

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan Nummer 71376/03 –Arbeitstitel: Innenentwicklung Heidelweg in Köln- Sürth– nicht 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 7 nicht fristgerechte Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die nicht 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
1 1.1	Der Einwender schätzt das Verkehrsaufkommen und die damit verbunden Belastungen (Lärm, Abgase, Parkplatzmangel, Unfallgefahr) als „enorm hoch“ ein. Durch die Planung würde sich die Situation weiter verschlechtern.	berücksichtigt	<p><i>Das Verkehrsgutachten prognostiziert lediglich eine geringfügig höhere Verkehrsbelastung von 4,5 Prozent auf dem Heidelweg.</i></p> <p><i>Das der Planung zugrundeliegende Schallschutzgutachten prognostiziert eine deutliche Erhöhung des Lärmpegels an den Bestandsgebäuden des Heidelweges (Haus-Nummern:Heidelweg 22 und 24) von bis zu 16 dB(A). Aufgrund des niedrigen Lärmniveaus in der Ist-Situation werden die Grenzwerte der 16.BImSchV (Verkehrslärmverordnung) 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. Die Erhöhung des Lärmpegels wird damit als zumutbar eingeschätzt. Im Rahmen der Abwägung wird aus diesem Grund dem Belang der Schaffung zusätzlichen Wohnraums ein höherer Stellenwert gegeben als der planungsbedingten Lärmbelastung durch den Verkehr (Erhöhung des Schallpegels).</i></p> <p><i>Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßenabschnitten ist aus der Erfahrung zu vergleichbaren Standor-</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>ten durch die Planung nicht mit einer problematischen Luftschadstoffbelastung zu rechnen. Eine Begutachtung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>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 ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen ist. Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen für die späteren Bewohner werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Besucherparkplätze vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der geringfügig höheren Verkehrsbelastung auf dem Heidelweg durch die Verwirklichung der Wohnbebauung im Plangebiet sind keine erheblichen Unfallgefahren zu erwarten.</p>
1.2	Der Einwender verweist auf „eine im Stadtgebiet“ einmalige grüne Lunge“. Er befürchtet den Wegfall der Bäume und Grünflächen in Bezug auf Temperaturveränderungen.	Teilweise berücksichtigt	<p>Um die kleinklimatischen Auswirkungen der Planung zu mildern, sieht der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen vor. Dazu gehört insbesondere 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.</p> <p>Siehe ebenfalls lfd. Nr. 4.2</p>
1.3	Der Einwender berichtet, dass u.a. ein Fuchs, Eichhörnchen, ein Igel sowie zahlreiche Vogelarten vorhanden seien.	Teilweise berücksichtigt	<p>Fuchs, Eichhörnchen und Igel sind keine streng oder besonders geschützten europäischen noch planungsrelevante Arten. Sie sind anpassungsfähig, das heißt, sie sind fähig zwischen vorhandenen Biotopen zu wandern.</p> <p>Das Vorhaben ist auf seine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Tierarten untersucht worden. Hierzu wurde</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Lomb, "Artenschutzrechtliche Prüfung [ASP] Bebauungsplan Innenentwicklung Heidelberg, Köln-Sürth", Bonn, 16.12.2014). Die Untersuchung zielte auf Fledermäuse ab. 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.</p> <p>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 Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
1.4	Der Einwender schätzt eine weitere Versiegelung der rheinnahen Fläche im Hinblick auf den Hochwasserschutz als nicht sinnvoll ein.	Teilweise berücksichtigt	<p>Die Stadtentwässerungsbetriebe der Stadt Köln haben keine Bedenken zur Planung geäußert.</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.</p> <p>Es wurden Hinweise bezüglich der Auswirkungen der Lage innerhalb des potenziellen Überschwemmungsgebietes sowie bestimmte Maßnahmen zur Schadensvermeidung (Hochwassersichere Installation von Heizungs-, Strom- und Telekommunikationsanlagen, Vermeidung von ausgebauten Kellern) in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p><i>Der Bebauungsplan setzt ferner fest, dass Tiefgaragen maximal 1,5 Metern über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen dürfen. Die späteren Bauherren werden somit in die Lage versetzt, eine hochwasserangepasste Bauweise zu verwirklichen.</i></p> <p><i>Bezüglich der Planung der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf den Erschließungsvertrag zur Umsetzung der Planung mit den dort vorgesehenen Maßnahmen (z.B. V- Profil der Mischverkehrsflächen, Retentionsraum privater Kinderspielplatz) verwiesen, die auch in der Begründung erläutert werden. Damit sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Einflussbereich Vorkehrungen gegen Starkregenereignisse im Bebauungsplan und im Erschließungsvertrag verankert.</i></p> <p><i>Der vorliegende Bebauungsplan hat einen angebotsbezogenen Charakter. Damit 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 Neubaus als auch der Nachbargrundstücke durch Starkregenereignisse eintreten werden. Aufgrund des vergleichsweise geringen Bauvolumens im Plangebiet mit ca. 4 Bauherren und ca. 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>Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass in der Regel nicht klärpflichtiges Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswasser-</i></p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>gesetz 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. Überschlägig ist davon auszugehen, dass eine Versickerungsfläche von circa 10 % der angeschlossenen, versiegelten Fläche des jeweiligen Baugrundstückes erforderlich wird. 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.</p>
2 2.1	<p>Der Einwender fragt, wo angesichts der globalen Erwärmung und „sintflutartiger Regengüssen“ künftig das Regenwasser versickert wird. Es wird befürchtet, dass das Regenwasser in die tiefer liegenden Straßen laufen wird.</p>	<p>Teilweise berücksichtigt</p>	<p>Siehe lfd. Nr. 1.4</p>
2.2	<p>Der Einwender fragt, ob die Kreuzung des Heidelweges mit der Planstraße gut einsehbar ist.</p>	<p>berücksichtigt</p>	<p>Die Planstraße besitzt einen Regelquerschnitt von 6,5 m. Im Einfahrtbereich zum Heidelweg wurde die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 9,5 m festgesetzt. Die Differenz zur o.g. Regelbreite kann für die Eckausrundungen zum Heidelweg verwendet werden, so dass dann die erforderlichen Sichtverhältnisse gewährleistet sind.</p>
2.3	<p>Der Einwender stellt Fragen zum Brandschutz und der Zufahrt von Rettungsfahrzeugen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die brandschutztechnischen Fragen werden auf bauordnungsrechtlicher Ebene des Bauantragsverfahrens bearbeitet und entschieden, und sind daher nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>
3 3.1	<p>Der Einwender bezweifelt, dass die Gutachter sich ein Bild vor Ort gemacht haben und dass die Gutachten unabhängig sind.</p>	<p>Nicht berücksichtigt</p>	<p>Alle Gutachten wurden von den zuständigen Dienststellen der Stadt Köln objektiv geprüft und sowohl methodisch als auch inhaltlich als plausibel bewertet. Einer weiteren Prüfung bedarf es</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<i>daher nicht. Eine Ortsbesichtigung hat im Rahmen der jeweiligen Begutachtung stattgefunden.</i>
3.2	Der Einwender bezweifelt, dass angesichts der entstehenden Wohnungen, Liefer- und Besucherverkehr und Müllabfuhr zu einem vernachlässigbaren Verkehrslärm kommen wird.	berücksichtigt	<i>Siehe lfd. Nr. 1.1</i>
3.3	Der Einwender fürchtet um seine Nachtruhe, wenn das Plangebiet zukünftig durch Straßenlaternen erhellt wird.	berücksichtigt	<i>Die öffentliche Beleuchtung der neuen Planstraße wird so geplant, dass Blendwirkungen vermieden werden.</i>
3.4	Der Einwender führt die Nähe zu Chemieindustrie an, die die Lebensqualität belasten würde.	berücksichtigt	<i>In etwa 1,8 Kilometer Entfernung von der westlichsten Plangebietsgrenze beginnt das von der Shell Deutschland Oil GmbH betriebene Gelände der Rheinland Raffinerie mit den Werken Godorf und Wesseling. Für diese Werke gelten die Bestimmungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung). Die genannten Betriebe bilden Betriebsbereiche gemäß § 1 Absatz 1 der 12. BImSchV. Gemäß der kartografischen Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfall-Verordnung (KABAS) des LANUV liegt das Plangebiet nicht im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs nach dem Leitfaden Nr. 18 der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18). Weitere Störfallbetriebe sind in der Umgebung zum Plangebiet nicht bekannt. Es kommt zu keiner Einschränkung der Lebensqualität.</i>
4 4.1	Der Einwender führt aus, dass die Infrastruktur (Straßen, Parkplätze) bereits heute „mehr als ausgereizt“ sei. Da jeder 2. Haushalt 2 PKW besäße, wäre 1 Parkplatz pro Wohneinheit nicht ausreichend.	Teilweise berücksichtigt	<i>Siehe lfd. Nr. 1.1</i>
4.2	Der Einwender kritisiert die Minimierung der Grünflächen und die Abholzung von sehr vielen Bäumen.	Teilweise berücksichtigt	<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. Der bei einem Ortstermin festgestellte Baumbestand wurde nach Baumart, Stammumfang, Kronen-</i>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>durchmesser, 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. 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 gefällte Bäume 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. 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. 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.</p>
4.3	Der Einwender sieht große Probleme für die Tierwelt. Es solle geprüft werden, ob es sich um geschützte Arten handelt.	Berücksichtigt	Siehe lfd. Nr. 1.3

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
4.4	Der Einwender befürchtet angesichts der „sehr schlechten“ Luft in Sürth eine weitere Verschlechterung durch die Reduktion der Grünflächen. Er schlägt Maßnahmen zur Aufforstung vor.	Teilweise berücksichtigt	<i>Siehe lfd. Nr. 1.2 und 4.2 (Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzaufforstungen)</i> <i>Die Anlage von Wald ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Das Planungsziel ist die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs.</i>
5.1	Der Einwender befürchtet durch die Versiegelung eine negative Beeinflussung des Kleinklimas.	Teilweise berücksichtigt	<i>Siehe lfd. Nr. 1.2 und 4.2</i>
5.2	Der Einwender befürchtet bei zunehmenden „Hitzewellen“, dass das Erkrankungsrisiko insb. für gesundheitlich vorgeschädigte Mitbürger erhöht würde.	Nicht berücksichtigt	<i>Siehe lfd. Nr. 1.2 und 4.2</i> <i>Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird auch von der Rechtsprechung von einer Bevölkerung durchschnittlicher gesundheitlicher Verfassung im Sinne eines normal empfindenden verständigen Durchschnittsmenschen (im normativen Sinne) ausgegangen. Daher kann dieser Belang nicht berücksichtigt werden.</i>
5.3	Der Einwender schlägt vor, einen kleinen Park anzulegen, da er die angedachten Begrünungsmaßnahmen nur als „Tropfen auf den heißen Stein“ einschätzt.	Nicht berücksichtigt	<i>Siehe lfd. Nr. 1.2, 4.2 und 4.4</i> <i>Die Anlage eines Parks ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.</i>
6	Der Einwender verweist auf einen Artikel zum Thema Hochwasser in Sürth aus dem Jahr 2013.	Teilweise berücksichtigt	<i>Siehe lfd. Nr. 1.4</i>
7.1	Der Einwender kritisiert, dass kein sozialer Wohnraum geschaffen werde.	Nicht berücksichtigt	<i>Das Plangebiet stellt in Folge seiner langen Verfahrensdauer einen „Altfall“ dar. Daher kommt das Kooperative Baulandmodell der Stadt Köln nicht zur Anwendung.</i>
7.2	Der Einwender geht davon aus, dass jeder neue Haushalt ein bis zwei Autos besitzen wird und stellt die Frage, wo diese parken sollen. Er geht davon aus, dass die breiten SUV's in der geplanten Tiefgarage keinen Platz finden werden und die meisten auf einen teuren Tiefgaragenstellplatz verzichten würden.	Teilweise berücksichtigt	<i>Siehe lfd. Nr. 1.1</i> <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. Die Dar-</i>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			stellungen des Einwenders beruhen auf Vermutungen, die nicht weiter belegt werden.
7.3	Der Einwender kritisiert, dass die geplante Zufahrt direkt an den Fenstern der Anwohner vorbeiführt.	Teilweise berücksichtigt	<p>Siehe lfd. Nr. 1.1</p> <p>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 zwischen den Gebäuden Heidelweg 24 und 26-28 dar. Diese ist im Gegensatz zur gewählten Zufahrt – gemessen zwischen den Gebäudeseiten der o.g. Bebauung – nur ca. 7,5 m breit, wogegen die gewählte Zufahrt zwischen den Gebäuden Heidelweg 22 und 24 entsprechend ca. 9,5 m 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 o.g. Gesichtspunkte ist die Entscheidung zur Lage der Planstraße nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit erfolgt.</p>
7.4	Der Einwender berichtet, dass die letzten zugezogenen Mieter mit „grünem Hinterland geködert“ wurden.	Kenntnisnahme	Der Einwand ist nicht bebauungsplanrelevant, da er zivilrechtlicher Natur ist.
7.5	Der Einwender befürchtet, dass die Bebauung für jedes angrenzende Haus eine „enorme Wertminderung“ bedeu-	Nicht berücksichtigt	Mögliche Wertminderungen als solche führen nicht zur Rücksichtslosigkeit einer Planung. Sie sind allenfalls Indizien für die

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	ten würde und fragt, ob dies der Bauherr bezahlen würde.		<i>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 gewinnen, ob das Bauprojekt nebenan zulässig sei. Eine Entschädigung erfolgt daher nicht.</i>
7.6	Der Einwender berichtet, dass der Grundwasserspiegel und eine mögliche Überschwemmungsgefahr bis nach Weiß gegeben sei, da der Heidelweg erhöht läge und sich das Plangebiet auf einem alten Rheinarm befände.	Teilweise berücksichtigt	Siehe lfd. Nr. 1.4