

Anlage 7

Darstellung und Bewertung der zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63429/06 –Arbeitstitel: Hermeskeiler Platz in Köln-Sülz– eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 10.07.2019 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 18.07.2019 bis zum 19.08.2019 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind 4 Stellungnahmen 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
1	Folgende Gründe sprechen gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes:		
1.1	<p>1. Der Wegfall von Parkplätzen auf dem Hermeskeiler Platz neben dem Haus Simmerer Str. 62 in nördlicher Richtung. Diese Parkplätze (ca. 15-18 Stk.) werden nach meinen Beobachtungen der letzten Jahre doch überwiegend von den Anwohnern des Hochhauses genutzt, da dort schon jetzt keine ausreichende Anzahl Parkplätze vorhanden ist.</p> <p>2. Ersatzloser Wegfall der ca. 25 Parkplätze an der südwestlichen Seite des KVB-eigenen Hochhauses Hermeskeiler Str.15 A-D zum Hermeskeiler Platz hin für die Bewohner des Hochhauses. Der Wegfall dieser Parkplätze</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	<p>Soweit die vorhandenen Stellplätze bestehenden baulichen Nutzungen dienen und bauordnungsrechtlich erforderlich sind, sind diese bei einem Wegfall zu ersetzen. Dies ist im Rahmen des Vorhabens, das durch die Teilaufhebung ermöglicht wird, entsprechend vorgesehen, die notwendigen Stellplätze auf dem bisherigen Parkplatz des Hochhauses werden ersetzt.</p> <p>Ein Rechtsanspruch auf Ersatz von Stellflächen, die auf der ehemaligen Gleiswendeschleife nach dem Rückbau der Gleise entstanden sind und die dort lediglich geduldet werden, besteht hingegen nicht.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>ist nicht mit der Landesbauordnung NRW vereinbar.</p> <p>3. Die für den Neubau geplanten Parkplätze sind nicht ausreichend, zumal wegen der geplanten Geschäfte mit zusätzlichem Besucherverkehr zu rechnen ist. Diese Besucher werden jedenfalls kaum in der hauseigenen Tiefgarage parken. Die Parkplatzsituation an den Vorabendenden der Markttage und an den Markttagen {Dienstag + Freitag) selbst ist schon heute schwierig und wird durch die wegfallenden Parkplätze auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche des Hermeskeiler Platzes sowie der durch die Kita II wegfallenden Parkplätze am KVB-eigenen Hochhaus signifikant verschärft. Die Annahme, dass die Bewohner des KVB Neubaus weniger Autos ihr Eigen nennen werden und mit dem ÖPNV fahren werden, ist lebensfremd zumal in der Anhörung vor Ort vor einiger Zeit angedeutet wurde, dass weniger als von der Bauordnung NRW vorgeschriebene Parkplätze im/beim Neubau entstehen sollen. Hier dienen irrige Annahmen und Partikularinteressen der KVB (niedrigere Baukosten) zur Begründung/Legitimierung eines Bauvorhabens.</p>		<p>Stellplätze für die geplante Bebauung sind nach der Landesbauordnung und den ergänzenden Regelungen der Stadt Köln im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hierbei wird regelmäßig an Standorten mit guter ÖPNV-Erschließung, wie hier vorliegend, eine Minderung des allgemeinen Stellplatzschlüssels vorgenommen.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb an einem Standort mit guter ÖPNV-Erschließung dieselbe PKW-Nutzungsdichte zugrundegelegt werden sollte, wie an peripheren, schlecht mit dem ÖPNV erschlossenen Standorten.</p> <p>Der Einwander erkennt zudem, dass nach dem bestehenden Planungsrecht eine verdichtete Bebauung mit einer Geschossfläche von bis zu 3.600 qm zulässig ist. Diese würde bei einer Realisierung ebenso wie eine nach § 34 BauGB zulässige Bebauung Quell- und Zielverkehre auslösen. Mehrverkehre gegenüber dem unbebauten, bestehenden Zustand des Teilaufhebungsbereiches sind somit nicht erst durch die Teilaufhebung bedingt.</p>
1.2	<p>4. Wegfall des Spielplatzes an der südwestlichen Seite des KVB-eigenen Hochhauses Hermeskeiler Str. 15 A-D zum Hermeskeiler Platz hin. Ein adäquater Ersatz ist nicht ersichtlich. Der für die Kita II geplante Spielplatz kommt dafür nicht in Frage. Der Wegfall dieses Spielplatzes ist nicht mit der Landesbauordnung NRW vereinbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>	<p>Kleinkinderspielplätze sind in der Genehmigungsplanung unabhängig davon, ob ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im unbeplanten Innenbereich verwirklicht wird, in ausreichender Größe nachzuweisen. Die Größe bestimmt sich nach der Satzung der Stadt Köln -Private Spielflächen für Kleinkinder- vom 15. August 1999. Werden, wie hier vorgesehen, notwendige Spielplatzflächen überplant, sind sie in ausreichender Größe zu ersetzen. Der neu errichtete Spielplatz im Teilaufhebungsbereich wird auch den Mietern des Bestandsgebäudes zur</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			Verfügung stehen. Weshalb dieser nach den Bestimmungen der o.g. Satzung zu bemessende Ersatz aus Sicht des Einwenders nicht adäquat sein soll, ist nicht ersichtlich.
2. 2.1	Durch den Neubau mit 40 Wohneinheiten müsste eine klimaregulierende Grünzone entfernt und ca. 20 Bäumen, die den CO2-Gehalt regulieren, gefällt werden. Das widerspricht dem aktuellen und notwendigen Trend in der Stadtplanung, nach dem klimaregulierende Grünzonen entstehen sollen, um das Leben in der Stadt in Zeiten des Klimawandels erträglich zu machen! Hier wird so ein Raum einfach mit einem 4-stöckigen Riesenbau zugepflastert!!! Was für ein Widerspruch zu Trends in anderen Städten!!	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Aufgrund des bestehenden Planungsrechts -und dies ist hier für die Abwägung maßgeblich- ist eine weitergehende Versiegelung zulässig, wodurch sich das Gebiet bei sommerlicher Hitze stärker aufheizen kann, ohne dass Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas vorgegeben sind. Durch die Teilaufhebung wird eine Bebauung gem. § 34 Abs. 2 BauGB zulässig. Konkret sind Wohngebäude und eine Kindertagesstätte vorgesehen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber dem bestehenden Umweltzustand, wodurch die mikroklimatischen Effekte denen der Nullvariante ähnlich sind, diese jedoch nicht übertreffen werden. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Klimawandelfolgen, hier insbesondere der sommerlichen Überwärmung, werden bei der konkret geplanten Bebauung Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas vorgesehen, zum Beispiel die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen sowie Baumpflanzungen. Für das Umweltmedium Klima ergibt sich durch die Teilaufhebung keine erhebliche Betroffenheit.
2.2	Zum anderen fehlen hier Parkplätze. Wo soll denn noch geparkt werden, wenn noch ca. 40 - 80 Autos dazukommen.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	s. Nr. 1.1
2.3	Die Lärmbelastung in der Simmerer Str. wird sich deutlich erhöhen. Ich spreche hier für eine große Nachbarschaft, die einen derartiges Bauprojekt am Hermeskeiler Platz ablehnt. Wir sind gegen eine Teilaufhebung des Bebauungsplans!	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Ein Bauvorhaben, das durch die Teilaufhebung ermöglicht wird muss sich innerhalb des Teilaufhebungsbereiches derzeit und auch künftig bezüglich seines Emissionsverhaltens innerhalb des Rahmens bewegen, den die BauNVO für WA-Gebiete festlegt. Derzeit ist der Bereich als WA festgesetzt. Nach der Teilaufhebung ist er gem. § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches WA-Gebiet zu

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			bewerten. Vorhaben dürfen in diesem Umfeld somit auch nach § 34 BauGB keine Störwirkung entfalten, die die befürchteten Immissionskonflikte auslösen würde.
3. 3.1	Im Rahmen des Teilaufhebungsverfahrens des Bebauungsplans 63429/06 habe ich Bedenken aufgrund des vorgesehenen Wegfalls der im Bebauungsplan festgesetzten Parkflächen. Bei Zählungen in den Abendstunden habe ich mehrfach festgestellt, daß immer mindestens 25 KFZ im Bereich der heutigen Parkflächen abgestellt sind. Die bisher vorhandenen Parkplätze dürfen nicht ersatzlos entfallen, um die Belastung der Anwohner der umliegenden Strassen und des Hermeskeiler Platzes nicht weiter ansteigen zu lassen. Zzt. werden bereits das gesamte Wohngebiet und der Hermeskeiler Platz als P&R Parkplatz benutzt. Dies führt zu einer angespannten Parksituation. Auch in den Abendstunden ist der Bereich um den Hermeskeiler Platz zugeparkt. Durch den Wegfall der Parkplätze und den zunehmenden Verkehr (41 neue Wohnungen, neue Kindertagesstätte) würde sich die Park- und Wohnsituation für die Anwohner deutlich verschlechtern. Die wegfallenden bisherigen Parkplätze müssen bei der neuen Erschließung nachgewiesen werden.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	s. Nr. 1.1
3.2	Zudem wirft die Verkehrsführung bei der Erschließung erhebliche Fragen auf, die uns als Anwohner der Simmererstrasse zutiefst beunruhigen. Ausserdem wäre die Kindertagesstätte auf der Castellauner Strasse erheblich durch den zunehmenden Verkehr gefährdet.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Es sind keine Gründe dafür erkennbar, weshalb 41 Wohnungen und eine Kindertagesstätte am Hermeskeiler Platz für die in ca. 400 m Entfernung befindliche Kindertagesstätte eine erhebliche Verkehrsgefährdung auslösen sollten. Zweifellos werden Teile des zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs von rund 260 Fahrzeugen am Tag (rund 60 Fahrzeuge in der Spitzenstunde) auch die Castellauner Straße befahren. Jedoch lassen weder die Verkehrsmengen noch die vorhandenen Straßenverhältnisse hierbei

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			einen Gefährdungsgrad erwarten, der über das allgemein ortsübliche Maß hinausgeht.
4.			
4.1	Der aktuellen Stellungnahme wird die bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichte Stellungnahme nochmal vorangestellt.	s. Anlage 5, Nr. 1.1-1.7	Zu den Inhalten der Stellungnahme, mit denen die Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lediglich erneut eingereicht wird, ist die Abwägungsbegründung in Anlage 5 enthalten, auf diese wird insoweit verwiesen.
4.2	Wir beantragen eine Verlängerung der Offenlage über den 19.08.2019 hinaus.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Die öffentliche Auslegung wurde gemäß den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.07.- 19.08., somit für die Dauer von 32 Tagen durchgeführt. Gesetzlich vorgegeben ist eine Dauer von mindestens 30 Tagen.
4.3	Der Rat der Stadt Köln hat am 20.12.2016 die Fläche als Potenzialfläche für Wohnungsbau beschlossen. Die Fläche ist heute als Grünfläche und Parkplatz gestaltet. Aufgrund der bereits aktuell vorherrschenden dichten Bebauung und hohen Anwohnerzahl wäre eine Reduktion von beidem nicht tolerierbar bzw. mit deutlichen Einbußen der Wohnqualität für die Anwohner verbunden.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Der Einwander verkennt, dass es sich bei dem Teilaufhebungsbereich planungsrechtlich nicht um eine Grünfläche handelt, sondern um bestandskräftig festgesetzte Baugebiets- und Verkehrsflächen. Bebauung und Versiegelung sind derzeit bereits zulässig. Es ist eine gewerbliche Nutzung auf bis zu 3.600 m ² Geschossfläche zulässig. Die künftige Bebauung muss sich -nach erfolgter Teilaufhebung- nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hierdurch wird ein Übermaß an Dichte ebenso unzulässig wie mit der Umgebung unverträgliche Nutzungen, auch wenn dies subjektiv anders empfunden werden mag. In persönlicher Hinsicht orientiert sich die Bewertung der Zumutbarkeit allgemein an auf äußere Einflüsse durchschnittlich reagierenden Menschen. In diesem Sinne sind nicht schon Nachteile und Belästigungen in der Bequemlichkeit und Behaglichkeit unzumutbar, mögen sie auch von erheblicher Art sein und für nervöse Personen Gegenstand dauernden Ärgernisses sein. Besondere Empfindlichkeiten oder sonstige persönliche Eigenheiten haben für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Planung außer Betracht zu bleiben (BVerwGE 68, 62/67, 314/324).

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
4.4	<p>Dies betrifft nicht nur unsere Bedenken hinsichtlich zu erwartender Immissionskonflikte, sondern auch wesentliche Änderung der (mikro-)klimatischen Bedingungen und Verschlechterung des thermischen Komforts durch Konzeption/Anordnung der Baukörper (Frischluftschneise, Belüftung, weitere Aufheizung des versiegelten Areals). Dies dürfte gerade vor dem Hintergrund der wiederkehrenden "Jahrhundert-Sommer" von zunehmender Bedeutung sein. Die Bewertung im Umweltbericht halten wir als unzureichend ausgeführt.</p>		s. Nr. 2.1 und Nr. 2.3
4.5	<p>In diesem Zusammenhang drängen sich folgende Fragen auf: Können Kinder an heißen Sommertagen in diesem Bereich ohne weiteres im Außenbereich spielen? Ist die zwischen hohen Gebäuden eingekesselte Kita an dieser Stelle überhaupt richtig positioniert? die angedachten Verschattungsmaßnahmen tatsächlich ausreichend? Muss die zu pflanzende Baumanzahl erhöht werden? Warum wird eine Dachbegrünung nur „empfohlen" und nicht verbindlich vorgeschrieben? Welche besonderen Vorkehrungen hinsichtlich der problematischen Raum-Klimatisierung werden in der - zudem nur in holzbauweise - geplanten Kita getroffen? Drohen weitere Lärmimmissionen durch Lüftungs- und Klimaanlage im Dauerbetrieb?</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	<p>Nach der Teilaufhebung sind Vorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dazu gehört auch die Kindertagesstätte an dem vorgesehenen Standort. Dieser zeichnet sich dadurch aus, dass er in die bereits vorhandene Bebauung integriert wird und im Tageslauf teilweise durch die bestehende und geplante Bebauung verschattet wird, was einer extremen Aufheizung entgegenwirkt. Lüftung und Kühlung des Gebäudes sind bezüglich des sommerlichen Hitzeschutzes nach dem Stand der Technik zu planen, die Emissionen müssen sich auf das für die Umgebung verträgliche Maß beschränken. Die Umgebung ist als faktisches Allgemeines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB eingestuft. Unter den vorgenannten Voraussetzungen sind weder unverträgliche Bedingungen für die Nutzung innerhalb der Kita und deren Freigelände, noch in der Umgebung durch die Haustechnik der Kita zu besorgen.</p>
4.6	<p>Wir sorgen uns zudem um eine drohende Verschattung unseres Gartenbereichs durch ein vierstöckiges Gebäude am Hermeskeiler Platz in den Nachmittags- und Abendstunden. Wir bitten daher um Durchführung einer Verschattungsstudie bzw. Übermittlung der eventuell bereits vorliegenden Ergebnisse.</p>	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	<p>Etwaige Verschattungswirkungen einer Bebauung, die sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sind im Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen. In einem Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht (insbesondere § 6 BauO NRW) vorgegebenen</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu Schattenwurf und Einsichtsmöglichkeiten kommt, die in einem bebauten Gebiet üblich sind (Hess. VGH, Urteil v. 07.04.2014, 3 C 914/13. N.; OVG NRW, Beschluss vom 18.09.2014, 7 B 1037/14, Beschlüsse vom 1. Juni 2007, 7 A 3852/06 -, BRS 71 Nr. 127, vom 9. Februar 2009 - 10 B 1713/08 -, BRS 74 Nr. 181 und vom 14. Februar 2013 - 7 B 99/13). Mit der Einhaltung der Abstandsflächen sind im Übrigen auch die normativen Mindestbedingungen einer hinreichenden Belüftung und Belichtung innerhalb des Baugebietes und somit in der Regel gesunde Wohnverhältnisse insgesamt gewahrt.</p>
4.7	<p>Statt einer Bebauung könnte bereits der Hermeskeiler Platz als gepflegte Grünfläche mit ansprechendem Baumbestand in Szene gesetzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>	<p>Bei dem Teilaufhebungsbereich handelt es sich planungsrechtlich nicht um eine Grünfläche, sondern um bestandskräftig festgesetzte Baugebiets- und Verkehrsflächen. Bebauung und Versiegelung sind derzeit bereits zulässig. Es ist eine gewerbliche Nutzung auf bis zu 3.600 m² Geschossfläche zulässig. Zudem ist das Stadtquartier am Hermeskeiler Platz mit wohnungsnahen Grünflächen durch die Nähe zum Beethovenpark gut versorgt, gerade hier besteht anders als in anderen Stadtteilen kein dringendes Erfordernis zur Schaffung ergänzender öffentlicher Grünflächen.</p>
4.8	<p>Eine geplante Arkade soll einen Vorbereich zu erdgeschossigen Läden am Hermeskeiler Platz bilden. Dies halten wir für einen ästhetischen und architektonischen Missgriff! Die Häuser an der Simmerer Straße und auch Hermeskeiler Straße sind wesentlich zurückhaltender gestaltet als das geplante Objekt. Die geplante Bebauung ist zu massiv und zu dicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die Äußerungen stellen ein persönliches Geschmacksurteil bezüglich der geplanten Architektur dar. Ein solches Geschmacksurteil steht jedermann zu, ist aber ohne bodenrechtliche Relevanz und daher für die Abwägung im Teilaufhebungsverfahren bedeutungslos. Im Übrigen besteht keine planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeit bezüglich der architektonischen Gestaltung. Es steht dem Bauherrn grundsätzlich frei, einen bestimmten Architekturstil nach seinen Vorstellungen zu wählen. Bezüglich der Dichte ist darauf zu verweisen, dass eine Bebauung, die dem Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung entspricht, nach objektiven Maßstäben nicht gleich-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			zeitig zu dicht und zu massiv für diese Umgebung sein kann.
4.9	Das Vorhaben verschärft zudem die Verkehrsproblematik in dem Ortsteil.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	s. Nr. 1.1
4.10	Eine mehrjährige Bauphase in dem dichtbesiedelten Gebiet ist den Anwohnern nicht nochmals zumutbar. Bereits durch die sich nunmehr fast ein Jahr hinziehende Modernisierung des Hochhauses ist allen Anwohnern sehr viel abverlangt worden. Infolge der zu erwartenden mehrjährigen Bauphase befürchten wir eine hohe Gefährdung auf der Straße für uns und unsere Kinder durch zu erwartenden massiven Baustellenverkehr und die hohen Immissionen und Belastungen durch Bautätigkeiten.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Baulärm und Bautätigkeit sprechen nicht gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes. Ihr zulässiger Umfang ist gesetzlich geregelt und bedarf keiner zusätzlichen Regelungen in der Bauleitplanung. Die Bautätigkeit muss sich nach der Baustellenverordnung richten und ist nicht unbegrenzt zulässig. Insbesondere sind Immissionsrichtwerte sowie Nacht- und Ruhezeiten einzuhalten. Die im Rahmen der Baustellenverordnung ausgeübte Bautätigkeit beim Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen ist in der Regel ortsüblich und als solche hinzunehmen.
4.11	Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen der KVB. Der ortsansässigen Bevölkerung bringt sie keine erkennbaren Vorteile. Die Wohnungen stehen nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung. Günstiger, mit JobTickets erreichbarer Wohnraum für Mitarbeiter kann - soweit von Seiten des Unternehmens als notwendig erachtet - ebenso an jedem anderen Standort in Köln geschaffen oder erworben werden, der sich fußläufig in Nähe einer Bahnlinie befindet. Das Aufzeigen von Alternativbetrachtungen bleibt die KVB schuldig. Die Behauptung unter Punkt 5 "Umsetzung", das geplante Vorhaben leiste "einen Beitrag zur Erreichung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung, insbesondere Wohnraum im unteren Preissegment zu schaffen" ist schlicht irreführend und hält einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Die Wohnungen	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Für die städtebauliche Beurteilung einer Wohnbebauung im Hinblick auf die Schaffung von neuem Wohnraum ist es unerheblich, welchem Nutzerkreis die Wohnungen dienen sollen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	stehen eben nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung. Daher sollte das Projekt bereits aus diesem Grunde seitens der Stadt Köln nicht weiter verfolgt und verworfen werden.		
4.12	Die Zahl der vorgeschriebenen Stellplätze hängt von der Nutzung des Gebäudes und von der Zahl der Nutzer ab. Wurde die Gesamtzahl der zu erwartenden Mieter, deren Gäste oder Kunden der Gewerbeeinheiten ausreichend berücksichtigt? Wenn ja, wie erfolgte die Berechnung?	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	s. Nr. 1.1
4.13	Von Interesse wäre auch der angedachte Auswahlprozess derjenigen KVB-Mitarbeiter, die zukünftig in den Genuss des "günstigen Wohnraums" kommen dürfen. Wie soll sichergestellt werden, dass Wohneinheiten künftig nicht auch besserverdienenden Mitarbeitern wie Führungskräften bis hin zu Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern zugewiesen werden? Welche alternativen Maßnahmen plant die KVB um Mitarbeiter mit günstigem Wohnraum zu versorgen? Steht das Unternehmen diesbezüglich unter besonderem Druck? Sind übermäßig viele Mitarbeiter bedürftig geworden durch schicksalhafte Ereignisse oder soll günstiger Wohnraum mangelhaftes KVB-Gehaltsgefüge kompensieren? Welche anderen Standorte wurden geprüft und mit welcher Begründung wurden diese ggf. wieder verworfen?	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	s. Nr. 4.11
4.14	Angedacht sollen sein ein Angebot von Car-Sharing-Plätzen im Objekt, eine erhöhte Anzahl an Fahrradstellplätzen und ein Angebot an Leihfahrrädern. Hier wünschen wir eine genauere Erläuterung der angedachten Umsetzung. Es interessiert insbesondere, wie die sinnvolle Auslastung der angedachten 3 CarSharing-Stellplätze garantiert werden soll oder aber wie stets eine ausrei-	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	s. Nr. 1.1

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	chende Anzahl an vorhandenen Leihfahrrädern auf dem Gelände garantiert werden soll.		
4.15	In den Planungsdokumenten von Happarchitecture sind im sogenannten "Quartiersplatz" öffentliche Grünflächen vorgesehen, die "zum Treffen und Verweilen" einladen sollen. Nach unserer Einschätzung fehlt ein Konzept, wie diese besonders nachts schlecht einsehbaren oder gar kontrollierbaren Verweilflächen nicht zum Magnet für ungewünschte oder gar kriminelle Besucher werden können. Wir fürchten durch die Anlage und Bauweise des Objektes um eine Zunahme der Kriminalität im Veedel.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Die vorgesehenen Freiflächen stehen im direkten räumlichen Zusammenhang mit der Wohnbebauung und werden daher einem hohen Maß an sozialer Kontrolle durch die Bewohner unterliegen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb diese Flächen eine Zunahme der Kriminalität auslösen sollten.
4.16	Der vorhersehbare Mangel an Parkraum für Mieter des Neubaus oder deren Besucher und Kunden führt über eine absehbare Verschiebung des Problems zu einer weiteren Verknappung des bereits Überstrapazierten öffentlichen umliegenden Parkraums. Der Hinweis auf die nahe liegende Stadtbahnhaltestelle ist reine Augenwischerei und kann weder ernst gemeint sein noch als Planungsgrundlage dienen!	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	s. Nr. 1.1
4.17	Die angedachte Lage der Tiefgarageneinfahrt ist aufgrund Ihrer Erreichbarkeit durch die Verkehrsführung um den Hermeskeiler Platz und die Simmerer Straße wie von Ihnen angemerkt problematisch. Aufgrund der möglichen Auswirkungen auf die Gesundheit erwarten wir bei einer Prüfung der Wohnverträglichkeit nicht nur die der Lärmimmissionen sondern auch der zu erwartenden Stickoxid- und Feinstaubbelastung durch Tiefgaragen-Zufahrt und Abluft der Tiefgarage und anschließende Übersendung der Ergebnisse!	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung von EU-Immissionsgrenzwerten im Plangebiet und seiner Umgebung. Die Umweltprüfung im Teilaufhebungsverfahren beschränkt sich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans vernünftigerweise verlangt werden kann. Aufgrund der nicht gegebenen Anhaltspunkte für Grenzwertüberschreitungen und der zitierten Rechtsgrundlage besteht für eine vertiefte Prüfung der Luftqualität kein Anlass.
4.18	Mit der Bewertung des schalltechnischen Gutachtens,	Die Stellungnahme	Das Schallimmissionsgutachten zu dem Vorhaben, ist nach den

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	dass sich "keine erheblichen Veränderungen der Lärmbelastung im Teilaufhebungsbereich und seiner Umgebung" ergeben, stimmen wir nicht überein, da die Ausweitung des Verkehrsaufkommens nicht angemessen berücksichtigt scheint. Aufgrund der aktuell bekannten Belastungen kann man sich nicht mit bestenfalls gleichbleibenden Schallimmissionen zufriedengeben, sondern muss aus Gründen des Gesundheitsschutzes der Anwohner an einer deutlichen Minimierung interessiert sein! Das Neubauvorhaben steht diesem Ansatz klar entgegen.	wird nicht berücksichtigt.	einschlägigen Regelwerken durch ein anerkanntes und entsprechend zertifiziertes Fachbüro erstellt worden. Es besteht kein Anlass dazu, die Ergebnisse des Gutachtens aufgrund der vorgebrachten Bedenken, die allgemeiner Natur sind und nicht weiter substantiiert werden, in Frage zu stellen.
4.19	Wurde Lärm und Verkehrsbelastung durch Anlieferungsverkehr ausreichend berücksichtigt? Bereits durch die Belieferung des REWE mittels LKW wird der Straßenverkehr um den kompletten Hermeskeiler Platz überstrapaziert.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	s. Nr. 4.18
4.20	Die Berechnungen der Nutzung der vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen stützen sich auf eine einmalige Personenstromzählung (01.06.2017). Die statistische Aussagekraft einer einmaligen Erhebung muss stark angezweifelt werden und besitzt maximal grob orientierenden Charakter. Es wird gefordert, die vorliegenden Zahlen durch Wiederholung einer sach- und fachgerechte Erhebung an mehreren dafür geeigneten Tagen zu verifizieren!	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Die Erhebung des Fußgängerverkehrs erfolgte nach den anerkannten Regeln der Technik. Für eine wiederholte Zählung besteht kein Anlass.
4.21	Bereits heute existieren mehrere Kitas in unmittelbarer Nähe, die Erforderlichkeit einer weiteren (zudem zweigeschossigen) Kita an dieser Stelle ist mehr als fraglich und korrespondiert nach unserer Einschätzung nicht mit einer sachgerechten Bedarfsplanung.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Der Bedarf an Kita-Plätzen wurde durch die zuständigen Dienststellen der Stadt Köln nach den üblichen Berechnungsmethoden festgestellt. Es besteht kein Anlass dazu, diesen Bedarf aufgrund der vorgebrachten Bedenken, die allgemeiner Natur sind und inhaltlich nicht weiter begründet werden, anzuzweifeln.
4.22	In der sachlichen Diskussion sollte beachtet werden, dass die nicht nur aus ästhetischen Gründen völlig überdimensionierte Geschoszahl des Hochhauses keine Ver-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Es sind Gebäude mit bis zu 5 Vollgeschossen, Traufhöhen bis 14 m und Firsthöhen bis 18,60 m vorhanden, die die Eigenart der näheren Umgebung prägen. Das achtgeschossige Gebäude mit

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	gleichsgrundlage für weitere Planungen in der Umgebung des Hermeskeiler Platzes bieten darf.		einer Höhe von ca. 25 m über der mittleren Geländeoberkante sowie ein siebengeschossiges Gebäude mit einer Höhe von 23,40 m über der angrenzenden Straßenoberkante (Am Beethovenpark) befinden sich unmittelbar nördlich des Teilaufhebungsbereichs, sie entfalten aufgrund ihrer Atypik keine Vorbildwirkung für den Teilaufhebungsbereich. Es werden somit bis zu fünfgeschossige Gebäude mit bis zu 18,60 m Gesamt- und 14 m Traufhöhe zulässig.
4.23	Der Gerling-Konzern baute Anfang der Neunziger Jahre die Wohnanlage Beethovenpark in dreieinhalbgeschossiger Bauweise. Daran anknüpfend bezweifeln wir deutlich, dass die in Planung befindlichen 4 und sogar 5 Geschosse wider besseres Wissen heute noch toleriert werden können! Für einen vernünftigen Schutz des Veedels und die Erhaltung des Erholungsraums für die Anwohner sollte die erlaubte Bauhöhe verringert werden!	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	s. Nr. 4.22
4.24	In der Offenlage fehlt ein Hinweis, wie die Empfehlungen und Auflagen des Preisgerichts umgesetzt werden sollen, z.B. Nachweis der erforderlichen Kleinkinderspielflächen bei planungsbedingt ungünstiger Teilung des Außenbereichs.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Die Objektplanung aufgrund des Wettbewerbsergebnisses ist nicht Gegenstand des Teilaufhebungsverfahrens.
4.25	Die Ausweitung gewerblicher Nutzflächen im Bereich des Hermeskeiler Platzes wird nicht nur deutlich kontrovers diskutiert - sie ist nicht notwendig und steht der urtümlichen Eigenart dieses in den frühen Nachkriegsjahren entstandenen Wohnareals städtebaulich, nutzungsbedingt und architektonisch ("Arkaden und Pergolen") entgegen. Missachtet werden sowohl die Maßstäblichkeit der direkten umgebenden Bestandsbebauung als auch die Formensprache, die Gestaltung der Baukörper und die Ar-	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Die Gebäude in der näheren Umgebung des Teilaufhebungsbereiches dienen vorwiegend, jedoch nicht ausschließlich dem Wohnen. Andere Nutzungsarten als die Wohnnutzung kommen im Erdgeschoss regelmäßig vor. Sie konzentrieren sich um den Hermeskeiler Platz. Es handelt sich um der Versorgung des umgebenden Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (z. B. Friseur, Änderungsschneiderei), sowie eine Sparkassenfiliale und eine Kindertagesstätte. Größter Einzelbetrieb ist ein Lebensmittel-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	rondierung der vorhandenen Nutzungsstrukturen in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung.		<p>Supermarkt mit ca. 450 m² Geschossfläche. Das Einfügen bezüglich der Art der baulichen Nutzung beurteilt sich somit gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO. Zulässig werden nach der Teilaufhebung allgemein die Wohnnutzung, Räume für freie Berufe sowie die oben beschriebenen, das Wohnen insgesamt nicht störenden gewerblichen Nutzungen.</p> <p>Bezgl. der ästhetischen Wertung der Architektur s. Nr. 4.8</p>
4.26	Aus den vorliegenden Zeichnungen und Erörterungen der zuständigen Architekten ergibt sich die Befürchtung, dass die Baufluchten der Simmerer Straße nicht aufgenommen werden sondern sich um einige Meter in Richtung des Hermeskeiler Platzes nach Süden verschieben. Dies ist allein aus ästhetischen Gründen nicht zumutbar!	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Am Hermeskeiler Platz prägen sowohl Gebäude, die unmittelbar an den Gehweg angebaut sind, als auch Gebäude mit Vorgärten die Eigenart der näheren Umgebung. Ein Vorhaben, das an den Gehweg angebaut wird, fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
4.27	Im Teilaufhebungsbereich müssen von 60 Einzelbäumen 42 Einzelbäume beseitigt werden. Aus der Baumschutzsatzung ergibt sich nach Ihren Angaben, dass 19 Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssten. Der Hinweis auf eine optionale Ersatzgeldzahlung lässt befürchten, dass für die 19 Ersatzpflanzungen kein Platz mehr sein wird oder sie aus anderweitigen Gründen entfallen müssen. Die Reduktion des Baumbestandes wird mit dem Verschwinden der öffentlich nutzbaren Grünfläche einen weiteren, wesentlichen, fühlbaren Einschnitt in Flora und Fauna der unmittelbaren Umgebung bedingen und die Wohnqualität negativ beeinträchtigen. Das Postulat einer "artenarmen Biotopstruktur mit Vegetationsfläche vorwiegend aus Scherrasen und einzelnen Bäumen", die ohne weiteres einer Versiegelung weichen könne, ist fragwürdig. Selbst bei hoher Schnittfrequenz können auch Scherrasen einen hohen Artenreichtum aufweisen und	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Der Einwanderer erkennt, dass es sich bei dem Teilaufhebungsbereich nicht um eine Grünfläche, sondern um bestandskräftig im Bebauungsplan festgesetztes Bauland bzw. Verkehrsflächen. Eingriffe in den Bestand sind demzufolge bereits jetzt zulässig. Bei der Umsetzung der Planung gem. § 34 Abs. 2 BauGB sind gemäß der Baumschutzsatzung 19 Baumpflanzungen vorzunehmen. Ferner ist eine für die Anlage von Vegetationsflächen geeignete Mindestüberdeckung nicht überbauter Tiefgaragenflächen vorzusehen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	auch Lebensraum für gefährdete Pflanzenarten sein.		
4.28	Wir erwarten die Vorlage des Ergebnisses der Artenschutzprüfung, da der Baumbestand Potentiale für Brutplätze diverser Vogelarten bietet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	<p>Der Bestand bietet nach der Datenbank des LANUV zu geschützten Arten in NRW, Messtischblatt 5007 kein Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Tierarten. Eine Nutzung als Nahrungshabitat ist für einige Vogelarten hingegen möglich. Zudem bietet der Baumbestand Potentiale für Brutplätze ubiquitärer europäischer Vogelarten.</p> <p>Im Rahmen der Objektplanung wird eine artenschutzfachliche Prüfung des Baumbestandes soweit erforderlich vorgenommen. Baumfällarbeiten sind aufgrund der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes außerhalb der Brutzeiten (01.10.-28.02.) vorzunehmen.</p> <p>Sofern eine Artenschutzprüfung erfolgt, kann das Ergebnis auf entsprechenden Antrag hin eingesehen werden bzw. dem Antragsteller zugesandt werden.</p>
4.29	Wegen der Nähe zu dem geplanten Neubauprojekt einschließlich der angeführten Bedenken fühlen wir uns in unserem Recht auf Eigentum beeinträchtigt. Wir befürchten eine deutliche Wertminderung in der Gemarkung Kriel respektive unseres Hauses und Grundstücks.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke eintritt, stellt grundsätzlich keinen schützenswerten Belang dar, der bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre (BVerwG, Urteil vom 9.2.1995 - Az. 4 NB 17/94; Hess. VGH, Urteil vom 07.04.2014, 3 C 914/13.N). Dies gilt in gleicher Weise für die hier vorgenommene Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63429/06, durch welche das Grundstück des Einwenders nicht unmittelbar betroffen ist, weil es sich außerhalb des Teilaufhebungsbereiches befindet.