

Auflistung der zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen und deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren

Inhalt der Stellungnahmen	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
Es wird die Frage nach einem Verkehrskonzept gestellt und die problematische Verkehrsanbindung an die Aachener Straße thematisiert. Insbesondere sei die Verkehrsanbindung Weidens morgens eine Zumutung.	Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt. Die Verkehrsbelange wurden von den städtischen Fachdienststellen im Rahmen der Dienststellen-Beteiligung beurteilt. Ein qualitatives Verkehrskonzept wurde nicht erstellt und auch nicht eingefordert, da es aufgrund der maximal circa 40 zusätzlichen Wohneinheiten nicht zu einer hohen Mehrbelastung kommen wird. Die zu prognostizieren circa 200 zusätzlichen Fahrbewegungen verteilen sich auf 24 Stunden und liegen innerhalb der natürlichen Verkehrsschwankungen.
Das Gebiet sei als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und der Grünzug West werde seit Jahren nicht umgesetzt. Der Anfang einer Bebauung des geplanten Grünzug West sollte nicht erfolgen. Auch im Gebietsentwicklungsplan werde der Grünzug West als Ziel der Landesplanung definiert. Die Bewohner von Weiden wünschen sich mehr Lebensqualität und Naherholungsmöglichkeiten.	Die Einwendungen gehen von der falschen Annahme aus, wenn sie unterstellen, dass durch die Planung eine Grünfläche des Grünzug West überplant würde. Ferner liegt der Änderungsbereich außerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Der zu ändernde Bebauungsplan aus dem Jahre 1995 trägt zwar in seinem Arbeitstitel unter anderem die Bezeichnung Grünzug West, eine Bebaubarkeit des Änderungsbereich ist jedoch schon seit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes 59440/03 am 06.03.1995 planungsrechtlich zulässig. Mit der Änderungsplanung wird lediglich eine Umplanung von bisher I-geschossigen Gartenhofhäusern in freistehende II-geschossige Wohngebäude vorgenommen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass das Rheinland die stärkste Wachstumsregion in NRW ist. Bis 2030 wird Köln ein Einwohnerzuwachs in Höhe von 105.000 Einwohnern prognostiziert. Nur wenige andere Städte haben eine positive Wachstumsprognose, darunter Münster, Bonn und Düsseldorf. Es ist wichtig, dass Köln zukunftsfähig bleibt und den Menschen Arbeit und Wohnraum bietet. Die Kronstädter Straße bietet sich zur Realisierung von Wohnungsbau auch deshalb an, da bereits eine Erschließung und die notwendige Infrastruktur vor-

	handen sind und der Realisierungsaufwand sich in Grenzen hält. Stadtentwicklungspolitisch gesehen müssen solche Flächen genutzt werden.
Es wird gefragt, ob im Zuge der Baumaßnahme die Pappelbaumreihe gefällt würden.	Die vorhandenen Pappeln müssen sowohl mit Realisierung der bestehenden Festsetzungen als auch nach den geplanten Änderungsfestsetzungen gefällt werden. Ein Ersatz wird jedoch nach den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln vorgenommen.
Die neue Bebauung sollte nicht zu hoch geplant werden, damit angrenzende Grundstück nicht zusätzlich verschattet würden.	Sowohl von der Bezirksvertretung Lindenthal, als auch vom Stadtentwicklungsausschuss wurde die vorgestellte Variante 1 favorisiert, welche den öffentlich ausgelegten Bebauungsvorschlag mit II-geschossiger Stadthausbebauung für circa 40 Wohneinheiten vorsieht.
Es wird nach den Quadratmeterpreisen für die geplanten Eigentumswohnungen gefragt.	Mangels Kenntnis der Grunderwerbskosten wurden keine Angaben gemacht.
Die Planung sehe gehobenes Wohnen vor, welches für junge Familien, die dringend Wohnraum suchen, nicht bezahlbar sei und somit nichts zur Milderung der Wohnungsnot beitrage. Des Weiteren sei die Infrastruktur in Weiden schlecht, da es außer dem Einkaufszentrum kaum mehr Geschäfte geben würde. Weiden sei nicht auf weitere Einwohner vorbereitet.	Sowohl von der Bezirksvertretung Lindenthal, als auch vom Stadtentwicklungsausschuss wurde die vorgestellte Variante 1 favorisiert, welche den öffentlich ausgelegten Bebauungsvorschlag mit II-geschossiger Stadthausbebauung für circa 40 Wohneinheiten vorsieht.
Es wird gefragt, ob die Bebauung überhaupt noch verhindert werden könne, wenn es sich um bestehendes Baurecht handele.	Klarzustellen ist, dass anhand des Bebauungsplanes von 1995 für dieses Grundstück Baurecht besteht. Es hätte also bereits bebaut werden können. Der Bebauungsplan sieht eine eingeschossige Gartenhofbebauung vor, welche bisher nicht realisiert wurde, da diese nach heutigen Maßstäben nicht attraktiv ist. Es stellt sich also nun die Frage, ob man das alte Konzept ändern möchte, um eine neue Konzeption zu finden, welche attraktiv ist. Zu diesem Zweck wurden die vorgestellten Varianten diskutiert und die Bürgerinnen und Bürger gebeten, dabei mitzuwirken, auf welche Variante die Entscheidung fallen soll.
Es wird gefragt, ob es möglich sei, mit der Bebauung weiter von der Kronstädter Straße abzurücken. In diesem Zusammenhang wird sich für die Variante 3 mit einzeiliger Bebauung ausgesprochen, die aber nicht direkt an	Aufgrund der erläuterten Wohnungsnot in Köln wurde die Variante 1 gewählt, welche die Fläche besser ausnutzt. Selbst die Variante 1 verdichtet nicht in dem Maße, in dem die umgebende Bebauung verdichtet ist.

der Kronstädter Straße, sondern nach hinten versetzt realisiert werden sollte.	Außerdem sind alle vorgestellten Varianten der ursprünglichen Idee von 1995 vorzuziehen und weisen eine geringere Flächenversiegelung auf.
Es wird gefragt, ob das betreffende Grundstück nicht in einer weiteren Bebauungsplanänderung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden kann.	Dies wird verneint. Es wird nochmals dargestellt, dass an der westlichen Grenze des jetzigen Bebauungsplanes Schluss ist und keinesfalls darüber hinaus geplant werden wird.
Es wird das Thema Lärm angesprochen. Die größte Lärmquelle für Weiden sei die Autobahn A 4. Da der Wind meist aus westlicher Richtung kommt, wird der Lärm der A 4 genau in Richtung des Wohngebietes getragen. Es wird angeregt, zu überprüfen, ob es sich bei der Bebauung an der Kronstädterstraße überhaupt um eine lohnende Investition handelt, da die Lärmbelastung dort auch außerordentlich hoch sein wird. Die Verkehrsanbindung ist darüber hinaus ebenfalls problematisch. Auch wenn der Autobahnananschluss nur wenige 100 Meter entfernt ist, beträgt die Fahrtzeit regelmäßig 20 Minuten, bei Veranstaltungen im Stadion oder ähnlichem auch deutlich darüber hinaus.	Der Anregung wurde entsprochen. Es wurde ein lärmtechnisches Gutachten erstellt in dem sowohl der Verkehrslärm der relevanten Straßen als auch der Sportlärm der angrenzenden Sportplätze betrachtet werden. Der Bebauungsplan setzt basierend auf den ermittelten Verkehrslärmbelastungen entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen fest, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. Des Weiteren werden durch eine geringfügige Verschiebung der westlichen Baukörper nach Süden, in Verbindung mit Spielbetriebsbeschränkungen auf dem östlichen Sportplatz, die Sportlärmissionen für die neue Bebauung planerisch berücksichtigt. Unabhängig von den zum Teil auftretenden langen Fahrtzeiten wird vor dem Hintergrund der großen Nachfrage an Wohnungen an der Realisierung der Variante 1 festgehalten.
Es wird als störend empfunden, dass an den neuen Konzepten, auch bei einer geringeren Versiegelung deutlich mehr Schadstoffemissionen von dem neuen Wohngebiet ausgehen werden als ursprünglich geplant, da es sich um mindestens doppelt so viele Wohneinheiten handeln wird. Des Weiteren wird die Preisgestaltung es jungen Familien sicherlich nicht möglich machen, eine der Wohnungen zu erwerben.	Der Meinung wird nicht gefolgt. Nach bestehendem Planungsrecht ist von einem Grundstückspreis von circa 200.000 € pro Einheit auszugehen. Dies ist in dieser Lage nicht erschwinglich. Bei den anderen Varianten sind deutlich geringere Grundstückspreise pro Einheit zu veranschlagen. Die favorisierte Variante 1 stellt einen sinnvollen Kompromiss dar, der sich am nachfrageorientierten Wohnungsmarkt orientiert. Auch wenn sich primär keine jungen Familien hier ansiedeln werden, wird durch die Schaffung neuer Wohnungen durch Umzug Wohnraum an anderer Stelle frei, der gegebenenfalls auch von jungen Familien beansprucht werden kann.
Es wird angemerkt, dass die eingeschossige Bauweise, welche in den 90er Jahren gewählt wurde, eventuell aus dem Gedanken heraus entstanden ist, eine zusätzliche Verschattung der Kronstädterstraße zu vermeiden.	Die mit der Variante 1 gewählte II-geschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss kann wegen der Abstände zur vorhandenen Bebauung augenscheinlich nicht zu unzumutbaren Verschattungen führen. Darüber hinaus werden maximale

	Wandhöhen festgesetzt, die einer Überhöhung der Gebäude vorbeugt.
Es wird gefragt, welchen Ausgleich es für die Bebauung der Fläche geben wird.	Ein Ausgleich für die Bebauung der Fläche wurde bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts ermittelt und durch Anpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes realisiert. Da mit der Änderungsplanung keine stärkere Versiegelung ermöglicht wird als mit den zurzeit bestehenden Festsetzungen, ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich und aus Kostengründen auch nicht vorgesehen.