

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan Nummer 71376/03 –Arbeitstitel: Innenentwicklung Heidelberg in Köln-Sürth– eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 14.11.2013 in einer Niederschrift dokumentiert sowie eines Aushangs im Bürgeramt Rodenkirchen vom 14.11.2013 bis zum 27.11.2013 durchgeführt. Es sind 33 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.11.2013 bis zum 27.11.2013 eingegangen.

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

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	<i>Stellungnahme der Verwaltung</i>
	Nummern 1-2		
1	<u>Auskunft Stadt Köln</u> Die Einwender bemerken, dass sie die Auskunft bekommen hätten, dass eine Bebauung nicht infrage käme.	Nein	<i>Zur Verwirklichung der Planungsabsicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierzu hat der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln in seiner Sitzung am 08.11.2012 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst. Dieser lag zum Zeitpunkt der vom Einwender an das Bauaufsichtsamt gerichteten Anfrage noch nicht vor.</i>
	Nummern 9, 12-13		
2	<u>Benachrichtigung frühzeitige Beteiligung</u> Die Einwender sind der Auffassung, dass keine ordnungsgemäße Benachrichtigung über das frühzeitige Beteiligungsverfahren stattgefunden hätte.	Nein	<i>Eine individuelle Benachrichtigung Planbetroffener ist nicht vorgegeben (OVG Hamburg NVwZ 2001, 83). Vielmehr ist es statthaft, dass die einzelnen Verfahrensschritte des Bebauungsplanes im Amtsblatt bekanntgemacht werden (Siehe Battis/Krautzberger/Löhr: Kommentar zum Baugesetzbuch, 12. Auflage, § 3 RN 9.).</i>
	Nummer 29		
3	<u>Beteiligungsfrist</u> Der Einwender kritisiert, dass weder die Einladungsfrist noch der Abgabetermin angemessen sei.	Nein	<i>Die Bekanntmachung der Bürgerversammlung am 14.11.2013 ist im Amtsblatt der Stadt Köln vom 06.11.2013 erfolgt. Die einzuhaltende Wochenfrist für eine ordnungsgemäße Bekanntmachung wurde demnach berücksichtigt. § 3 Abs. 1 BauGB legt keine Frist fest, bis</i>

			<i>wann Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden müssen. Eine Frist von 14 Tagen wird jedoch allgemein als angemessen angesehen, zumal es sich um ein vergleichsweise kleines Plangebiet handelt. Es gibt jedoch auch Stimmen in der Literatur, dass eine kürzere Frist als 14 Tagen angemessen sein könnte (siehe Schmidt- Eichstaedt ZfBR 2005, 751 (755)).</i>
Nummern 4-5, 7-10, 14, 16, 18-19, 22, 25-27, 32			
4	<u>Wohnbaulandbedarf</u> Die Einwender sind der Auffassung, dass genügend Wohnungen in der Umgebung des Plangebietes vorhanden seien.	Nein	<i>Köln ist wie viele andere deutsche Großstädte eine wachsende Stadt. Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen sind ausreichend neue Wohnungen zu bauen. In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtwohnungsbedarf beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen. Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen am Siedlungsrand Rechnung getragen. Die Zahlen machen deutlich, dass neben den großen Kölner Bauvorhaben wie zum Beispiel Sürther Feld auch kleinere Flächen in Form von Baulücken, größeren Baublocks etc. in allen Kölner Ortsteilen untersucht und ggfs. in Anspruch genommen werden müssen, um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen.</i>
Nummer 8			
5	<u>Wohnungsleerstand</u> Der Einwender befürchtet, dass Objekte leer stehen würden, weil sich die Menschen nach Alternativen umschauen würden.	Nein	<i>Angesichts der in Köln vorherrschenden Wohnungsnot ist ein längerfristiger Leerstand von Wohnraum sehr unwahrscheinlich. Die Einschätzung des Einwenders wird daher nicht geteilt.</i>
Nummern 7, 9, 13, 17, 19			
6	<u>Bezahlbarer Wohnungsbau</u> Die Einwender bemängeln, dass der Erwerb der geplanten Wohneinheiten nur einer kleinen Schicht vorbehalten bleiben würde.	Nein	<i>Das Plangebiet stellt in Folge seiner langen Verfahrensdauer einen „Altfall“ dar. Daher kommt das Kooperative Baulandmodell der Stadt Köln nicht zur Anwendung.</i>
Nummer 5			
7	<u>Kindergarten- und Schulversorgung</u> Der Einwender bemerkt, dass in Sürth	Nein	<i>Der Bedarf an Kindergartenplätzen für die Kinder, die aus dem Plangebiet stammen, kann im Umfeld des Plangebiets über bestehende Einrichtungen abgedeckt werden.</i>

	schon jetzt viel zu wenig Kindergärten und Schulen vorhanden seien.		<p><i>Die dem Plangebiet nächstgelegenen Grundschulen GGS Sürther Hauptstraße, GGS Zum Hedelsweg und KGS Mainstraße besitzen im Rahmen der Aufnahmekorridore ausreichende Kapazitäten, den Bedarf an Schülerinnen und Schülern aus dem Plangebiet aufzunehmen.</i></p> <p><i>Generell ist dabei zu berücksichtigen, dass es sich voraussichtlich um mehrere Einzelbauherren handeln wird, so dass das Plangebiet voraussichtlich nicht zeitgleich besiedelt werden wird.</i></p>
Nummern 4, 9, 13, 15			
8	<p><u>Dorfcharakter Sürths</u> Die Einwender befürchten, dass der Dorfcharakter, der jetzt bereits durch einige Neubauten angegriffen und bald nicht mehr vorhanden sei.</p>	Nein	<p><i>Der Heidelweg verläuft nördlich des Plangebiets und ist durch eine überwiegend zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung beziehungsweise westlich des Plangebiets auch durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise geprägt. Die Bebauung an der südlich angrenzenden Sürther Hauptstraße ist in einer vorwiegend geschlossenen Bauweise zwei- bis fünfgeschossig ausgeführt. Die Bebauung an der östlich des Plangebiets verlaufenden Hammerschmidtstraße besteht aus zwei- bis dreigeschossiger Mehrfamilienhausbebauung. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Baustruktur kann im Umfeld um das Plangebiet nicht mehr von dörflichen Baustrukturen gesprochen werden. Anonyme, soziale Verhältnisse – wie sie einer dörflichen Sozialstruktur wesensfremd wären – sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Es werden Mehrfamilienhäuser mit jeweils einer überschaubaren Anzahl an Wohnungen pro Gebäude entstehen, die persönliche Nachbarschaften erwarten lassen.</i></p>
Nummern 24, 32			
9	<p><u>Variantendiskussion</u> Der Einwender nehmen eine eigene Bewertung der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgelegten Variante 1 bis 3 vor.</p>	Kenntnisnahme	<p><i>Die Variante 2 wurde aufgrund des Vorgabenbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Köln vom 25.09.2014 als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes ausgewählt.</i></p> <p><i>Die Variante 3 wurde aufgrund des Vorgabenbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Köln vom 25.09.2014 nicht weiterverfolgt.</i></p>
Nummern 5, 25			
10	<p><u>Gebäudehöhe</u> Der Einwender regt an, die Bebauung maximal 1 ½-geschossig zu errichten.</p>	Nein	<p><i>Im Plangebiet sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die mit zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dach konzipiert sind. Angesichts der Bestandsbebauung an der Sürther Hauptstraße und am Heidelweg (teilweise bis zu fünf Vollgeschosse) wird die Höhe der geplanten Bebauung damit als städtebaulich verträglich bewertet. Siehe lfd. Nr. 4.</i></p>

	Der Einwender schätzt die Höhe der Gebäude mit drei Geschossen ein.		<i>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen für die Neubebauung zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dach.</i>
Nummer 17			
11	<u>Barrierefreiheit</u> Der Einwender regt an, die beiden unteren Wohnungen altengerecht oder sogar barrierefrei zu gestalten.	Kenntnisnahme	<i>Die konkrete Ausgestaltung der Gebäude erfolgt im Rahmen der Hochbauplanung. Dabei ist die jeweils aktuelle Bauordnung anzuwenden, die bestimmte Vorgaben auch zu den benannten Aspekten beinhaltet.</i>
Nummer 32			
12	<u>§ 34 BauGB</u> Der Einwender sieht eine Missachtung des § 34 BauGB.	Nein	<i>Der § 34 BauGB dient nur als Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen für die Bereiche des Stadtgebietes, in denen kein Bebauungsplan vorliegt. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes soll er nach § 30 BauGB die Grundlage für das Bauantragsverfahren für die geplanten Neubauten bilden; § 34 BauGB findet folglich keine Anwendung.</i>
Nummer 4			
13	<u>Busanbindung</u> Der Einwender erläutert, dass die Busanbindung des Plangebietes zu schlecht sei, weitere Fahrgäste aufzunehmen.	Kenntnisnahme	<i>Der Einwand ist nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant. Gegebenenfalls muss im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes generell über eine verbesserte Busanbindung für Sürth entschieden werden.</i>
Nummer 6			
14	<u>Verkehrssituation Heidelweg</u> Der Einwender kritisiert die Geschwindigkeitsüberschreitungen auf dem Heidelweg. Der Einwender bemängelt, dass es auf dem Heidelweg keine einheitliche Regelung zum Parken der PKW gäbe.	Kenntnisnahme	<i>Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Es sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens ordnungsrechtliche Maßnahmen (z.B. Verkehrsüberwachung) und verkehrsrechtliche Maßnahmen (z.B. Markierung, Beschilderung) zu prüfen.</i>
Nummern 3-4, 7-9, 13-15, 22, 32			
15	<u>Verkehrsbelastung Heidelweg</u> Die Einwender befürchten, dass der Heidelweg den zusätzlichen Verkehr nicht mehr aufnehmen kann.	Nein	<i>Der Mehrverkehr, der durch das neue Baugebiet ausgelöst wird, wurde auf Grundlage und Empfehlungen von einschlägigen Richtlinien, praxisnaher Literatur und ergänzt durch Erfahrungswerte des Verkehrsgutachters erarbeitet (ISAPLAN Ingenieur GmbH, "Innenentwicklung Heidelweg in Köln-Sürth", Kurzttext, Leverkusen, 07.06.2016). Dabei wurde von ca. 35</i>

			geplanten Wohneinheiten ausgegangen. Es ergibt sich somit ein DTV-Wert für den Ziel- und Quellverkehr, der aus der Bebauung des Plangebiets resultiert, von circa 110 Kfz/24 h. Dies entspricht einer Mehrbelastung des Heidelwegs von lediglich 4,5 %. Der Gutachter geht davon aus, dass sich der Verkehr sowohl in nördliche Richtung (Innenstadt) als auch in südliche Richtung (BAB 555, Bonn) über den Heidelweg verteilt. Dies hat zur Folge, dass die übrigen Straßen wie die Hammerschmidtstraße und die Sürther Hauptstraße keine zusätzlichen verkehrlichen Belastungen erfahren. Angesichts der oben genannten geringfügigen Verkehrsbelastung von lediglich 4,5 % auf dem Heidelweg sind keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen der Neubebauung auf den bestehenden Straßen zu erwarten.
Nummer 21			
16	<u>Verkehrsanbindung</u> Der Einwender fragt, warum der Verkehr nicht über die beteiligten Grundstücke der Investoren angebunden würde.	Nein	Die vorgesehene Planstraße wird dadurch ermöglicht, dass zwei Eigentümer der das Planverfahren beantragten Gemeinschaft einen Teil ihrer Grundstücke bereitstellen. Außerdem ist es erforderlich, dass die bestehende Garage eines Eigentümers abgerissen wird.
Nummern 9, 13, 22			
17	<u>Einmündung Heidelweg</u> Die Einwender befürchten, dass der Einfahrtradius zu schmal sei und der Verkehr auf dem Heidelweg behindert würde.	Nein	Die Planstraße besitzt einen Regelquerschnitt von 6,5 Metern. Im Einfahrtbereich zum Heidelweg wurde die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 9,5 Metern festgesetzt. Die Differenz zur o.g. Regelbreite kann für die Eckausrundungen zum Heidelweg verwendet werden.
Nummern 21, 26-27, 31, 33			
18	<u>Verkehrssicherheit</u> Die Einwender gehen davon aus, dass eine gefahrlose Benutzung der Außenanlagen nicht mehr gegeben sei.	Nein	Das Plangebiet löst einen Ziel- und Quellverkehr von circa 110 Kfz/24 h aus. Angesichts dieser geringen Verkehrsbelastung ist davon auszugehen, dass eine sichere Nutzung der Verkehrsflächen für alle Verkehrsteilnehmer möglich ist. Dabei wird auch auf den verkehrsberuhigten Charakter der geplanten Mischverkehrsfläche mit alternierend angeordneten Parkplätzen und Baumbeeten hingewiesen.
Nummern 8, 21, 26-27, 31, 33			
19	<u>Wegerecht Heidelweg 22</u> Die Einwender erläutert, dass ein Wegerecht/ Grunddienstbarkeit der Eigentümer Heidelweg 22 auf der Zufahrt in den Blockinnenbereich vorhanden sei.	Nein	Die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Grundstückes der Wohneigentümergeinschaft (WEG) Heidelweg 22 stellt derzeit sicher, dass der rückwärtige Teil des Grundstückes begangen und befahren werden kann. Dies wird sich mit Inkrafttreten und Umsetzung des Bebauungsplanes nicht verändern, da die Planstraße eine öffentliche Verkehrsfläche werden soll. Dies hat zur Folge, dass auch die Eigentümer der WEG Heidelweg

			<i>22 die Planstraße uneingeschränkt zum Gehen und Befahren nutzen können. Die zukünftige Schaffung der öffentlichen Verkehrsfläche stellt also die identische Berechtigung zu Gunsten der WEG sicher. Beeinträchtigungen zu Lasten der WEG werden deshalb nicht hervorgerufen.</i>
Nummern 5, 28, 32			
20	<u>Weitere Erschließungsoptionen</u> Die Einwender regen an, keine weitere Zuwegung nach Osten und Westen vorzusehen, damit die restlichen Gartengrundstücke erhalten bleiben könnten.	Kenntnisnahme	<i>Diese Option ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Auf Antrag von umsetzungswilligen Eigentümern müsste der Rat der Stadt Köln über die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes entscheiden, auf die ohnedies kein Rechtsanspruch besteht (§ 1 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB).</i>
Nummern 4, 7, 10-11, 18, 32			
21	<u>Stellplatznachweis</u> Die Einwender weisen auf fehlende Stellplätze im Bereich des Plangebietes hin und fragen nach dem Stellplatzschlüssel für das Neubauvorhaben.	Nein	<i>Der konkrete Stellplatznachweis wird noch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geführt, sondern erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens anhand der konkreten Hochbauplanung. Die Stadt Köln legt hierbei eine Richtzahlenliste zugrunde, in der für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen ist. Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen für die späteren Bewohner werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Besucherparkplätze vorgesehen.</i>
Nummern 4, 32			
22	<u>Nutzung der Tiefgaragen</u> Die Einwender befürchtet, dass die Tiefgaragenplätze für das neue Vorhaben nicht von den Anwohnern genutzt würden, weil diese zu teuer seien.	Nein	<i>Die Darstellungen der Einwender beruhen auf Vermutungen, die nicht weiter belegt werden. Die Einschätzungen werden angesichts der zu erwartenden kaufkräftigen Mieter- bzw. Eigentümerstruktur nicht geteilt.</i>
Nummern 9, 13			
23	<u>Wiederholung der Gutachten</u> Die Einwender regen an, dass das Lärmgutachten, das Artenschutzgutachten und die Baumbewertung neu ermittelt werden müsse.	Nein	<i>Alle für die erwähnten Sachverhalte relevanten Gutachten liegen vor. Weitere Gutachten oder eine Überarbeitung von Gutachten bedarf es daher nicht.</i>
Nummer 30			

24	<u>Bundesnaturschutzgesetz</u> Der Einwender ist der Auffassung, dass der Bebauungsplan gegen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes verstoße.	Kenntnisnahme	<i>Der Einwand ist allgemeiner Natur und daher in der geäußerten Form nicht abwägungsrelevant.</i>
Nummer 20			
25	<u>Wald</u> Der Einwender regt an, dafür zu sorgen, dass der Wald bestehen bleibt.	Nein	<i>Bei den im Plangebiet vorhandenen Gehölzen handelt es sich weder um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes noch im Sinne des Landesforstgesetzes NRW.</i>
Nummern 8, 11			
26	<u>Bestandsbäume</u> Der Einwender weist darauf hin, dass auf dem Grundstück, Heidelweg 24 am 18.11.13 ein alter Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von circa 1 Meter gefällt wurde. Der Einwender merkt an, dass bereits am 18.11.2013 auf einem der betroffenen Grundstücke ein Baum mit einem Durchmesser von ca. 80 cm gefällt wurde.	Kenntnisnahme	<i>Dieser Sachverhalt wurde im Baumgutachten (Lomb, "Baumbewertung und Ausgleich Innenentwicklung "Heidelweg", Köln-Sürth gemäß Baumschutzsatzung Stadt Köln", Bonn, 12.04.2015) dargestellt.</i>
Nummern 3-5, 7-8, 11, 14-15, 18-21, 23, 30			
27	<u>Baumbestand</u> Die Einwender sprechen sich dafür aus, den Baumbestand zu erhalten.	Teilweise	<i>Die Baumschutzsatzung der Stadt Köln ist anzuwenden. Hierzu wurde vom Büro Lomb aus Bonn eine Baumbewertung (Lomb, "Baumbewertung und Ausgleich Innenentwicklung "Heidelweg", Köln-Sürth gemäß Baumschutzsatzung Stadt Köln", Bonn, 12.04.2015) erstellt, in der die betroffenen und zu ersetzenden Bäume bewertet wurden. Der bei einem Ortstermin festgestellte Baumbestand wurde nach Baumart, Stammumfang, Kronendurchmesser, Aussagen über Vitalität, Ersatzpflichtigkeit und über die Anzahl der Ersatzbäume gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln bewertet. Es wurden insgesamt 25 Bäume aufgenommen, wobei die im nördlichen und mittleren Bereich des Flurstückes 78 vorhandenen Fichten, die nicht auszugleichen sind, nicht extra aufgenommen wurden. Von den 25 dokumentierten Bäumen sind elf direkt von der Planung betroffen, da sie innerhalb der im Bebau-</i>

			<p>ungsplan festgesetzten Baufenster beziehungsweise der zukünftigen Verkehrs- und Stellplatzflächen stehen. Sie werden im Zuge der Umsetzung der Planung entfernt und sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln durch Ersatzpflanzungen oder Ersatzgeldzahlung auszugleichen. Der Wegfall der Bäume ist gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln in erster Priorität innerhalb des Bebauungsplans beziehungsweise im näheren Umfeld zu ersetzen. Als Ersatzpflanzung für gefällte Bäume ist ab jedem angefangenen Meter Stammumfang ein bodenständiger Baum mit einem Mindestumfang von 20 cm in einem Meter Höhe über dem Erdboden auf Kosten des Eigentümers anzupflanzen und zu erhalten. Aus der städtischen Baumschutzsatzung folgt, dass alle Nadelhölzer (ausgenommen Eiben), Säulenpappeln sowie Obstbäume mit einem Kronenansatz unter 1,6 m nicht unter den Schutz der Satzung fallen. Ebenso sind abgängige Bäume nicht zu ersetzen. Auf die im Rahmen der Planung aktuellen elf Fällungen angewendet, sind elf Bäume durch 22 Neupflanzungen zu ersetzen. Als Ausgleich für den Verlust der ersatzpflichtigen elf Bäume werden innerhalb des Plangebiets sieben Bäume an der Planstraße festgesetzt. Weitere drei Bäume werden in der Spielfläche und sieben Bäume in den nicht unterkellerten Gartenbereichen festgesetzt. Damit reduziert sich der externe Ersatz der gefällten Bäume von 22 auf 5 Neupflanzungen.</p>
Nummern 3-5, 7-9, 11, 13, 15, 18-19, 21-22, 25, 30			
28	<p><u>Artenschutz</u> Die Einwender befürchten, dass der Artenschutz nicht beachtet würde.</p>	Nein	<p>Das Vorhaben ist auf seine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Tierarten untersucht worden. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Lomb, "Artenschutzrechtliche Prüfung [ASP] Bebauungsplan Innenentwicklung Heidelweg, Köln-Sürth", Bonn, 16.12.2014). Die Untersuchung zielte auf Fledermäuse. Weiterhin sind Brutvogelvorkommen erfasst worden. Es wurde kein Nachweis eines planungsrelevanten Brutvogelvorkommens im Plangebiet erbracht. Auch sonstige planungsrelevante Tierarten konnten nicht nachgewiesen werden. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung ist, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten im Plangebiet nachgewiesen werden konnten. Um die Verletzung des Tötungsverbotes durch die Zerstörung von Nestern nicht planungsrelevanter Vogelarten mit Jungvögeln und Eiern nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG auszuschließen, darf die Beseitigung der vorhandenen Vegetation nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
Nummer 8			
29	<p><u>Objektivität der Artenschutzprüfung</u> Der Einwender bemängelt, dass die Artenschutzprüfung von den Investoren</p>	Nein	<p>Die vom Vorhabenträger vorgelegte Artenschutzprüfung wurde von den zuständigen Dienststellen der Stadt Köln objektiv geprüft und sowohl methodisch als auch inhaltlich als</p>

	selbst in Auftrag gegeben worden sei. Es wird gefordert, dass eine eigene Prüfung der unteren Landschaftsbehörde erfolgt.		<i>plausibel bewertet. Einer weiteren Prüfung bedarf es daher nicht.</i>
Nummern 5, 8, 11, 14, 25-27, 32			
30	<u>Verkehrslärm im Blockinnenbereich</u> Die Einwender kritisieren die zunehmende Lärmbelastung im Blockinnenbereich infolge der verkehrlichen Erschließung. Sie fordern teilweise eine autofreie Erschließung.	Nein	<i>Unter Zugrundelegung des geringen Ziel- und Quellverkehrs auf der neuen Erschließungsstraße ist im Lärmgutachten nachgewiesen worden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sowohl im Bereich der geplanten Wohnbebauung als auch im Bereich der Bestandsbebauung (insb. Heidelweg 22 und 24) deutlich unterschritten werden. Es wurde der Nachweis erbracht, dass sich aus der Planung an der angrenzenden Bestandsbebauung kein Anspruch auf Lärmschutz durch den Neubau der Planstraße im Plangebiet ermitteln lässt. Eine Überschreitung der Grenzwerte erfolgt nicht. Die Forderung, den Stellplatznachweis außerhalb des Plangebiets zu führen und das Plangebiet damit autofrei zu gestalten, ist damit unbegründet und in der zentrenfernten Lage lediglich mit einem Busanschluss auch nicht zweckmäßig vollziehbar.</i>
Nummern 8, 21			
31	<u>Lärmsituation im Bereich der Zufahrt</u> Die Einwender befürchten, dass der Ausbau der Planstraße zu einer unzumutbaren Situation für die Anlieger führen würde.	Nein	<i>Die Situation wurde anhand der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Kramer Schalltechnik GmbH aus Sankt Augustin (Kramer Schalltechnik GmbH, "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Innenentwicklung Heidelweg", in Köln-Sürth, Stadt Köln", Sankt Augustin, 29.03.2018) betrachtet. Die Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation wird nach der 16. BImSchV bewertet, da es sich bei der geplanten Erschließungsstraße um einen Straßenneubau handelt. Es wird ausschließlich der Verkehr auf dem Neubauabschnitt beurteilt, der auf bestehende Wohngebäude einwirkt. Das bestehende Verkehrsaufkommen auf dem Heidelweg ist bei dieser Betrachtung nicht in die Beurteilung mit aufzunehmen, da es sich um die gegebene Vorbelastung handelt, die nicht der Planung zugerechnet werden kann. Unter Zugrundelegung des geringen Ziel- und Quellverkehrs auf der neuen Erschließungsstraße, die mit circa 110 Kfz/24 h als durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen in der Verkehrsuntersuchung (ISAPLAN Ingenieur GmbH, "Innenentwicklung Heidelweg in Köln-Sürth", Kurzttext, Leverkusen, 07.06.2016) ermittelt wurde, ist im Lärmgutachten nachgewiesen worden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein</i>

			<p>Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sowohl im Bereich der geplanten Wohnbebauung als auch im Bereich der Bestandsbebauung Heidelweg 22 deutlich unterschritten werden. Für den Nachweis sind zwei Immissionsorte an der Ostfassade des Hauses Heidelweg 22 gewählt worden, entsprechend der dort angeordneten Fenster und Balkone. Es werden an den Immissionsorten je nach Lage und Geschoss Beurteilungspegel von max. 50,8 dB(A) tags und max. 38,0 dB(A) nachts ermittelt. Die oben genannten Grenzwerte werden daher um mindestens 8,2 dB(A) unterschritten. Es wurde der Nachweis erbracht, dass sich aus der Planung an der angrenzenden Bestandsbebauung kein Anspruch auf Lärmschutz durch den Neubau der Planstraße im Plangebiet ermitteln lässt. Eine Überschreitung der Grenzwerte erfolgt nicht.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird dem Belang des zusätzlichen Wohnungsbaus ein höherer Stellenwert beigemessen als der planungsbedingten Lärmbelastung durch den Verkehr (Erhöhung des Lärmpegels).</p>
Nummern 5, 14, 22, 25,			
32	<p><u>Ruhestörung durch neue Nachbarn</u> Die Einwender führen aus, dass die derzeitige Ruhe zur Gartenseite durch die geplante Maßnahme gestört würde. Es wird angeregt, ein Lärmgutachten zu erstellen.</p>	Nein	<p>Die Planung wurde so konzipiert, dass die Gartenflächen der Neubebauung und der Altbebauung benachbart liegen. Vor diesem Hintergrund werden unnötige Beeinträchtigungen (z.B. durch rückwärtige Garagenhöfe) ausgeschlossen. Ruhestörungen von Anwohnern o.ä. sind nicht Gegenstand eines Lärmgutachtens im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hier wären von den späteren Nutzern ordnungsrechtliche Maßnahmen zu veranlassen.</p>
Nummern 3, 18, 22			
33	<p><u>Bauphase</u> Der Einwender bemängelt, dass den Anwohnern mit der Bebauung Baulärm und Schmutz zugemutet werde.</p>	Nein	<p>Bzgl. des Baulärms sind bei der Umsetzung des Vorhabens die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Gewisse Beeinträchtigungen durch Schmutz insbesondere im Bereich der Zufahrt in den Innenblock sind für die Nachbarschaft unvermeidlich, werden sich aber aufgrund des vergleichsweise kleinen Bauvolumens auf einen überschaubaren Zeitraum beschränken.</p>
Nummern 4, 7-8			
34	<p><u>Klima</u> Der Einwender bemängelt, dass die Empfehlungen des Landesumweltamtes zur Klimaproblematik nicht berücksichtig</p>	Kenntnisnahme	<p>Der Einwand ist allgemeiner Natur und daher in der geäußerten Form nicht abwägungsrelevant.</p>

	sichtig wären. Die Einwender befürchten, dass der Klimawandel durch das Bauvorhaben aufgrund solcher Eingriffe in die Natur beschleunigt würde; bzw. das Vorhaben klimatische Auswirkungen verursachen würde.	Nein	<i>Der Bedarf an neuen Wohnungen ist den Auswirkungen auf die Umwelt gegenüberzustellen und im Rahmen der Abwägung zu bewerten. Im Ergebnis sieht der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen vor, die die Folgen des Klimawandels teilweise kompensieren. Dazu gehören insbesondere die Begrünung der Dächer der Gebäude sowie der Tiefgaragendecken, die Schaffung von neuen Grünflächen (Spielplatz) und die Pflanzung von neuen Bäumen sowohl innerhalb des öffentlichen Straßenraumes als auch im Bereich der späteren Baugrundstücke.</i>
Nummern 7, 8, 11, 25, 29			
35	<u>Grundwasser</u> Die Einwender befürchten, dass mit den Hochwasserständen und dem verdichteten Erdreich auch der Grundwasserspiegel steigen würde.	Nein	<i>Diese Aussage ist in der generellen Form nicht zutreffend, da der Grundwasserleiter einen sehr großen Einzugsbereich und damit ein großes Volumen hat. Selbst wenn das Grundwasser in Folge eines Rheinhochwassers steigt, wird das Grundwasser durch den Bau von Tiefgaragen innerhalb eines sehr großen Volumens verdrängt. Daher werden die Folgen kaum messbar sein. Außerdem setzt der Bebauungsplan fest, dass Tiefgaragen maximal 1,5 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen dürfen. Die geringfügigen Folgen des Anstieges des Grundwassers können dadurch weiter gemindert werden. Dies bezieht sich auch auf den Fall eines Rheinhochwassers, bei dem die Schutzmaßnahmen im Bereich Sürths versagen würden. Die Bauherren sind demnach aufgefordert, eine hochwasserangepasste Bauweise zu verwirklichen.</i>
Nummern 9, 13, 15, 29-30			
36	<u>Hochwasserschutz</u> Die Einwender weisen darauf hin, dass sich besagte Grundstücke in einer „Sumpfsenke“ befänden. Der Hochwasserschutz soll mit hoher Priorität beachtet werden	Nein	<i>Das Plangebiet liegt im potentiellen Überschwemmungsbereich des 100-jährlichen Hochwasserereignisses des Rheins (HQ-100, mittlere Wahrscheinlichkeit, entsprechend 11,30 m am Kölner Pegel). Das Plangebiet ist – wie große Teile des Ortsteils Sürth – durch die bestehenden Hochwasseranlagen bis zu diesem Pegelstand geschützt. Es wurde ein Hinweis bezüglich der Auswirkungen der Lage innerhalb dieses Bereiches in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bauherren sind im Rahmen des Hinweises im Bebauungsplan aufgefordert, die Gebäude in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten.</i>
Nummer 25			
37	<u>Starkregen</u> Der Einwender befürchtet, dass die geplanten Tiefgaragen dem Boden die Möglichkeit nähmen, Starkregenfälle aufzunehmen.	Nein	<i>Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass in der Regel nicht klärpflichtiges Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz von Grundstücken nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz zu versickern ist. Nur in Ausnahmeflächen wird eine Ableitung des Niederschlagswassers in die bestehende Mischwasserkanalisation von den Stadtentwässerungsbetrieben der Stadt Köln zugelassen. Auch außerhalb der Tiefgaragenflächen sind die Baugrundstücke so groß, dass genügend große Freiflächen beansprucht</i>

			<i>werden können, um eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser umzusetzen. Als erster, überschläglicher Anhaltspunkt kann eine erforderliche Versickerungsfläche von circa 10 % der angeschlossenen, versiegelten Fläche des Baugrundstückes benannt werden. Angesichts der Angebotsbezogenheit der Planung sowie der Nachsteuerungsmöglichkeiten der Stadtentwässerungsbetriebe sind weitergehende Vorgaben nicht erforderlich.</i>
Nummern 8, 25-27			
38	<u>Luftschadstoffe</u> Die Einwender kritisieren, dass ein Abgasgutachten nicht vorläge.	Nein	<i>Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßenabschnitten ist aus der Erfahrung zu vergleichbaren Standorten durch die Planung nicht mit einer problematischen Luftschadstoffbelastung zu rechnen. Eine Begutachtung ist daher nicht erforderlich.</i>
Nummer 11			
39	<u>Kampfmittel</u> Der Einwender fragt, ob es auf den betroffenen Grundstücken noch Munition bzw. Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg gäbe.	Nein	<i>Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wird vor Baubeginn der Baumaßnahmen eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan eingefügt, der von den Bauherren im Rahmen der Umsetzung der Planung zu vollziehen ist.</i>
Nummern 22, 29			
40	<u>Standsicherheit</u> Die Einwender erläutern, dass eine erfolgte Absenkung des Grundstücks in der Vergangenheit gegen die Planung spräche.	Nein	<i>Im Rahmen des Bauantragsverfahrens muss für jedes Einzelvorhaben ein Standsicherheitsnachweis auf Grundlage eines Baugrundgutachtens vorgelegt werden. Vor diesem Hintergrund wird der Einwand dann bewertet.</i>
Nummer 19			
41	<u>Bestehendes Mietverhältnis</u> Der Einwender fragt, wo ihm als Mieter der Sürther Hauptstraße noch die Gartennutzung, die im Mietvertrag steht, verbleibt.	Kenntnisnahme	<i>Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Sie betrifft den Mietvertrag zwischen Eigentümer und Mieter.</i>
Nummern 8, 25			
42	<u>Schadensersatz</u> Die Einwender behalten sich vor, für Verschmutzungen am Haus, Risse an der Hauswand, Belästigungen durch Beleuchtungselemente etc. am Ge-	Kenntnisnahme	<i>Bezüglich der Möglichkeit von Schäden an Bestandsgebäuden durch die Realisierung der Planung wird im Vorfeld der Umsetzung ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt, so dass sich die Situation objektiv bewerten lässt. Die öffentliche Beleuchtung der neuen Planstraße wird so geplant, dass Blendwirkungen vermieden werden.</i>

	bäude Heidelweg 22 Schadensersatz zu fordern.		
--	---	--	--

Stand: 11.02.2019