

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan Nummer 73458/02 "Kieskaulerweg" in Köln-Merheim (VEP) eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der Dienststellenbeteiligung sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Dienststellenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurde durchgeführt und ist in dieser Auflistung dokumentiert.

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
1	15 Amt für Stadtentwicklung und Statistik	<p>Die Schaffung von Wohnraum wird begrüßt. Nach Ratsbeschluss vom soll bei der Entwicklung städtischer Grundstücke 30 % der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Merheim - Olpener Straße. So ist großflächiger Einzelhandel auszuschließen. Die Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sollen insgesamt 300m² nicht überschreiten.</p>	<p>nein</p> <p>ja</p>	<p>Das Plangebiet war nur zum Teil städtisches Grundstück und wurde vor dem Ratsbeschluss über diese 30 % Quote zusammengelegt. Im Kaufvertrag wurde kein öffentlich geförderter Wohnungsbau festgeschrieben. Die Forderung wird daher vom Vorhabenträger nicht umgesetzt.</p> <p>Die Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevantem Sortiment wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) auf eine Obergrenze von insgesamt 300 m² gesamt begrenzt.</p>
2	23 Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster	<p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Im Geltungsbereich sind keine Baulasten eingetragen. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Das Plangebiet grenzt an den Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn und an ein Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Im Bereich des Kreuzungsbereichs Kieskaulerweg/Kratweg eine Altlastenverdachtsfläche.</p>	<p>entfällt</p> <p>entfällt</p>	<p>Die Wohnbebauung liegt zum Teil, Haus Nummer 4 und 5, in der Nachtschutzzone des Flughafens Köln/ Bonn. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 6 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) gilt das Bauverbot in der NachtSchutzzone eines Flughafens nicht für Wohnungen, wenn diese der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Dies ist hier zutreffend, das Plangebiet wird planungsrechtlich als Innenbereich (§ 34 BauGB) bewertet.</p> <p>Nach Aussage des Umweltamtes gehen von den genannten Altablagerungen keine relevanten Einflüsse aus. Dies wurde</p>

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		Der Kaufvertrag wurde im Mai 2010 abgeschlossen. Eine Umschreibung im Grundbuch ist noch nicht erfolgt. Die Eigentums Umschreibung ist noch nicht abgeschlossen. Die für den Kreisverkehr notwendigen Flächen liegen im Geltungsbereich der Stadt, so dass keine Grunderwerbskosten anfallen. Der Vorhabenträger soll sich verpflichten sämtliche durch die Planung anfallende Kosten auf dem Grundstück zu übernehmen.	ja	durch die Bodenuntersuchung des Büros Dr. Spoerer und Dr. Hausmann vom 27.06.2012 belegt. Die Kosten werden entsprechend des Durchführungsvertrages vom Vorhabenträger übernommen.
3	37 Amt für Feuer- schutz, Rettungs- dienst und Bevölkerungs- schutz	Stellungnahme bezüglich der Löschwasserversorgung, Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen und Begrünung.	ja	Die Auflagen der Feuerwehr wurden oder werden vollumfänglich berücksichtigt. Hierzu wurde ein Beratungstermin mit dem vorbeugenden Brandschutz durchgeführt. Auf dem Grundstück wird eine Feuerwehrebewegungsfläche freigehalten, um eine Versorgung der Gebäude sicherzustellen. Jede Nutzungseinheit muss zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges gemäß § 17 Landesbauordnung (BauO NRW) mit Leitern der Feuerwehr erreichbar sein. Im Süden zur Stadtbahnlinie wird dies über einen begrünten Anleiterweg für die Feuerwehr sichergestellt. Die notwendigen Flächen sind in Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) und VEP dargestellt.
4	50 Amt für Soziales und Senioren	Die Schaffung von Wohnraum für Senioren, Menschen mit Pflegebedarf und Menschen mit Behinderung wird positiv bewertet. Ausdrücklich begrüßt werden die barrierefreie Gestaltung Wege und Plätze und die Nutzungsmöglichkeiten der Spielfläche für ältere Menschen.	entfällt	Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen. Die Bushaltestelle wird barrierefrei umgebaut.

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
5	57 Umwelt- und Verbraucherschutzamt	<p>- Verkehrslärm Von einer Wohnbebauung wird aufgrund des Fluglärms abgeraten. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu Teil der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) werden insbesondere im Nachtzeitraum um circa 10 dB überschritten.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich (Nachtschutzzone, des Flughafens Köln/Bonn (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn – FluLärmKölnV vom 7.12.2012, GV.NRW. Ausgabe 2011 Nr. 29 vom 14.12.2011 Seite 609–660)). In dieser Nachtschutzzone dürfen keine Wohnungen errichtet werden (§ 5 Abs. 2 FluLärmG). Es ist zu prüfen, ob Ausnahmetatbestände nach § 5 Abs. 3 FluLärmG vorliegen, die eine Wohnbebauung zulassen.</p> <p>Sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgeschützten Lüftungseinrichtungen versehen werden.</p> <p>Auf die Vorbelastungen des Plangebietes durch Verkehrslärm ist hinzuweisen.</p> <p>Die Begründung ist um die genannten Punkte zu ergänzen. Die entsprechenden Hinweise sind aufzunehmen. Das Gutachten muss entsprechend überarbeitet werden.</p>	ja	<p>Die geplante Wohnbebauung liegt zum Teil, Haus Nummern 4 und 5, in der Nachtschutzzone des Flughafens Köln/Bonn. Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 6 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) gilt das Bauverbot in der Nachtschutzzone eines Flughafens nicht für Wohnungen, wenn diese der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Dies ist hier zutreffend Das Plangebiet wird planungsrechtlich als Innenbereich (§ 34 BauGB) bewertet. Die schallgeschützten Lüftungseinrichtungen werden an allen Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen. Die gemachten Hinweise und Ergänzungen werden berücksichtigt. Das Lärmgutachten ist umfassend überarbeitet worden.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		Für den Kreuzungsausbau (Kreisverkehr) Kieskaulerweg/Kratzweg ist eine Prüfung gemäß Verkehrs-lärmverordnung (16. BImSchV) durchzuführen.	ja	Für den Neu- bzw. Ausbau der Kreuzung Kieskaulerweg/ Kratzweg zu einem Kreisverkehr wurde gemäß Verkehrs-lärmverordnung (16. BImSchV) untersucht, inwieweit für Eigentümer der angrenzenden Wohngebäude ein Anspruch auf Schallschutz besteht, das Fachgutachten belegt, dass für kein Wohngebäude Anspruch durch die Änderung der Verkehrs-führung, auf Schallschutz besteht.
		- Luftschadstoffe Eine Überschreitung der Grenzwerte ist nicht zu erwarten.	entfällt	
		- Natur und Landschaft Die dargestellte Bilanzierung entspricht den im Vorfeld getätigten Absprachen. Eine Freiraumverbindung ist nicht gegeben, die bestehende Grünverbindung wird überplant. Der Gehölzsaum zur Bahnlinie ist nur ein Sichtschutz. Dies ist in der Begründung anzupassen.	ja	Der Passus in der Begründung zur Grünverbindung wurde entsprechend korrigiert.
		- Klima Die Belange zum Klima werden in der Begründung nicht berücksichtigt. Durch die Bebauung wird der klimatische Lastraum verstärkt und das Lokalklima verschlechtert. Es sind Maßnahmen zur Minderung der Belastung und zur Anpassung an den Klimawandel vorzusehen. Flächen zur Frischluftzirkulation, Flächen für Kaltluftentstehung bei Hitzesommer sowie Maßnahmen für Starkregen sind vorzusehen.	ja	Die Klimabelange werden im Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf behandelt. Gegenüber der heute unversiegelten Brachfläche steht bei Umsetzung der Planung keine zusammenhängende Vegetationsfläche für einen lokalklimatischen Luftaustausch mehr zur Verfügung. Aufgrund der vielfältigen Durchgrünungsmaßnahmen, insbesondere der Baumpflanzungen und der Begrünung der Flächdächer (30 %) wird sich für die zukünftigen Bewohner wie auch für die umliegenden Siedlungsbereiche lokal insbesondere in den Sommermonaten keine Ver-

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
				<p>schlechterung ergeben. Stadtklimatisch wird durch die Planung aber keine negative Veränderung ausgelöst.</p> <p>Zur Minderung des Flächenverlustes wird die Anlage von extensiv begrünten Dachflächen textlich festgesetzt. Über 30 % nicht versiegelter Vegetationsfläche bleibt eine Rückführung von Niederschlägen gewährleistet. Durch Niederschlagsaufnahme und den verzögerten Ablauf kann Niederschlagswasser über Verdunstung indirekt wieder dem Gewässerkreislauf zugeführt werden.</p> <p>Dem städtebaulichen Ziel einer Innenentwicklung und Nutzung bestehender Infrastrukturen wird der Vorrang vor einer Außenentwicklung im bislang nicht baulich genutzten Freiraum gegeben.</p>
		<p>- Solarenergetische Optimierung/Städtebauliche Energieeffizienz Die in der Begründung angeführten Maßnahmen (Orientierung der Hauptfassaden, Vermeidung starker Verschattungen der Gebäude untereinander) zur Optimierung der städtebaulichen Energieeffizienz sollen durch eine solarenergetische Überprüfung belegt werden.</p>	ja	<p>Es wird eine passiv- solar+energetische Analyse mit einem städtebaulichen Simulationsprogramm wie GOSOL einschließlich geschossweiser Ermittlung der Besonnungsdauer durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt.</p>
		<p>- Elektromagnetische Felder Die Abstände zu Trafostationen sollen beachtet werden.</p>	ja	<p>Die Grenzwerte und Abstände werden berücksichtigt. Eine separate Trafostation ist nicht erforderlich, die Versorgung erfolgt über bestehende Anlagen, dabei werden die Grenzwerte und die erforderlichen Abstände zwischen der geplanten Wohnbebauungen und sonstigen geplanten sensiblen Nutzungszonen und der bestehenden Anlage berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>- Untere Landschaftsbehörde <i>Artenschutz</i> Laut Gutachten zum Artenschutz befinden auf dem Grundstück Gehölze mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (5 Bäume). Um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatschG zu verhindern, sollen die Bäume im Oktober eines Jahres gerodet werden. Vor der Rodung sind die Bäume auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind mindestens 5 Feldermausquartiere außerhalb des Plangebietes in geeignetem Lebensraum im direkten Umfeld zu installieren.</p> <p>Alle Rodungen und Vegetationsentfernungen sollen außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09.) erfolgen. Um den Verlust von potentiellen Nahrungsflächen für gefährdete Brutvogelarten wie Haussperling und Klappergrasmücke zu kompensieren, wird eine entsprechende Bepflanzung im Plangebiet empfohlen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres die durch das Bauvorhaben betroffenen Hecken, Wallhecken und Gebüsche weder gerodet, abgeschnitten noch sonst wie zerstört werden dürfen</p> <p><i>Baumschutz</i> Aussagen zum Baumschutz und zum Wald sind im Umweltbericht nicht enthalten</p>	<p>ja/nein</p> <p>ja</p>	<p>Das geplante Vorhaben führt, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, nicht zu einer Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG und ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig. Neben der obligatorischen Wahrung der Ausschlusszeiten für die Beseitigung von Gehölzen werden bei der Umsetzung der Planung Pflanzflächen unter faunistischen Aspekten ausgewiesen. In diesen Bereich finden größtenteils fruchttragende Gehölze zur Sicherung des Lebens- und Nahrungsraumes der betroffenen Tierarten (Avifauna) Verwendung.</p> <p>Artenschutzrechtlich sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich</p> <p>Das Plangebiet wird planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB bewertet. Es ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, innerhalb der im Zusammenhang bebauten</p>

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
				Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01.08.2011, zu berücksichtigen. Die Darstellung des Belangs erfolgt unter 5.6.2, nicht erheblich durch die Planung betroffene Umweltbelange im Umweltbericht.
		<p>- Untere Bodenschutzbehörde <i>Vorsorgender Bodenschutz</i> Das Schutzgut Boden wird weder im Erläuterungsbericht noch im Umweltbericht im Hinblick auf eine fachliche Bodenfunktionsbewertung und eine bodenfunktionale Kompensation in Bezug zu § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Eine fehlerhafte Ermittlung des Abwägungsmaterials ist schon jetzt ersichtlich.</p>	ja	Das Schutzgut Boden wird unter 5.6.3.3 im Umweltbericht behandelt. Die Planung initiiert aufgrund des hohen Versiegelungsgrads einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Bodengüte ist bedingt durch die anthropogene Vornutzung bereits beeinträchtigt. Eine Umnutzung bereits vorgenutzter Flächen mit beeinträchtigten Bodenfunktionen ist einer Siedlungsentwicklung im ungestörten Freiraum vorzuziehen.
		<p>- Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde <i>Gewerbelärm</i> Die südlich des Plangebietes ansässigen gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel) verursachen an der geplanten Wohnbebauung nachts Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A). Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit einem Schutzanspruch nach TA Lärm von 40 dB(A) nachts stößt aus Sicht des Immissionsschutzes auf grundsätzliche Bedenken.</p>	ja	Das Lärmgutachten wurde überarbeitet und schlägt zur Bewältigung der Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm durch den südlich angrenzenden Einzelhandelsbetrieb Maßnahmen vor: Die Kühlaggregate des Lidl-Marktes werden mit einem aktiven Schallschutz versehen. In den VBP wird eine bedingte Festsetzung wie folgt aufgenommen: <i>Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Aufnahme der Wohnnutzung der Wohnbauten in den Gebäuden Haus Nr. 2, 3 und 4 erst dann zulässig, wenn die auf dem Grundstück (Lidl) vorgesehene Lärmschutzwand vollständig hergestellt ist.</i> Im weiteren Verfahren ist vom Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss die Verfügungsberechtigung zur Durchführung der Maßnahme auf Grundstücken Dritter (Lidl) nachzuweisen.

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p><i>Grundwasser/Niederschlagsversickerung</i> Die wirtschaftlichen Interessen sind den wasserwirtschaftlichen Vorgaben unterzuordnen, es sind deshalb weitere Varianten zur örtlichen Niederschlagsversickerung zu der extensiven Begrünung von 30 % der Dachflächen zu untersuchen. Der Hinweis zur örtlichen Versickerung aufgrund des § 51 a LWG ist in den textlichen Festsetzungen festzuschreiben.</p> <p><i>Wiedereinbau von belastetem Bodenmaterial</i> Es wird auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht zum Wiedereinbau von belastetem Bodenmaterial hingewiesen. Angaben zur abfallrechtlichen Einstufung zur Beurteilung der Wiederverwertung/Entsorgung sind dem Umweltbericht nicht zu entnehmen. Im Durchführungsvertrag sollte die Forderung nach einem ganzheitlichen abfallrechtlichen Aushub-/Verwertungs- und Entsorgungskonzept geregelt werden.</p>	<p>nein</p> <p>ja</p>	<p>Zur Minderung des Flächenverlustes wird die Anlage von extensiv begrünter Dachflächen textlich festgesetzt. Über 30 % nicht versiegelter Vegetationsfläche bleibt eine Rückführung von Niederschlägen gewährleistet. Durch Niederschlagsaufnahme und den verzögerten Ablauf kann Niederschlagswasser über Verdunstung indirekt wieder dem Gewässerkreislauf zugeführt werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Umweltbericht überarbeitet.</p> <p>Laut Gutachteraussage ist der Anteil an Fremdbestandteilen gering, so dass die angetroffenen Auffüllungsmaterialien entsprechend LAGA als "Boden" zu klassifizieren sind. Teilweise ist aufgrund von chemischen Analyseergebnissen das Auffüllmaterial zweier Mischproben als Z 1 und Z 2 zu klassifizieren und aufgrund der abfalltechnischen Zuordnung nur für einen eingeschränkten Wiedereinbau zu nutzen. Diese beziehen sich auf den Abschnitt der ehemaligen Gleisschleife. Aufgrund von PAK-Konzentrationen (5,5 mg/kg) ist eine Nutzung dieser Erdstoffe für den eingeschränkten offenen Einbau nur in hydrologisch günstigen Gebieten möglich, da die PAK-Konzentration <9 mg/kg TS ist.</p> <p><i>Wasser/Grundwasser</i> Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht gegeben. Aufgrund der Ergebnisse der umweltanalytischen Untersuchungen geht von den erbohrten Auffüllungsmaterialien keine Gefährdung für das Grundwasser aus.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
				Eine Belastung bzw. Gefährdung durch Spurenkomponenten (leichtflüchtige halogenierte bzw. aromatische Kohlenwasserstoffe) in der Bodenluft und von Deponiegas (Kohlendioxid und Methan) konnten nicht nachgewiesen werden.
		<p>- Boden und Grundwasserschutz Das Grundstück liegt im Nahbereich der Altablagerungen 80601, 80603 und 80612. Aufgrund vorliegender Informationen ist mit einer schädlichen Beeinträchtigung über den Bodenluftpfad der o.g. Altablagerungen nicht zu rechnen</p> <p>Die Erweiterung des Geltungsbereiches (Kreisverkehr Kieskaulerweg/Kratzweg) liegt auf der Altablagerung 80601. In diesem Bereich sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen, Ergebnisse in Gutachten darzustellen und die Maßnahmen von Fachgutachtern zu überwachen.</p>	<p>entfällt</p> <p>ja</p>	<p>Der südliche Bereich des geplanten Kreisverkehrs an der Kreuzung Kieskaulerweg/Kratzweg liegt im Bereich der Altablagerung 80601. Sollten bei Erdarbeiten altlastenrelevante Auffälligkeiten auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln zu informieren. Eine Kennzeichnung wird nach Prüfung der vorliegenden Altlastenuntersuchung nicht für notwendig erachtet. Die vorliegenden Bodenuntersuchungen zeigen, dass innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in den oberen wie auch teilweise unteren Bodenschichten keine natürlichen Bodenschichten bedingt durch Auffüllungen anzutreffen sind.</p> <p>Entsprechende Untersuchungen sind zwischenzeitlich erfolgt und in Gutachten dargestellt worden.</p> <p>Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ist durch ein unterirdisches Leitungsrecht, mit Begünstigung der Eigentümer gesichert. Dies schließt auch die abwassertechnische Entsorgung sowie die Versorgung mit Trinkwasser ein.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
				Das Regenwasser der Dach- und Tiefgaragenflächen wird an das öffentliche Kanalnetz abgegeben.
6	611/3 Stadtplanungsamt – Umweltprüfung	Der Umweltbericht muss überarbeitet werden. Unter anderem fehlen die Punkte Oberflächenwasser, Klima, Kaltluft, Ventilation, Luftschadstoffe, Emissionen, Immissionen, Gefahrenschutz, Kultur- und Sachgüter.	ja	Die Überarbeitung ist in enger Abstimmung mit FSW Landschaftsarchitekten erfolgt und findet im Umweltbericht volle Berücksichtigung.
7	62 Bauverwaltungsamt	Es bedarf keiner neuen öffentlichen, selbständigen Erschließungsanlagen. Das Bauvorhaben erfordert einen Ausbau der Kreuzung Kieskaulerweg/Kratzweg zu einem Kreisverkehr und die Verlegung der Taxistände in die Warendorfer Straße. Diese werden durch das Amt für Straßen und Verkehrstechnik ausgeführt, die Vorhabenträgerin muss einen Kostenanteil übernehmen. Die Verpflichtung zum Kostenanteil ist im Durchführungsvertrag aufzunehmen. Die Änderungsmaßnahmen im unmittelbaren Vorhabenbereich am Kieskaulerweg werden im Rahmen des Bauprojekts umgesetzt. Hierzu ist ein gesonderter Ausbauvertrag abzuschließen. Die Verpflichtung zum Abschluss dieses Ausbauvertrags muss im Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Bis zur Aufnahme der Nutzung sind der Abschluss des Ausbauvertrags und die Durchführung der vereinbarten Maßnahmen gegenüber der Bauaufsicht nachzuweisen. Die Straßenbaumaßnahmen befinden sich in Prüfung und sollen vom planenden Ingenieurbüro nach Vorgaben des Amtes angepasst werden.	ja	Der Vorhabenträger wird einen Anteil der Kosten übernehmen. Die Verpflichtung zum Abschluss dieses Ausbauvertrags wird im Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Straßenbaumaßnahmen befinden sich in Prüfung und werden vom planenden Ingenieurbüro nach Vorgaben des Amtes angepasst.

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>Die Formulierungen zum "öffentlichen Platz" am Kieskaulerweg in der Begründung sind anzupassen, da es sich nicht um öffentliche Flächen handelt, sondern um Privatflächen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind. Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie ist in der Örtlichkeit nachvollziehbar (Verkehrssicherungspflicht) zu gestalten.</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit sind über Baulasten zu sichern. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung ist eine Reduzierung der erforderlichen Kfz-Stellplätze um bis zu 25 % möglich.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>	<p>Die Begründung wurde angepasst, die Planung entsprechend überarbeitet.</p> <p>Entsprechende Baulasten werden eingetragen.</p> <p>Wird bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze berücksichtigt.</p>
8.	63 Bauaufsicht	Die Festsetzung "abweichende Bauweise" muss konkretisiert werden oder durch die Festsetzung "geschlossene Bauweise" ersetzt werden. Der Brandschutz soll durch einen Sachverständigen beurteilt werden	ja	Die Bauweise wird als geschlossene Bauweise festgesetzt, die Bebauung ist länger als 50 m. Ein Brandschutzsachverständiger ist eingeschaltet, eine Abstimmung mit dem vorbeugenden Brandschutz der Stadt Köln ist erfolgt.
9.	66 Amt für Straßen und Verkehrstechnik	Die Ausbildung des Kreisverkehrs wird bevorzugt, dieser sollte hinsichtlich des Grunderwerbs und Landschaftsschutzes minimiert werden. Die Radwege sind anzubinden. Die Lage der Wartefläche (für den Bus) wird ebenfalls an dieser Stelle befürwortet. Die Haltestelle soll als Buskap ausgeführt und die Breite der Fahrbahn auf 6,50m reduziert werden. Der Gehweg soll verbeitert werden und den Fahrgastunterstand aufnehmen.	ja	Der Kreisverkehr wird in der weiteren Planung berücksichtigt und nach den Angaben des Amtes 66 optimiert. Der Wartepplatz und der Buskap werden nach jetzigem Stand der Planung entlang der Grundstücksfront realisiert. Die Fahrbahn wird im Bereich des Buskaps auf 6,50m reduziert. Ein weiterer Grunderwerb für den Wartepplatz ist nicht vorgesehen.

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>Die Taxiplätze sind in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahn zu berücksichtigen.</p> <p>Durch das geplante Vorhaben entfallen die 40 geduldeten Parkplätze und fünf Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn im Bereich der Buswendeschleife am Kieskaulerweg. Aufgrund des Parkdrucks sollen 20 % der Parkplätze als Besucher-Parkplätze bereitgestellt werden.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>	<p>Die Taxihalteplätze werden in die Warendorfer Straße verlegt. Hierzu werden nahe der Bahnhaltestelle die Fahrbahnmarkierung geändert und im Straßenraum bis zu 6 neue Halteplätze errichtet.</p> <p>Derzeit sind fünf Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Diese entfallen durch die Neuorganisation der Bushaltestelle. Diese Parkplätze werden nach aktueller Planung oberirdisch als öffentliche Parkplätze auf dem Grundstück realisiert. Kundenparkplätze und Besucherparkplätze werden im öffentlichen Bereich der Tiefgarage realisiert. Aus Erfahrung des Vorhabenträgers aus vergleichbaren Bauvorhaben und Lagen wird Leerstand in der Tiefgarage befürchtet. Dies ergibt sich durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV und durch das u.a. auf Senioren zugeschnittene Angebot der Wohnungen. Eine weitere Bereitstellung von Parkraum ist bei gleicher Anzahl von Wohnungen nicht möglich, da schon 60% des Plangebiets unterkellert sind. Es besteht das ausdrückliche Bestreben, eine weitgehend fußläufig erschlossene Wohnbebauung zu schaffen. Die genannten Ziele stehen der Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen gegenüber. Insgesamt können 15 % der notwendigen Stellplätze für Besucher bereitgestellt werden.</p>
10.	67Amt für Landschaftspflege und Grünflächen	Prüfung der Umweltbelange Klima, Kaltluft/Ventilation, Luftschadstoffe, Emissionen und Immissionen im Umweltbericht (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ja	Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>Grundsätzliche Überarbeitung der Festsetzung und Anpassung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags.</p> <p><i>Gesetzesvorgaben/Richtlinien</i> Herausarbeitung wesentlicher Vorgaben von BNatSchG und LG NW, insbesondere ausführlichere Behandlung des Themas naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bzw. Eingriffsregelung und Verhältnis zum Baurecht sowie deren Verweise auf entsprechende Kapitel im Erläuterungstext.</p> <p><i>Kreisverkehr</i> Genauere Klärung und Benennung der rechtlichen Situation im Kreuzungsbereich "Kieskaulerweg/Kratzweg" § 34 BauGB/Baumschutzsatzung. Korrektur der Paragraphenbezüge zum BNatSchG/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.</p> <p><i>Ökologische Baubegleitung</i> Es wird ein ökologische Baubegleitung angeregt.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p> <p>ja</p>	<p>Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Festsetzungen und Begründung wurden entsprechend der Anforderungen des Fachamtes umfassend überarbeitet.</p> <p>Die entsprechenden Passagen wurden überarbeitet. Eine Eingriffssituation gem. gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG, §§ 4, 4a Landschaftsgesetz NRW besteht nicht. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Bewertung des Plangebietes als Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Ausgleichsverpflichtung im Sinne der Eingriffsregelung besteht somit nicht. Der Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt erfolgt jedoch unter Beachtung des Vermeidungsverbots und zeigt Möglichkeiten auf, auch im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange, den Eingriff auf ein mögliches Mindestmaß zu reduzieren.</p> <p>Planungsrechtlich wird das Plangebiet gemäß § 34 BauGB als Innenbereich bewertet. Vor diesem Hintergrund greift für die Bewertung von Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand die Satzung zum Schutz des Baumbestandes, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01.08.2011.</p> <p>Berücksichtigung bei der Ausführung. Der Hinweis wird im Text, zusätzlich zu den bereits formulierten Passagen nochmals explizit aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p><i>Artenschutz</i> Bei der Gehölzauswahl sind heimische, fruchttragende Laubgehölze als Schwerpunkt des Artenspektrums vorzusehen, fremdländische Arten sollen vermindert und auf gebäudenahe Bereiche beschränkt werden. Es wird insgesamt eine Konkretisierung der Artenschutzmaßnahmen gewünscht, z. B. Benennung der Abschnitte im Plangebiet mit höheren Anteilen fruchttragender Gehölze. Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte und Schutz/Förderung bestimmter Tiergruppen/-arten (Hausperling, Klappergrasmücke) sollen herausgestellt werden.</p> <p><i>Artenauswahl/Pflanzabstände</i> Angabe der Arten und Pflanzabstände im Bereich der Ost-West-Grünverbindung sowie im südwestlichen Plangebiet und entlang der KVB Trasse.</p> <p><i>externe Ausgleichsflächen</i> Externe Ausgleichflächen sollen im selben Stadtgebiet (räumlicher Zusammenhang) beheimatet sein und Maßnahmenfunktionalität gewährleisten.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p> <p>entfällt</p>	<p>Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird angepasst. Die Festsetzungsvorschläge nehmen die Forderungen auf. Die Flächen auf die sich Gebiete für besondere Maßnahmen des Artenschutzes beziehen, werden genauer benannt (z.B. entlang KVB – Trasse, Gartenbereiche – ausgenommen im Nahbereich KITA etc.).</p> <p>Den Forderungen wird entsprochen, indem ein Hinweis auf die Verwendung bestimmter Arten in bestimmten Gebieten erfolgt.</p> <p>Die Angaben zu Arten und Pflanzabstände im Bereich der Magistrale können ergänzt werden. Genaue Pflanzabstände im Bereich der KVB –Trasse ergeben sich durch restriktive Rahmenbedingungen wie Sicherheitsabstände zur Gleisanlage, Erschließung und Feuerwehrrwege sowie Feuerwehraufstellfläche (Anleiterflächen).</p> <p>Planungsrechtlich wird das Plangebiet gemäß § 34 BauGB als Innenbereich bewertet. Eine Eingriffssituation gem. gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG, §§ 4, 4a Landschaftsgesetz NRW besteht nicht. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Bewertung des Plangebietes als Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Ausgleichsverpflichtung im Sinne der Eingriffsregelung besteht somit nicht.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p><i>Pflanzenauswahl</i> Streichung einiger Baum- und Straucharten in den aufgeführten Pflanzenauswahl-listen, da der Planraum nicht über die erforderlichen Standorteigenschaften verfügt, sie nicht heimisch, keine Laubsträucher sind, oder sich selber ansiedeln und zu starker Dominanz neigen. Ergänzungen hinsichtlich Vorgaben zu Pflanzabständen, Mindestqualitäten und zweijähriger Entwicklungspflege.</p> <p><i>Eingriff/Ausgleich</i> Sämtliche Aspekte des Ausgleichs und der Eingriffsminimierung sowie grünordnerische Planungen und anfallende Pflege- und Unterhaltungsarbeiten sollen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.</p>	<p>ja</p> <p>ja</p>	<p>Die in der Stellungnahme aufgeführten Arten sowie Arten ähnlicher Eigenschaften werden aus der Liste gestrichen. Standardpflanzabstände sowie Mindestqualitäten sind im LBP beschrieben. Die zweijährige Entwicklungspflege wird ergänzt.</p> <p>Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, die grünordnerische Planung sowie notwendige Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag/GOP wird Anlage des Durchführungsvertrags. Planungsrechtlich wird das Plangebiet gemäß § 34 BauGB als Innenbereich bewertet. Die gesetzliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen vertraglich zu regeln sind.</p>
11.	Dez IV Bildung Jugend und Sport	<p>Im Plangebiet soll nach Kindergarten-Bedarfsplanung eine Kindergarteneinrichtung mit 5 Gruppen vorgesehen werden.</p> <p>Die Einrichtung eines Jugendprojekts nach Jugendhilfeplanung ist hier nicht notwendig.</p>	<p>ja</p> <p>entfällt</p>	<p>Eine Kindertagesstätte mit drei Gruppen wird eingeplant. Diese deckt mehr als den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf ab. Der Platzbedarf der Außenflächen, für eine fünfgruppige Kindergarteneinrichtung, ist mit der geplanten Wohnbebauung nicht gegeben. Die größte zusammenhängende Außenfläche auf dem Areal beträgt ca 700 m²; diese wird für vollumfänglich für eine KITA mit ca. 60 Kindern benötigt.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>Eine zusätzliche öffentliche Spielplatzfläche von mindestens 500 m² wird benötigt. Diese Fläche soll um 300 m² für ein jugendgemäßes Areal erweitert werden. Darüber hinaus müssen entsprechend der Satzung der Stadt Köln Spielflächen für Kleinkinder errichtet werden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die KGS Fußballstraße die zu erwartenden schulpflichtigen Kinder aufnehmen kann.</p>	<p>nein</p> <p>entfällt</p>	<p>Es werden keine öffentlichen Spiel- oder sonstige Flächen über die Wegeverbindung hinaus zur Verfügung gestellt. Spielflächen für Kleinkinder werden entsprechend der Satzung der Stadt Köln vorgesehen. Diese Spielflächen werden öffentlich zugänglich sein. Diese Flächen stehen auch für Senioren zur Verfügung, um für die voraussichtlich größte Personengruppe ausreichend Bewegungsflächen zu schaffen. Für den voraussichtlich geringen Anteil von Kindern über sechs Jahre befindet sich in 250 m Entfernung, am Ende der Warendorfer Straße, der nächste öffentliche Spielplatz. Ein weiterer Spielplatz befindet sich im Grünzug des Friedhofswegs in 500 m Entfernung.</p>
12.	Telekom	<p>Keine Einwände; Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die Nutzung muss gesichert sein. Im Bereich des Kreisverkehrs sind die Anlagen der Telekom zu sichern und ggf. zu verlegen.</p> <p>Zu beachten ist zudem die Versorgung des Neubaugebiets im Bauablauf.</p>	ja	<p>Die Belange der Telekom werden auf dem Plangebiet durch ein Leitungsrecht berücksichtigt. Die Leitung im Bereich des Kreisverkehrs wird in Absprache mit der Telekom gesichert oder ggf. verlegt.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Dienststelle	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
13.	SWK Stadtwerke Köln	Grundsätzlich keine Bedenken. Durch die Stadtbahnlinie am südlichen Grundstück und die Haltestelle Merheim kann es zu Erschütterungen und Lärmemissionen kommen, es wird auf einen ausreichenden Abstand hingewiesen. Betriebliche Einschränkungen durch die zukünftigen Anwohner werden nicht toleriert.	ja	Es werden Vorkehrungen zum passiven Lärmschutz getroffen. Ein Erschütterungsgutachten wurde durchgeführt. Es entsteht laut Gutachten keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Erschütterungen, die durch die Stadtbahn hervorgerufen werden.
14.	Polizei	Keine Bedenken. Die Möglichkeiten der städtebaulichen Kriminalprävention sind zu beachten. Die Polizei empfiehlt das Parken auf dem Grundstück und das Parken auf der Driburger Straße auf Anwohner zu beschränken.	ja	Die Vorschläge des Polizeipräsidiums werden in der weiteren Planung berücksichtigt.
15.	Stadtentwässerungsbetriebe	Keine Bedenken.	entfällt	

Aufgestellt: Köln, Juli 2012