

## Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 63469/07

### –Arbeitstitel: Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Ehrenfeld– fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 07.12.2016 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs 63469/07 mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 15. Dezember 2016 bis einschließlich 16. Januar 2017 beim Stadtplanungsamt (Stadthaus).

Während der Auslegungsfrist sind 264 Stellungnahmen abgegeben worden; vier Stellungnahmen sind nicht fristgerecht eingegangen und werden im Anschluss an diese Abwägungstabelle gesondert behandelt.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und nummeriert. Daran anschließend werden der Inhalt der Stellungnahmen (stichwortartig) sowie die Entscheidung durch den Rat dargestellt.

Von den abgegebenen Stellungnahmen werden nur diejenigen aufgeführt, welche die planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen sowie diejenigen, die sich auf die Auswirkungen der Festsetzungen beziehen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird Name und Adresse der Absender der Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Hinweise zu einigen eingegangenen Stellungnahmen: Die Stellungnahme 72 enthält nur personenbezogene Daten. Die Stellungnahme 97 wird unterstützt von 1908 Bürgerinnen und Bürgern, deren Namen (ohne Adresse nur mit Angabe des Landes) aus der entsprechenden Change.org-Petition als Anlage beigefügt wurde. Die Stellungnahme 102 lautet: „Ich finde das Konzept von schlüssig, sinnvoll und deswegen sehr gut“. Es ist nicht ersichtlich welches Konzept hiermit gemeint ist. Die Stellungnahme 244 enthält nur persönliche Äußerungen zu JACK IN THE BOX, keine Aussagen zum Bebauungsplan-Entwurf und wird daher in der Abwägungstabelle nicht aufgeführt.

| Stellungnahme  | Entscheidung durch den Rat                         | Begründung   |
|--|--|--|
| laufende Nummern 1-65, 67-70, 73-82, 84-86, 88-92, 94-98, 100-101, 103-108, 110-134, 136-179, 181-187, 189-209, 211-232, 234-243, 245-246, 248-264   |  |  |
| Die Bürgerinnen und Bürger sprechen sich für einen Erhalt der soziokulturellen und vielfältigen Nutzungen (JACK IN THE BOX, JackWho, Urban Gardening etc.) sowie zum Erhalt und der Schaffung von Shared Community Spaces auf dem Gelände aus. | Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt | Das Plangebiet war in der Vergangenheit in Abstimmung mit der Eigentümerin der Grundstücke durch Zwischennutzungen (wie JACK IN THE BOX, JackWho, Urban Gardening etc.) geprägt. Sämtlichen Nutzern wurde während des Planverfahrens wirksam |

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>   |
|--|-----------------------------------|---|
| <p>Hierzu werden folgende Argumente vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Moderne Stadtentwicklung zeichne sich durch die Berücksichtigung von Vielfalt, Kultur und einer zukunftsweisenden Ausrichtung aus. JACK IN THE BOX erfülle diese Voraussetzungen und sei darüber hinaus bundesweit bekannt. Städte wie Köln stünden bezüglich der Attraktivität in einem Wettbewerb mit anderen Metropolen (national und international). Um hier mithalten zu können, seien Projekte wie JACK IN THE BOX notwendig. Es solle sich an den Projekten in anderen europäischen Städten orientiert werden. Es lohne sich, den Weg eines kreativen Ansatzes zu verfolgen, denn schließlich werde diese Entscheidung eine generelle Ausrichtung des Quartiers im speziellen und Ehrenfelds im generellen als „Kultur/- und Innovationsraum für die nächsten Jahre und Jahrzehnte mitbestimmen.</li><li>- Im Bebauungsplan sollten die planerischen Voraussetzungen für den Verbleib von JACK IN THE BOX bzw. die soziokulturelle und vielfältige Nutzung auf dem Güterbahnhof sichergestellt werden. Der erfolgte Wegzug von JACK IN THE BOX bedeute nicht, dass auf die soziokulturelle Arbeit im neuen Quartier verzichtet werden könne. Im Baufeld MI 4 solle weiterhin die Integration eines Arbeitsförderungs-, Kultur- und Eventbetriebs berücksichtigt werden.</li></ul> <p>Im Bebauungsplan-Entwurf werde weder der politisch gewollte soziokulturelle Betrieb noch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen dieses Betriebs erwähnt. Es sei daher nicht ersichtlich, ob und inwieweit der Beauftragung des Stadtentwicklungsausschusses vom 22.01.2015 Genüge getan werde. In der Begründung solle daher folgender Passus aufgenommen werden:</p> <p>„Entsprechend des politischen Bekenntnisses zu einem soziokulturell lebendigen Quartiers sind die vom StEA am</p> |                                   | <p>gekündigt.</p> <p>Nun soll die ehemalige Güterbahnhofsfläche, die eine der letzten großen Entwicklungsflächen in Ehrenfeld darstellt, zu einem gemischt genutzten Viertel mit urbaner Dichte und einem hohen Wohnanteil umgenutzt werden.</p> <p>Die Verwirklichung von circa 450 Wohneinheiten im Mischgebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.</p> <p>Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.02.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofes in Köln-Ehrenfeld und die Durchführung eines kooperativen Gutachterverfahrens zur Erstellung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Planungskonzeptes als Grundlage für die weitere Entwicklung und die Bauleitplanung beschlossen.</p> <p>Das kooperative Gutachterverfahren (Mehrfachbeauftragung) wurde von der Investorin in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln, Stadtplanungsamt von März 2014 bis Mai 2014 mit insgesamt vier Planungsbüros durchgeführt.</p> <p>Die Jury sprach einstimmig die Empfehlung aus, das städtebauliche Konzept des Teams Carsten Lorenzen ASP mit Becht ApS und für den östlichen Teilbereich (Bereich um die Güterhalle) den Entwurf des Teams d.n.a. Trint und Kreuder mit Lill + Sparla als Grundlage für die weitere Entwicklung und die Bauleitplanung heranzuziehen.</p> <p>Das von den Planungsbüros erarbeitete städtebauliche Konzept ist die Grundlage für den Bebauungsplan.</p> <p>Das Konzept für die Entwicklung des Plangebietes sieht den Erhalt der Güterhalle vor. Dabei soll die Halle in ein neues Gebäude integriert werden. Für die Nutzungen der Güterhalle besteht gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein großes</p> |

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>   |
|--|-----------------------------------|---|
| <p>22.01.2015 geforderten planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ermöglichung eines für die Umgebung lärmverträglichen Arbeitsförderungs-, Event- und Kulturbetriebs – soweit wie bisher möglich – geschaffen worden. Die dafür notwendige PKW-Ausfahrtsmöglichkeit an der Ostspitze des Geländes lässt der B-Plan grundsätzlich zu. Details zur Integration von Arbeitsförderungs-, Event- und Kulturbetrieb sollen im städtebaulichen Vertrag, Details zur Ostspitzenausfahrt sollen im Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer oder zukünftigen Eigentümern geregelt werden.“</p> <p>Neben der Ausfahrt an der Vogelsanger Straße, die eine Besucherzahl von circa 100–150 zulasse, müsse eine Ausfahrt an der Ostspitze geschaffen werden, um auch einen Abfluss des Veranstaltungsverkehrs zu ruhesensiblen Zeiten zu ermöglichen.</p> <p>Die Kulturfläche solle 1.500 Personen fassen können.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kein Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet, um den Fortbestand von JACK IN THE BOX e.V./JackWho zu sichern.</li><li>- Die Güterhalle solle für eine soziokulturelle Nutzung und Veranstaltungen erhalten bleiben.</li></ul> <p>Sie solle als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Als Zweckbestimmung werde „soziale und kulturelle Einrichtungen“ vorgeschlagen.</p> <p>Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche könne auch auf privaten Flächen erfolgen, wenn keine gleichermaßen geeigneten Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand zur Verfügung stünden. Dies sei vorliegend der Fall. Es gebe mehrere Lösungsansätze und Konzepte, sowie Finanzierungsmodelle, um das Vorhaben real umsetzen zu können.</p> |                                   | <p>Spektrum. So könnten sich hier auch soziokulturelle Nutzungen, Ateliers etc. ansiedeln.</p> <p>Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen im MI 4 ist eine, wie von den Einwender/-innen gewünschte soziokulturelle Nutzung grundsätzlich möglich.</p> <p>Die Aufnahme des gewünschten Passus in die Bebauungsplanbegründung erfolgt nicht.</p> <p>Wie bereits ausgeführt ist mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen grundsätzlich die Ermöglichung eines Arbeitsförderungs-, Event- und Kulturbetriebs gegeben. Auch einer direkten Zufahrt zur Vogelsanger Straße stehen die Festsetzungen nicht entgegen. Eine wie von dem Einwender vorgetragene Sicherung im städtebaulichen Vertrag bzw. im Erschließungsvertrag kann nicht erfolgen. Hierfür müsste bereits eine detaillierte Planung vorliegen und mit der Grundstückseigentümerin abgestimmt sein.</p> <p>Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine direkte Ausfahrt zur Vogelsanger Straße möglich, eine Prüfung der genauen Ausgestaltung bleibt dem konkreten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.</p> <p>Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgte zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sowie der Wohnbebauung im Mischgebiet vor Störung der Wohnruhe vor allem im Nachtzeitraum. Dies schließt jedoch eine grundsätzliche Neuansiedlung von JACK IN THE BOX im Plangebiet nicht aus, sofern die Nutzungen nicht unter den Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen. Hier von ausgenommen ist JackWho, aufgrund des Störgrades, der mit einer Diskothek einhergeht.</p> <p>Der Anregung die Güterhalle als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziale und kulturelle Einrichtung“ festzusetzen wird nicht gefolgt.</p> |

| <b>Stellungnahme</b> | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>   |
|----------------------|-----------------------------------|---|
|                      |                                   | <p>Bei der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB muss es sich um eine der Allgemeinheit dienende Anlage handeln. Des Weiteren muss sie einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein. Entscheidend ist dabei, dass die Anlage oder Einrichtung der Allgemeinheit dient und dass eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.</p> <p>Nach diesen Voraussetzungen ist auch die Trägerschaft der Anlagen und Einrichtungen zu beurteilen. Liegt die Trägerschaft in der Hand einer natürlichen oder juristischen Person des Privatrechts, ist es erforderlich und auch ausreichend, wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird.</p> <p>Der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche muss konkret und eindeutig bestimmt sein, das heißt die Festsetzung muss sich auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen.</p> <p>Aus den von den Einwender/-innen vorgetragenen Nutzungsvorstellungen kann nicht eindeutig gefolgert werden, dass die vorgenannte Voraussetzungen erfüllt sind.</p> <p>Eine eigenständige Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB ist entbehrlich, soweit Gemeinbedarfsanlagen in den Baugebieten zulässig sind oder zugelassen werden können.</p> <p>Im Bebauungsplan wird für die „Ostspitze“ um die ehemalige Güterhalle ein Mischgebiet ausgewiesen, in dem mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig sein werden, hierunter würde auch grundsätzlich eine wie von den Einwender/-innen gewünschte sozio-kulturelle Nutzung fallen. Wenn das Nutzungskonzept der Interessenten für die ehemalige Güterhalle die zukünftigen Festsetzungen einhält, steht planungsrechtlich einer solchen Nutzung nichts entgegen. Im Rahmen eines konkreten</p> |

| Stellungnahme   | Entscheidung durch den Rat                                | Begründung  |
|---|---|---|
|   |   | <p>Bauantrages wäre dann vom Bau-herrn der Nachweis zu erbringen, dass die vorgesehene Nutzung sowohl im Hinblick auf die Verkehrsanbindung als auch emissionstechnisch mit der Nachbarschaft verträglich ist.</p> <p>Die konkrete Nutzung der Güterhalle ist allerdings eine Entscheidung der Eigentümerin.</p>  |
| <p>laufende Nummern 23, 41-42, 56, 60-62, 64, 68-70, 77-78, 80, 88-90, 94, 97, 101, 104, 108, 112, 117, 121, 127, 135, 136, 155, 178, 186, 215, 220, 223, 236, 238-239, 245 und 249</p>   |   |   |
| <p><u>Ausgewogene Bevölkerungsstruktur/geförderter Wohnungsbau</u></p> <p>Es sei wichtig im Zuge der Quartiersentwicklung eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten und die notwendige urbane Diversität in einer Stadt zu fördern.</p> <p>Hierzu werden folgende Vorschläge/Anmerkungen gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine teuren Eigentumswohnungen;</li> <li>- 38 % der Bevölkerung von Ehrenfeld hätten einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein, die maximalen Monatsmieten sollten 400 € warm für eine Wohnung für eine Person und 800 € warm für eine Wohnung für zwei Personen betragen;</li> <li>- Sozialer Wohnungsbau solle in allen zu errichtenden Häusern gleichmäßig realisiert werden, um eine Ghettoisierung einzelner Wohnblöcke zu vermeiden;</li> <li>- mindestens ein Drittel der neu gebauten Wohnbaufläche solle als echter sozialer Wohnungsbau (Belegungsbindung) und ein weiteres Drittel der Gesamtwohnfläche als kostengünstige, einfach ausgestattete Wohnungen mit einer Mietpreisbindung von maximal 10 €/qm errichtet werden;</li> <li>- Fixierung der freiwilligen Verwirklichung von gebundenem</li> </ul> | <p>Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt</p> | <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verhindern keine ausgewogene Bevölkerungsstruktur. Die Integration von genossenschaftlichen Wohnprojekten ist möglich.</p> <p>In Bezug auf den geförderten Wohnungsbau ist folgendes zu erläutern:</p> <p>Ein Ziel der Kölner Wohnungspolitik ist es, das Angebot an preiswertem Wohnraum zu steigern. Wohnen stellt ein Grundbedürfnis dar und ist gleichzeitig zentraler Standortfaktor im Wettbewerb der Städte.</p> <p>Zur Sicherung der wohnungspolitischen Ziele in Köln hat der Rat der Stadt bereits im Jahr 2013 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen als programmatische Grundlage verabschiedet. Ergänzend dazu wurde das sogenannte Kooperative Baulandmodell als ein wichtiges Instrument zur Umsetzung dieser Ziele beschlossen.</p> <p>Das Kooperative Baulandmodell verpflichtet Investoren bei Planvorhaben, die eine Bebauungsplanung brauchen, einen Teil der Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten. Außerdem sollen sie unter anderem die Kosten für die aufgrund des Vorhabens zusätzlich erforderliche soziale Infrastruktur teilweise übernehmen.</p> <p>Im vorliegenden Fall hat die Prüfung ergeben, dass das koopera-</p> |

| Stellungnahme  | Entscheidung durch den Rat                                | Begründung  |
|--|---|---|
| <p>Wohnraum in Höhe von 20 %;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beibehalt der ursprünglich vorgesehenen 30 % Sozialwohnungen;</li> <li>- Integration von genossenschaftlichen Wohnprojekt;</li> <li>- Durch die Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf (circa 45.000 qm Wohnfläche und circa 450 Wohneinheiten geplant) ergebe sich eine rechnerische Wohnungsgröße von circa 100 m². Im städtebaulichen Vertrag sei sicherzustellen, dass die Anzahl der Wohnungen auf mindestens 640 (ca. 70 qm pro Wohneinheit) erhöht werde.</li> </ul> |   | <p>tive Baulandmodell nicht zur Anwendung kommt, da der erforderliche Anteil von 33 % Bodenwertsteigerung nach Abzug der Kosten und Lasten nicht beim Planbegünstigten verbleibt.</p> <p>Die Investorin hat sich jedoch in einem städtebaulichen Vertrag freiwillig dazu verpflichtet, 20 % der Geschossfläche für Wohnnutzung als öffentlich geförderter Wohnungsbau entsprechend den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW (WFB) zu errichten.</p> <p>Die von einigen Einwender/-innen gewünschte Festschreibung von Mietpreisen kann in einem Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.</p> <p>Die Erhöhung der Anzahl der Wohnungen auf 640 ist unrealistisch. In der Bebauungsplanbegründung werden Bruttogeschossflächen (BGF) und keine Wohnflächen (WF) angegeben. Von dieser BGF sind circa 25 % für Wände, Treppenhäuser etc. abzuziehen um auf eine reine WF zu kommen. Bei den genannten 45.500 m² ergibt sich eine WF von circa 33.750 m² und somit eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 75 m². Zur Erreichung, der auch von den Einwender/-innen gewünschten ausgewogenen Bevölkerungsstruktur ist mit diesem Wert ein Wohnungsmix aus größeren und kleineren Wohnungen realisierbar.</p> |
| <p>laufende Nummern 41, 42, 71 und 109</p>   |   |   |
| <p><u>Verkehr</u></p> <p>Zum Thema Verkehr werden folgende Argumente vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsplanung solle Zufahrten zu Tiefgaragen (Anwohnerparken sowie Parken für Gewerbe und Veranstaltungen) bei Shared Spaces Konzepten berücksichtigen.</li> <li>- Entwicklung eines Parkraum- und Verkehrskonzeptes, das über das eigentliche Planungsgelände hinausgehe. Die Über-</li> </ul>   | <p>Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt</p> | <p>Aufgrund von mehreren, etwa zeitgleich in Bearbeitung befindlichen Projektentwicklungen im Stadtteil Ehrenfeld wurden umfassende verkehrliche Analysen für die gesamte Gebietsentwicklung durchgeführt.</p> <p>Die Analysen mit Hilfe der Mikrosimulation zeigen, dass der Mehrverkehr, der im Planfall aus den insgesamt angesetzten Gebietsentwicklungen berücksichtigt wird, an zahlreichen Knotenpunkten ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden kann.</p>   |

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>   |
|---|-----------------------------------|---|
| <p>legung einer zusätzlichen Buslinie sei nicht ausreichend.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Es werde ein Verkehrskonzept benötigt, welches die umliegende Situation berücksichtige.</li><li>- Errichtung von Fahrradwegen</li><li>- Radweg entlang der Lärmschutzwand</li><li>- Errichtung einer „Quartiersgarage“ mit teils öffentlichen und teils privaten Einheiten und mit gemeinsamen Zufahrten im Osten und Westen.</li></ul> <p>Ein öffentlicher Teil könne flexibel für den Bedarf von Gewerbe und bei Veranstaltungen in der Ostspitze genutzt werden. Ein Teil des Parkraums könne für das Anwohnerparken bewirtschaftet werden, optional könne die Fachhochschule oder andere Anlieger angebunden werden. Die zentralen Zufahrten würden das oberirdische Gelände von Zielverkehren entlasten. Oberirdischer Shared Spaces würde Lieferverkehren vorbehalten. Hierdurch könnten Abkürzungs- und Durchgangsverkehre verhindert werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- In Verlängerung der Vogelsanger Straße seien mit der Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks „CityPark Köln“ in der Vitalisstraße weitere Verkehrsströme zu berücksichtigen.</li><li>- Die Kreuzung Ostspitze sei bereits im Bestand nicht zufriedenstellend und werde durch die zu erwartende Entwicklung noch komplizierter (u. a. lange Wartezeiten für Rad- und Fußverkehr, keine sinnvolle Radverkehrsführung erkennbar, starkes Verkehrsaufkommen aus wechselnden Richtungen).</li></ul> <p>Eine fortschrittliche ÖPNV-Anbindung, Car-/Bike-Sharing, ein nachhaltiges und klimaschonendes Verkehrskonzept, ein Konzept für den Radverkehr, der Kreuzungsbereich an der Ostspitze (Optionen mit Kreisverkehr unter Berücksichtigung der Fuß- und Radverbindungen, sowie Zufahrt zu Parken für Ver-</p> |                                   | <p>Jedoch verbleiben mögliche Kapazitätsdefizite an mehreren Knoten, die zum großen Teil allerdings auch schon im Bestand sichtbar sind. In dem Verkehrsgutachten wurden knotenbezogene Optimierungsmaßnahmen diskutiert und bewertet, die die beschriebenen Defizite lindern können. Über städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Projektentwicklern werden Regelungen getroffen, welche Leistungen zu welchem Zeitpunkt durch den Projektträger zu veranlassen sind. Zum Teil sind die Maßnahmen aufgrund bereits bestehender Verkehrseinschränkungen durch die Stadt Köln selbst zu tragen.</p> <p>Die derzeitigen Erschließungspläne orientieren sich an dem Straßenausbau analog der Severinstraße in der Kölner Südstadt. Aufgrund der geringen Verkehrsmenge und der reduzierten Geschwindigkeit ist vorgesehen, den Radverkehr auf der Planstraße zu führen. Für den geplanten Quartiersplatz im Bereich des MI 3 und MI 4 erfolgte die Festsetzung eines Fahrradfahrrechtes für die Allgemeinheit. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Fahrradfahrer von der Vogelsanger Straße kommend auf kurzem Wege die Planstraße erreichen können.</p> <p>Ein zusätzlicher Radweg entlang der Lärmschutzwand ist nicht geplant.</p> <p>Im Verkehrsgutachten wird bereits dargelegt, dass die Verlegung einer Buslinie außerhalb des Bebauungsplanverfahrens untersucht werden soll, um das Plangebiet besser an den ÖPNV anzubinden.</p> <p>Car-/Bike-Sharing-Konzepte, Anwohnerparken etc. sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zulässig.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt nur die Fläche der Tiefgarage jedoch nicht ihre konkrete Ausgestaltung fest; dies bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.</p> |

| Stellungnahme  | Entscheidung durch den Rat                            | Begründung  |
|--|---|---|
| <p>anstaltungen und Gewerbe) würden bei den bisherigen Planungen vermisst.</p>   |   |   |
| <p>Laufende Nummern 25, 27-29, 31, 36-38, 41, 45, 50, 55, 57, 58, 60, 62, 69, 71, 77-80, 86, 89, 90, 94, 97, 98, 108, 109, 117, 186, 215, 223, 245 und 249</p>   |   |   |
| <p><u>Shared Spaces</u></p> <p>Die Verkehrsfläche solle als Shared Spaces gestaltet werden. Es gehe beim Konzept von Shared Spaces um den Paradigmenwechsel, der die Dominanz des MIV zugunsten „menschensfreundlichen Straßen“ verringere. Shared Spaces setze anstatt starrer Regulierung (Verkehrsschilder, Ampeln, Straßenmarkierungen etc.) auf soziale Regeln und gegenseitige Rücksichtnahme. Bei der Planung müssten die Belange von z. B. behinderten, älteren oder mobilitätseingeschränkten Menschen besondere Berücksichtigung finden, hierfür gebe es die verschiedensten Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Widerspruch zur Barrierefreiheit und Shared Spaces sei nicht gegeben.</p> | <p>Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt</p> | <p>Im Bebauungsplan erfolgt ausschließlich die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Festsetzung bezüglich des geplanten Ausbaustandards überschreitet die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte zwischen der Grundstückseigentümerin und der Stadt Köln eine Abstimmung über die Anforderungen an den zukünftigen Verkehrsraum. Die derzeitigen Pläne sehen einen Ausbau vergleichbar mit der Severinstraße in der Kölner Südstadt vor. Dieser Ausbaustand ist zwischen einem normalen Trennprofil und einem Shared Spaces anzusetzen. Die eigentliche Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, wie oben bereits angedeutet, jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern im Rahmen der Erschließungsplanung.</p> |
| <p>laufende Nummern 66 und 238</p>   |   |   |
| <p><u>Stellplatzschlüssel</u></p> <p>Es solle ein minimaler Stellplatzschlüssel = 0,0 für das gesamte Gebiet insbesondere für den Wohnungsteil vorgegeben werden. Vorbehaltlich der noch zu erstellenden Satzung durch den Rat der Stadt Köln, aufgrund Änderungen der BauO NRW im Dezember 2016 zu „§51 BauO NRW –Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder-</p> <p>Die Siedlung solle Autofrei gestaltet werden.</p>  | <p>Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt</p> | <p>Gemäß § 51 Absatz 1 BauO NRW müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen Stellplätze errichtet werden.</p> <p>§ 51 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 tritt erst zum 1. Januar 2019 außer Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt haben die Bauaufsichtsbehörden in Gebieten, für die die zuständige Kommune keine Satzung über notwendige Stellplätze oder Fahrradabstellplätze erlassen hat, diese Vorschrift anzuwenden.</p> <p>Der Rat der Stadt Köln hat noch keine Satzung über notwendige Stellplätze oder Fahrradabstellplätze erlassen, so dass § 51 Ab-</p>  |

| Stellungnahme   | Entscheidung durch den Rat                                | Begründung  |
|---|---|---|
|   |   | <p>satz 1 BauO NRW weiterhin anzuwenden ist.</p> <p>Ein Stellplatzschlüssel von 0,0 kann somit im Bebauungsplan nicht vorgegeben werden.</p>  |
| <p>laufende Nummern 56, 60, 62, 69, 77, 78, 80, 88, 89, 94, 97, 108, 117, 135, 155, 186, 210, 215, 223 und 249</p>  |   |   |
| <p><u>Baugruppen</u></p> <p>Im Bebauungsplan-Entwurf gebe es keine Berücksichtigung von Baugruppen, obwohl dies eine sinnvolle Strategie zur Wertschöpfung von qualitativ hochwertiger Architektur sowie einem sinnvollen Städtebau sei. Die Nachfrage nach Baugruppenplätzen sei enorm hoch.</p> <p>Die Verankerung von Baugruppen solle über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.</p> <p>Hierzu werden von den Einwender/-innen unterschiedliche Forderungen gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzept-Vergabe zu einem festgelegten Grundstückspreis gemäß dem Gutachterausschuss an drei bis vier Baugruppen oder Wohnprojekt-Genossenschaften mit insgesamt mindestens 60 Wohnungen. Hierbei solle in jedem der vier Baufelder mindestens eine Parzelle an ein Wohnprojekt vergeben werden.</li> <li>- Verankerung im städtebaulichen Vertrag, dass mindestens 40 % Baugruppenplätze zu schaffen seien.</li> </ul> | <p>Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt</p> | <p>Die Stellungnahmen werden insoweit berücksichtigt, als das die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Entwicklung einzelner Grundstücke durch Baugruppen nicht entgegenstehen.</p> <p>Es ist korrekt, dass städtebauliche Verträge die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzen können, um die Modalitäten der Nutzung zu konkretisieren. Eine verbindliche Festlegung zu Baugruppen erfolgt im vorliegenden Fall nicht.</p> |
| <p>laufende Nummern 64, 101, 117, 212, 220, 238 und 245</p>   |   |   |
| <p><u>Freiräume</u></p> <p>Freiräume seien so wichtig wie noch nie in Köln. Der aktuelle Bebauungsplan sei nicht geeignet diese Freiräume zu erhalten.</p> <p>Grünflächen sowie Platz für Nutzgärten/Obstwiesen, Spielflächen</p>   | <p>Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt</p> | <p>Ein Merkmal des aus dem kooperativen Gutachterverfahren hervorgegangenen Siegerentwurfes ist die Schaffung einer Grünverbindung zwischen der notwendigen Lärmschutzwand und der geplanten Bebauung. Hier wird ein Aufenthaltsort für die Bewohner sowie die Öffentlichkeit entstehen. Bereits im Rahmen des</p>  |

| Stellungnahme   | Entscheidung durch den Rat                             | Begründung   |
|---|--|--|
| <p>und Raum zur öffentlichen Nutzung schaffen.</p> <p>Es sollte mehr Eigeninitiative und Individualität in der Gestaltung der Grünfläche durch die zukünftigen Bewohner ermöglicht werden.</p>  |  | <p>Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Festsetzung von Qualitäten für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Dabei werden mindestens 60 % dieser Fläche mit einer Extensivwiese angelegt, um eine hohe Biodiversität schaffen zu können. Südlich angrenzend zu dieser öffentlichen Grünfläche erfolgt die Errichtung einer 12,0 m hohen Lärmschutzwand. Um hier eine angemessene Aufenthaltsqualität zu sichern, wird diese Lärmschutzwand auf einer Höhe von circa 6,0 - 6,5 m innerhalb der öffentlichen bzw. privaten Grünfläche angeschüttet, so dass nur eine Höhe von 5,5 m bis 6,0 m sichtbar bleibt.</p> <p>Westlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird ein Spielplatz errichtet. Hierfür erfolgt ebenfalls die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.</p> <p>Nutzgärten/Obstwiesen sind in der Planung nicht vorgesehen.</p> |
| <p>Laufende Nummer 81</p>   |  |  |
| <p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Das Plangebiet sei für Kindergarte, Grünfläche und Wohnungen ungeeignet, da die vorbeifahrenden Züge extrem laut seien.</p>   | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p>     | <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in einer schalltechnischen Untersuchung u.a. auch der Schienenverkehrslärm untersucht. In den Bebauungsplan sind umfangreiche Lärmschutzfestzungen aufgenommen worden. Diese gewährleisten trotz der erheblichen Vorbelastungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p>  |
| <p>laufende Nummern 92, 117 und 238</p>   |  |  |
| <p><u>Gestaltung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird angeregt, das Areal des ehemaligen Jack in the Box e.V. in etwa so zu erhalten und die übrige Fläche mit kleinen Einfamilienhäusern und einem Park zu bebauen.</li> <li>- Es solle offen aussehen und keine Wand von Wohnblocks entstehen.</li> </ul> | <p>Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.</p> | <p>Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs stellt im Stadtteil Ehrenfeld eine der letzten großen Konversionsflächen für die städtebauliche Weiterentwicklung dar.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es durch die Festsetzung eines Mischgebietes ein gemischtes Quartier mit Gewerbe und einem wesentlichen Anteil an Wohnnutzung zu entwickeln. Im Planbereich sind zudem die Errichtung einer Kindertagesstätte und</p>  |

| Stellungnahme  | Entscheidung durch den Rat                                | Begründung   |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrgeschossige Gebäude sollten im Altbaustil errichtet werden.</li> <li>- Es wird eine organischere Bebauung (äußere Form der Gebäude bzw. deren Anordnung) sowie eine ökologisch/ nachhaltige –nicht uniforme- Neubebauung gewünscht.</li> <li>- Es seien ausreichende überdachte Stellplätze für Fahrräder, Lastenräder und Fahrradanhänger vorzusehen.</li> </ul>   |   | <p>die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einem Spielplatz geplant.</p> <p>Die Verwirklichung von circa 450 Wohneinheiten im Mischgebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein kooperatives Gutachterverfahren (Mehrfachbeauftragung) mit insgesamt vier Planungsbüros durchgeführt.</p> <p>Die Jury sprach einstimmig die Empfehlung aus, das städtebauliche Konzept des Teams Carsten Lorenzen ASP mit Becht ApS und für den östlichen Teilbereich (Bereich um die Güterhalle) den Entwurf des Teams d.n.a. Trint und Kreuder mit Lill + Sparla als Grundlage für die weitere Entwicklung und die Bauleitplanung heranzuziehen.</p> <p>Das von den Büros gemeinsam erarbeitete städtebauliche Konzept ist die Grundlage für den Bebauungsplan.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu Fahrradabstellplätzen von den einzelnen Bauherren zu erbringen.</p> |
| <p>laufende Nummern 93, 97, 99, 101, 119, 129 und 245</p>  |   |  |
| <p><u>Nutzungen</u></p> <p>Von den Einwender/-innen werden unterschiedliche Vorschläge zur Nutzung vorgetragen:</p> <p>Indoor Spielplatz, Eigentumswohnungen, Discounter und Drogerie, Studentenwohnheim, Multiveranstaltungsraum für Flohmärkte, Konzerte, Werkstätten und Ateliers, kein Hotel oder Luxuswohnungen, Hotel-, Hostel- und Boardinghousekomplex sowie Wohnungen und Gewerberäume und Gastronomie</p> <p>Es wird angeregt den Bauwagenplatz „Wem gehört die Welt“ in</p> | <p>Die Stellungnahmen werden teilweise berücksichtigt</p> | <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es durch die Festsetzung eines Mischgebietes ein gemischtes Quartier mit Gewerbe und einem wesentlichen Anteil an Wohnnutzung zu entwickeln. Im Planbereich sind zudem die Errichtung einer Kindertagesstätte und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einem Spielplatz geplant.</p> <p>Das Mischgebiet wird gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Absatz 4 BauNVO in Gebietsteile gegliedert, in denen zum einen Wohnen unzulässig (MI 1, MI 3 und MI 4), zum anderen überwiegend Wohnen (MI 2.1 bis MI 2.5)</p>  |

| Stellungnahme  | Entscheidung durch den Rat                         | Begründung   |
|--|--|--|
| <p>das Plangebiet zu verlagern, da dieser vor der Schließung stehe.</p>  |  | <p>zulässig ist.</p> <p>Die von den Einwender/-innen gemachten Nutzungsvorschläge sind im Plangebiet grundsätzlich zulässig, wenn teilweise auch nur in Teilgebieten. Die tatsächliche Zulässigkeit einer Nutzung bleibt jedoch dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.</p> <p>Der Anregung den Bauwagenplatz „Wem gehört die Welt“ in das Plangebiet zu verlagern kann nicht gefolgt werden. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept (Ergebnis des kooperativen Gutachterverfahrens) sieht hierfür keine Flächen vor. Die Verwirklichung von circa 450 Wohneinheiten im Mischgebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.</p>  |
| <p>laufende Nummern 82, 97, 180, 182, 186 und 188</p>  |  |  |
| <p><u>Mietstand</u></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan stehe „<i>Das Plangebiet ist leergezogen und der größte Teil von Bebauung freigestellt. Bei den noch vorhandenen Gebäuden handelt es sich vornehmlich um Gewerbehallen, die bis Ende Oktober zwischenvermietet waren. [...] Vor diesem Hintergrund sind die Mietverträge mit den Mietern einvernehmlich beendet worden und das Plangebiet ist seit Ende Oktober leergezogen.</i>“</p> <p>Die Begründung sei in diesem Punkt fehlerhaft. Tatsächlich sei das Plangebiet noch nicht vollständig leergezogen. Hinsichtlich einiger Mietverhältnisse seien noch Rechtsstreite anhängig. Überdies sei die Zwischenvermietung von Gewerbehallen zum Teil bis zum 31.12.2016 gelaufen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p> | <p>Das Plangebiet war in der Vergangenheit in Abstimmung mit der Eigentümerin der Grundstücke geprägt durch Zwischennutzungen. Sämtlichen Nutzern der Güterhalle wurde während des Planverfahrens wirksam zum 31.12.2015 gekündigt.</p> <p>Mit zwei Mietern führt die Eigentümerin Rechtsstreitigkeiten. Die Eigentümerin kündigte die gewerblichen Mietverhältnisse mehrfach. Sie erhob jeweils Räumungsklage. Gegen einen der beiden Mieter hat die Eigentümerin ein Versäumnisurteil erstritten, aufgrund dessen die Vollstreckung erfolgreich betrieben wurde. Das Landgericht hat das Versäumnisurteil bestätigt.</p> <p>Gegen den anderen Mieter ist in 1. Instanz ein Räumungstitel erstritten worden. Hiergegen hat der Mieter Berufung eingelegt. Bislang wurde die Berufung noch nicht begründet. Der Mieter wohnt derzeit auf dem Gelände. Aufgrund der wirksamen Kündigung des Mietverhältnisses, ist damit zu rechnen, dass ein Vollstreckungstitel ergeht.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ange-</p> |

| Stellungnahme  | Entscheidung durch den Rat                         | Begründung   |
|--|--|--|
|  |  | <p>passt.</p> <p>Die Begründung nimmt Bezug auf eine große Halle im Vorbereich, die der Verein JACK IN THE BOX gemietet hatte, sowie kleinere Hallen, in denen Proberäume für Bands zur Verfügung gestellt wurden. Mit dem Verein JACK IN THE BOX und den Mietern dieser kleineren Hallen wurden Aufhebungsverträge geschlossen, die das Mietverhältnis zum 31.12.2016 einvernehmlich beendeten. Diese Hallen sind vollständig leergezogen.</p> <p>Das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in her-vorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Auch die sich aufgrund eines Mietvertrags ergebenden Interessen dürfen bei der planerischen Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben. Bei der planerischen Abwägung unbeachtet bleiben können hingegen alle (betroffenen) Interessen, die entweder -objektiv- geringwertig oder aber nicht schutzwürdig sind. Nicht schutzwürdig sind Interessen dann, wenn ihrem Vertrauen in den Bestand oder Fortbestand die Schutzwürdigkeit fehlt. Die Tatsache, dass die Mietverhältnisse wirksam gekündigt wurden, lässt die Schutzwürdigkeit entfallen. Die Interessen der Mieter, deren Mietverhältnisse wirksam gekündigt wurden, stellen daher keinen abwägungsbeachtlichen Belang dar.</p> |
| <p>laufende Nummer 83 Stadtwerke Köln GmbH für die AWB Abfallwirtschaftsbetriebe Köln GmbH</p>   |  |  |
| <p>Das Heranrücken einer Wohnnutzung an den der Abfallentsorgung dienenden Betrieb werde kritisch gesehen.</p> <p>Hierzu werden folgende Argumente vorgetragen:</p> <p><u>Verkehrliche Erschließung:</u></p> <p>Die Erschließung des Plangebietes solle über eine neue Erschließungsstraße erfolgen, die im Osten an die Vogelsanger Straße und im Westen an den Maarweg anbinde. Die Planstraße</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</p> | <p><u>Verkehrliche Erschließung</u></p> <p>Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sind die Knotenpunkte mit Festzeitprogrammen untersucht worden, d.h. dass die Signale nach vorgegebenen Zeitabläufen geschaltet werden. Im Gegensatz dazu werden vor Ort in der Regel verkehrabhängige Steuerungen geschaltet, die noch besser auf die tatsächlich eintretenden Belastungen abgestimmt werden können. Dies wird auch für den hier behandelten Knotenpunkt Maarweg/Fuhrpark AWB/</p>  |

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>  |
|---|-----------------------------------|--|
| <p>werde jedoch auf Grund von Zwangspunkten (Erhalt der Stellplätze der Fachhochschule) mit einem Versatz zur Einfahrt der AWB an den Maarweg angebunden. Dieser Versatz habe zur Folge, dass die Linksabbieger nicht gleichzeitig geschaltet werden könnten. Das hierauf erarbeitete Signalkonzept, das ein versetztes Schalten der Linksabbieger der Hauptrichtungen vorsehe und die Nebenrichtungen in einzelnen Phasen bediene, führe dazu, dass die Zufahrt zum Betriebsgelände der AWB in der Abendspitze eine ungenügende Qualitätsstufe E erhalte. Die in der Bebauungsplanbegründung angegebene Zahl von 5 Fahrten in der Spitzenstunde (Zufahrt vom AWB-Gelände) sei nicht nachvollziehbar. Eigene Ermittlungen im Jahr 2011 hätten ergeben, dass in der Zeit zwischen 7:00 und 8:00 Uhr die maximale Belastung der Zufahrt am Maarweg auftrete. In dieser Zeit seien 33 Linksabbieger und 13 Rechtsabbieger auf das Gelände gefahren. 19 Fahrzeuge, 10 nach links und 9 nach rechts, hätten das Gelände verlassen.</p> <p>Vollständig unberücksichtigt bliebe der Umfang der für den Betrieb erteilten Genehmigung. Für die den Zeitraum von 7:30 bis 8:30 Uhr widerspiegelnde Spitzenstunden vormittags sei in dem der Genehmigung zu Grunde liegenden Verkehrsgutachten ein Zielverkehr für die Anbindung Maarweg von insgesamt 38 Fahrzeugen zu Grunde gelegt, davon 25 in Richtung Norden und 13 in Richtung Süden. Als Quellverkehr werde für die gleiche Zeit 10 Fahrzeuge zu Grunde gelegt, und zwar 5 in Richtung Norden und 5 in Richtung Süden. Für die den Zeitraum von 16:00 bis 17:00 Uhr abdeckende Spitzenstunde nachmittags sei ein Zielverkehr in Bezug auf die Anbindung Maarweg von 12 Fahrzeugen, 5 davon in Richtung Norden und 7 davon in Richtung Süden, und ein Quellverkehr von 72 Fahrzeugen, 39 davon in Richtung Norden und 33 davon in Richtung Süden, ermittelt worden. Auf dieser Prognose beruhe die Auslegung der Zufahrt Maarweg und die erteilte Genehmigung. Der so genehmigte Betrieb bliebe in der</p> |                                   | <p>Planstraße so sein. Für den Linksabbiegestrom aus Süden, der in der bisher festgelegten Geometrie separat von dem Linksabbieger aus Norden geschaltet werden muss, wird eine gesicherte Signalisierung mit separater Anforderung vorgesehen. Dies bedeutet, dass in der Steuerung erkannt wird, ob Zielverkehr von Süden zum Betriebsgelände der AWB vorhanden ist und auch, ob die Freigabezeit verlängert werden muss oder nicht.</p> <p>Für eine Richtung der AWB-Zufahrt entsteht in der Abendspitze nur dann eine Qualitätsstufe E, wenn man den Zusatzverkehr des Plangebiets hinzurechnet, ohne darauf abgestimmte Optimierungsmaßnahmen an der Länge der Signalphasen vorzunehmen. Nimmt man solche Maßnahmen aber vor, erhält der betroffene Strom laut Verkehrsgutachten (Anlage 6.0.7, Seite 2/8, Knoten 3, unterster Strom) die Qualitätsstufe D. In der Morgenspitze weist der Strom indes die Qualitätsstufe C auf. Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend überarbeitet. Auch im Text des Verkehrsgutachtens wird diese Tatsache ergänzt, die bisher nur aus den Tabellen in der Anlage des Verkehrsgutachtens ersichtlich war.</p> <p>Die angesetzte, durch eine aktuelle Verkehrszählung ermittelte Belastung sagt nicht aus, dass eine größere Verkehrsmenge (in diesem Fall die genehmigte Verkehrsmenge) nicht auch ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden kann. Dies war im Rahmen des Verfahrens aufgrund der vorliegenden Zählraten nicht Gegenstand der Betrachtung.</p> <p>Hinsichtlich der von den AWB in ihrer Stellungnahme genannten Zahlen der Betriebsgenehmigung bestehen gutachterlich derzeit keine Bedenken, dass diese Menge nicht leistungsfähig abgewickelt werden wird. Dies gilt auch für den Fall, dass diese Mengen in den untersuchten Spitzenstunden auftreten würden. Die in den Signalprogrammen (selbst in Festzeit) gezeigten Freigabezeiten reichen deutlich aus, um diese Verkehrsmengen in der Spitzen-</p> |

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>   |
|---|-----------------------------------|---|
| <p>Begründung des Bebauungsplanentwurfs unberücksichtigt.</p> <p>Die Schlussfolgerung, die Qualitätsstufe E bedeute in diesem Fall nur, dass für diese überschaubare Anzahl an Fahrzeugen leicht erhöhte Wartezeiten akzeptiert werden könnten sei auf dieser Grundlage nicht aufrechtzuerhalten.</p> <p>Feststellungen einer Verkehrszählung könnten allenfalls das jeweilige Betriebsgeschehen am Tag der Zählung erfassen. Dies könne für die Beurteilung des Ziel- und Quellverkehrs auf dem Betriebsgelände aber schon deshalb nicht maßgeblich sein, weil dieser maßgeblich von den Arbeitszeiten der jeweiligen Mitarbeiter geprägt sei. Diese könnten sich einerseits ändern, andererseits bestehe in weiten Teilen die Möglichkeit, über Gleitzeit die Arbeitszeit nach vorne und hinten zu verschieben. Demgegenüber sei ein mit der Entsorgung der im Stadtgebiet Köln anfallenden Abfälle beauftragtes Unternehmen darauf angewiesen, dass die Entsorgungsaufgabe zu jedem Zeitpunkt unabhängig davon erfüllt werden könnten, ob die der Genehmigung zu Grunde liegenden Annahmen gerade ausgeschöpft würden oder nicht. Auch die Annahme, dass die Verkehrsspitzenzeiten des AWB-Zielverkehrs und AWB-Quellverkehrs zu den Verkehrsspitzen des allgemeinen Verkehrs zeitversetzt seien, verkenne den Bestand der für den Betrieb erteilten Genehmigung.</p> <p>Eine derart statische Betrachtung, wie sie dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liege, würde von vorneherein jedwede Entwicklung des Betriebsstandorts behindern.</p> <p>Solche Entwicklungen seien indes bereits heute absehbar. Das vorhandene Verwaltungsgebäude reiche nicht mehr zur Unterbringung aller Mitarbeiter aus. Darüber hinaus sei der Umzug von Verwaltungsmitarbeitern aus der Krefelder Straße vorgesehen.</p> <p>Mittelfristig sei eine Erweiterung des Verwaltungsgebäudes um 32 Büroräume in der Planung. Des Weiteren sei eine Erweiterung des vorhandenen Sozialgebäudes mit erforderlichen Sozialräu-</p> |                                   | <p>stunde abzuwickeln.</p> <p>Es ist üblich und zulässig, den Bestand der Verkehrsbelastung nicht aufgrund der Betriebsgenehmigungen der Anrainerbetriebe, sondern aufgrund von repräsentativen Verkehrszählungen zu ermitteln und hierauf Auslastungsprognosen für den Fall der Umsetzung städtebaulicher Planungen zu stützen. Insofern darf in die Verkehrsprognose auch eingestellt werden, dass eine Nutzung zum allgemeinen Verkehr zeitversetzte Quell- und Zielverkehrsspitzen hat.</p> <p>Auch die Erweiterungsinteressen eines vorhandenen Gewerbebetriebes können abwägungserheblich sein. Dies gilt jedoch nach der Rechtsprechung nur, soweit Planungen und Erweiterungsabsichten im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits hinreichend konkretisiert sind und es sich nicht um bloße unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen oder unspezifische Vorstellungen handelt.</p> <p>Es werden absehbare Betriebserweiterungen geltend gemacht. Die Erweiterungen von Verwaltungs- und Sozialgebäude sollen jedoch erst mittelfristig erfolgen. Insofern ist die hinreichende Konkretisierung zumindest fraglich.</p> <p>Zudem ist nicht belegt, dass diese potentiellen Erweiterungen durch die vorliegende Planung unmöglich gemacht würden, wie in der Stellungnahme vorgetragen. Es wird nicht in Betracht gezogen, dass eine Signalisierung den sich verändernden Anforderungen (hier: weitere Verkehrsbewegungen auf dem Betriebsgelände) angepasst werden kann. Auch ist zu berücksichtigen, dass der Betriebsstandort nicht nur am Maarweg, sondern auch an der Vitalisstraße angebunden ist. Daraus ergibt sich, dass voraussichtlich nicht der vollständige Zusatzverkehr einer Erweiterung über den Maarweg abgewickelt würde.</p> <p>In der Planungsphase ist auch ein Knotenpunkt mit sich gegen-</p> |

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>  |
|---|-----------------------------------|--|
| <p>men für die Verlagerung eines Teams mit 54 Mitarbeitern der Straßenreinigung Alteburger Straße geprüft worden. Die genannten Maßnahmen würden weitere Verkehrsbewegungen für die Anbindung Maarweg mit sich bringen, die unmöglich gemacht werden würden, wenn die bislang geplante Erschließung des Plangebiets ehemaliger Güterbahnhof verwirklicht werden würde.</p> <p>Weshalb die Planstraße auf Grund von Zwangspunkten (Erhalt der Stellplätze der Fachhochschule) mit einem Versatz an den Maarweg angebunden werden müsse, sei nicht nachvollziehbar. Es wäre ebenso gut möglich, die Erschließungsstraße hinter dem Parkplatz der Fachhochschule so zu verschwenken, dass sie unmittelbar gegenüber der Betriebseinfahrt einmünde. Damit wäre zumindest eine zeitgleiche Schaltung der Linksabbieger möglich. Alternativ wäre die Möglichkeit zu prüfen, an dem Knotenpunkt einen Kreisverkehr einzurichten.</p> <p>Die dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende Verkehrsuntersuchung sei auf der Grundlage der bestehenden Genehmigung und unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterungen zu überarbeiten.</p> <p><u>Emissionen/Immissionen</u></p> <p>Das Plangebiet sei durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbelärm erheblich vorbelastet. Wie ein verträgliches Nebeneinander der gewerblichen Nutzung einerseits und der vorgesehenen Wohnnutzung andererseits möglich sein sollte, erscheine in erheblichem Maß zweifelhaft.</p> <p>Es sei fraglich, ob die geplante bauliche Nutzung zur Errichtung von 450 Wohnungen tatsächlich noch als Mischgebiet eingestuft werden könne. Nach § 6 Absatz 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Soweit ein Gebiet vorwiegend dem Wohnen diene, handele es sich demgegenüber um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Absatz 1 BauNVO. Hierfür</p> |                                   | <p>überliegenden Einmündungen untersucht worden.</p> <p>Aufgrund der geringen Entwicklungslänge (ca. 50 m) zwischen Maarweg und der Grundstücksgrenze zur Rheinischen Fachhochschule und der erforderlichen Aufweitung der Fahrbahn in diesem Bereich auf drei Fahrstreifen wäre es zu einer starken Fahrbahnverschwenkung mit engen Radien gekommen, die fahrdynamisch nachteilig und auch städtebaulich nicht gewollt ist.</p> <p>Bei Berücksichtigung einer geringeren Verschwenkung wäre die Einmündung „spitz“ auf den Maarweg gelaufen. Auch bei dieser Lösung hätten sich die Linksabbieger auf dem Maarweg noch überschritten.</p> <p><u>Emissionen/Immissionen</u></p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es durch die Festsetzung eines Mischgebietes ein gemischtes Quartier mit Gewerbe und einem wesentlichen Anteil an Wohnnutzung zu entwickeln. Die Verwirklichung von circa 450 Wohneinheiten im Mischgebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.</p> <p>Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärmimmissionen erheblich vorbelastet. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, ein tragfähiges und zukunftsweisendes Planungskonzept für die Fläche zu entwickeln, die den erforderlichen Lärmschutz konzeptionell integriert und Strukturen und Typologien aufzeigt, die qualitativ volles Wohnen, gewerbliche und andere Nutzungen in einem urban gemischten Quartier ermöglichen. Für eine solche städtebauliche Lage stellt das gegliederte Mischgebiet das geeignete Instrument dar.</p> <p>Um die Eigenart des Mischgebiets zu wahren, ist es nach der Rechtsprechung erforderlich und zugleich aber auch ausreichend, dass im jeweiligen Gebiet eine der beiden Hauptnutzungsarten nicht nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne „übergewichtig“ in Erscheinung tritt. Diese</p> |

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>  |
|---|-----------------------------------|--|
| <p>würden um jeweils 5 dB(A) abgesenkte Orientierungswerte und Emissionsrichtwerten gelten. Nach der vorgesehenen Gliederung des Plangebietes spreche vieles dafür, dass es sich zumindest bei dem MI 2, das den überwiegenden Teil des Plangebietes ausfülle, um ein allgemeines Wohngebiet handele.</p> <p>Abwägungsfehlerhaft wäre es, wenn die Ausweisung des Mischgebiets vorrangig mit dem Ziel erfolge, die Schwelle der zulässigen Emissionsbelastung heraufzusetzen. Dies wäre eine „Konfliktlösung auf dem Papier“, die nach ständiger Rechtsprechung abwägungsfehlerhaft wäre.</p> <p>Kennzeichnend für das Mischgebiet sei die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe sowie deren wechselnde Verträglichkeit. Dies sei mit den im Bebauungsplan-Entwurf getroffenen Festsetzungen schwerlich zu vereinbaren. Angesichts der Größe der jeweils festgesetzten Bereiche liege es nahe, dass es sich bei den Bereichen, in denen Wohngebäude nicht zulässig seien (MI 1, 3 und 4) einerseits und den Bereichen, in denen neben untergeordneten gewerblichen Nutzungen nur Wohngebäude zulässig seien (MI 2.1 bis MI 2.6) tatsächlich um unterschiedliche Baugebiete mit der Folge handele, dass der als MI 2.1 bis MI 2.6 gekennzeichnete Teil des Plangebiets tatsächlich als allgemeines Wohngebiet festzusetzen wäre.</p> <p>Durch den Ausschluss der Wohnnutzung für die Bereiche MI 1, 3 und 4 einerseits und die nur untergeordnete Zulassung gewerblicher Nutzungen für das ganz überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehene MI 2 andererseits, würden die Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe in einer Weise getrennt, die die für das Mischgebiet prägende Mischung von Wohnen und Gewerbe nicht mehr in einer der allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebiets entsprechenden Weise wahre.</p> <p>Es werde nicht verkannt, dass eine nach dem Vorhergehenden</p> |                                   | <p>Voraussetzung ist erfüllt.</p> <p>Auch mit der vorgenommenen Gliederung ist bezogen auf das gesamte Mischgebiet (MI 1 bis MI 4) die für die Wahrung der Gebietsart erforderliche Nutzungsmischung sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht gewährleistet. In quantitativer Hinsicht sieht der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf eine Bruttogeschossfläche von grob 75.000 m<sup>2</sup> vor. Hiervor sind circa 26.000 m<sup>2</sup> bis 29.500 m<sup>2</sup> für gewerbliche Flächen zuzüglich circa 1.000 m<sup>2</sup> für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Der gewerbliche Anteil (inklusive Kindertagesstätte) beläuft sich demnach auf circa 36 % bis 40 %.</p> <p>Die Feinsteuerung gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO führt nicht dazu, dass das MI 2 –wie von der Einwenderin vorgetragen- den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO erhält. Im Teilgebiet MI 2 ist in den Erdgeschossen auch gewerbliche Nutzung zulässig. Mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und den Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Nummer 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind alle nach § 6 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zulässig. Damit entspricht das MI 2 gerade nicht einem allgemeinen Wohngebiet, in welchem Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe nicht allgemein zulässig sind.</p> <p><u>Trennungsgrundsatz</u></p> <p>Es ist richtig, dass nach § 50 S. 1 Alt. 1 BImSchG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, zu denen auch die Aufstellung von Bebauungsplänen gehört, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Eine Bauleitplanung ist danach regelmäßig verfehlt, wenn sie unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz</p> |

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>   |
|---|-----------------------------------|---|
| <p>naheliegende Ausweisung der Wohnnutzung im Kernbereich als allgemeines Wohngebiet an dem vorgesehenen Standort mit einer derart dichten Wohnnutzung voraussichtlich nicht verwirklicht werden könne. Dies werfe indes die grundsätzliche Frage auf, ob tatsächlich abwägungsfehlerfrei eine solche ausgedehnte Wohnnutzung mit insgesamt 450 Wohnungen tatsächlich in einer durchgehend gewerblich und industriell geprägten Umgebung angesiedelt werden könne. Die Ausweisung eines Mischgebiets vorrangig mit dem Ziel, die Schwelle der zulässigen Immissionsbelastung zu unterschreiten, wäre mit dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung nicht vereinbar.</p> <p><u>Trennungsgrundsatz</u></p> <p>Die Festsetzung eines überwiegend dem Wohnen dienenden Bereichs (MI 2) als Kernstück des Plangebietes erscheine mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG schwerlich vereinbar. Um ein überwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet i. S. d. Vorschrift handele es sich unabhängig davon, dass dieses als Mischgebiet festgesetzt werden solle.</p> <p>Unabhängig hiervon lasse die geplante Ausweisung unberücksichtigt, dass sich auf dem Betriebsgelände eine Mehrzahl immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen befände. Den Schwerpunkt bilde die weniger als 200 m entfernt vom Plangebiet gelegene Müllumladestation, über die jährlich 110.000 t/a des im Stadtgebiet anfallenden Hausmülls aus den Abfallsammelfahrzeugen in Eisenbahnwagons umgeschlagen werde.</p> <p>Darüber hinaus befänden sich auf dem Grundstück eine Kehrrichtannahmeanlage und Sammelstellen für Elektroaltgeräte sowie Alttextilien.</p> <p>Der Abstandserlass sehe für geschlossene Anlagen zum Umschlag von Abfällen mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag einen Abstand von 300 m (Abstandsliste Nr. 133) und für</p> |                                   | <p>satz dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 S. 1 Alt. 1 BImSchG stellt kein zwingendes Gebot dar, sondern eine Abwägungsdirektive. Er kann im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden.</p> <p>Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs stellt eine der letzten großen Konversionsflächen für die städtebauliche Weiterentwicklung in Ehrenfeld dar. Bei der Planung handelt es sich um die Konversion einer innerstädtischen Fläche im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung.</p> <p>Die Verwirklichung von 450 Wohneinheiten im Mischgebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Sie setzt den Grundsatz des Städtebaurechts um, dass der Innenentwicklung der Vorzug vor der Außenentwicklung zu geben ist.</p> <p>Die Zurücksetzung des Trennungsgrundsatzes ist aus vor genannten städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.</p> <p>Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen - Errichtung der Lärmschutzwand, bedingte Festsetzungen zur Errichtung der Lärmschutzwand sowie zu der Baureihenfolge, Ausschluss von offenbaren Fenstern bzw. schutzbedürftigen Räumen - werden hinreichende Vorkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen getroffen. Die Festsetzungen gewährleisten trotz der erheblichen Vorbelastungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>Die Planung trägt mit diesen Festsetzungen der Bewältigung der Konfliktsituation Rechnung.</p> <p>Laut Abstandserlass ist die planungsrechtliche Ausweisung ausschlaggebend für die Bemessung der Abstände. Das Plangebiet</p> |

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>   |
|---|-----------------------------------|---|
| <p>geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen mit einer Aufnahmekapazität von 10 t oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 t oder mehr einen Abstand von 300 m (Abstandsliste Nr. 176) vor.</p> <p>Dieser Abstand werde noch nicht einmal zu dem überwiegend dem Wohnen dienenden Bereich MI 2 eingehalten. Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs setze sich hiermit auch nicht ansatzweise auseinander. Anders als die von dem südlich gelegenen Schrotthandel betriebenen immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen fänden die v.g. Anlagen in der Begründung des Planentwurfs keine Berücksichtigung.</p> <p>Die Begründung setze sich mit dem Trennungsgrundsatz nur randlich auseinander.</p> <p>Mit der Aussage, dass das Einhalten von Mindestabständen auf Grund der vorliegenden räumlichen Situation ausscheide, da dies bedeuten würde, dass eine Mischnutzung an dieser Stelle nicht umsetzbar wäre, dürfte sich das Nebeneinander widerstreitender Nutzungen schwerlich rechtfertigen lassen. Ansonsten würde der Trennungsgrundsatz immer dann leerlaufen, wenn die durch ihn geforderten Abstände, wie hier, tatsächlich nicht eingehalten werden könnten.</p> <p>Unabhängig hiervon bleibe unberücksichtigt, dass der Kern des vorgesehenen Mischgebietes ganz überwiegend dem Wohnen bestimmt sei und damit einen höheren Schutzanspruch als im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehen, für sich in Anspruch nehmen könne. Würde eine solche Planung umgesetzt werden, stehe zu befürchten, dass an die umgebenden Gewerbebetriebe nachträgliche Anforderungen gestellt würden, die zu erheblichen Beschränkungen der betrieblichen Tätigkeit führen könnten. Dies wäre mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht zu vereinbaren.</p> |                                   | <p>wird als Mischgebiet ausgewiesen, so dass Nr. 2.2.2.5 des Abstandserlasses zur Anwendung kommt.</p> <p>Der im Abstandserlass für den in Rede stehenden Betrieb angegebene Abstand von 300 m wird nicht eingehalten.</p> <p>Doch sieht der Abstandserlass unter 2.4.2.1 explizit ein Vorgehen für den Fall vor, dass die im Abstandserlass genannten Abstände im Rahmen einer Bebauungsplanung nicht eingehalten werden können. Hiernach müssen Immissionsgutachten eingeholt und Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.</p> <p>Es wurden entsprechende Immissionsgutachten erstellt und die sich daraus ergebenden Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die v.g. Lärmschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß TA-Lärm im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen durch die Immissionen der benachbarten Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten. Der Immissionskonflikt wird somit planerisch bewältigt.</p> |

| Stellungnahme   | Entscheidung durch den Rat                              | Begründung  |
|---|---|---|
| laufende Nummer 87 südlich angrenzender Recyclingbetrieb  |   |   |
| <p>Die Einwenderin betreibe einen genehmigten Recyclingbetrieb, der vom Plangebiet nur durch die südlich des Plangebiets gelegene Trasse der Bundesbahnstrecke Köln Hbf.-Aachen/ Neuss/ Düsseldorf getrennt werde. Der Bebauungsplanentwurf führe zu einem Konflikt zwischen ihrem Betrieb und der geplanten Bebauung.</p> <p>Hierzu wird folgendes ausgeführt:</p> <p><u>Verstoß gegen das Erforderlichkeitsgebot/Etikettenschwindel</u></p> <p>Die Erforderlichkeit der Planung sei nicht gegeben, wenn das Planungsergebnis nicht der Planungsabsicht der Gemeinde entspreche. Das Planungsergebnis entspreche insbesondere nicht der Planungsabsicht der Gemeinde, wenn es sich bei der Planung um einen sogenannten Etikettenschwindel handele. Dies sei vorliegend der Fall.</p> <p>Der Bebauungsplan sehe eine Feinsteuerung gemäß § 1 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, die dazu führe, dass bestimmte Gebietsteile den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO erhielten. Dies führe insgesamt dazu, dass das Plangebiet seinen Gebietscharakter gemäß § 6 BauNVO verliere.</p> <p>Die vorgenommene Feinsteuerung führe dazu, dass das Plangebiet faktisch in ein allgemeines Wohngebiet (MI 2) und drei Mischgebiete MI 1, 3 und 4) aufgeteilt werde, wobei das MI 2 flächenmäßig größer sei, als die MI 1, 3 und 4 zusammengekommen. Letzteres verdeutliche, dass es der Plangeberin im Ergebnis darum gehe, Wohnraum zu schaffen. Aufgrund der Vorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärmimmissionen sei die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) aber nicht in Betracht gekommen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes solle der Schutzanspruch der fest-</p> | <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> | <p><u>Verstoß gegen das Erforderlichkeitsgebot/Etikettenschwindel</u></p> <p>Der Bebauungsplan verstößt weder gegen das Erforderlichkeitsgebot noch liegt ein Etikettenschwindel vor.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es durch die Festsetzung eines Mischgebietes ein gemischtes Quartier mit Gewerbe und einem wesentlichen Anteil an Wohnnutzung zu entwickeln. Die Verwirklichung von circa 450 Wohneinheiten im Mischgebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Der planerische Wille der Gemeinde wird hiermit klar zum Ausdruck gebracht.</p> <p>Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärmimmissionen erheblich vorbelastet. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, ein tragfähiges und zukunftsweisendes Planungskonzept für die Fläche zu entwickeln, die den erforderlichen Lärmschutz konzeptionell integriert und Strukturen und Typologien aufzeigt, die qualitativ volles Wohnen, gewerbliche und andere Nutzungen in einem urban gemischten Quartier ermöglichen. Für eine solche städtebauliche Lage stellt das gegliederte Mischgebiet das geeignete Instrument dar.</p> <p>Um die Eigenart des Mischgebiets zu wahren, ist es nach der Rechtsprechung erforderlich und zugleich aber auch ausreichend, dass im jeweiligen Gebiet eine der beiden Hauptnutzungsarten nicht nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinne „übergewichtig“ in Erscheinung tritt. Diese Voraussetzung ist erfüllt.</p> <p>Auch mit der vorgenommenen Gliederung ist bezogen auf das gesamte Mischgebiet (MI 1 bis MI 4) die für die Wahrung der Gebietsart erforderliche Nutzungsmischung sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht gewährleistet. In quantitativer Hinsicht sieht der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städte-</p> |

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>   |
|---|-----------------------------------|---|
| <p>gesetzten Wohnnutzung verringert werden. Der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten für das gesamte Plangebiet führe letztendlich dazu, dass das Plangebiet trotz der Festsetzung als Mischgebiet (MI) einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gleiche.</p> <p>Damit verblieben als Unterscheidungsmerkmal zwischen WA und MI die vorliegend zulässigen Geschäft- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht (nur) der Versorgung des Gebietes dienen, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Diese ähnelten aber den in einem WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Es sei zu erwarten, dass das Plangebiet eher einem WA als einem MI entsprechen werde. Dafür spreche nicht zuletzt, dass das MI 2 allein schon flächenmäßig das Plangebiet dominiere und vorwiegend dem Wohnen diene.</p> <p><u>Fehlerhafte Berücksichtigung der Interessen des Betriebes</u></p> <p>Der Bebauungsplanentwurf verletzte das ‚Gebot der Rücksichtnahme, da die Planung offenbar eine Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für den Betrieb nach sich ziehe. Dafür sprächen folgende Erwägungen:</p> <p>Die Planung führe dazu, dass erstmalig eine Gemengelage geschaffen werde. Unmittelbar gegenüber dem Betriebsgrundstück liege das MI 2, welches für eine Wohnnutzung vorgesehen sei. Hierdurch würden nachhaltig Konflikte zwischen der industriellen/gewerblichen Tätigkeit des Betriebes und der im MI 2 angestrebten Wohnnutzung gefördert. Ziel der Bauleitplanung müsse es aber sein Konflikte nachhaltig zu lösen und nicht diese zu fördern.</p> <p>Durch die erstmalige Schaffung einer Gemengelage verstoße der Bebauungsplanentwurf gegen den Grundsatz der Trennung von unverträglichen Nutzungen, der in § 50 Satz 1 Alt 1 BImSchG als</p> |                                   | <p>bauliche Entwurf eine Bruttogeschossfläche von grob 75.000 m<sup>2</sup> vor. Hiervor sind circa 26.000 m<sup>2</sup> bis 29.500 m<sup>2</sup> für gewerbliche Flächen zuzüglich circa 1.000 m<sup>2</sup> für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Der gewerbliche Anteil (inklusive Kindertagesstätte) beläuft sich demnach auf circa 36 % bis 40 %.</p> <p>Die Feinsteuerung gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO führt nicht dazu, dass das MI 2 –wie von der Einwenderin vorgetragen- den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO erhält. Im Teilgebiet MI 2 ist in den Erdgeschossen auch gewerbliche Nutzung zulässig. Mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und den Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Nummer 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sind alle nach § 6 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen zulässig. Damit entspricht das MI 2 gerade nicht einem allgemeinen Wohngebiet, in welchem Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe nicht allgemein zulässig sind.</p> <p><u>Fehlerhafte Berücksichtigung der Interessen des Betriebes</u></p> <p>Es ist richtig, dass nach § 50 S. 1 Alt. 1 BImSchG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, zu denen auch die Aufstellung von Bebauungsplänen gehört, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Eine Bauleitplanung ist danach regelmäßig verfehlt, wenn sie unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Wie von der Einwenderin zutreffend dargestellt, stellt der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 S. 1 Alt. 1 BImSchG kein zwingendes Gebot dar, sondern eine Abwägungsdirektive. Er kann im</p> |

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>   |
|--|-----------------------------------|---|
| <p>Abwägungsdirektive normiert worden sei.</p> <p>Der Grundsatz stelle zwar kein zwingendes Gebot dar, sondern könne im Rahmen der Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht, die vorliegend nicht ersichtlich seien überwunden werden.</p> <p>Gemäß § 50 BImSchG sei bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, so weit wie möglich vermieden würden.</p> <p>Zumindest das an den Betrieb angrenzende Mischgebiet MI 2.1 bis 2.4 diene überwiegend dem Wohnen. Daher werde der Trennungsgrundsatz vorliegend bereits verletzt. Um nachhaltige Konflikte zu vermeiden, müssten in den Gebäuden, welche unmittelbar an der Bahntrasse lägen, Nutzungen vorgesehen werden, die nicht schützenswert seien.</p> <p>Deutlich werde auch der Verstoß gegen § 50 BImSchG dadurch, dass die angestrebte Planung gegen den Abstandserlass des Landes NRW vom 06.06.2007 verstoße.</p> <p>Das MI 2 sei als allgemeines Wohngebiet i.S-d. Abstandserlasses anzusehen.</p> <p>Die Abstandsliste sehe unter der laufenden Nummer 72 vor, dass zwischen Anlagen, die nach Nr. 8.9 Spalte 1b) der 4. BImSchV a.F. genehmigt seien, und Wohngebieten ein Abstand von 500 m einzuhalten sei; Abstandsklasse IV. Der Betrieb sei eine solche Anlage, die nach Nr. 8.9, Spalte 1b der 4. BImSchV a.F. genehmigt worden sei. Daher sei vorliegend zum Mischgebiet MI 2 nach dem Abstandserlass ein Abstand von mindestens 500 m einzuhalten. Der Abstand werde vorliegend aber deutlich unterschritten.</p> |                                   | <p>Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden.</p> <p>Die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs stellt eine der letzten großen Konversionsflächen für die städtebauliche Weiterentwicklung in Ehrenfeld dar. Bei der Planung handelt es sich um die Konversion einer innerstädtischen Fläche im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung.</p> <p>Die Verwirklichung von 450 Wohneinheiten im Mischgebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Sie setzt den Grundsatz des Städtebaurechts um, dass der Innenentwicklung der Vorzug vor der Außenentwicklung zu geben ist.</p> <p>Die Zurücksetzung des Trennungsgrundsatzes ist aus vor genannten städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.</p> <p>Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen –Errichtung der Lärmschutzwand, bedingte Festsetzungen zur Errichtung der Lärmschutzwand sowie zu der Baureihenfolge, Ausschluss von offenbaren Fenstern bzw. schutzbedürftigen Räumen- werden hinreichende Vorkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen getroffen. Die Festsetzungen gewährleisten trotz der erheblichen Vorbelastungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>Die Planung trägt mit diesen Festsetzungen der Bewältigung der Konfliktsituation Rechnung.</p> <p>Ausweislich des Genehmigungsbescheids vom 11.11.2014, Az.: 52.0100/10/11.0-Th wurde dem metallverarbeitenden Betrieb die Genehmigung des Standortverbesserungskonzeptes für die Anlage zur zeitweiligen Lagerung, Behandlung und zum Umschlag von Eisen- und Nichteisenschrotten (Nrn. 8.11.2.1, 8.11.2.2, 8.12.2, 8.12.3.1 und 8.15.3 des Anhang 1 der 4. BImSchV) erteilt.</p> <p>Laut Abstandserlass ist die planungsrechtliche Ausweisung aus-</p> |

| Stellungnahme   | Entscheidung durch den Rat | Begründung  |
|---|----------------------------|---|
| <p>Zwar sehe Nr. 2.4.2.1b des Abstandserlasses vor, dass im Einzelfall Gutachten eingeholt werden könnten, um feststellen zu lassen, ob tatsächlich und ggf. in welchem Ausmaß Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in dem festzusetzenden Wohngebiet durch den Betrieb von Industrie- oder Gewerbeanlagen zu erwarten seien und ob diese evtl. durch Schutzmaßnahmen (z. B. immissionsschutzmäßig günstige Anordnung der Gebäude, Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe) im Wohngebiet unterbunden werden könnten. Dieser „Beweis“ werde vorliegend nicht geführt. Zudem seien auch nur Gutachten gefertigt worden, welche die zu erwartenden Lärmemissionen und Lichtimmissionen auf das Plangebiet berücksichtigten. Die von dem Betrieb ausgehenden Staubemissionen seien nicht ausreichend berücksichtigt worden, da keine aktuellen Daten erhoben wurden. Daher sei jedenfalls der Abstandserlass einzuhalten.</p> <p><u>Staubemissionen</u></p> <p>Die erstellte Luftschadstoffprognose berücksichtige lediglich die Feinstaub-Zusatzbelastung durch den Betrieb anhand eines aus dem Jahr 2012 stammenden Gutachtens. Dies könne aber nicht ausreichend sein. Vielmehr hätten aktuelle Daten erhoben werden müssen. Zudem beziehe sich das Gutachten auf den Stand der Planung aus dem Jahr 2015. Es sei daher bereits fraglich, ob das Gutachten mit der jetzigen Planung noch übereinstimme.</p> <p><u>Lärmimmissionen</u></p> <p>Zu der schalltechnischen Untersuchung vom 22.07.2016 sei festzuhalten, dass sich diese auf den am 06.12.2016 zur Verfügung gestellten Bebauungsplanentwurf (vgl. S.7 der Untersuchung) beziehe. Da die schalltechnische Untersuchung auf den 22.07.2017 datiert sei, könne dies nicht stimmen.</p> <p>Weiterhin hieße es in der schalltechnischen Untersuchung auf Seite 43, dass eine Lärmschutzwand in einer maximalen Gebäu-</p> |                            | <p>schlaggebend für die Bemessung der Abstände. Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen, so dass Nr. 2.2.2.5 des Abstandserlasses zur Anwendung kommt.</p> <p>Der im Abstandserlass für den in Rede stehenden Betrieb angegebene Abstand von 500 m wird nicht eingehalten.</p> <p>Doch sieht der Abstandserlass unter 2.4.2.1 explizit ein Vorgehen für den Fall vor, dass die im Abstandserlass genannten Abstände im Rahmen einer Bebauungsplanung nicht eingehalten werden können. Hiernach müssen Immissionsgutachten eingeholt und Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.</p> <p>Es wurden entsprechende Immissionsgutachten erstellt und die sich daraus ergebenden Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die v.g. Lärmschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß TA-Lärm im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch die Immissionen der benachbarten Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten. Der Immissionskonflikt wird somit planerisch bewältigt.</p> <p><u>Staubemissionen</u></p> <p>Das Prognosegutachten der iMA Röckle &amp; Richter von 2012 lag dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid des Betriebes, für den hier Einwendungen erhoben werden, zugrunde. Bei der Emissions- und Immissionsermittlung für dieses Prognosegutachten wurden, wie in derartigen Verfahren üblich, konservative Ansätze gewählt. Diese wurden von verschiedenen Behörden, u.a. der Bezirksregierung Köln und dem LANUV NRW geprüft. Insbesondere das LANUV legt Wert auf eine konservative Ermittlung der Emissionen.</p> <p>Wenn sich der Betrieb, wovon auszugehen ist, an die Vorgaben des Genehmigungsbescheids hält, ist beim derzeitigen Betrieb von keinen höheren Emissionen und Immissionen auszugehen</p> |

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>  |
|---|-----------------------------------|--|
| <p>dehöhe vergleichbaren Höhe(dies hieße 18 m über Gelände bzw. 68 m ü. NHN) erforderlich wäre, um eine ausreichende Abschirmung der Gewerbelärmimmissionen auch in den obersten Geschossen zu erreichen. Der Bebauungsplanentwurf sehe aber lediglich eine Lärmschutzwand in Höhe von 62,0 m ü. NHN vor.</p> <p>Um diesen Konflikt zwischen der Gewerbenutzung und den geplanten Nutzungen zu beheben, sehe der Bebauungsplanentwurf eine Reihe von textlichen Festsetzungen vor. Durch diese Festsetzungen solle die (Gewerbe-)Lärmproblematik, die maßgeblich durch den Betrieb verursacht werde, gelöst werden.</p> <p>Hinsichtlich des MI 1 falle auf, dass im Block B lediglich im südlichen Bereich in Teilen eine Baulinie festgesetzt sei. Dies bedeute (gemäß den Festsetzungen), dass an allen übrigen Fassaden öffentbare Fenster schutzbedürftiger Räume zulässig seien. Auch der Ausschluss von Wohnnutzung führe nicht dazu, dass an dieser Stelle der Konflikt vollständig gelöst werde. Denn es sei auch denkbar, dass im MI 1 andere schutzbedürftige Nutzungen, wie etwa Büronutzungen, durch Lärmimmissionen beeinträchtigt würden.</p> <p>Für das MI 2 sei festzuhalten, dass die getroffenen Schutzvorkehrungen an den Gebäuden zwar rechtlich zulässig sein könnten, es stelle sich jedoch die Frage, ob diese auch zweckmäßig seien. Denn es sei zu befürchten, dass insbesondere in den südlichen Teilbereichen der Baufelder MI 2.1C, MI 2.2 C, MI 3 C sowie MI 2.4 C, in denen schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 unzulässig seien, mit der Zeit dennoch schutzbedürftige Räume durch die Bewohner eingerichtet würden. Daher sei die Einhaltung des Konzeptes dauerhaft zu kontrollieren, um die Entstehung von Immissionsorten auszuschließen. Eine solche Kontrolle sei jedoch in der zu schaffenden exponierten Wohnlage unrealistisch bzw. realitätsfern.</p> <p>Die in der schalltechnischen Untersuchung der Peutz Consult</p> |                                   | <p>als denjenigen, die im Prognosegutachten von 2012 ermittelt wurden.</p> <p>Zudem hat der Betrieb im Laufe des Aufstellungsverfahrens explizit der Verwendung des Gutachtens aus 2012 für die Ermittlung seiner Emissionen und Immissionen im Rahmen der vorliegenden Planung zugestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme der Einwenderin wird insoweit berücksichtigt, dass die Luftschadstoffprognose auf den aktuellen Stand der Planung hin überarbeitet wurde. Hierbei haben sich nur marginale Änderungen ergeben. Die Berechnungen zeigen, dass auch weiterhin sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden.</p> <p>Die überarbeitete Luftschadstoffprognose hat im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs 63469/07 in der Zeit vom 27. April bis einschließlich 10. Mai 2017 mit ausgelegt.</p> <p><u>Lärmimmissionen</u></p> <p>Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass sich die schalltechnische Untersuchung auf den am 06.10.2016 zur Verfügung gestellten Bebauungsplanentwurf bezieht und nicht wie von der Einwenderin vorgetragen auf den 06.12.2016. Das Datum 22.07.2017 gibt an wann der Ursprungsbericht gefertigt wurde. Maßgebend für die Aktualisierung des Berichtes ist das Druckdatum, hier der 21.10.2016.</p> <p>Auch die Erweiterungsinteressen eines vorhandenen Gewerbebetriebes können abwägungserheblich sein. Dies gilt jedoch nach der Rechtsprechung nur, soweit Planungen und Erweiterungsabsichten im maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits hinreichend konkretisiert sind und es sich nicht um bloße unklare oder unverbindliche Absichtserklärungen oder unspezifische Vorstellungen handelt.</p> |

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>  |
|---|-----------------------------------|--|
| <p>GmbH vom 22.07.2016 angesprochene Lärmschutzwand in einer der max. Gebäudehöhe vergleichbaren Höhe erscheine geeigneter als die vorliegenden Festsetzungen, die Lärmproblematik nachhaltig und realistisch zu lösen. Auch würde die Lärmschutzwand dazu führen, die zu erwartenden Lichtimmissionen von dem Vorhaben abzuhalten, die von dem Betrieb zulässigerweise ausgingen.</p> <p><u>Lichtimmissionen</u></p> <p>Zu der lichtimmissionstechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass es nicht überzeugen könne, für das MI 1 und MI 4 die Immissionsrichtwerte des Lichterlasses NRW für Gewerbegebiete anzuwenden. Vielmehr seien auch hier die Werte für Mischgebiete anzuwenden, da das Gebiet als Mischgebiet im Bebauungsplanentwurf ausgewiesen sei. Im MI 1 und MI 4 sei als gewerbliche Nutzung beispielsweise auch eine schützenswerte Büronutzung zulässig, so dass die in der Untersuchung getroffene Aussage nicht überzeugen könne.</p> <p>Sodann könne es nicht überzeugen, dass die Lichtimmissionen ausschließlich über Prognoseberechnungen anhand pauschaler Immissionsansätze und nicht über konkrete Lichtmessungen mit einem Luxmeter und einer Leuchtdichtekamera vor Ort ermittelt worden seien, um Ergebnisunsicherheiten zu vermeiden. Dies wäre mit vertretbarem Aufwand möglich gewesen.</p> <p>Im Rahmen der Beurteilung und Benennung der Überschreitung der Anhaltswerte des Proportionalitätsfaktors werde für die psychologische Blendung keine Aussagen zur Qualität der durchgeführten Prognoseberechnung und gewählten Immissionsansätze und Abstrahlwirkung im Bericht getätigt. Da die ermittelte Überschreitung des Proportionalitätsfaktors für die psychologische Blendung <math>k</math> im Vergleich zur Unsicherheit der Einflussgrößen gemäß Abschnitt 3 der lichtimmissionstechnischen Untersuchung gering sei, könnten bereits kleine Änderungen der prognosti-</p> |                                   | <p>Die Einwenderin macht hier lediglich eventuelle Betriebserweiterungen geltend. Es steht offenbar weder fest, ob es Betriebserweiterungen geben soll, noch, worin sie bestehen. Hierbei handelt es sich allenfalls um eine unverbindliche Absichtserklärung. Die hinreichende Konkretisierung, die die Abwägungsbeachtlichkeit voraussetzt, fehlt.</p> <p>Hinzu kommt, dass der Betrieb der Einwenderin in seiner Entwicklung bereits unabhängig vom vorliegenden Planverfahren beschränkt ist. Wie aus dem für die immissionsschutzrechtliche Genehmigung des Betriebs eingeholten Lärmgutachten der ADU cologne vom 17.11.2010 hervorgeht, werden selbst bei Umsetzung der in dem genannten Bericht aufgeführten schalltechnischen Optimierungen an Immissionsorten nördlich der Gleise (an der Rheinischen Akademie) Beurteilungspegel für den Gewerbelärm von 60 dB(A) im Tageszeitraum erreicht, die maßgeblich auf den Betrieb, für den hier Einwendungen erhoben werden, zurückgehen. Erweiterungen des Betriebes sind daher schon in der derzeit vorliegenden Situation derart eingeschränkt, dass eine mit zusätzlichen Lärmemissionen einhergehende Erweiterung nur unter Ergreifung zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Die vorliegende Planung schränkt daher die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs nicht zusätzlich ein.</p> <p>Die Höhe der Lärmschutzwand wurde aufgrund einer sorgfältig planerischen Abwägung zwischen Statik, Windlastverbleibender Grünfläche und Besonnung der angrenzenden Gebäude vorgenommen.</p> <p><u>Lichtimmissionen</u></p> <p>Die Stellungnahme der Einwenderin wurde berücksichtigt und die Lichtimmissionstechnische Untersuchung überarbeitet. Es wurde am 10.02.2017 eine Messung der Beleuchtungsstärke auf dem Plangebiet am Ort der 1. Baureihe durchgeführt. Ferner wurde an fünf Messpositionen auf dem Plangebiet jeweils die Leuchtdichte</p> |

| <b>Stellungnahme</b>   | <b>Entscheidung durch den Rat</b>           | <b>Begründung</b>   |
|--|---|---|
| <p>schen Eingangsgrößen dazu führen, dass die Anhaltswerte für den Faktor k überschritten würden. Insbesondere vor dem Hintergrund der urbanen Lage der neu geplanten Wohnhäuser sei nicht auszuschließen, dass die allgemeine Umgebungsleuchtdichte im Umfeld der Leuchten höher sei als der in der Beispielerrechnung angenommene Worst-Case-Wert von <math>Lu=0,1\text{cd/m}^2</math>.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Im Falle der Verwirklichung der geplanten Bebauung und des Eintritts eines Konfliktes müsse der Betrieb mit nachträglichen Anordnungen gem. § 17 BImSchG rechnen.</p> |   | <p>der von dort gut sichtbaren Leuchten durchgeführt. Die Messergebnisse wurden ausgewertet und bzgl. der an Fenstern zu schutzbedürftigen Nutzungen auf dem Plangebiet zu erwartenden Lichtimmissionen analysiert. Die Auswirkungen der Beleuchtungsanlage auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen anhand des gemeinsamen Runderlasses in NRW bezüglich Lichtimmissionen beurteilt. Für das gesamte Plangebiet wurden die Immissionsrichtwerte des Lichterlasses NRW für Mischgebiete zur Beurteilung herangezogen.</p> <p>Auf der Grundlage dieses überarbeiteten Gutachtens wurde die Festsetzung in Bezug auf die Lichtimmissionen entsprechend angepasst. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs 63469/07 mit Begründung erfolgte in der Zeit vom 27. April bis einschließlich 10. Mai 2017.</p> <p><u>Fazit</u></p> <p>Die Belange des Betriebs werden in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Es wurden entsprechende Immissionsgutachten erstellt und die sich daraus ergebenden Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Ein, wie von der Einwenderin vorgebrachte, Konflikt kann somit ausgeschlossen werden.</p> |
| laufende Nummer 233  |   |   |
| <p><u>Entwässerung</u></p> <p>Das Entwässerungskonzept der IPL Consult habe nicht vorgelegen, die Bestimmung der 100 m<sup>3</sup> Starkregenauffangfläche im Bereich Spielplatz hätte könnte somit nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Eine Niederschlagswasserversickerung per Computer habe nicht stattgefunden. Es fehle eine hydraulische Gefährdungsanalyse gemäß DWA-Empfehlung. Unter den geplanten Stellplätzen (MI 1 und Kita) solle jeweils ein unterirdisches Regensammelbecken vorgegeben werden.</p>  | Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt | <p>Während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Zeit vom 27. April bis einschließlich 10. Mai 2017 haben die Berechnungen, zur Bestimmung der Starkregenauffangfläche offengelegen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind alle für die Umweltprüfung erforderlichen Gutachten erstellt worden. In der Umweltprüfung wurden alle Umweltbelange im erforderlichen Maße geprüft und im Umweltbericht ausreichend dargestellt.</p> <p>Die von dem Einwender gewünschten Analysen und Untersu-</p>  |

| <b>Stellungnahme</b>  | <b>Entscheidung durch den Rat</b> | <b>Begründung</b>  |
|---|-----------------------------------|--|
| <p>Eine Klima Berechnung z.B. mit envimet wurde nicht durchgeführt. Aussagen zu Hitzeinseln fehlten vollständig. Es gebe auch keine Festlegung zur solaren, ökologischen Energieversorgung des Quartiers.</p> <p>Zum Thema Umweltgerechtigkeit gebe es keine Aussage.</p> <p>Es sei nicht nachvollziehbar, warum das per ESRI-Pilot-Projekt zu Cologne I in Mülheim-Süd optimierte elektronische GIS-unterstützte Formular hier nicht angeboten bzw. verwendet wurde.</p> |                                   | <p>chungen stellen einen über den gesetzlichen Vorgaben erforderlichen Aufwand dar, der eines zusätzlichen politischen Auftrages bedurft hätte.</p> <p>Wie der Einwender zutreffend darlegt handelte es sich bei dem GIS-unterstützten Formular um ein Pilot-Projekt. Über die weitere Anwendung und Optimierung steht eine Entscheidung noch aus.</p> |

### **Verfristet eingegangene Stellungnahmen**

Zwei Bürger unterstützen die Inhalte der laufenden Nummer 97.

Des Weiteren haben die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Köln, Liegenschaftsmanagement sowie die Deutsche Telekom AG, Netzproduktion GmbH, TI NL West, PTI 22 ihre Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Absatz 1 bzw. Absatz 2 BauGB –siehe hierzu Anlage 4- noch einmal wiederholt.