

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 72498/02 "Sigwinstraße" in Köln-Höhenhaus eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 26.02.2020 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und sollte vom 05.03.2020-06.04.2020 im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) stattfinden. Aufgrund der Pandemie wurde die Offenlage am 17.03.2020 abgebrochen. Am 13.05.2020 wurde die erneute Offenlage im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom 22.05.2020 bis zum 06.07.2020. Im Zeitraum der öffentlichen Auslegungen sind drei Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie die Entscheidung durch den Rat dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

Aus Datenschutzgründen werden nachfolgend keine Namen und Adressen aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird jedoch eine vollständige Übersicht der personenbezogenen Daten zur Verfügung gestellt.

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum 613	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1	15.03.2020/ 17.03.2020	Das Grundstück eigne sich aufgrund der Altlastenproblematik nur beschränkt für eine Bebauung. Diese eingeschränkte Eignung finde ihren Niederschlag etwa darin, dass eine Bebauung ohne Keller festgesetzt werden soll. Es wird daher die Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB der Überplanung eines Teils des bewaldeten Außenbereichs und Landschaftsschutzgebietes zugunsten einer Wohnbaufläche minderer Art und Güte in Frage gestellt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt	Die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet sich durch den bestehenden sowie prognostizierten erheblichen Wohnraumbedarf im Kölner Stadtgebiet. Bei der Suche nach geeigneten Grundstücken ist es erforderlich bereits erschlossene, jedoch bisher unbebaute Flächen innerhalb bebauter Gebiete auf ihre Nutzbarkeit für den Wohnungsbau zu prüfen und wenn möglich zu bebauen. Das Plangebiet ist eine solche Fläche. Aufgrund der Nutzungsgeschichte als Deponiestandort wurde die Fläche bisher nicht als Bauland ausgewiesen. Unter Berücksichtigung von gutachterlichen Empfehlungen ist eine Wohnbebauung jedoch trotz der im Boden vorhandenen Altlasten möglich. Unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes ist die Versiegelung einer solchen Altlastenflächen sogar einer Versiegelung natürlicher Böden vorzuziehen.

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum 613	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Entscheidung durch den Rat	Begründung
		<p>Nutzungskonflikt mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung (Sigwinstraße Nr. 105), insbesondere dem besonders zu schützenden rückwärtigen Grundstücksbereich, führe. Die Reduzierung der entlang der Grenze zur bestehenden Wohnbebauung ursprünglich geplanten vier Stellplätze auf zwei reiche nicht aus, eine konfliktfreie Lösung zu erzielen, da die dadurch frei gewordene Fläche zum Rangieren bzw. zum illegalen Parken genutzt werde. Das Eindringen solcher Verkehrsnutzungen in die rückwertigen Grundstücksbereiche führe zu einer Aufhebung der Baugenehmigung/ des Bebauungsplans durch ein Gericht.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird vom Einwender ein Urteil des OVG Münster aus dem Jahr 2019 zitiert, welches besagt, dass es bei der Beurteilung der Unzumutbarkeit von Stellplätzen maßgeblich darauf an, was die Betroffenen in dem Bereich, in dem sich die Stellplätze auswirken werden, bereits hinzunehmen oder zu erwarten haben, inwieweit der betreffende rückwärtige Grundstücksbereich bereits durch kraftfahrzeugbedingte Immissionen vorgeprägt sei. (OVG NRW vom 26.04.2019 – 7 A 3284/17)</p> <p>Von der im vorderen Grundstücksbereich geplanten Abfallsammelfläche werden ebenfalls Belästigungen erwartet.</p> <p>Insgesamt führen die im vorderen Grundstücksbereich des Plangebietes platzierten immissionsträchtigen Nutzungen zu einer unzumutbaren Belästigung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung, die sich derzeit als ruhige Hinterlage, direkt an eine bewaldete Fläche angrenzend, darstellt.</p>		<p>Nach § 12 Abs. 2 BauNVO ist die Herstellung und Nutzung von Stellplätzen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf regelmäßig zulässig (BVerwG, Beschl. v. 20.03.2003; 4 B 59.02). Daraus folgt, dass auch eine Gemeinschaftsstellplatzanlage, die ausschließlich der Unterbringung der durch das neue Wohngebiet erforderlichen Stellplätzen dient, in einem Wohngebiet sowie in einer von Wohnbebauung geprägten Umgebung verträglich ist.</p> <p>Darüber hinaus bestehen in der näheren Umgebung zwei zumindest ähnlich zu bewertenden Situationen, die ebenfalls zu keiner unzumutbaren Lärmbeeinträchtigung für die angrenzende Wohnbebauung führen. Zum einen besteht im Kreuzungsbereich Sigwinstraße/ Lindelaufstraße ein Garagenhof mit insgesamt 10 Einstellplätzen. Ein Teil dieses Garagenhofes grenzt unmittelbar an eine private Freifläche. Zum anderen bestehen zwischen der Wohnbebauung Sigwinstraße Nr. 89 und 91 vier Garagen, die ähnlich wie im Plangebiet auf Höhe bestehender privater Freiflächen errichtet wurden.</p> <p>Bei der Anordnung der für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze wurde auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung Rücksicht genommen, indem 17 der insgesamt 19 Stellplätze mit größtmöglichem Abstand zur Nachbarbebauung geplant sind. Lediglich zwei parallel zur Grundstücksgrenze geplante Stellplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Wohngrundstück. Diese beiden Stellplätze sind jedoch im vorderen Grundstücksteil, auf Höhe des benachbarten Wohnhauses und nicht direkt neben der privaten Freifläche geplant. Zur optischen Abschirmung der geplanten Stellplatzanlage setzt der Bebauungsplan entlang der Grundstücksgrenze zur benachbarten Wohnbebauung eine 1,8 m hohe Hecke fest.</p> <p>Die Zumutbarkeitsgrenzen sind für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren regelmäßig dann nicht überschritten, wenn die zu erwartenden Immissionen in einem gebietstypischen Rahmen</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum 613	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Entscheidung durch den Rat	Begründung
		<p>Die entlang der Grenze zur bestehenden Wohnbebauung Sigwinstraße Nr. 105 festgesetzte Heckenpflanzung verstöße gegen § 42 Nachbarrechtsgesetz NachbG, da der dort genannte Mindestabstand von 0,5 m nicht eingehalten werde. Ein öffentliches Interesse, das eine vom NachbG abweichende Festsetzung erlaube, bestehe nicht. Man versuche, mit der Hecke einen markanten städtebaulichen Missgriff, nämlich die Stellplatzanlage, zu kaschieren. Zudem sei die zur</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>bleiben. Dies ist bezogen auf den Schallschutz bei einem quantitativen Abgleich der Planung mit den Orientierungswerten zur DIN 18005 der Fall. Gemäß der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) <i>Ausgabe 2006</i> ist auf der Stellplatzanlage mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 50 Fahrten zu rechnen. Hierbei sind auch Liefer- und Besucherverkehre berücksichtigt. Wenn man in einer Worst-Case-Betrachtung annimmt, dass alle Fahrzeuge den Bereich in unmittelbarer Nähe des rückwärtigen Grundstücksbereiches der Wohnbebauung Sigwinstraße Nr. 105, nutzen, was aufgrund der Anordnung der Stellplätze nicht realistisch ist, würde dieser Verkehr in diesem rückwärtigen Grundstücksbereich ohne Abschirmung zu Immissionspegeln von ca. 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht führen. Diese entsprechen den Orientierungswerten für strenger als Wohngebiete zu bewertenden Kur- und Klinikgebiete. Sie liegen um 5 dB(A) unter den Orientierungswerten für Reine Wohngebiete und um 10 dB(A) unter den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete. Eine erhebliche Belästigung durch Gerüche und Luftschadstoffe würde regelmäßig mit einer erheblichen Lärmbelästigung einhergehen, die hier wie beschrieben nicht vorliegt. Somit ist für die Abwägung auch nicht von erheblich belästigenden Gerüchen und Luftschadstoffen auszugehen, die von der geplanten Wohnbebauung und der dazugehörigen Stellplatzanlage emittiert werden.</p> <p>Ähnlich verhält es sich mit einer möglichen Belästigung durch die an der Sigwinstraße geplanten Abfallsammelfläche. Diese dient ausschließlich der geplanten Wohnbebauung und ist somit in einem Wohngebiet allgemein zulässig. Sie ist mit einer Entfernung von 15 m ausreichend weit vom rückwärtigen Grundstücksbereich der angrenzenden Wohnbebauung platziert. Zudem wird die Abfallsammelfläche eingehaust, um eine mögliche Geruchsbelästigung vollständig auszuschließen.</p> <p>Die Fortführung des zwischen der S-Bahnhaltestelle Holweide und Sigwinstraße bestehenden öffentlichen Grünzuges durch das</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum 613	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Entscheidung durch den Rat	Begründung
		<p>Wohnbebauung lediglich schmale Hecke im Vergleich zur 15 m – 22 m breiten Grünanlage auf der anderen Seite der Stellplatzanlage ungleichmäßig geplant.</p> <p>Es wird angeregt, eine Variante zu planen, die auf eine Stellplatzanlage verzichtet oder zumindest die störenden Anlagen mit größerem Abstand zur Wohnbebauung Sigwinstraße Nr. 105 zu planen bzw. einen breiteren Grünstreifen sowie eine abschirmende Mauer einzuplanen.</p> <p>Es wird auf eine auf dem Wohngrundstück Sigwinstraße Nr. 105 stehende 12 m hohe Robinie hingewiesen, die im Falle einer mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehenden Rodung der Gehölze im Plangebiet künftig als Solitär direkt und ungeschützt Wind und Sturm ausgesetzt sei. Eine Erhaltung, die bei der damaligen Erteilung der Baugenehmigung zur Bedingung gemacht wurde, sei dann nicht mehr gesichert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Plangebiet und darüber hinaus bis zum Hülsenweg ist eine zentrale Forderung der Politik, insbesondere der Bezirksvertretung. Die im Plangebiet vorgesehene Grünfläche ist Bestandteil des rechtsrheinischen Grünzuges von der Merheimer Heide über Holweide/ Isenburg bis zum Hülsenweg/ Weidenbruch. Um einen ansprechenden Übergang vom südöstlich der Sigwinstraße bestehenden Grünzug zu schaffen, ist es erforderlich, die Grünfläche im vorderen Grundstücksbereich mit einer Breite von 22 m großzügig festzusetzen. Die Lage des Grünzuges im Nordosten des Plangebietes ist vorgegeben, da der Grünzug bis zum Hülsenweg, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, entlang der Gärten der Wohnbebauung Torringer Weg verlaufen soll. Eine Verschiebung der Stellplatzanlage nach Nordosten, weg von der bestehenden Wohnbebauung, ist somit bei gleichzeitiger Umsetzung des öffentlichen Grünzuges nicht möglich. Eine Stellplatzanlage, die ausschließlich die für eine Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze umfasst, ist in einem Wohngebiet wie oben beschrieben grundsätzlich verträglich und hinnehmbar.</p> <p>Gemäß § 42 Satz 2 NachbG gelten die Grenzabstände nicht, wenn das öffentliche Recht andere Grenzabstände vorsieht. Daher kann die Festsetzung in einem Bebauungsplan diese Regelung außer Kraft setzen. Die Heckenpflanzungen, die der Bebauungsplan nahezu entlang der gesamten Grundstücksgrenzen vorsieht, dienen insbesondere der Einfriedung der privaten Grundstücke zum Schutz der Privatsphäre. Die Herstellung einer Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen ohne Mindestabstand entspricht der Gestaltung in der Wohnbebauung entlang der Sigwinstraße bzw. dem angrenzenden Wohngebiet Lindelaufstraße.</p> <p>Im Vorfeld der Rodungsmaßnahmen im Plangebiet wird der Zustand der besagten Robinie dokumentiert und bewertet. Falls erforderlich, werden Maßnahmen zum Schutz- und zur Sicherung der Robinie durchgeführt. Aufgrund der relativ gut ausgebildeten Krone und der bereits bestehenden Randstellung ist eine Gefährdung der Robinie</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum 613	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Entscheidung durch den Rat	Begründung
				In Folge der Rodung der innerhalb des Plangebietes stehenden Bäume jedoch unwahrscheinlich. Außerdem gehören Robinien zu den eher robusten Bäumen, die bzgl. ihrer Standortbedingungen relativ anspruchslos bzw. anpassungsfähig sind.
2	01.04.2020/ 07.04.2020	<p>Da die Offenlage aufgrund der Schließung der Stadtverwaltung in Folge der Auflagen durch die Corona-Pandemie seit dem 19.03.2020 ausschließlich online durchgeführt wurde, wird das Verfahren für fehlerhaft befunden.</p> <p>Es wird als unzulässig bewertet, dass der von der Bezirksvertretung gefasste Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nur unter der Voraussetzung, dass der Vorhabenträger zwischen Plangebiet und Hülsenweg eine öffentliche Parkanlage mit Wegeverbindung herstellt und kostenfrei an die Stadt Köln übergibt, nicht umgesetzt werde, und die Fläche zum wirtschaftlichen Vorteil des Vorhabenträgers an die Stadt Köln verkauft werde.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Da bedingt durch die Corona-Pandemie das Stadthaus für Besucher schließen musste, wurde die öffentliche Auslegung am 17.03.2020 abgebrochen. Die öffentliche Auslegung wurde daraufhin vom 22.05.2020 bis zum 06.07.2020 unter Einhaltung von Hygienevorschriften wiederholt, so dass das Bebauungsplanverfahren ordnungsgemäß fortgeführt werden konnte.</p> <p>Der maßgebliche Einleitungsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 25.04.2013 gefasst und enthält keine entsprechende Voraussetzung. Es liegt insoweit keine Abwandlung des Einleitungsbeschlusses durch den Vorhabenträger vor. Der Beschluss der Bezirksvertretung ist lediglich eine Empfehlung an den Stadtentwicklungsausschuss, von welcher dieser als zuständiges Gremium ausdrücklich abgewichen ist.</p> <p>Zudem begegnet die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur kostenfreien Übertragung der Grundstücksflächen sowie zur Herrichtung dieser Flächen außerhalb des Plangebietes erheblichen Bedenken unter dem Gesichtspunkt des Kopplungsverbots. Das Kopplungsverbot besagt nach der Rechtsprechung des BVerwG, dass - zum einen - durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag nichts miteinander verknüpft werden darf, was nicht in einem inneren Zusammenhang steht, und dass - zum anderen - hoheitliche Entscheidungen ohne entsprechende gesetzliche Ermächtigung nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen abhängig gemacht werden dürfen, es sei denn, erst die Gegenleistung würde ein der Entscheidung entgegenstehendes rechtliches Hindernis beseitigen. Vor diesem Hintergrund kann eine entsprechende Verpflichtung nicht wirksam Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des Durchführungsvertrags werden.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum 613	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Entscheidung durch den Rat	Begründung
		<p>Da im Durchführungsvertrag die wesentlichen Formulierungen zur Umsetzung der an den Bebauungsplan gekoppelten Herstellung der öffentlichen Grünanlage außerhalb des Plangebietes festgeschrieben seien, bestünde ein öffentliches Interesse an den Inhalten des Durchführungsvertrages. Es wird daher eine Offenlage des Durchführungsvertrages angeregt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauordnung NRW großflächige Veränderungen des natürlich vorhandenen Geländes untersagt. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird im Hinblick auf den belasteten Boden nur durch den Auftrag einer 50 cm starken Schutzschicht erreicht.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird das Fehlen</p> <ul style="list-style-type: none"> • von Aussagen zur Ausbildung des Geländes an den Nachbargrenzen, • einer Abwägung wegen verstärkter Einsehbarkeit in Nachbargärten • einer Abwägung des Schutzes vor Abfließen von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücken • einer Festschreibung der geplanten maximalen Geländehöhe und der verbindlichen Festlegung der natürlich vorhandenen Geländehöhen als Bezugspunkt für relevante Einordnungen im Bauordnungsrecht (z.B. Abstandsflächen) bemängelt. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Der Durchführungsvertrag enthält daher keine Formulierungen zur Umsetzung der an den Bebauungsplan gekoppelten Herstellung der öffentlichen Grünanlage außerhalb des Plangebietes. Die abwägungserheblichen Inhalte des Durchführungsvertrages sind in der offengelegten Begründung ausreichend aufgeführt (z.B. die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen). Es besteht somit kein verstärktes öffentliches Interesse an den Inhalten des Durchführungsvertrages, welches eine Offenlage des selbigen begründen würde.</p> <p>Die Empfehlung aufgrund der Altlasten im Gelände einen Bodenauftrag von 0,5 m unbelastetem Boden einzuplanen bedeutet nicht zwangsläufig, dass sich das vorhandene Gelände durch diesen Auftrag erhöht. Es ist auch ein Austausch der obersten Bodenschicht möglich. Wichtig ist lediglich, dass die oberste Bodenschicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aus unbelastetem Boden besteht. Selbst eine Erhöhung des Geländes um bis zu 0,5 m führt zu keiner erheblichen Veränderung des natürlichen Geländes und ist in einem Baugebiet durchaus üblich. Eine verstärkte und über das in einem innerstädtischen Wohngebiet hinnehmbare Einsehbarkeit ist daher nicht erkennbar. Die Festsetzung von Geländehöhen wäre in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwar theoretisch möglich (in einem normalen Angebotsbebauungsplan ist dies unzulässig), da man nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden ist, ist aber auf Ebene der Bauleitplanung eher unüblich. Die Festsetzung eines Bezugspunktes für die Ermittlung der Abstandsflächen im Rahmen der Baugenehmigung ist nicht erforderlich. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsfläche ist gemäß § 6 Abs 4 BauO NRW die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung vorhandene Geländeoberfläche. Im Zuge der Ausführungsplanung werden durch eine entsprechende Geländemodellierung die Nachbargrundstücke vor einem Abfließen des Oberflächenwassers aus dem Neubaugebiet ausreichend geschützt.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum 613	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Entscheidung durch den Rat	Begründung
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplanentwurf und der VEP in den Aussagen fehlerhaft seien, da in den Ansichten des VEP die Baumgruppen in den Gärten der Häuser Sigwinstraße Nr. 99 – 105 als erhaltenswerter Bestand dargestellt werden, sich im Bebauungsplanentwurf jedoch kein Hinweis hierauf finden lässt.</p> <p>Es wird bemängelt, dass die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag entlang der Grenze zur bestehenden Wohnbebauung Sigwinstraße Nr. 105 empfohlen Baumpflanzungen zugunsten der Feuerwehraufstellfläche nicht festgesetzt werden. Eine Alternativplanung, die die Umsetzung der Bäume ermöglichen würde, wäre die Herstellung eines ca. 2,5 m breiten Grünstreifens entlang der Grenze zur bestehenden Wohnbebauung bei gleichzeitiger Verschiebung der Feuerwehraufstellfläche, der Stellplätze sowie des Müllsammelstandortes zu Lasten der im Nordosten festgesetzten Pflanzfläche M2.</p> <p>Es wird das Fehlen von Vermaßungen zwischen den Baufenster und den bestehenden Grundstücksgrenzen bemängelt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Die vom Einwender erwähnten Baumgruppen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sind daher nicht Bestandteil des selbigen. Diese Baumgruppen dienen wie auch die weiteren in den Ansichten dargestellten Bäume, Grünflächen, Gebäude, Straßen usw. außerhalb des Plangebietes lediglich der Visualisierung des Bestandes. Dies ist übliche Praxis, um ein geplantes Vorhaben in den Kontext der Umgebung darzustellen. Die Darstellung von Bestandsbäumen außerhalb des Plangebietes im Bebauungsplanentwurf ist nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Die Fortführung des zwischen der S-Bahnhaltestelle Holweide und Sigwinstraße bestehenden öffentlichen Grünzuges durch das Plangebiet und darüber hinaus bis zum Hülsenweg ist eine zentrale Forderung der Politik, insbesondere der Bezirksvertretung. Die im Plangebiet vorgesehene Grünfläche ist Bestandteil des rechtsrheinischen Grünzuges von der Merheimer Heide über Holweide/ Isenburg bis zum Hülsenweg/ Weidenbruch. Um einen ansprechenden Übergang vom südöstlich der Sigwinstraße bestehenden Grünzug zu schaffen, ist es erforderlich, die Grünfläche im vorderen Grundstücksbereich mit einer Breite von 22 m großzügig festzusetzen. Die Lage des Grünzuges im Nordosten des Plangebietes ist vorgegeben, da der Grünzug bis zum Hülsenweg, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, entlang der Gärten der Wohnbebauung Torringer Weg verlaufen soll. Eine Verschiebung der Feuerwehraufstellfläche, der Stellplätze sowie des Müllsammelstandortes nach Nordosten, um einen ausreichend breiten Grünstreifen entlang der Grenze zur bestehenden Wohnbebauung herzustellen, ist somit bei gleichzeitiger Umsetzung des öffentlichen Grünzuges nicht möglich.</p> <p>Die Vermaßung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie der Erschließungsflächen ist für die Bestimmtheit der Festsetzungen vollkommen ausreichend. Der Bebauungsplanentwurf sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan sind in einem Maßstab von</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum 613	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Entscheidung durch den Rat	Begründung
				1:500 gezeichnet, so dass die gewünschten Abstände problemlos und ohne viel Aufwand ermittelt werden können. Eine Vermaßung zwischen den Baufenstern und den bestehenden Grundstücksgrenzen ist daher nicht zwingend erforderlich.
3	10.03.2020 + 11.03.2020/ 13.03.2020	<p>Es wird kritisiert, dass sich die Zahl der geplanten Wohneinheiten im Laufe des Bebauungsplanverfahrens von 12 auf 16 erhöht habe.</p> <p>Es wird die fehlende Berücksichtigung von Fledermäusen, Hornissen, Kröten, Käfer und verschiedene Vogelarten in der Statistik (Artenschutzprüfung) bemängelt. Alle diese Tierarten haben sich in den letzten Jahren im Plangebiet angesiedelt. Die Fauna im Plangebiet sei einzigartig.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel einer angemessenen Innenverdichtung innerhalb einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung mit einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV verfolgt, um einen Beitrag zur Befriedigung des bestehenden sowie prognostizierten erheblichen Wohnraumbedarfs im Kölner Stadtgebiet zu leisten. Aus diesem Grund wurde das städtebauliche Konzept aus dem Jahr 2014 mit dem Ziel, eine möglichst große, dem Standort städtebaulich angepasste Wohnraumdicke zu erzielen, optimiert und die Zahl der Wohneinheiten von 12 auf 16 erhöht. Da im Umfeld bereits vereinzelt Reihenhäuser bestehen, fügt sich die im Plangebiet vorgesehene Bauweise und Dichte in die Umgebungsbebauung ein. Die für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 17 BauNVO geltenden Obergrenzen für GRZ und GFZ werden trotz der Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten eingehalten.</p> <p>Eine ASP hat die Aufgabe, die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebietes möglicherweise oder konkret vorkommenden streng geschützten (planungsrelevanten) und besonders geschützten Arten zu bewerten. Dabei ist insbesondere die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG zu prüfen. Unter die planungsrelevanten sowie besonders geschützten Arten fallen alle Fledermaus- sowie zahlreiche Kröten- und Vogelarten. Im Zuge der ASP I (Vorprüfung) erfolgte 2013 eine Abschätzung über ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter oder besonders geschützter Arten im Plangebiet und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf diese Arten. Aufgrund der mangelnden Habitat-eignung des Plangebietes (keine Gewässer, auch nicht in der näheren Umgebung) kann gem. ASP I ein Vorkommen von Kröten ausgeschlossen werden. Gemäß ASP I konnte jedoch ein Vorkommen einiger planungsrelevanter oder besonders geschützter</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum 613	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Entscheidung durch den Rat	Begründung
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehr auf der Sigwinstraße und der Straße "Im Weidenbruch" durch die Bebauung der Höhenhauser Höfe enorm belastend sei. Die vielen Autofahrer aus Bergisch Gladbach, die zur Umfahrung des morgendlichen Staus auf der Bergisch Gladbacher Straße auf die angrenzenden Straßen ausweichen, um stadteinwärts zu fahren, führen zu einer zusätzlichen Belastung. Es wird bemängelt, dass durch die Zusatzverkehre der geplanten Bebauung ein weiterer Verkehrskollaps in Kauf genommen werde.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Reptilien-, Fledermaus- sowie Vogelarten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher wurde im Jahr 2014 eine vertiefende Untersuchung (ASP II) der möglicherweise im Plangebiet vorkommenden Arten durchgeführt. Bei den durchgeführten Erfassungen konnten keine Nist-, Ruhe- oder Winterstätten planungsrelevanter Vogelarten festgestellt werden. Bei den im Plangebiet vorkommenden, nicht planungsrelevanten Vogelarten handelt es sich um landesweit verbreitete, allgemein häufig vorkommende und ungefährdete Arten, deren lokale Population durch das Vorhaben nicht gefährdet ist. Bei den Fledermausuntersuchungen konnte lediglich ein Vorkommen der Zwergfledermaus bestätigt werden. Das Plangebiet wird von dieser Art jedoch lediglich als Jagdraum oder im Überflug genutzt. Sommer- oder Winterquartiere wurden nicht nachgewiesen. Mit der nördlich angrenzenden, ähnlich strukturierte Sukzessionsflächen, die um ein Vielfaches größer als das Plangebiet ist, verbleibt ein ausreichend großes Nahrungshabitat, so dass auch bzgl. der Zwergfledermaus keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Weitere planungsrelevante Arten, wie z.B. Reptilien konnten im Zuge der ASP II nicht nachgewiesen werden.</p> <p>Die vom Einwender aufgeführten Hornissen und Käfer unterliegen nicht dem Schutz durch § 44 BNatSchG und müssen daher nicht gesondert untersucht werden.</p> <p>Gemäß den <i>Hinweisen für die Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (HSGV), Ausgabe 2006</i> verursacht das Vorhaben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 50 Fahrzeugen pro Tag. Hierbei sind auch Liefer- und Besucherverkehre berücksichtigt. Aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV wird bei der Prognose der durch die Neubebauung verursachten Pkw-Verkehre davon ausgegangen, dass ein nicht unwesentlicher Teil der täglichen Wege mit dem ÖPNV zurückgelegt wird. Der zusätzliche Verkehr auf der Sigwinstraße infolge des Neubaus ist somit marginal und bedarf keiner besonderen Berücksichtigung.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum 613	Stellungnahme (Zusammenfassung)	Entscheidung durch den Rat	Begründung
		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass durch die heranrückende Bebauung das Haus auf den Flurstücken Nr. 4743 (gemeint ist wohl 4742) und 4744 in Bezug auf die Sicht, den steigenden Lärmpegel sowie den Verkaufswert stark beeinträchtigt werde. Es wird in diesem Zusammenhang angeregt, die nordwestlich geplante Reihenhauszeile in dieselbe Flucht der beiden anderen Reihenhauszeilen zu drehen.</p> <p>Es wird gefragt, ob es möglich sei, das Flurstück Nr. 4743 (gemeint ist wohl 4742) an den im Neubaugebiet geplanten Kompostweg anzuschließen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>	<p>Es besteht kein Anspruch auf eine dauerhafte Nichtbebauung eines bisher unbebauten Nachbargrundstückes. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht (insbesondere § 6 BauO NRW) vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch u.a. zu Einsichtsmöglichkeiten, die in einem bebauten Gebiet üblich sind. (OVG NRW, Beschl. v. 18.09.2014; 7 B 1037/14) Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Wohngebiet handelt, ist eine unverträgliche Lärmbeeinträchtigung für die angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen.</p> <p>Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplanes für außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke eintritt, stellt grundsätzlich keinen schützenswerten Belang dar, der bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre (BVerwG, Urteil vom 9.2.1995 - Az. 4 NB 17/94; Hess. VGH, Urteil vom 07.04.2014, 3 C 914/ 13.N).</p> <p>Das Grundstück 4742 ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>