

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan 67370/02 –Arbeitstitel: Pastoratsstraße in Köln - Rondorf– eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 06.03.2012 in der Anne Frank Grundschule durchgeführt. Es sind 14 mündliche Anfragen/Stellungnahmen (Ifd-Nr. 1-14) im Rahmen der Abendveranstaltung sowie 5 schriftliche Stellungnahmen (Ifd-Nr. 15-19) aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.03.2012 bis zum 20.03.2012 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	Stellungnahme der Verwaltung
1	Eine neue Bebauung soll erst nach einer Entlastung der Rondorfer Hauptstraße erfolgen. Durch mehrere Neubaumaßnahmen in der Vergangenheit ist der Gesamtzusammenhang in Rondorf verloren gegangen. Viele Anwohner parken an der Rondorfer Hauptstraße und auf der im Planbereich liegenden Fläche nördlich des Sportplatzes. Dort parken ebenfalls Gäste des Hotels. Parkplätze müssen wenigstens in Teilen erhalten bleiben.	ja	Die Stellplatzsituation wurde erneut überprüft. Es werden ca. 6-14 öffentliche Stellplätze zu Lasten von 1-2 Baugrundstücken realisiert.
2	Der Siedlungsbau sollte so lange gestoppt werden bis die notwendige verkehrliche Infrastruktur zur Verfügung steht. Es wird eine Umgehung zur Westerwaldstraße, die aufgrund von widersprüchlicher Beschilderung zu schnell befahren wird, gefordert.	teilweise	Im Rahmen der geplanten Neubebauung soll die Westerwaldstraße neu ausgebaut werden. Es sind Alternierende Parkstreifen sowie eine entsprechende Beschilderung mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von Tempo 30 geplant. Die Bezirksvertretung Rodenkirchen macht sich für die kleine Planungsalternative mit überschaubarer Anzahl von Neubauten stark. Die Entscheidung trifft der Stadtentwicklungsausschuss.
3	Ist es möglich als direkter Nachbar zum neu geplanten	ja	Es wird hierzu der Kontakt mit den Verantwortlichen hergestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Bauland ein Gartengrundstück zu erwerben?		Es wird den Nachbarn ein ca. drei Meter breiter Streifen zum Kauf angeboten.
4	<p>Wann erfährt man die Quadratmeterpreise?</p> <p>Wann wird mit der Baumaßnahme begonnen?</p> <p>Wird bei der Wahl der kleinen Alternative die Westerwaldstraße ebenfalls ausgebaut?</p>		<p>Die genauen Details zur Planung sind noch nicht bekannt und stehen im Zusammenhang mit der Wahl der Planungsalternativen. Weitere Informationen können derzeit nicht erteilt werden. Die Westerwaldstraße wird auch bei der kleinen Alternative in Teilen ausgebaut.</p> <p>Die Baumaßnahme kann erst Beginnen wenn der SC Rondorf auf den neuen Sportplatz umgezogen ist.</p>
5	<p>Es sollen weniger als 24 Häuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern errichtet werden.</p> <p>Der Verkaufserlös soll in Rondorf eingesetzt werden.</p>	teilweise	Welche Alternative der geplanten Neubebauung umgesetzt wird entscheidet der Stadtentwicklungsausschuss. Es wird zur Bebauung weitere frühzeitige Informationen geben. Der Verkaufserlös des Sportplatzes deckt den Neubau.
6	Sind Lärmschutzmaßnahmen insbesondere zur Autobahn geplant?	teilweise	<p>Eine detaillierte Lärmuntersuchung wird noch durchgeführt. Derzeit ist absehbar, dass es keinen aktiven Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalles entlang der Autobahn geben wird. Die Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden Neubauten wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>- Die Prüfung hat ergeben das passive Schallschutzmaßnahmen nach Einzelfallprüfung an den Neubauten vorgenommen werden müssen.</p>
7	Wie viele Haushalte werden mit welcher Geschossigkeit entstehen? Es gibt kein Gesamtverkehrskonzept für Rondorf und die Neubebauung wird die Verkehrsbelastung erhöhen.		<p>Bei der großen Lösung können sowohl Ein- als auch zweigeschossige Gebäude mit Satteldach entstehen.</p> <p>Bei der kleinen Lösung können 16 Doppelhäuser und 8 freistehende Einfamilienhäuser entstehen Die große Lösung</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>ermöglicht weitere 23 freistehende Einfamilienhäuser.</p> <p>Es sollen zusammen mit dem Amt für Straßen und Verkehrstechnik Lösungen erarbeitet werden, die das Ziel verfolgen ortsfremden Durchgangsverkehr in Richtung der Hauptverkehrsrouten zu lenken. Ein Gesamtverkehrskonzept für Rondorf ist nicht Thema der Veranstaltung und kann auch von der Stadtplanung alleine nicht diskutiert werden. Die Politik wird die Anregung mitnehmen und an anderer Stelle erneut thematisieren.</p>
8	<p>Wird die geplante Bebauung giebel- oder traufständig errichtet werden? Entstehen für die Straße „Am Kirchweg“ erneute Anliegerbeiträge? Die Straße wurde bereits vor Jahren abgerechnet ohne jedoch ausgebaut worden zu sein.</p>		<p>Bis auf wenige Häuser an der Planstraße 1 werden alle Häuser traufständig errichtet werden.</p> <p>Werden Erschließungsbeiträge erstmalig erhoben, müssen die Anlieger 90% und die Stadt 10 % der entstehenden Kosten tragen. Werden im Falle eines Um- oder Ausbaus einer abgerechneten Straße erneut Kosten verursacht, werden diese Kosten nach dem Kommunalen Abgabengesetz abgerechnet. Diese Kosten sind dann erneut zum Großteil von den Anliegern zu tragen. Ansprechpartner zu Fragen der Erschließungsbeiträge ist das Bauverwaltungsamt.</p>
9	<p>Es wird befürchtet, dass es durch die heranrückende Wohnbebauung der großen Lösung zu Einschränkungen im Spielbetrieb des Tennisvereins kommen wird.</p>		<p>Eine vorläufige Betrachtung des Immissionskonfliktes Tennisplatznutzung zu Wohnbebauung wurde durchgeführt. Es ist bis auf wenige Gebäude an der Westerwaldstraße kein Konflikt zu erwarten. Die Richtwerte werden nur dann um 1dB (A) überschritten wenn alle Tennisplätze zeitgleich bespielt werden. Die vorhandene Bebauung nördliche der Westerwaldstraße ist bereits jetzt von dieser Problematik betroffen. Bisher ist es zu keinerlei Beschwerden gekommen, so das davon ausgegangen werden kann das kein neues Konfliktpotential entsteht.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
10	Wird für den Eingriff ein Ausgleich erforderlich?		Die genaue Bilanzierung von Eingriff und zu leistendem Ausgleich steht noch aus und ist abhängig von der endgültigen Variante. Es sind mehrere Ausgleichsflächen in die Planung eingegangen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Planbereiches.
11	Wann ist mit dem Baubeginn und dem Bezug der neuen Wohnbebauung zu rechnen? Es wird vermutet, dass der Baustellenbetrieb die Stellplatzsituation verschärft. Sind Halteverbotszonen während der Bauphase geplant?		Das Planverfahren wird vermutlich noch ein bis eineinhalb Jahre dauern. Bei der Vermarktung der städtischen Grundstücke ist damit zu rechnen das die neuen Eigentümer innerhalb von zwei Jahren den Baubeginn nachweisen müssen. Die Stellplatzproblematik ist bekannt. Jedes neue Haus muss zwei Stellplätze nachweisen. Besucherparkplätze werden im öffentlichen Straßenraum hergestellt. Sollten Investoren die Flächen bebauen und keine Einzelhausvermarktung stattfinden, kann möglicherweise ein Baustellenmanagement verabredet werden. Dies kann beispielsweise so aussehen das die Neubebauung in Baustufen eingeteilt wird und erst mit der nächsten Baustufe begonnen werden kann, wenn die letzte Baustufe zu 80% hergestellt ist (Beispiel Sürther Feld).
12	Warum wurde nicht zuerst das Planungsrecht für den neuen Sportplatz geschaffen? Gibt es bereits ein Lärmschutzgutachten für den neuen Standort des Sportplatzes?		Die Kopplung von Verlagerung des Sportplatzes und Neubau war eine Idee der Politik um eine Beschleunigung des Verfahrens zu erreichen.
13	Es werden dringend neue Stellplätze benötigt. Der Bedarf liegt bei mindestens 30-40 Stellplätzen		Siehe Stellungnahme 1
14	Wie soll der Baustellenverkehr abgewickelt werden?		Siehe Stellungnahme 11

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
15	Die Rondorfer Hauptstraße ist mit Ihrem hohen Verkehrsaufkommen und fehlenden Parkplätzen eine Gefahrenquelle. Auf den kleinen Grundstücken gibt es keine PKW-Abstellmöglichkeiten. Die Anwohner nutzen den Provisorischen Parkplatz hinter dem Sportplatz. Durch die Überplanung dieser Fläche, wird sich die Situation weiter verstärken. Vorschlag ist die Bebauung zu minimieren und dafür Parkplätze zur Verfügung zu stellen	teilweise	Im nördlichen Planbereich wird eine Parkplatzfläche ausgewiesen. Es werden 6-14 öffentliche Parkplätze eingerichtet. Die Bauflächen reduzieren sich dadurch um ein bis zwei Baugrundstücke.
16	Einige Anwohner der Pastoratsstraße möchten an Ihre bestehenden Grundstücke angrenzende neu entstehende Bauflächen erwerben.	ja	Ein ca. drei Meter breiter Streifen wird den Nachbarn zum Kauf angeboten.
17	Einige Anwohner der Pastoratsstraße möchten an Ihre bestehenden Grundstücke angrenzende neu entstehende Bauflächen erwerben.		<i>Siehe Stellungnahme 16</i>
18	Hotelnutzung hofft auch in Zukunft Parkmöglichkeiten für Gäste zu behalten.	ja	Im nördlichen Planbereich wird eine Parkplatzfläche ausgewiesen. Es werden 6-14 öffentliche Parkplätze eingerichtet. Die Bauflächen reduzieren sich dadurch um ein bis zwei Baugrundstücke.
19	Die Variante 2 wird bevorzugt da sie einen schöneren Übergang vom Ortsrand in die Landschaft bildet. Der Parkplatz nördlich der Westerwaldstraße soll mit Bäumen gesäumt und als öffentlicher Platz gestaltet werden, der sowohl als Spielplatz als auch dem Parken dient.	teilweise	Die städtebauliche Lösung wird umgesetzt. siehe Stellungnahme 1

Stand Datum 19.09.2018