

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

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 27.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 04.06.2020 bis zum 17.07.2020 einschließlich durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage ist eine Stellungnahme eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie die Entscheidung durch den Rat dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Entscheidung durch den Rat verwiesen.

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

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1	30.06.2020/ 03.07.2020			
1.1		Der Einwender kritisiert, dass nur wenige der zahlreichen Anregungen aufgenommen worden, die im Vorfeld zu der Baumaßnahme geäußert wurden. Keine der schriftlichen Eingaben habe sich positiv zu der Baumaßnahme geäußert.	Kenntnisnahme	Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden vollständig eingesehen und sachgerecht abgewogen.
1.2		Die fünfgeschossige Wohnungskomplexanlage wird das Ortsbild von Weiler massiv entstellen.	nein	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 drei Stellen eine fünfgeschossige Bebauung zugelassen.

				<p>Das begründete Vorhaben sieht insgesamt eine städtebauliche ansprechende Bebauung mit moderater Dichte und großzügigen Grün- und Freiflächen und Kinderspiel-Möglichkeiten vor. Zudem wird mit dem Vorhaben der Ausbau des Damiansweges, einschließlich der Schaffung eines Dorfplatzes gegenüber dem denkmalgeschützten Georgshof einhergehen.</p> <p>Eine negative Beeinflussung des Ortsbildes von Volkhoven/ Weiler ist daher nicht zu erwarten.</p>
1.3		<p>Das Planungsgebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerks Volkhoven/Weiler innerhalb der Schutzzone III A. Dadurch ergeben sich strenge Auflagen für die zukünftigen Bewohner der Fläche. Dazu gehört u. a., dass Autos auf der Fläche nicht gewaschen werden dürfen oder eine Autogrube angelegt werden darf. Keller, die für die geplanten Häuser auch nicht vorgesehen sind, müssen besonders abgedichtet werden.</p> <p>Die Stadt erwartet, dass „unter Beachtung der durch die Trinkwasserschutzverordnung vorgegebenen Vorgaben und Auflagen keine erhebliche Betroffenheit zu erwarten“ ist. Man fragt sich, warum überhaupt ein Risiko eingegangen wird. Das rechtfertigt auch nicht die Suche nach dringend benötigtem Wohnraum. Die Folgen einer Verunreinigung betreffen die gesamte Bevölkerung. Schon die jetzt bestehende Wohnsiedlung würde nach heutigen Gesichtspunkten im Wasserschutzgebiet III A nicht mehr so gebaut. Durch die Versiegelung des Bodens ergeben sich Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Verringerung der Grundwasserbildung.</p>	nein	<p>Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Weiler und grenzt im Norden an die Wasserschutzzone II an. Die Wasserschutzzonen gliedern sich von innen nach außen, wobei sich die Zone I im direkten Umfeld der Wassergewinnungsanlage und die Zone III am äußeren Rand des Schutzgebietes befindet.</p> <p>Der Ausweisung von Wohnbauland stehen die Auflagen der Wasserschutzzone III A nicht entgegen. Die Maßgaben der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Planung und Ausführung jedoch zu beachten. Im Bebauungsplan erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der vorhandenen Wasserschutzzone III A.</p> <p>Hauptaufgabe der Schutzzone III ist, die Grundwasserüberdeckung weitergehend zu erhalten. Größere Eingriffe in den Boden und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind zu vermeiden bzw. unzulässig. Das Bauen neuer Straßen und Wege sowie eine wesentliche Veränderung bestehender Straßen und Wege sowie das Errichten von Park- und Stell-</p>

				<p>plätzen und Geländeänderungen, d. h. Abgrabungen ab 3 m sind genehmigungspflichtig. Anfallendes Abwasser über ein geordnetes geschlossenes Kanalsystem aus dem Plangebiet abzuführen. Die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen ist verboten. Nachteilige Auswirkungen hinsichtlich des Trinkwasserschutzes können somit ausgeschlossen werden. Nennenswerte Einschränkungen hinsichtlich der Wohnqualität am Standort werden ebenfalls nicht gesehen.</p> <p>Ein Konflikt zwischen der wohnbaulichen Nutzung des Plangebietes und den Anforderungen an den Trinkwasserschutz wird somit nicht gesehen.</p>
1.4		Ein Streifen im Norden des Plangebietes ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen ist. Daher ist dieser Bereich für den Wohnungsbau wenig geeignet.	nein	<p>An der nördlichen Grenze des Plangebietes kommt es zu einer geringfügigen Überlagerung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche mit dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Somit ragt auch der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans geringfügig in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes hinein. Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Im vorliegenden Fall wurde seitens des Trägers der Landschaftsplanung kein Widerspruch gegen die Flächennutzungsplanung vorgebracht.</p>

				<p>Die im aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzte interne Ausgleichsmaßnahme A1 (Anlage von Extensivgrünland, Anpflanzung von maximal 10 % der Maßnahmenfläche mit Einzelbäumen und kleinen Gehölzgruppen im südlichen Flächenabschnitt) liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Köln, widerspricht in ihrer nun neu vorgesehenen Ausgestaltung aber nicht dem Schutzzweck des korrespondierenden Landschaftsschutzgebietes L5 „Freiraum und Grünverbindung am Blumenberg, Chorweiler und Seeberg bis Esch“ bzw. verändert den Gebietscharakter nicht nachteilig, so dass diese Planung seitens des Trägers der Landschaftsplanung mitgetragen wird.</p> <p>Im nordöstlichen Zipfel setzt der Bebauungsplan im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes eine Fläche für Nebenanlagen (Na) fest. Ein schmaler Streifen dieser Fläche liegt innerhalb des zuvor genannten Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der Kleinflächigkeit dieser Festsetzung kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese bei ihrer Realisierung dem Schutzzweck des Gebietes zuwiderlaufen und/oder den Gebietscharakter verändern wird. Eine Begründung für einen Widerspruch des Trägers der Landschaftsplanung lässt sich von daher hier nicht ableiten. Der Träger der Landschaftsplanung formuliert keinen Widerspruch zur Planung.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht den Zielen der Landschaftsplanung daher nicht entgegen.</p>
1.5		<p><u>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</u> Ein nicht unbedeutender Teil der Fläche nördlich des Pleißeesteiges gehört zum regionalen Grünzug. Durch Entsiegelung konnte der Olof-Palme-Park angelegt</p>	nein	<p>Nördlich der im Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung schließt gemäß Landschaftsplan der Stadt Köln das Landschaftsschutzgebiet L 5 „Freiraum und</p>

	<p>werden, der in Verbindung mit der Fläche des Bauvorhabens eine Frischluftschleuse bis zum Worringer Bruch entstehen ließ. Durch die vorgesehene Bebauung am Damiansweg wird diese Frischluftschleuse beeinträchtigt. Die Versiegelung des Bodens bewirkt einen weitgehenden Verlust der Kaltluftproduktion.</p>	<p>Grünverbindung am Blumenberg, Chorweiler und Seeberg bis Esch“ an.</p> <p>Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung liegt – mit Ausnahme eines schalen Randstreifen im Norden des Plangebietes (siehe 1.4). – nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans und somit eines regionalen Grünzuges.</p> <p>Dem Plangebiet kommt keine über das übliche Maß hinausgehend Bedeutung hinsichtlich der Kalt- und Frischluftproduktion zu. Der Olof-Palme-Park ist zudem durch die beiden stark befahrenen Hauptstraßen Mercatorstraße und Merianstraße vom Plangebiet getrennt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden umfassende Maßnahmen zu Begrünung des Plangebietes aufgenommen. Dazu gehören insbesondere die Begrünung der Decken der Tiefgaragen mit mindestens 60 cm Substratschicht zzgl. Filter und Drainschicht, die extensive Dachbegrünung der Mehrfamilienhäuser und Garagen, der Erhalt bzw. die Wiederherstellung vorhandener Grünstrukturen entlang der umliegenden Straße sowie zahlreiche Baumpflanzungen in den öffentlichen und privaten Flächen. Durch die Festsetzungen wird darüber hinaus die Herstellung einer das gesamte Plangebiet durchlaufende Grün- und Freiraumachse planungsrechtlich vorbereitet.</p> <p>Angesichts der genannten Festsetzungen, der Lage des Plangebietes am Ortsrand, unmittelbar angrenzend an weitläufige Freiflächen sowie des moderaten Dichtegrades und der geplanten Nutzung zu Wohnzwecken ist durch das Vorhaben mit keinen nennenswerten Beeinträchtigungen in Bezug auf das Lokalklima oder die Luftqualität im Umfeld zu rechnen.</p>
--	--	---

<p>1.6</p>		<p>Es wird im Bebauungsplan auf ein Gutachten des Labors Dr. Rabe Hygiene Consult verwiesen, in dem von keinen schwerwiegenden Einbußen der Luftqualität bei einer Bebauung ausgegangen wird. In dem Gutachten wird nicht berücksichtigt, dass mit dem Entstehen des neuen Stadtteils Kreuzfeld sich die Werte für die Luftqualität massiv ändern werden. Kreuzfeld grenzt an den regionalen Grünzug (Landschaftsschutzgebiet). Mit der Entstehung von Kreuzfeld werden sich für die Frischluftschleuse neue Werte einstellen, die jetzt schon berücksichtigt werden müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der mögliche neuen Stadtteil Kreuzfeld (Wiederaufnahme des Verfahrens derzeit ungewiss) befände sich in einer Entfernung von rund 2 km nördlich des Plangebietes „Damiansweg“. Aufgrund der hier vorherrschenden Windrichtung (Westwinde) ist im hiesigen Plangebiet mit keinen merklichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu rechnen. Mögliche Auswirkungen auf die Umweltbelange durch das Vorhaben „Kreuzfeld“ wären im Zuge des entsprechenden Bauleitplanverfahrens näher zu betrachten und abzuwägen. Ebenso wären entsprechend Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzuzeigen.</p>
<p>1.7</p>		<p><u>Verkehrsanbindung</u> Die bekannten zu erwartenden Verkehrsprobleme konnten auch im Bebauungsplan nicht gelöst werden. In Volkhoven/ Weiler herrscht die besondere Situation, dass der Ort im Westen durch die Eisenbahnlinie Köln-Neuss und im Osten durch die kreuzungsfreie Mercatorstraße eingeschnürt ist. Von Westen (von Esch, Pulheim) ist der Ort nur über den Fühlinger Weg (Unterführung der Eisenbahnlinie) zu erreichen. Der Fühlinger Weg führt allerdings mitten durch ein Schulzentrum, so dass besondere Verkehrsvorschriften zu beachten sind.</p> <p>Es besteht noch ein weiterer Zugang über die Eisenbahnlinie mit Bahnschranke für Fußgänger und Radfahrer an der Blockstraße.</p> <p>Will man den Ort (über 7000 Einwohner) verlassen, bieten sich dazu nur der Fühlinger Weg und die Delia-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Gemäß verkehrstechnischer Untersuchung werden rund 90 % der Zu- und Abfahrten zum bzw. aus dem Neubaugebiet über die Merianstraße, lediglich 10 % über die westlich verlaufende Deliastraße erfolgen.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen auf der Deliastraße wird in der Folge auf 3.310 Kfz/Tag ansteigen – gegenüber 3.010 Kfz/Tag im Prognose-Nullfall 2030 (Verkehrsaufkommen im Jahr 2030 bei Nicht-Umsetzung der Planung). Für den Fühlinger Weg wird eine Zunahme des Verkehrsaufkommens von 10.490 Kfz/Tag im Prognose-Nullfall auf 10.630 Kfz/Tag nach Umsetzung des Vorhabens prognostiziert.</p> <p>Eine merklich erhöhte Staubildung auf diesen Strecken ist in der Folge nicht zu erwarten.</p> <p>Um Rückstau auf dem südlich an den Damiansweg anschließenden Streckenabschnitt der Merianstraße zu vermeiden, wird im Kreuzungsbereich Merianstraße eine Lichtsignalanlage eingerichtet.</p>

		<p>straße an. Heute ist es schon so, dass es zu besonderen Zeiten morgens und abends zu Staubildungen kommt.</p> <p>Die zu erwartenden über 1000 Neubewohner müssen über die Deliastraße auf die Merianstraße fahren, um Weiler verlassen zu können.</p>		<p>Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte kann gemäß Verkehrsgutachten gewährleistet werden.</p>
1.8		<p>Der Pleißesteig, der das geplante Baugebiet in der Mitte teilt, soll über die Mercatorstraße fortgeführt werden. Es wird nicht ausgeführt, wie das möglich sein soll. Die Mercatorstraße ist wegen des Wasserschutzgebietes mit Stahlbarrieren abgesichert und liegt in der Höhe des Pleißesteiges tiefer. Der Übergang über die kreuzungsfreie Mercatorstraße wäre nur mit einer Brücke möglich, die aber aus Kostengründen abgelehnt wird. Da die Stadt Köln nach Angaben im Bebauungsplan für die Kosten der Verkehrsinfrastruktur nicht aufkommt, werden die Investoren nicht eine solche Brücke bauen.</p>	Kenntnisnahme	<p>Im Rahmen der Umsetzung des projektierten Vorhabens soll in Verlängerung des Pleißesteiges eine Querungshilfe über die Mercatorstraße für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden, um insbesondere eine schnellere Erreichbarkeit des S-Bahnhofes Chorweiler-Nord abseits der Hauptverkehrsstraßen zu schaffen. Die Errichtung einer Brücke ist nicht vorgesehen.</p>
1.9		<p>Die Deliastraße führt auf die Mercatorstraße und muss heute schon den überwiegenden Teil des Autoverkehrs von Volkhoven/ Weiler aufnehmen. An der Mercatorstraße gibt es an der Einmündung zur Deliastraße keine Ampelanlage und keinen Fußgängerüberweg. Es ist unmöglich als Fußgänger oder Radfahrer die vierspurige (mit Abbiegerspur fünfspurige) Straße zu überqueren. Deshalb gehen Fußgänger und fahren Radfahrer zur nächsten Ampelkreuzung in nördlicher Richtung bzw. südwestlicher Richtung.</p>	Kenntnisnahme	<p>Die beschriebene Verkehrsführung kann nicht nachvollzogen werden, da keine Verbindung zwischen Deliastraße und Mercatorstraße besteht.</p> <p>Folgendes ist hinsichtlich der künftigen Erschließung des Plangebietes im Wesentlichen auszuführen: Die äußere Erschließung der Neubausiedlung erfolgt über den Damiansweg. Dieser wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ertüchtigt und erhält eine optisch klare Gliederung von Fahrbahn, Parkstreifen und Gehwegen. Am Kreuzungsbereich Merianstraße/ Deliastraße/ Damiansweg wird ein Kreisverkehr mit 30 m Radius errichtet. Dieser ersetzt die bisher an dieser Stelle geltende abknickende Vorfahrt. Der</p>

				<p>nördliche Abschluss des Damianswegs mündet in einer Wendeanlage.</p> <p>Um Rückstau auf dem südlich an den Damiansweg anschließenden Streckenabschnitt der Merianstraße zu vermeiden, wird im Kreuzungsbereich Merianstraße eine Lichtsignalanlage eingerichtet. Somit werden in diesem Bereich zusätzliche Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Gemäß Verkehrsgutachten kann der Verkehr an den umliegenden Kreuzungspunkten leistungsfähig abgewickelt werden.</p>
1.10		<p>Im Bebauungsplan ist für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer eine Ampelanlage angedacht (nicht geplant). Die Merianstraße ist eine überörtliche Schnellstraße, die nicht einfach umgestaltet werden kann. Eine solche Lösung ist mit hohen Kosten verbunden. Da die Stadt Köln für die Kosten nicht aufkommt, werden sich die Investoren zurückhalten.</p>	Kenntnisnahme	<p>Die Inbetriebnahme der Ampelanlage am Knotenpunkt Merianstraße soll spätestens kurzfristig nach Fertigstellung der ersten Wohngebäude erfolgen. Hierzu werden entsprechende vertragliche Regelungen mit den Investorinnen getroffen.</p>
1.11		<p>Nach den Ausführungen im Bebauungsplan sollen zur Lösung der Verkehrsprobleme eine neu einzurichtende Busstation und eine Carsharing-Station beitragen, um die zukünftigen Bewohner zu umweltfreundlichem Verkehrsverhalten anzuregen. Mit diesen Maßnahmen soll der Autoverkehr reduziert werden. Diese zusätzlichen Aktionen ersetzen nicht die grundsätzliche Lösung der Verkehrsprobleme. Es bedarf konkreter Entscheidungen, bevor die Baumaßnahme beginnt.</p>	ja	<p>Zur Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) und somit zur Steigerung der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität im Plangebiet und der Umgebung wurde im Rahmen der Planungen ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Dieses sieht ein Maßnahmenkonzept vor, das den Bewohnern ermöglicht, problemlos für jeden Weg das jeweils optimale Verkehrsmittel wählen zu können und ihre Alltagsorganisation auch unabhängig vom eigenen Auto gestalten zu können. Hierdurch wird zudem das Ziel verfolgt, möglichst viele Haushalte zum Verzicht auf ein eigenes Auto zu animieren und somit das künftige Verkehrsaufkommen zu minimieren.</p>

				<p>Als Bausteine des Mobilitätskonzeptes werden folgende Maßnahmen genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung des attraktiven ÖPNV-Angebotes durch wohnortnahe Haltestellen und Optimierung der Radabstellanlagen an den S-Bahnhaltepunkten durch die Stadt Köln ▪ Sichere Abstellmöglichkeiten für den Radverkehr in der Siedlung und ergänzende Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs für den Alltagsverkehr ▪ Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes im Hinblick auf sichere Wege im Umfeld der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindergarten usw.) und der Versorgungsinfrastruktur zur Reduzierung der Begleitmobilität. ▪ ggf. Errichtung und Etablierung eines attraktiven Carsharing-Angebots in der Wohnsiedlung <p>Zu Umsetzung der Maßnahmen werden entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und den Investorinnen getroffen.</p> <p>Die verkehrliche Auswirkungen der Planung wurden im Verfahren gutachterlich untersucht. Demnach ergibt sich durch das Vorhaben keine nennenswerte kritische Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straße (siehe 1.3).</p>
1.12		Wahrscheinlich werden auch noch Schallschutzprobleme auf die Stadt zukommen (Lärmpegelbereich DIN 4109, Novellierung 2018). Hierzu werden ausführliche Angaben im Bebauungsplan gemacht.	Kenntnisnahme	Gemäß schalltechnischer Untersuchung ergeben sich an den Gebäudefassaden im südlichen Bereich des Plangebietes tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A), im östlichen Bereich von bis zu 64 dB(A). Ansonsten ist zumeist mit Pegel zwischen 50 und 55 dB(A) zu rechnen.

				<p>Zur Nachtzeit liegen die Beurteilungspegel im östlichen Bereich bei bis zu 64 dB(A), im Süden bei maximal 57 dB(A) sowie an den westlichen Fassaden von bis zu 54 dB(A). An den übrigen Fassaden liegen Beurteilungspegel von in der Regel 45 dB(A) bis 50 dB(A) vor.</p> <p>Die im Rahmen der Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden somit zur Tageszeit im Großteil des Plangebietes eingehalten. Eine Überschreitung ergibt sich größtenteils an den der Mercatorstraße sowie der Merianstraße zugeordneten Fassaden.</p> <p>Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird zudem darauf hingewiesen, dass „in lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelage in der Regel die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einzuhalten“ sind. Im Rahmen der Abwägung kann daher bei Überwiegen anderer Belange von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden. In diesem Fall soll nach Möglichkeit ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“</p> <p>Die konkreten Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben sich aus der DIN 4109. Hiernach ergibt sich im Großteil des Plangebietes Lärmpegelbereich III, im östlichen und im südlichen Bereich sowie entlang dem Damiansweg zumeist Lärmpegelbereich IV. Im äußersten südlichen Randbereich muss z.T. Lärmpegelbereich V festgesetzt werden.</p>
--	--	--	--	---

				<p>Gemäß DIN 4109 sind abhängig von dem jeweils festgesetzten Lärmpegelbereich bestimmte Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. In diesem Zuge müssen beispielsweise – insbesondere an den der Mercatorstraße sowie der Merianstraße zugewandten Fassaden Maßnahmen zum passiven Schallschutz, wie fensterunabhängige Lüftungssysteme, ausgeführt werden.</p> <p>Auf die Weise können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden.</p>
1.13		<p>Zusammenfassend ergibt sich, dass die Fläche für eine Wohnbebauung nur bedingt bzw. fast gar nicht geeignet ist. Die Stadt ist gut beraten, wenn sie eine andere Lösung sucht.</p>	nein	<p>In Köln besteht eine immense Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Demgegenüber steht ein sehr geringes Potenzial noch verfügbarer Flächenreserven.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Stadt Köln steht an dieser Stelle in der Pflicht, ihre Steuerungsmöglichkeiten auszuschöpfen, um eine zukunftssträchtige und sozialgerechte Stadtentwicklung zu ermöglichen.</p>

				Das Plangebiet stellt sich aufgrund seiner gut erschlossenen Lage und der soliden infrastrukturellen Ausstattung in der Umgebung als gut geeignet für den Wohnungsbau dar.
--	--	--	--	--