

Darstellung und Bewertung der zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans 67461/15 –Arbeitstitel: Nördlich S-Bahn/ Eigelstein in Köln-Altstadt/Nord– fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08. bis 28.09.2015

Im Zeitraum der Offenlage sind eine Stellungnahme der Öffentlichkeit und 5 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind fortlaufend nummeriert, die Inhalte der Stellungnahmen sind zusammengefasst dargestellt und bewertet.

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

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Inhalte der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag Rat
1.	N.N., 10.9.2015	<ul style="list-style-type: none"> - keine Bedenken gegen den Planentwurf, soweit darin soziale und kulturelle Einrichtungen zugelassen und für das Kerngebiet bestimmte Nutzungen ausgeschlossen sowie die Nutzungsbeschränkung „Brauerei“ für das Grundstück Eigelstein 41 aufgehoben werden soll - Bedenken bestehen gegen die Beibehaltung der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes zur Art der baulichen Nutzung sowie gegen die Beibehaltung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Mit der geplanten Aufgabe der Brauereिनutzung auf dem Grundstück 41 fällt die rechtliche Grundlage für die Festsetzung besonderes Wohngebiet weg. Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung spiegeln im Wesentlichen die bisher auf dem Grundstück vorhandene Bebauung wieder und lassen keinerlei Gestaltungsmöglichkeit für eine An- 	<ul style="list-style-type: none"> - das Grundstück Eigelstein 41 liegt in einem Bestandsgebiet, das von Wohnnutzungen, sonstigen Gewerbebetrieben, Läden etc. geprägt ist und eine besondere Eigenart aufweist. Das planerische Ziel der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebietes - hier insbesondere seiner Funktion als Bezirksteilzentrum - wird weiterverfolgt, sodass die Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“ für diesen Bereich sowie für die angrenzenden Bereiche weiterhin zutreffend ist. Mit der festgesetzten Geschossflächenzahl GFZ 3,0 (maximal 3 qm Geschossfläche je 1 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Inhalte der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag Rat
		<p>schlussnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorstehenden Bedenken werden zur Wahrung der Rechtsposition der Mandantin ungeachtet laufender Abstimmungsgespräche zwischen Stadt Köln und Mandantin über mögliche Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder Angebotsplans geltend gemacht - vorstehende Anregungen dürften auch bei konsensuellem Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen sein - die Gespräche mit der Stadt Köln über gemeinsame Grundstücks-Entwicklung des Grundstücks sollen fortgeführt werden. 	<p>qm Grundstücksfläche) ist eine vergleichsweise hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke zulässig. Sie entspricht der für Kerngebiete zulässigen GFZ nach § 17 Absatz 1 Bau-nutzungsverordnung. Einer Umnutzung des Grundstücks Eigelstein 41 stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67461/15-2 grundsätzlich nicht entgegen. Die Einleitung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Eigelstein 41 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer konkreten Planung ist beabsichtigt.</p>	

Lfd. Nr.	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalte der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag Rat
1.	Bundeswehr, 9.9.2015	<ul style="list-style-type: none"> - Belange berührt (Planbereich in Zuständigkeitsbereich Militärflugplatz Nörvenich), aber nicht betroffen - es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m nicht übersteigen. Sollte dies doch der Fall sein, wird zur Prüfung um Zuleitung der Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung gebeten. 	<p>Dieser Hinweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalte der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag Rat
2.	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 9.9.2015	<p>Es gibt Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen (2. Weltkrieg) im beantragten Bereich. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen (Antrag auf Kampfmitteluntersuchung). Aufschüttungen nach 1945 sind auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben, hierfür ist ein Ortstermin zu vereinbaren (Antrag auf Kampfmitteluntersuchung). Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen (Merkblatt Baugrundeingriffe). Für Teile der Fläche wird auf die Stellungnahme vom 30.09.2010 (Inhalt: Eine Auswertung des Bereichs an der Eintrachtstraße war nicht möglich, sodass Kampfmittel nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.) verwiesen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen wurden vor der Offenlage um folgenden Hinweis ergänzt: „Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsalastlasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittel-Beseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.“</p>	<p>Der Stellungnahme wurde gefolgt.</p>
3.	Deutsche Bahn AG, Immobilien, 28.9.2015	<p>keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden:</p> <p>- Ansprüche gegen die DB AG aus dem Betrieb der Eisenbahn seitens Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen.... entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i. V. m. § 906 BGB sowie dem BImSchG ...ausgeschlossen. Evtl. erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind von der Gemeinde oder einzelnen Bewerbern auf eigene Kosten vorzunehmen.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 67461/15 ist bereits seit 1984 und die 1. Änderung ist seit 1996 rechtskräftig. Im Rahmen der geplanten 3. Änderung werden lediglich wenige textliche Festsetzungen geändert. Eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt nicht. Grundsätzlich sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Ausbaus des Verkehrsknotens in den jeweils notwendigen Planfeststellungsverfahren zu klären. Folgender Hinweis wird in den B-Plan Nr. 67461/15 aufgenommen: Im Nahbereich der unterirdischen Stadtbahnstrecke (Hansaring) und der S-Bahnstrecke (Bahndamm) ergeben sich möglicherweise Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen sowie oberirdisch durch elektro-magnetische Felder. Es wird empfohlen, bei Neubau ggfs. geeignete</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt</p>

Lfd. Nr.	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Inhalte der Stellungnahmen	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag Rat
			Schutzmaßnahmen vorzusehen.	
4.	IHK, 28.9.2015	keine Anregungen		
5.	Deutsche Telekom AG, Netzproduktion, 2.9.2015	<p>keine Einwände, folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Im Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom, deren Bestand und Betrieb gewährleistet bleiben müssen. - Angaben über notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung können erst erfolgen, wenn endgültige Ausbaupläne mit Erläuterungen vorliegen(z. B. Gelände der Gaffel Brauerei). - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das entsprechende Merkblatt der FSV zu beachten. - Zur Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. - Dafür muss Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plan-gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bauherrenberatungsbüro, Venloer Str. 156, 50672 Köln, mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. - aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes in unterirdischer Bauweise nur bei koordinierter Erschließung und ausreichender Planungssicherheit möglich. 	Die Änderung des Bebauungsplans hat zum Ziel, im Bestandsgebiet bestimmte Vergnügungsstätten im festgesetzten Kerngebiet auszuschließen, kulturelle und soziale Einrichtungen im Besonderen Wohngebiet zuzulassen und die Festsetzung „nur Brauereिनutzung“ für Grundstücke zu streichen. Im Rahmen von Grundstücks - Umnutzungen ggfs. notwendige Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom von Bauherr/innen-Seite aus rechtzeitig anzuzeigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.