

## Darstellung und Bewertung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. –Arbeitstitel: „Rochusstraße“ in Köln - Ossendorf - eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen eines Aushangs im Bürgeramt vom 09.03.2017 bis zum 15.03.2017 durchgeführt. Bis einschl. 22.03.2017 konnten zudem schriftlich Stellungnahmen eingereicht werden. Es sind 12 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.03.2017 bis einschl. zum 22.03.2017 eingegangen. Eine weitere Stellungnahme ist nach der Frist eingereicht worden.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen 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 Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1 1.1	Hinsichtlich der vorliegenden Planung wird auf den Sportbetrieb auf der angrenzenden Sportanlage hingewiesen. Die Sportanlage wird derzeit von 16 Mannschaften der Sparte Fußball montags bis freitags ab ca. 15.30/16.00 Uhr durchgehend bis abends ca. 21.00 Uhr im Trainingsbetrieb, bei angesetzten Spielen in der Woche ggf. auch länger und an den Wochentagen ganztägig im Spielbetrieb genutzt. Auch an Sonntagen in der Ruhezeit von 13.00-15.00 Uhr finden Spiele statt.	Ja	Kenntnisnahme
1.2	Es wird sich positiv hinsichtlich des geplanten Bestandschutzes der Sportanlage geäußert. Um Reibungspunkte mit der geplanten Wohnbebauung von vornherein auszuschließen werden, sollten folgende Maßnahmen berücksichtigt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum Sportplatz gewandt werden nur Räume geplant, die keine lange Verweildauer haben (z. B. Bad, Küche oder Wirtschaftsraum).</li> <li>• Im Dachgeschoss wird es zur Sportplatzseite keine Fens-</li> </ul>	Ja	Die genannten Maßnahmen werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt und verbindliche Regelungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ter geben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spätere bauliche Veränderungen (z. B. Einbau von Fenstern im Dach zur Sportplatzseite) sind untersagt und können vertraglich durchgesetzt werden, da die Käufer Teile am Wohnpark erwerben, aber nicht das Haus selbst</li> <li>• Zum Sportplatz hin werden Garagen angeordnet, die bereits eine lärmindernde Wirkung erzielen.</li> <li>• Zum Sportplatz hin wird es eine Strauchhecke geben; hier wird derzeit auf unsere Frage hin noch geprüft, ob diese Hecke (rein aus psychologischen Gründen) etwas höher gezogen werden könnte; ein erhöhter Lärmschutz ist dadurch objektiv jedoch nicht zu erwarten</li> <li>• Nach Prüfung durch einen Anwalt wird eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch geplant, sodass die Geltendmachung von Abwehr- und Entschädigungsansprüchen (nicht nur für Lärm, sondern auch für Flutlicht) auch bei Rechtsnachfolgern gesichert ist. Sollten also doch Klagen der Anwohner eingereicht werden, gäbe es laut Anwalt faktisch keine Chance auf Erfolg.</li> </ul> <p>Es wird angegeben, dass der Erhalt des Sportbetriebs ohne Einschränkungen als sehr wichtig erachtet wird und unter den oben genannten Aspekten ein Miteinander zwischen neuen Anwohnern und den Vereinen als möglich erachtet wird.</p>		
2 2.1	<p>Es wird angegeben, dass unter Punkt 4.3 (Erschließung) außer Acht gelassen wurde, dass die Rochusstraße der Schulweg zahlreicher Kinder im Alter von 6-18 Jahren ist und diese durch die Baufahrzeuge Unfallgefährdungen ausgesetzt sind.</p>	Kenntnisnahme	<p>Die Anmerkung berührt nicht unmittelbar das Bauleitplanverfahren und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden Regelungen zum Baustellenverkehr getroffen. Hinsichtlich der zukünftigen zeitlich eingeschränkten Bauphase, werden Vorkehrungen zur Sicherung der Baustellenzufahrt bzw. der Baustelle vorgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
2.2	Es wird bemängelt, dass die schalltechnische Untersuchung die Beeinträchtigung durch den 50 m entfernten Schulhof des Montessori Gymnasiums nicht berücksichtigt.	Nein	Der Schulhoflärm des Montessori Gymnasiums ist unabhängig von der Intensität nach dem Toleranzgebot im Bundesimmissionschutzgesetz hinzunehmen und muss daher nicht innerhalb der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Schulhoflärm und Lärm durch Kinder gilt als sozial verträglich. Eine Betrachtung im Zuge der schalltechnischen Untersuchung ist daher nicht erforderlich.
2.3	Des Weiteren wird bemängelt, dass der Sportlärm an einem Sonntag zwischen 13 und 15 Uhr gemessen wurde. Insbesondere abends seien Punktspiele angesetzt, die weitaus höhere Lärmemissionen als der Trainingsbetrieb verursachen.	Kenntnisnahme	Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurde neben dem Gewerbe- und Straßenlärm auch der Sportplatzlärm untersucht. Es wurden dabei die vom Sportamt der Stadt Köln übermittelten Trainings- und Spielzeiten innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten berücksichtigt. Im Ergebnis ist zusammenzufassen festzuhalten, dass der Spielbetrieb mit 50 Zuschauern innerhalb der Ruhezeit sonntags von 13.00 bis 15.00 Uhr im Sinne einer Worst-case-Betrachtung zu den höchsten Emissionspegeln führt. Da gleichzeitig innerhalb der Ruhezeit die strengeren Richtwerte gelten, wird dieser ungünstigste Zustand der Beurteilung zugrunde gelegt. Sofern in dieser Zeit keine unzulässigen Immissionspegel auftreten, sind auch in allen anderen Beurteilungszeiträumen keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.
2.4	Es wird angemerkt, dass der Sportunterricht der angrenzenden Schulen nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Die beiden Sportplätze würden regelmäßig vormittags und nachmittags vom fünfzügigen Montessori Gymnasium, der Grundschule am Pistorhof sowie der Förderschule Am Lindweiler Hof genutzt.  Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die beiden Sportplätze auch für Sportfeste genutzt werden.	Ja	Der durch den Schulsport verursachte Lärm ist als sozialadäquat hinzunehmen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde insbesondere die Nutzung der Sportanlagen in der Ruhezeit sonntags betrachtet, damit ist im Hinblick auf die zu dieser Zeit geltenden strengeren Richtwerte bereits der Maximalfall berücksichtigt. Die Nutzung der Sportanlage durch Schulen ist somit indirekt berücksichtigt, Einschränkungen aus dem Schulsport ergeben sich nicht.  Hinsichtlich der Sportfeste wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um seltene Ereignis gemäß TA-Lärm handelt. Durch die

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			städtebauliche Konzeption und die vorgesehene Grundrissorientierung der geplanten Bebauung ergeben sich für Sportfeste keine zusätzliche Einschränkung durch die geplante Wohnbebauung.
2.5	Es wird ausgeführt, dass der Stadt Köln bessere Gebiete, die stadt- und zentrumsnah bebaut werden könnten, zur Verfügung stehen um wohnbauliche Entwicklungen vorzunehmen.	Nein	Die Stadt Köln hat bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes die vorliegende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend wird ein Entwicklungspotenzial in dieser Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung gesehen. Durch die Aktivierung der innerstädtischen Potenzialfläche können in einer gut integrierten Lage Angebote im Bereich der Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Mit der Planung wird das planerische Ziel der Nachverdichtung verfolgt, um zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung zu schaffen.
2.6	Durch eine Bebauung würden einheimische Tiere vertrieben, möglicherweise sogar getötet. Zudem würden die wenigen ökologischen Nischen verschwinden und somit auch möglicherweise seltene Arten. Daher sei die unter Punkt 5.1. (Artenschutz) genannte Ausführung nicht haltbar.	Nein	Im Verfahren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I und II in enger Abstimmung mit dem Fachamt durchgeführt. Insgesamt konnte im Rahmen der Stufe I (Dezember 2015) für 5 planungsrelevante Arten ein Vorkommen und eine Betroffenheit nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Zur Klärung des vorhandenen Artenspektrums und der Habitatfunktion des Plangebietes für planungsrelevante Arten wurden im Zuge der Artenschutzprüfung Stufe II von März bis Juni 2016 faunistische Bestandserfassungen der Artengruppen Fledermäuse und Avifauna durchgeführt. Bestätigt wurden lediglich Vorkommen der Zwergfledermaus im Umfeld des Plangebietes. Hinsichtlich der Avifauna konnten im Plangebiet keine Vorkommen planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden. Das Plangebiet wird lediglich von häufig vorkommenden Arten der Siedlungsgebiete, wie Amsel, Meisen, Grünfink, Rotkehlchen etc., zur Nahrungssuche und teilweise als Brutplatz genutzt. Hinsichtlich der Zwergfledermaus konnten jagende Tiere in den umliegenden Parks und der Sportanlage erfasst werden. Das Plangebiet wurde von Fledermäusen nur kurzzeitig überflogen und kann daher maximal als einge-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>schränktes Nahrungsrevier bezeichnet werden. Die Art-für-Art Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Zwergfledermaus keine Erfüllung von Verbotstatbeständen zu prognostizieren ist.</p> <p>Insgesamt kommt die mit dem Fachamt abgestimmte, vertiefende Prüfung der Artenschutzprüfung (Stufe II) zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden können und keine Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich und es steht einer Zulassung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts im Wege. Artenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung) werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
2.7	Es wird darum gebeten, aufgrund der dargestellten Sachverhalte das Bauvorhaben nicht zu genehmigen bzw. umzusetzen.	Nein	Die Genehmigung des Bauvorhabens ist nicht unmittelbar Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Eine Genehmigung kann nach Prüfung der Unterlagen im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hat sich der Rat der Stadt Köln zur wohnbaulichen Entwicklung der Fläche entschieden, um der Wohnraumvorsorge Rechnung zu tragen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Beitrag zur Deckung der hohen Wohnraumnachfrage im Stadtteil Ossendorf geleistet.
3 3.1	<p>Das Vorhaben wird seitens des Einwenders abgelehnt. Es wird angemerkt, dass das Vorhaben spezifisch für die Belange und finanziellen Interessen des Vorhabenträgers geschaffen ist. Dadurch wird eine dem Planungsraum angemessene Nutzung, wie z. B. zusätzliche Flächen oder Gebäude für die angrenzende Schule oder Schaffung von Kindertagesstätten verhindert.</p> <p>Im Stadtteil Ossendorf werde derzeit sehr viel neuer Wohn-</p>	Nein	Plangebende Behörde ist die Stadt Köln (Planungshoheit). Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die gekoppelte Zusammenarbeit von plangebender Behörde und Vorhabenträger zu sichern. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 15.12.2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet einzuleiten, um das Gebiet einer städtebaulich geordneten, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Der Flächennutzungsplan der Stadt

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>raum geschaffen. 300 m weiter entstünden die „Ossendorfer Gartenhöfe“, Wohnhäuser der Wohnungsgenossenschaft „Die Ehrenfelder e.G.“ mit 435 Wohneinheiten, im nahegelegenen Wohngebiet Butzweilerhof entstehe ein neues Wohnviertel.</p> <p>Die Flächen im Plangebiet böte sich z. B. für den Ausbau der Sportanlagen der Schule oder für Schulgebäude oder für eine Kita an.</p>		<p>Köln stellt die Flächen bereits als Wohnbauflächen dar.</p> <p>Ein Bedarf für eine Schule oder Kindertagesstätten besteht an diesem Standort nicht.</p>
3.2	<p>Es wird angeführt, dass die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten (Lärmgutachten und die artenrechtliche Prüfung) nicht von dem Einwender eingesehen werden durfte. Dies widerspreche den Grundsätzen des Informationsfreiheitsgesetz (IFG).</p>	Nein	<p>Die Gutachten wurden in Abstimmung mit den Fachämtern erarbeitet und werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.</p>
3.3	<p>Es wird angemerkt, dass Informationen vorliegen, dass Lärmmessungen vorliegen, die nur sonntags zwischen 11 und 13 Uhr durchgeführt wurden, da man Klagen gegen den Lärm der Sportanlage von potenziellen Anliegern befürchte. Tatsächlich werde der größte Lärmpegel zu anderen Tageszeiten und an anderen Wochentagen erreicht. Aus diesem Grund werde das der Planung zu Grunde liegende Lärmgutachten angezweifelt.</p>	Nein	<p>Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten untersucht neben dem Sportlärm auch den Straßenverkehrs- und Gewerbelärm sowie die planbedingten Lärmauswirkungen auf die Umgebung. Signifikante Lärmauswirkungen auf die Umgebung konnten nicht bestätigt werden. Aus dem Gutachten geht hervor, dass insbesondere durch den Sportlärm Restriktionen für die Planung einhergehen. Lärmschutzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß Baugesetzbuch Rechnung zu tragen.</p>
3.4	<p>Es wird angemerkt, dass der Eindruck entstünde, das Gutachten sei nur zugunsten des Investors erarbeitet worden.</p>	Nein	<p>Das Gutachten wurde durch einen unabhängigen Gutachter in enger Abstimmung mit dem Fachamt durchgeführt.</p>
3.5	<p>Es wird bemängelt, dass die Zufahrt zu dem geplanten Vorhaben sehr beengt ist und diese eine Gefahr für die Schüler auf dem Schulweg darstellt.</p>	Nein	<p>Die Erschließung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Fachamt erarbeitet und dabei wurden sämtliche Sicherheitsfragen hinsichtlich der Zufahrt in Augenschein genommen. Es wird seitens der Verwaltung kein erhöhtes Unfallrisiko innerhalb des</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Erschließungsstiches gesehen. Eine signifikante Mehrbelastung des Verkehrsaufkommens ist durch die Planung nicht zu erwarten, sodass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit einhergehen.
3.6	Es wird angemerkt, dass der südlich als Fuß- und Radweg ausgewiesene, bestehende Weg als Durchfahrt für Kleinroller, eventuell sogar für Autos, genutzt wird. Es wird unterstellt, dass die Stadt Köln diesen Zustand toleriert, um eine leichtere Zuwegung zum Plangebiet zu erlangen.	Nein	Die Anmerkung betrifft nicht die Thematik der Bauleitplanung. Die Problematik der unsachgemäßen Nutzung des vorhandenen Fuß- und Radweges ist dem zuständigen Amt (Ordnungsamt) zu melden. Ordnungswidriges Verhalten ist nicht Regelungsinhalt der hier vorliegenden Planinhalte.
3.7	Es wird angemerkt, dass auch der geplante südliche Weg zum südlich gelegenen Park schnell als illegale Zuwegung genutzt werden kann.	Nein	Die Anmerkung betrifft nicht die Thematik der Bauleitplanung. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden weitere Verkehrslenkende Maßnahmen zur Unterbindung von unerlaubten Durchfahrtsverkehren untersucht. Es ist nicht Ziel der Stadt Köln, an dieser Stelle eine zusätzliche Erschließung auf das Plangebiet zu ermöglichen. Die gewählte Straßenraumbreite zu den südlichen Reihenhäusern dient der Zuwegung für Rettungsfahrzeuge.
3.8	Es wird weiter angemerkt, dass laut Aussage der Stadt Köln eine Genehmigung der Bebauung nur erteilt werden kann, wenn die Feuerwehr dort eine Zuwegung von der südlichen Parkseite aus durch die Bestandsmauer hindurch erhält. Diese Schaffung der neuen Zuwegung ist in der Planbeschreibung nur als Fußgänger- und Radweg ausgewiesen. Dadurch wird eine versteckte Durchfahrt geschaffen und ist für die Einwander nicht akzeptabel. Daher wird gefordert, dass der notwendige Rettungsweg über die reguläre Zuwegung erfolgen soll.	Nein	Die geplante Fußwegeverbindung wird mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Eine Befahrung des geplanten Fußweges ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die Rochusstraße in das Plangebiet. Die südlichen Reihenhäuser sind von dort fußläufig mittels Trageleitern zu erreichen. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden weitere verkehrslenkende Maßnahmen zur Unterbindung von unerlaubten Durchfahrtsverkehren zum Park untersucht. Generell ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass das Befahren der geplanten Fußwegeverbindung ordnungswidrig ist. In diesem Fall würde daher ordnungsrechtlich gegen etwaige Verstöße vorgegangen. Sofern dies erforderlich wird, kann durch Poller die Befahrung des Fußweges ausgeschlossen werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
3.9	<p>Der Einwender gibt an, dass neben den geplanten Bauoffensiven der Stadt Köln gleichzeitig auch dafür gesorgt werden müsse, dass Grünflächen als Erholungsmöglichkeiten für die Einwohner und als Lebensraum für Kleintiere und Singvögel erhalten bzw. geschaffen werden.</p> <p>Die nicht einsehbare artenrechtliche Untersuchung solle angeblich ergeben haben, dass keine Fledermäuse und andere schützenswerte Tiere und Fauna auf der Grundstücksfläche angesiedelt seien. Nach eigenen Beobachtungen haben sich Singvögel wie z.B. der seltene Zaunkönig, Rotkehlchen und Kleiber sowie Grün- und Buntspechte in der Grünfläche angesiedelt. Auch viele Fledermäuse könnten an lauen Sommerabenden im Garten sitzend beobachtet werden. Es wird angeregt, darüber nachzudenken, die Fläche der Parkanlage zuzuschreiben.</p>	Nein	<p>Das in Rede stehende Plangebiet wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund des bestehenden Rochusparkes und weiterer Naherholungsangebote (Blücherpark, Äußerer Grüngürtel Köln) werden keine weiteren Bedarfe für Flächen zur Naherholung innerhalb des Siedlungskörpers erkannt. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat die Einleitung des Bebauungsplanes mit dem Ziel zur wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes beschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Öffentlichkeit im Zuge der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit zur Mitwirkung gegeben. Dabei wird die Artenschutzprüfung mit ausgelegt.</p> <p>Insgesamt kommt die mit dem Fachamt abgestimmte, vertiefende Prüfung der Artenschutzprüfung (Stufe II) zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden können und keine Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich und es steht einer Zulassung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts im Wege. Artenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenbeschränkung) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
3.10	<p>Zusammenfassend bittet der Einwender darum, die Planung und Nutzungsmöglichkeiten zu überdenken, und hinterfragt die Vorgehensweise. Es wird angekündigt, dass sich das Recht vorbehalten wird, beim Verwaltungsgericht Köln, Oberverwaltungsgericht Münster und Bundesverwaltungsgericht Leipzig Klage gegen die Art der Bebauung und Vorgehensweise einzureichen.</p>	Nein	<p>Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung des Plangebietes hat sich die Stadt Köln auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sowie der Stadtentwicklungsausschuss mit der Einleitung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens für die wohnbauliche Entwicklung entschieden, um der hohen Wohnraumnachfrage in Köln-Ossendorf Rechnung zu tragen. Das gewählte Verfahren entspricht den Anforderungen des Baugesetzbuches. Das Plangebiet stellt ein brachliegendes Flächenpotenzial innerhalb des Siedlungskörpers mit vorhandener Infrastruktur dar. Mit der</p>



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes wird dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB der Vorzug gegeben und auf einen Rückgriff auf Außenbereichsflächen verzichtet.</p>
<p>4 4.1</p>	<p>Der Einwender äußert hinsichtlich der Planung große Sicherheitsbedenken. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Frequentierung der Rochusstraße durch Schulkinder und anderer Nutzer eine erhöhte Gefährdung durch eine neue Zufahrt entsteht.</p>	<p>Nein</p>	<p>Die Erschließung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Fachamt erarbeitet und dabei die geltenden Vorschriften berücksichtigt. Daher wird seitens der Verwaltung kein erhöhtes Unfallrisiko innerhalb des Erschließungsstiches gesehen. Eine signifikante Mehrbelastung des Verkehrsaufkommens ist durch die Planung nicht zu erwarten, sodass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit einhergehen.</p>
<p>4.2</p>	<p>Es wird angezweifelt, dass ein Klageausschluss hinsichtlich der Lärmbelästigung durch den vorhandenen Sportbetrieb innerhalb des Grundbuches festzulegen sei. Zudem hätte die Vergangenheit gezeigt, dass sobald genügend Beschwerden vorliegen, eine Einschränkung des Sportbetriebs vorgenommen werden würde. Daher ist nicht nachvollziehbar, dass ein Bauantrag für eine Kita abgelehnt wurde. Die Kita hätte sich aus Gründen der Lärmbelästigung deutlich besser in das Umfeld (Sportstätten) eingefügt und wäre für deutlich mehr, als für 11 Familien eine große Hilfe gewesen.</p>	<p>Nein</p>	<p>Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes hat sich die Stadt Köln für die wohnbauliche Entwicklung der Flächen entschieden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen, um die Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen, um den hohen Wohnraumbedarf in Köln-Ossendorf nachzukommen.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Wohnbebauung im Plangebiet zu realisieren. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen gem. § 1 Abs. 6 BauGB werden dabei berücksichtigt. Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt, es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und es werden Maßnahmen zum Schutz der künftigen Wohnbevölkerung gemäß Baugesetzbuch in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen des Bebauungsplanes sind im Baugenehmigungsverfahren und in der Ausführungsplanung verbindlich zu berücksichtigen.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es auch, dass die umliegenden Bestandsnutzungen durch die geplante Wohnbebauung keine</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Einschränkungen erfahren.</p> <p>Ein Bauantrag für eine Kita lag am Standort nicht vor, hierzu gab es lediglich eine informelle Anfrage im Jahr 2013. Ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, mit der Zielsetzung eine Kita am Standort zu realisieren, wurde nicht gestellt.</p> <p>Die geplante Nutzung wird sich in das bestehende städtebauliche Umfeld harmonisch einfügen und die Wohnbebauung entlang der Rochusstraße sinnvoll ergänzen. Konflikte mit der angrenzenden Sportstätte werden durch dezidierte Festsetzungen im Bebauungsplan sowie Regelungen im Durchführungsvertrag ausgeschlossen.</p>
4.3	<p>Es wird weiter angemerkt, dass man hofft, dass das Bauvorhaben nicht genehmigt wird. Es sei sinnvoller aufgrund des Artenreichtums dieses Stück Land als Grünausgleichsfläche zu erhalten..</p>	Nein	<p>Das in Rede stehende Plangebiet wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund des bestehenden Rochusparkes und weiterer Naherholungsangebote (Blücherpark, Äußerer Grüngürtel Köln) werden keine weiteren Bedarfe für Flächen zur Naherholung im näheren Umfeld erkannt. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat die Einleitung des Bebauungsplanes mit dem Ziel zur wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes beschlossen.</p>
5	<p><i>Siehe Stellungnahme 3 (3.1 bis 3.10)</i></p> <p>Zusätzlich zu den Ausführungen analog der Stellungnahme 3 wird nochmals besonders auf die vielen Kinder hingewiesen, die auf dem Bürgersteig Fahrrad fahren. Der Bürgersteig sei von der engen Durchfahrt nicht einsehbar. Der Einwender weist in diesem Zusammenhang auf Probleme beim Ausfahren aus der eigenen Garage hin.</p>	Ja	<p><i>Siehe Stellungnahme 3 (3.1 bis 3.10)</i></p> <p>Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist alleine über das Flurstück 2104 möglich. Ein Zugriff auf z. B. die bestehenden Fußwege des südlich gelegenen Rochusparkes zur Erschließung des Plangebietes ist nicht möglich. Die Erschließung wurde in enger Zusammenarbeit zwischen Fachingenieuren (Erschließungsplaner) und dem Fachamt erarbeitet. Die geltenden Vorschriften wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Erschließung des Plangebietes ist demnach über die geplante Zufahrt möglich. Die Bedenken des Einwenders hinsichtlich der geplanten</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			ten Erschließung werden daher nicht geteilt.
6	<i>Siehe Stellungnahme 3 (3.1 bis 3.10)</i>		<i>Siehe Stellungnahme 3 (3.1 bis 3.10)</i>
7	<p>Der Einwender gibt an, dass das Plangebiet durch eine Ziegelmauer insbesondere zur östlichen Bebauung abgegrenzt wird.</p> <p>Dem vorliegenden Planungskonzept sei jedoch nicht zu entnehmen, ob diese Mauer erhalten bleiben soll. Eher unspezifisch werde erläutert, dass „die Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und /oder Zäunen einheitlich“ erfolgen solle. Eine neue Einfriedung in Form einer Hecke, wie schematisch im Städtebaulichen Konzept dargestellt, lasse erahnen, dass die dargestellte Hecke als Einfriedung in Gänze auf dem Grundstück des Plangebiets stehe wie derzeit die Ziegelmauer. Eine Einfriedung auf der Grundstücksgrenze scheine auch wegen der grenzständigen Bebauung auf den Flurstücken 350/99 und 351/99 städtebaulich schwierig zu realisieren. Diese würde mehrfach von der Grundstücksgrenze weg verspringen.</p> <p>Der Verbleib der Ziegelmauer als Einfriedung wird als städtebaulich positiv erachtet. Zudem wird angemerkt, dass der Verbleib der Mauer den historischen Kontext des Plangebietes erhalten würde.</p> <p>Es wird darum gebeten diese Mauer zu erhalten und im Bebauungsplan festzuschreiben.</p>	Kenntnisnahme	Die in Rede stehende Ziegelmauer befindet sich auf dem Grundstück des Vorhabenträgers, daher obliegt es dem Vorhabenträger diese zu erhalten oder durch eine andere Einfriedung zu ersetzen. Sofern die Standsicherheit gegeben ist, kommt ein Erhalt dieser Mauer in Betracht und wird im Rahmen des weiteren Planungsprozesses geprüft.
8	<i>Siehe Stellungnahme 3 (3.1 bis 3.10)</i>		<i>Siehe Stellungnahme 3 (3.1 bis 3.10)</i>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
9 9.1	Der Einwender lehnt das „vorhabenbezogene städtebauliche Planungskonzept“ für das rückwärtige Plangebiet im Bereich der Rochusstraße Nr. 201 bis 2017, dass durch eine zu errichtende Zufahrt direkt neben dem Haus des Einwenders erschlossen werden soll, mit Entschiedenheit ab.	Nein	Die verkehrliche und sonstige Erschließung des Flurstückes 496/99 an die Rochusstraße ist allein über das Flurstück 2104 möglich. Ein Zugriff auf z. B. die bestehenden Fußwege des südlich gelegenen Rochusparkes zur Erschließung des Plangebietes ist nicht möglich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Erschließung über die straßenseitige Baulücke (Flurstück 2104) war bereits vor Einleitung des vorliegenden Bebauungsplanes vorhanden. Die Erschließung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Fachamt erarbeitet und dabei die geltenden Vorschriften berücksichtigt.
9.2	Es wird angemerkt, dass im Erläuterungstext des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Behauptungen und Argumente angeführt werden, die einzig auf die Errichtung und den Verkauf der „Wohlfühlhäuser der Deutschen Reihenhäuser AG“ abzielen.	Nein	Plangebende Behörde ist die Stadt Köln (Planungshoheit). Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die gekoppelte Zusammenarbeit von plangebender Behörde und Vorhabenträger zu sichern. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 15.12.2016 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das in Rede stehende Gebiet einzuleiten, um das Gebiet einer städtebaulich geordneten, wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt die Flächen bereits als Wohnbauflächen dar; der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Flächennutzungsplanes zu ermöglichen.
9.3	Es wird die Formulierung „Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche im Stadtteil Ossendorf“ kritisiert und angemerkt, dass außer Acht gelassen wird, dass die Fläche zu keiner Zeit wirklich genutzt wurde, außer als vormaliger Tennisplatz der ehemaligen Rheinischen-Apparate-Bau, die dort weit über 100 Jahre ansässig war. Die Nutzung dieser Brachfläche als Erweiterung des Firmengeländes sei seinerzeit mit Hinweis auf § 35 BauGB verwehrt worden, was letztlich zur Aufgabe	Nein	Das Plangebiet wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt; das Grundstück bildet somit eine baulich mindergenutzte Grünlandbrache im Hinterland der Rochusstraße. Im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.v.m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (u. a. Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Vorhaben im Plangebiet richteten sich vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 35 BauGB. Dem Voreigentümer des

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>des Firmenstandorts geführt habe.</p> <p>Es wird angemerkt, dass die Fa. Lidl die Fläche im Jahr 2004 gekauft und lange versucht habe diese gewinnbringend zu veräußern, was jedoch hinsichtlich der Kölner Verwaltung mit Berufung auf § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) lange abgelehnt wurde. Mit dem Verkauf an die „Deutsche Reihenhäuser AG“ habe die Lidl-Stiftung ihr Ziel erreicht. Die Investorin versuche nun eine „geordnete städtebauliche Entwicklung“ in direkter Nachbarschaft zu den Sportstätten in Köln Ossendorf voran zu treiben.</p>		<p>Grundstückes stand es frei, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um Planungsrecht für die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es nun, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer städtebaulich geordneten Wohnraumentwicklung im Plangebiet zu ermöglichen. Mit den benachbarten Wohnhäusern an der Rochusstraße ist die Umgebung des Plangebietes bereits wohnbaulich vorgeprägt. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gewürdigt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß Baugesetzbuch berücksichtigt.</p>
9.4	<p>Aus der Nähe zu den Sportstätten ergebe sich ein sehr eigentümliches „Bebauungs- und Gestaltungskonzept“. Dies sehe vor, das die zukünftigen Bewohner der geplanten 12 Reihenhäuser ihren Wohn- und Freibereich im östlichen, den Sportstätten schallabgewandten Teil einzurichten haben, denn zu den Sportplätzen hin sollten keine Räume liegen, die zum dauernden Aufenthalt bestimmt seien. Auch im ausgebauten Dachgeschoss sei deswegen nur eine Gaube „nach Osten“ vorgesehen. Diese vorgeschriebene Nutzung solle in einem Durchführungsvertrag geregelt werden.</p>	Nein	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen gem. § 1 Abs. 6 BauGB Rechnung zu tragen. Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt, es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt und es sind hieraus Maßnahmen zum Schutz der künftigen Wohnbevölkerung gemäß Baugesetzbuch in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen des Bebauungsplanes sind im Baugenehmigungsverfahren und somit in der Ausführungsplanung verbindlich. Insgesamt ermöglicht die geplante Bebauung des Vorhabenträgers die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche im Einklang des Baugesetzbuches und des Immissionsschutzes einer Wohnnutzung zuzuführen.</p>
9.5	<p>Es sei keine Realteilung geplant, sondern eine Eigentümergemeinschaft. Dieses eigentümliche Eigentümermodell lasse Raum für eine weitere „rechtlich fragwürdige Regelung“, die als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, einen Verzicht der Sportvereine auf Ihren berechtigten Einspruch ermöglichen soll. Weiter wird eine vorgeschlagene Erklärung der Vorhabenträgerin hinsichtlich eines Verzichts einer</p>	Nein	<p>Der Investor plant, eine Teilung des Wohngebiets nach dem Wohneigentumsgesetz (WoEigG) zu vollziehen. Dadurch sollen von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert werden. Dadurch erhalten alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum, die Pflege und Instandhaltung der gemeinsamen privaten Wege, Pkw-Abstellflächen</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Geltendmachung von Abwehr- und Entschädigungsansprüchen nach §§ 1004 i.v.m. 906 BGB sowie auf Ansprüche aus dem Nachbarrechtsgesetz zitiert. Danach habe der Eigentümer der Flurstücke 496/99 und 2104 (etc.pp) Einwirkungen aller Art, insbesondere durch Lärm und Lichteinfall durch Flutlichtbeleuchtung, die von der benachbarten Sportanlage, gleich ob in gegenwärtiger oder etwaiger zukünftiger geänderter Gestalt, gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber entschädigungslos zu dulden. Ein solch umfänglicher Verzicht auf Abwehr- und Entschädigungsansprüche dürfte unter Berücksichtigung der allgemeinen Handlungsfreiheit gem. Art. 2 Abs. 1 GG grundsätzlich streitbefangen sein. Das vorhabenbezogene städtebauliche Planungskonzept beruhe auf einem rechtlich fragwürdig erscheinendem Konstrukt und verfolge nicht das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Daher ist aus Sicht des Einwenders die planungsrechtliche Voraussetzung für das Konzept nicht gegeben.</p>		<p>und gemeinschaftlichen Grünflächen. Dies geschieht unter anderem daher, da das Amt 66 einer privaten Zufahrt nur zustimmt, wenn die rechtlichen Pflichten der Instandhaltung, Pflege und Errichtung eindeutig geklärt sind. Den künftigen Bewohnern werden die vertragsgemäßen Verpflichtungen bekannt sein.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen gem. § 1 Abs. 6 BauGB Rechnung zu tragen. Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt, es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und es sind Maßnahmen zum Schutz der künftigen Wohnbevölkerung gemäß Baugesetzbuch in den Bebauungsplan aufgenommen (Grundrissanordnung, nicht öffentbare Fenster an lärmbelasteten Fassaden). Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen des Bebauungsplanes sind im Baugenehmigungsverfahren und somit in der Ausführungsplanung verbindlich. Ziel des Bebauungsplanes ist es auch, dass die umliegenden Bestandsnutzungen durch die geplante Wohnbebauung keine Einschränkungen erwartet.</p>
9.6	<p>Es wird angemerkt, dass die geplante Zufahrt über eine private Stichstraße zwischen den Häusern 217 und 219 lediglich aus einer sehr engen Baulücke bestehe, welche schlecht einsehbar sei. Diese „Baulücke“ sei zu keiner Zeit als Fahrweg genutzt worden und stelle somit eine Gefahr für die Schüler/Innen auf ihrem Weg zur Schule dar. Der bestehende Verkehr wird durch den Liefer- und Kundenverkehr des Lidl-Marktes als bereits angespannt beschrieben. Nicht umsonst sei dieser Bereich mit einem auf dem Asphalt aufgezeichneten Gefahrenzeichen (Nr. 136) gekennzeichnet. Eine weitere Belastung durch die An- und Abfahrt von bis zu 16 Fahrzeugen verschärfe diese Gefahrensituation. Es wird eine Umpfanung vorgeschlagen, die eine Zufahrt über den südlich</p>	Nein	<p>Die verkehrliche und sonstige Erschließung des Flurstückes 496/99 an die Rochusstraße ist allein über das Flurstück 2104 möglich. Ein Zugriff auf z. B. die bestehenden Fußwege des südlich gelegenen Rochusparkes zur Erschließung des Plangebietes ist nicht möglich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Erschließung über die straßenseitige Baulücke (Flurstück 2104) war bereits vor Einleitung des vorliegenden Bebauungsplanes vorhanden. Die Erschließung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Fachamt erarbeitet und dabei wurden sämtliche Sicherheitsfragen hinsichtlich der Zufahrt in Augenschein genommen. Es wird seitens der Verwaltung kein erhöhtes Unfallrisiko innerhalb des Erschließungsstiches gesehen. Eine signifikante Mehrbelastung des Verkehrsaufkommens ist durch die Planung nicht zu</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>geplanten Fuß- und Radweg vorsieht, da dieser laut Einwender auch als Rettungsweg dienen muss um eine Genehmigung für die vorhabenbezogenen Wohnbebauung zu erhalten.</p>		<p>erwarten, sodass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit einhergehen.</p> <p>Die geplante Fußwegeverbindung wird mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Eine Befahrung des geplanten Fußweges ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die Rochusstraße in das Plangebiet. Die südlichen Reihenhäuser sind von dort fußläufig mittels Trageleitern zu erreichen. Im Rahmen der Ausführungsplanung werden weitere verkehrlenkende Maßnahmen zur Unterbindung von unerlaubten Durchfahrtsverkehren zum Park untersucht. Generell ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass das Befahren der geplanten Fußwegeverbindung ordnungswidrig ist. In diesem Fall würde daher ordnungsrechtlich gegen etwaige Verstöße vorgegangen. Sofern dies erforderlich wird, kann durch Poller die Befahrung des Fußweges ausgeschlossen werden.</p>
9.7	<p>Der Einwender widerspricht dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung, da ihm aus eigener Beobachtung Gartenschläfer auf dem Gelände aufgefallen sind. Diese sind laut Einwender als eine nationale Verantwortungsart innerhalb der nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt eingestuft.</p>	Nein	<p>Im Verfahren wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I und II) in enger Abstimmung mit dem Fachamt durchgeführt. Im Vorfeld wurde das Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) zu potentiellen Vorkommen planungsrelevanter Arten abgefragt. Insgesamt konnte im Rahmen der Stufe I (Dezember 2015) für 5 planungsrelevante Arten ein Vorkommen und eine Betroffenheit nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Zur Klärung des vorhandenen Artenspektrums und der Habitatfunktion des Plangebietes für planungsrelevante Arten haben im Zuge der Artenschutzprüfung Stufe II von März bis Juni 2016 faunistische Bestandserfassungen u. a. der Artengruppen Fledermäuse und Avifauna stattgefunden. Hinweise auf Vorkommen von Gartenschläfern konnten bei den Kartierungen nicht bestätigt werden. Der Gartenschläfer wird nicht im FIS geschützte Arten NRW des LANUV NRW aufgeführt. Die „Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt“ entfaltet keine Relevanz für Bebauungsplan-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Verfahren.</p> <p>Insgesamt kommt die vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden können und keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG erfüllt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich und es steht einer Zulassung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts im Wege.</p>
9.8	<p>Der Einwender kritisiert die Formulierung unter Punkt 5.2 des Erläuterungstextes, dass „eine Lärmvorbelastung“ aufgrund der Lage des Plangebietes zu „vermuten“ sei, zumal der Sportlärm, der auf das Plangebiet einwirke, wesentliche Grundlage für das vorgestellte Bebauungskonzept und die daraus resultierenden Einwände sei.</p> <p>Weiter vermutet der Einwender, dass ein Lärmgutachten, das auf die tatsächliche Situation vor Ort eingehe und ein bewertbares Belastungsprofil für alle Beteiligten darstellen könne, bis heute nicht erstellt wurde.</p> <p>Er bemängelt, dass Lärmquellen, wie der Pausenlärm des Montessori Gymnasiums oder der Lärm durch den Sportunterricht nicht berücksichtigt wurden. Darüber hinaus seien sogenannte Beurteilungszeiträume definiert worden, die mit den ihm bekannten Nutzungszeiten nicht übereinstimmen.</p>	Nein	<p>Kenntnisnahme. Die tatsächliche Lärmeinwirkung auf das Plangebiet, die Bewertung der Lärmintensität sowie daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen können erst nach Abschluss einer schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelwerke in detaillierter Form erfolgen. So ist aus der bestehenden Umgebung heraus vorerst eine Lärmvorbelastung subjektiv zu vermuten. Darauf zielt auch das städtebauliche Konzept mit der Grundrissorientierung mit der vom Lärm abgewandten Anordnung schutzwürdiger Aufenthaltsräume ab.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden neben des Gewerbe- und Straßenlärms der Sportplatzlärm untersucht. Es wurden dabei die vom Sportamt der Stadt Köln übermittelten Trainings- und Spielzeiten innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten berücksichtigt. Im Ergebnis ist zusammenzufassen, dass die vom Schallschutzgutachten empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt wurden, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dem Immissionsschutz im Sinne des Baugesetzbuches Rechnung zu tragen.</p> <p>Der durch den Schulsport verursachte Lärm ist unabhängig von der Intensität nach dem Toleranzgebot im Bundesimmissionsschutzgesetz hinzunehmen und muss daher nicht innerhalb der Planung berücksichtigt werden. Schulhoflärm und Lärm durch</p>



Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Kinder gilt als sozial verträglich.
9.9	Des Weiteren bemängelt der Einwender, dass der entstehende Staub durch die Ascheplätze als weitere Immissionsquelle überhaupt nicht erwähnt wurde. Bei vorherrschenden Winden aus Nord-West nebele er regelmäßig das Plangebiet ein.	Nein	Kenntnisnahme. Ein erhöhter Schutzanspruch durch eine eventuelle Belästigung durch die Ascheplätze der benachbarten Sportvereine geht für die bestehende und künftige Bevölkerung aus der allgemeinen Rechtsauffassung nicht einher. Eine Gesundheitsgefährdung durch die vorgenannte Sportnutzung ist nicht zu erkennen und bedarf somit nicht der Regelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
9.10	Der Einwender fordert den Bezirksbürgermeister auf entschieden gegen die Pläne vorzugehen. Gleichzeitig wird um Zusammenarbeit mit dem Sportausschuss gebeten, um sicherzustellen, dass Einschränkungen der städtischen Sporteinrichtungen unterbunden werden.	Nein	Eine Beteiligung der Behörden und Fachämter gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen aus beiden Beteiligungsprozessen werden im weiteren Verfahren öffentlich ausgelegt. Das Amt 52 (Sportamt) wurde diesbezüglich beteiligt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen gem. § 1 Abs. 6 BauGB Rechnung zu tragen. Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt, es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und es sind Maßnahmen zum Schutz der künftigen Wohnbevölkerung gemäß Baugesetzbuch in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen des Bebauungsplanes sind im Baugenehmigungsverfahren und somit in der Ausführungsplanung verbindlich. Ziel des Bebauungsplanes ist es auch, dass die umliegenden Bestandsnutzungen durch die geplante Wohnbebauung keine Einschränkungen erwartet.
10	<i>Siehe Stellungnahme 3 (3.1 bis 3.10)</i>		<i>Siehe Stellungnahme 3 (3.1 bis 3.10)</i>
11 11.1	Der Einwender befürchtet ein Vorgehen der zukünftigen Eigentümer gegen den Sportplatz und damit eine Einschränkung	Ja	Durch verbindliche Vorgaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, entsprechenden Verpflichtungen im Durchführungsvertrag, einer Grunddienstbarkeit und entsprechenden dazu korres-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	kung des sportlichen Angebots.		<p>pondierenden vertraglichen Regelung wird sichergestellt, dass sich aus dem geplanten Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen des Sportbetriebes auf den Sportanlagen der Rochusstraße I und II ergeben. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen gem. § 1 Abs. 6 BauGB Rechnung zu tragen. Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewürdigt, es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und es sind Maßnahmen zum Schutz der künftigen Wohnbevölkerung gemäß Baugesetzbuch in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen des Bebauungsplanes sind im Baugenehmigungsverfahren und somit in der Ausführungsplanung verbindlich zu berücksichtigen.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es auch, dass die umliegenden Bestandsnutzungen durch die geplante Wohnbebauung keine Einschränkungen erfahren.</p>
11.2	Weiter befürchtet der Einwender eine Gefahrensituation durch die geplante Zufahrt für Fußgänger und Radfahrer.	Nein	<p>Die verkehrliche und sonstige Erschließung des Flurstückes 496/99 an die Rochusstraße ist allein über das Flurstück 2104 möglich. Ein Zugriff auf z. B. die bestehenden Fußwege des südlich gelegenen Rochusparkes zur Erschließung des Plangebietes ist nicht möglich. Die Erschließung wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Fachamt erarbeitet und dabei die geltenden Vorschriften berücksichtigt. Daher wird seitens der Verwaltung kein erhöhtes Unfallrisiko innerhalb des Erschließungsstiches gesehen. Eine signifikante Mehrbelastung des Verkehrsaufkommens ist durch die Planung nicht zu erwarten, sodass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit einhergehen.</p>
11.3	Der Einwender bemängelt, dass der Bürgersteig der Rochusstraße von Radfahrern genutzt wird.	Kenntnisnahme	<p>Die Anmerkung betrifft nicht die Thematik der Bauleitplanung. Die Problematik der unsachgemäßen Nutzung des vorhandenen Fußweges ist dem zuständigen Amt (Ordnungsamt) zu melden.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Ordnungswidriges Verhalten ist nicht Regelungsinhalt der hier vorliegenden Planinhalte.
11.4	Der Einwender regt, an für das Plangebiet eine andere Nutzung zu finden und kündigt an, sich mit allen Mitteln gegen die geplanten Neubauten zu wehren	Nein	Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung des Plangebietes hat sich die Stadt Köln auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sowie der Stadtentwicklungsausschuss mit der Einleitung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens für die wohnbauliche Entwicklung entschieden, um der hohen Wohnraumnachfrage in Köln-Ossendorf Rechnung zu tragen. Mit der wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes wird dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB der Vorzug gegeben und auf einen Rückgriff auf Außenbereichsflächen verzichtet. Die Verwaltung ist davon überzeugt, dass eine angemessene und ausgewogene Planung in Abwägung der unterschiedlichen Belange erfolgt.
12	Siehe Stellungnahme 3 (3.1 bis 3.10)		Siehe Stellungnahme 3 (3.1 bis 3.10)