

**Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan Nr. 72439.06 „Waldbadviertel – Langendahlweg“ in Köln-Ostheim 1. Änderung eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 05. Juli 2012 (Modell 2) durchgeführt und in einer Niederschrift dokumentiert. Die in der Abendveranstaltung vorgebrachten Anregungen befinden sich in inhaltlicher Übereinstimmung mit den 5 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, die vom 05. Juli bis zum 12. Juli 2012 eingegangen sind.

Nachfolgend werden die eingegangenen Schreiben fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Begründung der Abwägung verwiesen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates wird eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
1	05.07.2012	<p><i>Ausbau Alter Deutzer Postweg</i> Die Haltung der Bezirksvertretung, vor Bezug erst die Frage der Verkehrsanbindung des Waldbadviertels zu lösen, wird begrüßt.</p> <p>Der ADP [Alter Deutzer Postweg] sollte verbreitert werden und, dann vom Vingster Ring aus über die Autobahnbrücke zu Frankfurter Straße führen.</p> <p>Mit dieser Verkehrsführung wäre die lang ersehnte Entlastung der Frankfurter Straße möglich. Wenn an der Kreuzung ADP – Frankfurter Straße der Durchgangsverkehr, besonders der LKW's, abgeleitet werden könnte, wäre dies ein Schritt in die richtige Richtung!</p> <p>In 5 Minuten wurden 195 Autos auf der Frankfurter Straße gezählt.</p>	entfällt	Die äußere und innere Erschließung des Planbereiches wird von der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung nicht berührt. Diesbezüglich wird auf die getroffene Abwägung zum Bebauungsplanverfahren 72439/06 verwiesen.

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
2 2.1	10.07.2012	<p><i>Private Grünfläche Konstanzer Straße</i> Warum wurde die Grünfläche, entlang der bestehenden Bebauung Konstanzer Straße, nicht in die jetzt zu konkretisierenden Ausgleichsflächen einbezogen?</p> <p>Für diesen Bereich, und darüber hinaus, weiter nördlich bis zur Konstanzer Str., wurde im ursprünglichen Bebauungsplan eine 50 m breite Fläche als „Wald“ festgesetzt.</p> <p>Der Plan zum äußeren Grüngürtel umfasst auch das Plangebiet. Insofern müsste die in Rede stehende Grünfläche auch hinsichtlich einer hochwertigen Bepflanzung Berücksichtigung finden.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung bezüglich der anzupflanzenden Bäume und Sträucher ist deshalb in diesem Bereich umso wichtiger, weil es sich hier um eine private Grünfläche handelt – Herr Tuch sprach in der Veranstaltung jedoch von einer öffentlichen Grünfläche. Weiter südlich, innerhalb dieser privaten Grünfläche sollen öffentliche Wege entlang führen. Es blieb auch unklar, wie die Grünfläche bepflanzt werden soll. Wir sind der Meinung, dass hier Klärungsbedarf besteht.</p>	Nein	<p>Der Ausgleichsbedarf für die geplante Bebauung kann auf den öffentlichen Grünflächen und dem zentralen Grünzug abgedeckt werden. Es besteht keine Notwendigkeit, private Grünflächen hierfür in Anspruch zu nehmen. Die private Grünfläche am Ost- rand des Planbereiches ist nicht Teil der Änderung des Bebauungsplanes, da hier gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42439/06 von 2010 keine Veränderungen vorgesehen sind. Die private Grünfläche ist eine reine Abstandsfläche gegenüber der Bebauung entlang der Konstanzer Straße. Eine Bepflanzungsvorgabe erfolgte bereits im Bebauungsplan Nr. 72439/06 nicht. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten und nicht zu versiegeln.</p> <p>Bezüglich des „Plans zum äußeren Grüngürtel“ (Grüngürtel: Impuls 2012, rechtsrheinischer Abschnitt, <a href="http://www.stadt-koeln.de/6/gruen/09266/">http://www.stadt-koeln.de/6/gruen/09266/</a>) wurde bereits in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 05.07.2012 geantwortet, dass festgesetzte Baugebiete (Wohnggebiete) nicht Bestandteil dieses Konzeptes sind.</p>
2.2		<p><i>Klima</i> Durch die geplante Bebauung wird nach Aussage des vorliegenden Klimagutachtens das vorhandene Land-Klima in ein Stadt-Klima umgewandelt.</p> <p>Aus diesem Grund und um einen weniger scharfen Kontrast zwischen Neubebauung und bestehender Bebauung zu schaffen, wäre es wünschenswert, dass auf der Grünfläche zwischen geplanter und bestehender Bebauung entlang der Konstanzer Straße Ausgleichspflanzungen, in Form von Bäumen, festgesetzt werden.</p>	nein	<p>Im Hinblick auf die kleinklimatischen Bedingungen wird darauf hingewiesen, dass die private Grünfläche als Pufferstreifen ohne bauliche Anlagen und Versiegelungen klimatologisch auch ohne Bepflanzungsvorgabe ausgleichend wirkt.</p> <p>Im Übrigen weisen Acker- und Wiesenflächen eine höhere Kaltluftproduktivität auf als Wald- und Forstflächen.</p> <p>Die im Rahmen der ersten Änderung angestrebte Konkretisierung der Wohnbebauung im zentralen Bereich ändert nichts an der Interpretation der Klimafunktionskarte zur Veränderung der</p>

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
				Klimatoptypen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Entsprechend ist der Belang durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht betroffen.
2.3		<p><i>Verkehrslärm</i> In der Abendveranstaltung am 05.07.12 wurde ein Gestaltungsplan mit konkreten Gebäudeumrissen vorgestellt. Zwischen der geplanten Kindertagesstätte und der geplanten Altenpflege entsteht danach eine Breite Freifläche, die den Lärm aus der Ringstraße zum bestehenden Wohngebiet ungehindert durchlässt.</p> <p>Die Baufelder des rechtskräftigen Bebauungsplanes beidseits des geplanten Fußweges zur Konstanzer Straße wurden jedoch wesentlich enger gefasst. Hier entsteht der Eindruck, dass die geplante Bebauung den Lärm aus der Ringstraße abdecken sollte.</p> <p>In der Veranstaltung wurde seitens der GAG mitgeteilt, dass es für die geplante Altenpflege noch keinen Investor gibt. Eine Bebauung auf dieser Fläche ist daher noch ungewiss. Falls es hier zu keiner oder erst späteren Bebauung kommt, ist davon auszugehen, dass sich die Lärmauswirkungen auf das bestehende Wohngebiet noch weiter verschärfen werden.</p> <p>Liegt ein Lärmgutachten vor, welches die Lärmbelastung aus der Ringstraße auch auf die Bestandsbebauung untersucht? Wenn ja, unter welchen Prämissen wurde ermittelt?</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass bei unterschiedlicher Gebäudestellung die Ergebnisse der Lärmuntersuchung unter Umständen unterschiedlich sein können.</p>	nein	<p>Bezüglich des Schallimmissionsschutzes wurde im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 72439/06 im Rahmen der Abwägung festgestellt, dass die Planung im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung keine Erhöhung der verkehrsbedingten Lärmvorbelastung auslöst. Daher war die Stadt Köln durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verpflichtet Lärmschutzmaßnahmen an der vorhandenen Wohnbebauung im Nahbereich des Plangebietes zu berücksichtigen oder durch eine gezielte Anordnung von Baufeldern eine Lärmabschirmung zu erzielen. Diese Abwägung gilt auch weiterhin, da aufgrund der großen Entfernung der Planstraße 8 zur vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Verkehrslärmbelastung – losgelöst davon, ob das Baufeld V2 bebaut ist und damit abschirmend wirkt oder noch nicht – kein relevanter Schalleintrag durch Straßenverkehr der gebietsinternen Erschließung des Baugebietes in die Bestandsbereiche hinein erfolgt. Es bedarf im Hinblick auf die Bestandsbebauung keiner Fortschreibung des vorliegenden Lärmgutachtens, da die Bebauungsplanänderung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 72439/06 im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Planstraße 8 und Konstanzer Straße keine Veränderungen vorsieht.</p> <p>Die Erstellung des Gutachtens erfolgte gemäß den einschlägigen Richtlinien und VDI-Vorgaben auf der Basis eines Verkehrsgutachtens, das Verkehrszählungen und Prognosezahlen zum Straßenverkehr auf den vorhandenen und geplanten Straßen im Plangebiet und seinem Nahbereich berücksichtigt.</p> <p>Das Schallgutachten zum damaligen Planverfahren Nr. 72439/06 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.</p>

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>Als betroffene Anwohner, wird darum gebeten, dass das Gutachten mit den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen erläutert wird.</p> <p>Bei einer ungünstigen Gebäudestellung könnte durch entsprechende Geländemodulationen in den Freibereichen evtl. ein wirksamer Lärmschutz erzielt werden.</p>		
3 3.1	11.07.12	<p><i>Alter Deutzer Postweg</i> Ausbau des Alten Deutzer Postweges zu einer leistungsfähigen Verkehrsstraße, einschließlich des Rad- und Fußweges.</p> <p>Die Planungen zur Beschleunigung des Verkehrsflusses im Kreuzungsbereich, wie sie durch das Büro Brenner vorgeschlagen wurden, werden abgelehnt. Sie führen zu einem umfangreichen Eingriff in existierende Grünflächen, bedeuten für Linksabbieger eine erheblich längere Fahrstrecke und bringen nur eine kurzfristige Verkehrsverlagerung.</p> <p>Hierzu wurde den Fraktionen im Stadtbezirk Kalk bereits ein Positionspapier übersandt. Sinnvoller und auch wesentlich kostengünstiger wäre ein Hinweisschild auf die Ausweich- und Umfahrungsmöglichkeit über den Alten Deutzer Postweg und Vingster Ring. Entgegen den Aussagen in der Planungsuntersuchung stellen Anwohner in den Nachmittagsstunden erheblichen Schleichverkehr in der Saarsiedlung fest.</p> <p>Der geänderte Entwurf, wie er von Herrn Prof. Lorenzen vorgestellt wurde, wird begrüßt.</p>	Nein	<p>Der Ausbau der Straße Alter Deutzer Postweg ist für 2013 vorgesehen. Ein Vollausbau erfolgt nicht.</p> <p>Die Planungen zur Beschleunigung des Verkehrsflusses stehen nicht im Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung.</p> <p>(Hinweis: Das als Anlage der Anregung beigefügte Schreiben enthält keine für dieses Bebauungsplanänderungsverfahren abwägungsrelevanten Aspekte).</p>
3.2		<p><i>Sozialkomponente</i> Berücksichtigung der Sozialkomponente im Waldbadvier-</p>	nein	<p>Sozialimmobilien sind auch weiterhin Planungsgegenstand und das Baufeld V2 ist ausschließlich für diesen Zweck reserviert.</p>

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		tel, wie sie im Flächenplan ausgewiesen ist.		Der Flächennutzungsplan wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 72439.06 geändert und stellt Wohnbaufläche dar.
3.3		<i>Altlasten</i> Nachhaltige Beseitigung von Altlasten im angrenzenden Gebiet durch geeignete Maßnahmen, um die Anwohner und künftigen Bewohner vor möglichen Gefährdungen zu schützen.	entfällt	In jedem Bebauungsplan-Verfahren prüft die Stadtverwaltung, hier das Umwelt- und Verbraucherschutzamt – intensiv, ob die geplanten Nutzungen mit eventuell vorhandenen Bodenverunreinigungen vereinbar sind oder ob Untersuchungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, um Gesundheitsgefahren in einem Plangebiet auszuschließen. Dies ist auch im vorliegenden Verfahren erfolgt. Durch die geplanten Änderungen sind keine Flächen mit Bodenverunreinigungen betroffen. Die Beseitigung von Altlasten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanänderungsverfahrens
3.4		<i>Einzelhandel</i> Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf.	ja	Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Versorgungseinrichtungen für den örtlichen Bedarf allgemein zulässig. Der Bau-träger reserviert die Erdgeschossenebene im Baufeld W zusätzlich ausschließlich für gewerbliche Zwecke.
3.5		<i>Wege</i> Erhalt der Nutzungsmöglichkeit der bestehenden Wege um das Baugebiet.	ja	Die Wegevernetzung erfolgt dergestalt, dass die Bestandssituation fortgeführt wird.
4	11.07.12	An der Stellungnahme vom 11.05.2010 im Verfahren des Bebauungsplans Nr. 72439.06 wird festgehalten.	entfällt	Zur Kenntnisnahme. Siehe Vorlage Nr. 3132/2010
4.1		<i>Wohneinheiten</i> Aus der Presse wurde vor der „Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung“ entnommen, dass die Geschossbauwohnungen von 400 auf 450 Wohneinheiten erhöht wurden. Dies wurde bei der Abendveranstaltung am 05.07.2012 bestätigt. Angeblich sollen die zusätzlichen 50 Wohneinheiten (12,5 %) keine zusätzliche GFZ, GRZ und Geschosse verursachen und die Neuansiedlung 2.000 Personen nicht übersteigen. Der Faktor der Haus- und Wohnungsbelegung konnte bzw. wurde nicht beantwortet.	nein	Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)) entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72439.06.  Das planungsrechtliche Maß der baulichen Nutzung trifft grundsätzlich in dieser Form keine Aussage über die Anzahl der möglichen Wohneinheiten innerhalb eines Baugebietes oder Baufeldes. Gerade im Geschosswohnungsbau kann es je nach Umsetzung im konkreten Hochbau daher zu einer unterschiedlichen Anzahl an Wohneinheiten kommen. Durch die Anpassung des Wohnungsmixes, der Wohnungstypen und -grundrisse können

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>Der ehemals gültige Bebauungsplan Nr. 72439/05 vom 07.09.1981 weist ein Sondergebiet für Sozial- und Gesundheitseinrichtungen mit einer GFZ von 1,0 und einer max. Bebauung von 3 Geschossen (ohne Dachgeschoss) aus.</p> <p>In der Beschlussvorlage vom 15.05.2007 der Stadt Köln hat der Rat beschlossen, das Areal mit ca. 400 Geschosswohnungen mit 37.000 qm BGF/ 28.000 qm NGF, 240 Einfamilienhäusern mit ca. 40.000 qm BGF/ 32.000 qm Wohnfläche, Sozialimmobilien mit ca. 10.000 qm BGF/ 8.000 qm zu bebauen. Der vorgestellte Bebauungsplan vom 05.07.2012 wurde für die Geschossbauwohnungen abweichend von 400 auf 450 Wohneinheiten = 12,5 % erhöht. Es wird bezweifelt, dass der Rat der Stadt Köln einen Beschluss über diese Erhöhungen gefasst hat bzw. dass ein Einverständnis der Erben Hermes vorliegt. Andernfalls ist damit zu rechnen, dass die Erben Hermes erneut dem Bebauungsplan der Stadt Köln widersprechen und Zusatzkosten bzw. Klage einreichen.</p>		<p>unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Nachfragegruppen (z.B. Familien, Singles, Senioren oder besondere Wohnformen) berücksichtigt werden.</p> <p>Die genannte Schwankungsbreite von etwa einem Zehntel der geplanten Wohneinheiten ist städtebaulich vertretbar, insbesondere da es sich um eine Angebotsplanung handelt.</p>
4.2		<p><i>Kindertagesstätte</i>                      Ein Bau der Kindertagesstätte ohne Parkplätze auf dem Neubaugebiet wird zu weiteren starken Beeinträchtigungen der Anwohner zur Konstanzer Str. , Fuß-/Radweg führen. Im Bereich der Sackgasse Konstanzer Str./Lörracher Str. würde reger An- und Abfahrverkehr entstehen. Das tägliche An- und Abfahren der PKW's, keine Wendemöglichkeit, Türen auf und zu würde die Anwohner unnötigerweise über Gebühr strapazieren. Den Bürgern wurde vermittelt, dass die Zufahrt in diese Sackgasse nicht stattfinden würde, da die Zufahrt zu dem Neubaugebiet ausschließlich über den „Alter Deutzer Postweg“ erfolgen soll. Andernfalls wird angeregt, die Lage der Kindertagesstätte in das Areal des Neubaugebietes zu verlegen.</p>	nein	<p>Über die städtebauliche Sinnhaftigkeit der Lage mit der geplanten Kindertagesstätte und die Wechselwirkungen in der Bestands- und Planbebauung wurde bereits im Bebauungsplanverfahren Nr. 72439/06 umfassend abwägend beraten und entschieden. Die Kindertagesstätte ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Es entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine abwägungsrelevanten neuen Aspekte. Im damaligen Planverfahren des Bebauungsplanverfahrens Nr. 72439/06 wurde für die Lage der Kindertagesstätte folgende Gründe angeführt:</p> <p><i>„Ziel der Planung ist es einen Standort zu sichern, der sowohl für die Anwohner des Saarviertels/Badischen Viertels als auch des Plangebietes attraktiv ist und fußläufig zu erreichen ist. Der gewählte Standort stellt ein wesentliches Element zur Verbindung</i></p>

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
				<p><i>zwischen Bestand und Neubau dar und ist Bestandteil der sozial-räumlichen Integration des Plangebietes in Ostheim. Es wird ermöglicht, dass die Kindertagesstätte fußläufig von den benachbarten Vierteln erreicht werden kann und auch diese bedient. Die Anfahrt per PKW erfolgt ausschließlich über die neue Ringstraße. Für die Vorfahrt wird ein Wendehammer mit Parkmöglichkeiten ausgebildet, sodass die anliegende Sackgasse nicht angefahren wird. Ebenfalls ausgeschlossen ist, dass der Andienungsverkehr über die Konstanzer Straße erfolgt.“</i></p> <p>An dieser Abwägung wird festgehalten.</p> <p>Die Konstanzer Straße ist eine öffentliche Straße, „Fremdverkehre“ sind daher nicht auszuschließen. Die Nutzung einer öffentlichen Straße steht jedem Verkehrsteilnehmer im Rahmen der öffentlichen Widmung zu.</p> <p>Die Zufahrtsstraßen zur „Saarsiedlung“ von der Frankfurter Straße und von der Straße sind mit Hinweisschildern versehen (Orts-termin 2.7. und 5.7.2012), die auf die ausschließliche Zufahrt zum Plangebiet über den Alten Deutzer Postweg hinweisen.</p>
4.3		<p><i>Schießplatz</i>                      Von dem Schießplatz verursachte Bleibelastungen haben zur Kontaminierung der Fläche des Bebauungsplans geführt.</p> <p>Die Zufahrt zum Plangebiet Nr. 72439/06 führt über das Plangebiet 72439/05 über den 1955 verpachteten Schießplatz am Alten Deutzer Postweg ist bekanntlich stark belastet. Der Boden ist stark belastet und es sind Tonnen Blei zu entfernen.</p> <p>Aus diesem Grunde haben wir beim Stadtplanungsamt Akteneinsicht in alle Gutachten gebeten. Das Gutachten</p>	nein	<p>Da es sich bei der Erschließungsstraße um eine unsensible Nutzung handelt – der Boden wird versiegelt – ist eine Untersuchung des Bodens im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens nicht erforderlich. Entsprechend kann zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren kein Bodengutachten vorgelegt werden.</p> <p>Untersuchungen zur Bleibelastung des ehemaligen Schießplatzes werden vom Umwelt- und Verbraucherschutzamt durchgeführt bzw. beauftragt. Inwieweit Boden entsorgt werden muss, wird durch das Umwelt- und Verbraucherschutzamt nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse festgelegt. Der Abtrag von bleibelastetem Boden ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanänderungsverfahrens</p>

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		wurde uns nicht vorgelegt. In der Bürgeranhörung vom 05.07.2012 wurde dieses Thema ausgiebig diskutiert. Das Gutachten wurde den Bürgern vorenthalten.  Es sind Bodenuntersuchungen vorzunehmen und der schadhafte Boden ist abzutragen.		Die Bauausführung erfolgt in Abstimmung mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln.
4.4		<i>Baustellenzufahrt</i> Die Sackgasse Konstanzer Str./Lörracher Str. wird als Zufahrt zur Baustelle von Tiefladern und anderen Baufahrzeugen (illegale Entfernung des „Anliegerschildes“ der von der Stadt Köln/GAG beauftragten Firmen und deren Mitarbeiter genutzt wird, obwohl die Zufahrt zur Baustelle „Waldbadviertel Langendahlweg“ ausschließlich über den alten Deutzer Postweg erfolgen soll.  Anmerkung: Bereits in der Bauführungsplanung hält sich die Stadt Köln nicht an die getroffenen Beschlüsse, dass die Baufahrzeuge sogar mit Tiefladern und schweren Baugeräten über die Sackgasse Konstanzer Str. die Baustelle anfährt. Dies führt neben den starken Lärm- und Schmutzbelastigungen zu weiteren unnötigen Beeinträchtigungen der Anwohner.	entfällt	Die Konstanzer Straße ist eine öffentliche Straße, „Fremdverkehre“ sind daher nicht auszuschließen. Die Nutzung einer öffentlichen Straße steht jedem Verkehrsteilnehmer im Rahmen der öffentlichen Widmung zu.  Die Zufahrtsstraßen zur „Saarsiedlung“ von der Frankfurter Straße und von der Ostheimer Straße sind mit Hinweisschildern versehen (Ortstermin 2.7. und 5.7.2012), die auf die ausschließliche Zufahrt zum Plangebiet über den Alten Deutzer Postweg hinweisen.  Zu Anmerkung: Diesbezüglich hatte die GAG bereits in der Bürgerinformationsveranstaltung zugesagt, auf die Baufirmen mit einer erneuten Anweisung zuzugehen.
4.5		<i>Erschließung Sozialeinrichtungen</i> Die Stadt Köln beabsichtigte über die Sackgasse Konstanzer Str., die geplanten Sozialeinrichtungen im östlichen Bereich zur öffentlichen Grünfläche als Anfahrtstelle zu erschließen.	nein	An der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72439.06 festgesetzten Erschließung wird festgehalten. Es erfolgt keine Veränderung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über den Alten Deutzer Postweg und die Ringschließung
4.6		<i>Abwasserkanal</i> die Kanalarbeiten durch die Stadtentwässerungsbetriebe Köln und der beauftragten Firmen durch die Intensität der drei Rammagger (zeitgleich) sowie der anderen diversen Baufahrzeuge bereits jetzt zu Bauschäden an Bestands-	entfällt	Schadenfragen bei der Bauausführung sind nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Abwägung. Diesbezüglich wird auf die bestehenden gesetzlichen Vorschriften verwiesen.  Die Erschließung ist grundsätzlich als gesichert anzusehen. Im



Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>gebäuden geführt haben.</p> <p>Die Kanalarbeiten schreiten voran. Bei den Arbeiten der von den Stadtentwässerungsbetrieben Köln beauftragten Kanalarbeiten haben bei einem Abstand von ca. 80 Metern Entfernung zu unserem Objekt zu Rissen (Bad-Fliesen und Wohnungsdecke zum Dach) geführt. Inzwischen sind die Kanalarbeiten auf 50 Meter an unser Haus ausgeführt (Messwert 0,25) werden. Die letzten 40 Meter sollen in der 28./129. KW mit einem Abstand bis zu 15 Metern zu unserem Haus ausgeführt werden.</p> <p>Es ist eine Lösung zu erarbeiten, dass präventiv die Rammarbeiten in einer geringeren Intensität ausgeführt werden, um weitere Schäden an unserem Objekt zu vermeiden.</p> <p>Weiterhin wird angezeigt, dass die Kanalarbeiten täglich von 06.00–22.30 Uhr stattfinden können. Die Rammarbeiten dürfen nur in dem hierfür gesetzlichen Zeitrahmen zur Ausführung kommen, zuma1 wir in dem Gebiet der Einflusschneise Flughafen Köln-Bonn wohnen, indem kein Nachtflugverbot gilt.</p> <p>Es wird angezweifelt, dass die Aufnahmekapazität des Kanals auf der Konstanzer Str. ausreicht. Eine erneute Prüfung sollte auf Grund der voraussichtlich 2.500 Personen auf dem Areal überprüft werden. Ansonsten ist davon auszugehen, dass durch die voraussichtlich mangelhaften Ressourcen Probleme bei den Bestandsobjekten entstehen und starke Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden können.</p>		<p>Rahmen des weiteren Planverfahrens erfolgen diesbezüglich die notwendigen Erhebungen beim zuständigen Abwasserbetrieb.</p>
4.7		<p><i>Städtebau</i> Die stark überarbeitete Planung des Geschosswohnungs-</p>	entfällt	Zur Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>baus durch Herrn Prof. Lorenzen ist wesentlich gefälliger, als alle anderen vorherigen Planungen. Insofern hat sich hier das vorgetragene kundige Fachwissen und die Hartnäckigkeit der Anwohnergemeinschaft „Millionenacker“ bezahlt gemacht.</p>		
4.8		<p><i>Erschließung</i>                      Die Aufnahmekapazitäten der Hauptverkehrsstraßen (Alter Deutzer Postweg, Frankfurter Str./Rösrather Str./Ostheimer Str.) sind bereits heute überlastet. Es ist eine Lösung zu schaffen, die eine Anpassung an das zu erwartende Verkehrsaufkommen garantiert. Es wird zumindest ein mittelfristiges bzw. besser langfristiges Erschließungskonzept zu erarbeiten sein. Dies kann beispielsweise durch die Fortführung des Vingster Ring zum Porzer Ring erfolgen. Die Voraussetzung allerdings ist, dass die Stadt Köln die Verhandlungen mit der Deutschen Bundesbahn aufnimmt.</p> <p>Das „Badische Viertel“ und die „Saarsiedlung“ (Südwesten Ostheims) ist vor dem Ausweichverkehr der Frankfurter Str. (über die Saarbrücker Str. und Merziger Str.) sowie der Konstanzer Str. so zu entgegnen, dass dieses Viertel als reine Anliegersiedlung – wie in anderen Stadteilen auch – ausgeschildert wird.</p> <p>Einer Erschließung des Millionenackers durch die bestehende Siedlung zur Konstanzer Str. (Sackgasse) ist auszuschließen und wird bereits heute widersprochen. Dies gilt ebenfalls für Zu- und Anlieferungen aus dem Bestandsgebiet in das Plangebiet sowie evtl. Zu- und Abfahrtverkehr.</p> <p>Die geplante überdimensionierte fußläufige Erschließung des Planungsgebietes wird über den Fuß- und Radweg</p>	entfällt	siehe 1

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>zur Konstanzer Str./Lörracher Str. geführt und wird zwangsläufig zu starken Beeinträchtigungen der Anwohner führen. Die Stadt Köln möge sich geeignete Maßnahmen einfallen lassen, um die zu erwartenden ca. 5.000 täglichen Menschenbewegungen in Grenzen zu halten.</p> <p>Es wird in keinem Fall akzeptiert, dass motorisierte Zweiräder aus bzw. in das Planungsgebiet fahren und als Zu- und Abfahrt den Fuß-/Radweg Konstanzer Str. nutzen. Es müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden, dass die Beeinträchtigungen der Anwohner in einem erträglichen Maß bleiben. Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Nachtruhe der Anwohner zu gewährleisten ist.</p>		
4.9		<p><i>Luftqualität</i> Es ist zu befürchten, dass die Bebauung des Millionenackers zu Beeinträchtigungen der Luftqualität führt, wenn die Luftschneise bebaut wird.</p>	nein	Die Bebauung der Freifläche war bereits Bestandteil des Bebauungsplan-Verfahrens 72439/06 und wurde hinsichtlich ihrer klein-klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Verfahren bewertet. Die Bebauungsplan-Änderung führt nicht zu einer anderen Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima und die lokale Luftgüte.
4.10		<p><i>Wirtschaftlichkeit und Vermarktung</i> Der neu abgeschlossene Erbbauvertrag aus 2007 zwischen den Erbbaugebern und der Stadt Köln wurde mit einem zusätzlichen Erbbauzins zu Lasten der Bürger der Stadt Köln abgeschlossen. Es wird stark bezweifelt, dass der zusätzliche Erbbauzins und die Änderung des Vertrags eine wirtschaftliche Lösung darstellen. Eine wirtschaftliche Vermarktung des Areals ist bei der geplanten Mischbauweise mit Erbpachtzins äußerst schwierig. Es wird bezweifelt, dass die aufgeführten Kosten und Vertragslaufzeitbindung die Gegenüberstellung und Differenzberechnung zwischen einer Teilbebauung Sozial- und Gesundheitseinrichtungen mit einer Laufzeit bis 2065 zu</p>	entfällt	Die nebenstehend aufgeworfenen Fragestellungen hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Vermarktung sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung und daher im Rahmen dieser Abwägung auch nicht näher zu betrachten. Der Planbereich ist rechtskräftig mit dem Bebauungsplan Nr. 72439/06 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im östlichen Bereich sind Flächen für Sozialimmobilien in angemessener Größenordnung verbindlich berücksichtigt worden. Die Bebauungsplanänderung sieht diesbezüglich keine Veränderungen vor.

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>der geplanten Mischbauweise wirtschaftlich ist. Weiterhin wird bezweifelt, dass das Vermarktungsrisiko und die Vorfinanzierungskosten richtig eingeschätzt wurden und die Kölner Bürger die Zusatzkosten tragen müssen.</p> <p>Gegenüber dem Beschluss vom 15.05.2007 sollten die Kanalarbeiten und die Baustraßen bis zum 30.09.2008 abgeschlossen sein. Dies bedeutet nach dem derzeitigen Planungsstand bereits heute eine Verzögerung von mindestens 5 Jahren. Bei der Bebauung und der Restlaufzeit kann – von der Stadt Köln beeinflusst – das Areal nur noch ca. 50 Jahre genutzt werden.</p> <p>Der Erbbauzins liegt nach dem Aufschlag von 200.000 EUR pro Jahr heute (2012) bei 643.000 EUR. Somit ist der Erbbauzins von 63 Mio. EUR auf 85 Mio. EUR gestiegen. Die Hochrechnungen mit Zins und Zinseszins führen dazu, dass in 2035 der Erbbauzins bei einer durchschnittlich 2 %igen Indexerhöhung auf über 1 Mio. EUR pro Jahr angewachsen wird.</p> <p>Der Erbbauzins und die Rücklagen werden bei einer Grundstücksgröße von 240 qm etwa bei 300 EUR Monat nach heutigem Stand liegen. In 25 Jahren müssten die Vertragsnehmer bei einer geschätzten 2 %igen Indexierung mit ca. 500 EUR pro Monat rechnen.</p> <p>Die Bebauung mit Sozialwohnungen würde nicht zu einer Entspannung der Bevölkerungsstruktur und zwangsläufig zu weiteren Risiken der Vermarktung führen.</p> <p>Dieses Areal ist von den Erschließungs- und den Integrationsmöglichkeiten nur für die vorgesehen Sozial- und Gesundheitseinrichtungen geeignet. Die Stadt Köln soll</p>		

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>sich verstärkt auf die ursprüngliche Bebauung von Sozial- und Gesundheitseinrichtungen konzentrieren und in Etappen – wie bei einer Wohnbebauung – im Zweifelsfall subventionierte Einrichtungen planen und bebauen. Die wesentlich höheren Konditionen sind nicht akzeptabel und tragbar. Die Stadt Köln wird aufgefordert, den aufgeführten Wirtschaftlichkeitsvergleich mit einer Teilbebauung Sozialeinrichtungen vorzunehmen. Ein realer Vergleich mit erzielbaren Ergebnissen wird zeigen, dass die geplante Neubebauung unwirtschaftlich ist. Das nicht unerhebliche Vermarktungsrisiko in der derzeitigen Finanzkrise kommt noch erschwerend hinzu.</p>		
4.11		<p><b>Sonstiges</b>  <i>Erbbaurecht</i>                      Die Bürger und Anwohner Köln-Ostheim sind nicht für das Vertragswerk von 1996 und 2007 zwischen der Erbenbaurechtsgeber und der Stadt Köln verantwortlich. Die geplante Änderung des Bebauungsplans führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bürger und Anwohner. Deshalb müssen die Beeinträchtigungen in Grenzen gehalten werden und dürfen aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiter zu Lasten der Ostheimer Bürger und Anwohner entschieden werden. In jedem Fall muss vermieden werden, dass in Köln-Ostheim ein weiterer Brennpunkt entsteht.</p> <p><i>Baulärm</i>                      Es ist unabdingbar, die Anwohner von dem Baulärm und -schmutz weitestgehend zu schützen und entsprechende Maßnahmen einzuleiten.</p> <p><i>Bauträger</i>                      Die Frage zur Investor-Vergabe der Reihenhäuser wurde als noch nicht abgeschlossen erklärt. Da die Erben Her-</p>	entfällt	<p>Die nebenstehend aufgeworfenen Fragestellungen hinsichtlich Wirtschaftlichkeit und Vermarktung sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens und daher im Rahmen dieser Abwägung nicht näher zu betrachten. Der Planbereich ist rechtskräftig mit dem Bebauungsplan Nr. 72439/06 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und im östlichen Bereich sind Flächen für Sozialimmobilien in angemessener Größenordnung verbindlich berücksichtigt worden. Die Bebauungsplanänderung sieht diesbezüglich auch keine Veränderungen vor.</p> <p>siehe 4.4</p> <p>Die nebenstehend aufgeworfenen Fragestellungen hinsichtlich der Vermarktung ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanände-</p>

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>mes nach den Prozessen mit der Stadt Köln keine Verhandlungsbasis mehr gesehen haben, hat sich der Investor Netz-Bau GmbH – Herr Netz – als Vermittler zwischen den beiden Parteien eingebracht. Es würde uns nicht wundern, wenn dies nicht schon lange abgeschlossen ist und der Zuschlag in einem freihändigen Verfahren an die Netz-Bau GmbH bzw. der BauData Projektentwicklungs- und Beratungsgesellschaft mbH Herrn Jutkeit (ehem. Mitarbeiter der Stadt Köln) vergeben worden ist/wurde.</p> <p><i>Ansprechpartner</i> Für uns Bürger ist es unüberschaubar, an welche Stelle der Stadt Köln, der GAG, der Stadtentwässerung, Schadenverursacher, Versicherung, Rat, Stadtentwicklungsausschuss, Beschwerdeausschuss etc. wenden können. Gibt es einen zentralen Ansprechpartner, der im Bedarfsfall sich all dieser Fragen annimmt bzw. können Sie uns eine Liste der Firmen mit Ansprechpartner, Telefon, E-Mail benennen.</p>		<p>rung und daher im Rahmen dieser Abwägung auch nicht näher zu betrachten. Grundsätzlich werden im Rahmen von Bebauungsplanverfahren keine Entscheidungen über Grundstücksgeschäfte, Bauträger oder andere Vergaben getroffen.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird bei der Stadt Köln federführend vom Stadtplanungsamt durchgeführt. Ansprechpartner für alle Maßnahmen des Vorhabenträgers (Umsetzung) ist die GAG Immobilien AG.</p>
5	10.07.2012	<p>Es wird beantragt, dass die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplan Nr. 724391.06 erheblich verbessert und gleichzeitig aktualisiert werden, d. h., dass Teile des Geschosswohnbaus in vermietete Versorgungseinheiten umgewandelt und definiert in das Planungskonzept und die konkret in die Realisierung aufgenommen werden.</p> <p>Die beantragten Versorgungseinheiten würden geschaffen und wären auf ein ausreichend großes Bevölkerungspotential, bestehend aus dem obigen Neubaugebiet und aller schon bestehenden, angrenzenden Wohneinheiten (Badisches Viertel bis zur Frankfurter und Ostheimer Str.) ausgerichtet.</p> <p>Im einzelnen sollen im Neubaugebiet alle Kleinversor-</p>	Nein	<p>Eine umfassende Nahversorgung lässt sich in einem Einzugsbereich mit rd. 2.000 bis 2.500 Einwohnern nach heutigen Gesichtspunkten schwerlich realisieren, da die Wirtschaftlichkeit für Marktbetreiber etc. nicht gegeben ist. Dennoch werden die Erdgeschossflächen im Baufeld unmittelbar westlich der Hauptzufahrt vollständig für Gewerbe reserviert, sodass der Bebauungsplan einer möglichen Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen nicht entgegen steht.</p>

Lfd. Nr.	Datum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>gungseinheiten, wie im Bereich der Einkaufszeile Frankfurter Str./Rösrahter Str. vorhanden, auch im Neubaugebiet vorhanden sein. Zum Beispiel Schreibwaren-, Tabak-, Lotto, Post-Geschäft, Friseur, Metzger, Bäcker, Supermarkt, Geldinstitut, Apotheke, Bürgerplatz für den gleichzeitigen Wochenmarkt, Ärzte.</p> <p>Eine erhebliche Steigerung des PKW-Aufkommens aufgrund des größeren Einzugsbereichs aus dem Waldbadviertel und damit verbunden ein erhöhter Parksuchverkehr könnten dadurch vermieden werden.</p> <p>Es finden keine zusätzliche Verkehrs- und CO<sub>2</sub> -Belastung durch das Neubaugebiet im Kreuzungs- und Schrankenbereich Frankfurter Str./Rösrahter Str. statt. Die bestehenden Belastungen könnten zusätzlich noch einmal reduziert werden, weil die Bewohner des Badischen Viertel einen erheblichen Teil ihrer Nahversorgungsbeschaffungen nicht mehr per PKW in der Einkaufszeile Frankfurter Str. decken, sondern vorwiegend zu Fuß/Fahrrad in den neu entstehenden Geschäften usw. des Neubaugebietes bestreiten könnten.</p>		