

ANLAGE 4

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58463/03 - Arbeitstitel: Am Nachtigallental in Köln-Weiden - eingegangenen Stellungnahmen aus der ersten und zweiten Offenlage

Die erste Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.03.2018 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 29.03.2018 bis zum 30.04.2020 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind 29 Stellungnahmen gegen die Planung eingegangen.

Die zweite Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 12.02.2020 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 21.02.2020 bis zum 09.03.2020 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind 12 Stellungnahmen gegen die Planung eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und fortlaufend nummeriert. Kopien, im Wortlaut gleiche Stellungnahmen und Ergänzungen werden nicht separat gelistet. 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 Entscheidung durch den Rat 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.

Erste Offenlage				
Thema Nr.	Einwendungen nach Themen	Genannt in Stellungnahme Nr.	Entscheidung durch den Rat	Begründung
A 1	Lärmbelastung und Luftverschmutzung			
A 1.1	Zusätzliche Lärmbelastung durch das Vorhaben Bereits jetzt sei die Lärmbelastung auf der Moltkestraße äußerst hoch. Eine weitere Belastung ist dementsprechend für die Anwohnerschaft nicht tragbar.	1, 3, 6, 10 – 29	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Im Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten vom Ingenieur-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz - Buchholz, Erbau-Röschel, Horstmann, vom 27. September 2016 wurde auf der Grundlage einer Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 eine Kalkulation für das Verkehrsaufkommen auf der Moltkestraße im Bereich des Knotenpunktes Moltkestraße / Am Nachtigallental erstellt. Den so für diesen Bereich ermittelten 6.640 Kfz pro Tag stehen 55 Fahrten gegenüber, die durch das Vorhaben zu erwarten sind. Durch die Planung wird somit eine nur geringe Steigerung des Verkehrsaufkommens ausgelöst, die einen

				<p>untergeordneten Beitrag zur allgemeinen Entwicklung der Verkehrssituation auf der Moltkestraße leisten wird.</p> <p>Auf Basis dieser zusätzlichen Verkehrsbelastung ergibt sich bezogen auf den vorhandenen Verkehr auf der Moltkestraße eine Zunahme des Straßenlärmpegels um 0,03 dB(A), welches als nicht relevant eingestuft wurde. Aber auch unter Ansatz eines zusätzlichen Verkehrs von 100 Fahrten pro Tag ergibt sich lediglich eine Zunahme des Straßenlärmpegels von 0,06 dB(A), welches weiterhin als nicht relevant eingestuft werden kann. Eine relevante Steigerung der Verkehrslärmpegel auf der Moltkestraße um mindestens 3 dB(A), welche z.B. in der 16. BImSchV für eine maßgebliche Änderung von Straßen aufgeführt wird, ist nicht zu erwarten.</p> <p>Auf der Straße Am Nachtigallental liegt kein maßgebliches Verkehrsaufkommen vor. Durch das zu erwartenden Verkehrsaufkommen des geplanten Vorhabens ergibt sich diesbezüglich keine wesentliche Änderung.</p>
A 1.2	<p>Verkehrslärm Bahntrasse Durch die Fällung von Bäumen entfallende natürliche Lärmschutz gegenüber der Bahnstrecke. Es wird angeregt, die bestehende Lärmschutzwand zu erhöhen.</p>	3, 28, 29	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Die Abschirmwirkung von Bäumen bzw. von Wald kommt erst bei geschlossenen Wäldern und Tiefen von über 50 m maßgeblich zum Tragen. Einzelne Bäume bewirken dagegen keine relevante Abschirmung. Davon unabhängig ist durch das geplante Gebäude des Wohnheims eine Abschirmwirkung gegenüber dem Verkehrslärm der S-Bahnstrecke zumindest auf die Erdgeschossbereiche der südlich liegenden Wohnhäuser zu erwarten.</p> <p>Zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte bei den Verkehrslärmimmissionen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Als Lärmschutzmaßnahmen werden auf Grund der Lage des hier geplanten Vorhabens im Nahbereich einer Bahnstrecke und der erhöhten Lage des Bahndammes passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.</p>
A 1.3	<p>Verlärmung durch A4 und Flugverkehr Die Verlärmung durch die Autobahn A4 und der Fluglärm seien nicht berücksichtigt worden.</p>	8 – 28	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Autobahn A4 verläuft in ca. 1.300 m Entfernung zum Plangebiet und übt somit keinen relevanten Einfluss auf die Verkehrslärmbelastung aus. Der Planbereich liegt weiterhin deutlich außerhalb der Fluglärmzonen des Köln-Bonner-Flughafens, so dass auch keine maß-

				gebliche Fluglärmbelastung vorliegt.
A 1.4	<p>Luftschadstoffbelastung Angesichts der bestehenden hohen Luftverschmutzung und einem Mangel an Grünflächen im Stadtteil Köln-Weiden wird die durch die Planung vorbereitete Bebauung einer Grünfläche als Verschärfung dieser Problematik angesehen.</p> <p>Die ca. 350 m entfernt gelegene Aachener Straße überschreite die CO₂-Grenzwerte. Als Gegenmaßnahme stünden CO₂-bindende Mooswände zur Debatte. Das durch die Planung angestrebte Fällen von Bäumen stehe im Widerspruch zu dieser kostenintensiven Maßnahme zur Bekämpfung der Luftverschmutzung an anderer Stelle im Stadtteil.</p>	2, 3, 8 – 29		<p>Bei Umsetzung des Planvorhabens ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens (rund 55 zusätzliche Fahrten am Tag) und insofern mit einer höheren Luftschadstoffbelastung zu rechnen. Insgesamt ist die Mehrbelastung als geringfügig einzustufen.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bewaldete Fläche, die insofern grundsätzlich Kaltluftentstehungs- sowie Luftfilterpotenziale besitzt. Die geplante Gebäudehöhe und Grundfläche hat jedoch keine starken Auswirkungen auf die örtlichen Windregime bzw. die lokale Kalt- und Frischluftentstehung. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes ist ohnehin keine Frischluftschneise vorhanden. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ermöglichen den Fortbestand eines Luftfilterpotenzials der Fläche.</p>
A 1.5	<p>Ungesunde Unterbringung Die Patient/innen der geplanten Pflegeeinrichtung würden ungesunden Wohn- bzw. Unterbringungsbedingungen ausgesetzt.</p>	8, 8 – 28	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<i>Siehe Begründung Themen A 1.1 – A 1.4.</i>
A 2	Kritik Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten			
A 2.1	<p>Berechnung Verkehrsaufkommen Das angegebene, bestehende Verkehrsaufkommen in der Straße Am Nachtigallental sei falsch. Insgesamt sei der durch das Vorhaben ausgelöste Verkehrszuwachs, insbesondere durch Krankentransporte, Angestellte, Besucher/innen und Lieferverkehr nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Auf Grundlage eigener Beobachtungen wird eine Berechnung vorgelegt, bei der sich durch das Vorhaben eine Verfünffachung des aktuellen Aufkommens ergibt.</p>	1, 3, 5, 7 – 28	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Bei der beigefügten Berechnung wurde angenommen, dass der Bewohnerverkehr derzeit nur durch eine einzige Person zustande komme. Legt man der Berechnung drei potenzielle Personen, - entsprechend der drei Wohnhäuser an der Straße Am Nachtigallental -, zugrunde, relativiert sich das Ergebnis stark. Hinzu kommen mindestens die 6 Nutzer/innen der Stellplätze vor den Mehrfamilienhäusern am Anfang der Straße.</p> <p>Wegen der geringen Größe des geplanten Vorhabens und der im Umfeld vorhandenen guten Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel wird es zu keiner erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens kommen. Es wird prognostiziert, dass durch die Planung ein Mehrverkehr von rund 55 Fahrten im Tagesverlauf induziert wird.</p>

				<p>Ausgehend davon, dass die geplanten sechs Stellplätze im gesamten Tageszeitraum insgesamt viermal angefahren und verlassen werden, ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 48 Fahrten durch Besucher/innen und Angestellte bei zwölf Betreuungsplätzen. Bei einer konservativen Annahme von einem Krankentransport bzw. einem ärztlichen Besuch durch einen Bereitschaftsdienst am Tag – wobei die designierte Betreibergesellschaft hier erfahrungsgemäß von drei bis maximal zehn Anfahrten pro Monat ausgeht – und zusätzlich zwei täglichen Anfahrten durch Abfallentsorgung etc., entstehen aufgrund des Wirtschaftsverkehrs sechs zusätzliche Fahrten pro Tag.</p> <p>Aufgrund des in Pflegeeinrichtungen üblichen Schichtdienstes erfolgen die Fahrten durch Angestellte über den Tag verteilt. Auch der Besuchsverkehr findet nicht gebündelt zu einer bestimmten Spitzens- stunde statt. Das zu erwartende Gesamtaufkommen auf der Straße Am Nachtigallental wird daher weiterhin mit den Regelungen eines verkehrsberuhigten Bereichs verträglich sein. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Am Nachtigallental / Moltkestraße wird sich durch das Vorhaben voraussichtlich nicht verschlechtern. Die Verkehrssi- cherheit auf der Straße Am Nachtigallental wird dementsprechend nicht beeinträchtigt.</p>
A 2.2	<p>Ausgangsdaten veraltet Die der Berechnung zugrundeliegenden Ausgangsdaten für die Verkehrsbelastung seien veraltet.</p>	8 – 28	Der Stellung- nahme wird nicht gefolgt.	Die bei den Berechnungen berücksichtigten Verkehrsbelastungen basieren auf Zählungen aus dem Jahre 2010. Zur Ermittlung einer allgemeinen Verkehrszunahme wurden die Werte um 5 % erhöht und aufgerundet. Auf Grund der vorhandenen Verkehrsbelastungen sind nur noch begrenzte Zunahmen zu erwarten.
A 2.3	<p>Bestandserhebung Lärmbelastung Grundstücke Moltkestraße/ Nachtigal- lental Es fehle eine Bestandserhebung bezüg- lich der Lärmbelastung, bei den an der Moltkestraße und der Straße Am Nachti- gallental gelegenen Grundstücken. Dort liege eine Verkehrslärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr vor, die</p>	1, 6, 8 – 28	Der Stellung- nahme wird nicht gefolgt.	Im Bestand weist der Bereich am Knotenpunkt Moltkestraße / Am Nachtigallental eine erhöhte Belastung durch Verkehrslärmimmissio- nen auf. Die hierbei zur Orientierung herangezogene Umgebungs- lärmmkartierung weist für die Wohnbebauung im Kreuzungsbereich nachts 55 bis 60 dB(A) und im 24h-Zeitraum (Tag-Abend-Nacht- Lärmindex) 65 bis 70 dB(A) auf. Diese Werte beinhalten jedoch teil- weise Zuschläge und sind aufgrund unterschiedlicher Berechnungs- methoden nicht unmittelbar mit den Berechnungsergebnissen aus den nationalen Vorschriften bzw. mit den geltenden Grenz- oder

	bereits im Bestand den grundrechtsrelevanten Bereich (tagsüber 70 dB(A) und nachts 60 dB(A)) übersteigt. Im Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten sei nur der auf das Planvorhaben einwirkende Verkehrslärm untersucht worden.			Richtwerten zu vergleichen. Weiterhin ist die prognostizierte Steigerung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben zu gering, als dass dadurch eine Überschreitung der grundrechtsrelevanten Werte induziert werden würde. Insofern ist eine weitergehende Untersuchung der Lärmimmissionen im Kreuzungsbereich nicht erforderlich.
A 2.4	Umgebungslärmkartierung MULNV Hinweis auf die Umgebungslärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MULNV) des Landes Nordrhein Westfalen, aus der eine aktuelle Belastung des Grundstücks alleine durch den Straßenverkehr von tags und nachts über 65 dB(A) ersichtlich wird.	8 – 28	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Dem entsprechenden Ausschnitt der Umgebungslärmkartierung kann entnommen werden, dass das Plangebiet bereits außerhalb der berechneten Lärmkartierung und somit unterhalb von 50 dB(A) liegt. Lediglich im Bereich der Bebauung entlang der Moltkestraße wird ein Wert von 65 dB(A) teilweise erreicht. Hinsichtlich der Umgebungslärmkarten ist zu ergänzen, dass diese nach der neu erschienenen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 2018, nicht mehr zur Bestimmung der Außenlärmpegel herangezogen werden dürfen, da diese bedingt durch die zu Grunde liegenden Ausgangsdaten zu ungenau sind.
A 2.5	Gesamtsummenbetrachtung Das Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz gehe in seinem Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten vom 27.09.2016 von einer hohen Lärmbelastung im grundrechtsrelevanten Bereich aus, da anderenfalls eine Gesamtsummenbetrachtung aus Schienen- und Verkehrslärm nicht erfolgt wäre. Gesunde Wohn- und Nutzungsverhältnisse ließen sich im Plangebiet nicht mit passiven Lärmschutzmaßnahmen herstellen.	8 – 28	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung ist es üblich, die Gesamtbelastung aus Straßen- und Schienenverkehr zu betrachten. Nach dem Verfahren der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" wird zusammenfassend der Begriff Verkehrslärm verwendet, der sowohl Straßen-, als auch Schienenverkehrslärm umfasst. Auch die zur Bestimmung der erforderlichen Maßnahmen heranzuziehende DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bezieht sich auf die Gesamtbelastung. In der aktuellen Ausgabe aus dem Jahre 2018 wurden die Anforderungen gegenüber Schienenlärm im Vergleich zur Vorgängerversion aber wieder herabgesetzt, wodurch die erforderlichen Maßnahmen sogar reduziert werden können. Insofern genügen die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen den gesetzlichen Anforderungen zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.
A 2.6	Orientierungswerte allgemeines Wohngebiet	8 – 28	Der Stellungnahme wird	Bei den Untersuchungen wurde als Gebietsart nach Vorgabe der Stadt Köln ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu Grunde gelegt. Hierbei

	<p>Der Gutachter habe unbesehen die Vorgabe der Stadt Köln übernommen, dass die für die allgemeinen Wohngebiete (WA) ausgeführten schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen werden sollen. Tatsächlich handele es sich um ein reines Wohngebiet (WR), für welches Orientierungswerte von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) gelten.</p>		nicht gefolgt.	<p>handelt es sich um eine Einschätzung entsprechend der Art der festgesetzten Nutzung im Plangebiet, nicht jedoch um eine Einschätzung des Gebietscharakters der Umgebung. Dementsprechend werden für die Beurteilung der Lärmimmissionen, gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes (55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) zugrunde gelegt. Bei Planungen in innerstädtischen Lagen an bereits bestehenden Verkehrsachsen und somit lärmvorbelasteten Bereichen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 allerdings häufig nicht einhalten oder werden teilweise im Bestand bereits überschritten. Daher ist die Gebietseinstufung im vorliegenden Fall von untergeordneter Bedeutung, da die je nach Gebietsart anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte keine abschließende Bewertung darstellen. Sofern - wie im Planverfahren vorliegend - die Orientierungswerte überschritten werden, sind weitergehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Durch die Einplanung von passiven Schallschutzmaßnahmen wurde dies berücksichtigt.</p>
A 3	Verkehrsabwicklung und Straßenbau			
A 3.1	<p>Berechnung Verkehrsaufkommen <i>Siehe Thema A 2.1</i></p>			
A 3.2	<p>Straßenquerschnitt, Wendemöglichkeit, Verkehrssicherheit Am Nachtigallental Der Querschnitt der Straße Am Nachtigallental sei für die Nutzung als Zufahrtsweg für eine gewerbliche Tätigkeit nicht geeignet.</p> <p>Die Straße Am Nachtigallental sei im vorderen Bereich lediglich 3,40 m breit, weswegen die Begegnung von Rettungswagen bzw. Krankentransporten mit z.B. Rollstuhlfahrer/innen nicht möglich sei. Es wird gefordert, auf der Straße Am Nachtigallental einen Bürgersteig zu errichten, um die Sicherheit von Fußgänger/innen zu verbessern.</p>	1, 3, 5 – 29	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Die Begegnung der genannten Verkehrsteilnehmer/innen ist bei einem Platzbedarf von Rollstühlen von bis zu 0,8 m Breite und größeren Fahrzeugen wie Rettungswagen bis zu 2,4 m Breite bei einer Fahrbahnbreite von 3,40 m und unter Fortbestehen der geltenden Geschwindigkeitsregelung (Schrittempo) möglich.</p> <p>Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung einer Pflegeeinrichtung für Intensivpatient/innen (insbesondere Beatmungspatient/innen) mit voraussichtlich 12 Betreuungsplätzen in Form einer betreuten Wohngemeinschaft. Die Patient/innen, die in der geplanten Einrichtung betreut werden, verfügen in der Regel über eine sehr eingeschränkte Mobilität. Zum Begegnungsfall Rollstuhlfahrer/in mit größeren Fahrzeugen wie Rettungswagen wird es daher nur geringfügig häufiger kommen, als es derzeit der Fall ist.</p> <p>Die Belange der Verkehrssicherheit, gerade die Gefährdung des fuß-</p>

	<p>Auch zwei Rettungswagen könnten sich auf der Straße nicht begegnen.</p> <p>Zusätzlich fehle eine Wendemöglichkeit am Ende. Kranken- und Rettungstransporte seien deshalb gezwungen ca. 200 m zurückzusetzen, was ein zusätzliches Rangieren und damit eine weitere Lärmbelastung, Unfallgefahr und Luftschadstoffbelastung insbesondere mit Feinstaub darstelle. Für eine Verkehrsfläche zum Wenden von Krankentransportern und Rettungswagen sei kein Platz. Diesen Konflikt in das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern, verstoße gegen das Konfliktbewältigungsverbot.</p> <p>Der Anwohnerschaft werde keine verbindliche Zusicherung gegeben, dass die Straße auch in Zukunft zu jeder Zeit mit dem PKW befahrbar ist.</p> <p>Darüber hinaus sei nicht berücksichtigt worden, dass die Straße Am Nachtigallental eine Spielstraße ist. Infolge der Verkehrszunahme werde das Spielen von Kindern auf der Straße zu gefährlich sein.</p>			<p>läufigen Verkehrs oder von Rollstuhlfahrer/innen sind ernst zu nehmen. Das Gefährdungspotenzial ergibt sich aber bereits aus der Bestandssituation heraus.</p> <p>Das Risiko der Begegnung zweier Rettungswagen auf der Straße Am Nachtigallental erhöht sich daher durch die Planung nur minimal im Vergleich zu einer Straße ohne Pflegeeinrichtung. Das Risiko einer Gefährdung einer transportierten Person besteht bei jeder Straße mit fehlender Begegnungsfläche von zwei LKW, hiervon betroffen sind viele Wohnstraßen und -wege im Bundesgebiet.</p> <p>Die Fahrbahnbreite im vorderen Bereich der Straße Am Nachtigallental beträgt nach eigenen Messungen lediglich an der <u>engsten</u> Stelle 3,40 m.</p> <p>Die Straße Am Nachtigallental erfährt durch das geplante Vorhaben keine Verschlechterung in ihrer Breite und Befahrbarkeit. Im Gegenteil kommt es zu einer Aufweitung des Straßenquerschnitts. Zur Optimierung der Befahrbarkeit der Straße Am Nachtigallental und zur Erschließung der Stellplätze wird im südlichen Plangebiet, parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche, eine rund 1,0 m tiefe Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dadurch wird die vorhandene Fahrbahnbreite entlang des Plangebietes gemäß den Standards für den technischen Straßenausbau der Stadt Köln auf eine Breite von 5,50 m vergrößert. Eine Einschränkung der Befahrbarkeit der Straße durch Rettungsfahrzeuge ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p> <p>Aufgrund des geringen Mehrverkehrs (<i>siehe Thema A 2.1 „Berechnung des Verkehrsaufkommens“</i>) sind die Steigerungen von Lärmbelastung, Unfallgefahr und Luftschadstoffbelastung durch Wendevorgänge bezogen auf den gesamten Tageszeitraum von untergeordneter Bedeutung. Das zu erwartende Gesamtaufkommen auf der Straße Am Nachtigallental wird daher weiterhin mit den Regelungen eines verkehrsberuhigten Bereichs verträglich sein.</p> <p>Die Anlieferung der Pflegeeinrichtung und der An- und Abtransport von Patient/innen erfolgt über die entlang der östlichen Plangebietsgrenze angeordnete Zufahrt. Durch die Zufahrt wird das direkte Befahren mit und das Abstellen von Fahrzeugen wie LKW oder Rettungswagen</p>
--	---	--	--	---

				ermöglicht. Das Wenden von Fahrzeugen ist in drei Zügen in der Zufahrt zum geplanten Gebäude möglich. D.h. es wird entweder vorwärts oder rückwärts in die Zufahrt eingefahren und andersherum herausgefahren. Diese Wendemöglichkeit ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Ein Zurücksetzen auf einer Strecke von 200 m ist nicht erforderlich. Insofern beugt die vorliegende Planung möglichen Konflikten vor.
A 3.3	<p>Verkehrsaufkommen und Fußgängersicherheit Moltkestraße Hinweis auf die für Fußgänger/innen gefährliche Situation an der Moltkestraße aufgrund ihrer Nutzung als Durchfahrtsstraße. Die Geschwindigkeitsbegrenzung werde häufig überschritten, es sei kein sicherer Fußgängerüberweg vorhanden, parkende Autos würden die Einsicht in die Straße erschweren.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, eine Fußgängerampel oder zumindest einen Zebrastreifen auf der Moltkestraße einzurichten. Auf der gesamten Moltkestraße sei eine Reduzierung der erlaubten Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h erforderlich. Die Praxis zeige, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung nicht eingehalten werde. Ein Tätigwerden der Verwaltung wird gefordert.</p> <p>Der zu erwartende Verkehrszuwachs mache die Situation noch gefährlicher. Das Vorhaben stehe den Bestrebungen der Bürgerschaft entgegen, die Moltkestraße verkehrszuberuhigen.</p>	2, 3, 6, 8 – 29	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<p>Auf das Ausmaß des bestehenden Durchgangsverkehrs auf der Moltkestraße hat die Planung keinen Einfluss. Das nicht Einhalten von Tempolimits ist ein Delikt, der straßenverkehrsrechtlich zu ahnden ist. Der vorliegende vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfügt, aufgrund seiner geringen räumlichen Ausdehnung und seiner Beschränkung auf planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, über keinerlei Befugnisse oder präventive Eigenschaften in Bezug auf die Einhaltung straßenverkehrsrechtlicher Bestimmungen bei der in der Umgebung verlaufenden Moltkestraße.</p> <p>Der Vorschlag zur Einrichtung eines Fußgängerüberwegs kann im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden. Er könnte beispielsweise im Programm Bürgerhaushalt der Stadt Köln eingebracht werden.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird eine nur geringe Steigerung des Verkehrsaufkommens ausgelöst, die einen untergeordneten Beitrag zur allgemeinen Entwicklung der Verkehrssituation auf der Moltkestraße haben wird (<i>siehe Thema A 1.1 „Lärmbelastung“</i>). Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Am Nichtigallental / Moltkestraße wird sich durch das Vorhaben voraussichtlich ebenfalls nicht verschlechtern.</p>
A 3.4	<p>Ruhender Verkehr Die für das Vorhaben vorgesehene Anzahl von nur 6 Stellplätzen sei zu gering.</p>	1,2,3, 6, 8 – 28	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Berechnung des Bedarfs richtet sich nach den "Richtzahlen für den Stellplatzbedarf" der Anlage zu Nr. 51.11 der VV BauO NRW, wonach für Pflegeheime ein Stellplatz je 10-15 Plätze, mindestens jedoch drei Stellplätze nachzuweisen sind. Dementsprechend ergibt

	<p>Fehlerhaft sei es allein auf die in der Anlage zu Nr. 51.11 der VV BauO NRW genannte Zahl abzustellen. Vorrangig sei jedoch, wie 51.11 VV BauO NRW zeigt, die Ermittlung des Stellplatzbedarfs im Einzelfall. Dabei sei von den bei der Gemeinde vorhandenen Erkenntnissen über die örtlichen Verkehrsverhältnisse auszugehen.</p> <p>Durch den zu erwartenden Park-Suchverkehr werde eine weitere Verkehrsbelastung ausgelöst, wobei die Zumutbarkeitsschwelle angesichts der bekannten Verkehrsbelastung und der fehlenden Stellplätze bereits jetzt erreicht sei.</p> <p>Der Stadt ist die fehlende Anzahl der Stellplätze bei der aktuellen Nutzung bekannt. Diese Situation wird durch das Vorhaben noch verschlechtert. Die Zumutbarkeitsgrenze sei bereits jetzt erreicht.</p>			<p>sich ein Bedarf von insgesamt drei Stellplätzen. Da für das Vorhaben sechs Stellplätze vorgesehen sind, ist die vorgesehene Anzahl ausreichend.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde die durch die Bauordnung bzw. die zugehörige Verwaltungsvorschrift zu erbringende Anzahl an Stellplätzen vorgesehen. Von einer Verschlechterung der derzeitigen Stellplatzsituation bzw. einer erhöhten Verkehrsbelastung durch Suchverkehr ist nicht auszugehen.</p> <p>Eine Behebung von möglicherweise bereits bestehenden Missständen bei der Versorgung mit PKW-Stellplätzen kann und muss der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht erbringen.</p>
A 3.5	<p>Krankenwagenschleuse Vor dem Hintergrund, dass Beatmungspatient/innen in der Regel liegend transportiert werden, sei eine Schleuse erforderlich. Diese sei nicht eingeplant worden.</p>	6 – 28	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Die designierte Betreibergesellschaft der Pflegeeinrichtung bestätigte in einer Stellungnahme, dass eine Krankenwagenschleuse für den geplanten Betrieb nicht benötigt wird. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um eine Pflegeeinrichtung, nicht um eine Klinik oder ähnliches. D.h. es besteht keine Notwendigkeit einer unmittelbaren Anbindung der Krankenwagenanfahrt an das Gebäude beispielsweise durch einen überdachten Anfahrtsingang, wie es bei einer Notfallaufnahme üblich wäre. Die Anfahrtsfrequenz durch Rettungswagen ist aufgrund der Nutzungsart und der Einrichtungsgröße gering. Für den An- und Abtransport von liegenden Patient/innen wurden dennoch mehrere Aspekte bei der Planung berücksichtigt. Das Plangebiet wird über eine ausreichend groß dimensionierte Zufahrt verfügen, die das direkte Anfahren der Einrichtung für Rettungswagen ermöglicht. In Kombination mit der barrierefreien Gestaltung der Pflegeeinrichtung (breite Türen, Fahrstuhl etc.) ist somit ein ausreichend reibungsloser An- und Abtransport der Patient/innen mög-</p>

				lich.
A 3.6	<p>Entfernung ÖPNV Die ausgewiesenen Entfernungen zwischen dem Planvorhaben und den öffentlichen Verkehrsmitteln sei anhand der Luftlinie und nicht anhand der tatsächlichen Strecke ermittelt worden.</p>	8 – 27	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Bei den Entfernungsangaben in der Begründung wurden die direkten Fußwege berücksichtigt. Da es sich um Circa-Angaben handelt, kann es, je nach Festlegung des Ziel- bzw. Startortes, zu geringen Abweichungen von bis zu 50 Metern kommen.
A 3.7	<p>Straßenschäden und Baustellenverkehr Die Straße Am Nachtigallental sei für die durch das Vorhaben ausgelöste Belastung, einschließlich des zu erwartenden Baustellenverkehrs, nicht ausgelegt. Sie senke sich bereits jetzt an mehreren Stellen. Hier bleibe das Niederschlagswasser stehen und könne nicht mehr ablaufen.</p> <p>Eine gravierende Verschlechterung des Straßenkörpers sei zu befürchten. Es wird bezweifelt, dass das Durchfahrtsverbot für LKWs in der Bauphase eingehalten werde.</p> <p>Es gebe keine Aussagen darüber, dass die Grundstückseigentümerin nach der Bauphase den Weg wiederherzurichten habe.</p>	3, 7 – 28	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden die relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, unter anderem auch das Amt für Straßen und Verkehrstechnik der Stadt Köln, zur Stellungnahme aufgefordert. Dabei wurden keine Bedenken bezüglich der Tragfähigkeit der Straße geäußert. Eine Verschlechterung des Straßenkörpers ist insofern nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird vor Baubeginn eine Dokumentation des Straßenzustands durchgeführt, um eventuelle Schäden nachweisen zu können. Die Haftung erfolgt hierbei nach dem Verursacherprinzip. Eine Regelung ist auf Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.</p> <p>Die Straße Am Nachtigallental ist mit einem Durchfahrtsverbot für Fahrzeuge über 3,5 t (LKW-Durchfahrtsverbot) belegt. Zur Abwicklung des erforderlichen Baustellenverkehrs, auch mit schwereren Fahrzeugen, ist im Rahmen der Baustelleneinrichtungsplanung eine entsprechende Genehmigung bei der zuständigen Behörde bei der Stadt Köln einzuholen.</p> <p>Eine übermäßige Belastung wird dadurch für die Anwohnerschaft der Straße Am Nachtigallental nicht entstehen. Einerseits hat das geplante Vorhaben eine vergleichsweise geringe Größe und Komplexität, weswegen das Verkehrsaufkommen von Baustellenfahrzeugen relativ gering ausfallen wird. Andererseits befindet sich das Plangebiet und dessen Zufahrt im Bereich der ersten Hälfte der Straße Am Nachtigallental, wodurch nur eine begrenzte Anzahl von Anwohner/innen direkt durch den Lärm von Baustellenfahrzeugen betroffen sein wird.</p>
A 3.8	<p>Erschließungskosten Die Kosten für die Herstellung der Straße Am Nachtigallental seien seitens der Anwohnerschaft getragen worden. Es wird</p>	7	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Bei der Straße Am Nachtigallental handelt es sich um eine öffentliche Straße, die nach ihrer Errichtung gewidmet wurde. Die Bedingungen der Nutzung der Straße durch das geplante Vorhaben sind insofern zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Köln zu regeln. Hierbei

	eine Entschädigungsleistung durch die Vorhabenträgerin an die Anwohnerschaft gefordert.			<p>kann es gegebenenfalls zur Erhebung eines Erschließungsbeitrags durch die Stadt Köln kommen. Eine Entschädigungsleistung ist jedoch in keinem Fall an die Anlieger/innen der Straße zu entrichten.</p> <p>Ein Teil des Plangebietes (Teile der Flurstücke 1854 und 1037) wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Errichtung der geplanten Straßenaufweitung übernimmt die Vorhabenträgerin, anschließend erfolgt die Umwandlung in eine öffentliche Straße durch Widmung. Insofern leistet die Vorhabenträgerin einen Beitrag zur Verbesserung der Erschließungssituation.</p>
A 4	Erschütterungsimmissionen			
	Die Stellungnahme des Instituts für Immissionsschutz ADU cologne zu den Erschütterungsimmissionen durch die Zugvorbeifahrten vom 24.10.2016 sei weder nachvollziehbar noch plausibel. Es werde schlicht behauptet, dass in einem vergleichbaren Fall (Brauweilerstr. 1 in Köln-Lövenich) bei Massivbauweise die Vorgaben der DIN 4150 Teil 2 eingehalten werden würden. Eine Berechnung für das Planvorhaben werde dadurch nicht erforderlich. Jedenfalls hätte die Dokumentation des behaupteten Vergleichsfalls zur Plausibilisierung herangezogen werden müssen. Die Vergleichbarkeit sei zudem nicht ohne Weiteres ersichtlich, liege das Planvorhaben doch südlich der Bahntrasse.	8 – 28	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Im Rahmen des Verfahrens wurde im Oktober 2016 eine gutachterliche Stellungnahme zu Erschütterungsimmissionen durch die nahegelegene Bahnstrecke durch die ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH erarbeitet. Dabei wurde auf die Ergebnisse einer Messung bei einem vergleichbaren Vorhaben in 400 m Entfernung zum Plangebiet sowie eine weitere Dauermessung an derselben Schienentrasse für ein Wohnbauvorhaben an der Venloer Straße im November 2015 zurückgegriffen.</p> <p>Die Auswertung der Messergebnisse hat ergeben, dass für Gebäude in Massivbauweise bis zu 3 Vollgeschossen die Einhaltung der Vorgaben der einschlägigen Norm DIN 4150 Teil 2 für Menschen in Gebäuden in Wohngebieten gegeben ist. Es ist aufgrund der vorliegenden Messergebnisse zu erwarten, dass für das zweigeschossige Plangebiet auch die Vorgaben der einschlägigen Norm DIN 4150 Teil 2 für Menschen in Gebäuden in Krankenhaus/Kurgebieten eingehalten werden. Ein entsprechender Hinweis auf die Einhaltung der Werte der Norm sowie den zu erbringenden Nachweis innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Somit sind durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch Erschütterungsimmissionen auf die im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten.</p>
A 5	Städtebauliche Abgrenzung			
	Das Naturschutzgebiet falle durch die Planung als städtebauliche Abgrenzung zur Bahntrasse weg.	28, 29	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Das städtebauliche Konzept sieht ein Einfügen in die Umgebung vor: Mit zwei (II) Vollgeschossen und Flachdach nimmt die Bebauung die Höhe der südlichen Nachbargebäude auf und ordnet sich baulich der östlichen Mehrfamilienhausbebauung sowie der nördlich gelegenen, baumbestandenen Böschung unter. Dadurch wird angestrebt, dass

				sich der Baukörper in die Umgebung einfügt, wobei die Wahrnehmbarkeit des schienenbegleitenden Gehölzsaums oberhalb des Plangebietes erhalten bleibt. Gemeinsam mit der geplanten extensiven Dachbegrünung, den Außenanlagen, in die eine Vielzahl von Bestandsbäumen integriert und erhalten werden sowie den waldartigen Flächen nördlich und westlich des Plangebietes entsteht ein grüner Gesamtcharakter, dem sich der Baukörper unterordnet.
A 6	Bodenbelastung / Deponienutzung			
	Bei dem Plangebiet handele sich um ein altes Deponiegelände. Das vorliegende Baugrund- und Gründungsgutachten sei dementsprechend nicht nachvollziehbar. Resultierende Gefahren für die Bewohnerschaft und die Nachbarschaft, auch während der Bautätigkeiten, seien nicht untersucht worden. Die Ermittlung des Gefährdungspotentials sei daher defizitär.	1,3, 6 – 28	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Im Rahmen der Erarbeitung des Baugrund- und Gründungsgutachtens des Ingenieurbüro LANDPLUS GmbH wurden Hinweise auf eine Auffüllung des Plangebietes mit Hausmüll gefunden (Deponienutzung).</p> <p>Durch eine chemische Bodenanalyse mittels Rammkernbohrungen (zwischen 3 und 8 Metern Tiefe unter Geländeoberkante) und eine anschließende „Stellungnahme zu den Ergebnissen der Altlastenuntersuchung“ vom 8. Juni 2016 konnte das Ingenieurbüro LANDPLUS GmbH den Altlastenverdacht auf dem Flurstück 1854 jedoch ausräumen.</p> <p>Die uneingeschränkte Nutzbarkeit des Grundstücks für wohnbauliche Zwecke wurde durch die gutachterlichen Untersuchungen bestätigt. Die Mischprobe der oberflächennahen Bodenproben unterscheidet sich von den Prüfwerten für die Nutzung als Kinderspielplatz nach BBodSchV. Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln schloss sich diesen Ergebnissen mit Schreiben vom 27.06.2016 an.</p> <p>Die mögliche Nutzung des Plangebietes als Hausmülldeponie in der Vergangenheit spielt insofern keine Rolle, als dass aktuelle Untersuchungen den Verdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung ausräumen.</p>
A 7	Landschaft und Natur			
A 7.1	<p>Geschützter Landschaftsbestandteil Die geplante Bebauung eines Teils eines geschützten Landschaftsbestandteils wird kritisiert.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege würden zurückgestellt. Diese Abwägungsentscheidung sei nicht</p>	2, 3, 4, 6 – 28	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer im Landschaftsplan der Stadt Köln als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesenen Fläche. Im Biotopkataster der LANUV (NRW Umweltdaten vor Ort, BK-5006-001) wird die gesamte Fläche als Teil eines langgezogenen Biotops geführt: „Gehölzbestände und Grünlandbrache an Bahnböschungen in Köln-Weiden“. Insofern bereitet die vorliegende Planung die Bebauung einer Fläche vor, die Teil einer größeren Grünfläche ist. Untersuchungen und Bewertungen, die im Rahmen der Erarbeitung

	<p>nachvollziehbar.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, anstatt der geplanten Bebauung eine Parkanlage zu errichten.</p>		<p>des Grünordnungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch das Büro Lill + Sparla Landschaftsarchitekten Partnerschaft erfolgten, zeigen, dass die Qualitäten und Schutzziele nur eingeschränkt zutreffen, da beispielsweise durch das Befahren und Bespielen der Fläche die Gehölz- und krautige Bodenvegetation bereits gestört ist.</p> <p>Die Vorgaben des Landschaftsplanes zur verbindenden Funktion des geschützten Landschaftsbestandteils sind insofern gegeben, als dass der geplante zweigeschossige Baukörper an den Rand des natürlich entwickelten Baumbestand integriert wird und lediglich eine Fortführung der an der Straße vorhandenen Wohnbebauung nach Westen ist.</p> <p>Von einer alternativen Nutzung des Plangebietes wird abgesehen. Die durch den Landschaftsplan begründeten Schutzzwecke sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden zugunsten einer räumlich sehr begrenzten Nutzung des Grundstücks für soziale Zwecke in Form einer Pflegeeinrichtung zurückgestellt. Entscheidend dafür ist, dass das Grundstück an den geschlossen bebauten Siedlungsbereich anschließt, ein Teil der vorhandenen Vegetation erhalten wird und der Eingriff räumlich begrenzt bleibt. So erfolgte der Einleitungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses auch nur unter der Maßgabe, dass eine Bebauung der westlich gelegenen Nachbargrundstücke nicht stattfindet und der geschützte Landschaftsbestandteil in seiner Größe und Funktion langfristig gesichert ist. Insofern soll das Vorhaben den letzten Eingriff in den Geschützten Landschaftsbestandteil darstellen. Zusätzlich wird der Eingriff durch Begrünungsmaßnahme, wie die Begrünung von Freianlagen, die Begrünung von Dächern, das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen verringert.</p> <p>Der Landschaftsbeirat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 5. Dezember 2016 die Überplanung des Geschützten Landschaftsbestandteils im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Kenntnis genommen. Das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln als der Träger der Landschaftsplanung hat der Planung nicht widersprochen. Die Festsetzungen des Landschaftsplans werden mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.</p>
--	--	--	---

<p>A 7.2</p>	<p>Artenschutz Durch die beabsichtigte Bebauung des Plangebietes geht Lebensraum für eine Vielzahl verschiedener Tierarten wie Vögel, Insekten (insbesondere Bienen), Kröten, Schlangen und andere Kleintiere verloren.</p>	<p>3, 28, 29</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Im Rahmen einer Artenschutzprüfung hat Dr. Andreas Skibbe – Büro für Artenschutz und Avifaunistik auf Grundlage von Recherchen und mehreren Ortsbegehungen eine Prognose für mögliche artenschutzrechtliche Konflikte erstellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde zudem am 3. September 2016 durch Dr. Andreas Skibbe eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, die einen Fokus auf die Prognose für mögliche artenschutzrechtliche Konflikte ausgewählter Arten legt.</p> <p>Aus dem Gutachten vom 31. Mai 2016 geht hervor, dass für die von der Planung möglicherweise betroffenen relevanten Tierarten von keinem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszugehen ist. Weitere Untersuchungen und eine Artenschutzprüfung Stufe II sind demnach nicht notwendig. Demzufolge ist der Zugriff auf die sogenannten planungsrelevanten Arten (FFH-Anhang IV-Arten und europäische Vogelarten) unwahrscheinlich.</p> <p>Bei nicht planungsrelevanten, landesweit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten ist von keiner Gefährdung der lokalen Populationen durch das Vorhaben auszugehen und Beeinträchtigungen werden nicht erwartet. Bei diesen Arten können durch Baumfällungen die Nester (Fortpflanzungsstätten) zerstört und Jungvögel getötet werden. Um dies zu verhindern, sollen Baumfällungen außerhalb der Brutzeit, zwischen Oktober und Februar, stattfinden. Rodungsarbeiten innerhalb dieses Zeitraums sind zum Schutz von Nist- und Brutstätten nur ausnahmsweise und unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichert die Beachtung im Rahmen von Baugenehmigungsplanung und Bauausführung. Zudem sind alle wildlebenden Vogelarten grundsätzlich durch die EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt.</p> <p>Planungsrelevante Reptilien und Amphibien wie Erdkröten oder Blindschleichen kommen gemäß der ergänzenden Stellungnahme nicht vor bzw. werden nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus ist die Biene eine nicht planungsrelevante Art, die bei Artenschutzprüfungen nicht berücksichtigt werden muss.</p> <p>Durch die Festsetzung von verschiedenen Begrünungsmaßnahmen,</p>
--------------	---	------------------	--	--

				wie der Begrünung von Freianlagen, die Begrünung von Dächern oder das Anpflanzen von Bäumen, wird jedoch gewährleistet, dass das Plangebiet, durch eine Vielfalt an Stauden und Gehölzen, Insekten - Bienen eingeschlossen - Nahrung und einen strukturreiche Lebensraum bietet.
A 7.3	<p>Baumschutz Es wird bezweifelt, dass die Hälfte der 39 vorhandenen zu fällenden Bäume nicht erhaltenswert ist.</p> <p>Es wird befürchtet, dass nach Fertigstellung der Pflegeeinrichtung zusätzliche Bäume gefällt würden. Einerseits um das Gebäude vor bei Sturm umfallenden Bäumen zu schützen und andererseits um eine Befahrbarkeit des Grundstücks während der Bauphase zu gewährleisten.</p>	3, 8 – 29	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Zur Erfassung der zu schützenden Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Köln wurde eine Erhebung des Baumbestandes durchgeführt (Baumkartierung und -bewertung, Lill + Sparla, 20.12.2016). Für Pflegemaßnahmen, zur besseren Kronenentwicklung benachbarter Bäume und aus Gründen der Gewährleistung der Verkehrssicherheit sollen 19 Bäume gefällt werden, die meist aufgrund von Wuchsform, Krankheit, mangelnder Vitalität nicht erhaltenswert sind. Zudem müssen weitere 19 nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume für das geplante Gebäude und die Erschließung gefällt werden. Eine Kompensation erfolgt entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung Köln. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zudem zehn Bäume zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus besteht durch die geplante Baumaßnahme keine Gefährdung der zu erhaltenen Bestandsgehölze. Durch eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird außerdem die Anpflanzung eines Baumes sichergestellt.
A 7.4	<p>Mangel an Grünflächen Dem ohnehin wenig begrünten Stadtteil würde eine weitere Grünfläche genommen. Dies habe u.a. schädliche Auswirkungen auf die Wohnqualität, es fehle an grünen Ausgleichsflächen.</p>	2, 10, 28, 29	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Zu möglichen negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität durch Veränderung der Schadstoffbelastung und des Mikroklimas durch die Wegnahme von Grünflächen <i>siehe Thema A 1.4</i> . Darüber hinaus stellt das Plangebiet keine öffentliche Grünfläche dar, die der Öffentlichkeit durch die Planung entzogen würde. Aus diesem Grund hat das Planungsvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Möglichkeiten zur Naherholung im Stadtteil.
A 8	Entwässerung/ Kanal			
	Bereits im Bestand sei der Kanal in der Straße Am Nachtigallental ausgelastet. Die vorhandenen Kapazitäten seien nicht ermittelt worden. Die zusätzlich anfallende Menge an Schmutzwasser sowie die durch das Vorhaben ausgelöste Flächenversiegelung in Zusammenhang mit der zunehmenden Häufigkeit von Starkregenereignissen führe zu einer Überlastung des	3, 7 – 28	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene öffentliche Kanalisation. Die Straße Am Nachtigallental verfügt über einen Mischwasserkanal (DN300), der eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers des Plangebietes aufweist.</p> <p>Gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) besteht grundsätzlich die Verpflichtung, das anfallende Regenwasser</p>

	<p>vorhandenen Kanals. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehenden Wohnhäuser liefen daher Gefahr, überflutet zu werden.</p>			<p>entweder vor Ort zu versickern oder ortsnah einzuleiten. Durch die extensive Begrünung des Flachdaches wird in diesem Sinne ein Großteil des anfallenden Niederschlagswassers zum Verdunsten zurückgehalten.</p> <p>Aufgrund der immer öfter auftretenden Überflutungen und Überstauereffekten nach Intensiv- oder Starkregenereignissen sollten zum Schutz und zur Risikovorsorge von Gebäuden und Infrastrukturelementen der Erschließung entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Hierbei ist der "Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge-Starkregen und urbane Sturzfluten" August 2013 des DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) und BWK (Bundesverband der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau), Stand August 2013 zu beachten.</p> <p>Das Gelände im Plangebiet weist insgesamt keine sonderlich starken Höhenunterschiede auf. Als bauliche Vorkehrung für die erforderliche Rückhaltung von Oberflächenwasser nach Starkregen bietet sich daher an, im Rahmen der weiteren Freiraumgestaltung und Höhenplanung, die Freiflächen westlich des geplanten Baukörpers als Mulde auszubilden. In diesem Zusammenhang kann auch der geplante Teich, durch einen Wasserspiegel, der um einige Zentimeter tiefer als das umgebene Gelände liegt, eine zusätzliche Retentionsfunktion übernehmen.</p> <p>Insofern wurde dem Thema Starkregenvorsorge durch eine entsprechende Passage in der Begründung Rechnung getragen.</p> <p>Eine Überschreitung der Kapazität des vorhandenen Mischwasserkanals durch das geplante Vorhaben ist insofern nicht zu erwarten.</p>
A 9	Fehlender Bedarf für geplante Nutzung			
	<p>Der Bedarf für das Planvorhaben mit der Nutzung Pflegeeinrichtung sei nicht nachvollziehbar dargelegt. Bekanntlich würden die Kölner Kliniken einen erheblichen Bettenüberhang aufweisen.</p>	<p>6, 8 – 28</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Die Pflegeeinrichtung steht nicht in einem Wettbewerb zu den Kölner Kliniken und einem vermeintlichen Bettenüberhang. Vielmehr wird in dem vorliegenden Konzept ein räumlich und pflegerisch optimaler Rahmen geschaffen. Zu dessen Vorteilen zählen u.a. eine 24-Stunden-Krankenbeobachtung sowie die Sicherstellung einer notfallmäßigen Krisenintervention, wie sie im privaten Umfeld nicht geleistet werden kann. Gleichzeitig wird ein wohnlicher und familiärer Rahmen geschaffen, den Krankenhäuser nicht bieten können der aber für z.B.</p>

				<p>Intensivpatient/innen essenziell ist.</p> <p>Das Konzept ist darüber hinaus sehr nachhaltig, da es auch aufgrund des demographischen Wandels eine dauerhaft steigende Nachfrage erfährt. Die Finanzierung des Vorhabens liegt in der Verantwortung des Investors.</p>
A 10	Übervorteilung			
	<p>Dem investierenden Unternehmen komme durch die Schaffung von Planungsrecht und die unrechtmäßige Überplanung eines geschützten Landschaftsbestandteils ein erheblicher wirtschaftlicher Vorteil zugute.</p> <p>Es wird angemerkt, dass die „Firma“ (Grundstückseigentümerin) eine (unzulässige) Investitionshilfe aufgrund des Unterschiedes zwischen dem Grundstücksankaufspreis und dem Bodenrichtwert nach Umwandlung erhält, was mit folgendem Zitat untermauert wird: „ein Geschäft, das jeder Bürger gerne machen würde“.</p>	1, 3, 6 – 29	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Die Schaffung von Planungsrecht erhebt grundsätzlich und in jedem Verfahren den Anspruch, eine Veränderung herbeizuführen. Das Bebauungsplanverfahren verläuft transparent und in Einklang mit geltendem Gesetz.</p> <p>Der Bodenrichtwert ist lediglich eine momentane Indikation eines statistisch ermittelten Wertes, welcher im hier vorliegenden Fall keine praktische Relevanz entfaltet. Weiterhin wurden bei der vorliegenden Eingabe diverse Begrifflichkeiten in Bezug auf die Ermittlung des zutreffenden Bodenrichtwertes verwechselt. Die Eingabe erwähnt eine Gewerbenutzung, verweist aber zugleich auf einen Bodenrichtwert für eine reine Wohnnutzung. Tatsächlich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Hervorzuheben ist ebenfalls, dass der überbaubare Teil des Grundstückes nur einen Anteil der Grundstücksfläche (ca. 27 %) ausmacht, weshalb der in der Eingabe ermittelte Wert für das Gesamtgrundstück als erratisch zu bezeichnen ist. Also sind weder der gewählte Bodenrichtwert noch die zur Bewertung herangezogene Fläche inhaltlich korrekt dargestellt.</p>
A 11	Festgesetzte Nutzung und Zukunftsfähigkeit			
A 11.1	<p>Finanzierung und Insolvenz</p> <p>Es wird hinterfragt, ob die Betreibergesellschaft in der Lage sei, ein Hospiz zu finanzieren. Es wird gefragt was passiere, wenn die Einrichtung sich nicht rechnet und „pleite“ gehe und wie es um die weitere Verwendung der Einrichtung bestellt wäre.</p>	6, 7	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Die designierte Betreiberfirma beabsichtigt, eine Pflegeeinrichtung zu betreiben. Die Finanzierung des Vorhabens liegt in der Verantwortung des Investors.</p> <p>Ein unternehmerisches Risiko besteht bei allen Unternehmungen. Darüber hinaus sind moderne, den aktuellen Anforderungen entsprechende und infrastrukturell gut angebundene genügend Flächen heute nicht verfügbar, so dass die Zukunftsfähigkeit der Immobilie aus heutiger Sicht sichergestellt ist.</p>
A 11.2	Nutzungsänderung	3	Der Stellung-	Die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen

	Es wird befürchtet, dass im Falle eines Wechsels des Vorhabenträgers eine andere Nutzung zulässig werde.		nahme wird nicht gefolgt.	könnte im Fall eines Vorhabenträgerwechsels einem/r Dritten überlassen werden. Dies jedoch nur mit Zustimmung der Stadt Köln. Die Art der zulässigen Nutzungen ist im Bebauungsplan festgesetzt.
A 12	Verfahren/ Vorgehensweise/ Planungsdokumente			
A 12.1	<p>Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB Die Voraussetzung des § 13a BauGB liege nicht vor, da weder eine Maßnahme der Innenentwicklung, noch ein Fall von Nachverdichtung vorliege. Überplant werden dürften nur Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen würden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürften durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.</p> <p>Mangels Vorliegen der Voraussetzungen des § 13 a BauGB sei es nicht zulässig, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>	8 – 28	Der Stellungnahme wird gefolgt.	<p>Um die Planung rechtssicher umsetzen zu können, wurde seitens der Verwaltung vorgeschlagen, das Verfahren nun auf den §13 b BauGB umzustellen und fortzuführen. Das Planungsziel (Errichtung einer Pflegeeinrichtung in Form einer betreuten Wohngemeinschaft) bleibt unverändert bestehen.</p> <p>Der Beschluss zur Umstellung des Bebauungsplan-Verfahrens auf § 13b BauGB wurde bereits am 05.12.2019 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln gefasst. Somit wurde das Verfahren im Einklang mit § 13b BauGB vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet.</p>
A 12.2	<p>Umweltprüfung Es fehle die Umweltprüfung und der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Teil der Begründung ist.</p>	8	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) aufgestellt werden. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wobei das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB Anwendung findet. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
A 12.3	<p>Planung ohne Ortskenntnis Das betreffende Grundstück sei ungeeignet für die beplante Bebauung. Es habe sich kein Mitarbeiter aus dem Stadtplanungsamt das Plangebiet angesehen, die gegen das Vorhaben sprechenden Fakten seien bei der Planung ausgeblendet worden.</p>	1, 7	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat sich das Plangebiet als geeignet erwiesen für die angestrebte Nutzung. Dafür sprechen vor allem die gute Lage am Rande einer Grünfläche und die gute Erreichbarkeit, insbesondere auch durch den öffentlichen Personennahverkehr.</p> <p>Das Bebauungsplangebiet wurde im Laufe des Verfahrens durch verschiedene, an der Planung beteiligte Personen mehrfach began-</p>

	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan werde nur im Konjunktiv und in Annahmen geschrieben. Das Stadtplanungsamt habe keine gesicherten Erkenntnisse über den Zustand nach erfolgter Bebauung. Nachbesserungen seien somit erforderlich.</p>			<p>gen, begutachtet und bewertet. Durch die Ortsbegehungen, Recherchen und gutachterlichen Bewertungen konnte ein detailliertes, ausgewogenes Bild der Situation gewonnen werden, auf dem die vorliegende Planung fußt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden beispielsweise die folgenden gutachterlichen Bewertungen angefertigt und in der Planung berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzprüfung – Stufe I, Dr. Andreas Skibbe – Büro für Artenschutz und Avifaunistik, 31. Mai 2016 • Baugrund- und Gründungsgutachten, Ingenieurbüro LANDPLUS GmbH, 6. Juni 2016 • Stellungnahme zu den Ergebnissen der Altlastenuntersuchung, Ingenieurbüro LANDPLUS GmbH, 8. Juni 2016 • Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ingenieur-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz - Buchholz, Erbau-Röschel, Horstmann, 27. September 2016 • Ergänzung zum Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ingenieur-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz - Buchholz, Erbau-Röschel, Horstmann, 11. Juli 2017 • Stellungnahmen zu den Erschütterungsimmisionen, ADU cologne – Institut für Immissionsschutz GmbH, 24. Oktober 2016 • Baumkartierung und -bewertung, Lill und Sparla Landschaftsarchitekten Partnerschaft, 20. Dezember 2016 • Biotoptypenbewertung, Lill und Sparla Landschaftsarchitekten Partnerschaft, 14. Oktober 2016 • Grünordnungsplan, Lill und Sparla Landschaftsarchitekten Partnerschaft, 13. Juli 2017
A 12.4	<p>Beteiligung der Anwohnerschaft Die Anwohnerschaft des Plangebietes seien im Verfahren nicht hinreichend beteiligt worden.</p>	3	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Gemäß § 13 in Verbindung mit § 13a und § 13b BauGB kann bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.</p> <p>Dennoch wurde, über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen eines Aushangs beim Stadtplanungsamt im Stadthaus Deutz vom 21. April bis zum 4. Mai 2016 durchgeführt und in Presse und Amtsblatt veröffentlicht. Anschließend erfolgte vom 29.03.2018 bis zum 30.04.2018 die öffentliche Auslegung der Planung im Stadtplanungsamt im Stadthaus Deutz</p>

				gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Auch diese wurde ortsüblich bekannt gemacht. Eine darüber hinausgehende Beteiligung der Anwohnerschaft ist nicht vorgesehen.
A 12.5	<p>Einsicht Gutachten Die Begründung zum Bebauungsplan sei unvollständig und damit rechtswidrig, weil die Gutachten nicht bekannt gegeben worden seien.</p>	7	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Die Begründung umfasst die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2a BauGB (Begründung zum Bauleitplanentwurf). Eine Auflistung der vorhandenen gutachterlichen Bewertungen wird unter dem Punkt 9.4 in der Begründung aufgeführt. Die Gutachten konnten für den Zeitraum der öffentlichen Auslegung beim Stadtplanungsamt eingesehen werden. Im beschleunigten Verfahren wird bei der Bekanntmachung der Auslegung von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.
A 12.6	<p>Schriftliche Vereinbarungen Es wird gefordert, von der geplanten Bebauung abzusehen. Andernfalls sollten schriftliche Vereinbarungen mit dem Bauherrn über folgende Punkte getroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übernahme der Kosten für die Straßensanierung - Übernahme der Kosten für eine Kanalerweiterung - Ersatzpflanzungen von Bäumen - Erhalt der Klassifizierung als Spielstraße - Mitbenutzung des Spielplatzes für die Kinder der Anwohnerschaft - Übernahme der Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzfenster im Falle einer Erhöhung der Lärmbelastung durch den Wegfall von Bäumen - Querungshilfe auf der Moltkestraße 	3	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Von der geplanten Bebauung wird nicht abgesehen. Teilweise sind die genannten Themen bereits Gegenstand des Durchführungsvertrags zwischen Stadt und Vorhabenträgerin. Darüber hinaus werden aus den zu den Themen A 1.2, A 3.2, A 3.3, A 3.7, A 7.3 und A 8 genannten Gründen keine weiteren Punkte in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zweite Offenlage				
Thema Nr.	Einwendungen nach Themen	Genannt in Stellungnahme Nr.	Entscheidung durch den Rat	Begründung
B 1	Lärmbelastung und Luftverschmutzung			
B1.1	Zusätzliche Lärmbelastung durch das Vorhaben <i>Siehe Thema A 1.1 erste Offenlage.</i>	30, 32, 33, 35, 40, 41		
B1.2	Luftschadstoffbelastung <i>Siehe Thema A 1.4 erste Offenlage.</i>	35 – 41		
B 2	Kritik Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten			
B 2.2	Ausgangsdaten veraltet <i>Siehe Thema A 2.2 erste Offenlage.</i>	40		
B 2.4	Umgebungslärmkartierung MULNV <i>Siehe Thema A 2.4 erste Offenlage.</i>	30, 32, 33		
B 3	Verkehrsabwicklung und Straßenbau			
B 3.2	Straßenquerschnitt, Wendemöglichkeit, Verkehrssicherheit Am Nachtigallental <i>Siehe Thema A 3.2 erste Offenlage.</i>	30, 32, 33, 35, 36, 38, 40, 41		
B 3.3	Verkehrsaufkommen und Fußgängersicherheit Moltkestraße <i>Siehe Thema A 3.3 erste Offenlage.</i>	35, 40, 41		
B 3.4	Ruhender Verkehr <i>Siehe Thema A 3.4 erste Offenlage.</i>	30, 32, 33, 35, 40, 41		
B 3.5	Krankenwagenschleuse <i>Siehe Thema 3.5 Erste Offenlage.</i>	36, 38		
B 3.7	Straßenschäden und Baustellenverkehr <i>Siehe Thema 3.7 Erste Offenlage.</i>	30, 32, 33		
B 6	Bodenbelastung / Deponienutzung			
	<i>Siehe Thema A 6 Erste Offenlage.</i>	36, 38		
B 7	Landschaft und Natur			
B 7.1	Geschützter Landschaftsbestandteil <i>Siehe Thema A 7.1 erste Offenlage.</i>	35, 40, 41		
B 7.2	Artenschutz <i>Siehe Thema A 7.2 erste Offenlage.</i>	35, 40, 41		

B 7.4	Mangel an Grünflächen <i>Siehe Thema A 7.4 erste Offenlage.</i>	35, 41		
B 8	Entwässerung/ Kanal			
B 8.1	Kanalkapazität <i>Siehe Thema A 8 erste Offenlage.</i>	36, 38		
B 8.2	Starkregen Es wird gefragt, wer die Umsetzung der in Punkt 6.7 der Begründung genannten Maßnahmen zur Starkregenvorsorge überprüfe und wer für Kosten im Falle der Überschwemmung von Nachbargrundstücken aufkomme.	40	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<p>Das Kölner Kanalnetz ist aufgrund statistisch berechneter Regenmengen so dimensioniert, dass es solche Starkregen (sogenannte Bemessungsregen) aufnehmen kann, die statistisch jedoch nur ungefähr alle drei bis zehn Jahre auftreten. Diese Überflutungswerte werden auch bei Neuanschlüssen ggf. über Einleitungsbeschränkungen eingehalten. Für Grundstücke über 800 qm abflusswirksamer Fläche ist immer ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 im Rahmen des Antrags auf Erteilung des Kanalanschlussscheins einzureichen. Im Baugenehmigungsverfahren wird sich ergeben, ob dies für das vorliegende Vorhaben zutreffend ist. Sobald die Kapazitäten der Kanäle bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Starkregen überschritten werden, haben sich die Eigentümer/innen im Rahmen von Objektschutzmaßnahmen grundsätzlich selbst vor Überflutungen zu schützen. Die StEB Köln geben hierzu in dem Leitfaden „Wassersensibel planen und bauen“ Handlungsempfehlungen für Hauseigentümer.</p> <p>Allgemein deutet die Topographie des Plangebiets nicht auf eine besondere Gefährdung der benachbarten Grundstücke durch wild abfließendes Wasser hin. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass dies im Rahmen der Bebauung verändert werden soll. Generell darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nach § 37 Abs. 1 WHG nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> <p>Die Überprüfung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Rahmen eines Bauvorhabens übernimmt das Bauaufsichtsamt. Eine Haftung im Schadensfall erfolgt abhängig von der Ursache der Überschwemmung.</p>
B 9	Fehlender Bedarf für geplante Nutzung			
	<i>Siehe Thema A 9 erste Offenlage.</i>	35, 36, 38, 40		
B 10	Übervorteilung			
	<i>Siehe Thema A 10 erste Offenlage.</i>	34		

B 12	Verfahren/ Vorgehensweise/ Planungs-dokumente			
B 12.1	<p>Unzulässigkeit Vorhaben nach § 13b Der vorgelegte Bebauungsplan nach § 13b stelle einen Verstoß gegen § 1a des Bundesbaugesetzes dar. Eine weitere Begründung dieser Auffassung wird nicht gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der Antrag von NRW auf Verlängerung des § 13b BauGB im Bundesrat zurückgezogen wurde.</p> <p>Der § 13b enthalte keinerlei inhaltliche Qualifizierung für die Raumplanung.</p>	31, 36 – 39, 40	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>§ 13b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Ein entsprechendes Vorhaben konnte bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden. Der Beschluss zur Umstellung des Bebauungsplan-Verfahrens auf § 13b BauGB wurde bereits am 05.12.2019 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln gefasst. Somit wurde das Verfahren im Einklang mit § 13b BauGB vor dem 31. Dezember 2019 eingeleitet. Das Verfahren ist entsprechend nicht von einer möglichen Verlängerung des § 13b BauGB durch den Bundesrat abhängig.</p> <p>Die Schaffung neuen Wohnraums ist eine wichtige Aufgabe der Stadt- und Landesentwicklung. Ein Instrument ist dabei der § 13b BauGB. Ziel der Regelung ist es, den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraums zu beschleunigen. Entscheidend dafür ist die geringe Größe der geplanten Bebauung und die integrierte Lage im Anschluss an den geschlossenen bebauten Siedlungsbereich.</p> <p>Die durch den Landschaftsplan begründeten Schutzzwecke sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im vorliegenden Fall zugunsten einer räumlich sehr begrenzten Nutzung des Grundstücks für soziale Zwecke in Form einer Pflegeeinrichtung zurückgestellt, <i>dazu siehe auch Thema A 7.1 erste Offenlage.</i></p>
B 12.2	<p>Umweltprüfung Es wird darum gebeten, das Ergebnis folgender Prüfungen vorzulegen, damit hierzu eine Stellungnahme möglich sei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB - Umweltbericht nach § 2 BauGB - Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB <p>Monitoring nach § 4c BauGB</p>	36 – 39	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt	<p>Der Bebauungsplan soll gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) aufgestellt werden. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wobei das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB Anwendung findet. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 ist im BauGB nicht vorgesehen.</p>
B 12.3	<p>Planung ohne Ortskenntnis <i>Siehe Thema A 12.3 erste Offenlage.</i></p>	34		

B 13	Flucht- und Rettungswege auf dem Grundstück			
	<p>Die Richtlinien zu den Flucht- und Rettungswegen würden missachtet. Es bestehe kein geradliniger Zu- oder Durchgang für die Feuerwehr zu den hinteren Gebäudeteilen. Die Zufahrt zum hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen sei nicht gegeben. Die Richtlinie für die Außenradien sei nicht beachtet worden. Es befänden sich Hindernisse (Bäume, Mülltonnen, Bauteile) zwischen der Aufstellfläche und der anzuleitenden Außenwand. Die Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge würden nicht eingehalten. Vor und hinter diesen Flächen seien Übergangsbereiche von mindestens 4.00 Meter Länge vorzusehen</p>	30, 32, 33	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und bei Bedarf in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht notwendig. Ein geradliniger Zu- oder Durchgang, wie ihn § 5 BauO NRW vorsieht, ist nicht anzuwenden, da es sich hierbei nicht um ein rückwärtiges Gebäude handelt.
B 14	Trinkwasserschutz			
	<p>Im Zuge des Vorhabens würde ein Wasserschutzgebiet aufgrund privater Interessen verkauft und zu Bauland erklärt.</p>	34	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Weiler. Das ist der von der Wassergewinnung am weitesten entfernte Bereich im Wasserschutzgebiet. Er soll vor langfristigen Verunreinigungen oder schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verschmutzungen schützen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen. 50% des Kölner Stadtgebietes sind als Wasserschutzgebiete ausgewiesen, ein großer Teil davon ist Bauland. Für das vorliegende Bauvorhaben ergeben sich keine Einschränkungen aus der Überlagerung.</p>
B 15	Klimanotstand			
	<p>Das Bauvorhaben stehe den Prioritäten der stadteigenen Erklärung zum Klimanotstand entgegen. Zentrale Erwägungen des Klimaschutzes würden übergangen.</p>	35	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Die Funktionen von Grün- und Freiflächen im Rahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umfassen allgemein die Bindung von CO₂, die Kaltluftentstehung sowie die Retention von Niederschlagswasser bei Starkregen. <i>Hierzu siehe Themen A 1.4 erste Offenlage und B 8.2 zweite Offenlage.</i></p> <p>Eine nachhaltige Stadtentwicklung muss trotz Klimanotstand soziale, ökonomische und ökologische Ziele miteinander in Einklang bringen. Dem vorliegenden Planungsvorhaben wird ein wichtiger sozialer Zweck zugesprochen. Durch weitreichende Begrünungs- und Retenti-</p>

Bebauungsplan Nr. 58463/03 – eingegangenen Stellungnahmen aus der zweiten Offenlage

				<p>onsmaßnahmen auf dem Grundstück wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung dabei umfassend Rechnung getragen. Nicht zuletzt trägt eine Realisierung des Vorhabens an einem Standort mit bestehender ÖPNV-Infrastruktur dazu bei, im Vergleich zur Umsetzung auf einer weniger gut integrierten Fläche, CO₂-Emissionen durch Anfahrtsverkehr zu vermeiden. Die Planung leistet einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Allgemeinen, wodurch auch Grünflächen oder landwirtschaftlich genutzte Flächen am Stadtrand erhalten bleiben.</p>
B 16	Alternativstandort			
	<p>Alternativflächen geeigneter Es wird vorgeschlagen, das Vorhaben alternativ auf einem brachliegenden Grundstück umzusetzen.</p>	40	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat sich das Plangebiet als geeignet erwiesen für die angestrebte Nutzung. Dafür sprechen vor allem die gute Lage am Rande einer Grünfläche und die gute Erreichbarkeit, insbesondere auch durch den öffentlichen Personennahverkehr. Alternative, entsprechend moderne, infrastrukturell gut angebundene und den hohen Auflagen z.B. der Heimaufsicht und der Feuerwehr etc. genügende Flächen sind nicht verfügbar.</p>