

Anlage 2

Auflistung der während des Aufstellungsverfahrens (bis zur öffentlichen Auslegung) eingegangenen Stellungnahmen und deren Einstellung in das Bebauungsplanverfahren

In Ergänzung zur Abendveranstaltung vom 08.05.2007 wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.05.2007 bis zum 18.05.2007 von insgesamt neun Absendern (Bürgerinnen und Bürgern, Interessengemeinschaften, Bürgerinitiative und Bürgerverein) 11 Stellungnahmen abgegeben. Nachfolgend werden die Inhalte den Absendern mit lfd. Nr. zugeordnet wiedergegeben.

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
1.1	Die geplante Verlegung der Wegeführung des südlich der Linnicher Straße gelegenen Fuß- und Radweges entlang des Biotops wird unterstützt. Bürger des Wohngebietes beabsichtigen sich an der Herrichtung einer Baumallee zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
1.2	Es wird angeregt, die drei südlichen Stadtvillen, die derzeit mit vier Geschossen plus Dachgeschoss geplant sind, auf eine Dreigeschossigkeit zzgl. Dachgeschoss zu begrenzen. Eine derartige Reduzierung entspräche auch den Baustrukturen im Umfeld sowie der vorgegebenen mittleren GFZ von 1,2. Zum Schutz zur denkmalgeschützten Grünanlage und des Denkmals wird die Begrenzung der GFZ gefordert. Für die entfallenden Geschosse könnten die Stadtvillen im nördlichen Bereich angehoben werden unter Berücksichtigung einer GFZ von 1,5 bis 2,0.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Das städtebauliche Konzept wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung prämiert und stellt die Grundlage der Maßfestsetzungen zum B-Plan dar. Das Bauordnungsrecht bleibt von der Festsetzung des Bebauungsplanes unberührt, wie beispielsweise die einzuhaltenden Nachbar schützenden Abstandsflächen. Das Gebäude Eilendorfer Straße 5 wurde als frei stehendes Einfamilienhaus errichtet und ist in seinem Erscheinungsbild nicht gestaltprägend für das nähere Umfeld. Da die angesprochenen Stadtvillen im WA 3 nördlich an das Grundstück angrenzen, werden hier auch keine unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Im gesamten Plangebiet wird die Obergrenze der GFZ gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete mit 1,2 eingehalten, so dass auch keine überhöhten Dichten zu befürchten wären.
2.1	Der Eingabensteller gibt zu Bedenken, dass hier gegebenenfalls kein Bedarf für zusätzlichen Wohnraum bzw. zusätzlichen Gewerbeflächen bestünde. Man habe sich entschlossen, auf einer kleinen Fläche viele neuen Einwohner einzupferchen anstatt Grünflächen anzulegen.	Im Gegensatz zu der Annahme des Eingabensellers besteht in der Stadt Köln ein Defizit an Wohnraum. Auch der Rahmenplan Braunsfeld-Müngersdorf-Ehrenfeld sieht eine Bebauung der Gewerbebrache mit unterschiedlichen Nutzungen, u. a. einer Wohnnutzung vor. Die festgesetzten städtebaulichen Dichten überschreiten nicht die Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung.
2.2	Die Eupener Straße ist im Abschnitt zwischen der Aachener Straße und Eschweiler Straße als Wohnstraße ausgewiesen. Bereits jetzt komme die Verwaltung der Stadt Köln zur Beruhigung dieser Straße nicht nach. Insofern sei ein zusätzliches Verkehrsaufkommen für die Anwohner nicht akzeptabel. Die Erschließung des Gebietes solle über einen neuen Anschluss unter Ausschluss der Eupener Straße geplant werden.	Im Bestand bestehen ungelöste Verkehrsprobleme am Knotenpunkt der Aachener Straße/Eupener Straße. Die Ursachen liegen in der Signalsteuerung sowie in der hohen Belastung durch Durchgangsverkehr in der Eupener Straße. Mit der Umsetzung des vorliegenden B-Plans wird die verkehrliche Situation gegenüber den heutigen Verkehrsverhältnissen verbessert. Die Eupener Straße wird durch die Aufteilung der Quell- und Zielverkehre der Nutzungen im B-Plan auf mehrere Anbindungspunkte entlastet. Darüber hinaus können

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
		weitere Verbesserungen durch ergänzende Maßnahmen erreicht werden. Eine Erschließung des Baugebietes unter Ausschluss der Eupener Straße erscheint aus städtebaulichen Gründen in Hinblick auf eine Adressbildung als nicht sinnvoll. Aufgrund der Verteilung der Quell- und Zielverkehre auf mehrere Anbindungspunkte wird die Planung in Bezug auf die verkehrlichen Aspekte als vertretbar eingestuft.
3.1	Die Eingabenstellerin weist darauf hin, dass hinter einer existierenden Mauer eine Baumreihe von mehreren hochgewachsenen Birken vorhanden sei, die das Straßenbild positiv bestimmen und auch unter die Kölner Baumschutzsatzung fallen. Sie regt an, die vorgesehenen Gebäude zurückzusetzen, so dass die Bäume erhalten bleiben können.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Birken sind nicht zum Erhalt festgesetzt, da eine straßenbegleitende Bebauung geplant und über den Bebauungsplan umgesetzt wird. Gleichwohl wird die Baugrenze im angrenzenden Baugebiet „GE 2“ in Verlängerung des denkmalgeschützten nördlichen Torgebäudes geführt. Für den Bereich zwischen den überbaubaren Flächen des GE 2 und der Eupener Straße sind höher wachsende Gehölzgruppen und flächige Strauchanpflanzungen festgesetzt, um eine straßenbegleitende Begrünung zu ermöglichen. Zu der gegenüberliegenden Bestandbebauung wird hierdurch ein grüner Freiraum vor der geplanten Bebauung geschaffen.
3.2	Falls die Bäume nicht erhalten bleiben können, sollte eine neue Allee als vorgeschriebener Ersatz laut Baumschutzsatzung gepflanzt werden. Durch ausgewachsene Straßenbäume ließen sich positive Wirkungen im Hinblick auf die CO ₂ - und die Feinstaubbelastung erzielen.	Die Baumschutzsatzung regelt abschließend Art und Umfang der Ersatzpflanzungen. Der Querschnitt der Eupener Straße ist für eine Alleepflanzung aufgrund der geringen Querschnittsbreite ohnehin nicht geeignet. Inwieweit im Rahmen einer Umgestaltung der Eupener Straße straßenbegleitend Bäume gepflanzt werden, muss der späteren Ausbauplanung vorbehalten bleiben. Soweit es technisch aufgrund von Ver- und Entsorgungsleitungen möglich ist, könnte in Teilbereichen die Westseite mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen bepflanzt werden.
4.1	Die Eingabensteller geben zu Bedenken, dass die Firma Sidol ursprünglich mit hochbrennbaren umweltgefährdenden Stoffen umgegangen sei bzw. hergestellt haben. Die Produktionshallen mussten brandsicher errichtet werden, so dass der Schluss nahe liege, dass Asbest verbaut wurde	Die Fragestellung der Verwendung einzelner Baumaterialien ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen eines Antrags zum Abriss eines Gebäudes bzw. Umnutzung/Umbau eines Gebäudes sind diese Fragestellungen entsprechend den Regelwerken zu berücksichtigen, die im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft werden.
4.2	Es wird hinterfragt, ob die letzte Verkehrszählung das prognostizierte zukünftige Verkehrsaufkommen der Realität widerspiegeln. Zu dem am 16.11.2006 gezählten 5.900 PKW und LKW wird seitens des Stadtplanungsamtes angenommen, dass sich das Verkehrsaufkommen um ca. 3000 Fahrbewegungen erhöht und zusätzlich durch die Eupener Straße fließen wird. Die Eupener Straße entstand zwischen 1903 und 1905 und sei auf die Belastung eines derartig	Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde das Verkehrsgutachten grundsätzlich überarbeitet. Im Rahmen dieses Gutachtens konnte nachgewiesen werden, dass eine verträgliche Abwicklung der Ziel- und Quellverkehre möglich ist. Inwieweit Ertüchtigungsmaßnahmen in der Eupener Straße erforderlich sind, wird nicht im Rahmen der Bauleitplanung geprüft und muss einer späteren Ausbauplanung vorbehalten bleiben. Beeinträchtigungen z. B. durch Baustellenverkehr - einschließlich durch diese hervorgerufenen

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
	<p>hohen Verkehrsaufkommens nicht ausgelegt. Alle Häuser beidseits zur Eupener Straße weisen Risse und Sprünge auf, welche im Laufe der letzten 20 Jahre durch Erschütterungen entstanden seien. Weiterhin würde durch die geplante Bebauung eine der letzten Frischluftschneisen zugemauert.</p>	<p>Erschütterungen – sind im südlichen Teil der Eupener Straße durch das Durchfahrtsverbot für KFZ mit einem zulässigen Gesamtgewicht von über 3,5 t nicht zu erwarten. Aufgrund der ursprünglichen Bebauung des Sidol-Geländes mit Werkhallen, sowie im Weiteren einer möglichen Überbauung auf der Grundlage des ursprünglichen Planungsrechtes wird die Einschätzung des Eingabensellers nicht geteilt, das Frischluftschneisen blockiert würden. Grundsätzlich entspricht es dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stadt Köln, die zwischenzeitlich aufgegebenen gewerbliche Nutzung wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, die aus einem Mix aus Wohnnutzung, mischgebietstypische Nutzungen und aus Gewerbestrukturen bestehen könnte.</p>
5.1	<p>Die Eingabenseller geben zu Bedenken, dass der Entwurf eine sehr hohe Bebauungsdichte ohne angemessene Freiflächen vorweise. Lediglich die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden seien begrünt. Eine intensive Bepflanzung sei auf diesen Flächen, die oberhalb von Tiefgaragen liegen, kaum möglich. Die erheblich eingeschränkte Bepflanzung würde sich auch auf die Luft- und Lebensqualität nachteilig auswirken. Im Plan seien Wege und Plätze als Grünflächen mit vollflächigen Begrünungen und sehr schmalen Fahrspuren dargestellt. Es werde bezweifelt, ob letztendlich doch größere versiegelte Flächen durch die Anwohner gefordert werden. Die vorgesehene Alleeanlage innerhalb des Gebietes wird begrüßt. Es sei darauf zu achten, dass ein größerer Freiflächenanteil auch für Kinder und Jugendliche entstehen solle. Die technischen Voraussetzungen zur Pflanzung größerer Bäume auf Tiefgaragen sollen im Bebauungsplan verankert werden.</p>	<p>Die Festsetzung zu der Dichte der Bebauung –GFZ hält die Obergrenzen von 1,2 gem. § 17 der Baunutzungsverordnung ein. Insofern sind aufgrund der baulichen Dichte keine Einschränkungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu befürchten. Gleichwohl ist es gem. § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch auch Zielsetzung, im Rahmen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine entsprechende Ausnutzung planungsrechtlich vorzubereiten und insofern einem weiteren Ziel der Stadt Köln, Wohnungsbau zu schaffen, nachzukommen. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ein Entwurf prämiert. Hierbei wurden neben der Baustruktur auch die Vorschläge zur Gestaltung und Nutzung des Freiraums weiter entwickelt und im Rahmen von Festsetzungen in den B-Plan überführt. Hierbei wurden auch Fragestellungen, wie Begrünung von Tiefgaragen entsprechend berücksichtigt. Im südwestlichen Plangebiet wurde eine öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, die mit einer Spielplatznutzung belegt ist und insofern auch einen nennenswerten Freiflächenanteil für Kinder entsprechend der Anregung ausweist.</p>
5.2	<p>Das Erscheinungsbild der Eupener Straße werde wesentlich durch den Birkenbaumbestand auf dem Sidolgelände geprägt. Die vorgelegte Planung weise leider keinen Erhalt dieses Baumbestandes vor und beschränke sich auf eine Durchgrünung des Blockinneren. Es wird angeregt, Ausgleichspflanzungen auf öffentlichem Grund vorzunehmen.</p>	<p>Auch wenn die Birken nicht dauerhaft erhalten werden, wird der Bereich zwischen der Bebauung in dem Gewerbegebiet GE 2 und der Straßenverkehrsfläche mit höher wachsenden Gehölzgruppen und flächigen Strauchanpflanzungen begrünt. Zu der gegenüberliegenden Bestandbebauung wird hierdurch ein grüner Freiraum vor der geplanten Bebauung geschaffen.. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Plangebietes sind keine Pflanzmaßnahmen festgesetzt, dies bleibt einer späteren Ausbauplanung vorbehalten.</p>
5.3	<p>Die ehemaligen Fabrikbauten der Firma Sidol seien von herausragender architekturhistorischer Bedeutung. Eine Wohn- und Büronutzung sei keine adäquate Nutzung, da sie Änderungen der Fassade nach sich</p>	<p>Für die ehemaligen Fabrikbauten der Firma Sidol, die unter Denkmalschutz stehen, wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Innerhalb dieses Mischgebietes sind bis auf Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die Nutzungen</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
	ziehen würde. Es wird angeregt, kulturelle Nutzungen sowie Gastronomie und Veranstaltungsräume dort unterzubringen. Insofern wird angeregt, die Häuser südlich und östlich als Bürohäuser auszuweisen und den vorgesehenen Platz im Süden des Baudenkmals zu vergrößern. Diese dicht an das Baudenkmal heranreichenden Baumpflanzungen werden kritisch gewertet.	entsprechend des Kataloges des § 6 BauNVO möglich. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen entsprechen bis auf den westlichen Anbau dem vorhandenen Bestandsgebäude. Grundsätzlich sind im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens Detailabstimmungen zum Umgang mit den Denkmälern mit der Denkmalbehörde vorzunehmen. Eine Beeinträchtigung des Denkmals durch die vorgesehene Allee auf der Planstraße 1 wird nicht geteilt, da die Südfassade des Denkmals zurzeit der ursprünglich gewerblichen Nutzungen durch andere Werkhallen in wesentlichen Teilen sichtverschattet war. Durch die aktuelle Planung besteht die Möglichkeit, die Südfassade als gestaltprägendes Element in den städtebaulichen Entwurf zu integrieren.
5.4	Die dichte Wohnbebauung würde eine zusätzliche Verkehrsbelastung der umliegenden Straße zur Folge haben. Es wird angeregt, eine Anbindung der südwestlichen Wohnbebauung an die Zufahrt zum Stadionparkplatz vorzunehmen. Die Misch- und Gewerbebauten im nördlichen Plangebiet sollten über die Stolberger Straße direkt erschlossen werden. Eine derartige Anbindung an die Stolberger Straße solle auch die Fußgänger und Radfahrer berücksichtigen.	Das Plangebiet ist über mehrere Anbindungspunkte an das umgebende öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Das geplante Gewerbegebiet wird entsprechend der Anregung über die Stolberger Straße erschlossen. Die geplanten Mischgebiete werden über die Eupener Straße und Linnicher Straße erschlossen. Insgesamt konnte nachgewiesen werden, dass eine für das Umfeld verträgliche Verkehrsabwicklung möglich ist und es insofern nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommen wird. Für den Fußgänger und Radfahrer wird der vorhandene Weg in Verlängerung der Herbesthaler Straße in Richtung Norden aufgenommen und über die Planstraße 2 zur Linnicher Straße geführt. Eine darüber hinausgehende weitere Nordsüdverbindung für Fußgänger und Radfahrer innerhalb der Baugebiete des Plangebietes ist nicht vorgesehen und aufgrund der geplanten Verbindung und den vorhandenen Verbindungen über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht notwendig.
5.5	Es wird ein Rad- und Fußwegenetz für den nichtmotorisierten Verkehr angeregt, das möglichst engmaschig eine gradlinige Führung in großzügiger Breite aufweise.	Wie zuvor erwähnt, wird der vorhandene Fuß- und Radweg von der Herbesthaler Straße zur Linnicher Straße über die Planstraße 2 geführt. Darüber hinausgehende Wege sind aufgrund der vorhandenen Wegebeziehungen nicht erforderlich. Die vorhanden Planstraßen innerhalb der Baugebiete weisen als Anliegerstraßen nur geringe Belastungen auf, so dass auch für Fußgänger und Radfahrer diese Wege attraktive Verbindungen darstellen.
5.6	Es wird angeregt, die Voraussetzung zu schaffen, dass sich die Öffentlichkeit auch über das Internet über die vorliegende Planung informieren kann. Der Eingabesteller wird daher diesen Service übernehmen und auf dieser Website die Planung veröffentlichen.	Derzeit bestehen noch nicht die technischen Voraussetzungen Planungen der Stadt Köln im Internet bereit zu stellen. Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht, so dass die interessierten Bürgerinnen und Bürger ihre Anregungen vortragen konnten. Die Unterlagen bestanden u. a. auch aus einer maßstabsgerechten Zeichnung entsprechend der Planzeichenverordnung. Das städtebauliche Konzept, das im Rahmen der

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
		frühzeitigen Beteiligung vorgestellt wurde, war nicht Gegenstand der Auslegungsunterlagen.
5.7	Die Planunterlagen und die Präsentationen würden nicht überzeugen, da sie schwarzweiß und kleinmaßstäblich ist und insofern den städtebaulich nicht ausgebildeten Bürger überfordere. Darüber hinaus fehlen ergänzende Angaben wie z. B. Geschosshöhen.	Die vorgestellten Unterlagen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung waren entsprechend dem frühen Stand des Bauleitplanverfahrens vorbereitet worden und dienten einer ersten Information der Bürgerinnen und Bürger. Sie waren hinreichend aussagekräftig und auf Wunsch wurden die Planungen erläutert. Wie zuvor erwähnt, wurde die Auslegung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vorbereitet und durchgeführt, so dass die interessierten Bürgerinnen und Bürger erneut die Gelegenheit hatten sich zu informieren und Anregungen mitzuteilen.
6.1	Durch den Bürgerverein Müngersdorf werde die vorgelegte Planung hinsichtlich seiner Nutzung begrüßt. Lediglich die Höhenentwicklung im westlichen Teil passe nicht zur bestehenden Bebauung.	Die Höhenentwicklung wurde auf der Grundlage des zuvor erwähnten prämierten städtebaulichen Konzeptes entwickelt und sind als verträglich zu bewerten. Von diesen Festsetzungen bleiben die bauordnungsrechtlichen Regelungen wie z. B. Abstandsflächen unberührt, die im Rahmen einer Baugenehmigungsplanung nachgewiesen werden müssen.
6.2	Das vorgestellte Konzept zur Verkehrserschließung konzentrierte sich ausschließlich auf den Bereich der Nutzung der Firma Dornieden. Für das GE-Gebiet wurde lediglich der Hinweis auf die Stolberger Straße gebracht. Diese Aussagen sollen konkretisiert und insofern das Verkehrskonzept ergänzt werden. Es wäre nicht nachvollziehbar, inwiefern eine Erschließung von der Stolberger Straße mit einer weiteren Torsituation nicht möglich sein solle. Auch die Erschließung des westlichen Teils über die Büsdorfer Straße sei aufgrund der bestehenden Alternativen abzulehnen. Der im Bereich der Glesser Straße als Hindernis genannte Landschaftsschutz erscheint als Argument nicht schlüssig. Eine Alternative könne eine unterirdische Zufahrt durch das Parkhaus der Linnicher Straße oder an diesem vorbei sein. Die Erschließung sei für die Anwohner möglichst verträglich, ggfs. mit Tempo 30-Zonen einzurichten. Der bestehende Parkdruck sei durch ausreichende Stellplätze im Plangebiet in geeigneter Weise Rechnung zu tragen. Es wird angeregt, für Radfahrer und Fußgänger Wegebeziehungen festzuschreiben, insbesondere für die Wege von der Herbesthaler Straße zur Linnicher Straße und über den Parkplatz 1B und die Brücke zum Ortszentrum Müngersdorf zu führen. Während der Bauarbeiten sei der Baustellenverkehr aus den Wohnstraßen zu halten.	Das Verkehrskonzept mit seinen verschiedenen Anbindungspunkten wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weiter entwickelt und mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt. Hierbei ist die Zielsetzung, wie zuvor erwähnt, die Verkehre über verschiedene Anbindungspunkte an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Die Gewerbegebiete werden hierbei über die Stolberger Straße erschlossen und belasten insofern nicht die Linnicher Straße und die Eupener Straße. Eine Erschließung der Wohn- und Mischgebiete über die Stolberger Straße erscheint auch aus städtebaulichen Erwägungen im Hinblick auf Adressbildung nicht sinnvoll, da diese Verkehre über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden können. Wie es das Verkehrsgutachten nachweist, besteht hierzu auch keine Erforderlichkeit. Der ruhende Verkehr, der sich aus den Nutzungen der Baugebiete im Plangebiet ergibt, wird innerhalb der Baugebiete nachzuweisen sein. Auch hierzu trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Lage und Ausdehnung von Stellplatz- und Tiefgaragenbereichen. Die Einrichtung von Tempo 30 Zonen ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sondern muss im Zuge der Ausbauplanung geregelt werden. Die angeregte Wegebeziehung der Herbesthaler Straße und der Linnicher Straße wurde insofern aufgegriffen, als das über die Planstraße 2 eine unmittelbare Verbindung zwischen diesen beiden Anknüpfungspunkten geschaffen wird. Ein darüber hinausgehendes zusätzliches Erfordernis zu Schaffung von Fuß- und Radwegen wird nicht gesehen. Die Stadt prüft derzeit außerhalb des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem Vorhabenträger

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
		eine weitgehende Andienung des Baustellenverkehrs über den bestehenden Behelfsparkplatz zu vereinbaren.
7.1	Die Eingabensteller befürchten durch die Bauvorhaben ein höheres Verkehrsaufkommen und damit einhergehende Lärmimmissionen. Wie durch den Verkehrsplaner dargestellt, der von täglich 8.300 Fahrzeugbewegungen auf der Stolberger Straße mit einer zusätzlichen Belastung von ca. 1.450 Fahrten gesprochen habe. Insbesondere seien die Anwohner der Stolberger Straße und des rückwärtigen Teils der Peter-von-Fliesteden Straße betroffen. Es wird angeregt, einen Lärm schluckenden Straßenbelag oder eine Tempo 30-Zone einzurichten.	Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens konnte nachgewiesen werden, dass die Ziel- und Quellverkehre aus dem Plangebiet verträglich über mehrere Anbindungspunkte über das öffentliche Straßenverkehrsnetz abgewickelt werden können. Regelungen zu schallschluckenden Straßenbelägen oder Tempo 30 Zonen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und müssen im Weiteren geprüft werden. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des Plangebietes unterhalb des Relevanzkriteriums der 16. BImSchV, die analog betrachtet wurde, von 3 dB liegt. Die Zunahme des Straßenverkehrslärms infolge der Planung ist als nicht wesentlich zu bezeichnen und daher als hinnehm- und zumutbar für die Nachbarbebauung einzustufen, ohne dass gesunde Wohnverhältnisse gefährdet werden.
8.1	Es werde ein schlüssiges Verkehrskonzept erwartet, was auch die Baustellenverkehre berücksichtige. Die Linnicher Straße sei aufgrund ihres Querschnittes und des Straßenaufbaus für derartige Verkehrsbelastungen nicht geeignet. Auf keinen Fall seien die Anlieger an den zu erwartenden Kosten in Folge der übermäßigen Beanspruchung der Straße während der Bauzeit zu beteiligen. Durch den Baustellenverkehr seien Erschütterungen zu erwarten, welche Schäden an vorhandene Baukörper entstehen lassen können. Es solle ein Beweissicherungsverfahren angestrebt werden, falls Baustellenfahrzeuge über die Linnicher Straße geleitet werden sollen. Für die Bauzeit bestünde auch die alternative Zufahrtsmöglichkeit über den Behelfszufahrtsparkplatz D 1, womit Anwohnerbelästigungen durch Baustellenverkehr ausgeschlossen seien. Weiterhin könnten allen Bauträgern auferlegt werden, das Gelände während der Bauphase über die Stolberger Straße anzufahren.	Zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten in Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen erarbeitet. Im Rahmen dieses Verkehrsgutachtens konnte nachgewiesen werden, dass eine verträgliche Abwicklung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre aus den Nutzungen des Plangebietes gegeben sind. Im Weiteren wird geprüft, inwieweit die Baustellenverkehre über eine Behelfszufahrt zu ermöglichen sind. Kostenübernahmeregelungen zu Schäden an Straßen sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.
9.1	Eine abschließende Bewertung der Planung aufgrund fehlender Profilansichten und genaueren Angaben zu den Baukörpern und Wohneinheiten sind kaum möglich. Insofern seien Informationen ja nur auf die teilweise unvollständigen Angaben bezogen.	Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der damals aktuelle Stand der städtebaulichen Planung vorgestellt. Um möglichst frühzeitig die Bürgerinnen und Bürger einzubinden wurde die Planung erst in der Folge konkretisiert. Eine architektonische Planung, wie sie z. B. zur Vorbereitung eines Bauantrages erarbeitet werden, sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung wurde das städtebauliche Konzept in einen Bebauungsplanentwurf planungsrechtlich

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
		umgesetzt. Dieser Entwurf wurde für die Dauer eines Monats ausgelegt. Im Rahmen der Auslegung konnten sich die Bürger über die Festsetzungen und die damit verbundenen zu erwartenden Auswirkungen informieren. Der Bebauungsplan wurde entsprechend den gesetzlichen Regelungen vorbereitet und ausgelegt.
9.2	Eine Erschließung der westlichen Baufelder durch einen bestehenden Grünstreifen über die Büsdorfer Straße sei unverantwortlich gegenüber den Anwohnern, die eine hohe Wohndichte aufweist. Die zu erwartenden hohen Verkehrsmengen resultieren auch aus den unverhältnismäßig hohen Baukörpern mit 3,5 und 4-geschossiger Bauhöhe. Es solle bezüglich der Wohndichte und Erschließung nach alternativen Lösungen gesucht werden. Viele Bewohner befürchten Belästigungen während der Bauzeit der geplanten Häuser. Es solle dafür Sorge getragen werden, dass während der Bauzeit die Fahrzeuge Zufahrtmöglichkeiten außerhalb der Wohngebiete nutzen.	Es entspricht der verkehrlichen Konzeption, die Baugebiete des Plangebietes über mehrere Anbindungspunkte an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden. Für einen kleineren Teilbereich im Westen des Plangebietes folgt eine Anbindung der Wohngebiete über die Büsdorfer Straße und auch die Glesser Straße. Eine unzumutbare Beeinträchtigung aufgrund der zu erwartenden Verkehre wird nicht gesehen. Mit dem Verkehrsgutachten konnte nachgewiesen werden, dass die Verkehre der geplanten dreigeschossigen Bebauung ohne erhebliche Störungen für das Umfeld abgeleitet werden können. Es erfolgt keine Erschließung des Baugebietes über den Grünstreifen südlich der Glesser Straße, sondern lediglich über die Verlängerung der Büsdorfer Straße und die Linnicher Straße. Die Stadt prüft derzeit, inwieweit eine Abwicklung des Baustellenverkehrs über den bestehenden Behelfsparkplatz möglich ist.

Im Rahmen der Abendveranstaltung am 08.05.2007 wurden zu folgenden Themen Fragen und Anregungen vorgetragen

Lfd. Nr.	Thema	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
	<p>Verkehr</p> <p>Es wird nach dem Anschluss der Stolberger Straße an die Militärringstraße gefragt.</p> <p>Es wird hinterfragt, warum keine Verkehrszählung in der Büsdorfer Straße und der Glesser Straße durchgeführt worden sei. Diese Straßen können kein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 240 Kfz aufnehmen. Auch die Parksituation sei angespannt. Die Anbindung einer Tiefgarage an die Glesser Straße bzw. Büsdorfer Straße wird kritisch hinterfragt und es wird angeregt, eine direkte Anbindung an die Militärringstraße über den Parkplatz P 1 und zur Herbesthaler Straße vorzusehen. Die Tiefgaragen sollten an den geplanten Standorten und nicht in den Naturschutzgebieten realisiert werden. Es wird nachgefragt, ob die Linnicher Straße am Wendehammer geöffnet werden soll und warum die westlichen Wohngebiete nicht über die Allee bzw. zu dem dort geplanten Parkhaus erfolgt.</p>	<p>Der Anschluss der Stolberger Straße an die Militärringstraße ist für eine verträgliche Verkehrsabwicklung der Quell- und Zielverkehre des Plangebietes nicht erforderlich. Insofern ist die Frage einer möglichen Anbindung nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Zu dem Bebauungsplanverfahren wurde das Verkehrskonzept fortgeschrieben, das auf einem Verkehrsgutachten basiert. Das Verkehrskonzept sieht eine dezentrale Verkehrslösung vor, d. h. das Plangebiet ist an mehreren Stellen an das öffentliche Straßennetz angebunden. Das Verkehrsgutachten wurde im Vorfeld mit zuständigen städtischen Dienststellen abgestimmt. Es konnte der Nachweis geführt werden, dass für das Umfeld die Quell- und Zielverkehre verträglich abgewickelt werden können. In diesem Zusammenhang werden auch verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, die insgesamt auch die verkehrlichen Situation auf der Eupener Straße verbessern. Alle notwendigen Eingangsdaten wurden, wie zuvor erwähnt, in enger Abstimmung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrstechnik, eingestellt. Die Rahmenplanung</p>

Lfd. Nr.	Thema	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
	<p>Es wird die Frage gestellt, welche Verkehrsprognosen in die Untersuchung eingeflossen sei, die Ist-Situation oder der Planungshorizont 2015.</p> <p>Es wird nach Alternativen zur Entlastung der Eupener Straße gefragt. Es wird ein Einbahnstraßenkonzept an der Eupener Straße oder die Öffnung der Herbesthaler Straße zur Linnicher Straße angeregt. Es wird angeregt, die zentralen Bereiche des Plangebietes ebenfalls über die Stolberger Straße anzubinden, so dass eine Entlastung der Eupener Straße erreicht werden kann.</p> <p>Es wird eine Ausfahrt der Tiefgarage zur Herbesthaler Straße vorgeschlagen.</p> <p>Es wird gefragt, ob die Lieferverkehre über die Linnicher Straße oder über die Büsdorfer Straße geführt werden sollen.</p> <p>Es wird nach der Führung des Baustellenverkehrs und die Dauer der Bauzeit gefragt. Es wird eine Anbindung an die Militärringstraße für den Baustellenverkehr sowie eine Anbindung in nördliche Richtung an die Stolberger Straße angeregt.</p>	<p>2015 wurde der Verkehrsuntersuchung zugrunde gelegt. Innerhalb des Plangebietes ist auch der aus den Baugebieten entstehende ruhende Verkehr unterzubringen. Der weitaus größte Anteil der Fahrzeuge soll in Tiefgaragen abgestellt werden. Insofern wird keine Verschärfung der Parksituation im Umfeld erwartet. Eine direkt Anbindung der Tiefgaragen an die Militärringstraße ist nicht vorgesehen und wäre als dauerhafte Lösung auch nicht umsetzbar. Ebenso wenig wäre eine Anbindung durch geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Landschaftsschutzgebiete möglich, was letztlich auch keine Anbindung an die Herbesthaler Straße zulässt. Eine Anbindung der Wohngebiete an die Stolberger Straße ist aufgrund des Nachweises zur verträglichen Abwicklung nicht erforderlich und aus städtebaulicher Sicht auch nicht wünschenswert. Eine unmittelbare Zuordnung an das öffentliche Verkehrsnetz führt zu einer Adressbildung. Es ist vorgesehen, dass das geplante Parkhaus lediglich einen Teil des ruhenden Verkehrs aufnehmen soll. Eine Änderung der Verkehrsführung mit Einbahnregelungen (Eupener Straße) führt häufig zu einer Zunahme des Verkehrs und trägt insofern selten zu einer Entlastung bei.</p> <p>Derzeit wird geprüft, inwieweit eine temporäre Anbindung an den Zubringer zur Militärringstraße für Baustellenverkehre möglich ist. Eine abschließende Regelung hierzu ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p>
	<p>Industriedenkmal</p> <p>Das Sidorgebäude sei ein hochrangiges Industriedenkmal für das eine kulturelle Nutzung oder gastronomische Nutzung angeregt wird. Eine weitere Anregung schlägt ein technisches Museum vor, wie es wirtschaftlich erfolgreich schon an anderen Standorten in Süddeutschland realisiert wurde.</p> <p>Zur Vermeidung von Störungen sollen die südlich gelegenen Gebäude nicht als Wohnraum, sondern als Büroraum genutzt werden.</p>	<p>Das Sidorgebäude ist ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Konzeption und gibt zusammen mit den Torgebäuden die Lage der Haupterschließung vor. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet – MI 2 fest. Kulturelle, gastronomische oder auch ein technisches Museum als kulturelle Nutzung sind neben einer Wohnnutzung zulässig. Mit dem Bebauungsplan wird jedoch keine konkrete Nutzung festgesetzt. Dies bleibt der späteren Hochbauplanung und in der Folge dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.</p> <p>Die Anregung, im Umfeld Büronutzung umzusetzen wird mit dem Bebauungsplan nicht gefolgt, da es ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist, zusätzlichen Wohnraum im Übergang zu den angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen zu schaffen. Insgesamt gesehen können nur nicht wesentlich störende gewerbliche und sonstige Nutzungen, wie z. B. kulturelle Nutzungen errichtet werden.</p>
	<p>Gebäude</p> <p>Es wurde nach den Geschosshöhen der Gebäude an der Linnicher Straße sowie im südlichen Bereich angrenzend an die</p>	<p>Die Stadtvillen im südlichen Plangebiet innerhalb der Baugebiete WA 3, angrenzend an die Bebauung Malmedyer Straße und Eilendorfer Straße können</p>

Lfd. Nr.	Thema	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
	<p>Grundstücke Malmedyer Straße und Eilendorfer Straße gefragt.</p> <p>Die Architektur westlich der Linnicher Straße sei zweitklassig. Die Gebäude seien mit dreieinhalb Geschossen zzgl. 1,5 m Tiefgarage nicht in die umgebende Bebauung eingepasst und führen zu einer anonymen Stadtgestalt. Es wird nach der Anzahl der Wohneinheiten in diesem Gebiet gefragt.</p> <p>Es wird gefragt, ob Privathäuser, Eigentumswohnungen oder Miethäuser geplant seien und welche Wohn- und Lebensformen erwartet würden.</p> <p>Es wird nach den Nutzungsabsichten für das leere Grundstück an der Eupener Straße / Stolberger Straße gefragt.</p> <p>Es wird nach dem Baubeginn gefragt.</p>	<p>bis zu viergeschossig errichtet werden. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die geeignet sind, die bauordnungsrechtlichen Regelungen, wie z. B. Abstandsflächen, zu unterschreiten. Des Weiteren liegen diese Gebäude nördlich der Bebauungen der zuvor angesprochenen Straße, so dass auch hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p> <p>Für das Mischgebiet MI 4 an der Linnicher Straße ist ein fünfgeschossiges Gebäude festgesetzt, welches unmittelbar südlich an das fünfgeschossige Verwaltungsgebäude der Fa. Pfeifer und Langen angrenzt und dessen Gebäudehöhe aufnimmt.</p> <p>Die Baugebiete im westlichen Plangebiet (WA 1 und WA 2) können bis zu dreigeschossig errichtet werden. Auch wenn die nördlich angrenzenden bestehenden Wohngebäude zweigeschossig sind, ist das architektonische Konzept städtebaulich verträglich. Wie zuvor erwähnt bleiben die Regelungen der Bauordnung NW von den Festsetzungen unberührt. Im Gegensatz zu der zuvor ausgeübten gewerblichen Nutzung werden durch dieses Konzept die bestehenden Wohngebiete nördlich und südlich des Plangebietes durch eine Wohnnutzung miteinander verbunden werden. Die einzelnen Wohnformen werden dabei im Rahmen der architektonischen Durcharbeitung festgelegt.</p> <p>Das Grundstück an der Eupener Straße / Stolberger Straße wird einer gewerblichen Nutzung zugeführt.</p> <p>Die Frage nach dem Baubeginn lässt sich nicht im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens beantworten.</p>
	<p>Kinder- und Jugendeinrichtung Es werden Einrichtungen für die Kinderbetreuung, Spielplätze und Jugendeinrichtungen angeregt.</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes kann im Bereich des Mischgebietes 1 eine Kindertagesstätte entstehen; die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierzu wurden geschaffen.</p> <p>In dem südwestlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz vorgesehen. Darüber hinaus werden die Spielplätze für Kleinkinder, wie sie auf der Grundlage der Bauordnung und der Spielplatzsatzung der Stadt Köln zu errichten sind, geschaffen.</p> <p>Im Plangebiet wird seitens der Fachbehörde keine geeignete Fläche für Jugendliche gesehen und daher auch nicht vorgesehen.</p>
	<p>Begrünung und Grünflächen im Umfeld Auf den Tiefgaragen können keine großkronigen Bäume gepflanzt werden. Es werden mehr öffentlichen Grünflächen angeregt, wie z. B. eine Erweiterung des</p>	<p>Für den Bereich der Tiefgaragen sind Begrünungsfestsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei sind entsprechend den Textlichen Festsetzungen auch Baumpflanzungen vorzu-</p>

Lfd. Nr.	Thema	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
	<p>Platzes um den alten Baum.</p> <p>Dass bestehende Landschaftsschutzgebiet (LSG) sei eine Müllkippe; und welche Absichten zum LSG bestünden.</p> <p>Es wird auf den Baumbestand entlang der Eupener Straße und entlang der Stolberger Straße verwiesen, welche nicht Gegenstand des Grünkonzeptes seien.</p>	<p>nehmen. Hierzu weisen z. B. die Festsetzungen eine Vegetationstragschicht von mindestens 120 cm aus.</p> <p>Die vorhandene Platane wird über Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Die umgebenden Baustrukturen berücksichtigen eine ausreichend große Platzfläche um diesen Baum. Der Anregung, die Fläche darüber hinaus zu erweitern wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Plangebiet beschränkt sich ausschließlich auf Flächen außerhalb der südlich und westlich angrenzenden Grünflächen, die teilweise unter Landschaftsschutz und teilweise als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen sind. Insofern sind durch dieses Bauleitplanverfahren keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Grünflächen zu befürchten. Fragestellungen zur Pflege dieser Flächen sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der Baumbestand entlang der Eupener Straße im Eckbereich zur Stolberger Straße kann nicht erhalten bleiben, da der Bebauungsplan eine straßenbegleitende Bebauung festsetzt, die gleichzeitig auch den Straßenraum fassen soll. Zwischen den überbaubaren Flächen und der Straßenfläche ist ein Begrünungsstreifen festgesetzt, der eine Anpflanzung von Gehölzen vorsieht.</p>
	<p>Plandarstellung Der Plan sei nicht informativ, weil Erläuterungen zu Geschosshöhen bzw. Geschoszzahlen, den Baufeldern und die Lage der Tiefgaragenzu- und abfahrten fehlen. Nicht zum Plangebiet gehörende Grünflächen seien dargestellt.</p>	<p>Das Ziel einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist es, zu einem möglichst frühen Zeitpunkt die Bürgerinnen und Bürger über die bestehenden Planungsabsichten zu informieren. Diese Konzepte werden z. B. infolge dieser Beteiligungsstufe konkretisiert oder ggf. geändert. Die Grundzüge der städtebaulichen Konzeption waren auf der Grundlage der vorgestellten Unterlagen nachvollziehbar. Im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes hatte die Öffentlichkeit erneut die Gelegenheit sich über die zwischenzeitlich konkretisierte Planung zu informieren und hierzu Anregungen zu geben. Der Bebauungsplan weist, wie das städtebauliche Konzept Geschoszzahlen aus. Geschosshöhen werden in Bebauungsplänen nur in Ausnahmefällen festgesetzt, da sie erst mit der architektonischen Ausarbeitung konkretisiert werden können. Die Tiefgaragenausfahrten sind nicht festgesetzt und werden erst mit der Baugenehmigungsplanung festgelegt. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Grünflächen sind in dem Bebauungsplanentwurf, der ausgelegt wurde, nicht mehr enthalten.</p>