

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72477/04 „Gauweg“ in Köln-Buchheim eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung (Modell 2) am 28.05.2013 durchgeführt und in einer Niederschrift dokumentiert. Die in der Abendveranstaltung vorgebrachten Anregungen befinden sich zum überwiegenden Teil in inhaltlicher Übereinstimmung mit den 11 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, die vom 02.04.13 bis zum 04.06.2013 eingegangen sind.

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

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

Lfd. Nr.	Eingabesteller	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
Mündliche Stellungnahmen					
1	NN	28.05.13	<p>Verkehr Frage, wie die Verkehrsführung des Plangebietes genau geplant und ob diese mit der Wichheimer Straße verträglich ist, da die Wichheimer Straße derzeit aufgrund beidseitiger Längsparker nur einspurig befahrbar ist.</p> <p>Frage, wie die Verkehrsabwicklung in der Straße Klein Herl, insbesondere in Hinblick auf die geplante Kindertagesstätte funktionieren soll.</p>		<p>Die Verkehrsführung wird nicht verändert. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungsstraßen und Knotenpunkte wurde gutachterlich nachgewiesen. Die Wichheimer Straße ist zweispurig ausgebaut und darf lediglich einseitig dort beparkt werden, wo Parkplätze nach StVO ausgewiesen sind. Die Nordseite der Straße wird widerrechtlich beparkt.</p> <p>Auf dem Grundstück der Kita wird eine Wendemöglichkeit errichtet, so dass die Bring- und Holverkehre über die Wichheimer Straße abgewickelt werden können.</p>
2 2.1	NN	28.05.13	<p>Parken Hinweis, dass die Anzahl der Stellplätze vor dem Hintergrund,</p>		<p>Der Stellplatznachweis richtet sich nach den</p>

			dass viele Familien über mehr als nur ein Auto verfügen, nicht ausreichend ist.		Stellplatzrichtzahlen der BauO NW und der Richtzahlenliste für Pkw-Stellplätze der Stadt Köln. Diese sehen für Wohnungen einen Stellplatz je Wohnung vor. Je nach Lage kann die Anzahl erforderlicher Stellplätze in Bereichen mit hoher ÖPNV-Erschließungsqualität reduziert werden. Die geplante Anzahl an Stellplätzen geht über den erforderlichen Nachweis hinaus. Für die geplanten 44 Wohneinheiten sind 50 Stellplätze und zusätzliche Besucherstellplätze vorgesehen. Der Stellplatznachweis für die Kita für die Beschäftigten- und die Besucherparkplätze (Holen / Bringen) erfolgt ebenfalls gemäß den Stellplatzrichtzahlen der Bauordnung NW und der Stadt Köln.
2.2			<p>Kita Frage nach der Standortentscheidung für die Kita.</p> <p>Hinweis, dass die geplante Kita für die tatsächliche Nachfrage aus dem Plangebiet und der direkten Umgebung überdimensioniert ist.</p>		<p>Voraussetzung für eine bedarfsdeckende Versorgung mit Kindertagesstätten in den Stadtteilen ist, entsprechende Flächen und/oder Immobilien zu finden. Insbesondere in dicht besiedelten Stadtteilen kann dies problematisch werden. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren für Neubaugebiete werden, wenn Bedarf besteht, Flächen für Kindertagesstätten angemeldet. In Buchheim sind alle potenziellen Flächen bereits in der Bedarfsplanung enthalten, z.B. Entwicklung Herler Carree und Fläche der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife an der Bergisch Gladbacher Straße. Alternativstandorte für das Plangebiet Gauweg sind nicht erkennbar.</p> <p>Der Hinweis wird mit Verweis auf die allgemeine Bedarfssituation im Stadtteil Buchheim zur Kenntnis genommen. Für die Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren soll gemäß Ratsbeschluss vom 10.02.2009</p>

					<p>zum Ausbau U3 eine Zielquote von 40% im Kindergartenjahr 2013/14 erreicht werden. Im aktuellen Kindergartenjahr 2013/14 beträgt die Versorgungsquote im Stadtteil Buchheim insgesamt rund 23%. Damit besteht für die Kinder dieser Altersgruppe im Stadtteil Buchheim ein weiterer Ausbaubedarf.</p> <p>Bei einer perspektivischen Bedarfsplanung werden bestimmte Faktoren in die Überlegungen und Berechnungen einbezogen. Eine Rolle spielen die voraussichtliche Entwicklung der Kinderzahlen, die voraussichtlichen Zuzüge über neue Wohnbaugebiete sowie die mögliche Nutzung von Kindertagesstätten in benachbarten Stadtteilen.</p> <p>In Buchheim kann davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Kinder nicht oder nur sehr geringfügig steigt. Allerdings muss davon ausgegangen werden, dass über die Zuzüge in den neuen Wohnbaugebieten weitere Kinder zuzüglich zu den bereits bestehenden noch nicht gedeckten Bedarfen zu versorgen sein werden.</p>
3 3.1	NN	28.05.13	<p>Kita Hinweis, dass derzeit Schwierigkeiten bestehen, die bestehenden konfessionellen Kindertagesstätten voll zu belegen.</p>		<p>Der Hinweis entspricht nicht den Tatsachen. Im Stadtteil Buchheim gibt es aktuell 7 Kindertagesstätten, davon eine evangelische (Stegwiese 41) und zwei katholische (An St. Theresia, Caumannstraße 14).</p> <p>In den 4 städtischen Kindertagesstätten sind bislang noch nicht mit Kitaplätzen versorgte Kinder auf der Warteliste.</p> <p>Die evangelische Kita meldet, dass alle Plätze belegt sind und zusätzlich Kinder auf der Warteliste stehen.</p> <p>In den katholischen Kitas sind ebenfalls alle Plätze belegt, die Nachfrage ist auch hier höher als das vorhandene Platzvolumen.</p>

3.2			<p>Maß der baulichen Dichte Hinweis, dass die ausgewiesenen GRZ/GFZ (Grundflächen- und Geschossflächenzahl) nicht nachvollziehbar sind und dass die angegebenen Dichtewerte angesichts der kleinen Grundstücke nicht stimmen könnten.</p> <p>Anregung, die Bebauung am Bestand zu orientieren, damit keine Abwertung des Bestands erfolgt.</p> <p>Anregung, den Grad der Verdichtung durch eine Umplanung unter Einpassung in umgebende Grundstücksgrößen zu reduzieren.</p>	<p>Nein</p> <p>Nein</p>	<p>GRZ und GFZ sind Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, die der Bebauungsplan treffen wird. Die Werte im städtebaulichen Konzept sind Durchschnittswerte, dienen der Einschätzung des Verdichtungsgrades der Bebauung und sind informell. Für die spätere Festsetzung ist eine differenzierte Berechnung erforderlich. Die Angaben zu GRZ und GFZ im städtebaulichen Konzept erscheinen als Durchschnittswerte plausibel.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist nicht erkennbar, dass der Bestand durch die Neubebauung abgewertet wird, da die Entwicklung der Fläche von einer Wiese zu Wohnungszwecken das Quartier insgesamt deutlich aufwertet.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bauweise (Reihenhäuser) ist nicht unüblich, sondern in der Nachbarschaft vorhanden, z.B. südlich der Wichheimer Straße. Auch für die Grundstücksgrößen bestehen Vergleichsfälle, z.B. an der Einmündung der Wichheimer Straße in den Herler Ring. Zieht man zudem den Grünzug hinzu, so weist das entstehende Gebiet einen deutlich höheren Grünanteil auf als vergleichbare Wohngebiete im Stadtgebiet von Köln.</p>
3.3			<p>Grünzug Hinweis, dass der Grünzug nicht den Vorstellungen des Eingebers vom Grüngürtel entspricht. Frage nach der Breite des Grünzugs.</p>	Kenntnisnahme	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Grünzug wird eine durchschnittliche Breite von 20 m erhalten. Im südlichen Eingangsbereich entsteht wegen des Grundstückszuschnitts westlich der Stadtbahnhaltestelle ein Engpass mit einer Breite von cir-</p>

					ca 2 m Breite zuzüglich des Zugangs zur Haltestelle, also insgesamt ein lichtet Durchgangsmaß von circa 4,5 m Breite. Daran schließt sich entlang des Kitagrundstücks ein Korridor mit einer Breite von circa 11 – 16 m an. Nördlich der Kita weitet sich die Grünfläche zu Spielbereichen mit einer maximalen Breite von circa 30 m auf.
3.4			<p>Tiefgarage Hinweis, dass die Tiefgarage nur deswegen geplant wurde, um mehr Häuser verkaufen zu können.</p> <p>Anregung, auf die Tiefgarage zu verzichten und andere Haustypen mit mehr Platz für die Häuser und Gärten zu planen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nein</p>	<p>Der Hinweis stimmt nicht. Die Tiefgarage bedeutet einen finanziellen Mehraufwand für die Vorhabenträgerin. Es ist eine Vorgabe der Stadt, die Parkplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, um das Quartier von Stellplatzsammelanlagen zu entlasten.</p> <p>Die Vorhabenträgerin bietet Wohnraum für sogenannte Starterfamilien, denen die Finanzierung großer Grundstücke oder größerer Häuser nicht möglich ist, die aber dennoch erstmalig Wohneigentum erwerben möchten. Östlich an das Wohngebiet angrenzend ist gemäß den Darstellungen des Masterplans Grüngürtel Impuls 2012 ein Grünzug als Teil des Lückenschlusses des rechtsrheinischen Grüngürtels geplant. Ferner entstehen ein kleiner Quartiersplatz und eine über den Durchführungsvertrag zu sichernde gute gestalterische Fassadensprache. Damit kann auch bei kleinen Grundstücksgrößen ein attraktives Quartier entstehen.</p>
4 4.1	NN	28.05.13	<p>Umbau bestehender Straßen Frage, ob das bestehende Stück des Gauweges umgebaut wird.</p>		Am Gauweg westlich des Plangebiets sind keine baulichen Änderungen erforderlich oder beabsichtigt. Im Bereich des Plangebiets wird im weiteren Verfahren untersucht, ob aus

					Gründen der Verkehrssicherheit ergänzend ein Gehweg zu errichten ist.
4.2			Baustellenorganisation Frage, wie die Baustelle organisiert werden soll, da die bestehenden Straßen nicht ausreichend dimensioniert sind.	Ja	Im weiteren Verfahren wird von der Vorhabenträgerin ein Konzept zur Organisation der Baustellenlogistik vorgelegt.
4.3			Verkehr Bedenken, dass die bestehenden Straßen den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet nicht aufnehmen können.	Nein	Die Bedenken sind unbegründet. Die Vorhabenträgerin hat ein Verkehrsgutachten erarbeiten lassen, in dem auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen und dem Ansatz hoher Annahmen für die zukünftigen Nutzungen der Nachweis geführt worden ist, dass die bestehenden Erschließungsstraßen und Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehre sind.
5	NN	28.05.13	Luftschadstoffe Frage, ob die bestehende Luftschadstoffbelastung untersucht wurde und welche Werte im Plangebiet zu erwarten sind.		Die Luftschadstoffbelastung wurde gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass im Bereich der geplanten Wohngebäude sowie der Kindertagesstätte die für NO ₂ und Feinstaub relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV deutlich unterschritten werden.
6 6.1	NN	28.05.13	Rettungswege Frage, wie im Bestand die Rettungswege geregelt werden.		Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge verläuft über die öffentlichen Verkehrsflächen. Sie funktioniert nur dann, wenn die Vorschriften der StVO zum Parken eingehalten werden. Um dies zu erreichen, werden die öffentlichen Verkehrsflächen vom Ordnungsamt kontrolliert.
6.2			Luftschadstoffe		

			Frage, wann die Luftschadstoffe gemessen wurden.		Die Ermittlung der Luftschadstoffe erfolgt über ein komplexes Berechnungsmodell, in das Kenngrößen wie Verkehrszahlen, Verkehrssituation einzelner Fahrspuren, Steigung oder Gefälle, Art der Kfz, Aufwirbelungen, Abrieb, meteorologische Daten und die Hintergrundbelastung eingehen. Die Daten zum Verkehr stammen aus den Jahren 2010 und 2011. Die meteorologischen Daten sind aus dem Jahr 2004, welches nach Prüfung durch den Deutschen Wetterdienst (DWD) am besten die langjährigen Windverhältnisse repräsentiert. Die Hintergrundbelastung wurde aus den gemittelten Werten umliegender Messstationen aus den Jahren 2010 – 2012 ermittelt.
6.3			Baustelle Frage, wann der Baustellenverkehr stattfinden wird.		Der Baustellenbetrieb folgt hinsichtlich der täglichen Bauzeiten den gesetzlichen Vorschriften zum Baulärm. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm definiert als Nachtzeitraum die Zeit zwischen 20 und 7 Uhr.
6.4			Baugenehmigung Frage, ob bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde.		Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans ist in § 33 Baugesetzbuch geregelt und ist erst mit der sogenannten Planreife des Bebauungsplans gegeben. Diese tritt entweder nach Abschluss der öffentlichen Auslegung des Plans ein oder, falls während der öffentlichen Auslegung abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen sind, mit dem Satzungsbeschluss über den Plan. Dementsprechend ist noch keine Baugenehmigung erteilt worden.

6.5			Straßenschäden Frage, wer für die Straßenschäden aufkommen wird.		Es wird eine Dokumentation der Straßen vor und nach Durchführung der Baumaßnahme erstellt. Etwaige Straßenschäden sind vom Verursacher zu beheben.
6.6			Verkehr Frage, ob eine Lösung zu der Verkehrsproblematik, insbesondere im Bereich der Kita erarbeitet wurde.		Im Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass das bestehende Verkehrsnetz auch die Spitzenbelastungen durch die Hol- und Bringverkehre der Kita problemlos bewältigt. Eine Wendemöglichkeit für die Hol- und Bringverkehre sowie die Angestellten- und Besucherparkplätze für die Eltern sind auf dem Kita-Grundstück vorzusehen. Hierzu wird in der Erarbeitung des Bebauungsplans ein Gebäude- und Freiflächenkonzept für die Kita erstellt und über den Durchführungsvertrag für die Vorhabenträgerin verpflichtend vereinbart. Vgl. auch Punkt 4.3
7	NN	28.05.13	Parkplätze Frage über die geplante Stellplatzsituation. Hinweis, dass die geplante Anzahl der Stellplätze nicht ausreichend ist.		Vgl. Punkt 2.1
8 8.1	NN	28.05.13	Kita Hinweis, dass die Sinnhaftigkeit der Kita-Planung dann in Frage steht, wenn die konfessionellen Kindergärten tatsächlich nicht ausgelastet sind.	Kenntnisnahme	Vgl. Punkt 3.1
8.2			Grünzug Bedenken, dass die Breite des geplanten Grünzuges als Grüngürtel nicht ausreichend ist, weil nach Süden bereits eine Erweiterung gegeben sei und nach Norden entlang der Autobahn keine Vernetzung möglich sei.	Kenntnisnahme	Die Bedenken sind unbegründet. Die Breite und Ausstattung des Grünzuges wurden im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Grüngürtel Impuls 2012 in Abstimmung mit dem Verfasser Herrn Professor Aufmkolk erarbeitet. Der Masterplan geht auf die unterschiedlichen räumlichen Situationen links-

					und rechtsrheinisch ausführlich ein. Demnach bestehen rechtsrheinisch kaum Flächenpotenziale, um den linksrheinischen Charakter des Grünzugs zu reproduzieren. Deshalb soll insbesondere im Stadtbezirk Mülheim der Lückenschluss über eine fein differenzierte Grünvernetzung zu einem eigenen Charakter des Grüngürtels führen. Die Flächen hierfür wurden im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans identifiziert und benannt. Die Planung des Grünzugs Gauweg entspricht dieser Zielsetzung. Der Grünzug wird durch die Vorhabenträgerin auf eigenem Grundstück errichtet und anschließend kosten- und lastenfrei der Stadt Köln übertragen.
9 9.1	NN	28.05.13	Kita Hinweis, dass die Kita an diesem Standort fehlerhaft ist aufgrund - der fehlenden Nachfrage - der entstehenden Verkehrsproblematik		Vgl. Punkt 2.2 Vgl. Punkt 6.6
9.2			Anregung, neue Wege zu gehen und etwas Neues zu entwickeln. Die vorgesehen Ziele mit der Wohnbebauung, der Kita und dem Grünzug sind zu viel für dieses Grundstück.	Nein	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaureservefläche dargestellt. Angesichts des ausgeprägten Wohnraummanagements und des Bedarfs an Kindertagesstätten wird an dem Planungsziel festgehalten. Ferner ist das übergeordnete Ziel der Grünvernetzung zum Lückenschluss des rechtsrheinischen Grüngürtels zu beachten und findet Ausdruck in dem geplanten Grünzug. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt.
10 10.1	NN	28.05.13	Preise Frage nach der Preisklasse der Häuser.		Die Kalkulation ist noch nicht abgeschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für ein 141 m ² Haus, schlüsselfertig mit Grundstück etwas über 200.000 Euro zu er-

					warten sind. Der zwingend zu erwerbende Stellplatz ist darin nicht enthalten.
10.2			Baubeginn Frage nach dem Baubeginn.		Die Vorhaben können erst mit der Planreife des Plans baugenehmigt werden. Die Planreife tritt entweder nach Abschluss der öffentlichen Auslegung des Plans ein oder, falls während der öffentlichen Auslegung abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen sind, mit dem Satzungsbeschluss des Plans.
11 11.1	NN	28.05.13	Verkehr Frage, wie die Verkehrsleitung der bestehenden Straßen aussehen soll und ob geplant ist, die Straßen auszubauen. Frage, wie sich der Verkehr im weiteren Verlauf verteilen soll.		Die Verkehrsleitung der bestehenden Straßen wird nicht verändert. Im Plangebiet wird eine innere Erschließungsstraße das Verkehrsnetz ergänzen. Ferner wird im weiteren Verfahren untersucht, ob im Bereich des Plangebiets die Straßen Klein Herl und Gauweg aus Gründen der Verkehrssicherheit mit Fußwegen zu versehen sind, ohne jedoch den Zuschnitt der Verkehrsflächen zu verändern. Die Verkehrsverteilung läuft über den Gauweg (Zufahrt) und die Wichheimer Straße / Klein Herl. Die Tiefgarage im Gebiet wird über Klein Herl erschlossen. Ferner besteht im Plangebiet eine Planstraße als innere Quervernetzung. Dort sind weitere Stellplätze und Besucherparkplätze vorgesehen.
11.2			Erschließungsbeiträge Frage, ob auf die Anlieger Ausbaukosten für Straßen zukommen werden.		Auf die Anlieger der Straßen Gauweg und Klein Herl kommen keine Erschließungsbeiträge zu. Beide Straßen sind bereits erstmalig endgültig hergestellt worden und unterliegen nicht mehr der Erschließungsbeitrags-

			Frage, wer für Straßenschäden und für die grundsätzliche Instandhaltung aufkommt.		<p>pflicht. Eventuelle zur Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Änderungen gehen gemäß den Regelungen des Straßen- und Wegegesetzes NRW zu Lasten der Vorhabenträgerin.</p> <p>Straßenschäden werden aus den Mitteln des zuständigen Fachamts behoben. Kosten kommen nur im Falle einer grundsätzlichen Erneuerung der Straße auf alle Anwohner zu. Nach Inaugenscheinnahme der Fahrbahnen durch das zuständige Fachamt sind die Straßen jedoch ihrem Alter entsprechend in Ordnung und eine grundsätzliche Erneuerung nicht ersichtlich.</p>
11.3			Kita Hinweis, dass die Bedenken bezüglich der Kita zu prüfen sind.		Vgl. Punkte 2.2 und 3.1
12 12.1	NN	28.05.13	Verkehr Bedenken bezüglich des zunehmenden Verkehrs.		Vgl. Punkte 4.3 und 6.6
12.2			Landwirtschaftliche Nutzflächen Hinweis, dass laut einer Internetrecherche die landwirtschaftlichen Nutzflächen durch bauliche Maßnahmen grundsätzlich nicht zerstört werden dürfen, beziehungsweise nur dann, wenn die Zulässigkeit durch bestimmte Verfahren geregelt wird. Frage, wann und wer eine Entscheidung diesbezüglich getroffen hat?		<p>Der Hinweis trifft auf das Plangebiet nicht zu. Bei der Fläche handelt es sich um eine Brachfläche, die seit längerer Zeit als Wiese genutzt und im Flächennutzungsplan der Stadt Köln als Wohnbaureservefläche dargestellt ist. Mit Beschluss über den FNP im Jahr 1984 hat der Rat der Stadt Köln über die zukünftige Nutzung der Fläche entschieden. Seitdem ist die Fläche für eine Entwicklung mit Wohnen reserviert.</p> <p>Der Hinweis zielt vielmehr auf Flächen, die der FNP tatsächlich als landwirtschaftliche Flächen darstellt.</p>
12.3			Planung 2001 Hinweis, dass bereits 2001 versucht wurde, diese Fläche zu		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

			entwickeln. Damals wurden Argumente vorgetragen, die die Entwicklung verhindert haben. Diese Bedenken gelten heute immer noch.		Die Rahmenbedingungen, die zur Aufgabe der Planung im Jahr 2001 geführt haben, sind im Vorlauf der Planung neu bewertet worden. Im Jahr 2001 konnte eine Entwicklung aufgrund der damaligen Lärmsituation entlang der BAB A3 nicht erfolgen. Zwischenzeitlich wurde im Zusammenhang mit dem achtspurigen Ausbau eine Lärmschutzwand errichtet, die die Entwicklung der Fläche zu Wohnzwecken ermöglicht.
12.4			Fluglärm Hinweis, dass bei der Planung der Fluglärm zu berücksichtigen ist.	Ja	Dem Hinweis wurde bereits gefolgt. Zu dem Planungskonzept ist eine gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation erarbeitet worden, die den Fluglärm berücksichtigt. Durch den Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.
12.5			Kaltluftschneise Hinweis, dass es im Rahmen der Planung eine Umweltbetrachtung geben muss. Bereits 2001 wurde als Anregung vorgetragen, dass das Plangebiet eine klimatische Funktion als Kaltluftschneise übernimmt. Durch die Bebauung dieser Fläche wird diese klimatische Funktion erheblich beeinträchtigt. Diese Bedenken bestehen heute immer noch.		Dem Hinweis wird gefolgt. Die Aussagen aus 2001 zur schmalen Kaltluftschneise parallel zur BAB A 3 wurden vor deren Verbreiterung und Bebauung mit massiven Lärmschutzwänden getroffen. Durch die Verbreiterung und den Bau der Lärmschutzwände ist die schmale Kaltluftschneise deutlich eingeengt und in ihrer Funktion stark beschränkt. Damit hat das Plangebiet heute eine eher lokale Klimafunktion aufgrund der Kaltluftbildung, die hier über der Wiesenfläche bei austauscharmen sommerlichen Wetterlagen stattfindet. Diese wird durch die Umsetzung der Planung deutlich eingeschränkt und bleibt nur im Bereich der geplanten Grünflächen erhalten. Eine Planungsschranke liegt durch die Einschränkung der klimatischen Funktion nicht vor. Die Planung aus 2001 wurde ausschließlich

					aufgrund der hohen Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der BAB A 3 eingestellt. Diese sind durch die massiven Lärmschutzwände auf ein planbares Maß abgesenkt. Alle genannten Umweltbelange werden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens bearbeitet; erhebliche Umweltauswirkungen werden gemindert oder ausgeglichen.
12.6			Flächennutzung Anregung, die Nutzung der Fläche zu überdenken und anstelle einer Bebauung eine öffentliche Grünfläche zu errichten.	Nein	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Fläche dient angesichts des eklatanten Wohnraum Mangels der dringend erforderlichen Bedienung des Bedarfs. Mit dem Beschluss des Flächennutzungsplans 1984 hat der Rat zudem die bauliche Entwicklung der Fläche vorgegeben.
13	NN	28.05.13	Fußgängerverkehr Frage, wie der Fuß- und Radverkehr geregelt werden soll und ob Gehwege am Gauweg und Klein Herl geplant sind.		Der Zuschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen ist angemessen und wird nicht geändert. Im Bereich des Plangebiets wird im weiteren Verfahren untersucht, ob die Aufteilung der Verkehrsflächen zugunsten eines der Verkehrssicherung dienenden Fußwegs verändert wird.
14	NN	28.05.13	Parken Hinweis, dass in manchen Gemeinden zwei Stellplätze pro Wohneinheit gefordert werden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vgl. Punkt 2.1
15 15.1	NN	28.05.13	Stellplätze Frage, wo die Pkw abgestellt werden, wenn die Stellplätze nicht mit erworben werden.		Die Stellplätze werden zwingend mit den Häusern veräußert.
15.2		28.05.13	Erneuerbare Energien Frage, ob bei der Planung die Nutzung der erneuerbaren Energien eingeplant wurde.		Im Plangebiet ist die Versorgung durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen, das entweder mit Gas oder durch Holzpellets

					betrieben wird. Die Häuser haben einen sehr niedrigen Primärenergiebedarf. Durch die Nutzung von nur einem BHKW wird ein hoher Wirkungsgrad erzielt. Der Strombedarf wird ebenfalls selber gedeckt; er entsteht als Nebenprodukt des BHKW.
15.3			<p>Kita Hinweis, dass es in Buchheim bereits 11 Kindergärten gibt. Am Herler Ring besteht derzeit ein Ausweichkindergarten, der angeblich länger existieren soll.</p> <p>Frage, warum das Thema Verkehr so umfangreich diskutiert wird, wenn die Kita den Bedarf des direkten Umfeldes decken soll.</p> <p>Hinweis, dass im Umfeld bereits eine Kita geplant ist, die aber erst 2016 errichtet werden soll. Frage, wenn derzeit bereits ein erheblicher Bedarf besteht, warum die Kita erst später gebaut wird?</p>		<p>Der Hinweis entspricht nicht den Tatsachen, vgl. hierzu Punkt 3.1. Vermutlich sind mit dem Hinweis auch die Kitas in den benachbarten Stadtteilen Mülheim, Buchforst und Holweide gemeint. Die Ausweichkita am Herler Ring ist zeitlich befristet bis Ende 2015 in Containern auf dem Parkplatz eines Sportvereins untergebracht und muss bis zum Ende der Befristung an anderer Stelle ersetzt werden. Hierfür ist der Standort an der Bergisch Gladbacher Straße (ehemalige Straßenbahnwendeschleife) vorgesehen.</p> <p>Eine Kindertagesstätte erzeugt zu den Bring- und Holzeiten punktuelle zusätzliche Verkehrsbelastungen, die einen Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Aufnahmefähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes auslösen. Zu den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung vgl. Punkt 6.6.</p> <p>Den Bemühungen, Bedarfe immer möglichst zeitnah zu decken, sind Grenzen gesetzt. So bestehen häufig Probleme in der Verfügbarkeit der in der Bedarfsplanung eingestellten Flächen und Immobilien sowie Verzögerungen durch die eventuell erforderliche Schaffung von Planungsrecht. Wenn diese Hürden genommen sind, kommt hinzu, dass bei Baumaßnahmen eine fristgerechte Realisie-</p>

					<p>rung und Inbetriebnahme der Gebäude von vielen Faktoren abhängig ist. Beispielfhaft seien hier der witterungsabhängige Baufortschritt, die Mietübernahmebesichtigung und Mängelbeseitigung genannt.</p>
schriftliche Stellungnahmen					
16 16.1	NN	04.06.2013/ 05.06.2013	<p>„Mülheim 2020“ Hinweis, dass die im Integrierten Handlungskonzept (IHK) MÜLHEIM 2020 formulierten Ziele zu einer strukturell wirksamen Verbesserung im Stadtteil und zur Schaffung einer neuen Lebensqualität nicht umgesetzt wurden.</p>		<p>Die Entwicklung der Fläche ist kein Projekt des IHK MÜLHEIM 2020. Das IHK definiert 48 Projekte aus den Bereichen Lokale Ökonomie, Bildung und Städtebau, die mithilfe öffentlicher Fördermittel derzeit in der Umsetzung sind und einen allgemeinen Aufwertungsprozess im Programmgebiet in Gang setzen sollen (Multiplikatoreffekt). Private Flächenentwicklung gehört nicht zu den Maßnahmen des Förderprogramms. Die Schaffung von Wohnraum führt zu einer strukturell wirksamen Verbesserung der Wohnraumversorgung der Kölner Bevölkerung und zu einer Aufwertung der vormals untergenutzten Fläche. Die Planung des öffentlichen Grünzugs und des Quartiersplatzes dient der Schaffung einer verbesserten Vernetzung und der Steigerung der Lebensqualität auch für die bereits in Buchheim lebende Bevölkerung.</p>
16.2			<p>Steuergewinne Feststellung, dass die Stadt die Fläche ausschließlich zur Erwirtschaftung steuerlicher Gewinne entwickeln möchte.</p>		<p>Die Untersuchungen der Stadt Köln zum Wohnraumbedarf zeigen einen erheblichen Wohnraummangel auf. So definiert das Wohnungsbauprogramm 2015 einen Wohnungsbaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser von 1.600 Wohneinheiten pro Jahr. Die Entwicklung der Fläche folgt dieser Zielsetzung und dient der Bedarfsdeckung, nicht jedoch der Erzielung von Steuergewinnen.</p>

17 17.1	NN	04.06.2013/ 04.06.2013	Kaltluftschneise Bedenken, dass die geplante Bebauung zulässig ist. Bereits die Planung aus dem Jahr 2001 konnte nicht realisiert werden, da es sich bei der Fläche um eine Kaltluftschneise handelt, die wesentlich zur Luftzirkulation in den vorhandenen Siedlungsbereichen beiträgt. Durch die Bebauung wird die stadtklimatische Funktion beeinträchtigt. Dieser Klimakorridor wird durch den zunehmenden Verkehr und durch den Klimawandel mit steigenden Temperaturen zunehmend wichtiger.		Vgl. Punkt 12.5
17.2			Wasserschutzzone III b Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III B. Die Versiegelungen greifen in die Bodenwasser- und Grundwassersituation ein.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wasserschutzgebiete dienen dem besonderen Schutz der Trinkwasserversorgung. Deshalb ist bei Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten eine besondere Sorgfalt aller am Bauvorhaben Beteiligten zum Schutze von Boden und Grundwasser erforderlich. Zu diesem Zweck sind in den Wasserschutzzonen III A und III B für die Zeit der Bauausführung - neben den Bestimmungen der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung und den üblichen Anforderungen zum Boden- und Grundwasserschutz – bestimmte Auflagen zu beachten. Ein Bauverbot besteht nur für bestimmte im Gesetz geregelte bauliche Anlagen. Die geplante Wohnbebauung ist davon nicht betroffen.
17.3			Grünzug Hinweis, dass der geplante Grünzug zu klein ist und nur eine unzureichende Fläche im Masterplan Grüngürtel Impuls 2012 darstellt.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vgl. Punkt 8.2
17.4			Verkehr Bedenken, dass die Straßen Gauweg, Klein Herl und die Wichheimer Straße nicht geeignet sind, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.		Vgl. Punkt 4.3

<p>18 18.1</p>	<p>NN (33 Unterschriften)</p>	<p>03.06.13/ 04.06.13</p>	<p>Verfahren Anregung, der Planung eine realistische und praxisnahe Einschätzung zu Grunde zu legen und nicht nur abstrakte und theoretische Gutachten.</p>	<p>Ja</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat mit Beschluss vom 11.06.2012 das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts eingeleitet. Das Konzept sieht eine kleinteilige, in diesem Segment üblich dimensionierte Bebauung vor. Die Gutachten dienen ausschließlich einer sachgerechten Untersuchung planerischer Fragestellungen und Probleme. Die durch die Vorhabenträgerin beauftragten Gutachter sind abgestimmt und anerkannt in ihrer fachlichen Professionalität.</p>
<p>18.2</p>			<p>Verkehr Hinweis, dass die Verkehrssituation am Gauweg bereits heute aufgrund der einspurigen Verkehrssituation der Wichheimer Straße und der Bahnschranke problematisch ist. Auf dem Gauweg wird dadurch die Einbahnstraßenregelung oft nicht berücksichtigt.</p> <p>Hinweis, dass eine Kita an diesem Standort nicht realisierbar ist, weil die Hol- und Bringverkehre sowie die Abwicklung über Klein Herl zu nicht zumutbaren Verkehrsverhältnisse führt.</p> <p>Anregung, die Anwohner vor zu schnellem Fahren zu schützen.</p>	<p>Nein</p>	<p>Der Gauweg führt im Einrichtungsverkehr vom Herler Ring zum Plangebiet. Die derzeitige Sackgasse im östlichen Bereich wird über die neue Planstraße an Klein Herl angebunden. Die Wichheimer Straße ist häufig widerrechtlich beidseitig beparkt, was wegen der Einschnürung zu einer Einspurigkeit den Verkehrsfluss deutlich behindert. Gleichwohl ist die Wichheimer Straße zweispurig ausgebaut. Sofern die verkehrlichen Engpässe weiterhin bestehen, muss mittels einer häufigeren Begehung durch die Ordnungsbehörden eine Eindämmung des widerrechtlichen Parkens erfolgen.</p> <p>Vgl. Punkt 6.6</p> <p>Verkehrsordnende Maßnahmen sind kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Stellungnahme wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet.</p>

18.3			<p>Parken Bedenken, dass die Anzahl der Parkplätze für die Kita ausreichend ist.</p>		Vgl. Punkt 2.1
18.4			<p>Kita Bedenken, dass ein Kindergarten an diesem Standort nicht realisierbar ist, da die Kindergärten der Umgebung nicht voll ausgelastet sind.</p>		Die Bedenken sind unbegründet. Vgl. Punkt 3.1
18.5			<p>Wertverlust der Grundstücke Bedenken, dass der Gebietserhaltungsanspruch durch die Kita gefährdet wird.</p> <p>Bedenken, dass durch Verkehrsaufkommen, Lärm und Abgase ein Verlust der Grundstückswerte zu erwarten ist.</p>		<p>Die Bedenken sind unbegründet. Der Gebietserhaltungsanspruch ist ein Abwehranspruch gegenüber Vorhaben, die nicht dem Gebietscharakter entsprechen oder die sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine Kita ist eine Nutzung, die nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in Reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) ausnahmsweise und in Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) allgemein zulässig ist. Damit gefährdet die Kita den Gebietserhaltungsanspruch nicht.</p> <p>Die Bedenken sind unbegründet. Die Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehre und der entstehenden Immissionen sind im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten. Zu diesem Zweck hat die Vorhabenträgerin entsprechende Gutachten erarbeiten lassen, die die Verträglichkeit der Kita an diesem Standort positiv beurteilen. Ein Verlust des Grundstückswertes ist durch die Entwicklung der Fläche nicht zu erwarten, weil diese gemäß den Darstellungen des FNP erfolgt, die bereits seit 1984 Bestand haben.</p>
18.6			<p>Luftschadstoffe Frage, wie sich die zusätzliche Bebauung auf die Schadstoffbelastung auswirken wird? In eng bebauten Gebieten ist von</p>		Das lufthygienische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte für

			<p>einer höheren Belastung auszugehen.</p> <p>Frage, ob die Freifläche als Kompensation für die Luftschadstoffe der Autobahn gedacht ist?</p> <p>Hinweis, dass die höhere Schadstoff- und Immissionsbelastung durch den achtspurigen Ausbau der Autobahn einen weiteren Anstieg durch die höhere Verkehrsbelastung und Versiegelung erwarten lässt.</p> <p>Anregung, die Luftschadstoffbelastung im Planfall (nach Bebauung des Gebiets) zu prognostizieren.</p>	<p>Grundsätzlich ja</p>	<p>Schadstoffimmissionen im Plangebiet deutlich unterschritten werden. Die Tieflage der BAB A 3 und die Lärmschutzwände schränken die Luftschadstoffausbreitung stark ein.</p> <p>Mit Freifläche ist vermutlich das aktuell unbebaute Plangebiet gemeint. Diese dient nicht der Kompensation der Luftschadstoffe der Autobahn.</p> <p>Der Hinweis wird bestätigt, wenn auch nur in geringem Ausmaß. Die Ergebnisse des lufthygienischen Gutachtens lassen den Schluss zu, dass die Grenzwerte für Luftschadstoffe durch die erhöhte Verkehrsbelastung nicht überschritten werden. Die schalltechnische Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass die Zunahme der Lärmimmissionen durch den Mehrverkehr in einem subjektiv nicht wahrnehmbaren Bereich liegt.</p> <p>Für die Autobahn wurde ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 157.039 Kfz/Tag (Bezugsjahr: 2010) und für den Herler Ring südlich Gauweg 13.123 Kfz/Tag (Zählung 2012) zugrunde gelegt. Das Verkehrsgutachten hat in der Verkehrserzeugungsberechnung durch die Planung zusätzlich 385 Kfz/Tag (3% des Herler Rings, 0,2% der BAB A 3) ermittelt. Im Nahbereich des Herler Rings werden auch ohne luftschadstofflenkende Aufbauten wie zum Beispiel die Lärmschutzwand an der BAB die Grenzwerte deutlich unterschritten. Eine messbare Erhöhung der Luftschadstoffe durch die zusätzlichen Verkehre der Planung Gauweg kann daher ausgeschlossen werden; dessen unbenommen wird im Umweltbericht eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der</p>
--	--	--	--	-------------------------	---

					Planung stattfinden, die auch die Luftschadstoffbelastung umfasst.
18.7			Planung 2001 Frage, warum die Planung aus 2001 nicht umgesetzt wurde.		Vgl. Punkt 12.3
18.8			Versiegelung Anregung, den Eingriff durch großzügige Grünflächen oder durch eine veränderte Ansiedlung zu minimieren, um den Temperaturanstieg zu vermeiden.	Teilweise	Die Eingriffe, die durch die Planung erfolgen, werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung minimiert und ausgeglichen. Der Ausgleich wird auf der Grundlage der geplanten städtebaulichen Struktur ermittelt, im Bebauungsplan festgesetzt und kann in Teilen in dem geplanten Grünzug erfolgen.
18.9			Hochwasser Frage, wie sich die zusätzliche Versiegelung angesichts überlaufender Kanäle und nasser Keller auf die Hochwassersituation auswirkt.		Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen der Karten zur ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete des Rheins und der Strunde der Bezirksregierung Köln weder im Überschwemmungsgebiet noch im hochwassergefährdeten Bereich. Überlaufende Kanäle und nasse Keller deuten auf nicht ausreichende Kapazitäten bei Starkregenereignissen und anstehendes Grundwasser hin. Letzteres ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. weiße Wanne) zu verhindern. Für das Plangebiet ist eine ausreichende Oberflächenentwässerung nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigen. Bei der hydraulischen Berechnung ist auch die Kapazität der bestehenden Entwässerungskanalisation zu überprüfen. Zu der Frage, ob die Dimensionierung der bestehenden Kanäle auch die neu geplanten Nutzungen aufnehmen kann, wird das zuständige Versorgungsunternehmen im Rah-

					men der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren Stellung beziehen. Sollte die Kanalgröße nicht ausreichen, werden die Kosten für die Vergrößerung nach dem Verursacherprinzip durch den Vorhabenträger zu tragen sein.
18.10			Artenschutz Frage, wie es mit dem Natur- und Umweltschutz und einer Vogelschutzzone aussieht und ob es noch Fischreiher oder sonstige seltene Tierarten geben wird.		Die Vorhabenträgerin hat eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) zu Vögeln, Fledermäusen und Amphibien erarbeiten lassen. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für keine der geschützten Arten eine Brut- oder Fortpflanzungsstätte auf dem Gelände zu erwarten ist. Als Vogelschutzgebiet bezeichnet man eine Kategorie im Schutzgebietssystem Natura 2000 der Europäischen Union. Die Artenschutzprüfung verneint die Eignung der Fläche für Aufenthalt oder Brut. Ein Vogelschutzgebiet ist hier nicht gegeben.
18.11			Landwirtschaftliche Nutzung Hinweis, dass der Boden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird. Nach der Zielsetzung des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft- und Verbraucherschutz sind landwirtschaftliche Flächen nicht weiter zu versiegeln.		Der Hinweis trifft auf das Plangebiet nicht zu. Vgl. Punkt 12.2
18.12			Ausgleichsmaßnahmen Frage, ob es ein Ausgleich der versiegelten Fläche geben wird?		Vgl. Punkt 18.8
18.13			Zulässigkeit Hinweis, dass das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt. Ohne Bebauungsplan ist die Entwicklung nicht zulässig.		Es ist Ziel des Bebauungsplanverfahrens, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Nutzung zu schaffen.
18.14			Erschließungsbeiträge Hinweis, dass für die Neubebauung am Gauweg 9ff der Gau-		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

			weg belastet wurde, weil eine Erschließung des Bauvorhabens über den Herler Ring abgelehnt worden war. Bedenken, dass mit der neuen Bebauung auf die Bewohner erhebliche Kosten hinzukommen werden.		Es erwachsen daraus keine Auswirkungen auf das laufende Bebauungsplanverfahren. Vgl. Punkt 11.2
18.15			Konzept Fragen, zur Größe, Vorgärten, Kaufpreis, Wohnpark mit Wohnparkverwaltung, monatliche Umlagen, Finanzierungsmodelle der Vorhabenträgerin sowie Gestaltungsfreiheiten für die Eigentümer.		Es sind zwei Haustypen mit 81 m ² und 141 m ² Wohnfläche geplant. Die Grundstücke haben eine Größe von circa 100 m ² bis circa 260 m ² . Die Vorgärten werden eine Tiefe von 2 m bis 2,5 m erhalten. Die Hauseingänge sind zur jeweilig angrenzenden Verkehrsfläche geplant. Bei der Wohnanlage wird keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer der Reihenhäuser werden demnach eine Eigentümergemeinschaft bilden. Es sind zwei Grundstücke vorgesehen, eins nördlich und eins südlich der mittigen Erschließungsstraße. Nach dem WEG werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die Hauseinheiten werden mit Notarvertrag an den Kunden übertragen. Mit Ausnahme der Gartenhäuser kann sich der jeweilige Eigentümer im Rahmen der bauplanungs- und -ordnungsrechtlichen Möglichkeiten selbst verwirklichen. Die monatlichen Umlagen betragen nach Angaben der Vorhabenträgerin circa 200 € je Hauseinheit. Die Vorhabenträgerin bietet keine Finanzierungsmöglichkeiten an.
18.16			Gutachten Frage, wo und wann die Gutachten eingesehen werden können?		Die bisher erarbeiteten Gutachten können bei der Vorhabenträgerin oder im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

19 19.1	NN	04.06.13/ 04.06.13	<p>Parken Hinweis, dass auf der Wichheimer Straße eine Parkplatznot besteht und die vorgesehenen Parklücken nicht ausreichend sind.</p> <p>Hinweis, dass für die geplante Bebauung nur ein Parkplatz pro Haus berücksichtigt wird, was zu wenig ist.</p> <p>Bedenken, dass dadurch sich die bestehende Parksituation drastisch verschlechtern wird.</p>		<p>Vgl. Punkte 1 und 2.1 Die Vorhabenträgerin hat eine den Vorgaben der Stellplatzrichtzahlen entsprechende Anzahl an Besucherparkplätzen in der Planung zu berücksichtigen. Diese sind in der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.</p> <p>Vgl. Punkt 2.1</p> <p>Die Bedenken sind unbegründet. Vgl. Punkt 2.1</p>
19.2			<p>Kita Hinweis, dass in der Umgebung genügend Kitaplätze vorhanden sind.</p>		<p>Der Hinweis entspricht nicht den Tatsachen. Vgl. Punkt 3.1</p>
19.3			<p>Immissionen Bedenken, dass die Lärmimmissionen deutlich zunehmen und der zur Straße hin orientierte Garten in der jetzigen Art nicht mehr genutzt werden kann.</p>		<p>Die Vorhabenträgerin hat eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen. Diese kommt für die angrenzenden Bestandsgebäude am Gauweg und an Klein Herl zu dem Ergebnis, dass die Verkehrslärmsteigerungen tagsüber maximal 1,6 dB(A) und nachts maximal 1,1 dB(A) betragen, was unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Verkehrslärmpegel in einem subjektiv nicht mehr wahrnehmbaren Bereich liegt. Die Bedenken sind unbegründet; die Nutzbarkeit des Gartens in der jetzigen Form wird nicht beeinträchtigt.</p>
19.4			<p>Wertverlust der Immobilien Hinweis, dass durch die veränderte Infrastruktur mit der Wertminderung der Häuser zu rechnen ist.</p>		<p>Vgl. Punkt 18.5. Eine Verbesserung der Infrastruktur durch die Schaffung einer zusätzlichen Kinderbetreu-</p>

					ungseinrichtung führt nicht zu einem Wertverlust der bestehenden Immobilien.
20 20.1	NN	02.04.13/ 04.06.13	Erschließung Hinweis, dass der Gauweg über keine Bürgersteige verfügt, daher werden Gefahren für die Fußgänger befürchtet.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sofern Gefahrensituationen entstehen sollten, ist zunächst über ordnungsrechtliche Maßnahmen das widerrechtliche Parken auszuschließen. Zur Berücksichtigung von Fußwegen vgl. Punkt 13.
20.2			Vogelfluglinie Frage nach der Vogelfluglinie, die von Herrn Adenauer vor 10 Jahren zugesichert wurde.		Als Vogelfluglinie wird in Anlehnung an die Flugrouten von Zugvögeln die seit den 1960er Jahren ausgebaute direkte Verkehrsverbindung zwischen den Großräumen Kopenhagen und Hamburg bezeichnet. Mit der Frage ist vermutlich der Vogelzug gemeint, der den alljährlichen Zug von Zugvögeln in ihr Winterquartier und zurück bezeichnet. Eine Verbindung zu Herrn Adenauer ist unbekannt. Der Vogelzug wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.
20.3			Autobahn Hinweis, dass ein Schutzabstand von 100 m von der Autobahn zugesichert wurde.		Gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) bestehen entlang der Bundesautobahnen 40 m Anbauverbotszone und innerhalb der 100 m zur Autobahn eine Anbaubeschränkungszone. In Anlehnung an den Bestand wird die Zustimmung des Straßenbaulastträgers zur Errichtung einer Bebauung innerhalb der Anbaubeschränkungszone eingeholt.
20.4			Artenschutz Anregung, die im Plangebiet vorkommenden Arten zu schützen.	Ja	Vgl. Punkt 18.10

20.5			Wertverlust der Immobilien Bedenken, dass die in freier Bauweise (hier: Doppelhaushälfte) errichteten bestehenden Häuser durch die enge Bauweise einen Wertverlust erleiden.		Die Bedenken sind unbegründet. Eine Wertminderung der bestehenden Bebauung wird nicht entstehen, weil die Fläche gemäß den im FNP seit 1984 dargestellten Nutzungen entwickelt wird. Die Bauweise (Reihenhäuser) ist nicht unüblich, sondern in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden, z.B. südlich der Wichheimer Straße. Auch für die Grundstücksgrößen bestehen Vergleichsfälle, z.B. Wichheimer Straße, Einmündung Herler Ring.
20.6			Landwirtschaftliche Nutzung Frage, wann das landwirtschaftliche Nutzungsrecht der Flächen aufgehoben wurde?		Vgl. Punkt 12.2
20.7			Kita Zweifel, dass ein Bedarf für eine weitere Kita besteht, wo nur ältere Leute wohnen. Im Umkreis von 1 km sind 10-12 Kitas vorhanden.		Vgl. Punkte 2.2, 3.1 und 15.3
21 21.1	NN	01.06.13/ 04.06.13	Generationsübergreifende Gemeinschaften Allgemeiner Hinweis, durch ein generationsübergreifendes Wohnprojekt dem demographischen Wandel zu begegnen und einen Mehrwert zur Entlastung der Gesellschaft zu erreichen.		Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und guter ÖPNV-Anbindung gut für alle Generationen. Das Konzept sieht unterschiedliche Hausgrößen vor, die den verschiedenen Ansprüchen (auch für ältere Menschen) gerecht werden.
22 22.1	NN	03.06.13/ 04.06.13	Wertminderung der Immobilien Hinweis auf die Wertminderung der bestehenden Anwesen durch die Bebauungskonzeption. Feststellung, dass die bisherige Bebauung, die sich aus jahrzehntelanger Wohnkultur ergeben hat, mit einer für diese Umgebung unüblichen Bauweise konfrontiert wird und dass die Umgebung durch ein fremdartiges Konzept entstellt wird. Das idyllische Bild des direkten Umlands wird ausgelöscht.		Der Argumentation kann nicht gefolgt werden, vgl. Punkte 3.2 und 20.5. Die Bebauung der Fläche hat keinen Einfluss auf das Bild des direkten Umlands.

22.2			Verkehr Bedenken, dass die bestehende Infrastruktur den zusätzlichen Verkehr nicht zulässt. Die Straßen Gauweg und Klein Herl verfügen nicht über zweiseitige Straßenführung.		Vgl. Punkt 4.3 Die Bedenken sind unbegründet. Klein Herl ist zweispurig und für den Zweirichtungsverkehr ausgebaut.
22.3			Parken Bedenken, dass die Anzahl der geplanten Parkplätze ausreichend ist.		Vgl. Punkt 2.1
22.4			Erschließungsbeiträge Bedenken, dass durch die Neubebauung erneute Erschließungsbeiträge für die umliegende Bebauung zu erwarten sind.		Vgl. Punkt 11.2 Die Bedenken sind unbegründet.
22.5			Ortsbild Bedenken, dass die Umgebung (Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude, des Grüngürtels zur Bergisch-Gladbacher Straße und zur Merheimer Heide) durch ein solches „Billigbau“-Vorhaben entstellt wird.		Die Bedenken sind unbegründet. Die Umsetzung der Planung wird einen Beitrag zum Lückenschluss des rechtsrheinischen Grüngürtels leisten. Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Planung nicht berührt. Die gestalterische Qualität der Bebauung äußert sich in einem über den Bedarf hinaus gehenden Freiraumkonzept für den Quartiersplatz und den Grünzug. Die Architektursprache wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden. Eine Entstellung ist in keiner Weise zu erwarten.
23 23.1	NN	03.06.13/ 04.06.13	Gutachten Bedenken, dass die Gutachten gegen sachliche Argumente instrumentalisiert werden.		Vgl. Punkt 18.1 Die Bedenken sind unbegründet.
23.2			Ortsbild Bedenken, dass das Konzept, insbesondere die 81 m ² Häuser ohne „vernünftige“ Grünfläche, nicht ins Gebiet passen. Einfamilienhäuser mit größeren Grundstücken würden ins Gesamtbild besser passen.		Vgl. Punkt 3.2 Die Vorhabenträgerin hat gemäß den Regelungen des § 12 Baugesetzbuchs den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen

					<p>Bebauungsplans auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts gestellt, das nicht nur ihrem Geschäftsmodell entspricht, sondern auch die städtischen Forderungen nach Herrichtung eines Grünzugs zum Lückenschluss des rechtsrheinischen Grüngürtels und nach Errichtung einer Kita zur Bedarfsdeckung berücksichtigt, und das in der politischen Diskussion wegen der klaren räumlichen Struktur gelobt worden ist. Alle Häuser werden private Gärten erhalten. Entlang der Wichheimer Straße bestehen bereits ähnlich dimensionierte Grundstücke und Häuser, so dass eine mangelnde Einpassung ins Gebiet nicht zu konstatieren ist.</p>
23.3			<p>Kita Hinweis, dass die Kindergärten im Umfeld nicht ausgelastet sind und dass die meisten Kinder mit dem Auto gebracht werden.</p>		<p>Zur Auslastung der Kindergärten vgl. Punkt 3.1. Das Verkehrsgutachten legt der Verkehrserzeugungsberechnung für den Hol- und Bringverkehr der Kita äußerst hohe Werte zugrunde (50%-80%), weil von einem großen Einzugsgebiet ausgegangen wird und die Autobahn BAB A 3 eine Trennwirkung ausübt.</p>
23.4			<p>Parken Bedenken, dass die geplante Anzahl der Parkplätze nicht ausreicht, da die Tiefgaragenplätze nicht gekauft werden müssen. Bereits im Bestand bestehen Parkprobleme.</p>		<p>Die Bedenken sind unbegründet. Vgl. Punkte 2.1 und 15.1</p>
23.5			<p>Infrastruktur Hinweis, dass in der Umgebung keine fußläufig zu erreichende Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind.</p>		<p>Das Plangebiet befindet sich circa 600 m (Luftlinie) vom Stadtteilzentrum Holweide-West an der Bergisch Gladbacher Straße entfernt und damit innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Einzugsbereichs von 700 m. Eine Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist im</p>

					<p>Stadtteilzentrum gegeben. Gleichwohl ist insbesondere für die ältere Bevölkerung das Stadtteilzentrum fußläufig weit entfernt. Mit der Fußwegvernetzung des Grünzugs und der geplanten Weiterführung der Wege im Rahmen des Lückenschlusses des rechtsrheinischen Grüngürtels wird eine direktere Anbindung an die Bergisch Gladbacher Straße entstehen. Ferner wird geprüft, ob die Stadtbahnbrücke über die BAB A 3 im Rahmen der Entwicklung des Plangebiets Gauweg für Fuß- und Radverkehr geöffnet werden kann.</p>
23.6			<p>Soziales Bedenken, dass die Häuser kein seniorengerechter Wohnraum sind, weil bei zweigeschossiger Bauweise eine Treppe zu bewältigen ist.</p> <p>Bedenken, dass durch die kleinteiligen Strukturen soziale Probleme vorprogrammiert sind und dass die Belange der jetzigen und zukünftigen Anwohner nicht berücksichtigt werden.</p>		<p>Die Bedenken sind unbegründet. Zwar ist kein vollständig barrierefreies Wohnen beabsichtigt, jedoch bedient die Vorhabenträgerin die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungs- und Altersgruppen mit zwei verschiedenen großen Haustypen.</p> <p>Den Aussagen der Vorhabenträgerin zufolge bestehen in den von ihr bereits errichteten Wohngebieten weder soziale Spannungen noch eine Fluktuation der Bewohner. Mit durchschnittlich 20 Jahren Bindung an das Wohneigentum scheint vielmehr ein großes Maß an Identifikation mit dem Eigentum einherzugehen, was auch für das Plangebiet Gauweg eine stabile soziale Struktur erwarten lässt.</p>
23.7			<p>Rechtliche Mittel gegen Planung Hinweis, dass seitens der an der Mitgestaltung der Baupläne interessierten Bürgerinnen und Bürgern sicherlich alle rechtlichen Mittel zur Verhinderung der Bauplanung ausgeschöpft werden.</p>		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der hohe Untersuchungsaufwand, der von der Vorhabenträgerin unternommen wird, beweist, dass eine Sensibilität gegenüber den Belangen der benachbart wohnenden</p>

					Bürgerinnen und Bürger besteht.
24 24.1	NN	03.06.13/ 04.06.13	Zulässigkeit Frage, ob die Grünfläche Bauland ist und wann die Nutzungsänderung der Fläche vom Ackerland zum Bauland erfolgt ist?		Vgl. Punkt 12.2
24.2			Verkehr Frage nach der Regelung des Verkehrs im Plangebiet und Umgebung. Frage, wann die hinter (östlich) der Autobahnbrücke in einem schlechten Zustand befindliche Wichheimer Straße erneuert wird.		Vgl. Punkt 11.1 Die Wichheimer Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben am Gauweg sind nicht vorgesehen.
24.3			Parken Bedenken, dass die geplante Tiefgarage ausreichend ist.		Die Bedenken sind unbegründet. Vgl. Punkt 2.1
24.4			Baudichte Hinweis, dass die geplanten Grundstücksflächen im Vergleich zur bestehenden Bebauung zu klein bemessen sind. Frage nach der GFZ und GRZ.		Die Größe der Grundstücke und die Zahlen für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) bewegen sich in einem in diesem Bausegment üblichen Bereich. Die konkrete Bezifferung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs.
24.5			Grünzug Anregung, dass der geplante Grünzug zu klein ist und mit dem Masterplan „Grüngürtel: Impuls 2012“ neu zu berechnen ist.		Vgl. Punkt 8.2
24.6			Autobahn Hinweis, dass die geplante Bebauung im Autobahnbereich liegt und Frage, ob es eine Sondergenehmigung gibt.		Vgl. Punkt 20.3
25	NN	03.06.13/	Art der Bebauung		

25.1		04.06.13	Bedenken, dass die kleinteilige Bebauung mit im Vergleich zum Bestand kleinen Grundstücken zu einer Wertminderung der Anliegergrundstücke führen kann.		Vgl. Punkte 3.2 und 20.5
25.2			<p>Parken Bedenken, dass die geplante Anzahl der Parkplätze zwar gesetzeskonform, aber nicht ausreichend ist.</p> <p>Hinweis, dass im öffentlichen Raum kein weiterer Bedarf gedeckt werden kann und dass wegen der Haltestellennähe der bestehende Parkraum bereits als Park-and-Ride-Parkfläche missbraucht wird.</p> <p>Hinweis, dass eine zusätzliche Belastung durch den Verkehr der Kita zu erwarten ist. Eine Wendemöglichkeit an der Kita ist unrealistisch.</p> <p>Hinweis, dass durch zukünftig verstärkte Kontrollen an der Wichheimer Straße der Parksuchverkehr in die Umgebung verdrängt wird und den Parkraum im Bereich Gauweg / Klein Herl zusätzlich belastet.</p>		<p>Die Bedenken sind unbegründet. Vgl. Punkt 2.1</p> <p>Der Hinweis auf die Belegung von Besucherparkplätzen für Park+Ride wird an die zuständige Fachdienststelle weitergegeben. Sofern die Verkehrsfunktion der bestehenden Straßen dadurch beeinträchtigt wird, kann dagegen ordnungsrechtlich eingeschritten werden. Vgl. Punkt 6.6</p> <p>Auch im Bereich Gauweg / Klein Herl sind die Freihaltung der Rettungswege und die Aufrechterhaltung der Verkehrsfunktion zu gewährleisten. Sollte dort durch widerrechtliches Parken die verkehrliche Funktionsfähigkeit eingeschränkt werden, so sind die Kontrollen auf diesen Bereich auszuweiten.</p>
25.3			<p>Kita Anregung, die Kita-Bedarfsplanung mit Hinweis auf die Zweifel an der verkehrlichen Umsetzbarkeit und am Bedarf zu prüfen.</p>	Ja	Zur Kita-Bedarfsplanung vgl. Punkt 2.2 Zur verkehrlichen Umsetzbarkeit vgl. Punkt 6.6.
25.4			<p>Tiefgarage Bedenken hinsichtlich der Lärm-, Licht- und Abgas-Emissionen. Anregung, dies im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu prüfen.</p>	Ja	Alle Umweltbelange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet; erhebliche Umweltauswirkungen werden gemindert oder ausgeglichen. Die Tiefgarage ist hinsichtlich der von ihrer

					<p>Zufahrt ausgehenden Immissionen detailliert untersucht und geplant worden: Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräuschimmissionen sogar die hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen Richtwerte eines Reinen Wohngebiets unterschreiten. Das lufthygienische Gutachten geht nicht dezidiert auf die Tiefgarage ein. Jedoch kann aus den Eingangsdaten und der daraus ermittelten Immissionsprognose über die geringe Anzahl an Quell- und Zielverkehren der Tiefgarage belastbar geschlossen werden, dass die entstehenden Abgasimmissionen nicht zu einer Überschreitung von Grenzwerten führen wird, da diese im Bereich Klein Herl bereits deutlich unterschritten werden. Um ungewünschte Lichtreflexe ausfahrender Pkw auf die Bestandsgebäude zu vermeiden, wurde die Zufahrt zur Tiefgarage gegenüber zweier bestehender Garagen positioniert und der Beginn der Rampenneigung deutlich in das Plangebiet hineinverlegt. Dadurch entsteht ein Abstand der Pkw, die die Rampe hinauffahren, zur öffentlichen Verkehrsfläche, so dass ungewünschte Blendwirkungen nicht entstehen werden.</p>
25.5			<p>Planung 2001 Hinweis, dass die Planung aus 2001 mit dem Verweis auf die Umwelterheblichkeitsprüfung nicht realisiert wurde. Die Bedenken von damals haben heute noch Gültigkeit. Anregung, diese bei weiteren Entscheidungen zu berücksichtigen und hierzu Stellung zu nehmen.</p>	Ja	<p>Zum Hinweis vgl. Punkt 12.3</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
26 26.1	22 Eingeber,	01.06.13/ 03.06.13	<p>Kita Bedenken gegen die geplante Kita aus folgenden Gründen: Verkehrsprobleme in den Spitzenstunden, starke Beeinträchtigung</p>		<p>Die Bedenken sind unbegründet.</p> <p>Vgl. Punkt 6.6</p>

		<p>gung für die bestehenden Straßen</p> <p>Aufgrund des demographischen Wandels ist keine Kita erforderlich</p> <p>In direkter Nachbarschaft sind bereits sieben Kitas vorhanden (Benennung mit Adresse)</p> <p>Trägerschaft problematisch</p> <p>Belastung städtischer Haushalt</p> <p>Teurer Lärmschutz wegen Autobahn und KVB</p>	<p>Vgl. Punkt 2.2</p> <p>Vgl. Punkt 3.1</p> <p>Probleme der Trägerschaft sind nicht zu erkennen. Vielmehr ist die Vorhabenträgerin bemüht, frühzeitig im Bebauungsplanverfahren einen Träger für die Kita zu finden und planerisch einzubinden.</p> <p>Die Stadt Köln ist verpflichtet, bedarfsgerecht für jedes Kind einen Platz in einer Kindertagesstätte bereitzustellen. Entsprechende Mittel werden im städtischen Haushalt bereitgehalten. Auch seitens Bund und Land wurde bisher die Neuschaffung von Plätzen U3 gefördert.</p> <p>Der Lärmschutz an der BAB A 3 ist bereits fertig gestellt. Die Kosten hierfür wurden vom Straßenbaulastträger getragen. Der Lärmschutz kommt insbesondere den bestehenden Wohnnutzungen zugute. Der Lärmschutz entlang der Stadtbahntrasse ist sowohl für die Kita als auch die neu entstehende Wohnnutzung erforderlich und wird von der Vorhabenträgerin finanziert. Neben dem Schutz des Wohnens und der Kita wird der neue Grünzug vor dem Lärm der Stadtbahntrasse geschützt. Dies kommt der Allgemeinheit zugute.</p>
--	--	--	---