

**Bebauungsplan 62430/03 –Arbeitstitel: Werthmannstraße in Köln-Lindenthal–
hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch**

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
Städtebauliches Konzept		
Konzept allgemein	Es wird angeregt, die Zahl der künftig im Plangebiet lebenden Personen zu benennen.	Im Plangebiet sind circa 190 Wohneinheiten (WE) geplant. Dies entspricht bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,5 Personen je WE einer Zahl von 475 Einwohnern.
	Es wird angeregt, das Ortsbild, die Eigenart und den Charakter des Stadtteils zu erhalten. Es wird befürchtet, dass das Ortsbild deutlich negativ verändert wird, dass durch die großvolumigen Häuser die Altgrundstücke verschattet werden und dass die Eigentümer ihrer teuer bezahlten Privatsphäre und Intimität auf blickgeschützten Terrassen und in blickgeschützten Gärten beraubt werden.	Das Ortsbild des Stadtteiles ist im Bereich des Plangebietes bereits durch die großvolumigen Baukörper des Klinikums gestört. Der städtebauliche Entwurf knüpft an diese Großstrukturen an und löst sie nach Süden hin auf, um dort mit kleinteiliger Struktur an die Bestandsbebauung anzubinden. Eine Verschattung der Bestandsgrundstücke findet nicht statt, da die großvolumigeren, höheren Gebäude im Norden der Bestandsbebauung liegen. Einblicke in die Gärten und Terrassen der Bestandsbebauung können von den Bürgerhäusern aus im Einzelfall möglich sein, üblicherweise liegen die Terrassen und Gärten jedoch südlich beziehungsweise westlich der bestehenden Gebäude und sind durch diese vor Blicken geschützt.
	Es wird befürchtet, dass durch die Planung notwendige Erweiterungsflächen für das Krankenhaus entfallen. Es wird angeregt, eine Stellungnahme des Krankenhausträgers bezüglich seines künftigen Flächenbedarfs einzuholen.	Die Planung ist mit dem künftigen Flächenbedarf des Krankenhausträgers abgestimmt.
	Der Bedarf an Wohnungen für Angestellte des Krankenhauses in der Nähe ihres Arbeitsplatzes in der geplanten Höhe wird in Frage gestellt.	Ein Teil der Wohnungen wird vermutlich durch Bedienstete des Krankenhauses genutzt werden. Der übrige Teil wird anderen Mietern/Eigentümern zur Verfügung stehen. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist weiterhin für alle Preisklassen vorhanden, die Bevölkerung wird nach aktuellen Statistiken weiter ansteigen.
	Die Zusammenstellung von kleinen Einfamilienhäusern mit Mietshäusern des sozialen Wohnungsbaus wird kritisch gesehen.	Es ist ausdrücklicher Wille der Stadt, hier verschiedene Wohnformen unterzubringen. Dies wurde auch im Auslobungstext zum Wettbewerb so formuliert. Das Nebeneinander von kleinen Einfamilienhäusern und Mietshäusern des sozialen Wohnungsbaus kann zu einer Bereicherung des Quartiers beitragen und funktioniert im Übrigen auch in anderen Stadtteilen hervorragend.

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Es wird angeregt, die Mehrfamilienhäuser als Schallschutz im Westen des Plangebietes als Begrenzung parallel zum Militärring anzuordnen und die Einfamilienhäuser im Übergang zum Wohnungsbestand.</p>	<p>Im Bereich des äußeren Grüngürtels sind Mehrfamilienhäuser unüblich. Der äußere Grüngürtel soll von größeren Baustrukturen freigehalten werden. Im Übrigen haben Mehrfamilienhäuser denselben Schutzanspruch wie Einfamilienhäuser. Ein Lärmschutz durch Mehrfamilienhäuser kann es daher nicht geben.</p>
Dichte	<p>Die vorgesehene Verdichtung widerspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden des Baugesetzbuches (BauGB).</p>	<p>Es gibt im BauGB nicht nur den Grundsatz des schonenden, sondern auch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine lockere Einfamilienhausbebauung widerspräche diesem Grundsatz. Die vorliegende Planung arrondiert eine Fläche, die direkt an den Innenbereich angrenzt und im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (Fläche für Gemeinbedarf) dargestellt ist. Sie hat damit eindeutig Vorrang vor der Entwicklung von Flächen im Außenbereich.</p>
	<p>Die geplante Bebauung widerspricht in Höhe und Dichte dem Rücksichtnahmegebot des § 15 Absatz 1 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).</p>	<p>Der genannte Paragraph bezieht sich auf die Zulässigkeit von Anlagen, die aufgrund ihres Belästigungs- oder Störgrades nicht in das jeweils festgesetzte Baugebiet passen. Die Zulässigkeit von Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet regelt der § 4 BauNVO. Schulen und Kindertagesstätten (Kitas) sind in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig.</p> <p>Die zulässige Dichte regelt der § 17 BauNVO, der für ein allgemeines Wohngebiet eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für oberirdische Anlagen und eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 festlegt. Für die unterirdischen baulichen Anlagen (Tiefgarage) kann die GRZ gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO um 50 % erhöht werden, also bis zu einer GRZ von 0,6.</p> <p>Die derzeitige Planung kommt im Bereich des am höchsten verdichteten ersten Bauabschnittes (Bürgerhäuser) auf eine oberirdische GRZ von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 und bleibt damit deutlich unterhalb der genannten Obergrenzen der BauNVO.</p>

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Das Maß der Bebauung (Dichte und Höhe) ist nicht an die bestehende Bebauung angelehnt. Eine weniger starke Verdichtung wird angeregt. Es wird angeregt, das Maß der Nutzung den verkehrlichen Möglichkeiten und der Nachbarbebauung (Bestandsbebauung im Bereich Bachemer Straße) entsprechend anzupassen.</p> <p>Es wird angeregt, die Bebauung des Neubaugebietes an die derzeitigen Grundstücksgrößen (1 500 m²) und Bebauungen (Ein- und Zweifamilienhäuser, zwei Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss) anzupassen.</p>	<p>Es ist ausdrücklicher Wille der Stadt Köln, hier eine durchmischte Bebauung mit verschiedenen Wohnformen zu entwickeln. Deshalb wurde ein städtebaulicher Wettbewerb mit entsprechenden Vorgaben (Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser, Kita und Förderschule) ausgelobt. Eine verdichtete Wohnbebauung mit 25 % gefördertem Wohnungsbau war Wunsch der Politik und Vorgabe des Wettbewerbes. Der vorliegende städtebauliche Entwurf vermittelt überzeugend zwischen den Großstrukturen des Krankenhauses und der Einfamilienhausbebauung im Bereich der Bachemer Straße.</p>
<p>Geschossigkeiten</p>	<p>Es wird angeregt, die Anzahl der geplanten Mehrfamilienhäuser um die zwei im Zentrum liegenden Häuser zu verringern, um den so typischen Charakter der Quartierhäuser aufzugreifen und um eine höhere Lebensqualität zu schaffen. Die Geschossigkeit sollte auf 2 ½ reduziert werden, um den Charakter des Viertels zu erhalten und um das Maß der baulichen wie verkehrlichen Belastung zu reduzieren.</p>	<p>Für den Bereich der Bürgerhäuser (erster Bauabschnitt) sind unterschiedliche Geschossigkeiten vorgesehen. Das Höhenkonzept sieht vor, dass zu den Großstrukturen des Krankenhauses hin vier Geschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses, zur Bestandsbebauung an der Bachemer Straße hin zwei Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss vorgesehen sind.</p> <p>Durch das Zurückrücken des obersten Geschosses auf die nördliche Gebäudekante sind von der bestehenden Bebauung an der Bachemer Straße aus lediglich ein beziehungsweise zwei Geschosse sichtbar. Die in der Visualisierung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gezeigte Geschossigkeit (III+) stellt einen Durchschnittstyp dar.</p> <p>Vom Rosengarten aus sind die beiden nördlichen Mehrfamilienhäuser im Anschluss an die Klinikgebäude als fünfgeschossige Baukörper wahrnehmbar, da hier das oberste Geschoss an die östliche Gebäudekante gerückt wurde. Der Rosengarten erhält hiermit eine klare Kante und Einfassung. Der massive Abschluss des Rosengartens durch die Klinikgebäude im Norden wird durch die vier- und fünfgeschossigen Gebäude im Westen abgefangen. Der Rosengarten wird dadurch stadträumlich gefasst, erhält aber keinen massiven Abschluss wie im Norden durch die Klinikgebäude</p> <p>Zur Klarstellung: Das oberste Geschoss soll ein sogenanntes unechtes Staffelgeschoss, das heißt im Bebauungsplan wird als maximale Geschossigkeit "V" stehen sowie die Festsetzung, dass das oberste Geschoss nur zwei Drittel der Fläche des darunter liegenden Geschosses haben darf.</p>

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Es wird angeregt, für die Reihenhäuserbebauung an der Werthmannstraße auch Vorgärten und insgesamt nur acht Häuser (zwei Reihen à vier Häuser) vorzusehen.</p>	<p>Es sind keine klassischen Reihenhäuser geplant, sondern eine großzügige, hochwertige Bebauung (Beispiel Butzweilerhof). Die gezeigte Reihenhäuserbebauung eignet sich zur Fassung des Straßenraums und bietet optimale Südausrichtung.</p>
	<p>Es wird angeregt, zum Altbestand einen größeren Abstand zu halten und sichtschießende Baumreihen zu pflanzen.</p>	<p>Im städtebaulichen Konzept ist zum Altbestand an der Bachemer Straße hin ein Streifen ohne Bebauung vorgesehen, der - auch mit Bäumen - begrünt werden soll. Ein ausreichender Abstand ist damit gegeben.</p>
<p>Einfügen gemäß § 34 BauGB</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung sich nicht in die Eigenart der Umgebung einfügt und damit im Widerspruch zu den Anforderungen des § 34 BauGB steht. Während im Altbestand eine maximale Grundflächenzahl von 0,10 bis 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,20 bis 0,30 zu finden ist, erreichen die geplanten Mehrfamilienhäuser eine Grundflächenzahl in einer Größenordnung von circa 0,45 und einer Geschossflächenzahl von bis zu 1,80. Die zwölf Mehrfamilienhäuser würden durch Höhe und Grundfläche zu einem krassen Fremdkörper in der Umgebung.</p>	<p>Im Rahmen der Planung waren unterschiedlichste Aufgaben zu bewältigen. Es war ein Wohngebiet zu entwickeln, das sowohl an die Großbauten des Klinikums als auch an die Einfamilienhausbebauung an der Bachemer Straße anschließt. Im Inneren des Plangebietes waren freiere Strukturen möglich.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf ist eine Reaktion auf das Umfeld mit seinen Sonderbauformen der Klinik im Norden und den kleinteiligen Einfamilienhäusern an der Bachemer Straße im Süden.</p> <p>Die derzeitige Planung kommt im Bereich des am höchsten verdichteten erstem Bauabschnittes (Bürgerhäuser) auf eine oberirdische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 und bleibt damit deutlich unterhalb der genannten Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).</p>
<p>Geförderter Wohnungsbau</p>	<p>Es wird angeregt, das Plangebiet zur Schaffung von hochwertigem Wohnraum zu nutzen und den öffentlich geförderten Wohnungsbau auf einem anderen Bauareal zu realisieren.</p>	<p>Es gibt einen Beschluss des Rates der Stadt Köln, bei Neubauvorhaben darauf hinzuwirken, dass 25 % der Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Die Caritas als Grundstückseigentümerin möchte dieser Verpflichtung nachkommen und öffentlich geförderte Wohnungen errichten.</p> <p>Im Übrigen sollen hier qualitativ hochwertige Wohnungen auch im Geschosswohnungsbau entstehen. Der Bedarf dafür ist vorhanden, sowohl für Familien als auch für alte Menschen, die kein ganzes Haus mit Garten bewirtschaften können/wollen. So ist hier auch ein Anteil an altengerechten Wohnungen geplant.</p>

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Es wird eine Erklärung der Caritas angeregt, für wie viele Angestellte des Krankenhauses sie in den Mehrfamilienhäusern tatsächlich bezahlbaren Wohnraum schaffen will und um welchen Prozentsatz die Mieten für Krankenhausmitarbeiter unter den Marktpreis gesenkt werden sollen. Außerdem wird Klärung angeregt, wie es möglich sein soll, dass Ärzten und Krankenschwestern eine öffentlich geförderte Wohnung zustehen soll.</p>	<p>Ein Teil der Mietwohnungen soll öffentlich gefördert werden und unterliegt damit auch den gesetzlich vorgegebenen Mietpreisbindungen. Für den Erhalt einer geförderten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich, der abhängig von Einkommen und Familiengröße ausgestellt wird. Die Einkommensgrenzen liegen zum Beispiel beim Förderweg B für eine vierköpfige Familie derzeit bei circa 60.000 € brutto Jahresgehalt.</p>
<p>Förder-schule</p>	<p>Es wird angeregt, die Förderschule nicht an diesem Standort zu bauen, da den Bedürfnissen der Jugendlichen eine Anbindung an eine bestehende Geschäfts- und Leistungsstruktur entgegenkommt.</p> <p>Die Nachfrage nach einer Förderschule im Bereich Lindenthal, Braunsfeld und Junkersdorf wird bezweifelt. Es wird angeregt, die Förderschule und den sozialen Wohnungsbau auf das frei werdende Gelände des Großmarktes im Süden von Köln zu verlagern.</p> <p>Gibt es wirklich einen Bedarf für eine zusätzliche Schule, wenn im Stadtgebiet Schulgebäude leer stehen? Sind die Errichtung einer Schule und einer Kindertagesstätte (Kita) vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung aus Bedarfsgründen notwendig?</p> <p>Der Neubau einer Förderschule widerspricht zudem dem Inklusionsgedanken.</p>	<p>Der Bedarf einer Förderschule wurde durch das Fachamt der Stadt formuliert. Im Rahmen der Auslobung für den Wettbewerb wurde Bedarf für eine Förderschule angemeldet. Die Caritas als sozialer Träger will sich dem Wunsch der Stadt nicht entgegenstellen.</p>
<p>Abgren-zung Be-bauungs-plan</p>	<p>Es wird angeregt, das Grundstück des Medcampus 2 in den Bebauungsplan einzubeziehen, zumal es bei Realisierung zu einer Erhöhung des Verkehrs kommen wird.</p>	<p>Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus den Grundstücksverhältnissen und aus der städtebaulichen Notwendigkeit. Die Einbeziehung weitere Flächen ist nicht erforderlich, da kein direkter Zusammenhang zwischen dem MedCampus-Gelände und der geplanten Wohnbebauung besteht. In die Verkehrsuntersuchung sind die Verkehrszahlen für einen künftigen MedCampus II eingestellt.</p>

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Es wird angeregt, auch das Parkhaus in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Verkehrssituation in den Wohngebieten Werthmannstraße und Bachemer Straße zu entzerren.</p>	<p>Die Realisierung des Parkhauses soll über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der Grundstückseigentümerin gesichert werden.</p>
Verkehr		
Verkehrsuntersuchung	<p>Es wird angeregt, die Bauvorhaben Jahnwiesen, die Verlegung des Großmarktes nach Marsdorf und die geplante Vergrößerung der "Spoho" im Verkehrsgutachten zu berücksichtigen.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten kann nur die Auswirkungen des konkreten Planverfahrens auf die bestehende Verkehrssituation berücksichtigen. Eine gesamtstädtische Verkehrsuntersuchung unter Einbeziehung aller Planungen wäre nicht verhältnismäßig und kann nicht einem einzigen Planverfahren angelastet werden.</p>
	<p>Es wird angeregt, den zusätzlichen Verkehr durch den MedCampus in das Verkehrsgutachten einzustellen, da davon auszugehen ist, dass der MedCampus 2 in irgendeiner Form kommen wird.</p>	<p>In der Verkehrsuntersuchung wurde der ursprünglich geplante MedCampus 2 mit 4 500 m² Geschossfläche berücksichtigt. Der jetzt geplante neue MedCampus ist nur noch mit der halben Geschossfläche geplant. Somit werden sich auch die Verkehrszahlen verringern.</p>
Verkehrsbelastung	<p>Die Werthmannstraße und Bachemer Straße sind bereits jetzt schon hoffnungslos überparkt, da die Straßen nicht nur durch die Bewohner, sondern durch die Geschäftsbetriebe der Caritas, den Krankenhausbetrieb, die circa 500 Mitarbeiter, deren Besucher, den Zulieferverkehr etc. genutzt werden.</p> <p>Ein Befahren der Bachemer Straße ist nur einspurig möglich. Die engen Straßenverhältnisse auf der Bachemer Straße und Werthmannstraße lassen keine Verdoppelung des Verkehrs zu.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt in die Straße Am Schlossgarten wird durch in den Kreuzungsbereich parkende Fahrzeuge erschwert.</p> <p>Jede weitere Zunahme der Verkehr durch Umsetzung der Planung wird die Situation drastisch verschärfen.</p>	<p>Die Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen wird sich teilweise verdoppeln (Bachemer Straße auf der Höhe des Plangebietes). Die Verkehrsbelastung ordnet sich jedoch in die Belastung des Umfeldes ein, die meist 5 000 Kfz/24 h im Querschnitt überschreiten. Die Decksteiner Straße weist beispielsweise 5 000 bis 5 250 Kfz/24 h auf, die Mommsenstraße 9 400 bis 10 100 Kfz/24 h. Auch die Gleueler Straße weist über 10 000 Kfz/24 h auf.</p> <p>Die ausreichende Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen wurde gutachterlich nachgewiesen, die geplanten Nutzungen sind leistungsfähig abwickelbar.</p> <p>Durch Umgestaltung/Sanierung der Werthmannstraße/Bachemer Straße kann die Verkehrssituation zusätzlich entschärft werden. Dies ist jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu lösen.</p>

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Militärringstraße und Dürener Straße sind insbesondere zu den Stoßzeiten überstaut. Welche schlüssigen Konzepte gibt es von Seiten der Stadt zur Verkehrsentslastung der Bevölkerung in Lindenthal?</p> <p>Es wird angeregt, ein zukunftsfähiges Verkehrskonzept für den Knoten Dürener Straße/Militärringstraße vorzulegen.</p>	<p>Die Stadt Köln wird den Knoten Militärringstraße/ Dürener Straße umgestalten. Unter Einbeziehung der künftigen Verkehrsbelastung durch den Großmarkt wurde hier bereits ein Konzept erarbeitet, das in den nächsten Jahren umgesetzt wird. Die Untersuchungen haben hierbei gezeigt, dass der Ausbau zu einer Reduzierung der Stauverhältnisse führt, so dass Nachbarknotenpunkte nicht mehr überstaut werden.</p>
	<p>Es wird angeregt, den Verkehrsfluss an der Kreuzung Dürener Straße/ Prälat-von-Acken-Straße zu optimieren.</p>	<p>Ein Gutachten der Stadt für den genannten Knotenpunkt war Grundlage für Verbesserungsvorschläge des Knotens im Rahmen der Verkehrsuntersuchung. Die Optimierung der Kreuzung ist jedoch nicht zwingend erforderlich für die Umsetzung der Planung.</p> <p>Der Verbesserungsvorschlag besagt, am genannten Knotenpunkt einen signalisierten Übergang für Fußgänger zu schaffen. Das Konzept ist derart weiterentwickelt worden, dass der Abfluss aus der Prälat-von-Acken-Straße in Richtung Militärringstraße verbessert werden kann. Voraussetzung ist dabei der Umbau des Knotenpunktes Militärringstraße/Dürener Straße.</p>
Krankenhaus	<p>Die Funktionsfähigkeit des Krankenhauses ist bereits jetzt durch die Verkehrssituation in den umliegenden Straßen stark eingeschränkt und auf Dauer unzumutbar behindert. Als Unfallkrankenhaus muss es jederzeit gut erreicht werden können. Das ist leider schon heute in keiner Weise mehr gewährleistet. Es wird befürchtet, dies erst recht nicht mehr der Fall ist, wenn die Bebauung in der geplanten Dichte hinzukommt.</p>	<p>Die ausreichende Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen wurde gutachterlich nachgewiesen, die bestehenden und geplanten Nutzungen sind heute und in Zukunft leistungsfähig abwickelbar.</p>
Allgemeines	<p>Es wird angeregt, zuerst die entsprechenden Infrastrukturmaßnahmen für den Straßenverkehr zu realisieren, bevor weitere Baumaßnahmen wie der Großmarkt oder der Neubau von Häusern erfolgen, die zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen.</p>	<p>Die ausreichende Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen wurde gutachterlich nachgewiesen, die bestehenden und geplanten Nutzungen sind heute und in Zukunft leistungsfähig abwickelbar.</p>
Erschließung	<p>Eine alleinige Erschließung über Bachemer Straße und Werthmannstraße ist unzureichend.</p>	<p>Die Leistungsfähigkeit der beiden Straßen wurde gutachterlich nachgewiesen. Die Verkehrsbelastung auf den beiden Straßen wird sich erhöhen, liegt aber im Rahmen vergleichbarer Wohnstraßen im Umfeld.</p>

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Es wird angeregt, das Plangebiet auch oder ausschließlich an die Militärringstraße anzubinden. Eine Weiterfahrt auf die Dürener Straße oder die Werthmannstraße ist dabei auszuschließen.</p> <p>Auch der Krankenhausbesucherverkehr sollte über den Militärring geführt werden, den Bau des Parkhauses vorausgesetzt.</p>	<p>Die Militärringstraße ist eine Landesstraße, die nicht angebaut werden darf. Ob hier eine zusätzliche Anbindung möglich ist, muss mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmt werden.</p> <p>Alternativ könnte die Bachemer Straße wieder zur Militärringstraße geöffnet werden, zum Beispiel mit Einbau einer Diagonalsperre, so dass eine Durchfahrt in Richtung Innenstadt nicht möglich ist. Beide Anbindungsmöglichkeiten sind mit dem Landesbetrieb zu diskutieren.</p>
	<p>Alternativ wird angeregt, das Plangebiet im Sinne einer Lastenteilung ausschließlich an die Bachemer Straße anzubinden, um die Werthmannstraße nicht weiter zu belasten.</p>	<p>Die öffentlichen Nutzungen (Schule und Kita) sollen an die Sammelstraße Werthmannstraße angebunden werden.</p> <p>Sollte statt der Schule Wohnbebauung realisiert werden, ist zu überlegen, den dritten Bauabschnitt im Sinne einer Lastenverteilung ebenfalls an die Wohnstraße Bachemer Straße anzubinden.</p>
	<p>Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes sollte gleichmäßig auf Werthmannstraße und Bachemer Straße verteilt werden.</p>	
	<p>Eine Öffnung der Werthmannstraße und Bachemer Straße zur Militärringstraße sollte nicht erfolgen, da die Bachemer Straße bereits heute überlastet ist und zusätzliches Verkehrsaufkommen spätestens am Lindenthalgürtel zu Dauerinfarkten führen würde.</p> <p>Auch die direkte Anbindung des Plangebietes an die Militärringstraße wird abgelehnt. Alle Öffnungen zur Militärringstraße können auf lange Sicht zu einer neuen Zufahrt in die Innenstadt führen.</p>	<p>Eine Öffnung der bestehenden Straße an die Militärringstraße ist bisher nicht geplant. Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Militärringstraße wurde bisher nicht geprüft.</p>
	<p>Es wird angeregt, das Plangebiet vom Kreisverkehr an der Decksteiner Straße über die bisherige Lieferantenzufahrt zu erschließen. Um den Eingriff in den alten Klinikgarten so gering wie möglich zu halten, könnte der Fußgängerverkehr durch den Garten geleitet werden.</p>	<p>Eine Erschließung über die Lieferantenzufahrt ist nicht sinnvoll. Bei einer solchen Erschließung würde die Straße einen Teil des Klinikgartens durchschneiden, was sowohl aus Umweltgründen als auch aus Gründen der Krankenhausorganisation (direkte Anbindung des Klinikums an den Garten) nicht erwünscht sein kann.</p>
	<p>Es wird angeregt, das geplante Parkhaus direkt vom Kreisverkehr an der Decksteiner Straße aus zu erschließen.</p>	

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
	Soll die Bachemer Straße verbreitert und dafür alte Bäume gefällt werden?	Nein, eine Verbreiterung der Bachemer Straße ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geplant.
	Ist der Baustellenverkehr über die Militärringstraße geplant?	Der Baustellenverkehr kann sicherlich über die Militärringstraße erfolgen, da dies in der Vergangenheit bereits möglich war. Auch hier ist noch die Abstimmung mit dem Landesbetrieb erforderlich.
	Eine Anbindung der Werthmannstraße an die Bachemer Straße durch eine direkte Verbindung durch das Plangebiet wird abgelehnt.	Eine Durchfahrt von der Bachemer Straße durch das Plangebiet auf die Werthmannstraße und umgekehrt ist nicht geplant. Die Bauabschnitte 1 und 3 sollen an die Werthmannstraße angebunden werden, der Bauabschnitt 2 an die Bachemer Straße. Eine Verbindung zwischen diesen beiden Straßen für den Pkw-Verkehr ist nicht geplant.
	Es wird angeregt, die Verkehrsplanung in der Form zu realisieren, dass der ankommende Verkehr über die Werthmannstraße und der abfließende Verkehr entweder über die Bachemer Straße oder direkt über die Militärringstraße geführt werden. Nur so wird die Funktion des Krankenhausunternehmens erhalten bleiben können und auch eine Entlastung aller Verkehrsteilnehmer möglich gemacht.	Die öffentlichen Einrichtungen sollen über die Sammelstraße Werthmannstraße erschlossen werden. Die untersuchte Erschließung ordnet sowohl der Bachemer Straße als auch der Werthmannstraße Verkehrsarten zu, die zu den umliegenden Nutzungen passen. Lösungen im Einrichtungsverkehr generieren unter Umständen Umfahrten oder längere Wege, die im konkreten Fall vermeidbar sind. Letztlich eröffnet eine derartige Lösung, wie sie vorgeschlagen wird, das Potenzial, dass Schleichverkehr über die Werthmannstraße durch das geplante Bauvorhaben zur Bachemer Straße fährt, was ebenfalls kein erwünschter Effekt wäre.
	Es wird angeregt, das Verkehrsführungskonzept aus dem städtebaulichen Entwurf des Büros ASTOC wie geplant umzusetzen. Unregulierter Parksuchverkehr und unnötiger Rangierverkehr ließe sich so vermeiden.	Eine Umgestaltung/Sanierung der Werthmannstraße kann den Parksuchverkehr reduzieren. Dies ist jedoch nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu lösen.
	Schule, Kita und das bestehende Schwesternwohnheim sollten über die Zuwegung zum geplanten Parkhaus erschlossen werden.	Die öffentlichen Einrichtungen sollen über die Sammelstraße Werthmannstraße erschlossen werden.
Ruhender Verkehr/ Parkhaus	Es wird angeregt sicher zu stellen, dass der durch das Neubaugebiet verursachte ruhende Verkehr im Plangebiet vollständig untergebracht werden kann und eine Mehrbelastung für die Bestandsgebiete ausgeschlossen ist.	Der durch die Planung ausgelöste ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht.

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
Parkhaus	Die Parkraumsituation in den Anliegerstraßen des Klinikums wird als bedrohlich eingestuft. Alle Parkplätze auf der Bachemer Straße sind durch Klinikangestellte und Besucher des Krankenhauses belegt.	Kurzfristig werden 30 zusätzliche Stellplätze auf dem Klinikgelände geschaffen, um die Parksituation zu entschärfen. Mittelfristig ist zusammen mit dem ersten Bauabschnitt der Bau eines Parkhauses geplant, das die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für Klinikangestellte und Besucher aufnehmen kann.
	Welche Regelungen sind verpflichtend vorgesehen, um die Parkplatzsituation bereits vor Beginn der Bauarbeiten zu entschärfen?	
	Wegen der beängstigenden und oft chaotischen Verkehrssituation wird angeregt, zuallererst ausreichend Parkraum in Form eines Parkhauses in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus zu schaffen.	
	Wie wird die Realisierung des Parkhauses gesichert?	Zusätzlich zum Bebauungsplan wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der Grundstückseigentümerin die Errichtung des Parkhauses gesichert.
	Es wird angeregt sicherzustellen, dass das vorgesehene Parkhaus nicht erst mit Beginn des dritten Bauabschnittes, sondern bereits vor Beginn des ersten Bauabschnittes zu errichten ist.	Im ersten Bauabschnitt ist geplant, die Tiefgarage unter den Bürgerhäusern durch das untere Geschoss des geplanten Parkhauses zu erschließen. Das Parkhaus soll daher zusammen mit dem ersten Bauabschnitt errichtet werden.
	Mit welchem Stellplatzbedarf wird geplant? 1,0 St je WE wird als völlig unzureichend eingestuft.	Der angenommene Stellplatzbedarf ist mit der Stadt Köln abgestimmt und entspricht dem üblichen Bedarf in Neubaugebieten. Im Bauabschnitt 1 (Etagenwohnen) wurde 1,2 Stellplätze je WE, in den Bauabschnitten 2 und 3 mit 2,0 Stellplätzen je WE gerechnet.
	Werden Straßenparkplätze wegfallen? Wenn ja, wie erfolgt hier der Ausgleich?	An der Zufahrt zum geplanten Parkhaus in der Werthmannstraße sowie an der Zufahrt zum Plangebiet von der Bachemer Straße wird eine geringe Anzahl an Stellplätzen entfallen. Sie können an den neu angelegten Erschließungsstraßen kompensiert werden.
	Es wird angeregt, den Bauherren aufzufordern, bereits jetzt den bisher gebührenpflichtigen Parkplatz auf seinem Gelände seinen Mitarbeitern kostenlos zur Verfügung zu stellen, um den Parkdruck im Umland um das Krankenhaus zu mildern.	Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant.

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Es wird angeregt, die durch Bauarbeiten und Realisierung der Planung entfallenden Stellplätze zu benennen. Es wird angeregt, ein Sonderparkhaus für die Bediensteten des Krankenhauses zu schaffen.</p>	<p>Die bisherigen Stellplätze werden zunächst erhalten. Nach Herstellung des ersten Bauabschnittes stehen im Parkhaus Ersatzstellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung.</p>
<p>Schulwegsicherung</p>	<p>Es wird angeregt, den Schulweg zur Grundschule Freiligrathstraße zu sichern. Der Durchgangsverkehr auf der Carl-Schurz-Straße könnte durch eine Einbahnstraßenregelung eingeschränkt werden. Die bereits bestehende 30 km/h-Regelung sollte durch bauliche Maßnahmen (Schwellen, Verengungen) unterstützt werden. Dies auch zum Schutz der Anwohner vor unnötigen Lärmimmissionen durch das vorhandene Kopfsteinpflaster.</p>	<p>Schulwegsicherung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens.</p>
	<p>Weiterhin sind zur Sicherung des Schulweges weitere Querungshilfen für den Kreuzungsbereich Bachemer Straße/Freiligrathstraße/Carl-Schurz-Straße erforderlich (Zebrastrifen Carl-Schurz-Straße, Fußgängerampel Bachemer Straße).</p>	
<p>Bushaltestelle</p>	<p>Es wird angeregt, die Busendhaltestelle vor dem Kiosk (Prälat-van-Acken-Straße) aus dem Kreisverkehr auf den Punkt zu verlegen, von dem der Bus anschließend auch wieder losfährt. Dadurch wird der Verkehrsfluss im Kreisverkehr durch den parkenden Bus nicht mehr gestört und der Bus müsste einmal weniger anfahren.</p>	<p>Die Verlegung der Bushaltestelle ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Umwelt</p>	<p>Gemäß BauGB soll auf die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.</p>	<p>Das Plangebiet liegt gemäß Flächennutzungsplan in einer Fläche für Gemeinbedarf, ist also bereits Bauerwartungsland.</p>
	<p>Eine städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Inanspruchnahme von Landschaft und Natur zu Wohnzwecken widerspricht § 15 Absatz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).</p>	<p>Der genannte Paragraph bezieht sich ausschließlich auf landwirtschaftliche Flächen, die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beansprucht werden sollen.</p>

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
Lärm	Es wird angeregt, sicherzustellen, dass eine Lärmmehrbelastung aufgrund zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehrs für die angrenzenden Bestandsgebiete ausgeschlossen ist.	Die planbedingte Mehrbelastung durch Verkehrslärm liegt unterhalb der Schwelle, bei der Maßnahmen erforderlich wären. Eine Erhöhung um mindestens 3 dB(A) oder eine Überschreitung des sogenannten Sanierungswertes [70 dB(A) tags] kann ausgeschlossen werden.
	Es wird gebeten, darzulegen, welche Wohnlagen nach dem Bau des Schallschutzwalles stärker von Lärm beeinträchtigt werden.	Nach dem Bau des Lärmschutzwalls wird keine einzige Wohnanlage stärker vom Lärm beeinträchtigt.
	Es wird angeregt, den geplanten Lärmschutzwall nach Norden bis zur Kreuzung Dürener Straße/Militär-ringstraße zu verlängern, um für alle Anwohner erträgliche Wohnqualität zurückzugewinnen.	Eine Verlängerung des Lärmschutzwalls nach Norden gehört nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.
Versickerung	Es wird angeregt, aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens auf das Versickerungskonzept zu verzichten und ein neues Entwässerungskonzept mit genügend groß dimensionierten Kanalisationsrohren zu erarbeiten, um Anwohner vor nassen Kellern und Überschwemmungen zu bewahren.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch einen Fachplaner ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das die Durchlässigkeit des Bodens berücksichtigt.
	Es wird angeregt, die Aufnahmekapazität des Bodens für Wasser durch ein unabhängiges geologisches Gutachten vor Beginn der weiteren Planung und nach Abschluss des gesamten Bauvorhabens nachzuweisen. Im Zustrom der vorhandenen Bebauung wird das Einbringen von Grundwassermesspegeln angeregt. Schäden durch die Erhöhung des Grundwasserspiegels sind auszuschließen.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch einen Fachplaner in Abstimmung mit dem Fachamt ein Entwässerungskonzept erarbeitet.
Feinstaub	<p>Gibt es gutachterliche Stellungnahmen zu der Feinstaubentwicklung sowie zu der Auswirkung zu der Frischluftzufuhr? Wer wird mit einem solchen Gutachten beauftragt?</p> <p>Über welchen Messzeitraum wird dieses Gutachten erstellt? Ist es gewährleistet, dass auch in besonders heißen Sommermonaten begutachtet wird?</p>	Bisher wird keine Veranlassung gesehen, ein entsprechendes Gutachten zu beauftragen.

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
Eingriff und Ausgleich	Welche Beeinträchtigungen sind für die Flora zu erwarten? Wird dies gutachterlich untersucht? Wer wird ein solches Gutachten erstellen?	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch einen Landschaftsplaner eine Bilanzierung des Eingriffes vorgenommen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, die zum Teil im Plangebiet selbst, zum Teil auf städtischen Flächen außerhalb des Plangebietes realisiert werden.
	Durch die massive Bebauung von Grünflächen wird die Wohnqualität in Köln deutlich gemindert.	Die Realisierung der Planung führt nicht zu einer Reduzierung von öffentlichen Grünflächen. Die Fläche befindet sich in Privateigentum und wird landwirtschaftlich genutzt, steht also der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Durch die Bebauung im Innenbereich und im Siedlungszusammenhang können Grünflächen im Außenbereich vor Bebauung geschont werden.
	Der Wald ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Wurde geprüft, inwieweit die Planung mit dem Schutzzweck vereinbar ist?	Die Grünfläche entlang der Militärringstraße ist im Landschaftsplan der Stadt Köln als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Insbesondere zielt die Schutzfestsetzung auf die Sicherung eines stadtklimatisch und ökologisch wichtigen Ausgleichsraumes, des historischen Landschaftsparks und auf die besondere Bedeutung eines großen Erholungsraumes ab. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Schutzfestsetzung für einen kleinen Teilbereich reduziert, größtenteils jedoch als Grünfläche dauerhaft gesichert.
Sonstiges	Sicherung der energetischen und medientechnischen Ver- und Entsorgung	Die energetische und medientechnische Ver- und Entsorgung wird sichergestellt.
	Es wird angeregt, den Schutz der Bodendenkmäler und geschützten Bereiche sicherzustellen.	Die Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, um sie langfristig zu sichern.
Eigentums-situation	Warum wurden die Hintergründe zum Grundstückserwerb der Caritas nicht offen gelegt? Steht ein zweckgebundener Verkauf nicht einer Wohnbebauung entgegen?	Die eigentumsrechtlichen Verhältnisse sind für den Bebauungsplan nicht relevant. Die Stadt als Satzungsgeber ist für das Bebauungsplanverfahren verantwortlich. Im Bebauungsplan werden keine Grundstücksfestlegungen getroffen. Der Verursacher des Bebauungsplanes ist die Stadt Köln, der Grundstückseigentümer hat zugestimmt. Im Wohnraumbedarfsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet als Reservefläche für Wohnungsbau enthalten.
	Die Frist zur Eingabe während der Schulferienzeit wird als Unding empfunden.	Die Frist wurde von der in Köln üblichen einen Woche um weitere sechs (!) Wochen verlängert, was trotz Sommerferienzeit als ausreichend lange Frist angesehen wird.

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Es wird angeregt, alle eingegangenen Stellungnahmen schriftlich zu beantworten.</p>	<p>Eine Beantwortung jeder einzelnen eingegangenen Stellungnahme ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen und wird auch in anderen Bebauungsplanverfahren nicht angewandt. Die inhaltliche Beantwortung erfolgt im Rahmen dieser Abwägungstabelle, die den politischen Gremien zur weiteren Beratung überlassen wird. Die Abwägung findet Eingang in die Begründung des Bebauungsplanes und wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
	<p>Wie wird mit dem fast zerstörten Rosengarten umgegangen? Wird diese Fläche auch überbaut? Warum werden denkmalgeschützte Kulturgüter wie der Rosengarten von der Stadt Köln so nachlässig behandelt?</p>	<p>Der Rosengarten soll als Grünfläche im Bebauungsplan gesichert und vom Grundstückseigentümer im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt für Denkmalpflege wieder hergestellt werden. Dabei wird auch der historische Kreuzgang berücksichtigt.</p>
	<p>Wie wird mit dem verschütteten Unterstand mit vielen Toten aus dem Zweiten Weltkrieg verfahren? Werden die Toten umgebettet? Wer bezahlt das?</p>	
	<p>Ist es vorgesehen, die nach erhaltenen Teile des Kreuzganges, der unter Denkmalschutz steht, im Rahmen der Bebauung zu zerstören?</p>	
	<p>Wird im Bebauungsplanverfahren festgeschrieben, eine Unterbringung (Wohndorf) der zahlreichen Arbeitnehmer auf dem Gelände der Bebauungsplan-Gebietes auszuschließen?</p>	<p>Die Anregung ist für den Bebauungsplan nicht relevant. Der Bebauungsplan regelt keine Nutzungen während der Bauzeit.</p>
	<p>Müssen die Anwohner aufgrund der vorgesehenen Baumaßnahmen mit Umlagen rechnen? Kann dies im Bebauungsplanverfahren ausgeschlossen werden?</p>	<p>Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen den Anwohnern keine direkten Kosten.</p>
	<p>Im Rahmen der öffentlichen Anhörung haben die Vertreter der Stadt Köln zugesagt, die beauftragten Gutachter der Bürgerinitiative mitzuteilen. Dies ist bisher nicht erfolgt. Es handelt sich hierbei um Verkehrsgutachter, Lärmgutachter, Umweltgutachter und Artenschutzgutachter.</p>	<p>Die Gutachten konnten im Rahmen der Beteiligungen im Stadtplanungsamt eingesehen werden.</p>

Thema	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Es wird angeregt, die Eigentumsverhältnisse sowie den Verkaufstransfer und die Verkaufsmodalitäten zwischen Stadt Köln und Caritas offen zu legen und rechtlich zu überprüfen. Das Grundstück ist damals an die Caritas mit der Auflage verkauft worden, dort ein Krankenhaus zu errichten. Es wird angeregt, dass die Stadt Köln den individuellen Grundstücksverkauf übernimmt.</p>	<p>Beschlüsse des Stadtrates zu Grundstücksangelegenheiten sind grundsätzlich nicht öffentlich. Die Anregung ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.</p>
	<p>Es wird bezweifelt, dass die Anstaltskredit GmbH oder andere Gesellschaften und Institutionen der Caritas Eigentümer des Plangebiets-Grundstückes sind. Im Rahmen des Bürgerinformationsgesetzes wird die Unterlagenübergabe oder Einsicht zur bedingten Übergabe des Grundstückes im Jahre 1927 und des größeren Grundstückes mit einer Fläche von 70 858 m² im September 1945 beantragt.</p> <p>Zusätzlich wird gefordert, den Beschluss des Rates der Stadt Köln oder eines seiner Ausschüsse einzusehen, der in den Jahren 2009/10 gegen eine zu leistende einstellige Millionensumme in € durch die Caritas oder sie vertretende Organisationen oder Gesellschaften, die Bedingungen für die Nutzung der Grundstücke geändert hat.</p>	
	<p>Es wird gebeten, eine Abschrift der öffentlichen Anhörung zuzusenden.</p>	<p>Die Niederschrift kann im Ratsinformationssystem der Stadt Köln oder direkt beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.</p>
	<p>Ein Wertverlust der Häuser und Grundstücke wird befürchtet.</p>	<p>Die Befürchtung kann nicht nachvollzogen werden. Die Planung stellt keinen Eingriff in die bodenrechtliche Situation der Bestandsbebauung dar.</p>