

**Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan Nr. „Am Lusthaus“ in Köln-Rath/Heumar eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Lfd. Nr.	Amt/ Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
1	SWK	<b>Stellungnahme vom 12.07.2012</b> In der Stellungnahme werden keine Bedenken geäußert. Die nötige Trafostation sollte in der Höhe von Parzelle 1 im Grünstreifen angeordnet sein. Der Flächenbedarf beträgt 3x6 m.	ja	Der Standort der Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt.
2	Landesbetrieb Wald+Holz	<b>Stellungnahme vom 12.07.2012</b> Der Abstand der Wohnbebauung zu dem im Osten angrenzenden Wald beträgt nur ca. 10 m; der Spielplatz grenzt unmittelbar an den Wald. Aus Sicht des Landesbetriebes Wald und Holz NRW liegen Bedenken vor.	ja	Am 7.12.2011, hat eine Begehung mit dem zuständigen Forstrevier Dünnwald stattgefunden. Hinsichtlich der nachbarschaftlichen Regelungen werden Haftungsausschlusserklärungen mit dem Erschließungsträger des Plangebietes getroffen. Die Fußwegverbindung zum Flurstück 321/131 kann ermöglicht werden, wenn es sich um eine wassergebundene Decke handelt. Diese Vorgehensweise wurde mit den beteiligten Stellen abgesprochen.
3	80 / 803 / Amt für Wirtschaftsförderung	<b>Stellungnahme vom 20.06.2012</b> Keine Bedenken.	entfällt	
4	67 Amt für Landschaftspflege und Grünflächen	<b>Stellungnahme vom 11.07.2012</b> Die Abgrenzung des Wohngebietes nach Norden sollte möglichst als Hecke angelegt werden. Zur Vermeidung eines doppelten Ausgleichs für zu fällende Bäume ist ein entsprechender Passus in die Hinweise des B-Planes aufzunehmen.	ja	Der Hinweis ist in die textliche Festsetzung eingeflossen.

Lfd. Nr.	Amt/ Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
5	574-2 Umwelt- und Verbraucherschutzamt	<p>Stellungnahme vom 17.07.2012 (Eingang 24.07.2012)</p> <p><b>Verkehrslärmschutz</b> Gegen das Lärmgutachten der ACCON Köln GmbH bestehen keine Bedenken. Der Orientierungswert wird im Nachtzeitraum auch von den Lärmimissionen aus dem Flugverkehr überschritten. Es sind verschiedene textliche Begrifflichkeiten falsch dargestellt.</p> <p><b>Verkehrsbedingte Luftschadstoffe</b> Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Natur und Landschaft</b> Generell bestehen keine Bedenken. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann im Detail erst auf Grundlage ausagefähiger Pläne beurteilt werden.</p> <p><b>Stadtklima</b> Aus klimatischer Sicht wird der mit der geplanten Bebauung einhergehende Eingriff in die noch intakte Kaltluftentstehungsgebiete problematisch gesehen.</p> <p><b>Solarenergetische Optimierung</b> Zusammenfassend erfüllt der vorgelegte Bebauungsplan-Entwurf – zumindest für die nördliche Gebäudereihe – weder die Beschlusslage noch die BauGB-Vorgaben. Die Überprüfung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs mit einem städtebaulichen Simulationsprogramm wie GOSOL-NRW ist nach wie vor wünschenswert.</p>	ja	<p>Textteil wurde in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Alle textlichen redaktionellen Änderungen wurden vorgenommen.</p> <p>Die vorliegende Planung schließt die vorhandene Ortsrandbebauung. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist eine ausreichende Frisch- und Kaltluftversorgung vorhanden. Die festgelegte „lockere“ Bebauung (GRZ 0,4) trägt zu einer Minderung der Einschränkung der Freilandklimas im Plangebiet bei. Im vorliegenden Umweltbericht wird beschrieben, dass ein Ausgleich, um die einschränkenden Effekte auf das Stadtklima zu minimieren, nicht nötig ist.</p> <p>Auf Grundlage und nach dem Planungsleitfaden des Solarbüros Goretzki wurde das bestehende städtebauliche Konzept qualitativ, nicht quantitativ untersucht. Durch die einzelnen Ergebnisse und die Größe des Plangebietes lässt sich nicht zwingend das Erfordernis zum Einsatz des Simulationsprogramm GOSOL. ableiten.</p> <p>Die nördliche Hausreihe weißt durch den städtebaulichen Versatz genügend planerische Freiheiten auf, um eine optimale Besonnung der Wohnräume zu schaffen. Der Großteil der Bebauung hat eine optimale Süd-Ausrichtung.</p>

Lfd. Nr.	Amt/ Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>Elektromagnetische Felder Die Abstände zu Trafostationen sollten 3-4 m nicht unterschreiten.</p> <p><b>Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft</b> Die textlichen Festsetzungen sind im Bezug der Versickerungspflicht zu ergänzen.</p> <p><b>Vorsorgender Bodenschutz</b> Aufgrund der differenten Erkenntnisse (Bodenschätzungsergebnisse und Gutachten der Fa- Althoff und Kuhrau) zu den vorliegenden Bodenfunktionen im Plangebiet sind die Bodenfunktionen gem § 2 BBodSchG insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen für den Planbereich gemäß dem beiliegenden Formblatt zu ermitteln. Ohne die Behebung der fehlerhaften Ermittlung zum Schutzgut bestehen aus Sicht von 574-2 Bedenken gegen eine sachgerechte Zusammenstellung des Abwägungsmaterials.</p>		<p>Die Trafstation hat einen Abstand bis zur nächstliegenden Bebauung von ca. 7-8 m.</p> <p>Die Hinweise wurden wie folgt ergänzt. Die örtliche Versickerung ist wasserrechtlich nach §§ 8, 9 und 10 des Wasserhaushaltsgesetzes erlaubnispflichtig.</p> <p>Das vorliegende Gutachten der Fa. Althoff und Kuhrau und die Darstellung im Umweltberichtreichen zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf den Boden aus. Die Forderung eines Bodenschutzkonzeptes wird nicht als zwingend angesehen, so lange der angestrebte Ratsbeschluss zu dieser Vorgehensweise nach der noch laufenden verwaltungsinternen Abstimmung noch aussteht.</p>
6	<p>Polizeipräsidium KK 61</p> <p>Direktion Verkehr</p>	<p><b>Stellungnahme vom 29.06.2012</b> Keine Bedenken</p> <p><b>Stellungnahme vom 17.07.2012</b> Keine Bedenken</p>	entfällt	
7	<p>23/Amt für Liegenschaft und Vermessung</p> <p>233</p> <p>230/5</p>	<p><b>Stellungnahme vom 25.06.2012</b> Keine Bedenken.</p> <p><b>Stellungnahme vom 04.07.2012</b> Keine Bedenken.</p>	<p>entfällt</p> <p>entfällt</p>	

Lfd. Nr.	Amt/ Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
	231	<p>Auf Teilflächen liegen bestehende Pachtverträge:                      Das Vertragsverhältnis über das Grabeland kann mit einer Frist zum 31.10. eines jeden Jahres gekündigt werden.                      Das Vertragsverhältnis zur Pferdeweide kann mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden.</p> <p>Stellungnahme vom 19.07.2012 (Eingang 23.07.2012                      Der Projektentwickler hat sich die Mitwirkung der betreffenden Eigentümer bis auf die Stadt Köln notariell gesichert.                      Die Verkaufsverhandlungen zu dem städtischen Grundstück sind bereits aufgenommen. Über die Höhe des Kaufpreises ist bislang noch keine Einigung erzielt worden. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach ihrem Endausbau unentgeltlich in das Eigentum der Stadt übernommen. Es entstehen keine Kosten für den Grunderwerb öffentlicher Erschießungsflächen.</p>	entfällt	
8	234 Bodenordnung und Ortsbaurecht	<p><b>Stellungnahme vom 16.07.12</b>                      Grundsätzlich keine Bedenken.                      Es existiert weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch andere Ortssatzungen gem. BauGB oder BauO NRW                      Sonstiges: Wasserschutzzone III A Erker Mühle                      Schutzbereich Köln/Bonn-Radar                      Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn                      Landschaftsschutzgebiet (L22) für Flurstück 236/133</p>	ja	Wurde in die Hinweise übernommen

Lfd. Nr.	Amt/ Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
9	63 / 630/3 Bauaufsichtsamt	<b>Stellungnahme vom 20.06.2012</b> Es bestehen keine Bedenken	entfällt	
10	611/3Stadtplanungsamt	<b>Stellungnahme vom 03.04.2012</b> Es bestehen keine wesentlichen Bedenken. Die internen und externen Pflanzmaßnahmen sollten durch textliche Festsetzungen den Eingriffen zugeordnet werden.	ja	Wurde in textliche Festsetzungen und zeichnerisch in den B-plan übernommen.
11	Landwirtschaftskammer	<b>Stellungnahme vom 18.07.2012</b> Es bestehen keine Bedenken. Es ist wie im Plan dargestellt eine Zufahrtmöglichkeit auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen sicherzustellen. Von einer Bepflanzung der ersten 50 m der Erschließungsstrasse ist abzusehen.	ja	Es ist keine Bepflanzung auf den ersten 50m vorgesehen. Eine Zufahrt ist ausgewiesen.
12	StEB	<b>Stellungnahme vom 15.06.2012</b> Keine Bedenken.	entfällt	
13	26 Gebäudewirtschaft	<b>Stellungnahme vom 26.06.2012</b> Es bestehen keine Bedenken. Die Ziffer 4.7 Absatz 3 der Begründung mit dem Inhalt „5-gruppige Einrichtung mit ca. 2000 m <sup>2</sup> “ ist abzuändern. Es stehen hier nur ca. 1.800 m <sup>2</sup> für eine 4-gruppige Kindertagesstätte zur Verfügung.	ja	Die Textstellen wurden angepasst.
14	50 / 503/11 Sozialplanung	<b>Stellungnahme vom 18.07.2012</b> Es bestehen keine Bedenken.	entfällt	

Lfd. Nr.	Amt/ Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
15	IV-/2 Schule/Kinder/ Jugend	<p><b>Stellungnahme vom 09.07.2012</b> Die Planung sieht einen Fußweg vor, der eine unmittelbare Verbindung zu dem geplanten Standort der Kindertageseinrichtung sichert. Daher bestehen keine Bedenken. Eingänge von Spielplätzen sind gegen Anlagen, von den Gefahren ausgehen können (Verkehrsflächen) so abzugrenzen, dass Kinder ungefährdet spielen können. Auf dem Spielplatzareal vorgesehene Pflanzung eines Baumes kann nicht akzeptiert werden, wegen des verkleinerten Spielbereichs.</p>	ja	Der Spielbereich wird gegen Gefahren abgegrenzt. Auf die Anpflanzung des Baumes wird an dieser Stelle verzichtet. Ein Ersatzstandort für den Baum wird im westlichen Bereich der Planstraße vor der Einmündung in den Rather Kirchweg ausgewiesen.
16	151 - Stadtentwicklung	<p><b>Stellungnahme vom 22.06.2012</b> Es liegen keine Bedenken vor.</p>	entfällt	
17	62 / 621/2 Bauverwaltungs- amt	<p><b>Stellungnahme vom 09.07.2012</b> Entgegen der Darstellung unter Punkt 7.1 der Begründung sind die künftigen Verkehrsflächen vor dem Abschluss des Erschließungsvertrages in das Eigentum der Stadt zu übertragen. Gemäß Ziffer 7.9 der textlichen Festsetzungen werden die Ausgleichmaßnahmen mit M1 und MA1 beziffert. Diese sind nicht im Plan wiederzufinden. Da nach aktuellem Sachstand keine Herstellung durch den vorgesehenen Erschließer erfolgen soll, ist es erforderlich, zumindest dem Fuß- und Radweg und der 4,50 m breiten Mischverkehrsfläche Ausgleichmaßnahmen separat zuzuordnen. In den B-Plan sollte eine textliche Festsetzung aufgenommen werden, wonach</p>	ja	Der Grünausgleich ist vom Planungsträger für das gesamte Plangebiet berechnet worden und in die festgesetzten Ausgleichspflanzungen eingeflossen. Grundsätzlich lösen jedoch die Verkehrsflächen auch eine eigene Ausgleichsverpflichtung aus, die im konkreten Fall nicht durch Pflanzmaßnahmen auf die an die Stadt zu übertragenden Grundstücksteilen gedeckt werden kann. Diese Ausgleichsverpflichtung umfasst auch den Fußweg Plangebiet/Lützerathstraße, der jedoch derzeit schon zu ca. 2/3 befestigt ist. Für die verbleibenden ca. 130 m <sup>2</sup> noch zu befestigende Fußwegfläche erklärt sich die GEG zur Übernahme der Ausgleichsverpflichtung im Rahmen des Erschließungsvertrages bereit, wenn hierdurch eine aufwendige Differenzberechnung zwischen Erschließungsflächen und Bauland insgesamt unterbleiben kann.

Lfd. Nr.	Amt/ Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>die im Plan dargestellten Standorte für die Bäume verändert werden dürfen, wenn die Detailplanung es vorsieht bezüglich Lage von Leitungen oder Zufahrten. Die Anbindung der Planstrasse an den Rather Kirchweg ist eine Straßeneinmündung. Bitte in der Begründung ändern. Es wird darauf hingewiesen das keine Aussage zu dem Bachlauf in der Planbegründung getroffen wurde.</p>		<p>Textliche Festsetzung bezüglich der Baumstandorte wird übernommen.  Textteil wurde in der Begründung geändert.  Der Planungsträger wird mit der Unteren Wasserbehörde abschließend klären, ob die Entwässerungsfunktion weiterhin vorgehalten werden muss. Für den Fall ihrer Notwendigkeit soll der Kanal an die neue Erschließung des Plangebietes angebunden werden. Dies sichert GEG zu.</p>
18	AWB	<p><b>Stellungnahme vom 17.07.2012</b> Es liegen keine Bedenken vor. Bewegungsflächen und Wendeanlagen sind gem. RAS 06 anzulegen.</p>	entfällt	
19	375/2 Feuerwehr	<p><b>Stellungnahme vom 25.06.2012</b> Löschwasserversorgung: Es ist eine Wassermenge von 1600l/min (96m³/h) in einem Umkreis von 300m über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden nachzuweisen Feuerwehruzufahrten: Die Gebäudezugänge dürfen nicht weiter als 50m von der öffentlichen Straße entfernt sein. Aufstell- und Bewegungsflächen: Die Flächen sind gemäß Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW einzuhalten</p>	ja	<p>Es ist bei der Verkehrsplanung eine Entnahmestelle zu planen.</p>