

Anlage 2

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

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurden Stellungnahmen von den Bürgerinnen und Bürgern mit folgendem Inhalt abgegeben:

Inhalt der Stellungnahmen	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
Frage, ob die Errichtung von circa 65 Einfamilienreihen Häusern und circa 30 Wohnungen möglich sei auf der Grundlage einer Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch, obwohl dies Parkplatznot und Nachbarschaftsstreitigkeiten nach sich ziehen würde, da unter anderem circa 90 Pkw-Abstellplätze fehlten und die Struktur der Siedlung zerstört würde.	Auf Wunsch der Anwohner wird das Vorhaben nicht nach §34 genehmigt, sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die für die neue Bebauung notwendigen Stellplätze werden auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen. Die Stellplatznot der Bestandsbebauung wird durch die Errichtung zusätzlicher Stellplätze in der Garage des Geschosswohnungbaus gemindert. Ein in der Erstellung befindliches Verkehrskonzept sieht eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet mit zusätzlichen Stellplätzen vor.
Forderung zur Erstellung eines Gesamtplans für das Viertel, der auch für andere Investoren verbindlich sein soll.	Für das Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, in welchem die planungsrechtlichen Vorgaben für die zukünftige Bebauung festgesetzt werden.
Vorschlag, eine Bebauung mit einem Mix aus Eigentum, öffentlich gefördertem Wohnungsbau und frei finanziertem Wohnungsbau zu realisieren.	Wurde berücksichtigt, geplant sind Einfamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbau.
Frage, welche Bäume den Baumaßnahmen weichen müssen.	Die Bäume, die erhalten werden können, sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.
Vorschlag, die entsprechenden Bäume auszugraben und an anderer Stelle zu "parken", bis diese wieder an ihren ursprünglichen Platz zurück können.	Die zu fällenden Bäume werden gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln ersetzt. Ein „Parken“ der bestehenden Bäume ist nicht zweckdienlich, da eine solche Maßnahme sehr kostenintensiv ist und ein Erfolg der Verpflanzung älterer Bäume nicht garantiert werden kann.

<p>Hinweis, dass ein Jugendclub, ein Café oder Bistro im Viertel fehlen und dass ein zweites Parkdeck in der geplanten Tiefgarage die Parksituation erheblich entschärfen würde.</p>	<p>Im Bereich des Wohn- und Geschäftsgebäudes können ein Café oder Bistro angesiedelt werden. Die Tiefgarage wurde entsprechend groß dimensioniert.</p>
<p>Forderung nach geeigneten Maßnahmen zur Durchsetzung der Tempo-30-Zone.</p>	<p>Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Verkehrskonzept erstellt. Dieses sieht die Ausweisung von Tempo-30-Zonen vor.</p>
<p>Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe des Geschosswohnungsbaus sei zu berücksichtigen, dass das Niveau der Escher Straße höher liege als das der Göppinger Straße.</p>	<p>Die Gebäudehöhen wurden über entsprechende Bezugspunkte festgesetzt.</p>
<p>Wohnungsbedarf Die GAG habe in der Nähe Mehrfamilienhäuser errichtet, die jedoch nur schleppend vermietet würden.</p>	<p>Die Stadt Köln verzeichnet einen hohen Bedarf an zusätzlichem, günstigen Wohnraum. Geschosswohnungsbau ist deshalb erwünscht.</p>
<p>Hinweis, dass es ohne Berücksichtigung der zusätzlich durch die GAG gebauten Wohnungen in Bilderstöckchen bereits einen Anteil von 28% an öffentlich gefördertem Wohnungsbau gibt. Die DEWOG habe ebenfalls Wohnungen zu vermieten, die anscheinend nicht leicht zu vermieten seien, da seit Wochen ein Schild darauf hinweise, dass noch Wohnungen zu vermieten sind! Frage, ob man die Anzahl der Einheiten an öffentlich gefördertem Wohnungsbau reduzieren könne oder ob man die Mehrfamilienhäuser gegebenenfalls auf die einzelnen Baufelder verteilen könne.</p>	<p>Aufgrund der Ergebnisse der Verhandlungen zwischen den Bürgerinitiativen, Vertretern der Politik und dem Vorhabenträger wird auf öffentlich gefördertem Wohnungsbau innerhalb des Plangebietes verzichtet.</p>
<p>Eine Lärmschutzbebauung entlang der Escher Straße sei für das Wohngebiet nicht notwendig, da außer zu den morgendlichen und abendlichen Stoßzeiten und gegebenenfalls auch mittags bei Schulschluss der gegenüberliegenden Schulen kaum Verkehr vorhanden sei.</p>	<p>Der notwendige Schallschutz wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und die erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan geregelt.</p>
<p>Um den Spielstraßencharakter der Göppinger Straße zu erhalten, sollte der Eingang der geplanten Ladenlokale von der Göppinger Straße auf die Escher Straße verlegt werden.</p>	<p>Über den Durchführungsvertrag wird der Zugang über die Escher Straße geregelt.</p>
<p>Frage, wohin die Garagen aus der Reutlinger Straße verlegt werden.</p>	<p>Die Bestandsreihenhäuser wurden ohne die bestehenden Garagen verkauft. Ein Ersatz ist teilweise in der Quartiersgarage in Baufeld „Wohngebäude D“ vorgesehen.</p>
<p>Frage, ob Untersuchungen zu der Fledermaus angestellt werden, die ein Anwohner glaubt, in seinem Garten gesehen zu haben.</p>	<p>Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Von der Planung sind ausschließlich regional häufige und mit Ausnahme des Grünspechts überregional nicht bestandsgefährdete Vogelarten betroffen.</p>

<p>Frage, ob alle Bauabschnitte gleichzeitig begonnen werden und falls nicht, in welcher Reihenfolge gebaut werde und wie lange die Maßnahme insgesamt dauere.</p>	<p>Um den vorhandenen Bedarf an Kindergartenplätzen in Bilderstöckchen zu decken, wird mit dem Bau der Kindertagesstätte zuerst begonnen. Die zeitliche Abfolge aller anderen Bauabschnitte ist offen.</p>
<p>Anregung, dass die zukünftige Bebauung für etwas mehr Abwechslung sorgen sollte.</p>	<p>Die Nachverdichtung soll sich in den Bestand einfügen. Aus diesem Grund wird die Gebäudedekubatur der Reihenhäuser an den Bestand angepasst.</p>
<p>Frage nach der Höhe der Kindertagesstätte sowie der darauf geplanten Wohnungen.</p>	<p>Die Kindertagesstätte wurde im Plan mit 2 Geschossen (max. 8m über Bezugspunkt) festgesetzt. Wohnungen sind im Bereich der Kita nicht zulässig.</p>
<p>Frage, warum der Standort der Kindertagesstätte gewechselt wurde.</p>	<p>Die Lage der Erschließung und der Freiflächen der Kindertagesstätte sind an diesem Standort geschützt.</p>
<p>Frage, ob Bilderstöckchen so gut an den ÖPNV angeschlossen ist, dass von der normalen "Parkplatzquote" abgewichen werden könne.</p>	<p>Die erforderlichen Stellplätze können um 25 % reduziert werden.</p>
<p>Frage nach der Stellplatzsituation an der Kindertagesstätte sowie Forderung, dass die Stadt gemeinsam mit dem Investor ein Verkehrskonzept aufstellen muss, bevor die Kindertagesstätte gebaut wird.</p>	<p>Die erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden. Ein Verkehrskonzept wird unabhängig vom Planverfahren entwickelt.</p>
<p>Frage, ob die Ebersbacher Straße zur Spielstraße umfunktioniert werden könne.</p>	<p>Die Ebersbacher Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit der Ausbauplanung werden die baulichen Maßnahmen erarbeitet.</p>
<p>Frage, warum nicht auf die Wohnqualität geachtet werde, eine weitere Bebauung führe zu Nachbarschaftsstreitigkeiten und Unzufriedenheit.</p>	<p>Um größere Freiflächen zu erhalten, wurde die Anzahl der anfangs geplanten Reihenhäuser um vier Gebäude reduziert. Bei der Planung der Gebäudeanordnung und der Außenanlagen wurde auf Wohnqualität trotz höherer Dichte geachtet.</p>
<p>Hinweis, dass das Kaufkriterium für die Bestandsgebäude seinerzeit gemäß Exposé "im Grünen in der Stadt leben" war.</p>	<p>Planungsrechtlich sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Werbebotschaften in Bauträgerexposés sind planungsrechtlich nicht relevant. Durch die geplanten Neuanpflanzungen von Bäumen und Hecken wird sich allerdings der grüne Charakter der Siedlung trotz Neubaumaßnahmen erhalten.</p>

Feststellung, dass es eine gewisse Unsicherheit für die weibliche Bevölkerung in den Abendstunden gebe und Anfrage, ob der Eingang der Tiefgarage von der Ebersbacher Straße auf die Escher Straße verlegt werden könne.	Sowohl aus verkehrstechnischer als auch aus baulicher Sicht ist die Zufahrt von der geringer befahrenen und tiefer liegenden Ebersbacher Straße sinnvoller. Eine Verlegung der Zufahrt zur Escher Straße würde das Gefährdungspotential durch unbefugtes Eindringen in die Garage aufgrund des öffentlicheren Charakters der Zufahrt eher verstärken.
Frage, ob die alten Zufahrten zu den bestehenden Einfamilienhäusern - unter anderem zum Beispiel auf der Reutlinger Straße/Göppinger Straße - sich ändern.	Die bestehende Situation wird nicht geändert.
Frage, wie zukünftig die neuen Häuser begangen werden können und ob die neuen Wege breit genug für einen Umzugswagen sind.	Die Wege sind entsprechend dimensioniert.
Frage, ob die geplanten privaten Verkehrsflächen im Bau- feld B auch von den übrigen Bewohnern genutzt werden dürfen.	Im Bau- feld B sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgelegt.
Hinweis auf die gute, auch internationale Nachbarschaft im Viertel.	Der Hinweis ist für das Verfahren nicht planungsrelevant. Durch den Zuzug neuer Anwohner kann dieses nachbarschaftliche Verhältnis jedoch noch gestärkt werden. Hierzu tragen auch die geplanten Freiflächen bei.
Hinweis, dass die in Rede stehenden Freiflächen im Viertel nicht genutzt und immer wieder zugemüllt würden.	Der Hinweis ist nicht planungsrelevant. Durch die Anlage gestalteter neuer Freiflächen entstehen jedoch sozial besser kontrollierte öffentliche Räume.
Kritik an fehlenden Informationen durch die Stadt zur Höhe der Bebauung auf Bau- feld E, auf dem der öffentlich geförderte Wohnungsbau geplant ist.	Die Gebäudehöhe ist mit 13 m über BP 1 festgesetzt.
Hinweis, dass in dem für die Kindertagesstätte geplanten Gebiet die Straßen stark von Fahrschulen frequentiert werden, dies müsste dringend geändert werden.	Nicht planungsrelevant, da im Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen getroffen werden können.
Befürchtung, dass bei einer Umsetzung der Garagen der Abwasserkanal für die Reihenhäuser Ravensburger Straße 52 - 60 gegebenenfalls nicht mehr zugänglich wäre.	Nicht planungsrelevant, da der Abwasserkanal von der Planung nicht betroffen ist.
Unklarheit über die Bäume auf dem Gelände und die zukünftige Wegeführung. Gibt es Bäume, die hiervon tangiert werden.	Die erhaltenswerten Bäume und zukünftigen Wege sind im Bebauungsplan festgesetzt.
Vermisst würden im Rahmen der bereits erfolgten und noch geplanten Nachverdichtung nicht Ladenlokale sondern Arztpraxen .	Arztpraxen können im Baugebiet „Wohngebäude D“ angesiedelt werden.
Bedarf für eine Kindertagesstätte .	Wurde berücksichtigt.

<p>Anregung, eine verbindliche, über eine Kaufverpflichtung zu regelnde Quote vorzuschreiben: 1 Eigentumswohnung/1 Einfamilienhaus: 1 Stellplatz.</p>	<p>Im Plangebiet wurde ein Stellplatz pro Wohneinheit berücksichtigt. Eine vertragliche Regelung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Frage nach der geplanten Freifläche Ecke Uracher Straße.</p>	<p>Die Freifläche soll als Platzfläche genutzt werden.</p>
<p>Art und Größe der Gebäude festlegen!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung auf generell zweigeschossige Bauweise (gegebenenfalls mit Aufstockung durch Dach- oder Staffelgeschoss) auch bei Kindergarten und in Block E; • Festlegung maximaler Firsthöhen (< 9,0 m); • Festlegung ausreichender Abstände zu angrenzenden Gebäuden und Straßen (in Anlehnung an Fluchten und Höhen des Altbestandes). 	<p>Die geplante Bebauung wurde an die Umgebung angepasst. Die Reihenhäuser haben max. 2 Vollgeschosse, der Geschosswohnungsbau max. 3 zzgl. Staffelgeschoss. Die Firsthöhen entsprechen einer zweigeschossigen Bauweise. Ausreichende Abstände wurden berücksichtigt. Die Abstandflächen nach BauO NRW werden eingehalten.</p>
<p>Maßvolle Verdichtung!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung der maximalen Erhöhung der Verdichtung auf 10% im Vergleich zum angrenzenden Altbestand; • Erbringung eines rechnerischen Nachweises für die Nachverdichtungsmaße. Die bereits nachverdichteten Gebäude dürfen nicht für die Berechnungsgrundlage herangezogen werden. 	<p>Der Bebauungsplan schafft eine städtebaulich angemessene bauliche Verdichtung auf bestehenden Brachflächen. Die Anzahl der Gebäude sowie deren Stellung auf den Grundstücken wurde gemeinsam mit den Bürgerinitiativen und Vertretern der Politik sowie dem Vorhabenträger festgelegt.</p>
<p>Kindertagesstätte in Umgebung integrieren!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sinnvolle Einbindung des Gebäudes in das Verkehrs- und Wegesystem; • Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten; • Anpassung des Gebäudevolumens an Umgebung (nur zweigeschossig, siehe 1.); • Kombination des Gebäudes mit öffentlicher Freifläche. Einbeziehung des künftigen Trägers in die Planung der Kindertagesstätte, zum Beispiel im Hinblick auf das pädagogische Konzept. 	<p>Wurde berücksichtigt. An der Kindertagesstätte sind die erforderlichen Stellplätze berücksichtigt.</p> <p>Im Bereich der Kindertagesstätte sind max. zwei Vollgeschosse festgesetzt.</p> <p>Freiflächen sind vorgesehen.</p>
<p>Keine Trennung von Arm und Reich durch öffentlich geförderten Wohnungsbau!</p> <p>Öffentlich geförderter Wohnungsbau nur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn nachweislich damit die Quote von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Bilderstöckchen im Vergleich zum städtischen Durchschnitt nicht weiter überproportional erhöht wird (bei Berücksichtigung der weiteren momentan im Bau befindlichen Objekte in Bilderstöckchen); • bei ausgewogener Verteilung innerhalb der Baufelder (Mix aus Eigentum und Mietobjekten). 	<p>Auf öffentlich gefördertem Wohnungsbau wird verzichtet.</p> <p>Wurde berücksichtigt.</p>

<p>Schaffung von Gewerbeflächen, die gebraucht werden!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Büroflächen für Freiberufliche, Arztpraxen oder Café usw. anstelle weiterer (voraussichtlich leerstehender) Ladenflächen; <p>Verlegung der Eingänge der Ladenlokale zur Escher Straße (wegen Verkehrsanbindung und geplanter Spielstraße Göppinger Straße).</p>	<p>Räume zur Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten sind zulässig. Im Baugebiet „Wohngebäude D“ sind darüber hinaus auch Arztpraxen, Büroflächen für Freiberufliche oder ein Café zulässig.</p> <p>Im Durchführungsvertrag wird der Zugang über die Escher Straße geregelt.</p>
<p>Baumbestand und parkähnliches Gesicht der Siedlung erhalten!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Köln. Wo dennoch gefällt werden muss: vorab genaue Benennung der zu fällenden Bäume und Ersatzpflanzungen im Dialog mit den Anwohnern festlegen! • 	<p>Wurde teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Schaffung von Mehrzweckflächen!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es müssen adäquate Freiflächen zum Spielen und als Begegnungsorte erhalten werden (als fest zusammenhängende und definierte Fläche im Zentrum der Baumaßnahme). 	<p>Wurde berücksichtigt.</p>
<p>Offenlegung einer ganzheitlichen, verbindlichen und maßgetreuen Planung für die Gesamtfläche der betroffenen Siedlung!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines ganzheitlichen Konzeptes für: Verkehrswege, Parkplätze, Zuwege, Fußwege und Spielstraße unter jeweiliger Berücksichtigung der Verkehrssicherheit für Kinder und Senioren; • insbesondere Planung der Parksituation; • Schaffung alternativer Stellflächen für die bisherigen Garagenmieter, deren Garagen abgerissen wurden, in zumutbarer Entfernung; • sowie Schaffung von Ersatzparkflächen für bedingt durch die Baumaßnahme wegfallenden Flächen im öffentlichen Raum, die derzeit als Stellflächen genutzt werden; • Der Erwerb von Eigentum soll an den Kauf eines Stellplatzes gekoppelt sein; • Erhaltung des Wegerechts für alte, im Grundbuch eingetragene Wege und die vorhandenen Zugänge zu den rückseitigen Gärten. 	<p>Die Planung berücksichtigt alle erschließungstechnischen Belange.</p> <p>Es sollen Quartiersgaragenplätze angeboten werden.</p> <p>Pro Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz vorgesehen.</p> <p>Wurde berücksichtigt.</p>

Aufstellung eines dauerhaft verbindlichen Planes für die Gesamtheit der Siedlung unter Berücksichtigung aller oben genannten Punkte!

Alle oben genannten Forderungen sollen in diesem Plan enthalten sein und zukünftigen Bauträgern als verbindliche Vorgabe gelten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemeinsam mit den Bürgerinitiativen und Vertretern der politischen Gremien entwickelt und berücksichtigt einen Großteil der vorgebrachten Anregungen. Verkehrliche Belange werden zudem in dem sich in der Aufstellung befindlichen Verkehrskonzept behandelt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB in Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB wurden Stellungnahmen mit folgendem Inhalt abgegeben:

Inhalt der Stellungnahmen	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
Die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention ist den Investoren, Bauträgern, Architekten und Bauherren auszuhändigen.	Nicht planungsrelevant; die Hinweise werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gegeben.
Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Stammheim. Vorhandene Kanäle sind zu berücksichtigen. Für die überplanten und außer Betrieb genommenen Kanäle ist der Restwert zu erstatten.	Vorhandene Kanäle wurden berücksichtigt.
Die getroffenen Festsetzungen zum Geh- und Fahrrecht der Wohnwege ist um Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu erweitern. Die Planvereinbarung zwischen dem Erschließungsbeauftragten, der Stadt Köln und den Versorgungsträgern ist so früh wie möglich abzustimmen.	Leitungsrechte wurden ergänzt. Die Planvereinbarung wurde abgestimmt.
Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien ausreichend zu berücksichtigen. Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der deutschen Telekom so früh wie möglich (mind. 6 Monate vor Baubeginn) mitzuteilen. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich Kabelverzweiger der Telekom Deutschland GmbH. Es wird um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH gebeten.	Die einschlägigen Richtlinien sind zu beachten. Der Vorhabenträger wurde informiert. Die Dienstbarkeiten sind zu sichern.