

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.67511/02

## Arbeitstitel: Pastor-Wolff-Straße in Köln-Niehl

**Darstellung und Bewertung der Stellungnahmen von Bürgern und Beteiligten während der Offenlage vom 02.01.2012 bis 08.02.2012**

Allgemeines:

Die Stellungnahmen werden stichwortartig dargestellt. Von den abgegebenen Stellungnahmen werden nur diejenigen aufgeführt, welche die planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen sowie diejenigen, die sich auf die Auswirkungen der Festsetzungen beziehen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden fortlaufend nummeriert. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogene Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine "Entschlüsselungstabelle" erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

Nr.	Name / Anschrift	Datum	Inhalt	Abwägungsvorschlag
1	siehe Entschlüsselungsliste	25.01.12	<p>Es werden <b>Bedenken</b> gegen die "Umweltprüfung für die Altlastenverdachtsfläche" angemeldet, da diese im Abstand von 30 m nördlich der Altlastenverdachtsfläche durchgeführt wurde.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die RKS wurden nicht bis in den Grundwasserbereich (10 m) gebohrt</li> <li>- dagegen sollten RKS an der nördlichen Grenze und in der Mitte der Altlastenverdachtsfläche im Abstand von 10-20 m herangezogen werden (Gasmigration)</li> <li>- bei dem Neubau Feldgärtenstr. 163 seien 1996 Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen von Gas gefordert und ausgeführt worden</li> <li>- eine 2009 durchgeführte Abtragung von Erdreich im Bereich der Altlastenverdachtsfläche und der Verwendung als Schutzwall für den Bogenschießplatz fördere und ermögliche eine Gasmigration</li> <li>- es wird der Verdacht geäußert, ein 2011 erfolgter Großeinsatz von Feuerwehr, Rheinenergie, Polizei</li> </ul>	<p>Das geplante Baugebiet liegt nachweislich der örtlichen Untersuchungen nicht über einer Altablagerung oder Deponie. Der Baugrund im Plangebiet besteht im wesentlichen nur aus gewachsenen, natürlichen Bodenarten. Die in den Stellungnahmen erwähnte ehemalige Deponie liegt durch die beiden Flurstücke 2872 und 2087/45 getrennt südlich vom Plangebiet. Da das Plangebiet außerhalb der Verdachtsfläche liegt, waren tiefführende Bodenuntersuchungen nicht erforderlich. Die Bodenluftuntersuchungen wurden nach dem Stand der Technik durchgeführt und belegen mehrfach (zuletzt in 2 unabhängigen Untersuchungen 2011) dass Gasmigrationen im Plangebiet nicht zu besorgen sind. Untersuchungen des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes im Kernbereich der Altlast wurden zuletzt 2011 durchgeführt. Auch diese belegen, dass selbst im unmittelbaren Kernbereich Deponiegase nur unterhalb des Bogenschießplatzes messbar sind. Oberbodenuntersuchungen im Kernbereich und in den umliegenden Hausgärten belegen, dass dort keine relevanten Belastungen vorhanden sind.</p>

			<p>und Rettungsdienst wegen nicht lokalisierbarem Gasgeruch sei auf Gasmigration der Altlast zurückzuführen (Südwestwind)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis auf die 1990 erfolgte Gefährdungsabschätzung auf der Altlast</li> <li>- Hinweis auf ein Schreiben des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes vom 03.07.2009 worin eine Verlagerung der festgestellten Schad- und Giftstoffe im Boden- und Bodenluftbereich denkbar sei, so dass die geplanten EFH belastet werden könnten.</li> </ul> <p>Das Bauvorhaben befinde sich zu nah am Kernbereich der Altlast. Es wird auf ein Beispiel in Leverkusen-Wiesdorf verwiesen, wo 28 Reihenhäuser unbewohnbar oder abgerissen wurden weil ähnliche Verhältnisse vorgelegen hätten.</p> <p>Es wird auf ein Schreiben des Niehler Bürger- und Heimatverein vom 31.03.2010 an den Dezernenten Streitberger verwiesen.</p>	<p>Sämtliche Bodenluftuntersuchungen nach Errichtung des Walles zeigen, dass dieser keinen Einfluss auf das Migrationsverhalten des Deponiegases hat. Das Gaspotential innerhalb der Verdachtsfläche reicht zudem nicht aus, damit es zu Geruchsbelästigungen in der Umgebung kommen kann. An der Erdoberfläche würden die Deponiegase soweit verdünnt, dass sie - wenn überhaupt - nur unmittelbar an der Erdoberfläche im Kernbereich oder an Meßstellen zu bemerken wären. Der Hinweis im Schreiben des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes vom 07.12.2009 bezieht sich auf die grundsätzliche Möglichkeit von Schadstoffverlagerungen, schließt diese jedoch für den konkreten Fall nachweislich aus. Belegt wird dies durch zwei unabhängige Untersuchungen in 2011.</p> <p>Die im Schreiben vom 03.07.2009 erwähnten Belastungen wurden 1990 in einem Gutachten festgestellt. Damals war geplant, auch den Kernbereich der Altlast zu überbauen.</p> <p>Die aktuellen Untersuchungen belegen, dass Gefährdungen durch die Altlastenverdachtsfläche sowohl im Kern- als auch im Nahbereich auszuschließen sind.</p> <p>Insofern hat sich die Kenntnislage zur Altlastenverdachtsfläche durch die vielen Untersuchungen seit 1996 geändert.</p> <p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt.</b></p>
<b>2</b>	siehe Entschlüsselungsliste	01.02.12	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf 3 <b>Themenbereiche</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschaffenheit des Geländes</li> <li>- Verkehrsführung und Verkehrsfluß</li> <li>- Verkehrssicherheit und Verkehrslärm</li> </ul> <p><b>1. Beschaffenheit des Geländes</b></p> <p>Die Bezeichnung "Hausmülldeponie" sei nicht zutreffend weil dort erheblich belastende und gefährdende Dinge entsorgt wurden. Zu den bedenkenfreien Ergebnissen des (Altlasten)-Gutachtens sei zu fragen, ob die Untersuchung <b>auf</b> oder <b>neben</b> der Deponie stattgefunden habe.</p> <p><b>2. Verkehrsführung und Verkehrsfluß</b> sowie</p>	<p>Das geplante Baugebiet liegt nachweislich der örtlichen Untersuchungen nicht über einer Altablagerung oder Deponie. Der Baugrund im Plangebiet besteht im wesentlichen nur aus gewachsenen, natürlichen Bodenarten. Die in den Stellungnahmen erwähnte ehemalige Deponie liegt durch die beiden Flurstücke 2872 und 2087/45 getrennt südlich vom Plangebiet, daher waren tieferführende Bodenuntersuchungen nicht erforderlich. Über einen Zeitraum von 20 Jahren wurde von unterschiedlichen und voneinander unabhängigen Sachverständigen (Büro Dr. Tillmanns Bergheim, Ingenieurgeologisches Büro Bohné Bonn, Prof.Dr.-Ing. H.Dieler und Partner, Aachen)</p>

		<p><b>3. Verkehrssicherheit und Verkehrslärm</b></p> <p>Die Verkehrszählung erfasse nicht die Maximalbelastung. Diese sei im Frühjahr, Sommer und Herbst sehr hoch durch die Kumulation von Trainingsbetrieb Sportanlagen, Kleingärtner, Alteinwohner, vor allem nachmittags. Die durch zusätzlichen Verkehr von KITA (vormittags, früher Nachmittag) und 30 EFH entstehenden Verkehre führten zu einer unzumutbaren Belastung. Daher wird vorgeschlagen: Verzicht auf das Stichstraßenkonzept zugunsten einer Einbahn-Ringstraßen Lösung. Zudem seien mehrtägige Turniere oder besondere sportliche Ereignisse mit "Maximalverkehren" keine zu vernachlässigenden Sonderveranstaltungen.</p> <p>Die Vorschläge, Parkaufsicht, Schaffung 16 neuer Parkplätze an der Straße "Im Grund" und Verkehrsregelung durch Verkehrsschilder seien wenig hilfreich, da im ersteren Fall sich der Verkehr in der Pastor-Wolff und der von-Denhoven-Straße zurückstauen würde und aus Kostengründen abgelehnt würde. Zusätzliche Parkplätze wären zwar hilfreich, jedoch dem Investor Kostenmäßig kaum anzulasten. Außerdem fehle die Festsetzung im VEP. Verkehrsschilder wären müßig, da eine notwendige Kontrolle durch die Polizei nicht geleistet werden könne. Es wird angeführt, dass es weitere Zu- bzw. Ausfahrtmöglichkeiten zu dem Baugelände gebe, die als Geh- und Fahrwege zu nutzen seien, was für die Verwirklichung des "Ringstraßen- Einbahnkonzeptes" spreche.</p>	<p>für unterschiedliche Auftraggeber mit zahlreichen örtlichen Beprobungen und Analysen eine mögliche Beeinflussung des geplanten Baugebietes durch die in der Nähe liegende Alt-ablagerung / Deponie durch Deponiegasmigration untersucht. Alle Ergebnisse waren stets eindeutig und ausnahmslos übereinstimmend, wonach keine Hinweise auf eine Gasmigration aus dem Bereich der südlich gelegenen Altlastenverdachtsfläche festgestellt werden konnten. Alle in den Bodenuntersuchungen gemessenen Bodenluftgehalte entsprachen der natürlichen Umgebungsluft. Aufgrund der Untersuchungen kann nachgewiesenermaßen, insbesondere in Verbindung mit dem im geplanten Baugebiet überall anstehenden, generell gut durchlässigen, gewachsenen Bodenaufbau, der generell einen hindernisfreien, lotrechten Gasaufstieg gewährleisten würde, eine Gefährdung oder Beeinträchtigung für das VEP-Gebiet aus der in der Nähe liegenden Altlastenverdachtsfläche ausgeschlossen werden.</p> <p>zu 2.</p> <p>Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Pastor-Wolff-Straße erschlossen. Eine Anbindung an die Feldgärtenstraße ist nicht geplant, um Durchgangsverkehr zu verhindern. Sie ist auch deshalb nicht möglich, weil die Parzellen entlang der Feldgärtenstraße geschlossen bebaut sind.</p> <p>Die Verkehrszählungen wurden differenziert durchgeführt. Die Betrachtung der Maximalbelastung alleine ist für die Beurteilung der Verkehrssituation nicht statthaft.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zählungen des fließenden Verkehrs (Knotenstromzählungen) fanden bewusst an einem Werktag in der üblichen Morgen- und Nachmittagsspitzenstunde statt. Dies sollte den täglichen Normalverkehr darstellen.</li> <li>- Die Erfassung der parkenden Fahrzeuge sollte die besondere Situation an Wochenendspieltagen abbilden, wenn der</li> </ul>
--	--	--	---

				<p>Parkdruck besonders groß ist.</p> <p>Von daher wurden zwei unterschiedliche Situationen dargestellt, die der Beurteilung der Gesamtsituation dienen.</p> <p>Aus der Zählung des fließenden Verkehrs wird deutlich, dass die Belastung an Werktagen nachmittags zwar durch den Verkehr zur Sportanlage beeinflusst wird, dies aber keineswegs zu problematischen Zuständen führt. Die ermittelten Werte für die Spitzenstunde am Nachmittag und die Prognosen für das Baugebiet liegen mit zusätzlich 40 bis 45 Fahrten, die zu den 90 Fahrten heute hinzukommen, also insgesamt 130 bis 135 Fahrten insgesamt, in einem für Wohnstraßen verträglichen Belastungsbereich. Insbesondere die geringe Mehrbelastung durch das B-Plangebiet rechtfertigen keinen besonderen Straßenanschluß an die Feldgärtenstraße.</p> <p>Im Untersuchungszeitraum der beiden Wochenenden im Frühjahr 2011 konnten Maximalverkehre nicht festgestellt werden, was nicht bedeutet, dass diese nicht vorkommen, sondern nur, dass sie längst nicht an jedem Wochenende vorkommen. Auch wird diese Situation weder durch die Kindertagesstätte noch durch das geplante Wohngebiet verschärft, da für beide Nutzungen innerhalb des Plangebietes (mehr als) ausreichend Parkraum nachgewiesen wird. Im Falle der KITA überschneiden sich die Aktivitäten mit denen der Sportstättenbesucher kaum. Außerdem verteilt sich an normalen Spieltagen der Sportstätten das Verkehrsaufkommen über einen längeren Zeitraum, d.h. es treten nie alle Fahrzeuge gleichzeitig auf. So sind bei kurz hintereinander folgenden Spielen (Spielbetrieb samstags von 12 bis 18 Uhr) oder parallel stattfindenden, rechnerisch 45 Fahrzeuge zu erwarten. Dies entspricht den Befunden der Parkraumuntersuchung vom 20.03.2011 wo 75 Parker gezählt wurden, wobei die höhere Zahl auf Kleingärtner und Zuschauer zurückgeführt wird.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrserschließung gibt es im Normalbe-</p>
--	--	--	--	---

				<p>trieb keine Probleme. Die zu erwartenden Belastungen liegen z.B. in der Nachmittagsspitzenstunde deutlich unter der Vorbelastung. Probleme können an einzelnen Wochenenden durch "wildes" Parken im Bereich der Zufahrt in der Pastor-Wolff-Straße auftreten. Zur Lösung dieses Problems ist der B-plan ungeeignet; hierzu wurden gutachterlicherseits Maßnahmevorschläge unterbreitet.</p> <p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt.</b></p>
3	siehe Entschlüsselungsliste		<p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemachten <b>Anregung</b>, die EFH mittels öffentlicher Förderung zu errichten und zu vermieten, abgewichen werden soll. Es wird angeregt, die Stellplätze der Müllcontainer nicht an den Grundstücksgrenzen der Nachbarhäuser zu platzieren. Ferner sollte zum Schutz spielender Kinder der Zugang zu der benachbarten Altlast durch Absperrmaßnahmen verhindert werden.</p>	<p>25% der EFH sollen mit öffentlicher Förderung, 75% frei finanziert errichtet werden.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine Fläche für den Standort der Abfallbehälter an zentraler Stelle festgesetzt. Diese befindet sich nicht an den Grundstücksgrenzen der Nachbarhäuser. Es ist vorgesehen, die Abfallbehälter einzuhausen.</p> <p>Das Plangebiet grenzt nicht an die Altlastenverdachtsfläche; ein öffentlicher Zugang auf die Fläche ist nicht vorgesehen, so dass Absperrmaßnahmen nicht Gegenstand des VEP sein können.</p> <p><b>Den Einwendungen wird teilweise gefolgt.</b></p>
4	siehe Entschlüsselungsliste	07.02.12 25.04.10 19.09.10	<p>Ausgeführt wird, die Planung sei geschönt dargestellt und die verseuchte Fläche sei nicht erwähnt, die gegen die Bauabsicht spreche.</p> <p><b>Die Anforderungen an eine zukunftsorientierte Stadtplanung hinsichtlich ökologischer und sozialer Ausrichtung seien nicht annähernd erfüllt.</b></p> <p>- Erschließung: die Darstellung, dass alle Infrastruktureinrichtungen fußläufig zu erreichen sind sei unpassend. Es handle sich um eine <b>isolierte Wohnlage</b>, die nur über das Nadelöhr Pastor-Wolff-Straße, Franz-Denhoven-Straße, Merkenicher Str., Feldgärtenstraße angebunden sei. Es fehle die Anbindung über den Friedhofsparkplatz (lange Wege, Emissionen).</p> <p>- soziale Verpflichtung: isolierte und kompakte Bebauung sei eine Fehlplanung (Brennpunkt, Konflikträchtig, <b>Ghetto auf</b></p>	<p>Das Plangebiet liegt außerhalb der Altlasten-Verdachtsfläche Insofern ist die Befürchtung, das auf einer "verseuchten Fläche" geplant würde, unbegründet.</p> <p>Es wird nicht präzisiert was mit "ökologischer und sozialer Ausrichtung der Stadtplanung" gemeint ist. Festzustellen ist, dass es innerhalb der Stadt Köln eine große Nachfrage nach familienfreundlichen EFH gibt, die nur unzureichend erfüllt werden kann. Insofern hat die geplante Wohnbebauung durchaus eine soziale Ausrichtung, da besonders junge Familien angesprochen werden. Auf die geplante KITA wird ergänzend verwiesen. Das geplante Blockheizkraftwerk und das bisher angedachte Regenwassermanagement (Nutzung von Niederschlagswasser) sprechen für eine ökologische Ausrichtung.</p>

		<p><b>verseuchtem Boden</b> der ehemaligen Müllkippe), ohne Anbindung an den Nahversorgungsbereich Niehl.</p> <p>- psychologischer Gesichtspunkt: "Aus psychologischer Sicht ist das Thema Integrität der sozial geförderten Familien dieser geplanten Wohnanlage wegen der Auswirkungen für die Niehler Bürger schon jetzt belastet, bzw. wegen dem nicht vermittelbaren Planungskonzept als gescheitert zu betrachten. Aufgrund der heute schon existierenden Plakette "Wohnanlage Müllkippe" oder die "Bewohner der Müllkippe", weil es unmissverständlich ausdrückt was gemeint ist, wird diese Diskriminierung immer ein Spannungsfeld sein und darüber hinaus bei den Anwohnern noch die "Anderen" darstellen, die uns unsere Lebensqualität genommen haben."</p> <p>- Bodenbelastung, Altlasten: Es wird auf Auskünfte des Umweltamtes verwiesen, die das Baugebiet als nicht für Wohnhäuser bebaubar bewerten. So sei ein Bauantrag zur Bebauung der Fläche mit unterkellerten Häusern seinerzeit bereits abgelehnt worden. Die Bodenproblematik solle nun durch nicht unterkellerte Häuser umgangen werden. Dies bestätige die Gefahr durch Bodenbewegungen. Dies werde im Rückschluss durch die negativen Werte der Messungen bestätigt, ebenso wie die Annahme, dass der Boden aktiv ist und man nicht weiß, wann welches Fass Schadstoffe freisetzt. Außerdem werden Kampfstoffe aus dem 2. Weltkrieg vermutet.</p> <p>Es wird daher die Abtragung und Entsorgung des betroffenen Erdreichs der Deponie und der angrenzenden Planungsfläche gefordert, um Gesundheitsrisiken auszuschließen.</p> <p>- KITA: Hinweis auf neuerbaute KiTa auf dem Gelände von St. Agatha und eine private KITA. Es falle auf, dass eine konkrete Planung zum Bau der KITA fehle, diese sei offenbar nur Mittel zum Zweck zur Durchsetzung der bisherigen Planungsphasen gewesen.</p> <p>- Umwelt: Lärm und Luftverschmutzung durch den zusätzlichen Verkehr ist den Bewohnern der angrenzenden Bebauung nicht</p>	<p>Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Pastor-Wolff-Straße erschlossen. Eine Anbindung an die Feldgärtenstraße ist nicht geplant, um Durchgangsverkehr zu verhindern. Dies wäre auch deshalb nicht möglich, weil entlang der Feldgärtenstraße eine geschlossene Bebauung vorhanden ist.</p> <p>Sämtliche Bodenluftuntersuchungen zeigen, dass Bodenbewegungen keinen Einfluss auf das Migrationsverhalten des Deponiegases hatten, weil das Gaspotential innerhalb der Verdachtsfläche nicht ausreicht. Es kann daher weder im Plangebiet noch im weiteren Umgebungs- oder Kernbereich der Verdachtsfläche zu Geruchsbelästigungen kommen.</p> <p>Es trifft nicht zu, dass in der Vergangenheit Bauanträge zur Bebauung der Fläche mit unterkellerten oder nicht unterkellerten Häusern gestellt oder abgelehnt worden sind, dass Häuser mit Kellern unzulässig seien oder wegen eines (im Plangebiet nicht vorhandenen) Altlastenproblems nicht gebaut werden könnten.</p> <p>Alle Bodenluftuntersuchungen wurden nach dem Stand der Technik durchgeführt und belegen mehrfach (zuletzt in 2 unabhängigen Untersuchungen 2011) dass Gasmigrationen im Plangebiet nicht zu besorgen sind. Messungen mit negativen Ergebnissen sind nicht vorhanden.</p> <p>Untersuchungen des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes im Kernbereich der Altlast wurden zuletzt 2011 durchgeführt. Auch diese belegen, dass selbst im unmittelbaren Kernbereich Deponiegase nur unterhalb des Bogenschießplatzes messbar sind. Oberbodenuntersuchungen im Kernbereich und in den umliegenden Hausgärten belegen, dass dort keine relevanten Belastungen vorhanden sind.</p> <p>Die im Verfahren zum Bebauungsplan beteiligten Dienststellen des Kampfmittelräumdienstes haben keine Erkenntnisse zu Kampfstoffen im Plangebiet übermittelt.</p>
--	--	---	--

		<p>zuzumuten (Hin- und Rückverkehr wegen Sackgasse). Hinweis auf bestehende Belastungen durch Industrie- und Luftverkehr.</p> <p>- Parksituation und Brandschutz: Da die Planung voraussichtlich nicht den erforderlichen Parkraum für die Bewohner und Besucher der geplanten Bebauung abdeckt, steigern sich für die Bewohner der Pastor-Wolff-Straße und von-Denhoven-Str. die Verkehrs-, Park- und Lärmbelästigung erheblich. Auf die Verkehrsprobleme für Rettungsdienste und Brandschutz und bei einem möglichen Feuerwehreinsatz wird hingewiesen, denn wegen der fehlenden Wendemöglichkeit kommt es zu chaotischen Rückstaus.</p> <p>Am 19.09.2010 wurde ebenfalls auf die dem Plangebiet benachbarte ehemalige Müllkippe als eine potentielle Gefährdung für die geplante Wohnbebauung und KITA hingewiesen. Die unzureichende Verkehrstechnische Erschließung des Gebietes wird moniert (Stichstraße, fehlende Gehwege, nicht einsehbare Kurvenbereiche, Rückstau, Belastung und Ärger für die heutigen Anwohner durch Verkehr bei Veranstaltungen auf den Sportstätten). Diese Situation werde durch die geplante Bebauung bis zum "nichts geht mehr" verschärft.</p> <p>Hinweis auf die bereits heute unzureichende Situation für Rettungsfahrzeuge die durch die KITA und die geplante Bebauung zusätzlich verschlechtert würde.</p> <p>Es werden Fragen zum Vorhabenträger (Investor) gestellt und eine unseriöse Bearbeitung der Gutachten unterstellt.</p> <p>Angeregt wird eine Erschließung des Plangebietes von Süden über den Friedhofsparkplatz. Hierdurch könnten die tiefen Grundstücke (der Feldgärtenstraße) im hinteren Bereich erschlossen werden, was die Bereitschaft zur Bereitstellung der erforderlichen Flächen für den Straßenbau fördern würde.</p> <p>Es wird gefragt, ob Untersuchungen durchgeführt bzw. Lösungen gesucht wurden um diese Baulandpotenziale zu erschließen und warum dieser Vorschlag nicht vehement verfolgt wird.</p>	<p>Auch nach dem Neubau der KITA an St. Agatha besteht ein Bedarf an Kindertageseinrichtungen in Niehl. Dieser soll durch die geplante KITA mit 5 Gruppen reduziert werden.</p> <p>Der Bedarf an Stellplätzen für die KITA wird auf deren Grundstück selbst gedeckt. Der Bedarf an Stellplatzeinrichtungen für die geplante Wohnbebauung wird vor Ort, entlang der Planstraße in ausreichender Zahl nachgewiesen. Für Besucher ist ein eigener Parkplatz innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Wendemöglichkeiten sind im Bereich der KITA und am Ende der Planstraße A vorhanden.</p> <p>Zu den befürchteten Chaotischen Verkehrsverhältnissen wird es schon deshalb nicht kommen, weil die Erschließungsplanung von erfahrenen Fachingenieuren durchgeführt und mit dem Amt für Straßen- und Verkehrstechnik der Stadt Köln, der Feuerwehr und der AWB abgestimmt ist.</p> <p>Was die Verkehrsuntersuchung zum VEP betrifft, fand diese im Rahmen der vorgegebenen Zeitplanung im Jan. / Feb. 2011 statt. Die Problematik des Parkens an den Sportanlagen ist zusätzlich am Sonntag den 20.03. sowie am 03.04.2011 (Kontrollbegehung) untersucht worden. Der Untersuchungstag wurde auf Grund des Mannschafts- und Vereins-Spielplanes des CFB Ford-Niehl ausgewählt. Daraus geht hervor, dass zwischen Mitte Dezember bis Mitte Februar nur ein eingeschränkter Spielbetrieb stattfindet und dieser im Sommer (Juli / August) komplett ruht. Hauptkriterien für die Auswahl der Sonntage war daher: 1. mehr als ein Spiel pro Anlage, 2. Heimspiele hochrangiger Mannschaften (Samstags spielen die Jugendmannschaften), 3. zeitgleiche Nachfrage der Schrebergärtner. Diese Voraussetzungen erfüllte der 30.03.2011 als erster schöner Tag nach dem langen Winter. Es wurden daher bis zu 75 Fahrzeuge auf der Parkieranlage und der Straße "Im Grund" festgestellt. Damit wurde ein Tag mit potentiell star-</p>
--	--	--	---

		<p>In der aktuellen Stellungnahme wird moniert, dass die bisher vorgetragene Bedenken gegen die Planung die im vollen Umfang aufrecht erhalten würden, keine Berücksichtigung gefunden hätten.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung sei an einem noch Winterwochenende durchgeführt worden - außerhalb der Belastungszeiten. Dieser Zeitpunkt sei eine Fehlfestlegung und führe zu nicht repräsentativen und anwendbaren Ergebnissen, denn im Frühling, Sommer und Herbst seien die Verkehrs- und Parkverhältnisse in der Summe chaotisch. Es werden Belastungszahlen durch die Sport- und Kleingartenanlage aufgeführt die dies belegen sollen (z.B. Training von 30 Mannschaften jeweils Dienstags, Mittwochs, Donnerstags und Freitags, dazu Samstags und Sonntags Spielbetrieb von 30 Mannschaften zusätzlich 30 Gastmannschaften, insgesamt also 60 Mannschaften dazu Eltern und Besucher). Montags spielten Hobbymannschaften und die Ford-Werksmeisterschaft. Hinzu kämen Fußballturniere und die Besucher der Gastronomie und des Clubheims (kein Ruhetag). Hinzu kommen die Pächter der 82 Kleingärten, deren Ehepartner und Besucher, die unbekannte Anzahl der Besucher des interkulturellen Gartens und andere der kulturellen Gemeinschaft sowie die Hundebesitzer und Spaziergänger. Da 12 PKW-Stellplätze zugunsten eines Kleinspielfeldes verlagert wurden, müssen diese im "Rückstau" bis in die Franz-Denhoven-Straße aufgenommen werden. Dies seien die normalen und nicht die seltenen Ereignisse. Da die Bewohner der geplanten Bebauung aufgrund dieses "Rückstaus" ihre Häuser nicht erreichen können, wird durch diese der Rückstau bis tief in die Franz-Denhoven-Straße und deren Nebenstraßen reichen. Eine Zufahrt für Feuerwehr und Krankenwagen ist an solchen Tagen nicht gegeben.</p> <p>Es wird Anwohnerparken vorgeschlagen sowie die Einrichtung eines großen Parkplatzes auf dem Feld vor dem Sportplatz.</p>	<p>ker Nachfrage ausgewählt. Die Kontrollbegehung am 03.04.11 ergab auf Grund schlechten Wetters eine geringere Parknachfrage.</p> <p>Es wird nicht in Abrede gestellt, dass es Tage mit höherer Parknachfrage gibt, dies belegen die Fotos der Anlieger, dies ist jedoch nicht die Regel, sondern eine Situation, die an Spitzentagen im Jahr eintritt. Der normale Spielbetrieb, bei dem max. 2 Plätze gleichzeitig bespielt werden, führt nicht zu Überlastungen. Es sind Feste, Turniere etc. erforderlich, die mehr Personen über längere Zeit auf der Anlage halten. Selbst wenn diese Situation an 10 bis 20 Nachmittagen im Jahr eintritt, stellt es immer noch eine Ausnahmesituation dar, die mit geeigneten Mitteln entschärft werden kann und nicht das gesamte Erschließungskonzept in Frage stellt. Auf diese besondere Situation geht das Gutachten ein und gibt Hinweise für eine verbesserte Abwicklung des Parkens an Spitzentagen, z.B. durch Anordnung von Senkrechtstellplätzen an der Straße "Im Grund". Dies betrifft jedoch nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Situation wird durch den Bebauungsplan auch nicht verschärft, da der Stellplatzbedarf des Neubaugebietes und der geplanten KITA innerhalb des Plangebiets gedeckt wird. Im Gegenteil, die Stellplätze der KITA stehen an Wochenenden noch zusätzlich den Sportplatzbesuchern zur Verfügung.</p> <p>Die Einwender sprechen von "Rückstaus", meinen aber wohl, dass an Wochenenden mit starker Parknachfrage die Parker bis in das Wohngebiet stehen und teilweise die Durchfahrt zum Parkplatz der Sportanlage blockieren oder erschweren. Von "Staus" im Sinne starken Verkehrsaufkommens kann nicht gesprochen werden. Hier wird auf die Vorschläge zur Verbesserung der Parkordnung vor allem an Tagen mit Spitzennachfrage verwiesen.</p> <p>Die dargestellte Parksituation ist für die Erreichbarkeit der</p>
--	--	--	---

			<p>Was die Geräusch- und Immissionsmessung betrifft, soll geprüft werden, ob diese Messungen zu repräsentativen Zeiten stattfanden.</p>	<p>Kindertagesstätte ohne Belang, da sich die Zeit des Bringe- und Holverkehrs nicht mit den Zeiten erhöhter Parknachfrage überschneiden. Diese Stellplätze (Beschäftigte der KITA und Haltepositionen für den Bringe- / Holverkehr) sind im B-Plan berücksichtigt. Für deren Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad steht der Gehweg auf der Westseite der Pastor-Wolff-Straße zur Verfügung. Um die KITA zu erreichen muss die Straße "Im Grund" überquert werden, die zu den infrage kommenden Zeiten (werktags morgens und nachmittags) nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen aufweist. Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens ist ein Fußgängerüberweg hier nicht erforderlich und auch nicht zulässig (Lage in einer Tempo 30 Zone).</p> <p>Eine Bewohnerparkregelung wird in Baugebieten angewendet, in denen keine ausreichende Anzahl privater Stellplätze vorhanden ist und diese auch nicht nachträglich errichtet werden können. Dies ist im Bereich der vorhandenen Siedlung nicht der Fall. Hier waren die notwendigen Stellplätze auf eigenen Grundstücken nachzuweisen.</p> <p>Der Vorschlag des Verkehrsgutachters, Halteverbote Engstellen und Ersatzstellplätze an den einzurichten, wird eher wirksamer sein.</p> <p>Als Fazit bleibt festzustellen: Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen wird die Verkehrssituation im Bereich Franz-Denhoven-Straße und Pastor-Wolff-Straße nicht negativ beeinträchtigt. Die beschriebene prekäre Parksituation an einzelnen Wochenenden, die bereits heute vorhanden ist und durch den Bebauungsplan nicht verschärft wird, sollte durch Ersatzstellflächen entlastet werden. Für die geplante Wohnnutzung und KITA sind im B-Plangebiet Parkangebote vorgesehen, die die erwartete Nachfrage in vollem Umfang decken werden. Die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen von 60 bis 70 Fahrten in der Spitzenstunde morgens</p>
--	--	--	---	--

				<p>und 40 bis 45 Fahrten nachmittags sind mit der vorhandenen Nutzung und Infrastruktur verträglich.</p> <p>Zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen zugunsten der Allgemeinheit wären sinnvoll, können aber nur im Rahmen der Aufstellung benachbarter B-Pläne gelöst werden, da die hierfür erforderlichen Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Für den Kfz-Verkehr spielen die geringfügig längeren Anfahrtswege keine wesentliche Rolle.</p> <p>Die KITA ist für Fuß- und Radfahrer ohne Gefahr zu erreichen, da sich die Hol- und Bringzeiten nicht mit den Zeiten des Spielbetriebes auf der Sportanlage überschneiden. Auch sind hier mit 5 Fahrzeugen je Stunde während der morgendlichen Spitzenstunde nur geringe Verkehrsmengen festzustellen. Zu diesen würden in der morgendlichen Spitzenzeiten ca. 60 bis 70 Fahrten aus der neuen Wohnanlage kommen. Dies ist eine Verkehrsstärke, die das Queren der Fahrbahn jederzeit ermöglicht. Nachmittags ist die Belastung mit ca. 130 Fahrzeugen in der Stunde zwar höher, liegt aber immer noch im verträglichen Bereich einer Wohnstraße.</p> <p>Zwar sind die Gehwege im Bereich der Pastor-Wolff-Straße im derzeitigen Zustand nicht optimal, können aber entsprechend den Empfehlungen aus dem Verkehrsgutachten verbessert werden. "Rückstaus" bei Veranstaltungen der Sportstätten sind keine alltäglichen Ereignisse und betreffen den Hol- und Bringverkehr der KITA nicht. Um die Erreichbarkeit des Wohngebietes auch an den Tagen der Spitzennachfrage zu gewährleisten wurde von dem Verkehrsgutachter vorgeschlagen, die Parkmöglichkeiten für Sportplatzbesucher in Der Straße "Im Grund" zu ergänzen und Parkverbote an der Engstelle in der Pastor-Wolff-Straße einzurichten.</p> <p>Soweit wie möglich sind diese Vorschläge im VEP bereits berücksichtigt.</p> <p>Im Plangebiet sind bereits mehr Parkierungsmöglichkeiten</p>
--	--	--	--	---

			<p>festgesetzt als von dem Verkehrsgutachter als notwendig berechnet. Eine den Parkdruck verstärkende Wirkung auf das Umfeld geht daher von dem neuen Wohngebiet nicht aus. Die Ursache für die heute bereits vorhandene Situation, wie durch Fotos der Anwohner belegt, liegt so wenig im B-Plan-gebiet wie dessen Lösung. Es sind also flankierend verkehrsregelnde Maßnahmen sinnvoll.</p> <p>Was die vorgeschlagene Erschließung des Plangebietes von Süden durch eine Anbindung über den Friedhofsparkplatz betrifft, so steht dem entgegen, dass diese Straße über eine Vielzahl von Grundstücken geführt werden müsste, von denen viele innerhalb der Altlastenverdachtsfläche liegen. Eine bauliche Nutzung dieser Grundstücke ist nicht möglich. Auch die nördlich der Altlastenverdachtsfläche liegenden "tiefen Grundstücke" verfügen nicht über die ausreichende Tiefe, um eine Erschließungsstraße und zusätzlich Baugrundstücke auszuweisen. Insofern stehen die "erheblichen Neubaupotenziale" nicht zur Verfügung; der Gewinn an Neubaupotenzialen würde sich auf wenige Grundstücke beschränken und stünde in keinem vernünftigen wirtschaftlichen Verhältnis zu dem Erschließungs- und Entsorgungsaufwand, der notwendig wäre.</p> <p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt.</b></p>
--	--	--	---