

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan –Arbeitstitel: Sechtemer Straße/ Bonner Straße in Köln-Raderberg – eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen eines Aushangs im Bezirksrathaus Rodenkirchen vom 11.09.2019 bis zum 25.09.2019 durchgeführt. Es sind vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 11.09.2019 bis zum 07.10.2019 eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Archäologie</p> <p>Der Einwender verweist auf einen im Plangebiet befindlichen römischen Friedhof. Es solle eine gründliche Suche und Dokumentation des römischen Straßenkörpers durch die Bodendenkmalpflege stattfinden (Hinweis auf bereits stattgefundenen Ausgrabungen in dem Bereich Anfang der 2000er Jahre).</p>	teilweise	<p>Im näheren Umfeld des Plangebiets sind mehrere Bodendenkmäler dokumentiert. In einer Kartierung des archäologischen Bestands im Rahmen des Planungsprozesses für die Parkstadt Süd aus dem Jahr 2017 wurden der Friedhof „Zum toten Juden“ westlich des Plangebiets, eine römische Südnekropole östlich der Bonner Straße (Bereich Grünfläche/ Park) und zwei Baudenkmäler südlich des Plangebiets verzeichnet.</p> <p>Weitere Untersuchungen werden im Verfahren vorgenommen. Entsprechende Hinweise zur Abstimmung mit der Boden- / Denkmalbehörde werden im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
2 2.1	<p>Frühzeitige Information über das Vorhaben</p> <p>Der Stellungnehmer kritisiert, als Betroffener nicht frühzeitig durch die Stadt oder die Vorhabenträgerin über das Vorhaben informiert worden zu sein.</p>	Kenntnisnahme	<p>Das Vorhabengebiet ist durch seine zentrale Lage im Stadtentwicklungsprojekt Parkstadt Süd eng mit der städtebaulichen Gesamtplanung dieses neuen Stadtquartiers verbunden. Die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet Sechtemer Straße/ Bonner Straße wurden somit bereits in der sogenannten `Integrierten Planung Parkstadt Süd` konkret dargestellt. In den Jahren 2015 bis Ende 2018 fanden mehrfach umfangreiche Bürgerinformationsveranstaltungen statt, in welchen der Bürgerschaft die Pla-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>nung intensiv vorgestellt und die Bevölkerung frühzeitig über das Gesamtvorhaben in Kenntnis gesetzt wurde. Die zahlreichen Bürgerinformationsveranstaltungen fanden in Form von Bürgerworkshops, Offene Planungsateliers, Planung an begehbaren Modellen, Kolloquien und Spaziergängen im Bürgerzentrum Stollwerck, in der Uni-Mensa sowie in verschiedenen Schulen oder Veranstaltungssälen statt.</p> <p>Das Planvorhaben Sechtemer Straße/ Bonner Straße befindet sich zurzeit noch in der Anfangsphase. Der durch den Ausschuss für Stadtentwicklung am 04.07.2019 gefasste Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 04.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die Planungen wurden anschließend im Bezirksrathaus Rodenkirchen vom 11.09.2019 bis zum 25.09.2019 öffentlich ausgelegt und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Abgabe zu schriftlichen Stellungnahmen war bis zum 07.10.2019 möglich. Die Fristen für die Einbindung der Öffentlichkeit in die Planungen wurden somit gewahrt.</p> <p>Seitens der Vorhabenträgerin ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme zu den Mietern hinsichtlich der Auflösung der bestehenden Mietverhältnisse und dem Angebot von alternativem Wohnraum vorgesehen.</p>
2.2	Zeitplan Der Stellungnehmer bittet um Aufstellung eines Zeit- und Ablaufplanes.	Kenntnisnahme	Im weiteren Verfahren wird auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung der Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgearbeitet. Dieser wird nach Fertigstellung in der Regel für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange erhalten somit erneut die Möglichkeit zur Einsicht und Stellungnahme. Diese werden ausgewertet. Sofern sich hieraus keine Änderungen des B-Plan-Entwurfes ergeben, wird dieser durch Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Köln und anschließende öffentliche Bekannt-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>machung zur Rechtskraft gebracht.</p> <p>Einen verbindlichen Zeitplan kann es zu diesem frühen Verfahrensstand nicht geben.</p>
<p>2.3</p>	<p>Ersatz für entfallenden Wohnraum</p> <p>Es wird die Frage aufgeworfen, ob den betroffenen Mietern einen alternativen Wohnraum zur Verfügung gestellt werde.</p>	<p>ja</p>	<p>Den Mietern soll im Zuge der Auflösung der bestehenden Mietverhältnisse durch den Vorhabenträger alternativer Wohnraum angeboten werden. Hierfür werden die einzelnen Haushalte frühzeitig kontaktiert, um in individuellen Abstimmungen für die jeweiligen Wohnbedürfnisse passende Lösungen zu finden.</p>
<p>3</p> <p>3.1</p>	<p>Bekanntmachung</p> <p>Der Einwander weist darauf hin, dass in der Bekanntmachung vom 26.08.2019 lediglich auf die Möglichkeit zum Einreichen schriftlicher Stellungnahmen verwiesen werde. Die Beschränkung in der Bekanntmachung auf schriftliche Stellungnahmen sei nicht zulässig. Die Bekanntmachung verleite zu der Annahme, dass die Schriftform eingehalten werden müsse (psychologische Hemmschwelle). Zudem verleite die Angabe der E-Mail-Adresse in der Bekanntmachung zu der Annahme, Stellungnahmen müssten per E-Mail abgegeben werden.</p> <p>Dieser Fehler führe dazu, dass keine ordnungsgemäße ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorliege.</p>	<p>nein</p>	<p>In der Bekanntmachung werden die Möglichkeiten der Einreichung schriftlicher Stellungnahmen sowohl an die Postadresse als auch die E-Mail-Adresse angegeben.</p> <p>Es lässt sich aus dem Bekanntmachungstext nicht die Annahme ableiten, dass Stellungnahmen grundsätzlich nur in schriftlicher Form abgegeben werden können. Es wird in der Bekanntmachung zusätzlich auf die Möglichkeit verwiesen, dass die Planunterlagen im Bezirksrathaus Rodenkirchen eingesehen und (telefonischen) Kontakt zu den zuständigen Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes aufgenommen werden kann. Hier wurden für die Kontaktaufnahme explizit zwei Telefonnummern des Stadtplanungsamtes mitgeteilt.</p> <p>Sowohl die durchgeführte Form des frühzeitigen Beteiligungsprozesses, als auch die Ankündigung und Durchführung der Möglichkeiten zur Stellungnahme entsprechen den rechtlichen Vorgaben.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
3.2	<p>Vollständigkeit der Planunterlagen</p> <p>Der Einwender bemängelt, dass die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Unterlagen unvollständig gewesen seien und kritisiert die hiermit verbundene Intransparenz. So sei das Ergebnis der Integrierten Planung zur Parkstadt Süd nicht ausgelegt worden.</p> <p>Ebenso sei die klimatologische Untersuchung Parkstadt Süd (Stand Juli 2018) nicht ausgelegt worden.</p>	Kenntnisnahme	<p>Grundsätzlich werden vom Gesetzgeber keine Formvorschriften über die Art der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erteilt. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.</p> <p>In den Unterlagen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf die Herleitung des Plankonzepts aus der Integrierten Planung in den Planunterlagen mehrfach verwiesen. Hierbei wird die Integrierte Planung für die Parkstadt Süd in den ausgehängten Planunterlagen vollständig abgebildet. Ebenso wird das Gesamtkonzept in dem Erläuterungstext zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erläutert.</p> <p>In den Planunterlagen werden die voraussichtlichen (umweltrelevanten) Auswirkungen der Planung gemäß dem aktuellen Kenntnisstand vollständig aufgeführt. Hierbei werden konkret die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens „Sechtemer Straße/ Bonner Straße“ betrachtet. Aus der Nennung der „Klimatologischen Untersuchung Parkstadt Süd“ in den Planunterlagen kann zu diesem frühen Planungsstadium keine rechtliche Erforderlichkeit hergeleitet werden, diese während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die hiesige Planung mit auszulegen.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden alle umweltrelevanten Themen umfangreich untersucht und bewertet. Hierzu wird ein Umweltbericht auf Grundlage umweltbezogener Gutachten erstellt und der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zur Einsicht gegeben.</p> <p>Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegten Planunterlagen sind somit in Umfang und Aufbereitung dem aktuellen Planungsstand als angemessen zu betrachten und entsprechen den rechtlichen Anforderungen.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der Einwender weist darauf hin, dass die Unterrichtung vollständig und in ordentlicher Form zu erfolgen habe. Der Aushang im Bezirksrathaus sei in ungeordneter Form erfolgt (Blätter nicht in aufeinanderfolgenden Seiten zusammengeheftet).</p>		<p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die in der Stellungnahme genannten Anforderungen vorwiegend auf den zweiten Teil der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zutreffen (siehe oben).</p> <p>Die Hinweise zu den ungeordneten Planunterlagen im Bezirksrathaus Rodenkirchen kann nicht nachvollzogen werden. Alle ausgelegten Unterlagen waren in der richtigen Reihenfolge fest zusammengeheftet und durch eine Kordel miteinander verbunden.</p>
<p>3.3</p>	<p>Hochhausbebauung</p> <p>Der Einwender kritisiert die im Plangebiet vorgesehene Hochhausbebauung. Im Plangebiet seien mindestens drei Hochhäuser mit 15 Geschossen geplant. In den Planunterlagen sei zunächst „verschleiern“ von nur einem Hochhaus mit 15 Geschossen die Rede. Dann würde im weiteren Text jedoch von drei Hochhäusern gesprochen.</p> <p>Überdies sollten Hochhäuser mit bis zu acht Geschossen verwirklicht werden.</p>	<p>nein</p>	<p>Im Plangebiet ist gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ein 15-geschossiges Hochhaus vorgesehen. Die anderen beiden genannten Hochpunkte liegen außerhalb des Plangebietes und sind Teil des Gesamtprojektes Parkstadt Süd. Sie sind somit nicht Bestandteil dieses VBP-Verfahrens. Sie stehen jedoch in einem unmittelbaren städtebaulichen Kontext zu dem hiesigen Vorhaben und werden daher in der Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes entsprechend benannt.</p> <p>Die genannte achtgeschossige Bebauung ist auf einen Gebäudeteil im Südwesten des geplanten Gebäudeblocks beschränkt.</p>
<p>3.4</p>	<p>Bauliche Dichte</p> <p>Der Einwender verweist darauf, dass die Hochhausbebauung den Wünschen der Bevölkerung im kooperativen Begleitverfahren zur Planung der Parkstadt Süd widerspricht. Die Bevölkerung wolle keine stark verdichtete Bebauung wie in Meschenich oder Chorweiler. Eine Verdichtung mit Hochhausbebauung sei ein umweltrelevantes und städtebaulich falsches Signal. Dem Bedarf an Wohnraum könne und müsse auf andere Weise begegnet werden.</p>	<p>nein</p>	<p>Im Rahmen der Planungen zur Parkstadt Süd wurden die Bürgerinnen und Bürger in den Jahren 2015 bis Ende 2018 mehrfach in umfangreichen Bürgerinformationsveranstaltungen an der Planung beteiligt. Die vorliegende Planung stellt das Ergebnis eines differenzierten Planungsprozesses dar, in welchem auch intensiv über die geplante Höhenentwicklung und städtebaulichen Dichte diskutiert wurde.</p> <p>Innerhalb der Parkstadt Süd ist eine vorwiegend 5-7 geschossige und an markanten Punkten eine 8-10 geschossige Bebauung sowie einzelne architektonische Hochpunkte mit bis zu 15 Geschossen geplant. Die drei geplanten Hochpunkte an der Bonner Straße bilden als neuen Ortseingang einen besonderen architek-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>tonischen Akzent. Dem gegenüber wird unmittelbar nördlich der Bebauung ein durchgängiger Innerer Grüngürtel eine große Grün- und Freifläche als Ausgleich geschaffen.</p> <p>Eine gewisse bauliche Dichte wird nicht zuletzt aus Gründen des enormen Wohnraumbedarfes als angemessen erachtet. Durch die Verdichtung innenstadtnaher Lagen kann zudem ein Beitrag zur Reduzierung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich geleistet werden.</p> <p>Angesichts der zentralen Lage nahe der Kölner Innenstadt mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist eine gute Ausnutzung des Plangebietes städtebaulich sinnvoll und erklärtes Ziel der Stadt Köln. Auf diese Weise soll möglichst vielen zukünftigen Bewohnern und Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, von der Lagegunst und den Qualitäten des Standortes zu profitieren</p> <p>Insofern ist eine maßvolle Verdichtung im Plangebiet sowie in der gesamten Parkstadt Süd auch aus ökologischer Sicht geboten. Der Vergleich der Planung für die Parkstadt Süd mit dem Konzept der Großwohnsiedlungen der 1960er und 70er Jahre ist somit aus städtebaulicher Sicht unzutreffend.</p>
3.5	<p>Klimatische Folgen</p> <p>Es wird die vorgesehene Hochhausbebauung aus klimatischer Sicht kritisiert und auf den von der Stadt Köln ausgerufenen Klimanotstand verwiesen. Im Plangebiet würden die Freiflächen komplett versiegelt, der notwendige Ausgleich fände nicht statt. Die geplante Aufwertung der Grünfläche sei nicht nachvollziehbar.</p>	nein	<p>Hinsichtlich der Betrachtung der Auswirkungen auf das Stadtklima, ist das Vorhaben im Gesamtkontext der Planung der Parkstadt Süd zu sehen, die mit der Verlängerung des Grüngürtels eine starke Durchgrünung und Durchlüftung des Areals vorsieht. Die dicht bebauten Quartiersblöcke werden immer wieder durch parkartige Grünzüge und Alleen `unterbrochen`.</p> <p>Die vorgesehene Vollversiegelung des Plangebietes beschränkt sich auf einen im Kontext der Gesamtplanung der Parkstadt zu sehenden punktuellen Bereich. Zudem findet im Plangebiet keine Neuversiegelung von Flächen statt. Die für eine Neubebauung vorgesehene Fläche ist bereits im Bestand – mit Ausnahme der</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass im Bereich Schönhauser Straße/ Marktstraße/ Bonner Straße weitere Grünflächen ersatzlos wegfallen sollten.</p>		<p>Baumstandorte an der Bonner Straße – vollständig versiegelt</p> <p>Gemäß der Gesamtplanung werden durch die Vollendung des Grüngürtels circa 31 ha neue, aus stadtklimatischer Sicht wertvolle Grünflächen geschaffen. Durch die sukzessive Umsetzung der Parkstadt Süd ist insgesamt mit einer ökologischen Aufwertung gegenüber der Bestandssituation zu rechnen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung in Form diverser Fachgutachten sowie des Umweltberichtes bewertet und Maßnahmen formuliert. Entsprechende Festsetzungen bzgl. Grünflächen, Dachbegrünungen und erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Die vorhandene Grünfläche nördlich der Marktstraße wird nicht verlagert oder überbaut. Im Rahmen des Ausbaus der 3. Baustufe der Nord-Süd-Stadtbahn wird der nahegelegene Knotenpunkt Schönhauser Straße/ Marktstraße/ Bonner Straße umgebaut und verkehrstechnisch optimiert. Der Durchgangsverkehr der heute noch zweigeteilten Marktstraße wird von der südlichen Seite der bestehenden Grünfläche auf die nördliche Seite verlagert, um den im Norden gelegenen, überwiegend gewerblich genutzten Bereich zukünftig besser zu erschließen. Der Bereich südlich der Grünfläche wird in einen verkehrsberuhigten Bereich umgebaut. Durch die Verlagerung des Hauptverkehrs auf die Nordseite der Grünfläche wird die südlich gelegene Wohnbebauung lärmtechnisch profitieren. Insgesamt wird die bestehende Grünfläche im Zuge der Umbaumaßnahmen vergrößert und in ihrer Aufenthaltsqualität verbessert.</p> <p>https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf69/nord-sued-stadtbahn-dritte-baustufe-11-2017.pdf</p>
3.6	Maß der baulichen Nutzung	nein	Die vorbereitete bauliche Dichte ist im Kontext mit dem Gesamtvorhaben der Parkstadt Süd zu betrachten. Die erhöhten GFZ

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der Einwender kritisiert die durch die Planung vorbereitete Überschreitung der nach § 17 BauNVO geltenden Obergrenzen für die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Die GRZ sei mit 1,0, statt 0,8, vorgesehen, die GFZ überschreite mit einem Wert von 6,2 das zulässige Maß von 3,0 ganz erheblich. Die angeblichen Ausgleichmaßnahmen seien untauglich, indifferent und nicht geeignet die hohe Verdichtung zu rechtfertigen. Insbesondere werden negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die genannte GFZ-Überschreitung befürchtet.</p>		<p>und GRZ sind für die Realisierung des Vorhabens erforderlich und entsprechen dem städtebaulichen Ziel einer innerstädtischen Nachverdichtung für Wohnraum. Die Überschreitungen sollen z.B. durch folgende Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - intensive Dachbegrünung - die Stellplätze sind fast ausschließlich unterirdisch vorgesehen, um oberirdische Bepflanzungen und Aufenthaltsflächen zu schaffen - Aufwertung der unmittelbar nördlich gelegenen Grünfläche - großzügige Freiflächen in fußläufiger, näherer Umgebung (geplanter Grüngürtel in der Parkstadt Süd) <p>Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung gewahrt. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen.</p> <p>Die Planung trägt in besonderem Maße den Erfordernissen der Innenentwicklung Rechnung. Es wird das Ziel verfolgt, dem innerstädtischen Grundstück im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer neuen, verdichteten und kompakten Nutzung zuzuführen. (siehe auch Stellungnahme 3.4)</p>
3.7	<p>Wegfall von günstigem Wohnraum im Bestand</p> <p>Der Einwender bemängelt, dass in den Planunterlagen nicht auf den im Plangebiet bereits vorhandenen günstigen Bestand an Wohnraum eingegangen werde. Nach den vorliegenden Informationen umfasse die Bestandsbebauung schätzungsweise 50 bis 60 Wohneinheiten, die sicherlich günstigen Wohnraum darstellten. Bei Anwendung des kooperativen Baulandmodells (30 % geförderter Wohnungsbau) würden im Plangebiet ca. 70 neue Einheiten an günstigem Wohnraum entstehen. Somit entstehe</p>	Kenntnisnahme	<p>Aktuell bestehen im Plangebiet 45 Wohneinheiten. Mit der Planung werden circa 210 neue Wohnungen entstehen. Sowohl die Gesamtzahl der Wohneinheiten als auch die Anzahl der geförderten/ preisgünstigen Wohnungen wird somit durch die Planung erhöht.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	per Saldo so gut wie kein neuer günstiger Wohnraum.		
3.8	<p>Kindertagesstätte</p> <p>Es wird bemängelt, dass mit dem Vorhaben keine Kindertagesstätte realisiert werden sollte.</p>	Kenntnisnahme	<p>Die Anforderungen zur Deckung des Kita-Bedarfes ergeben sich aus dem Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln. Eine Bedarfsermittlung und Standortvorgabe wurde für die Gesamtplanung Parkstadt Süd vorgenommen. So sind für das Gesamtgebiet drei Kitastandorte zu realisieren, die geplanten Standorte befinden sich jedoch nicht im Vorhabengebiet. Der sich aus dem Vorhaben begründete Kitabedarf wird unter Abstimmung mit Amt IV-2 Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung in einer Interimslösung in angemessener Nähe zum Plangebiet sichergestellt.</p> <p>Die vertraglichen Regelungen werden über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.</p>
3.9	<p>Qualifizierungsverfahren</p> <p>Der Einwender kritisiert, dass für das Vorhaben mit Verweis auf das vorliegende Entwurfskonzept für die Parkstadt Süd kein Qualifizierungsverfahren durchgeführt werde, obwohl die Voraussetzungen hierfür gegeben seien. Das vorliegende Entwurfskonzept sei nicht mit ausgelegt worden.</p>	nein	<p>Es ist gemäß des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln ein Qualifizierungsverfahren durchzuführen, wenn der maßgebliche Schwellenwert eines Vorhabens erreicht ist. In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind die Voraussetzungen gegeben, jedoch wurde auf ein Qualifizierungsverfahren verzichtet, da das vorliegende Entwurfskonzept im Rahmen der umfangreichen Planungs- und Beteiligungsverfahren Parkstadt Süd differenziert entwickelt wurde.</p> <p>Bei der sukzessiven Umsetzung der Parkstadt Süd werden zukünftig ein geplantes Qualitätshandbuch sowie für einzelne Bereiche architektonische Qualifizierungsverfahren und Konzeptvergaben zur Qualitätssicherung herangezogen. Das Bauvorhaben steht als erster Baustein für die Entwicklung der Parkstadt Süd und soll als Pilot die Gestaltungsqualitäten für die zukünftigen Vorhaben testweise darstellen.</p>
3.10	<p>Recyclingbetrieb</p> <p>Der Einwender erfragt, worauf die Annahme beruhe, dass</p>	Kenntnisnahme	Die Umsetzung der Planung beruht auf dem Ziel, auf dem Areal eine gemischte Nutzung aus Wohnen, wohnungsnahes Gewerbe,

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	der benachbarte Recyclingbetrieb verlagert werden solle und möchte wissen, ob der Betrieb den notwendigen Abstand zu einer Wohnbebauung einhalte.		Dienstleistungen und soziale Infrastruktur zu entwickeln. Gewerbliche Nutzungen sollen langfristig verlagert werden.
3.11	<p>Archäologie</p> <p>Der Einwender kritisiert die in seinen Augen stark verkürzten und verfälschten Ausführungen zu Denkmalschutz und Bodendenkmälern. Vor jeglicher Planerfassung sei eine ausführliche Umweltprüfung durchzuführen, bei der insbesondere die genaue räumliche Ausdehnung der betroffenen Objekte und die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu ermitteln seien.</p>	Kenntnisnahme	siehe Stellungnahme 1
3.12	<p>Umweltbericht</p> <p>Der Einwender kritisiert, dass für das Vorhaben kein Umweltbericht vorläge. Der umfassende Umweltbericht sei seines Erachtens als erste Maßnahme vor der Planung durchzuführen.</p>	Kenntnisnahme	Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes ist zu diesem Verfahrensstand nicht vorgesehen, da sich die Planung noch in einem sehr frühen Planungsstadium befindet. Ein Umweltbericht gemäß den Anforderungen nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im weiteren Verfahren auf Grundlage der weiteren Planausarbeitung erstellt.
4 4.1	<p>Flächennutzungsplan (FNP)</p> <p>Die Einwender weisen darauf hin, dass derzeit das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Gesamtbereich der Parkstadt Süd erfolgt. Eine Vorwegnahme von Entscheidungen in Form eines als Pilotprojekt deklarierten B-Planes werde abgelehnt.</p>	Kenntnisnahme	<p>Mit der am 10.11.2016 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefassten Einleitungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 219. Änderung des Flächennutzungsplanes `Arbeitstitel Parkstadt Süd in Köln-Raderberg` wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, das Areal um den Großmarkt zukünftig zu einem gemischt genutzten Quartier zu entwickeln.</p> <p>Das Plangebiet Sechtemer Straße/ Bonner Straße liegt als Teil-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			bereich im Geltungsbereich der im Verfahren befindlichen 219. Änderung des FNP. Die FNP-Änderung für das Plangebiet wird im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens Parkstadt Süd vorgenommen, um eine einheitliche Umsetzung der Gesamtplanung Parkstadt Süd sicherzustellen. Die Bauleitverfahren (B-Plan und FNP) werden zeitlich parallel geführt, der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, eine planerische `Vorwegnahme` wird nicht durchgeführt.
4.2	<p>Bauliche Höhe und Dichte</p> <p>Die Einwander widersprechen der Ansicht, dass der Wohnungsbedarf der Stadt Köln die vorgesehenen Gebäudehöhen und bauliche Dichte im Plangebiet rechtfertigen könne. Im näheren Umfeld läge die bauliche Höhe auf der Ostseite der Bonner Straße derzeit bei 6 Geschossen sowie westlich der Bonner Straße bei 7 Geschossen. Eine Steigerung auf 8 Geschosse im Plangebiet sei daher nicht sinnvoll und nicht nachvollziehbar. Auch in den ursprünglichen Planungen aus dem Entwicklungskonzept Südliche Innenstadt-Erweiterung (ESIE) sei eine deutlich niedrigere Bebauung vorgesehen gewesen.</p> <p>Es wird kritisiert, die hohe Bebauung führe zu hohem Schattenwurf und verringere die Durchlüftung. In Verbindung mit dem geschlossenen Raumkantenkonzept sei dies insbesondere für die Bonner Straße kritisch. Es werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt infolge der hohen Bebauung erwartet.</p>	nein	<p>Die geplante Höhenentwicklung fügt sich in das zugrunde gelegte Gesamtkonzept für die Parkstadt Süd ein.</p> <p>Weitere Erläuterungen siehe Punkt 3.4</p> <p>Im Rahmen der Planung Parkstadt Süd wurden erste Schattensimulationen anhand des Massenmodells durchgeführt. Weiterführenden Untersuchungen, insbesondere die Verschattungssituation gegenüber der bestehenden, umliegenden Bebauung wird im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p>Eine Verschattungsanalyse zur Sicherung der Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der einschlägigen DIN EN 17037 wird im weiteren Planverfahren erstellt.</p> <p>Hinsichtlich der Betrachtung der Durchlüftung des Quartiers ist das Vorhaben im Gesamtkontext der Planung der Parkstadt Süd zu sehen, die mit der Verlängerung des Grüngürtels auch eine</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			starke Durchgrünung des Areals vorsieht. Siehe auch Stellungnahme 3.5
4.3	<p>Erschließung</p> <p>Die Einwender kritisieren die in ihren Augen unzureichende Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr aus der Umgebung. Um das Plangebiet aus Richtung Süden zu erreichen, müsse man über die einspurige Bonner Straße bis zum Bonntor fahren, um von dort auf die Gegenrichtung zu gelangen.</p>	Kenntnisnahme	<p>Mit der Umsetzung der Planung der gesamten Parkstadt Süd geht eine großflächige Neustrukturierung der Verkehrsführung einher. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens die zu erwartenden Leistungsfähigkeiten der umliegenden Knotenpunkte berechnet und ggf. erforderliche Maßnahmen aufgezeigt.</p> <p>Vorrangiges Ziel der Planung ist zur besseren Verkehrsabwicklung die Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) und somit eine Reduzierung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs. Hierfür sollen insbesondere die ÖPNV-Anbindungen weiter ausgebaut und ein übergreifendes Fuß- und Radwegenetz angelegt werden. Diese vorgesehenen Maßnahmen werden entsprechend bei den weiteren Planungen für die „Sechtemser Straße/ Bonner Straße“ berücksichtigt.</p> <p>Es werden im weiteren Verfahren zu den Verkehrsthemen ein Mobilitätskonzept sowie ein Verkehrs- und Lärmgutachten erstellt.</p>
4.4	<p>OPNV-Anschluss</p> <p>Die Einwender empfinden die in den Planunterlagen beschriebene ÖPNV-Anbindung des Plangebietes als trügerisch, da die Verlängerung der Nord-Süd Bahn (KVB-Linie) aktuell am Waidmarkt nicht weitergeführt werden kann..</p>	Kenntnisnahme	<p>Über die Bushaltestelle Marktstraße unmittelbar südöstlich des Plangebietes an der Bonner Straße besteht ein sehr guter Anschluss an das ÖPNV-Netz. Von hieraus verkehren jeweils im 10-Minuten-Takt Busse der Linie 132 in Richtung Hauptbahnhof (Fahrzeit: 23 min) bzw. Meschenich (15 min) sowie der Linie 133 in Richtung Hauptbahnhof (22 min) bzw. Zollstock (8 min).</p> <p>Mittelfristig wird der Standort von der Verlängerung der Nord-Süd-Bahn-Stadtbahn profitieren. In Richtung Norden wird somit eine direkte Verbindung zur Kölner Innenstadt bestehen. Auch bei möglichen Verzögerungen dieser Baumaßnahme ist diese Verbindung bei der Beurteilung der Lagegunst des Standortes zu</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			berücksichtigen.
4.5	<p>Ruhender Verkehr</p> <p>Aus Sicht der Einwender ist im Plangebiet – mit Blick auf die angespannte Situation in fast allen Neubaugebieten der letzten 20 Jahre – ein höheres Stellplatzangebot erforderlich. Dafür könnten eventuell Quartiersgaragen dienen. Diese müssten im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Ebenso müsse ein Angebot von 1 bis 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgeschrieben werden.</p>	Kenntnisnahme	<p>Die notwendigen Stellplätze im Plangebiet werden im inneren Bereich des Erdgeschosses sowie im Untergeschoss in einer Tiefgarage verortet. Der erforderliche Stellplatzbedarf wird im weiteren Verfahren über ein Mobilitätskonzept konkretisiert. Grundsätzlich wird über ein Mobilitätskonzept, sowie durch entsprechende Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze angestrebt.</p> <p>Siehe auch Stellungnahme 4.3 und 4.4</p>
4.6	<p>Qualifizierungsverfahren</p> <p>Aus Sicht der Einwender darf ein vorauslaufendes Qualifizierungsverfahren nicht unterbleiben.</p>	nein	Siehe Stellungnahme 3.9
4.7	<p>GFZ-Überschreitung</p> <p>Die Einwender kritisieren die Überschreitung der für urbane Gebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Obergrenze um mehr als das doppelte. Auch unter Berücksichtigung des Grüngürtelanteils läge die fiktive GFZ bei über 3,0. Zudem solle der Grüngürtel „extra“ sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bayenthal einen Anteil an öffentlichem Grün von unter 2 % habe.</p>	nein	Siehe Stellungnahme 3.6
4.8	<p>Hochpunkt</p> <p>Seitens der Einwender werden Hochpunkte mit bis zu 15 Geschossen abgelehnt. Sie würden auch nicht zu einem glaubwürdigen Höhenkonzept für die Stadt passen.</p>	nein	<p>Der im Plangebiet vorgesehene Hochpunkt bildet zusammen mit zwei weiteren an der Grüninsel Ecke Sechtemer Straße/ Bonner Straße vorgesehenen ebenfalls 15-geschossigen Hochpunkten eine neue Formation an der Bonner Straße.</p> <p>Siehe Stellungnahme 3.4</p>
4.9	<p>Verkehrsgutachten</p> <p>Die Einwender weisen darauf hin, dass für das Vorhaben</p>	ja	Siehe Stellungnahme 4.3

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	ein hinreichendes Verkehrsgutachten erforderlich sei. Die vorliegenden Untersuchungen aus den Jahren 2012 und 2014 belegten bereits für die Planung der Nord-Süd-Bahn größere Verkehrsprobleme. In einer gutachterlichen Stellungnahme seien die darin verwendete Methodik zudem als unzureichend dargestellt worden.		