahbereich zu ihrem Grundstück, vollständig verzichtet wird. Es verbliebe dann immer noch die Möglichkeit, auf dem im Blockinnenbereich gelegenen städtischen Grundstück weiteren Wohnraum zu schaffen.

4. Nicht hinnehmbar für unsere Mandanten ist zudem, dass ein Großteil des nördlichen Grundstücksbereiches mit einer Stichstraße überplant werden soll. Diese Überplanung macht zusammen mit den unmittelbar neben dem Stichweg gelegenen Flächen, die den benachbarten Grundstücken zugeordnet werden müssten, ca. ein Viertel der gesamten Grundstücksfläche aus. Ein solch massiver Eigentumseingriff, der von der Stadt Köln offenbar im Wege eines Umlegungsverfahrens zwangsweise durchgesetzt werden soll, ist für unsere Mandanten in keinem Fall hinnehmbar. Hierbei ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass das südlich des Stichweges geplante Wohngebäude – wie bereits ausführlich dargelegt – von unserer Mandantschaft nicht gewünscht und abgelehnt wird. Auch für eine mögliche Hinterlandbebauung auf den benachbarten Grundstücken ist es nicht hinnehmbar, dass ca. ein Viertel des Grundstücks unserer Mandanten zwangsweise in Anspruch genommen werden soll. Diesen massiven und völlig ungerechtfertigten Eingriff in ihr grundgesetzlich geschütztes Eigentum werden unsere Mandanten in keinem Fall akzeptieren. Er dürfte sich im Falle einer unvermeidbaren gerichtlichen Überprüfung für den Fall, dass der Plan unverändert Satzungskraft erlangen würde, zudem als rechtswidrig erweisen.
5. Unsere Mandanten möchten anregen, dass durch eine vorzunehmende Umplanung eine Situation erreicht wird, die zum einen das Grundstück unserer Mandanten unangestastet lässt und zum anderen die Erschließung des städtischen Grundstückes so anordnet, dass unsere Mandanten nicht mit Erschließungskosten belastet werden, die unsere Mandanten möglicherweise zum Verkauf ihres Grundstück zwingen könnten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ausweislich den unter 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Erschließungskosten mit einem Rückerlös aus Erschließungsbeiträgen von ca. 970.000,00 € kalkuliert wird. Angesichts der Anzahl der geplanten Wohneinheiten muss davon ausgegangen werden, dass mit Erschließungskosten von im Einzelfall bis zu 20.000,00 € zu rechnen ist. Unsere Mandanten sind nicht bereit, eine derartige Summe für eine rückwärtige Erschließung aufzubringen, die von unseren Mandanten weder gewünscht wird noch ihnen einen tatsächlichen Vorteil bietet. Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere auch, dass unsere Mandanten erst im Jahr 2011



das Grundstück erworben und in der Zwischenzeit umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an den baulichen Anlagen vorgenommen haben. Erschließungskosten in deutlich fünfstelliger Höhe würden unsere Mandanten dabei an die Grenze ihrer finanziellen Belastbarkeit bringen.

6. Kritisch angemerkt wird schließlich, dass für die geplanten baulichen Maßnahmen im Umfeld der Kochwiesenstraße ein schlüssiges, verkehrliches Gesamtkonzept nicht zu erkennen ist. Sowohl die geplante Erschließung des hier streitigen Bebauungsplanes soll über die Kochwiesenstraße und dann in der Folge die Burgwiesenstraße erfolgen. Gleiches dürfte auch für die ebenfalls geplante Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Baumwollbleicherei gelten. Bereits jetzt ist die Burgwiesenstraße zu Spitzenzeiten enorm belastet. Diese Belastungen würden durch die neuen Baumaßnahmen deutlich zunehmen. Diese Zunahme könnte dadurch reduziert werden, dass auf die zwangsweise Nachverdichtung auf den Grundstücken der jetzigen Eigentümer, die von diesen nicht gewünscht wird, verzichtet würde.

Zusammenfassend ist nach alledem festzustellen, dass die nach dem Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen auf dem Grundstück unserer Mandanten diese im extremen Maße negativ betreffen und in mehrerlei Hinsicht massiv in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsgrundrecht eingreifen. Sie werden Verständnis haben, dass derartige Eingriffe von unseren Mandanten nicht akzeptiert werden können. Wir möchten daher an die Verwaltung und die politischen Entscheidungsträger appellieren, durch eine noch vorzunehmende Umplanung von den beabsichtigten Eigentumseingriffen Abstand zu nehmen. Damit würde eine gerichtliche Überprüfung der massiven Eigentumseingriffe vermieden, die sicherlich allseits eigentlich nicht gewünscht ist.

Gerne sind wir bereit, die Situation aus Sicht unserer Mandanten nochmals in einem persönlichen Gespräch zu erläutern und hierbei auch Vorschläge für alternative Bebauungsmöglichkeiten, die sich aus Sicht unserer Mandanten auf das städtische Grundstück beschränken sollten, zu unterbreiten.

Wir dürfen Sie bitten, uns über das weitere Verfahren, insbesondere die Termine der geplanten politischen Beratungen über das Ergebnis der Offenlage sowie die weiteren Verfahrensschritte zu unterrichten.

A handwritten signature in blue ink is visible to the left of a large black rectangular redaction box. The signature appears to be 'S. ...'.

Köln, den 10.12.2013

Bebauungsplan Kochwiesenstrasse



Eingang 19. Dez. 2013

61/Stadtplanungsamt

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir als Eigentümer des Grundstückes in der Burgwiesenstr. 30  
offiziell Einspruch gegen den Bebauungsplan (Bebauungsplan-Entwurfs Nummer  
73480/06) einlegen.

Folgende Argumente möchten wir dazu einbringen:

- Wir möchten uns für den **Erhalt** eines einzigartigen, über viele Jahrzehnte entstandenen **Biotops** im Ortskern von Holweide einsetzen und sehen nicht ein, dass dieser abgeholzt und zerstört wird und an anderer Stelle Bäume mit erheblichem Kostenaufwand neu gepflanzt werden.
- Wir lehnen die **Enteignung** bzw. **Umlegung** unseres privaten Grundstücks zur Verwirklichung städtischer Bauvorhaben zur überwiegend privaten Bebauung **ab**.
- Wir halten das bisherige Vorhaben der Stadt für **nicht geeignet**, den **nachbarschaftlichen Frieden** sowie die **Lebensqualität** von Süd-Holweide bei sich abzeichnendem Verkehrskollaps und Einengung des Lebensraumes durch die Maximierung der Anzahl der neuen Wohneinheiten zu bewahren.
- Wir halten die **Formulierung** des Bebauungsplanes für **nicht korrekt**, da sie suggeriert, dass er sich in die vorhandene Planung für die weitere Entwicklung von Holweide, u.a. Baumwollbleicherei und Ärztehaus, einfüge, obgleich eine solche Planung gar nicht besteht
- Wir können kein einheitliches Entwicklungskonzept (Masterplan) und **keine integrierte Verkehrsplanung** feststellen.

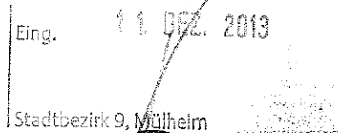
Mit freundlichen Grüßen,

Herrn Norbert Fuchs  
Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Mülheim  
Bezirksrathaus Mülheim  
Wiener Platz 2a

51065 Köln



Der Bezirksbürgermeister



Köln, den 09.12.2013 B/gi

**Bauvorhaben „Kochwiesenstraße in Köln-Holweide“**

Sehr geehrter Herr Fuchs,

für das im Betreff genannte Bauvorhaben hat das Stadtplanungsamt des Dezernates Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr ein städtebauliches Planungskonzept ausgearbeitet, das am 11.12.2013 öffentlich zur Diskussion vorgestellt wird.

Nicht wissend, ob auch die Planungen für die vorgesehenen Einfamilienhäuser vom Stadtplanungsamt erstellt werden oder dafür ein Privatunternehmer (Bauträger) beauftragt werden soll, möchte ich auf meine neu und innovativ erstellten Planungsvorschläge für die Familienhäuser dieser Wohnkategorie aufmerksam machen.

Geboten werden Projekte, die mit neuorganisierter Innenfunktion eine markante Reduzierung der Erstellungskosten der Häuser inkl. Keller möglich machen und können dadurch, im Vergleich zu den „Standardhäusern“, deutlich preiswerter angeboten werden.

Die freie Wahl der Raumnutzung ermöglicht die Gestaltung der individuellen Art des Wohnens nach eigenem Bedarf, und nicht durch vorherige Bestimmung des Planers. Damit sind Wohnqualität und Wohnkomfort erheblich angehoben worden.

Grundfläche der Objekte ab 5.00mx11.00m, max. 2,5 geschossig (wenn gewünscht auch mit Garagenintegration).

Repräsentative Architektur, in der auch klimatische Verhältnisse unseres Breitengrades planerisch berücksichtigt wurden.

Schlafräume für Familienmitglieder (Eltern und zwei Kinder) sind gezielt als Ruheoasen und voneinander absolut störungsfrei in der Innenfunktion komponiert. Zwei Bäder, für Eltern (mit direktem oder indirektem Zugang) und Kinder (das auch später ausgebaut werden kann), sind nicht als „Luxus“, sondern als Wohn- und Lebensnotwendigkeit der Menschen unseres Zeitalters Bestandteil der Planung.

Geräumige Wohnküche als Zentrum des täglichen Aufenthaltes und separater von Essensgerüchen freier Wohnraum runden das Raumprogramm ab.

Damit die Einfamilienhaus-Landschaft mit Alternativangeboten neue Impulse bekommen kann, bitte ich Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister, mir bald die Gelegenheit zu geben, Ihnen meine Planungen vorzulegen, damit Sie sich von ihren konkurrenzlosen wirtschaftlichen Vorteilen, architektonischen und Nutzungsqualitäten überzeugen und vorgeschlagenen Alternativen für die Realisierung der vorgesehenen Baumaßnahme Ihre Unterstützung geben können.

Ihrer Nachricht sehe ich mit großem Interesse entgegen.

