

## **Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan 62547/02 –Arbeitstitel: Damiansweg in Köln-Volkhoven/Weiler– eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung in der Katholischen Kirche St. Katharina von Siena, Schneebergstraße 63, 50765 Köln, am 14.03.2018 durchgeführt und in einer Niederschrift (Anlage 2) dokumentiert. Schriftliche Stellungnahmen zur Planung konnten bis einschließlich zum 23. März 2018 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Chorweiler, Herrn Reinhard Zöllner, Bezirksrathaus Chorweiler, Pariser Platz 1, 50765 Köln, gerichtet werden. Es sind 22 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.03.2018 bis zum 23.03.2018 sowie eine weitere Stellungnahme nach dem 23.03.2018 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.

### **1. Fristgerecht bis zum 23.03.2018 eingegangene Stellungnahmen**

| <b>Lfd. Nr.</b>        | <b>Stellungnahme</b>  | <b>Berücksichtigung</b> | <b>Stellungnahme der Verwaltung</b>  |
|------------------------|---|-------------------------|--|
| <b>1</b>               | Es wird auf das bereits im Bestand erhöhte Verkehrsaufkommen und die erhöhte Unfallgefahr auf dem Weilerweg und der Wezelostraße hingewiesen. Diese Straßen werden als Umgehungsstraßen für die Merianstraße genutzt und gelten als "Problemstraßen", weil Fahrzeugführer sich nicht an die Geschwindigkeitsvorgaben halten. Um die Verkehrsproblematik zu bewältigen, wird vorgeschlagen, diese Straßen als Sackgassen oder Einbahnstraßen ausulegen. Somit würde eine Verlagerung des Hauptverkehrs auf die Merianstraße hervorgerufen. | ja                      | Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet, in der die Auswirkungen der Planungen auf die umgebende Verkehrssituation untersucht werden. Um den durch das Vorhaben hervorgerufenen Verkehr leistungsfähig abwickeln zu können, soll mit dem Vorhaben ein Ausbau der umliegenden Verkehrsinfrastruktur einhergehen. Daher wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Erschließungskonzept erarbeitet, welches geeignete Maßnahmen für eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung aufzeigen wird. |
| <b>2</b><br><b>2.1</b> | Es wird erfragt, wo das Abwasser in den Kanal geleitet wird und ob für das Vorhaben ein eigener Abwasserkanal vorgesehen ist.   | nein                    | Die Einleitstellen in den vorhandenen Abwasserkanal und eine mögliche Erweiterung des Abwassernetzes sind keine Bestandteile des Bebauungsplanverfahrens.  |
| <b>2.2</b>             | Es wird erfragt, wo zusätzliche Anwohnerparkplätze errichtet werden sollen.   | Kenntnisnahme           | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Im Rahmen des Vorhabens ist ein Ausbau des Damiansweges vorgesehen. Gemäß dem städtebaulichen Planungskonzept sind weitere öffentliche Parkplätze auf den neu zu errichtenden Straßen im Plangebiet vorgesehen. In  |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme  | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung  |
|----------|--|------------------|---|
|          |  |                  | Bezug auf die nachzuweisenden privaten Stellplätze ist für den Geschosswohnungsbau eine gemeinsame Tiefgarage geplant. Die Stellplätze für die Doppel- und Reihenhausbebauung sollen jeweils auf dem Grundstück oder in kurzer Entfernung angeordnet werden.  |
| 2.3      | Es wird erfragt, wann die Bushaltestelle im Bereich Merianstraße/ Deliastraße geschaffen wird.   | Kenntnisnahme    | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Im weiteren Verfahren wird die Möglichkeit zur Schaffung einer zusätzlichen Bushaltestelle im Bereich Merianstraße/ Deliastraße geprüft.   |
| 2.4      | Es wird auf die Schaffung einer zusätzliche Zufahrt/ Ausfahrt auf die Mercatorstraße hingewiesen und klargestellt, dass die Mercatorstraße keine Bundesstraße ist. | ja               | Es ist richtig, dass die Mercatorstraße keine Bundesstraße ist.<br><br><b>siehe lfd. Nr. 1</b>  |
| 2.5      | Es wird erfragt, ob die Ampelanlage im Bereich Merianstraße/ Deliastraße/ Damiansweg noch vor dem ersten Spatenstich in Betrieb genommen wird.                     | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Der Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Ampelanlage am Knotenpunkt Merianstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.  |
| 2.6      | Es wird erfragt, ob es noch eine weitere Veranstaltung zu diesem Projekt gibt.   | Kenntnisnahme    | Bei der bisher durchgeführten Informationsveranstaltung handelt es sich um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Zweck ist, die Bürger frühzeitig über die Planungen zu informieren und Anregungen aufzunehmen. Im weiteren Verfahren werden die Planungen konkretisiert und ein Bebauungsplanentwurf inkl. Begründung und Umweltbericht erstellt. Die Öffentlichkeit hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit, zu dem Bebauungsplanentwurf inkl. Begründung, Umweltbericht, umweltbezogenen Informationen sowie zu den Gutachten Stellung zu nehmen. Alle aufgeführten Unterlagen sind sowohl analog im Stadtplanungsamt der Stadt Köln einsehbar als auch digital im Internetauftritt der Stadt Köln abrufbar. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit werden im weiteren Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Abwägung behandelt. |
| 2.7      | Es wird erfragt, wie Belastungen für die Anwohner durch die Baustelle vermieden werden sollen.   | nein             | Die vorgebrachten Befürchtungen bezüglich des Baulärms sind nicht Regelungsinhalt des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnerinnen und Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält u.a. neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels und geeignete Maßnahmen zur Minderung von Baulärm.   |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme  | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung  |
|----------|--|------------------|---|
| 2.8      | Den künftigen Anliegerverkehr durch das Vorhaben kann der Damiansweg nicht vollständig aufnehmen.  | Ja               | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Gemäß dem städtebaulichen Planungskonzept soll der Anwohnerverkehr für die Mehrfamilienhäuser im Süden des Plangebietes direkt in die Tiefgarage – und somit nicht über den Damiansweg – geleitet werden.  |
| 2.9      | Es wird erfragt, wo sich die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet.  | Kenntnisnahme    | Gemäß dem städtebaulichen Planungskonzept befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage im südlichen Abschnitt des Plangebietes gegenüber der Deliastraße. Der Bereich soll im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.  |
| 3<br>3.1 | Es ist dringend eine Regelung des Verkehrsflusses auf der Deliastraße erforderlich.<br><br>Zudem wird der Streckenabschnitt auf der Merianstraße zwischen Elballee und Fühlinger Weg als „Raserstrecke“ genutzt, da die grüne Welle hier nur mit mindestens Tempo 70 erreicht werden kann. Die fußläufige Überquerung der 2x3 spurigen Merianstraße an der Fußgängerinsel ist kaum möglich. Um die zukünftigen Bewohner der neuen GAG Mietshäuser vor Lärm zu schützen sowie einen fließenden Verkehr unter Beachtung der Verkehrsregeln zu ermöglichen, wird gefordert, die Errichtung eines Kreisverkehrs zu prüfen. | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ebenfalls ein Schallschutzgutachten erarbeitet, in dem sowohl die Auswirkungen der Planung auf die umgebenden Nutzungen als auch die Einwirkungen von Gewerbe- und Verkehrslärm auf das Plangebiet untersucht werden. Die sich hieraus ergebenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. |
| 3.2      | Der Damiansweg ist in der derzeitigen Breite nicht geeignet, die zusätzlichen Fahrzeuge von 130 Einfamilienhäusern und zusätzlichen Lieferverkehr aufzunehmen.   | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Mit zusätzlichem Lieferverkehr auf dem Damiansweg ist angesichts der angestrebten Wohnnutzung nicht zu rechnen.  |
| 3.3      | Es wird gefordert, eine Verkehrsanbindung über die Mercatorstraße zu prüfen.   | teilweise        | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll die Erschließung über den Damiansweg erfolgen.  |
| 3.4      | Es wird die Veranlassung einer verbesserten Taktung der Buslinie sowie einer Verlängerung der S6 bis Worringen beantragt.  | teilweise        | Im weiteren Verfahren werden die Optionen einer Verbesserung des ÖPNV-Anschlusses im Bereich des Plangebietes geprüft. Dies betrifft insbesondere die Schaffung einer zusätzlichen Bushaltestelle im Bereich der Merianstraße/Deliastraße.  |
| 3.5      | Es wird darum gebeten, dass aus der neuen Siedlung heraus und hinein, die Zufahrt über den Radweg parallel zur Mercatorstraße weiterhin möglich bleibt.  | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 1</b>   |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme   | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung   |
|----------|---|------------------|--|
|          |   |                  | Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen der Radweg parallel zur Mercatorstraße sowie die Verbindung zum Pleißensteig unverändert bestehen bleiben.  |
| 4<br>4.1 | Durch das Vorhaben werden wesentlich mehr Autos über den Damiansweg zur Merianstraße geführt, was zu einem schlechten Abfluss des PKW-Verkehrs führen wird.   | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 1</b>  |
| 4.2      | Das Argument, der Damiansweg werde nicht um die gesamte Menge an PKW belastet, weil der Großteil des Anwohnerverkehrs der Mehrfamilienhäuser direkt in die Tiefgarage im Süden des Plangebietes geleitet wird, wird als nicht überzeugend erachtet. Auch die Anwohner der Mehrfamilienhäuser nutzen das südlich des Damiansweges gelegene Teilstück der Merianstraße. Hinzu kommen die Schulbringer, die über den Damiansweg entlang des Friedhofs zur Merianstraße gelangen wollen. Genau dort fließen die PKW der o.g. hinteren Wohngebiete über die Deliastraße ab. Die Schaffung einer Ampelanlage wird zur Lösung dieser Verkehrsproblematik nicht ausreichen. | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Die Positionierung der Tiefgarageneinfahrt gegenüber der Einmündung zur Deliastraße gemäß dem städtebaulichen Konzept wird nicht zu einer Verkehrsentslastung auf dem südlich an den Damiansweg anschließenden Teilstück der Merianstraße führen, jedoch wird hierdurch zusätzliches Verkehrsaufkommen auf dem Damiansweg in erheblichem Maße vermieden.  |
| 4.3      | Es wird klargestellt, dass die Mercatorstraße keine Bundesstraße ist.   | Kenntnisnahme    |  |
| 4.4      | Es wird gefordert, eine Anbindung des Plangebietes über den Kreisverkehr Mercatorstraße/ Weichselring zu prüfen. Die Anbindung hätte zum Vorteil den Rad- und Fußweg parallel zur Mercatorstraße nicht zu unterbrechen und der Verkehr könnte sowohl nord- als auch südwärts abfließen. Weitere Ampelanlagen und Staus wären vermeidbar.  | Teilweise        | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll die Erschließung über den Damiansweg erfolgen. Eine Anbindung des Plangebietes über den vorhandenen Kreisverkehr Mercatorstraße/ Weichselring ist aufgrund der hier gelegenen Wasserschutzzone II rechtlich kaum realisierbar. Zudem würde eine solche Verbindung rund 500 m zusätzliche Straße über die hier gelegenen Felder im Raum eines Landschaftsschutzgebietes erfordern. Dies würde zugleich die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der entsprechenden Flächen bedingen. Neben den Kosten für die Errichtung einer solchen Straße, kämen somit weitere Aufwendungen für die Beschaffung der Grundstücke und bodenordnerische Maßnahmen hinzu. Aus diesen Gründen stünden Kosten und Nutzen für eine Erschließung über den Kreisverkehr Mercatorstraße/ Weichselring in keinem adäquaten Verhältnis mehr. Auch aus ökologischer und städtebaulicher Sicht ist eine solche Maßnahme nicht wünschenswert. |
| 4.5      | Es bestehe die Möglichkeit einer kurzen Ab- und Auffahrt über die Mercatorstraße in Höhe Pleißesteig.   | Teilweise        | <b>siehe lfd. Nr. 1</b>  |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme   | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung   |
|----------|---|------------------|--|
|          |   |                  | Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll die Erschließung über den Damiansweg erfolgen.  |
| 4.6      | Die Ausweitung des Damiansweges sollte präzisiert werden.   | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Der Ausbau des Damiansweges wird im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert.  |
| 4.7      | Es wird erkundigt, ob der Spielplatz des Kindergartens für die Kinder auch außerhalb der Öffnungszeiten zugänglich sein wird.   | Kenntnisnahme    | Die Nutzung des Außengeländes der Kita unterliegt dem Betreiber. Eine mögliche Nutzung durch die Öffentlichkeit außerhalb der Öffnungszeiten ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Unmittelbar angrenzend an das Kita-Gelände wird ein großzügiger öffentlicher Spielplatz vorgesehen.   |
| 4.8      | Es wird kritisiert, dass kein Parkraum für den Hol- und Bringverkehr zur Verfügung gestellt werden soll.  | ja               | Auf dem der Kita vorgelagerten Quartiersplatz werden sechs Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr zur Verfügung gestellt.   |
| 4.9      | Er wird erfragt, ob Stellplätze für die Kita-Beschäftigten bereitgestellt werden.   | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen für die Kita oberirdische Mitarbeiterstellplätze auf dem vorgelagerten Quartiersplatz geschaffen werden. Gemäß der gängigen Richtwerte für den Stellplatzbedarf sollte für Kindergärten ein Stellplatz je 20 bis 30 Kindern geschaffen werden.   |
| 4.10     | Es wird auf die hohe Geruchsbelastung aufgrund der Kanalsituation hingewiesen.  | Kenntnisnahme    | Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das vorhandene Kanalnetz auf seine Kapazität zur Aufnahme weiteren Abwassers überprüft. Das vorhandene Kanalnetz ist demnach ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser der zusätzlichen Wohneinheiten aufzunehmen. Aufgrund der großzügigen Dimensionierung des vorhandenen Kanalnetzes kann es zu vermehrter Geruchsbelastung kommen. Durch das geplante Vorhaben und einem erhöhten Anfallen von Schmutzwasser wird es zu regelmäßigerer Spülung des Kanalnetzes kommen. Hierdurch ist ein Rückgang der Geruchsbelastung zu erwarten.<br><br>Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. |
| 4.11     | Die bestehende Parksituation am Damiansweg ist sehr angespannt.   | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 1</b>  |
| 4.12     | Es wird auf die durch OB Reker angekündigte Verwaltungsreform verwiesen und weitere Beteiligung, eine detailreichere und korrekte Information einschließlich einer Darstellung der Verkehrsanalysen und deren Auswertung gefordert. | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 2.6</b>  |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme   | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung   |
|----------|---|------------------|--|
| 4.13     | Das Bauprojekt und die Konzeptionierung werden prinzipiell befürwortet. Fraglich erscheint die Geschosshöhe, die die gegenüberliegenden Geschosse am Damiansweg/ Ecke Deliastraße um jeweils ein Geschoss übertreffen. Es wird sich zudem nach der Farbe der Fassaden und weiteren Details zu den geplanten Gebäuden erkundigt. | Kenntnisnahme    | Das städtebauliche Konzept sieht eine moderate Dichte vor. Für die Mehrfamilienhäuser sind in der Regel drei bis vier Vollgeschosse vorgesehen. Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich somit weitgehend an der unmittelbaren Umgebung. Als städtebaulicher Akzent und zur Schaffung eines abwechslungsreichen, ansprechenden städtebaulichen Erscheinungsbildes mit hohem Wiedererkennungswert wird an zwei Stellen eine fünfgeschossige Bebauung zugelassen. Durch die höhere Ausbildung der Bebauung entlang des südlichen Randes des Plangebietes wird auch das Ziel verfolgt, eine lärmschützende Wirkung gegenüber der Merianstraße auszubilden. Derzeit wird geprüft, ob die die farbliche Ausgestaltung der Fassaden im Bebauungsplan festgesetzt werden soll.  |
| 5<br>5.1 | Es wird ein erheblicher Wertverlust der umliegenden Bestandsimmobilien durch das Vorhaben befürchtet.   | nein             | Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Dazu zählt insbesondere auch das Eigentum der von der Planung Betroffenen und ihr Interesse, vor planbedingt erhöhten Immissionen oder sonstigen nachteiligen Auswirkungen der Planung verschont zu bleiben. In die Abwägung werden die Auswirkungen eingestellt, die von der Planung ausgehen und zu einer unmittelbaren Beeinträchtigung von Grundstücken führen können. Verkehrswertminderungen von Grundstücken außerhalb des Plangebiets gehören dagegen nicht zum Abwägungsmaterial. Der Verkehrswert ist nur ein Indikator für die erwarteten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Er ist von vielen Faktoren abhängig. Der verkehrswertbestimmende Grundstücksmarkt berücksichtigt auch solche Umstände, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können. Eine Verkehrswertminderung eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks ist daher kein eigenständiger Abwägungsposten (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 09.02.1995, ZfBR 1995, 216 ff.). Mögliche unmittelbare Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets werden durch Fachgutachten umfassend ermittelt und bewertet; die Ergebnisse werden in der Abwägung berücksichtigt. Darüber hinaus ist eine etwaige Verkehrswertminderung von Grundstücken außerhalb des Bebauungsplangebiets nicht Gegenstand der Abwägung. |
| 5.2      | Es wird zu Bedenken gegeben, dass für die große Anzahl an Wohneinheiten zu wenige öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen. Er wird befürchtet, dass die Tiefgaragenstellplätze nicht angenommen werden und eine chaotische Parksituation entstehen wird.   | teilweise        | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Für Neubauten ist eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen oder Garagen für Autos und Abstellplätze für Fahrräder einzurichten. Die gesetzliche Grundlage hierfür regelt die Bauordnung NRW (§ 51 BauO NRW). Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Art des Gebäudes. Ein Anhaltspunkt für die   |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme   | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung  |
|----------|---|------------------|---|
|          |   |                  | <p>vorzuhaltenden Stellplätze gibt die Richtzahlenliste gemäß § 51 BauO NRW vom 1. Juni 2000. Für das Wohngebiet Damiansweg sieht die Richtzahlenliste einen Stellplatz je Wohneinheit vor. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen zudem 15 % öffentliche Stellplätze vorgesehen werden. Um den Parkdruck im Plangebiet und der Umgebung zu entschärfen, ist es allgemeines Ziel der Stadt Köln, den Umweltverbund (ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehr) zu stärken. In diesem Rahmen wird u.a. die Möglichkeit zur Verbesserung des ÖPNV-Anschlusses, ggf. durch die Schaffung einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Merianstraße geprüft.</p> <p>Hinsichtlich des Stellplatzangebotes in den Tiefgaragen ist anzuführen, dass die Erfahrungen in anderen Projekten i.d.R. zeigen, dass Tiefgaragenstellplätze im Wohnungsbau sehr begehrt sind und in der Regel gemeinsam mit der jeweiligen Wohnung vermietet werden.</p>  |
| 5.3      | Eine Anbindung zur Merianstraße über die Deliastraße führt zwangsläufig zu einem Verkehrschaos.   | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 1</b>   |
| 5.4      | Die geplanten 4- und 5-geschossigen Bauten fügen sich nicht in den dörflichen Charakter von Weiler ein. Vielmehr würden sie den dörflichen Charakter gänzlich vernichten. | nein             | <p>Eine Beeinträchtigung des dörflichen Charakters der umliegenden Bebauung durch das vorliegende städtebauliche Planungskonzept wird nicht gesehen. So orientiert sich das städtebauliche Konzept mit der geplanten maximalen Geschossigkeit der Gebäude, der baulichen Dichte, den Dachformen und Gebäudetypologien an der gegenüber dem Damiansweg gelegenen Bebauung. Die vorhandenen Hofstrukturen werden größtenteils aufgegriffen – u.a. durch die Ausbildung eines dem denkmalgeschützten Georgshof gelegenen Quartiersplatzes. Innerhalb des Plangebietes werden neue öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünflächen und Spielplätze geschaffen. Durch die überwiegend viergeschossige geplante Bebauung entlang der Merianstraße am südlichen Rand des Plangebietes, wird auch das Ziel verfolgt, eine lärmschützende Wirkung gegenüber der Merianstraße auszubilden. Als städtebaulicher Akzent und zur Schaffung eines abwechslungsreichen, ansprechenden städtebaulichen Erscheinungsbildes mit hohem Wiedererkennungswert wird an zwei Stellen eine fünfgeschossige Bebauung zugelassen.</p> |
| 5.5      | Volkhoven/Weiler verfügt bereits über einen großen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungsbau.  | nein             | <p>Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Köln ist in den letzten zwei Jahrzehnten rückläufig, weil Mietpreis- und Belegungsbindungen in erheblichem Umfang auslaufen und der Neubau geförderter Wohnräume über Jahre vernachlässigt wurde. Die Stadt Köln hat es sich daher zum Ziel gesetzt, in Neubaugebieten gemäß den Vorgaben aus dem Kooperativen Baulandmodell einen Anteil von mindestens 30 % der Geschossfläche für geför-</p>   |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme   | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung  |
|----------|---|------------------|---|
|          |   |                  | <p>derden Wohnungsbau sicherzustellen. Dies entspricht dem für das hier begründete Vorhaben angestrebten Wert. Der geförderte Wohnungsbau wird in den Mehrfamilienhäusern realisiert. Das Stigma, das dem staatlich geförderten Wohnungsbau zukommt, entspricht in der Regel nicht der Realität. Schätzungen zufolge hätten nach aktueller Lage bereits 50 % der Einwohner Kölns Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Geförderter Wohnraum zur Versorgung weiter Teile der Bevölkerung wird dementsprechend dringend benötigt. Die Stadt Köln steht an dieser Stelle in der Pflicht, einzugreifen und ihre Steuerungsmöglichkeiten auszuschöpfen, um eine zukunfts-trächtige und sozialgerechte Stadtentwicklung zu ermöglichen.</p>   |
| 5.6      | <p>Eine Ortsrandeingrünung als Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche ist nicht ausreichend um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.</p>  | nein             | <p>Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet nahezu vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Einzige Ausnahme bildet ein Streifen im Norden des Plangebietes, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Die Planungen sehen für den Übergang zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Fläche einen rund 30 m breiten Streifen zur Ortsrandeingrünung vor. Die Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Bebauungsplan dient der Ergänzung, Gliederung und ökologische Aufwertung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und widerspricht nicht der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan. Demnach ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Damiansweg in Köln-Volkhoven/Weiler“ dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht wird.</p> |
| 6<br>6.1 | <p>Es wird vorgeschlagen, auf die nördliche Grünfläche zugunsten einer weiteren Eigenheimbebauung zu verzichten.</p>  | nein             | <p>Eine wohnbauliche Nutzung der für die Ortsrandeingrünung vorgesehen Fläche im Norden des Plangebietes ist planungsrechtlich nicht zulässig. Die Ausdehnung der Wohnbaufläche orientiert sich an der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Erweiterung der Wohnbebauung Richtung Norden würde dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB widersprechen. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung leistet zudem einen Beitrag zur Schaffung wichtiger Grünstrukturen für Natur und Landschaft.</p>  |
| 6.2      | <p>Der Damiansweg, der am Ortsfriedhof entlangführt, sollte von der Deliastraße aus wieder als Einbahnstraße geöffnet werden, damit der Gesamtverkehr aus Weiler und dem Neubaugebiet dadurch besser abfließen kann.</p>  | Teilweise        | siehe lfd. Nr. 1  |
| 6.3      | <p>Der Weilerweg sollte ebenfalls von der Deliastraße/ Blockstraße aus als Einbahnstraße ausgewiesen werden, wiederum als zusätzliche Entlastungsmaßnahme für den abfließenden Verkehr. Dies würde den Weilerweg durch den Gegenverkehr um diesen Teil entlasten.</p> | Teilweise        | siehe lfd. Nr. 1  |



| Lfd. Nr.               | Stellungnahme  | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung  |
|------------------------|--|------------------|---|
| <b>7</b><br><b>7.1</b> | Es wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, dass eine weitere Möglichkeit für den abfließenden und zufließenden Verkehr geschaffen wird.  | Teilweise        | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll die Erschließung über den Damiansweg erfolgen.  |
| <b>7.2</b>             | Es wird darum gebeten, die Parkplatzsituation intensiv zu prüfen. Zudem wird hinterfragt, ob in den Mietverträgen der GAG der Tiefgaragenstellplatz verpflichtend ist, oder ob der Tiefgaragenstellplatz zusätzlich bezahlt werden muss.                             | teilweise        | <b>siehe lfd. Nr. 1 und 5.2</b><br><br>Eine mögliche gemeinsame Vermietung der Tiefgaragenstellplätze mit den zugehörigen Wohnungen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.   |
| <b>7.3</b>             | Die bestehende Parksituation am Damiansweg ist sehr angespannt.  | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 1 und 5.2</b>   |
| <b>7.4</b>             | Es wird sich erkundigt, ob bei der Stellplatzplanung auch das Kita-Personal berücksichtigt wurde.  | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 4.9</b>   |
| <b>7.5</b>             | Es wird gebeten zu prüfen, ob es angemessen ist, die Mehrfamilienhäuser teilweise fünfstöckig zu bauen.  | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 4.13 und 5.4</b>  |
| <b>7.6</b>             | Es wird auf die bestehenden Probleme der Geruchsbelästigung verwiesen.   | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 4.10</b>  |
| <b>8</b><br><b>8.1</b> | Eine Bebauung auf dem beschriebenen Grundstück ist bei Berücksichtigung der aktuellen Wohnsituation in der Stadt Köln begrüßenswert.   | Kenntnisnahme    |   |
| <b>8.2</b>             | Der in der Mitte des Planungsgebiets liegende Pleißesteig verbindet Weiler mit dem Fuß- und Radweg entlang der Mercatorstraße. Durch die Bebauung sollte die bestehende Verbindung nicht unterbrochen werden.  | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 3.5</b>   |
| <b>8.3</b>             | Es wird eine Überbrückung der Mercatorstraße gemäß der ursprünglichen städtebaulichen Planung gefordert. Damit wäre über den Diemelweg eine Anbindung zur S-Bahn Station Chorweiler Nord gegeben.  | nein             | Die Planungen für eine Fußgängerbrücke über die Mercatorstraße stammen aus den 70er Jahren und sollen nicht weiterverfolgt werden. Heutzutage sind die Anforderungen an eine Fußgängerbrücke, insbesondere in Bezug auf Barrierefreiheit deutlich höher. Dies bedeutet, dass die vorzusehenden Rampenlängen im Plangebiet sowie auf der gegenüberliegenden Seite in Chorweiler-Nord nicht zu realisieren wären. |
| <b>9</b><br><b>9.1</b> | Es wird hervorgehoben, dass das Planungsgebiet ausschließlich über zwei Zufahrten vom Damiansweg sowie drei Stichstraßen sowie der Zufahrt zur Tiefgarage erschlossen werden soll (= externe Erschließungsnutzung, da der Damiansweg nicht im Planungsgebiet liegt). | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Der Damiansweg liegt im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans und wird im Rahmen des Vorhabens ausgebaut. Gemäß dem städtebaulichen Konzept werden ebenfalls einige der Wohngebäude sowie die Kita direkt über den Damiansweg erschlossen.  |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme  | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung  |
|----------|--|------------------|---|
| 9.2      | Es wird darauf verwiesen, dass eine verkehrstechnische Anbindung der Mercatorstraße seitens der Planungsverantwortlichen eindeutig ausgeschlossen wurde, da es sich um eine Bundesstraße handle.   | teilweise        | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll die Erschließung über den Damiansweg erfolgen.  |
| 9.3      | Eine externe verkehrstechnische Anbindung aus dem Süden (Abbiegerspur von der Merianstraße in das Planungsgebiet zur hinteren Erschließungsstraße) könnte eine verkehrstechnische Entlastung darstellen.   | Teilweise        | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll die Erschließung über den Damiansweg erfolgen.  |
| 9.4      | Es wird darauf hingewiesen, dass die Planungen lediglich einen Bedarf von einem Stellplatz je Wohneinheit berücksichtigen. Eine realistische Parkraumvolumenberechnung entspräche einer 1:2-Regelung. Dieser Parkraumflächen-Bedarf wurde nicht berücksichtigt und ist gemäß der Planungsverantwortlichen aufgrund der im Planungsgebiet verbleibenden nicht bebauten Fläche nicht umsetzbar und somit ausgeschlossen.   | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 1 und 5.2</b><br><br>Sofern sich im Plangebiet Einzelhandel ansiedeln sollte, ist hierfür eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.  |
| 9.5      | Eine eindeutige Zu- und Ausfahrtsregelung zu den geplanten 130 Stellplätzen und deren Lage innerhalb der Reihenhausbebauung sowie 260 Tiefgaragenplätzen und die Platzierung der Tiefgarage ist in der Planungsskizze nicht erkennbar.   | Kenntnisnahme    | Die Stellplätze für die Einfamilienhäuser werden, wie im städtebaulichen Planungskonzept dargestellt, auf dem eigenen Grundstück bzw. in kurzer Entfernung platziert und über die öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen erschlossen. Gemäß dem städtebaulichen Planungskonzept ist für den Geschosswohnungsbau eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, die über eine zentrale Zufahrt erschlossen wird und auf kurzem Weg an den Damiansweg, gegenüber der Deliastraße angebunden ist.                      |
| 9.6      | Die bestehende Parksituation am Damiansweg ist sehr angespannt.  | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 1</b>   |
| 9.7      | Durch das Vorhaben entstehen folgende verkehrstechnische Brennpunkte: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kreuzungsbereich Deliastraße</li> <li>▪ Fußgängerüberquerung/ Ampelanlage</li> <li>▪ Abbiegespur Damiansweg</li> <li>▪ Zufahrt zur Tiefgarage am Damiansweg</li> <li>▪ Zufahrtsregelung zu den Müllsammelplätzen in der Reihenhaus-Siedlung</li> <li>▪ Zufahrtsregelung zu den Müllbehältern in der Mehrfamilienhaus-Siedlung und im Besonderen des Müllsammelplatzes neben der Ecke am Damiansweg</li> </ul> | Teilweise        | <b>siehe lfd. Nr. 1</b><br><br>Zur Gewährleistungen des Verkehrsflusses sowie der Verkehrssicherheit gehen mit dem Vorhaben Maßnahmen zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur einher.<br><br>Gemäß dem städtebaulichen Planungskonzept ist es vorgesehen, dass die Müllbehälter an den Tagen der Abholung durch die Bewohner auf die hierfür vorgesehenen Stellflächen am öffentlichen Straßenraum platziert werden. Demnach wäre eine Einfahrt der Müllfahrzeuge in die privaten Stichstraßen nicht erforderlich. |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme   | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung  |
|----------|---|------------------|---|
| 9.8      | Durch den geplanten Zuzug von ca. 1.200 Personen ergeben sich zusätzliche Auswirkungen und Belastungen, welche durch die Stadt Köln und deren angeschlossenen städtischen Unternehmen kontinuierlich umgesetzt werden müssen. Diese Kosten werden vermutlich weitergereicht werden (Gebührenbescheide).   | Kenntnisnahme    | Die Kosten für Ver- und Entsorgung der künftigen Bewohner werden durch die entsprechenden Einnahmen aus den hierfür fälligen Gebühren finanziert.   |
| 9.9      | Mit dem geplanten Zuzug von 1.200 Personen (davon ca. 400 Kinder) haben die Planungsverantwortlichen auch die Pflicht übernommen, die Verkehrssicherheit für Kinder zu gewährleisten; d.h. Sicherstellung einer eindeutigen und ausreichenden Wegführung.   | ja               | <p><b>siehe lfd. Nr. 1</b></p> <p>Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit durch die Umsetzung des Vorhabens ist nicht zu erwarten.</p>   |
| 9.10     | Es wird auf die bestehenden Probleme der Geruchsbelästigung verwiesen.  | Kenntnisnahme    | <b>siehe lfd. Nr. 4.10</b>  |
| 9.11     | Es wird darauf hingewiesen, dass in dem im Rahmen der Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegten Flyer der Damiansweg Köln-Chorweiler zugeordnet wird und es wird sich besorgt darüber geäußert, dass der Stadtteil Chorweiler bis zum Damiansweg ausgeweitet wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des geplanten Vorhabens voraussetzt, dass das Planungsgebiet aus baurechtlichen Gründen dem Stadtteil Chorweiler zugeordnet werden muss, da eine 5-geschossige Bebauung im Stadtteil in Volkhoven/ Weiler im Wasserschutzgebiet IIIA ausgeschlossen ist. | nein             | <p>Der Damiansweg befindet sich im Stadtteil Volkhoven/ Weiler, welcher dem Stadtbezirk Chorweiler zugeordnet ist. Im Rahmen des Vorhabens ist keine administrative Neuordnung vorgesehen. Die bau- und planungsrechtlichen Zulässigkeiten sind zudem unabhängig von der jeweiligen Zugehörigkeit zum Stadtteil oder Stadtbezirk. Ebenso besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der administrativen Gliederung des Stadtgebietes und der Lage von Wasserschutzgebieten.</p> <p><b>siehe lfd. Nr. 4.13 und 5.4</b></p>  |
| 9.12     | Das Vorhaben unter dem "Deckmantel eines städtebaulichen Konzeptes für dringend benötigten Wohnraum nach dem Kooperativen Baulandmodell" dient ausschließlich dem Interesse der Investoren  | nein             | <p>In Köln besteht eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Demgegenüber steht ein sehr geringes Potenzial noch verfügbarer Flächenreserven. Das Mietpreisniveau in der Wachstumsregion Köln bewegt sich im interkommunalen Vergleich auf hohem Niveau. Für viele Haushalte ist es mittlerweile nicht mehr möglich, eine adäquate, bezahlbare Wohnung zu finden. Um der angespannten Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt zu begegnen, ist die Schaffung von neuem Wohnraum dringendes Ziel der Stadtentwicklung. Neben der vorrangigen Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen wird hierfür die Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen unvermeidbar sein. Die Stadt Köln steht an dieser Stelle in der Pflicht, ihre Steuerungsmöglichkeiten auszuschöpfen, um eine zukunftssträchtige und sozialgerechte Stadtentwicklung zu ermöglichen. Das Plangebiet stellt sich auf-</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme   | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung   |
|----------|---|------------------|--|
|          |   |                  | <p>grund seiner gut erschlossenen Lage und der soliden infrastrukturellen Ausstattung in der Umgebung als gut geeignet für den Wohnungsbau dar. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet nahezu vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Damiansweg in Köln-Volkhoven/Weiler“ dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht wird (<b>siehe lfd. Nr. 5.6</b>).</p> <p>Das prämierte städtebauliche Planungskonzept sieht eine ansprechende Bebauung mit moderater Dichte und großzügigen Grünflächen und Kinderspielmöglichkeiten vor. Zudem wird mit dem Vorhaben der Ausbau des Damiansweges, einschließlich der Schaffung eines Dorfplatzes gegenüber dem denkmalgeschützten Georgshof einhergehen. Nicht zuletzt profitiert auch die umliegende Bevölkerung von der Errichtung einer Kita im Stadtteil. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Lebensqualität im umliegenden Bereich von Volkhoven/ Weiler ist daher nicht zu erwarten. Eine einseitige Interessenvertretung der Investoren kann daher nicht nachvollzogen werden.</p> |
| 9.13     | Es wird ein erheblicher Wertverlust der umliegenden Bestandsimmobilien durch das Vorhaben befürchtet.   | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 5.1</b>  |
| 9.14     | Bei der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche des Planungsgebietes handelt es sich nicht um Brachland, sondern um qualitativ hochwertigen „Lösboden“.  | Kenntnisnahme    | <p>Zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfes der Stadt Köln ist in Teilen auch die Inanspruchnahme hochwertiger Böden unvermeidbar. Die Flächeninanspruchnahme zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung wurde bereits durch die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan vorbereitet.</p> <p><b>siehe lfd. Nr. 9.12</b></p>  |
| 9.15     | Es wird erfragt, warum eine andere Erschließung als jene über den Damiansweg nicht möglich ist und befürchtet eine Verlagerung der Erschließungskosten. Es wird darauf verwiesen, dass die ausschließliche Erschließung des Planungsgebietes unter Nutzung des Damiansweges nicht Bestandteil der Beschlussfassung und folglich auch nicht zwingend vorgeschrieben ist. | Teilweise        | <p><b>siehe lfd. Nr. 1</b></p> <p>Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll die Erschließung über den Damiansweg erfolgen. Die Kosten zur Erschließung des Plangebietes werden durch die Investorinnen getragen. Es sollen entsprechende vertragliche Regelungen zur Kostenübernahme durch die Investorinnen abgeschlossen werden.</p> <p>Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln das städtebauliche Planungskonzept zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahrensverlauf wird die Verwaltung von den zuständigen politischen Gremien beauftragt, auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten. Die</p>  |

| Lfd. Nr.   | Stellungnahme  | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung   |
|------------|--|------------------|--|
|            |  |                  | Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind dabei zu berücksichtigen.  |
| 9.16       | Es wird dazu aufgerufen, dem Plankonzept die Zustimmung zu versagen, um den dörflichen Charakter von Volkhoven/ Weiler und das Wohl der Allgemeinheit zu wahren.   | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 5.4 und 9.12</b>   |
| 9.17       | Zur Realisierung des Ziels der Deckung von sozialgefördertem Wohnraum wird die Verlagerung der GAG-Bebauung vorgeschlagen.   | nein             | Eventuelle Entwicklungen umliegender Potenzialflächen sind aus Sicht der Stadtverwaltung nicht als Alternative für das Vorhaben am Damiansweg sondern als zusätzlicher Baustein zur Entlastung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt anzusehen.<br><br><b>siehe lfd. Nr. 5.4 und 9.12</b>   |
| 10<br>10.1 | Der Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist zu begrüßen, auch wenn durch die Vorstellung zweier Investorinnen die Vermutung aufkommt, dass es sich um ein vereinfachtes Verfahren oder einen städtebaulichen Vertrag gemäß Baugesetzbuch mit eingeschränkten Rechten der Öffentlichkeit handeln könnte.  | Kenntnisnahme    | Der Bebauungsplan für das Verfahren wird im Regelverfahren aufgestellt. Daher wurde die Öffentlichkeit erstmals im Rahmen der Abendveranstaltung in der Katholischen Kirche St. Katharina von Siena, Schneebergstraße 63, 50765 Köln, am 14.03.2018 beteiligt. Nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes besteht für die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Planungen ( <b>siehe lfd. Nr. 2.6</b> ). Der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und den Investorinnen dient als Instrument zur Sicherstellung der Umsetzung des Vorhabens und zur Sicherung der mit der Planung verfolgten Ziele. Hierbei kommt es zu keinem Zeitpunkt zu Einschränkungen von Rechten der Öffentlichkeit. |
| 10.2       | Durch die im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Bebauung wird der an der Ostseite des Ortsteils Weiler zum größten Teil noch vorhandene ursprünglich dörfliche Charakter (First- bzw. Dachhöhen, Hofbebauung, Friedhof, relativ großzügige Grünflächen und -züge) als massiv gestört empfunden.  | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 5.4 und 9.12</b>   |
| 10.3       | Der einzige Abfluss des fließenden Verkehrs soll über den Damiansweg ermöglicht werden, der in diesem Teil seines Straßenzugs aber ein Behindertenwohnheim und eine geplante Kindertagesstätte aufweist. Beide Kreuzungen Deliastraße/ Damiansweg und Damiansweg/ Merianstraße sind nicht für die Aufnahme zusätzlichen Straßenverkehrs in dieser Größenordnung ausgerichtet. Da das Vorhaben keinen | teilweise        | <b>siehe lfd. Nr. 1 und 2.8</b><br><br>Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll die Erschließung über den Damiansweg erfolgen.   |

| Lfd. Nr.           | Stellungnahme  | Berücksichtigung     | Stellungnahme der Verwaltung   |
|--------------------|--|----------------------|--|
|                    | <p>wohnotbezogenen bzw. nahversorgenden Einzelhandel vor-<br/>sieht, wird befürchtet, dass daraus ein höheres Verkehrsauf-<br/>kommen resultiert.</p>  |                      |  |
| <p><b>10.4</b></p> | <p>Für den ruhenden Verkehr sind für die Einfamilienhäuser<br/>(EFH) überschlägig genauso viele Stellplätze wie EFH vor-<br/>gesehen. Es wird angemerkt, dass pro EFH mit mindestens<br/>zwei Pkw, also zwei Stellplätzen zu rechnen ist. In Bezug auf<br/>die geplante Tiefgarage wird hingewiesen, dass diese für<br/>Mietwohnungsbau keinen entlastenden Charakter haben<br/>wird. Generell wird befürchtet, dass die Anzahl an parkenden<br/>PKW's im öffentlichen Straßenraum durch das Vorhaben<br/>stark zunehmen wird.</p> | <p>Teilweise</p>     | <p><b>siehe lfd. Nr. 1 und 5.2</b></p>   |
| <p><b>10.5</b></p> | <p>Die Anbindung Weilers an den öffentlichen Nahverkehr zur<br/>Vermeidung von Pkw-Verkehr ist eher als unzureichend an-<br/>zusehen.</p>  | <p>ja</p>            | <p><b>siehe lfd. Nr. 3.4</b></p>   |
| <p><b>10.6</b></p> | <p>Es wird erfragt, warum Kreuzfeld nicht (weiter-)geplant wird<br/>und verweist darauf, dass hier bessere Verkehrsbedingun-<br/>gen vorliegen.</p>  | <p>Kenntnisnahme</p> | <p>Die Planungen für Kreuzfeld standen seinerzeit kurz vor Satzungsbeschluss.<br/>Eine Wiederaufnahme der Planungen ist nicht ausgeschlossen. Die im-<br/>mense Nachfrage nach Wohnraum wird jedoch allein durch dieses Vorhaben<br/>nicht gedeckt werden können. Eine eventuelle Entwicklung von Kreuzfeld ist<br/>daher aus Sicht der Stadt nicht als Alternative für das Vorhaben am Dami-<br/>answeg sondern als ein zusätzlicher Baustein zur Entlastung der ange-<br/>spannten Situation auf dem Wohnungsmarkt anzusehen.</p> <p><b>siehe lfd. Nr. 1, 5.4 und 9.12</b></p>   |
| <p><b>10.7</b></p> | <p>Es wird angeregt, den Geschosswohnungsbau an der Ost-<br/>seite, zur Mercatorstraße hin, anzusiedeln. Dort ist durch die<br/>Tieferlegung der Mercatorstraße und die auf ihr vorhandene<br/>Geschwindigkeitsbeschränkung schon eine natürliche Ge-<br/>räuschkämmung vorhanden.</p>   | <p>nein</p>          | <p><b>siehe lfd. Nr. 1 und 3.1</b></p> <p>Der im Rahmen der Mehrfachbeauftragung prämierte städtebauliche Entwurf<br/>sieht bewusst als Reaktion auf die erhöhte Lärmbelastung im südlichen Ab-<br/>schnitt des Plangebietes eine Abschirmung gegenüber der Merianstraße<br/>durch eine überwiegend viergeschossige Bebauung vor. Im östlichen Be-<br/>reich des Plangebietes ist eine parallel zur Mercatorstraße verlaufende Er-<br/>schließungsstraße vorgesehen, an deren östlicher Seite Carports und Stell-<br/>plätze angeordnet werden sollen. Auf diese Weise kann ein größerer Ab-<br/>stand zwischen Wohnbebauung und Mercatorstraße entstehen. Die Wohn-<br/>gebäude können z.T. durch die gegenüberliegenden Carports gegen die<br/>Lärmeinwirkungen der Mercatorstraße abgeschirmt werden.</p> |

| Lfd. Nr.   | Stellungnahme  | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung  |
|------------|--|------------------|---|
| 10.8       | Es wird angeregt, eine parallel zur Mercatorstraße laufende, zusätzliche verkehrliche Anbindung an den Kreisverkehr Mercatorstraße/ Weichselring vorzusehen.   | Teilweise        | <p><b>siehe lfd. Nr. 1</b></p> <p>Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll die Erschließung über den Damiansweg erfolgen.</p>   |
| 11<br>11.1 | Das Titelblatt des am Bürgerabend ausgeteilten Flyers der Stadt wirft die Fragen auf, ob das Planungsgebiet "Damiansweg in Köln-Volkhoven/ Weiler" zum Stadtteil Chorweiler gehört.  | Kenntnisnahme    | <p><b>siehe lfd. Nr. 9.11</b></p>   |
| 11.2       | Der Straßenzug, der im südlichen Bereich des Planungsgebietes auf die Merianstraße stößt, heißt noch Deliastraße. An keiner Stelle kreuzt oder mündet der Damiansweg als Vorfahrtsstraße in die Merianstraße.  | Kenntnisnahme    |   |
| 11.3       | <p>Die im Nutzungskonzept vorgestellte Zweiteilung des Plangebietes in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt impliziert eine gleiche Verteilung der ca. 130 Einfamilienhäuser und der ca. 260 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäuser auf zwei Hälften des Bebauungsgebietes. Diese suggerierte Vorstellung erweist sich jedoch beim Vergleich mit dem städtebaulichen Entwurf als irreführend: Während auf zwei Drittel der Fläche im Planungsgebiet die attraktiveren 130 WE für die zwei bis dreigeschossigen Einfamilienreihenhäuser vorgesehen sind, ist für die notwendigen 260 WE in Form der mehrgeschossigen Strukturen nur ein Drittel der Fläche vorhanden. Diese unverhältnismäßig hohe Konzentration der Bebauung auf den südlichen Teil des Planungsgebietes wird kritisiert. Die geplante Verdichtung in Form der vier bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser im Süddreieck des Plangebietes – noch dazu gerade wegweisend am Ortseingang von Köln-Weiler – entfaltet auf die Anwohner dieses Stadtteils eine abschreckende Wirkung.</p> <p>Angesichts der zu erwartenden Belastungen für die Ortsansässigen (Verkehrsüberlastung am Damiansweg/ an der Deliastraße, Stell- und Parkplatzverdrängungskämpfe, Verslumungen) ist diese südliche Verdichtung frühzeitig planerisch zu korrigieren/ minimieren.</p> | teilweise        | <p>Hinsichtlich der aufgeführten Anzahl der Wohneinheiten in den beiden Teilabschnitten des Plangebietes ist zu berücksichtigen, dass die Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäuser im Durchschnitt deutlich geringe Wohnflächen aufweisen als die Einfamilienhäuser. Dementsprechend ist für die Mehrfamilienhäuser auch eine geringe Anzahl an Bewohnern je Wohneinheit anzunehmen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Bewohnerdichte im Abschnitt der Mehrfamilienhausbebauung gut doppelt so hoch ausfällt wie für den Bereich der Einfamilienhäuser. Der südliche Abschnitt des Plangebietes weist somit zwar unzweifelhaft eine höhere Bewohnerdichte als die nördlich angrenzende Einfamilienhausbebauung auf. Eine unverhältnismäßig hohe Konzentration der Bebauung auf den südlichen Teil des Plangebietes ist gleichwohl im städtebaulichen Planungskonzept nicht zu erkennen. Für die Mehrfamilienhäuser ist eine moderate Höhe – entsprechend der westlich des Damiansweges angrenzenden Bebauung – von zumeist drei bis vier Geschossen – vorgesehen. Als städtebaulicher Akzent und zur Schaffung eines abwechslungsreichen, ansprechenden städtebaulichen Erscheinungsbildes mit hohem Wiedererkennungswert soll an zwei Stellen eine fünfgeschossige Bebauung zugelassen werden. Das begründete Vorhaben sieht eine städtebaulich und architektonisch ansprechende Bebauung mit großzügigen Grünflächen und Kinderspiel-Möglichkeiten vor. Zudem soll mit dem Vorhaben der Ausbau des Damiansweges, einschließlich der Schaffung eines Dorfplatzes gegenüber dem denkmalgeschützten Georgshof einhergehen. Nicht zuletzt kann auch die umliegende Bebauung von der geplanten Errichtung einer Kita im Stadtteil profitieren. Eine Verschlechterung des Images des Stadtteils ist daher nicht zu erwarten. Wenngleich mit dem Vorhaben die Bebauung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche einhergehen wird,</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme   | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung  |
|----------|---|------------------|---|
| 1        | <p>Sie wird voraussichtlich den Wert naheliegender Anliegergrundstücke mindern und die Lebensqualität dortiger Bewohner in vielerlei Hinsicht schmälern. Die geplante Verdichtung, schreibt vergangene Städtebauplanung und -ausführung fort statt ihren bekannten negativen Auswirkungen entgegenzu-steuern.</p>   |                  | <p>profitiert die umliegende Wohnbebauung unverändert durch die Lage am Ortsrand mit unmittelbarem Zugang zu dem angrenzenden Landschafts-schutzgebiet.</p> <p>Zur befürchteten Wertminderung der Bestandsbebauung (<b>siehe lfd. Nr. 5.1</b>). Zur erwarteten Verkehrsüberlastung (<b>siehe lfd. Nr. 1 und 2.8</b>) und zu den Bedenken in Bezug auf die zukünftige Stell- und Parkplatzsituation (<b>siehe lfd. Nr. 5.2</b>). Eine sog. Verslumung durch die Implementierung des Vorhabens im Stadtteil Volkhoven/ Weiler ist nicht zu erkennen und nicht zu erwarten.</p>  |
| 11.4     | <p>Eine Verbesserung der Planung wäre zum jetzigen Zeitpunkt kostenneutral und leicht zu bewerkstelligen: Unter Beibehaltung der ursprünglichen wohnungsbaupolitischen Zielsetzung (Schaffung von 390 Wohneinheiten) sollte eine gleichmäßigere Verteilung der 290 Wohneinheiten „aus dem überlasteten südlichen Drittel“ mit einhergehender Reduzierung der vier- bis fünfgeschossigen Bauwerke auf eine maximal dreigeschossige Bebauung mit Satteldach auf die übrigen zwei Drittel des Planungsgebietes erfolgen. Erfolgversprechend wäre dies aber nur unter der Bedingung, dass zusätzlich zum Damiansweg eine weitere Erschließung (über die Mercator- oder Merianstraße) realisiert wird.</p> | teilweise        | <p>Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird die Höhe der Mehrfamilienhäuser im südlichen Abschnitt des Plangebietes in Bezug auf das Einfügen in die bauliche Umgebung als angemessen angesehen (<b>siehe lfd. Nr. 5.4 und 9.12</b>). Der im Rahmen der Mehrfachbeauftragung prämierte städtebauliche Entwurf sieht zudem und bewusst als Reaktion auf die erhöhte Lärmbelastung im südlichen Abschnitt des Plangebietes eine Abschirmung gegenüber der Merianstraße durch eine überwiegend viergeschossige Bebauung vor. Das städtebauliche Konzept sieht darüber hinaus eine Mischung unterschiedlicher Gebäudetypologien vor, um ein ansprechendes, abwechslungsreicheres Quartier zu schaffen und unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen.</p> <p><b>siehe lfd. Nr. 1</b></p> |
| 11.5     | <p>Die geplanten 4- und 5-geschossigen Bauten fügen sich nicht in den dörflichen Charakter von Weiler ein.</p> <p>Die mehrgeschossige Bebauung garantiert weniger ein "lebenswertes Umfeld" mit einer „sozialverträglichen Durchmischung“, sondern bietet vielmehr Ansatzpunkte für "Segmentierung und die Entstehung von Problemvierteln".</p>   | nein             | <p><b>siehe lfd. Nr. 5.4 und 9.12</b></p> <p>Das städtebauliche Planungskonzept sieht die Schaffung eines ansprechenden Quartiers mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie einer Mischung unterschiedlicher Bautypologien vor. Die Entstehung von Segmentierung und der Schaffung von Problemvierteln wird somit durch die Planung nicht begründet.</p>  |
| 11.6     | <p>Es wird die bisherige Verkehrsplanung des Vorhabens kritisiert. Der einzige Zu- wie Abflussverkehr zu/ aus dem geplanten Wohngebiet über die Deliastraße und den Damiansweg wird zu einer absehbaren Überlastung führen und Gefahrenzonen (Behindertenheim, Kindertagesstätte; Kreuzungen Deliastraße/ Damiansweg und Merianstraße/ Deliastraße) weiter vergrößern. Die Erschließung des Plangebietes durch eine zweite Zufahrtsstraße ist zwingend notwendig.</p>   | teilweise        | <p><b>siehe lfd. Nr. 1 und 2.8</b></p> <p>Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll die Erschließung über den Damiansweg erfolgen.</p>   |



| Lfd. Nr.         | Stellungnahme  | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung  |
|------------------|--|------------------|---|
| 11.7             | Es wird zu Bedenken gegeben, dass für die große Anzahl an Wohneinheiten zu wenige öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen. Er wird befürchtet, dass die Tiefgaragenstellplätze nicht angenommen werden und eine chaotische Parksituation entstehen wird.  | teilweise        | siehe lfd. Nr. 1 und 5.2  |
| 11.8             | Es wird eine Neuauflage/ Wiederbelebung der „Kreuzfeld“-Planung angeregt.  | Kenntnisnahme    | siehe lfd. Nr. 10.6   |
| 11.9             | Es wird angeregt, den Geschosswohnungsbau auf geeignetere Flächen in der näheren Umgebung zu verlagern.  | nein             | siehe lfd. Nr. 9.17   |
| 12–15<br>12–15.1 | Die geplanten 4- und 5-geschossigen Bauten fügen sich nicht in den dörflichen Charakter von Weiler ein. Vielmehr würden sie den dörflichen Charakter gänzlich vernichten.  | nein             | siehe lfd. Nr. 5.4  |
| 12–15.2          | Die Anzahl von 260 Wohneinheiten im südlichen Abschnitt bedeutet eine Einwohnerdichte, die weit höher ist als im sonstigen Stadtteil. Hier sollte die Anzahl Wohneinheiten signifikant reduziert werden.   | nein             | siehe lfd. Nr. 11.3   |
| 12–15.3          | Der südliche Teil des Plangebiets soll zu 75% aus öffentlich gefördertem Wohnraum bestehen. Das bedeutet für das gesamte Plangebiet eine Quote von 50% der Wohneinheiten, die für Menschen mit begrenztem Einkommen vorbehalten werden. Bei dieser Planung wird das Entstehen eines Problemviertels programmiert. Der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum sollte bedeutend reduziert werden. | nein             | siehe lfd. Nr. 5.5<br><br>Gemäß den Vorgaben aus dem Kooperativen Baulandmodell werden 30 % der Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau vorgesehen. Der geförderte Wohnungsbau wird ausschließlich in den Mehrfamilienhäusern untergebracht. Dementsprechend werden rund 75 % der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern als öffentlich geförderter Wohnraum realisiert. |
| 12–15.4          | Die Zufahrt zum geplanten Wohngebiet über die Deliastraße und den Damiansweg wird zu einer Überlastung dieser Straßen führen. Es ist dringend ratsam, eine weitere Zugangsstraße zu bauen.   | nein             | siehe lfd. Nr. 1<br><br>Das Verkehrsaufkommen auf dem Damiansweg wird dadurch in erheblichem Maße vermieden, dass der Großteil des Anwohnerverkehrs für die Mehrfamilienhäuser direkt in die Tiefgarage im Süden des Plangebietes geleitet wird (siehe lfd. Nr. 2.8).   |
| 12–15.5          | Es bietet sich an, eine Straße vom Kreisverkehr Mercatorstraße Abfahrt Weichselring westlich der Mercatorstraße zum Plangebiet zu bauen.   | nein             | siehe lfd. Nr. 4.4  |
| 12–15.6          | Sowohl der Damiansweg als auch die Straßen innerhalb des Plangebiets und die Zufahrtsstraßen sollten beidseitig mit  | teilweise        | Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden – mit Ausnahme des Damiansweges – als Mischverkehrsfläche gestaltet und verkehrsberuhigt angelegt. Eine separate Wegeführung für den Radverkehr wird daher als nicht  |

| Lfd. Nr.   | Stellungnahme   | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung   |
|------------|---|------------------|--|
|            | Radwegen versehen werden. Es sind keine Einkaufsmöglichkeiten im Plangebiet vorgesehen und kleinere Besorgungen könnten mit dem Fahrrad erledigt werden. Der bestehende öffentliche asphaltierte Geh- und Radweg, der mitten durch das Plangebiet verläuft und den Damiansweg für Fußgänger und Radfahrer mit dem Geh- und Radweg entlang der Mercatorstraße verbindet, muss unbedingt erhalten bleiben. Die Bevölkerung von Volkhoven/ Weiler sollte weiterhin motiviert sein, zu Fuß und mit dem Fahrrad unterwegs zu sein. |                  | erforderlich erachtet. Auch auf dem Damiansweg kann der Radverkehr angesichts des moderaten Verkehrsaufkommens auf dieser Strecke über den Haupt-Fahrstreifen erfolgen. Der Radweg parallel zur Mercatorstraße sowie die Verbindung zum Pleißensteig werden unverändert bestehen bleiben.  |
| 12-15.7    | Tiefgaragenparkplätze werden bei Mietwohnungen, insbesondere bei öffentlich gefördertem Wohnraum, nicht angenommen. Die Anzahl geplanter Parkplätze wird als nicht ausreichend erachtet.  | nein             | siehe lfd. Nr. 5.2   |
| 12-15.8    | Es wird eine Wiederbelebung der „Kreuzfeld“-Planung ange-regt.  | Kenntnisnahme    | siehe lfd. Nr. 10.6  |
| 16<br>16.1 | Die geplanten 4- und 5-geschossigen Bauten fügen sich nicht in den dörflichen Charakter von Weiler ein. Vielmehr würden sie den dörflichen Charakter gänzlich vernichten.   | nein             | siehe lfd. Nr. 5.4 und 9.12  |
| 16.2       | Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird für deutlich zu klein gehalten und es wird erfragt, ob der Bedarf für eine derart große Ausweisung von Bauland untersucht worden ist.  | nein             | siehe lfd. Nr. 5.4 und 9.12  |
| 16.3       | Die geplante Bebauung wird als zu massiv erachtet. Sie wird durch die zahlreichen oberirdischen Bauten zu dicht und passt so nicht in den Ortsteil.   | nein             | siehe lfd. Nr. 5.4 und 9.12  |
| 16.4       | Das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat in der Planung keine Beachtung gefunden.  | nein             | siehe lfd. Nr. 5.4 und 9.12<br><br>Gemäß dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sieht das Konzept eine moderate bauliche Dichte, etwa entsprechend jener in der Um-ggebung vor. Aufgrund seiner Lage kann das Plangebiet gemäß dem städte-baulichen Planungskonzept z.T. direkt über die vorhandene Verkehrsinfra-struktur erschlossen werden. Somit kann die Inanspruchnahme von bisher unversiegeltem Boden für neue Verkehrsflächen in einem angemessenen Verhältnis zur geplanten wohnbaulichen Nutzung gehalten werden. Ebenfalls |

| Lfd. Nr.   | Stellungnahme  | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung   |
|------------|--|------------------|--|
|            |  |                  | ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan nahezu vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Damiansweg in Köln-Volkhoven/Weiler“ dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht wird. Der Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat bereits bei der Aufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans Berücksichtigung gefunden.   |
| 16.5       | Er wird erfragt, ob die Hochwassersituation bzw. der sogenannte „Jahrhundertregen“ berücksichtigt wurde und es wird in Frage gestellt, ob die vorhandenen Kanäle eine solche extreme Zunahme verkraften können.  | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 4.10</b>   |
| 16.6       | Es wird sich erkundigt, ob die Nachfolgelasten des Vorhabens ermittelt wurden und die Übernahme dieser Kosten durch den Investor vertraglich abgesichert wurde.  | teilweise        | <b>siehe lfd. Nr. 9.15</b><br><br>Die Übernahme der Folgekosten ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.  |
| 16.7       | Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors. Der Gemeinde bringt sie nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile. Besonders im Hinblick auf den Emissionsschutz. Es kommt zu signifikanten Erhöhungen der Emissionswerte. Es sind erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Fraglich ist, ob die nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf Boden und Entwässerung ausgeglichen werden können. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um in Weiler eine erhebliche Erhöhung der Emissionen, in Bezug auf Lärm, Verkehr und Staub zuzustimmen. Das ist auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft nicht hinnehmbar. | teilweise        | <b>siehe lfd. Nr. 5.4 und 9.12</b><br><br>Der Vorwurf, durch die Planungen würden einseitig die Interessen des Investors verfolgt, wird zurückgewiesen. So stellt das Vorhaben vorwiegend einen Beitrag Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Stadt Köln dar.<br><br>Für das Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planungen werden im Rahmen mehrerer Fachgutachten überprüft und dargestellt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt. |
| 16.8       | Es wird auf eine Verschärfung der Parkplatzsituation verwiesen   | Kenntnisnahme    | <b>siehe lfd. Nr. 1 und 5.2</b>  |
| 17<br>17.1 | Es bestehen große Bedenken bzgl. der vorgesehenen Bebauungsdichte. Durch diese wird ein erhöhtes Konfliktpotenzial hervorgerufen.  | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 4.13, 5.4 und 9.12</b>   |
| 17.2       | Es wird darauf hingewiesen, dass 20 bis 25 % Besucherstellplätze zu wenig sind.  | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 5.2</b>  |

| Lfd. Nr.   | Stellungnahme  | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung  |
|------------|--|------------------|---|
| 17.3       | Es wird auf das hohe Müllaufkommen im Straßenraum an der Ecke Damiansweg/ Deliastraße hingewiesen und befürchtet, dass sich die Müllproblematik durch das geplante Vorhaben vergrößern wird.   | Kenntnisnahme    | Die Gefahr einer Zunahme des Müllaufkommens im öffentlichen Straßenraum aufgrund des Vorhabens wird nicht gesehen. Die Erfahrung zeigt, dass es durch die Umsetzung von Wohnbauprojekten in der Regel nicht zu einem erhöhten Verschmutzungsgrad der umliegenden Straßen kommt. |
| 17.4       | Es wird auf die hohe Geruchsbelastung aufgrund der Kanalsituation hingewiesen.   | Kenntnisnahme    | <b>siehe lfd. Nr. 4.10</b>  |
| 17.5       | Es wird eine Überbrückung der Mercatorstraße gemäß der ursprünglichen städtebaulichen Planung gefordert.   | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 8.3</b>   |
| 18<br>18.1 | Das Plangebiet wird für das Vorhaben als ungeeignet betrachtet, sofern sich die Verkehrssituation nicht durch Einrichten eines weiteren Zugangs im Norden entschärfen lässt.   | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 2.8</b>   |
| 18.2       | Es wird zu Bedenken gegeben, dass für die große Anzahl an Wohneinheiten zu wenige öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen.  | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 2.8 und 5.2</b>   |
| 18.3       | Es wird eine Überbrückung der Mercatorstraße gemäß der ursprünglichen städtebaulichen Planung gefordert.   | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 8.3</b>   |
| 18.4       | Die geplanten 4- und 5-geschossigen Bauten fügen sich nicht in den dörflichen Charakter von Weiler ein. Vielmehr würden sie den dörflichen Charakter gänzlich vernichten.  | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 5.4 und 9.12</b>  |
| 18.5       | Es wird auf die hohe Geruchsbelastung aufgrund der Kanalsituation hingewiesen.   | Kenntnisnahme    | <b>siehe lfd. Nr. 4.10</b>  |
| 18.6       | Es wird eine verbindliche Aussage zur Übernahme der Erschließungskosten gefordert und klargestellt, dass die Anwohner ohnehin durch das Vorhaben schon unter einem Wertverlust zu leiden hätten.   | ja               | <b>siehe lfd. Nr. 9.15 und 5.1</b>  |
| 19<br>19.1 | Mit der Bebauung würde der dörfliche Charakter vollends entfallen. Die Pferde, die gegenüber der Zollverwaltung beheimatet sind, verlieren ihre Heimat. Rund um die Felder gibt es derzeit eine Menge Spaziergänger. Die Felder werden auch dazu genutzt Hunde auszuführen. Es handelt sich dabei um eine der letzten freien Flächen die Volkhoven/ Weiler noch zu bieten hat. | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 5.4 und 9.12</b>  |
| 19.2       | Es wird darauf hingewiesen, dass die Geruchsbelästigung aufgrund der bestehenden Kanalsituation unerträglich ist und   | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 4.10</b>  |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme   | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung  |
|----------|---|------------------|---|
|          | hinterfragt, ob der Kanal die Abwässer der geplanten Wohnbebauung zusätzlich aufnehmen kann.  |                  |   |
| 19.3     | Es wird eine Verkehrsüberlastung des Damiansweges durch das Vorhaben vermutet sowie das Erschließungskonzept in Frage gestellt.   | teilweise        | <b>siehe lfd. Nr. 1 und 2.8</b>   |
| 19.4     | Ein Stellplatz je Wohneinheit zzgl. 25% Besucherstellplätze sind nicht ausreichend. Die bestehende Parksituation am Damiansweg ist bereits sehr angespannt. Außerdem muss genug Parkraum für Anlieferungen bereitgestellt werden.   | nein             | <b>siehe lfd. Nr.1 und 5.2 und 9.4</b>  |
| 19.5     | Es wird befürchtet, dass ein neuer Stadtteil entsteht, der seelenlos aus dem Boden gestampft wird. Gerade die Kinder aus den 130 Einfamilienhäusern werden eingezwängt zwischen die am meisten befahrenen Straßen des Stadtbezirks Chorweilers, die Merianstraße und die Mercatorstraße. Es herrscht ein reger Verkehr in der Regel von 6:30 h bis 23 Uhr. Es werden keine Spielflächen vorhanden sein. | teilweise        | <p><b>siehe lfd. Nr. 5.4, 9.12 und 11.3</b></p> <p>Ein besonderes Augenmerk wurde beim städtebaulichen Entwurf auf die Freiraumqualität im Plangebiet gelegt. So soll als besonderer städtebaulicher Akzent das Plangebiet in nord-südlicher Richtung eine begrünte Freiraumachse einschließlich eines großzügigen Spielplatzes durchlaufen. Die Innenhöfe der Geschosswohnungsbauten sollen durch erdgeschossbezogene Mietergärten und Kleinkinderspielflächen gestaltet werden. Die zu Hofstrukturen zusammengefassten Einfamilienhäuser sollen in der Mitte einen Gemeinschaftsplatz mit schmalen Erschließungswegen entlang der Hausgärten erhalten. Im Bereich der Kita, gegenüber dem denkmalgeschützten Georgshof soll ein Quartiersplatz geschaffen werden. Die städtebauliche Planung bereiten somit die Entstehung eines lebendigen, lebenswerten Quartiers mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität vor.</p> <p>Hinsichtlich der Lage an den stark befahrenen Hauptstraßen ist auszuführen, dass die Mehrfamilienhäuser Richtung Süden einen klaren Abschluss des Baugebietes und eine Abschirmung gegen die von der Merianstraße ausgehende Lärmeinwirkung bilden sollen. Die offene Seite der Blöcke ist jeweils zum Endpunkt der zentralen Freiraumachse ausgerichtet. Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine parallel zur Mercatorstraße verlaufende Erschließungsstraße vorgesehen, an deren östlicher Seite jeweils im Wechsel Garagen, Carports, Müllauffstellflächen und kleinere Grünflächen platziert werden. Auf diese Weise kann das Plangebiet optisch und akustisch gegen die Mercatorstraße und die Merianstraße abgeschirmt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit gewährleistet werden.</p> |

| Lfd. Nr.   | Stellungnahme   | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung   |
|------------|---|------------------|--|
| 19.6       | Durch Kindergärten entsteht Lärm. Die Anwohner werden durch das An- und Abfahren der Autos tagtäglich belästigt. Über dem Damiansweg befindet sich eine Flugschneise.   | ja               | siehe lfd. Nr. 1 und 3.1   |
| 19.7       | Bei einer Bauzeit von fast zwei Jahren werden die Anwohner erheblich mit Baustellenlärm belästigt.  | nein             | siehe lfd. Nr. 2.7   |
| 19.8       | Es wird auf das hohe Müllaufkommen im Straßenraum Damiansweg hingewiesen und befürchtet, dass sich die Müllproblematik durch das Vorhaben vergrößert wird.  | Kenntnisnahme    | siehe lfd. Nr. 17.3  |
| 19.9       | Es wird in Frage gestellt, ob die Ansiedlung der Kita unmittelbar gegenüber dem Georgshof erforderlich ist. Da in diesem Gebäude psychisch kranke Menschen untergebracht sind.  | nein             | Gemäß dem städtebaulichen Planungskonzept wird kein nennenswertes Konfliktpotenzial durch das Gegenüber der Kita mit den im Georgshof untergebrachten Wohngruppen für psychisch kranke Menschen gesehen. Die Freiflächen der Kita sollen in Richtung Osten, zu der begrünten Freiraumachse hin orientiert werden, sodass eine Konfrontation dieser beiden Nutzung nicht gegeben sein wird. |
| 19.10      | Es wird unterstellt, dass die Umsetzung des Vorhabens aus reiner Profitgier erfolgt.  | nein             | siehe lfd. Nr. 9.12  |
| 19.11      | Eine fünfgeschossige Bauweise ist in Weiler ungeeignet.   | nein             | siehe lfd. Nr. 5.4   |
| 19.12      | Es wird darauf hingewiesen, dass die Bevölkerung in Deutschland tendenziell rückläufig und der dringende Wohnraumbedarf schwer nachvollziehbar ist.   | nein             | siehe lfd. Nr. 9.12  |
| 19.13      | Es wird auf alternative und weniger problembehaftete Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung verwiesen.   | nein             | siehe lfd. Nr. 9.17  |
| 19.14      | Die bestehenden Häuser werden durch die dichte Bebauung an Wert verlieren.  | nein             | siehe lfd. Nr. 5.1   |
| 20<br>20.1 | Es wird auf die Verzögerungen des Verkehrsflusses durch das geplante Vorhaben hingewiesen. Insbesondere im Bereich Deliastraße/ Damiansweg und am Knotenpunkt Merianstraße (Ampelanlage) könnte es zu längeren Wartezeiten kommen. Es wird befürchtet, dass die geplante Tiefgarage in diesem Zusammenhang keine Abhilfe schaffen wird. | teilweise        | siehe lfd. Nr. 1   |
| 20.2       | Es wird die Notwendigkeit von 400 Wohneinheiten in Frage gestellt.  | nein             | siehe lfd. Nr. 9.12  |
| 20.3       | Es wird die unzureichende infrastrukturelle Versorgung im Stadtteilzentrum von Weiler kritisiert.   | Kenntnisnahme    | In vielen kleineren Stadt- und Stadtteilzentren ist in den vergangenen Jahren ein deutlicher Angebotsrückgang zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist in   |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme   | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung   |
|----------|---|------------------|--|
|          |   |                  | erster Linie auf ein verändertes Einkaufsverhalten zurückzuführen. Im Rahmen der Bauleitplanung können lediglich die rechtlichen Voraussetzungen für Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geschaffen werden. Eine unmittelbare Einflussnahme des Bebauungsplans auf die infrastrukturelle Ausstattung im Stadtteil wird jedoch nicht möglich sein. |
| 20.4     | Es wird auf das hohe Müllaufkommen im Straßenraum hingewiesen.  | Kenntnisnahme    | <b>siehe lfd. Nr. 17.3</b>   |
| 20.5     | Es wird darauf hingewiesen, den dörflichen Charakter von Volkhoven/ Weiler zu wahren.                 | nein             | <b>siehe lfd. Nr. 5.4</b>  |
| 21       | Das städtebauliche Planungskonzept wird befürwortet.  | Kenntnisnahme    |  |
| 22       | Es wird sich nach dem Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum in den Mehrfamilienhäusern erkundigt. | Kenntnisnahme    | <b>siehe lfd. Nr. 12–15.3</b>  |

## 2. Fristverspätet nach dem 23.03.2018 eingegangene Stellungnahme

|            |  |      |   |
|------------|--|------|---|
| 23<br>23.1 | Es wird darauf hingewiesen, dass die Ackerfläche nicht als Bauland ausgewiesen werden kann, da die Freifläche wegen eines regionalen Grünzuges geschützt werden muss. Planungsrechtlich ist die Fläche aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. | nein | Das Plangebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar ( <b>siehe lfd. Nr. 5.6</b> ). An der nördlichen Grenze des Plangebietes kommt es zu einer geringfügigen Überlagerung dieser im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche mit dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Somit ragt auch der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Damiansweg in Köln-Volkhoven/Weiler“ geringfügig in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes hinein. Gemäß § 20 LG NRW treten für diesen Bereich die Darstellungen des Landschaftsplanes mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Damiansweg in Köln-Volkhoven/Weiler“ außer Kraft. Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil eines geschützten regionalen Grünzuges. Das Vorhaben steht somit den Zielen der übergeordneten Planung sowie der Landschaftsplanung nicht entgegen. |
| 23.2       | Es wird auf die Schwierigkeiten hingewiesen, die aufgrund der Einstufung des Plangebietes als Wasserschutzgebiet IIIA ergeben.   | ja   | Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Weiler und grenzt im Norden an die Wasserschutzzone II an. Die Maßgaben der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Planung und Ausführung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Umsetzung des Vorhabens stehen die Auflagen der Wasserschutzzone nicht entgegen.  |

|             |   |           |                                 |
|-------------|---|-----------|---------------------------------|
| <b>23.3</b> | Es wird auf die von der Mercatorstraße ausgehende Lärmbelastung hingewiesen. Die geplante Abschirmung der Reihenhaussiedlung mittels der parallel zur Mercatorstraße verlaufenden Erschließungsstraße sowie die östlich hieran angeordneten Garagen, Carports, Müllaufstellungsflächen und kleinere Grünflächen wird nicht ausreichen, um den Anforderungen der DIN 4109 gerecht zu werden. | teilweise | <b>siehe lfd. Nr. 1 und 3.1</b> |
|-------------|---|-----------|---------------------------------|