

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan Nummer 71376/03 –Arbeitstitel: Innenentwicklung Heidelweg in Köln-Sürth– fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 20.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 28.06.2018 bis zum 27.07.2018 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind 47 Stellungnahmen fristgerecht eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie die Entscheidung durch den Rat dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Entscheidung durch den Rat 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	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Nummer 25		
1	<u>Würdigung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens</u> Der Einwender bemängelt, dass die gebotene rechtliche Bewertung nach Abschluss der frühzeitigen Anhörung unterblieben sei.	Teilweise berücksichtigt	<i>Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entschieden. Der Stadtentwicklungsausschuss hat hierbei die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes — Arbeitstitel: "Innenentwicklung Heidelweg" in Köln-Sürth — abweichend vom Beschluss der Bezirksvertretung Rodenkirchen vom 05.05.2014 das Bebauungsplanverfahren weiter zu betreiben und den Bebauungsplan-Entwurf entsprechend der Variante 2 auszuarbeiten. Der Stadtentwicklungsausschuss hat hierbei einstimmig entschieden.</i> <i>Die abschließende Würdigung des gesamten Abwägungsmaterials aller Beteiligungsverfahren erfolgt im Rahmen der Entscheidung des Rates der Stadt Köln zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.</i>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
Nummern 4, 25			
2	<p><u>Benachrichtigung</u> Die Einwender bemängeln, dass zu den Bürgerbriefen keine Antwort von der Stadt Köln eingegangen sei.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Im Anschluss an die öffentliche Auslegung werden alle Einwender/innen per Schreiben über den Eingang der Stellungnahme und den weiteren Ablauf des Bebauungsplanverfahrens informiert. Sämtliche Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren werden nach Abschluss der Offenlage von der Verwaltung vorgeprüft und anschließend der jeweils zuständigen Bezirksvertretung zur Stellungnahme zugeleitet. Nach Behandlung der Stellungnahmen in der Bezirksvertretung befasst sich der Stadtentwicklungsausschuss mit den Vorschlägen der Verwaltung beziehungsweise Bezirksvertretung. Über die Empfehlung des Stadtentwicklungsausschusses, den Stellungnahmen stattzugeben beziehungsweise sie abzulehnen, entscheidet der Rat der Stadt Köln. Das Stadtplanungsamt teilt allen Einwendern/innen per Schreiben die Entscheidung des Rates mit, sobald diese vorliegt.</i></p> <p><i>Eine individuelle Zwischeninformation nach einem einzelnen Verfahrensschritt ist aufgrund der Vielzahl in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne in Köln weder möglich noch gesetzlich gefordert.</i></p>
Nummer 5			
3	<p><u>Ortstermin</u> Der Einwender empfiehlt, einen Ortstermin bezüglich der Entscheidung über das Bauvorhaben.</p>	Nicht berücksichtigt	<p><i>Der § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sieht im Rahmen der Offenlage eines Bebauungsplanes lediglich die Auslegung der Planunterlagen vor. Einen Ortstermin für die Öffentlichkeit wird es im Zusammenhang mit dem weiteren Bebauungsplanverfahren nicht geben.</i></p>
Nummern 18, 26			
4	<p><u>Übersenden von Gutachten</u> Die Einwender bitten um die Zusendung von Gutachten, da diese den veröffentlichten Unterlagen nicht beilagen, in der Begründung jedoch darauf Bezug genommen wurde.</p>	Nicht berücksichtigt	<p><i>Die Gutachten waren Teil der Unterlagen, die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zur Einsichtnahme beim Stadtplanungsamt auslagen. Eine Veröffentlichung der umweltrelevanten Stellungnahmen und Fachgutachten ist im Rahmen dieses</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<i>Bebauungsplanverfahrens gesetzlich nicht gefordert.</i>
Nummer 32			
5	<u>Genehmigung Bezirksregierung</u> Der Einwender fragt, warum das Bauvorhaben von der Bezirksregierung vor einiger Zeit abgelehnt und wieso es jetzt doch genehmigt würde.	Nicht berücksichtigt	<i>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Köln stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) dar. Die Planung ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des FNP mit Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln ist nicht erforderlich.</i>
Nummer 4			
6	<u>Alternativstandorte</u> Der Einwender fragt, warum auf eine Untersuchung nach Alternativstandorten verzichtet werden konnte.	Nicht berücksichtigt	<i>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung. Auf eine Untersuchung eventueller Alternativstandorte konnte daher verzichtet werden.</i>
Nummern 4, 9, 11, 14, 25-26, 44			
7	<u>Kindergarten- und Grundschulversorgung</u> Die Einwender fragen, wie das Konzept zur Infrastrukturplanung aussieht. Es gäbe heute bereits zu wenige Kindergarten- und Grundschulplätze in Sürth.	Nicht berücksichtigt	<i>Im Rahmen der Innenentwicklung Heidelweg in Köln-Sürth sollen 35 neue Wohneinheiten umgesetzt werden. Nach Aussagen der beteiligten Fachdienststelle entsteht durch das Planvorhaben kein Bedarf für eine Kindertagesstätte.</i> <i>Bei einem Wohnbaupotential von 35 Wohneinheiten kann unter Anwendung des modifizierten Verfahrens zur Prognose der Belegung je Wohneinheit mit 2,6 Bewohnern von 2 zusätzlichen Schülerinnen und Schülern je Jahrgangsstufe im Primarbereich und mit einer zusätzlichen Schülerin bzw. einem zusätzlichen Schüler je Altersjahrgang in der Sekundarstufe 1 ausgegangen werden. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Grundschulen mit verschiedener Schulart sind:</i> <ul style="list-style-type: none"> • GGS Sürther Hauptstraße (Sürth), 4-zügig • GGS Zum Hedelsberg (Weiß), 3-zügig

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<ul style="list-style-type: none"> • <i>KGS Mainstraße (Rodenkirchen), 3-zügig</i> <p><i>Es ist davon auszugehen, dass an den vorhandenen drei Grundschulen ausreichende Kapazitäten im Rahmen der Aufnahmekorridore zur Verfügung stehen werden.</i></p>
Nummer 38			
8	<u>Leerstand</u> Der Einwender verweist auf Leerstand von Gebäuden in Sürth. Er regt an, diese Potenziale zunächst zu nutzen.	Nicht berücksichtigt	<i>Angesichts der in Köln vorherrschenden Wohnungsnot ist ein längerfristiger Leerstand von Wohnraum sehr unwahrscheinlich. Die Einschätzung des Einwenders wird daher nicht geteilt.</i>
Nummer 31			
9	<u>Individuelle Bebauung</u> Der Einwender regt an, Grundstücke vorzusehen, die individuell ohne Kopplung an Baugesellschaften bebaut werden.	Nicht berücksichtigt	<i>Die Stadt Köln hat im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes auf diese Aspekte keinen Einfluss.</i>
Nummer 26			
10	<u>Ansiedlung von Gewerbe</u> Der Einwender befürchtet, dass Mischverkehr die Ansiedlung von Gewerbe möglich macht, was der Festsetzung eines reinen Wohngebietes widersprechen würde.	Teilweise berücksichtigt	<i>Die Planstraße wird im Mischverkehrssystem ausgebaut. Dies bedeutet, dass alle Verkehrsteilnehmer auf der Fahrbahn geführt werden. Seitliche Gehwege sind nicht vorgesehen. Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) wären nach § 3 Abs. 3 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke – nur ausnahmsweise – zulässig. Die darüber hinausgehenden gewerblichen Betriebe wären auch dann unzulässig, wenn sie nicht störend sind. Diese Ausnahmen sind angesichts der vorliegenden Planung nicht vorgesehen und bedürften in jedem Falle nach § 15 BauNVO einer Einzelfallprüfung.</i>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
Nummern 11, 14, 19-20, 27-28, 29, 42-43			
11	<p><u>Gesamtkonzept Blockinnenbereich</u> Die Einwender fordern ein Konzept für den ganzen Blockinnenbereich, um die Folgen einer weiteren Bebauung abschätzen zu können.</p>	Nicht berücksichtigt	<p><i>Diese Option ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Auf Antrag von umsetzungswilligen Eigentümern müsste der Rat der Stadt Köln über die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes entscheiden, auf die ohnedies kein Rechtsanspruch besteht (§ 1 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB).</i></p>
Nummer 37			
12	<p><u>Verdichtung im Blockinnenbereich</u> Der Einwender geht davon aus, dass es zur Begründung der Bebauung im Blockinnenbereich einer besonderen Rechtfertigung bedarf.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Wie in der Planbegründung zutreffend ausgeführt und hervorgehoben wird, entspricht die städtebauliche Nachverdichtung insofern dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung, als die geplante Nachverdichtung im Wohnungsbau insgesamt zu einer Erneuerung und Fortentwicklung des Stadtteils Sürth beizutragen vermag.</i></p> <p><i>Die Nachverdichtung ist nicht nur vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums mit einem Anstieg der Einwohnerzahl, der Zahl der Haushalte und damit einhergehend einer erhöhten zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum gerechtfertigt, sondern entspricht dem in der Landesentwicklungs- und Flächennutzungsplanung zugrunde gelegten Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme neuer Flächen und damit einer weiteren Zersiedelung des Außenbereichs.</i></p> <p><i>Die Bedeutung der Innenentwicklung kommt gerade auch in den Erleichterungen des § 13a BauGB für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zum Ausdruck, mit denen der Gesetzgeber an das in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB normierte Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden anknüpft (vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 – 4 CN 9.14 –, juris-Rn. 24). Hinzutreten die besonderen Verhältnisse des im Osten des Stadtteils Sürth gelegenen Plangebiets im Blockinnenbereich zwischen den Straßen Heidelweg und Sürther Hauptstraße.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p><i>Gemessen hieran unterliegt die städtebauliche Rechtfertigung schon insofern keinem Zweifel, als sie sich ohne weiteres aus der Bebauungsplanbegründung ergibt. Danach verfolgt der Plangeber das städtebauliche Konzept, durch die Bebauungsplanung eine Nachverdichtung bestehender Baulücken in der vorhandenen Blockrandbebauung durch neu-, An- und Erweiterungsbauten zu ermöglichen. Die Deckung von Wohnbedarf unter Inanspruchnahme von im Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend dargestellten Flächen stellt zudem ein legitimes städtebauliches Ziel dar. Allein der Umstand, dass der Blockinnenbereich bislang als Erholungs- und Ruheort für die Bewohner der angrenzenden Wohngebäude fungierte, lässt die städtebauliche Erforderlichkeit nicht entfallen.</i></p> <p><i>Köln ist wie viele andere deutsche Großstädte eine wachsende Stadt. Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnungsverorgung für alle Bevölkerungsgruppen sind ausreichend neue Wohnungen zu bauen. In der aktuellen Bevölkerungsprognose mit Stand Mai 2015 wird Ende 2029 von rund 1.161.000 Einwohnern und 609.900 Haushalten ausgegangen. Der Gesamtneubaubedarf an Wohnungen beläuft sich danach aktuell auf rund 66.000 Wohnungen. Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen am Siedlungsrand Rechnung getragen. Die Zahlen machen deutlich, dass neben den großen Kölner Baugebieten wie zum Beispiel Sürther Feld auch kleinere Flächen in Form von Baulücken, größeren Baublocks etc. in allen Kölner Stadtteilen untersucht und ggfs. in Anspruch genommen werden müssen, um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen.</i></p> <p><i>Die Planung wurde so konzipiert, dass die Gartenflächen der Neubebauung und der Altbebauung benachbart liegen. Vor diesem Hintergrund werden unnötige Beeinträchtigungen (z.B. durch rückwärtige Garagenhöfe) für den Erholungs- und Ruhewert des Blockinnenbereiches ausgeschlossen. Außerdem wird darauf verwiesen, dass die</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p><i>geplante Verdichtung des Blockinnenbereiches mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zurückhaltend festgesetzt wurde und einer herkömmlichen Ausnutzung entspricht.</i></p> <p><i>Einsichtnahmemöglichkeiten in umliegende Bebauung sind rechtlich nicht geschützt. Ruhestörungen von Anwohnern o.ä. sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes. Hier wären von den benachbarten Bewohnern ordnungsrechtliche Maßnahmen zu veranlassen.</i></p> <p><i>Um die kleinklimatischen Auswirkungen der Planung zu mildern, sieht der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen vor. Dazu gehört insb. die Begrünung der Dächer der Gebäude sowie der Tiefgaragedecken, die Schaffung von neuen Grünflächen (Spielplatz) und die Pflanzung von neuen Bäumen sowohl innerhalb des öffentlichen Straßenraumes als auch im Bereich der späteren Baugrundstücke.</i></p> <p><i>Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf die aufgeworfene Frage nach Licht, Luft und Sonne sowie den Sozialabstand (Einsichtsmöglichkeiten, Reflektionen etc.) werden gewahrt. Die Baufelder sind so dimensioniert, dass die nachbarschützenden Abstandsflächen der Neubebauung nach der Landesbauordnung (BauO NRW) auf den neuen Baugrundstücken eingehalten werden. Eine Ausnahme bildet in diesem Zusammenhang das neue Gebäude, welches dem Bestandsgebäude Heidelweg 22 benachbart liegen wird. Dort hat die Alteigentümerin des betreffenden Flurstückes bereits im Rahmen der damaligen Realisierung des Gebäudes Heidelweg 22 eine entsprechende Grunddienstbarkeit eintragen lassen. Es wird davon ausgegangen, dass den Eigentümern der Wohnungen im Objekt Heidelweg 22 dieser Umstand beim Erwerb der Wohnungen bekannt war, da in der Teilungserklärung vom 11.11.2008 ein Grenzbebauungsrecht eingeräumt wurde. Parallel hierzu ist auch geregelt, dass auf Verlangen des Eigentümers eine entsprechende Abstandsflächenbaulast zur Eintragung in das Baulastenverzeichnis von der Wohneigentümergeinschaft (WEG) verlangt werden kann.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p><i>Die Abstandsflächen des Wohngebäudes Heidelweg 22 nach Südosten und die Abstandsflächen des innerhalb der Baugrenzen zulässigen grenzständigen Gebäudes auf dem Flurstück 343 werden sich nicht überlagern, so dass daher nach der ständigen Rechtsprechung des OVG Münster eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gegeben ist. Eine unzumutbare Verschattung wird daher nicht eintreten.</i></p>
<p>Nummern 2-4, 7, 10, 12-13, 15-16, 25, 29, 33-34, 38, 44-45, 48</p>			
13	<p><u>Verringerung des Bauvolumens</u> Die Einwender regen an, weniger Wohneinheiten im Blockinnenbereich vorzusehen.</p>	Nicht berücksichtigt	<p><i>Siehe lfd. Nr. 1 und 12</i></p>
<p>Nummer 29</p>			
14	<p><u>Bauweise</u> Nach Auffassung des Einwenders wurden die Baufelder der beiden nach Nordwesten gelegenen Grundstücke nicht ordnungsgemäß in den Plan übernommen, nämlich in geschlossener statt offener Bauweise.</p>	Nicht berücksichtigt	<p><i>Das Baufeld überlagert zwei Flurstücke von zwei Eigentümern. Die Bauherren müssten bei einer offenen Bauweise jeweils mindestens 3 m Grenzabstand einhalten. Dies würde eine Bebauung des schmaleren Grundstückes verhindern. Daher wurde lediglich an dieser Stelle des Bebauungsplanes die geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass an der Nahtstelle der beiden Flurstücke auf der Grenze gebaut werden darf. Zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes wurde für die Größe der Baufelder ein Mindestabstand von 3 m zur Grenze berücksichtigt.</i></p>
<p>Nummern 26, 28</p>			
15	<p><u>Grenzbebauung</u> Die Einwender bemerken, dass sie einer Grenzbebauung hinter dem Gebäude Heidelweg 22 nicht zustimmen, da durch Bauarbeiten dieser Bereich für längere Zeit nicht benutzt werden könne.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Mit der Festsetzung einer grenzständigen Baugrenze für das westliche Baufeld im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keinerlei Regelung verbunden, dass während einer Bauphase Teile des Grundstückes der WEG für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden können. Dies regeln alleine zivilrechtliche Vorschriften. Diese zivilrechtliche Konstellation ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
Nummer 14			
16	<p><u>Baudichte</u> Der Einwender sieht die Massierung der Bebauung in keinem Verhältnis zur Bestandsbebauung des Wohnblocks.</p>	Nicht berücksichtigt	<p><i>Im Plangebiet sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die mit zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dach konzipiert sind. Angesichts der Bestandsbebauung an der Sürther Hauptstraße und am Heidelweg (teilweise bis zu fünf Vollgeschosse) wird die Höhe der geplanten Bebauung damit als städtebaulich verträglich bewertet.</i></p>
Nummer 25			
17	<p><u>Gebäudehöhe</u> Der Einwender fragt, wo sich die Erdgeschossdecke der Häuser bei Überbauung der Tiefgaragen befindet und welche Gesamtgebäudehöhen dann erreicht werden.</p> <p>Der Einwender fragt, welche maximale Höhe die Häuser haben dürfen.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Im Bebauungsplan ist eine maximale Gebäudehöhe von 59,0 Metern üNNH festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt gleichfalls fest, dass Tiefgaragen maximal 1,5 Meter über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen dürfen. Die Höhe der Erdgeschosshöhe wurde nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Sie ist im Rahmen der Hochbauplanung aufgrund der o.g. Vorgaben zu wählen.</i></p> <p><i>Im Bebauungsplan ist eine maximale Gebäudehöhe von 59,0 Metern üNNH festgesetzt. Bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 48,0 Metern üNNH dürfen die Gebäude eine absolute Höhe von circa 11 Metern erreichen.</i></p>
Nummern 2, 9-11, 16, 19, 21, 27, 31, 38			
18	<p><u>Bezahlbarer Wohnraum</u> Die Einwender bemängeln, dass kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.</p>	Nicht berücksichtigt	<p><i>Das Plangebiet stellt in Folge seiner langen Verfahrensdauer einen „Altfall“ dar. Daher kommt das Kooperative Baulandmodell der Stadt Köln nicht zur Anwendung.</i></p>
Nummer 22			
19	<p><u>Busanbindung</u> Der Einwender führt aus, dass die Busse zu bestimmten Zeiten überfüllt seien.</p>	Kenntnisnahme	<p><i>Der Einwand ist nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant. Gegebenenfalls muss im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes generell über eine verbesserte Busanbindung für Sürth entschieden werden.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
Nummern 4, 6, 9, 16, 22, 32, 38, 40			
20	<p><u>Behinderung Busverkehr</u> Die Einwender bemängeln, dass Busverkehr im Heidelweg jetzt bereits kaum möglich sei.</p>	Kenntnisnahme	<p><i>Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Es sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens verkehrsrechtliche Maßnahmen (z.B. Markierung, Beschilderung) zu prüfen.</i></p>
Nummern 5, 9, 29, 32			
21	<p><u>Verkehrsbelastung Heidelweg</u> Die Einwender bewerten eine Mehrbelastung des Heidelweges von mindestens 4,5 % bei einer ohnehin schon ausgelasteten Straße als erheblich.</p> <p>Die Zahlen werden teilweise als überholt bewertet.</p>	Nicht berücksichtigt	<p><i>Die Verkehrsprognose (ISAPLAN Ingenieur GmbH, "Innenentwicklung Heidelweg in Köln-Sürth", Kurztext, Leverkusen, 07.06.2016) wurde nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erarbeitet. Dabei wurde neben der voraussichtlichen Anzahl der Wohneinheiten auch der Verkehr von Besuchern, Wirtschaftsverkehr (Paketdienste), etc. berücksichtigt. Allgemein werden Verkehrszunahmen unter 10 % als unerheblich bewertet.</i></p> <p><i>Das Verkehrsgutachten bildet weiterhin eine hinreichende Grundlage zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens, da es die Prognosebelastung für das Jahr 2030 berücksichtigt hat. Durch das Neubauvorhaben wird abseits der Bauphase kein erheblicher, zusätzlicher LKW-Verkehr ausgelöst.</i></p>
Nummern 4, 25-26, 29-31, 33-34, 37, 48			
22	<p><u>Erschließung Blockinnenbereich</u> Die Einwender fragen, warum es nur eine Zufahrt geben soll, was die Mindestanforderungen an eine Straße sind und welche Ausgleichszahlungen für die benachbarten Häuser vorgesehen sind. Es wird angeregt, die Zufahrt zwischen die Gebäude Heidelweg 24 und 26-28 zu legen.</p>	Nicht berücksichtigt	<p><i>Die Erschließungsalternativen in den Blockinnenbereich beschränkten sich nur auf die Flächen der antragstellenden Grundstückseigentümer. Es bestand zu keinem Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens die Absicht, durch eine Umlegung oder gar eine Enteignung eine Zufahrt in den Blockinnenbereich gegen den Willen von nicht mitwirkungsbereiten Eigentümern zu erzwingen. Außerdem beschränkte sich die Alternativenprüfung auf den Heidelweg, da er im Gegensatz zur Sürther Hauptstraße und der Hammerschmidtstraße eine höhere verkehrliche Bedeutung in der örtlichen Straßenhierarchie hat. So stellte sich als einzige, denkbare Alternative eine mögliche Zufahrt</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>zwischen den Gebäuden Heidelweg 24 und 26-28 dar. Diese ist im Gegensatz zur gewählten Zufahrt – gemessen zwischen den Gebäudeseiten der oben genannten Bebauung – nur ca. 7,5 Meter breit, wogegen die gewählte Zufahrt zwischen den Gebäuden Heidelweg 22 und 24 entsprechend ca. 9,5 Meter breit ist, was zu einer deutlichen Verbesserung der Situation beiträgt. Auch an den Gebäuden Heidelweg 24 und 26-28 sind seitliche, große Fenster vorhanden, die zu berücksichtigen gewesen wären. Außerdem wird darauf verwiesen, dass die vorgesehene Planstraße nur dadurch ermöglicht wird, dass ein begünstigter Eigentümer einen Teil seines Grundstückes Heidelweg 24 auch unter Abriss der bestehenden Garage bereitstellt. Unter Abwägung der oben genannten Gesichtspunkte ist die Entscheidung zur Lage der Planstraße nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit erfolgt.</p> <p>Der gewählte Regelquerschnitt von 6,5 Metern im Mischverkehrsprinzip entspricht sowohl den verkehrlichen Erfordernissen (Breite für die Bemessungsfahrzeuge, Verkehrssicherheit etc.) als auch dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Finanzierung des Straßenausbaues wird von den planbegünstigten Grundstückseigentümern übernommen. Für die heutigen Anlieger entstehen keine Kosten. Umgekehrt werden aber auch keine Ausgleichszahlungen gewährt, da keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgelöst werden.</p>
Nummern 31, 38			
23	<p><u>Sichtverhältnisse neue Einmündung</u> Die Einwender befürchten, dass im Einmündungsbereich der Planstraße in den Heidelweg keine ausreichende Sicht besteht und dadurch eine Unfallgefahr hervorgerufen wird.</p>	teilweise berücksichtigt	<p>Die Planstraße besitzt einen Regelquerschnitt von 6,5 Metern. Im Einfahrtbereich zum Heidelweg wurde die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 9,5 Metern festgesetzt. Die Differenz zur o.g. Regelbreite kann für die Eckausrundungen zum Heidelweg verwendet werden, so dass dann die erforderlichen Sichtverhältnisse gewährleistet sind.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Nummern 2-3, 9, 13, 15, 20-21, 23, 26, 29-31, 33, 36, 37, 42, 44-45, 48		
24	<p><u>Verkehrerschließung Blockinnenbereich</u> Die Einwender bemängeln, dass die einzige Zufahrt zu den innenliegenden Häusern nur über eine Straße möglich sei. Dies führe nach Auffassung der Einwender zu einer erheblichen Lärmbelästigung für die Anwohner, einer Verschmutzung, einer Minderung der Wohnqualität sowie des Wohnungswertes.</p>	nicht berücksichtigt	<p><i>Siehe lfd. Nr. 22 und 12</i></p> <p><i>Mit der Teilungserklärung vom 11.11.2008 ist den Eigentümern des Wohngebäudes Heidelweg 22 auch bekannt, dass eine Bebauung des Hinterlandbereiches beabsichtigt war und dementsprechend auch Fahrverkehre auftreten werden. Da der Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet (WR) festsetzt, kommt es zu typischen Wohnverkehren, die in einem Wohngebiet südlich des Heidelweges verträglich sind. Laut dem Verkehrsgutachten löst die geplante Bebauung im Plangebiet einen Ziel- und Quellverkehr von circa 110 Kfz/24 h aus (ISAPLAN Ingenieur GmbH, "Innenentwicklung Heidelweg in Köln-Sürth", Kurzttext, Leverkusen, 07.06.2016). Dabei wurde neben der voraussichtlichen Anzahl der Wohneinheiten auch der Verkehr von Besuchern, Wirtschaftsverkehr (Paketdienste), et cetera berücksichtigt.</i></p> <p><i>Das von Einwenderseite angeführte Rücksichtnahmegebot ist keine allgemeine Härteklausele, die über den speziellen Vorschriften des Städtebaurechts oder gar des gesamten öffentlichen Baurecht steht, sondern Bestandteil einzelner gesetzlicher Vorschriften des Baurechts (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.01.1999 – 4 B 128/98, juris-Rn. 6).</i></p> <p><i>Soweit schlussendlich in der Rechtsprechung zum öffentlichen Bauplanungsrecht – wie von Einwenderseite konzidiert – kein Anspruch auf „freie Aussicht“ besteht und das allgemeine Bauplanungsrecht auch keinen „Milieuschutz“ gewährleisten kann und soll (vgl. BVerwG, Urt. v. 23.08.1996 – 4 C 13/94, juris-Rn. 72), können diese Grundsätze nicht durch den bloßen Hinweis auf eine vermeintliche Gemengelage außer Kraft gesetzt werden.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p><i>Unter Zugrundelegung des geringen Ziel- und Quellverkehrs (circa 110 Kfz/24 h) auf der neuen Erschließungsstraße ist im Lärmgutachten nachgewiesen worden, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts sowohl im Bereich der geplanten Wohnbebauung als auch im Bereich der Bestandsbebauung (insb. Heidelweg 22 und 24) deutlich unterschritten werden. Es wurde der Nachweis erbracht, dass sich aus der Planung an der angrenzenden Bestandsbebauung kein Anspruch auf Lärmschutz durch den Neubau der Planstraße im Plangebiet ermitteln lässt. Eine Überschreitung der Grenzwerte erfolgt nicht. Im Rahmen der Abwägung wird dem Belang des zusätzlichen Wohnungsbaus ein höherer Stellenwert gegeben als der planungsbedingten Lärmbelastung durch den Verkehr (Erhöhung des Schalleistungspegels).</i></p> <p><i>Gewisse Beeinträchtigungen durch Schmutz und Staub während der Bauphase, insb. im Bereich der Zufahrt in den Innenblock, sind für die Nachbarschaft unvermeidlich, werden sich aber aufgrund des vergleichsweise kleinen Bauvolumens auf einen überschaubaren Zeitraum beschränken.</i></p> <p><i>Mögliche Wertminderungen als solche führen nicht zur Rücksichtslosigkeit einer Planung. Sie sind allenfalls Indizien für die Intensität eines –mittelbaren– Eingriffs in die Grundstückssituation des Nachbarn. Zu berücksichtigen sind sie nur, wenn und soweit sie die Folge einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks im Sinne einer „erdrückenden Wirkung“ sind. Es gibt keinen Anspruch darauf, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Beschluss vom 11.1.1999 (Az.: 4 B 128/98) ausgeführt, es sei unerheblich, dass Eigentümern eines Wohnhauses nach ihren Angaben ein Wertverlust in Höhe von mindestens 100.000 DM drohe. Zwar könnten sie einen höheren Preis erzielen, wenn die Umgebung nur locker bebaut sei und auf den direkt angrenzenden Nachbargrundstücken keine Häuser stünden. Allein daraus ließen sich aber keine Erkenntnisse darüber</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<i>gewinnen, ob das Bauprojekt nebenan zulässig sei.</i>
Nummern 25-26, 28-30			
25	<p><u>Rechtlicher Status Planstraße</u> Die Einwender vertreten die Auffassung, dass die Planstraße nicht ohne die Zustimmung der WEG Heidelweg 22 realisiert werden kann, da dort eine Geh- und Fahrrecht zugunsten der WEG eingetragen sei.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Siehe lfd. Nr. 12</i></p> <p><i>Die Planstraße befindet sich nicht im Eigentum der WEG Heidelweg 22. Vielmehr stimmten die Eigentümer der Grundstücksflächen der Planstraße einer Verwendung als Erschließungsstraße im Rahmen der Teilungserklärung zu. Es ist somit nicht zutreffend, dass die aktuelle private Erschließung Bestandteil einer Außenanlage im Eigentum 75der WEG Heidelweg 22 sei.</i></p> <p><i>Die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Grundstückes der WEG Heidelweg 22 stellt derzeit sicher, dass der rückwärtige Teil des Grundstückes begangen und befahren werden kann. Dies wird sich mit Inkrafttreten und Umsetzung des Bebauungsplanes nicht verändern, da die Planstraße eine öffentliche Verkehrsfläche werden soll. Dies hat zur Folge, dass auch die Eigentümer der WEG Heidelweg 22 die Planstraße uneingeschränkt zum Gehen und Befahren nutzen können. Die zukünftige Schaffung der öffentlichen Verkehrsfläche stellt also die identische Berechtigung zu Gunsten der WEG sicher. Beeinträchtigungen zu Lasten der WEG werden deshalb nicht hervorgerufen.</i></p>
Nummern 6, 29			
26	<p><u>Ausbaustandard Planstraße</u> Die Einwender fragen, ob die Zufahrt zweispurig ausgebaut und ob auch ein Gehweg berücksichtigt wird. Es werden unzumutbare Nachteile für die Nachbarschaft erwartet.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Das Plangebiet löst einen Ziel- und Quellverkehr von circa 110 Kfz/24 h aus. Angesichts dieser geringen Verkehrsbelastung ist davon auszugehen, dass eine sichere Nutzung der Verkehrsflächen für alle Verkehrsteilnehmer möglich ist. Dabei wird auch auf den verkehrsberuhigten Charakter der geplanten Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6,5 Metern mit alternierend angeordneten Parkplätzen und Baumbeeten ohne Gehwege hingewiesen. Der Begegnungsfall für</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<i>alle Bemessungsfahrzeuge ist innerhalb des Querschnittes möglich.</i>
Nummern 3, 6, 9, 11, 16, 22, 38, 40			
27	<u>Bestehende Parkplatzsituation</u> Die Einwender führen aus, dass die Parksituation am Heidelweg bereits jetzt angespannt sei. Durch die Zunahme von weiteren Fahrzeugen wird eine Verschärfung der gegenwärtigen Situation erwartet.	Nicht berücksichtigt	<i>Der konkrete Stellplatznachweis wird noch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geführt, sondern erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens anhand der konkreten Hochbauplanung. Die Stadt Köln legt hierbei eine Richtzahlenliste zugrunde, in der für Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen gemäß Ziffer 1.1 der oben genannten Tabelle ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen ist.</i> <i>Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen für die späteren Bewohner werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Besucherparkplätze vorgesehen.</i>
Nummer 3			
28	<u>Erreichbarkeit bestehender Stellplätze</u> Der Einwender fragt, wie die Bewohner während der Bauphase ihre Stellplätze hinter dem Haus Heidelweg 22 nutzen können.	berücksichtigt	<i>Die Nutzung der Stellplätze hinter dem Gebäude Heidelweg 22 wird über eine entsprechende Baustelleneinrichtung gewährleistet.</i>
Nummer 16			
29	<u>Abmessung Tiefgaragen</u> Der Einwender sieht in dem Trend zu großen Fahrzeugen die Gefahr, dass diese in Tiefgaragen keinen Platz fänden.	nicht berücksichtigt	<i>Angesichts der Zunahme der Fahrzeugabmessungen wurde die Verordnung über den Bau und den Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 02.12.2016, die beim Bau von Tiefgaragen zu berücksichtigen ist, geändert.</i>
Nummer 41			
30	<u>Anlage neuer Stellplätze</u> Der Einwender regt an, neue Stellplätze auf der Sürther Hauptstr. 237 zu schaffen.	Kenntnisnahme	<i>Das Grundstück Sürther Hauptstraße 231 liegt nicht im Plangebiet und ist daher nicht betroffen.</i>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
Nummer 38			
31	<p><u>Nutzung von Stellplätzen durch Anwohner</u> Der Einwender fragt, ob die jetzigen Anwohner die Möglichkeit haben, die neuen Tiefgaragen mitzubedenutzen oder den Parkplatz der Firma Linde für die Anwohner zur Verfügung zu stellen.</p>	Kenntnisnahme	<p><i>Die Anregungen sind nicht bebauungsplanrelevant. Die angesprochenen Stellplätze liegen nicht in der Verfügungsgewalt der Stadt Köln.</i></p>
Nummer 37			
32	<p><u>Abwasserbeseitigung</u> Der Einwender hat die Auffassung, dass die Abwasserbeseitigung im Rahmen des Planverfahrens abschließend geprüft sein müsse.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Soweit der Bauleitplanung ein Erschließungskonzept zugrunde liegen muss, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen, ist dies im vorliegenden Fall gewährleistet.</i></p> <p><i>Die Frage der Entwässerung des Schmutzwassers wird grundsätzlich auf der Ebene der Erschließungsplanung geklärt. Der bestehende Kanal im Heidelweg hat eine großzügige Dimension von DN 900/1580. Sofern das bestehende Kanalnetz dieses Schmutzwasser – wider Erwarten – nicht aufnehmen könnte, müssten über entsprechende technische Vorkehrungen Rückstauvolumina eingeplant werden.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass in der Regel nicht klärpflichtiges Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz von Grundstücken nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz zu versickern ist. Nur in Ausnahmeflächen wird eine Ableitung des Niederschlagswassers in die bestehende Mischwasserkanalisation von den Stadtentwässerungsbetrieben zugelassen. Auch außerhalb der Tiefgaragenflächen sind die Baugrundstücke so groß, dass genügend große Freiflächen beansprucht werden können, um eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser umzusetzen. Als erster, überschläglicher Anhaltspunkt kann eine erforderliche Versickerungsfläche von ca. 10 % der angeschlossenen, versiegelten Flä-</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p><i>che des Baugrundstückes benannt werden. Ein Erschließungskonzept mit standortbezogener Festsetzung von privaten Versickerungs- und Rückhalteflächen für Niederschlagswasser im Bebauungsplan bedarf es auch angesichts der Angebotsbezogenheit der Planung sowie der Nachsteuerungsmöglichkeiten der Stadtentwässerungsbetriebe nicht.</i></p> <p><i>Demnach besteht in aller Regel und so auch im vorliegenden Fall insofern kein spezieller Festsetzungsbedarf, als die vorhandene Regenwasserkanalisation so dimensioniert ist, dass sie das aus dem Plangebiet ablaufende Regenwasser gefahrlos abführen kann.</i></p> <p><i>Mithin hat der Plangeber die nach höchstrichterlicher Rechtsprechung maßgeblichen Grundsätze zu den Anforderungen an eine abwägungsfehlerfreie Bewältigung der in einem Baugebiet auftretenden Probleme der Niederschlagswasserbeseitigung beachtet: Bauleitpläne sollen hiernach eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Bei ihrer Aufstellung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Die Abwasserbeseitigung gehört daher zu den Belangen, die nach Lage der Dinge regelmäßig in die nach § 1 Abs. 6 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind (vgl. auch § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB).</i></p> <p><i>Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 18a Abs. 1 Satz 1 WHG). Zur Beachtung dieser allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den Eigentumsschutz hat der Plangeber, wie im vorliegenden Fall, bereits bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können (vgl. BVerwG, Urt. v.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>21.03.2002 – 4 CN 14/00, juris-Rn. 13).</p> <p><i>Der Plangeber war sich ausweislich der Punkte 5.6 und 6.4 der Bebauungsplanbegründung sehr wohl des Umstandes bewusst, dass das unter den Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG fallende Eigentum im Rahmen einer hoheitlichen Planungsentscheidung selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen gehört und dass dies nicht nur für das Grundeigentum im Plangebiet gilt, dessen Inhalt und Schranken durch die planerischen Festsetzungen unmittelbar und rechtssatzmäßig bestimmt werden. In der Abwägung wurden auch die Rechtspositionen Dritter berücksichtigt, deren Grundeigentum zwar außerhalb der Plangrenzen, jedoch in der Nachbarschaft des Plangebiets bzw. in der Umgebung des Planvorhabens liegt und belastenden Einwirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein wird.</i></p> <p><i>Die von der Einwenderseite aufgeworfene Frage, ob und gegebenenfalls welche rechtlichen Mittel der Plangeber zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers einzusetzen hat, hängt ohnedies anerkanntermaßen von den tatsächlichen Verhältnissen im Einzelfall, insbesondere von den abwasserwirtschaftlichen und abwassertechnischen Erfordernissen sowie von den topographischen Gegebenheiten ab.</i></p> <p><i>Dementsprechend durfte der Plangeber im vorliegenden Fall davon ausgehen, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertig gestellt und nutzungsreif sein werden.</i></p> <p><i>Mangels Ermittlungsdefiziten hinsichtlich der Planung der Schmutzwasserentsorgung und hinsichtlich des Niederschlagswassers ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mithin nicht verletzt.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p><i>Insbesondere werden auch die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung insoweit nicht überschritten, als weitere Details im Rahmen der Erschließungsplanung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren festgelegt werden.</i></p> <p><i>Schließlich ist die in diesem Kontext von der Einwenderseite angeführte Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz vom 08.03.2012 – 1 A 10803/11 insofern nicht einschlägig, als der Plangeber die Thematik und Problematik einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung abschließend erkannt und abgewogen hat.</i></p> <p><i>Demzufolge bestand, wie auch ausgeführt, kein spezieller Festsetzungsbedarf.</i></p>
Nummer 41			
33	<p><u>Stadtentwässerungsbetriebe</u> Der Einwender bemängelt, dass der Hinweis der StEB (Stadtentwicklungsbetriebe) im Zusammenhang mit einer weiteren Versiegelung von Flächen nicht berücksichtigt wurde.</p>	berücksichtigt	<p><i>Die StEB haben keinerlei Bedenken zur Planung geäußert.</i></p>
Nummern 4, 41			
34	<p><u>Umweltbericht</u> Die Einwender sehen die Notwendigkeit eines Umweltberichtes und von Umweltgutachten.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, ist kein Umweltbericht erforderlich. Dennoch wurden die abwägungsrelevanten Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen der Planung erarbeitet.</i></p>
Nummer 17			
35	<p><u>Prüfung der Gutachten</u> Der Einwender fragt, wer die Gutachten geprüft hat.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Die vom Vorhabenträger vorgelegten Gutachten zum Arten- und Baumschutz (Lomb, "Artenschutzrechtliche Prüfung [ASP] Bebauungsplan Innenentwicklung Heidelweg, Köln-Sürth", Bonn, 16.12.2014; Lomb, "Baumbewertung und Ausgleich Innenentwicklung</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<i>"Heidelweg", Köln-Sürth gemäß Baumschutzsatzung Stadt Köln", Bonn, 12.04.2015) wurde von den zuständigen Dienststellen der Stadt Köln objektiv geprüft und sowohl methodisch als auch inhaltlich als plausibel bewertet. Einer weiteren Prüfung bedarf es daher nicht.</i>
Nummern 3, 7, 13, 23, 29, 33, 44			
36	<p><u>Luftschadstoffe</u> Die Einwender weisen auf Autoabgase hin, zu denen keine Untersuchungen vorlägen.</p>	Nicht berücksichtigt	<i>Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßenabschnitten und des geringen Ziel- und Quellverkehrs (circa 110 Kfz/24 h) auf der neuen Erschließungsstraße ist aus der Erfahrung zu vergleichbaren Standorten durch die Planung nicht mit einer problematischen Luftschadstoffbelastung zu rechnen. Eine Begutachtung ist daher nicht erforderlich.</i>
Nummern 4-5, 7, 9-13, 15-17, 19, 21-22, 26-27, 28-31, 38-40, 44-48			
37	<p><u>Klimawandel</u> Die Einwender fragen, wie die Planung der Stadt zum Klimawandel aussieht und wie die Stadt sinnvolle grüne Ausgleichsflächen gegen eine Überhitzung schafft.</p> <p>Es wird teilweise angeregt, ein autofreies Gebiet zu schaffen.</p> <p>Es wird teilweise angeregt, dass die Stadt nachhaltige Bauarchitekturen vorgibt.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Der Bedarf an neuen Wohnungen ist den Auswirkungen auf die Umwelt gegenüberzustellen und im Rahmen der Abwägung zu bewerten. Im Ergebnis sieht der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen vor, die die Folgen des Klimawandels teilweise kompensieren. Dazu gehört insb. die Begrünung der Dächer der Gebäude sowie der Tiefgaragendecken, die Schaffung von neuen Grünflächen (Spielplatz) und die Pflanzung von neuen Bäumen sowohl innerhalb des öffentlichen Straßenraumes als auch im Bereich der späteren Baugrundstücke.</i></p> <p><i>Das Plangebiet autofrei zu gestalten, ist in der eher zentrenentfernten Lage (lediglich mit einem Busanschluss) nicht zweckmäßig vollziehbar.</i></p> <p><i>Im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes werden bzgl. der konkreten Hochbauplanung keine Vorgaben gemacht.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
Nummer 7			
38	<p><u>Klima</u> Der Einwender befürchtet, dass durch die enge Bebauung klimatische Beeinträchtigungen auftreten können.</p>	Teilweise berücksichtigt	Siehe lfd. Nr. 37
Nummern 4-5, 7, 9-13, 15-17, 19, 21-22, 26, 28-31, 38-41, 44-48			
39	<p><u>Baumerhalt</u> Die Einwender fragen, warum für die Bebauung Bäume beseitigt werden müssen.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Die Baumschutzsatzung der Stadt Köln ist anzuwenden. Hierzu wurde vom Büro Lomb aus Bonn eine Baumbewertung (Lomb, "Baumbewertung und Ausgleich Innenentwicklung "Heidelweg", Köln-Sürth gemäß Baumschutzsatzung Stadt Köln", Bonn, 12.04.2015) erstellt, in der die betroffenen und zu ersetzenden Bäume bewertet wurden.</i></p> <p><i>Der bei einem Ortstermin festgestellte Baumbestand wurde nach Baumart, Stammumfang, Kronendurchmesser, Aussagen über Vitalität, Ersatzpflichtigkeit und über die Anzahl der Ersatzbäume gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln bewertet. Es wurden insgesamt 25 Bäume aufgenommen, wobei die im nördlichen und mittleren Bereich des Flurstückes 78 vorhandenen Fichten, die nicht auszugleichen sind, nicht extra aufgenommen wurden. Von den 25 dokumentierten Bäumen sind elf direkt von der Planung betroffen, da sie innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster beziehungsweise der zukünftigen Verkehrs- und Stellplatzflächen stehen. Sie werden im Zuge der Umsetzung der Planung entfernt und sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Köln durch Ersatzpflanzungen oder Ersatzgeldzahlung auszugleichen.</i></p> <p><i>Der Wegfall der Bäume ist gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln in erster Priorität innerhalb des Bebauungsplans beziehungsweise im näheren Umfeld zu ersetzen. Als Ersatzpflanzung für gefälltte Bäume</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Ein Einwender weist darauf hin, dass beim Neubau Sürther Hauptstraße 235 eine 5-stöckige mediterrane Säulenzypresse widerrechtlich gefällt wurde.</p> <p>Ein Einwender fragt, ob eine Baumfällgenehmigung für eine Goldakazie vorliegt.</p>		<p><i>ist ab jedem angefangenen Meter Stammumfang ein bodenständiger Baum mit einem Mindestumfang von 20 cm in einem Meter Höhe über dem Erdboden auf Kosten des Eigentümers anzupflanzen und zu erhalten.</i></p> <p><i>Aus der städtischen Baumschutzsatzung folgt, dass alle Nadelhölzer (ausgenommen Eiben), Säulenpappeln sowie Obstbäume mit einem Kronenansatz unter 1,6 m nicht unter den Schutz der Satzung fallen. Ebenso sind abgängige Bäume nicht zu ersetzen. Auf die im Rahmen der Planung aktuellen elf Fällungen angewendet, sind elf Bäume durch 22 Neupflanzungen zu ersetzen.</i></p> <p><i>Als Ausgleich für den Verlust der ersatzpflichtigen elf Bäume werden innerhalb des Plangebiets sieben Bäume an der Planstraße festgesetzt. Weitere drei Bäume werden in der Spielfläche und sieben Bäume in den nicht unterkellerten Gartenbereichen festgesetzt. Damit reduziert sich der externe Ersatz der gefällten Bäume von 22 auf 5 Neupflanzungen. Insgesamt werden somit 17 Bäume im Plangebiet festgesetzt, die zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.</i></p> <p><i>Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant, da das Grundstück außerhalb des Plangebietes liegt.</i></p> <p><i>Ohne genaue Angabe des Standortes kann dazu keine Stellung genommen werden.</i></p>
<p>Nummern 4-8, 11, 13-17, 19, 24-25, 27-28, 30-32, 37-38, 40-41, 44</p>			
<p>40</p>	<p><u>Hochwasser/Starkregen</u> Nach Auffassung der Einwender wird das Thema Hochwasserschutz verbunden mit Starkregen nicht oder nicht ausreichend betrachtet. Die Einwender sehen eine Betroffenheit des Altbestands. Es wird nach dem Entwässerungsnachweis für das Bauvorhaben gefragt.</p>	<p>Teilweise berücksichtigt</p>	<p><i>Der Plangeber hat die Belange des Hochwasserschutzes aus § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB ordnungsgemäß abgewogen. Soweit hierbei von Bedeutung ist, ob das Plangebiet in einem Überschwemmungsgebiet liegt und ob es von Überschwemmungsereignissen verlässlich verschont bleiben wird, wurden die durch den Grundsatz des Hochwasserschutzes umfassten Belange des Hoch-</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>wasserschutzes, des Rückhalts von Hochwasser, der Gewährleistung eines schadlosen Wasserabflusses und der Vorbeugung vor Hochwasserschäden bei der Abwägung sachgerecht berücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im potentiellen Überschwemmungsbereich des 100-jährlichen Hochwasserereignisses des Rheins (HQ-100, mittlere Wahrscheinlichkeit, entsprechend 11,30 m am Kölner Pegel). Das Plangebiet ist – wie große Teile des Stadtteils Sürth – durch die bestehenden Hochwasseranlagen bis zu diesem Pegelstand geschützt. Es wurde ein Hinweis bezüglich der Auswirkungen der Lage innerhalb dieses Bereiches in den Bebauungsplan aufgenommen und bestimmte Maßnahmen vorgesehen, die im Bauantragsverfahren umgesetzt werden müssen. Außerdem setzt der Bebauungsplan fest, dass Tiefgaragen maximal 1,5 Meter über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen dürfen. Die späteren Bauherren werden somit in die Lage versetzt, eine hochwasserangepasste Bauweise zu verwirklichen.</p> <p>Bezüglich der Planung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Kinderspielflächen wird auf den Erschließungsvertrag und das Baugenehmigungsverfahren (z.B. V- Profil der Mischverkehrsflächen, Retentionsraum Kinderspielplatz) verwiesen, die auch in der Begründung dargestellt sind. Damit sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Einflussbereich Vorkehrungen gegen Starkregenereignisse im Bebauungsplan und seinem ergänzenden Erschließungsvertrag verankert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan hat angebotsbezogenen Charakter. D.h. es liegt der Planung keine konkrete Hochbauplanung zugrunde. Es handelt sich demnach nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es werden daher später mehrere Einzelbauherren Bauanträge einreichen. Im Rahmen dieser Bauanträge sind dann jeweils auf das Baugrundstück bezogene Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 vorzulegen. In diesem Nachweis muss konkret belegt werden, dass keine Beeinträchtigungen sowohl des eigenen Neubau-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p><i>es als auch der Nachbargrundstücke durch Starkregenereignisse eintreten werden. Aufgrund des vergleichsweise geringen Bauvolumens im Plangebiet mit voraussichtlich 4 Bauherren und 6 neuen Baukörpern erscheint absehbar, dass dieses Thema im Bauantragsverfahren gelöst werden kann und demnach abgeschichtet werden darf. Eine abschließende Klärung des Sachverhaltes ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Entschädigungen sind nicht vorgesehen.</i></p>
Nummern 4, 7, 9-10, 12-13, 15, 17, 21-23, 25, 28-30, 34, 37-38, 44-45			
41	<p><u>Artenschutz</u> Die Einwender fragen nach der im Plangebiet vorkommenden Fauna. Teilweise wird bemängelt, dass die Unterlagen zu alt seien und eine Nacherhebung stattfinden müsse.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Das Vorhaben ist auf seine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Tierarten untersucht worden. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Lomb, "Artenschutzrechtliche Prüfung [ASP] Bebauungsplan Innenentwicklung Heidelweg, Köln-Sürth", Bonn, 16.12.2014). Die Untersuchung zielte auf Fledermäuse. Weiterhin sind Brutvogelvorkommen erfasst worden. Es wurde kein Nachweis eines planungsrelevanten Brutvogelvorkommens im Plangebiet erbracht. Auch sonstige planungsrelevante Tierarten konnten nicht nachgewiesen werden. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung ist, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten im Plangebiet nachgewiesen werden konnten. Um die Verletzung des Tötungsverbotes durch die Zerstörung von Nestern nicht planungsrelevanter Vogelarten mit Jungvögeln und Eiern nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG auszuschließen, darf die Beseitigung der vorhandenen Vegetation nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar stattfinden. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p> <p><i>In der Planungspraxis hat sich eine Zeitspanne von 5 bis 7 Jahren für die Aktualität einer Artenschutzprüfung als sinnvoll erwiesen, die auch von den Genehmigungsbehörden angewendet und akzeptiert wird.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Die Zeitspanne resultiert aus der unterschiedlichen Biotopausstattung, die die jeweiligen Plangebiete besitzen. Ein Areal mit einer vielfältigen Biotopstruktur sollte in jedem Fall nach 5 Jahren erneuert gegangen und die Artenschutzprüfung entsprechend aktualisiert werden. Die von der Planung betroffene Biotopstruktur am Heidelweg erfüllt nicht die Lebensraumansprüche eines Großteils der zu erwartenden planungsrelevanten Arten (vergl. Plausibilitätsprüfung Artenschutzprüfung). Da sich die Biotopstruktur zwischenzeitlich nicht geändert hat, ist eine Zeitspanne von 6 bis 7 Jahren (nur 1 Termin war in 2011) absolut im Rahmen der gängigen Planungspraxis und entspricht darüber hinaus dem Gebot der Verhältnismäßigkeit.</p>
Nummer 4			
42	<p><u>Methodik Verkehrslärmgutachten</u> Die Ausführungen werden vom Einwender als „schleierhaft“ und „teilweise widersprüchlich“ bewertet. Es wird nach einem detaillierten Gutachten, Lärmmessungen und danach gefragt, wer die Kosten für den Fensteraustausch einer Bestandsimmobilie übernimmt.</p>	Nicht berücksichtigt	<p>Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Kramer Schalltechnik GmbH aus Sankt Augustin (Kramer Schalltechnik GmbH, "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Innenentwicklung Heidelweg", in Köln-Sürth, Stadt Köln", Sankt Augustin, 29.03.2018) erarbeitet. Diese wurde nach wissenschaftlich anerkannten Methoden erstellt. Lärmmessungen waren daher nicht erforderlich. Die zulässigen Grenzwerte werden eingehalten. Es bedarf daher keiner Maßnahmen an den Bestandsgebäuden.</p>
Nummern 7, 25, 28, 31, 33, 37			
43	<p><u>Verkehrslärm</u> Die Einwender befürchten, dass es durch die geplante Zufahrtsstraße direkt am Gebäude Heidelweg 22 zu starken Lärmbelastigungen kommen wird.</p>	berücksichtigt	<p>Durch die Umsetzung der Planung nimmt der Ziel- und Quellverkehr zu. Es erhöhen sich die Lärmpegel außerhalb des Plangebietes gegenüber der Situation ohne Neubauten. An den Bestandsgebäuden des Heidelweges (Haus-Nummern: Heidelweg 22 und 24) im Bereich der Erschließungsstraße zum Plangebiet erhöhen sich der Lärmpegel am deutlichsten. Es wird aufgrund des niedrigen Lärmniveaus in der Ist-Situation von einer Pegelerhöhung um bis zu 16 dB(A) (Immissionsort 1, Heidelweg 24) ausgegangen. Trotz dieser deutlich wahrnehmbaren Pegelerhöhung führen die zu erwartenden Beurteilungspegel in den Bereichen, in denen diese deutliche Pegelerhöhung zu erwarten ist, selbst unter (kritischer) Berücksichtigung der Orientie-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p><i> rungswerte der DIN 18005 zu keinen Überschreitungen (vgl. Kramer Schalltechnik GmbH, "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Innenentwicklung Heidelweg", in Köln-Sürth, Stadt Köln", Sankt Augustin, 29.03.2018).</i></p> <p><i> Für die rechtmäßige Abwägung von Geräuschimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung sind zunächst grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Hochbau) als Hilfestellung heranzuziehen. Die dort genannten Werte sind allerdings nicht bindend, sondern lassen Abweichungen zu. Die Orientierungswerte können daher – auch deutlich – überschritten werden. Die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte müssen umso gewichtiger sein, je weiter die Orientierungswerte überschritten werden. Dies kann angesichts der bereits erläuterten Wohnungsnot in der Stadt Köln unterstellt werden (s. lfd. Nr. 12).</i></p> <p><i> Am höchstbelasteten Immissionsort der Bestandsbebauung Heidelweg 22 (IO1, 1. OG) treten maximale Beurteilungspegel von 55,6 dB(A) am Tag und max. 47,9 dB(A) in der Nacht auf. Im Erdgeschossbereich, auf den der Einwender besonders abstellt, betragen die Lärmwerte am IO1 sogar nur 55,2 dB(A) am Tag und 47,1 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden daher lediglich um 0,6 dB(A) am Tag und 2,9 dB(A) in der Nacht im 1. OG und 0,2 dB(A) am Tag und 2,1 dB(A) in der Nacht überschritten.</i></p> <p><i> Angesichts der planungsintendierten Wohnraumschaffung, erscheint diese Überschreitung vertretbar, zumal die Grenzwerte der 16. BIm-SchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht unter Anwendung der Kriterien für den Straßenneubau deutlich eingehalten werden. Damit entsteht kein Anspruch auf nachträgliche Schallschutzmaßnahmen an Bestandsgebäuden; weder in Form von aktiven noch von passiven Maßnahmen, insbesondere an bestehenden Schlafräumen und Kinderzimmern (vgl. Kramer Schalltechnik GmbH,</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Ein Einwender fragt, von wem das Lärmgutachten erstellt wurde, ob dieses von der Stadt Köln geprüft und ob es eine Vorortbegehung gab.</p> <p>Er befürchtet, dass der Lärmpegel durch Fällung der Bäume und Sträucher steigt, die zurzeit als Geräuschpuffer dienen.</p> <p>Der Lärm würde sich durch den Bau der Mehrfamilienhäuser und der asphaltierten Bereiche erhöhen. Häuserwände würden Echos zurückwerfen.</p>		<p><i>"Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Innenentwicklung Heidelweg", in Köln-Sürth, Stadt Köln", Sankt Augustin, 29.03.2018).</i></p> <p><i>Auch der Schutz der Außenwohnbereiche für eine Nutzung am Tage (6 bis 22 Uhr) bleibt gewahrt, denn im Bereich der Gärten, Terrassen und Balkone der Bestandsbebauung Heidelweg 22 wird die von der ständigen Rechtsprechung fixierte Zumutbarkeitsschwelle von 62 dB(A) deutlich unterschritten.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Abwägung wird dem Belang des drängenden Wohnraumbedarfs ein höherer Stellenwert beigemessen als der planungsbedingten Lärmbelastung durch den Verkehr (Erhöhung des Lärmpegels).</i></p> <p><i>Das vom Vorhabenträger vorgelegte Lärmgutachten wurde von den zuständigen Dienststellen der Stadt Köln objektiv geprüft und sowohl methodisch als auch inhaltlich als plausibel bewertet. Einer weiteren Prüfung bedarf es daher nicht. Eine Ortsbesichtigung hat im Rahmen der Begutachtung stattgefunden.</i></p> <p><i>Dieser Effekt ist nur bei der Beseitigung von sehr breiten Gehölz- bzw. Waldstreifen über 100 m zu beobachten. Diese kommen im Plangebiet nicht vor.</i></p> <p><i>Einfach- und Mehrfachreflexionen wurden gemäß der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90 Ausgabe 1990 (Hrsg. Der Bundesminister für Verkehr, Abteilung Straßenbau) unter Einschluss der Reflexionen an allen Fassaden berücksichtigt.</i></p> <p><i>Unter der im Lärmschutzgutachten getroffenen Annahme, dass die neuen Plangebäude die gesamte mögliche überbaubare Grundstücksfläche ausfüllen erhöhen sich die Pegel außerhalb des Plange-</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Entstehender Lieferverkehr, Müllabfuhr, Handwerker, Besucher etc. würde ebenfalls für Lärmsteigerung sorgen.		<p>bietes unter anderem aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs, sowie möglicher Reflexionen gegenüber der Situation ohne diese neuen Gebäude deutlich (siehe Ausführungen oben).</p> <p>Diese Verkehre wurden im Verkehrsgutachten berücksichtigt und auch im Lärmgutachten beachtet. Siehe hierzu ebenfalls lfd. Nr. 24 und 42.</p>
Nummern 9, 20-21			
44	<p><u>Ruhestörungen von Nachbarn</u> Die Einwender befürchten entstehende, störende Geräuschemissionen im Innenbereich.</p>	Nicht berücksichtigt	<p>Siehe lfd. Nr. 24, 42 und 43</p> <p>Ruhestörungen von Anwohnern o.ä. sind nicht Gegenstand eines Lärmgutachtens im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Hier wären von den späteren Nutzern ordnungsrechtliche Maßnahmen zu veranlassen.</p>
Nummer 31			
45	<p><u>Spielplatz</u> Der Einwender regt an, den Spielplatz an einer anderen Stelle zu platzieren. Er würde dies in jedem Falle einfordern.</p>	Nicht berücksichtigt	<p>Die Spielflächen sind aufgrund des § 22 Absatz 1a Satz 1 BImSchG privilegiert. Geräuscheinwirkungen, die von Spielplätzen ausgehen sind im Regelfall, wie im vorliegenden Fall, keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Daher sind weder eine Verlagerung des Spielplatzes noch weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p>
Nummer 17			
46	<p><u>Baulärm</u> Der Einwender fragt, wie er durch Baulärm geschützt werden könne.</p>	Nicht berücksichtigt	<p>Der auf der Baustelle entstehende Baulärm wird nicht im Rahmen des Bauplanungsrechts behandelt. Entsprechende einschlägige gesetzliche Vorgaben sind im Baugenehmigungsverfahren bei der Umsetzung des Planvorhabens zu erfüllen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
Nummern 19, 27			
48	<u>Ausgleich Bodenversiegelung</u> Die Einwender fordern, dass für die Versiegelung von weiterem Boden entsprechende Ausgleiche innerhalb des Gebietes geschaffen werden.	Nicht berücksichtigt	<i>Das Vorhaben wird nach § 13a BauGB (Vorhaben der Innenentwicklung) gestaltet. Nach § 13a Abs. 2, Nummer 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB entfällt dabei die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung. Ein Ausgleich durch die Versiegelung von Boden ist im Rahmen der vorliegenden Innenentwicklung damit nicht erforderlich.</i>
Nummer 39			
49	<u>Wald</u> Der Einwender regt an, den „Wald“ zu erhalten.	Nicht berücksichtigt	<i>Bei den im Plangebiet vorhandenen Gehölzen handelt es sich weder um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes noch im Sinne des Landesforstgesetz NRW. Nichtsdestoweniger ist der Erhalt der vorhandenen Vegetation in die Abwägung eingestellt worden. Als Ersatz für die zur Realisierung der Planung notwendigerweise zu fällenden Bäume sind 17 Bäume im Plangebiet anzupflanzen. Fünf weitere werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ersetzt.</i> <i>Siehe lfd. Nr. 39</i>
Nummer 39			
50	<u>Ausgleich Nachbargrundstück</u> Der Einwender fragt, ob ein Ausgleich mittels Begrünung der Gärten für die Mieter der Sürther Hauptstraße 231 geplant sei.	Kenntnisnahme	<i>Das Grundstück Sürther Hauptstraße 231 liegt nicht im Plangebiet und ist daher nicht betroffen.</i>
Nummern 4, 17			
51	<u>Rheinaltarm</u> Die Einwender verweisen auf einen Rheinaltarm, der sich im Plangebiet befinden soll.	Teilweise berücksichtigt	<i>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss für jedes Einzelvorhaben ein Standsicherheitsnachweis auf Grundlage eines Baugrundgutachtens vorgelegt werden. Vor diesem Hintergrund wird der Einwand dann bewertet.</i>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			Siehe lfd. Nr. 40
Nummern 17, 26, 31, 37			
52	<p><u>Verschattung</u> Die Einwender fragen, ob es eine Beschattung der bestehenden Gebäude gibt und ob dies ausreichend geprüft wurde.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Bei der Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) beachtet worden. Ferner fanden in der Planung die für die Neubebauung erforderlichen nachbarschützenden Abstandflächen nach der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) Berücksichtigung. Eine unzumutbare Verschattung wird daher nicht eintreten.</i></p> <p>Siehe lfd. Nr. 12</p>
Nummern 28, 30			
53	<p><u>Staub</u> Die Einwender befürchten, dass die bodentiefen Fenster in Wohnzimmer und Küche am Gebäude Heidelweg 22 durch Staubemissionen kaum noch zu öffnen sein werden. Die Wohnqualität würde somit um einiges verringert.</p>	Nicht berücksichtigt	<p><i>Staubemissionen sind nur während der Bauphase zu erwarten. Im Endausbau wird die Straße in einem nach den Kriterien der Stadt Köln festgelegten Standard ausgebaut. Entsprechende Auflagen zur Baustelleneinrichtung sind im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.</i></p>
Nummer 7, 9, 23			
54	<p><u>Freie Sicht</u> Die Einwender wenden sich gegen den zukünftigen Blick auf anliegende Häuser.</p>	Nicht berücksichtigt	<p><i>Die freie Sicht in die Umgebung ist grundsätzlich als solche kein schützenswerter Belang.</i></p> <p>Siehe lfd. Nr. 24</p>
Nummer 17			
55	<p><u>Brandschutz</u> Der Einwender fragt, ob die brandschutztechnischen Fragen geklärt wurden.</p>	Kenntnisnahme	<p><i>Die brandschutztechnischen Fragen werden auf bauordnungsrechtlicher Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bearbeitet und entschieden, und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Bau-</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			ungsplanverfahrens.
Nummer 16			
56	<p><u>Ölheizungen</u> Der Einwender fordert ein Verbot von Ölheizungen im Plangebiet.</p>	Nicht berücksichtigt	<p><i>Zwar können in Bauleitplänen Festsetzungen zum Schutz schädlicher Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Absatz 1 Nummer 23a Baugesetzbuch (BauGB) getroffen werden. Ein Verbot von Ölheizungen oder anderer Brennstoffe darf allerdings nicht aus allgemeinen Erwägungen zum Umweltschutz geschehen, sondern ist im Einzelfall zu begründen.</i></p> <p><i>Eine wesentliche Verbesserung der Lufthygiene ist durch die geforderte Maßnahme / Festsetzung in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, da für die das Plangebiet umgebende, vorhandene Bestandsbebauung keine vergleichbaren Regelungen getroffen wurden und diese absehbar auch keine entsprechenden Regelungen erhalten werden. Aufgrund der fehlenden Zweckmäßigkeit im vorliegenden Fall wird von dieser Festsetzungsmöglichkeit abgesehen.</i></p>
Nummer 25			
57	<p><u>Schäden an Nachbargrundstücken</u> Der Einwender bemerkt, dass augenscheinlich für das erste Haus hinter dem Anwesen Heidelweg 22 eine Grenzbebauung geplant wird. Bei der Ausschachtung würde dieses Eigentum erheblich beschädigt.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Die Sicherung der Bestandsbebauung gegen Schäden wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt und während der Bauausführung überwacht und sichergestellt.</i></p>
Nummer 36			
58	<p><u>Mietvertrag</u> Der Einwender erläutert, dass der in seinem Mietvertrag zur Mitbenutzung zugesicherte Garten gemäß dem Bebauungsplan komplett entfallen wird.</p>	Kenntnisnahme	<p><i>Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Sie betrifft den Mietvertrag zwischen Eigentümer und Mieter.</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
Nummern 5, 21			
59	<p><u>Bauphase</u> Die Einwender werten die Bauphase als problematisch insbesondere für die Anwohner der Häuser Heidelweg 22 und 24. Es wird vor Baubeginn empfohlen, einen Gutachter zu beauftragen, der den Ist-Zustand des Hauses Heidelweg 22 dokumentiert.</p>	Teilweise berücksichtigt	<p><i>Aus der örtlichen Situation im Baublock ist ersichtlich, dass lediglich der Bereich der Planstraße auch für die Zufahrt der Baustelle geeignet ist. Die Nutzung der Stellplätze hinter dem Gebäude Heidelweg 22 wird über eine entsprechende Baustelleneinrichtung gewährleistet.</i></p> <p><i>Bezüglich des Baulärms sind bei der Umsetzung des Vorhabens die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Gewisse Beeinträchtigungen durch Schmutz und Staub insbesondere im Bereich der Zufahrt in den Innenblock sind für die Nachbarschaft unvermeidlich, werden sich aber aufgrund des vergleichsweise kleinen Bauvolumens auf einen überschaubaren Zeitraum beschränken. Die Handwerker parken üblicherweise auf den jeweiligen Baugrundstücken nahe am Bauobjekt, da sie Material etc. transportieren müssen.</i></p> <p><i>Siehe lfd. Nr. 57</i></p>