

Darstellung und Bewertung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63474/02 –Arbeitstitel: Subbelrather Straße 486-494 in Köln-Ehrenfeld – eingegangenen Stellungnahmen außerhalb der Beteiligungsverfahren nach § 3 Absatz 1 und Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 4 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB

Außerhalb der Beteiligungsverfahren nach § 3 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB sowie § 4 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB sind *fünf* Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 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.

| Lf d. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|------------------|---|-------------------------|--|
| 1 1.1 | <p>Die alten ortsbildprägenden Gebäude entlang der Subbelrather Straße sollten möglichst erhalten bleiben. Es handelt sich um drei Häuser aus dem 19. Jahrhundert und ein mehrgeschossiges Gebäude vom Anfang des 20. Jahrhunderts. Besonders hervorzuheben ist das backstein-sichtige Haus (siehe beiliegendes Foto). Dieses ist in einem originalgetreuen und völlig unverbastelten Zustand erhalten. Deshalb plädieren wir mit diesem Brief dringend um eine umgehende Unterschutzstellung.</p> <p>Wie auch in den Medien berichtet, leidet unser Stadtbezirk unter einem rasanten Schwund an identitätsstiftender und ortsbildprägender Bausubstanz (Herbolzaunanlage, Hansemannstraße 2, Haus Umscheiden ... um nur die kürzlich betroffenen Objekte zu nennen). Dieser Schwund wird hauptsächlich durch das Agieren großer Bauträger verursacht. Deshalb bitten wir eindringlich um Ihre Unterstützung.</p> | Teilweise | <p>Von den Bestandsgebäuden aus dem 19. Jahrhundert bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts entlang der Subbelrather Straße bleibt das Backsteingebäude mit der Hausnummer 496 aufgrund seiner historischen Bedeutung und seiner Umnutzbarkeit erhalten. Zur Einbindung des Bestandsgebäudes in die Neuplanung wird ein angemessener Anschluss an das zweigeschossige, giebelständige Gebäude geschaffen. Das Bestandsgebäude Subbelrather Straße 496 liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit selbst kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Die übrigen Gebäude entfallen aufgrund der neuen Planung. Ein Erhalt der zwei- bis dreigeschossigen Gebäude mit den Hausnummern 486,490 und 492 steht dem Wunsch nach einer maßvollen Nachverdichtung mit Wohnungsbau entgegen. Zudem wäre eine Umnutzung mit zeitgemäßen Wohnungen angesichts hoher Auflagen wie der Barrierefreiheit baulich besonders aufwändig. Nicht zuletzt ist der Erhalt der Gebäude städtebaulich nicht erwünscht. Eine einheitliche Straßenflucht ist angesichts der schrägstehenden und in die Flucht der Straße kragende Lage der Gebäude nicht zu erreichen. Das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Straßenflucht wurde bereits im alten Fluchtlinienplan</p> |

| Lf d. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----------------|---|------------------|--|
| | | | formuliert. |
| 1.2 | <p>Die Buchenbaumreihe entlang der Grenze zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet "L 14" (siehe beigefügtes Foto) sollte ebenfalls geschützt werden. Diese besteht aus Buchen mit einem Stammdurchmesser von ca. einem Meter und hat eine große ökologische Bedeutung. Wir plädieren für den unbedingten Erhalt dieser Baumreihe.</p> <p>Als Mitglied des Naturschutzbeirates der Stadt Köln möchte ich bei dieser Gelegenheit anregen, diese Baumreihe, im Rahmen einer Kompensation mit dem Bauträger, dem Landschaftsschutzgebiet "L 14" zuzuschlagen.</p> | Nein | <p>Der Randstreifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze setzt sich aus einer krautigen Vegetation mit einer Baumreihe aus insgesamt 17 Bäumen zusammen. Die Bäume sind in der Vergangenheit bis in mittlere Stammhöhen einseitig auf der Plangebietsseite aufgeastet worden, um die Befahrbarkeit mit LKW's sicherzustellen.</p> <p>Die Bäume können bau- und anlagebedingt nicht erhalten werden, jedoch übernehmen diese gegenwärtig noch die Funktion des Gehölzrandes und schützen den dahinterliegenden Bestand im Takufeld vor direkter Sonneneinstrahlung und Winddruck.</p> <p>Die Schutzfunktion des Gehölzrandes wird so lange aufrechterhalten, bis die geplante Bebauung die Funktionen „Beschattung“ und „Windschutz“ übernehmen kann.</p> <p>Für die entfallenden Bestandsbäume wird innerhalb des Plangebietes ein entsprechender Ersatz geleistet.</p> |
| 2 2.1 | <p>Mit Freude haben wir zur Kenntnis genommen, dass auf dem o.g. Grundstück ein Gebäude für eine Baugruppe entwickelt werden soll.</p> <p>Wir begrüßen das sehr und wünschen uns, dass diese Absicht eindeutig vertraglich mit der Immobiliengesellschaft festgelegt wird.</p> <p>Besser wäre es, wenn ein Teil des Gesamtgrundstücks an eine Baugemeinschaft weiterveräußert wird, die dann eigenverantwortlich ihr Haus planen und bauen würde (wie derzeit in der Leyendecker Str.). Das ist ja gerade das Wesen einer Baugemeinschaft</p> <p>Wie groß das Interesse von Menschen in Köln an ge-</p> | Nein | <p>Es ist nicht vorgesehen, dass auf dem Grundstück ein Gebäude für eine Baugruppe entwickelt wird.</p> <p>Die Planung sieht ein Neubauvorhaben mit 217 WE und einer Großtagespflege vor, die sich in die erhaltenswerten Strukturen in der Umgebung harmonisch einfügen.</p> |

| Lf d. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|------------------|---|------------------|--|
| | <p>meinschaftlichem Bauen und Wohnen ist, zeigte sich gerade wieder am vergangenen Wochenende, als am Tag der Architektur mehrere hundert Besucherinnen vier Baugemeinschaftshäuser im Clouth-Quartier besuchten.</p> | | |
| <p>3 3.1</p> | <p>Zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das genannte Grundstück hat das Mehrgenerationen-Wohnprojekt [...] folgende Anmerkungen:</p> <p>Stark machen möchten wir uns dafür, in das Bebauungskonzept ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt aufzunehmen, um die von der Bezirksvertretung Ehrenfeld geforderte gute Durchmischung der künftigen Bewohnerschaft zu erreichen.</p> <p>Unsere Gründe: Wohnprojekten geht es nicht nur um eine ausgewogene Mischung ihrer Mitglieder in sozialer und altersmäßiger Hinsicht sowie um gute Architektur, sondern insbesondere auch um eine stabile Gemeinschaft, die über das eigene Haus hinaus in das Viertel hineinwirkt. Es geht um nichts Geringeres als einen zivilgesellschaftlichen Beitrag zu einer guten Stadtentwicklung.</p> <p>Es geht um aktive Nachbarschaft, die mit Bauten für lebenslanges Wohnen und mit der Realisierung von Gemeinschaftsflächen ermöglicht werden kann.</p> | <p>Nein</p> | <p>In dem Bebauungskonzept ist kein Mehrgenerationen-Wohnprojekt vorgesehen. Die durch den Investor errichteten Wohnungen werden als Eigentumswohnungen veräußert.</p> <p>Innerhalb der künftigen Eigentümer- bzw. Bewohnerstruktur ist es möglich, dass sich die Nutzer*innen zu einem Wohnprojekt zusammenschließen.</p> <p>Um dem Bedarf an besonders preisgünstigem Wohnraum zu begegnen, wird ein Anteil von 30% gemäß den Anforderungen des Kooperativen Baulandmodells Wohnen im geförderten Wohnungsbau errichtet.</p> |
| <p>3.2</p> | <p>Wir, das [...] haben Interesse, einen Teil des Areals oder Gebäudebestandes zur weiteren Realisierung zu übernehmen. Das bezieht das ggf. zu erhaltende gründerzeitliche Bestandsgebäude an der Subbelrather Straße ein.</p> <p>Um dem Zusammenleben der Hausbewohner und der Nachbarschaft Raum zu geben, reduzieren wir die Größe der individuell genutzten Wohnfläche und investieren die-</p> | <p>Nein</p> | <p>Die Neubebauung wird ausschließlich von der Vorhabenträgerin, der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH, entwickelt.</p> <p>Das gründerzeitliche Bestandsgebäude Subbelrather Straße 496 wird erhalten.</p> |

| Lf d. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----------|--|------------------|---|
| | <p>se in Gemeinschaftsbereiche.</p> <p>Für sie planen wir einen Anteil an der Gesamtfläche von mindestens 10 Prozent; Barrierefreiheit ist dabei ein Muss.</p> | | |
| 3.3 | <p>Dass sich die Vorhabenträgerin verpflichtet hat, 30 Prozent der neu entstehenden Geschossfläche für öffentlich geförderten Wohnraum herzurichten, begrüßen wir. Denn auch unser Projekt ermöglicht Menschen mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten, mitzubauen an den Wohn- und Lebensräumen, die sie sich in Köln wünschen.</p> | Kenntnisnahme | - |
| 3.4 | <p>Selbstverständlich kann und soll die Stadt Köln dem Projektentwickler nicht vorschreiben, mit welchem Wohnprojekt er einen Vertrag schließt. Hier sollte ein freier Wettbewerb herrschen. Uns ist bekannt, dass WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH das Areal insgesamt entwickeln, bebauen und vermarkten möchte. Der Einbezug eines Wohnprojekts ist da sicher nicht eingeplant. Wir geben aber zu bedenken, dass die Stadt Köln über die Schaffung des erforderlichen Planrechts naturgemäß Einfluss nimmt auf die Gestaltung und zu Recht bestimmte Standards und Einrichtungen als verbindliche Vorgabe in die Vereinbarungen aufnimmt. Die erforderlichen rechtlichen Mittel dazu sind vorhanden. Der Einbezug von Wohnprojekten mag für Köln ein Novum darstellen, andere Städte praktizieren dies aber bereits. Wir würden gerne unter Beweis stellen, dass Wohnprojekte auch außerhalb von städtischen Konzeptvergabeverfahren am Markt erfolgreich sein können, wenn ihnen die Chance zur Prüfung und Planung gegeben wird. Einen solchen Rahmen kann aber nur die Stadt geben; private Investoren tun dies in der Regel nicht aus eigenem Antrieb, genauso wenig,</p> | Nein | <p>In dem Bebauungskonzept ist kein Wohnprojekt vorgesehen.</p> <p>Der Einbezug eines Wohnprojektes ist im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Zeitpunkt der Offenlage nicht mehr sinnvoll integrierbar. Das Vorhaben innerhalb eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss zur Offenlage bereits konkret definiert sein, was einer Bauantragsplanung gleichkommt.</p> <p>Es werden bedarfsgerechte, barrierefreie Wohnungen mit Größen errichtet, die einen guten Standard aufweisen, der sich im Übrigen in den öffentlich geförderten Wohnungen nicht maßgeblich von dem der frei finanzierten Wohnungen unterscheidet.</p> <p><i>siehe auch Stellungnahme Nr. 3.1</i></p> |

| Lf d. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----------|--|------------------|--|
| | wie sie andere gemeinschaftsdienliche Einrichtungen ohne entsprechende Auflagen realisieren. | | |
| 4 4.1 | <p><u>Denkmalschutz/Erhalt der Mischung von Wohnen und Gewerbe</u></p> <p>Die Schmachtenbergfabrik ist einer der letzten größeren alten Gewerbebetriebe im Stadtteil. Die Struktur des Firmengeländes hat sich über Jahrzehnte - 110 Jahre - zu seiner heutigen Form entwickelt. Sie ist beispielhaft und dadurch als Ganzes erhaltenswert. Dabei spielt es hinsichtlich des Denkmalschutzes keine Rolle, ob ein Teil der Gebäude des Fabrikensembles hässlich und billig gebaut sind.</p> <p>Gerade im äußeren Bereich der Subbelrather Straße ist vieles, was den historischen Charakter ausmachte, in den letzten Jahren und Jahrzehnten zerstört worden. Ich möchte z.B. an die Häuserzeile von niedrigen Arbeiterhäusern erinnern, von denen keines erhalten geblieben ist, ebenso wie an den Abriss der alten Ohrem-Tankstelle Ecke Subbelrather Str./Äußere Kanalstr.</p> | Teilweise | <p>Die Bestandsgebäude der ehemaligen Schmachtenbergfabrik entlang der Subbelrather Straße sind nicht denkmalgeschützt. Im Rahmen der Entwicklung dieser Fläche soll das Grundstück zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden, wofür die Bestandsgebäude inklusive der Kellerbereiche abgebrochen sowie die Freifläche entsiegelt werden.</p> <p>Das Bestandsgebäude Subbelrather Straße 496 wird aufgrund seiner historischen Bedeutung erhalten. Das Gebäude liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit selbst kein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> |
| 4.2 | <p><u>Artenschutz</u></p> <p>In den Kleingärten zwischen dem Schmachtenberg-Gelände und dem Takufeld leben Fledermäuse. Sie sind dort regelmäßig zu sehen. Es ist davon auszugehen, dass sie sich auch auf dem Fabrikgelände aufhalten und wahrscheinlich in den alten Gebäuden schlafen. Dies ist von unabhängiger Stelle zu prüfen und Naturschutzorganisationen sind dazu zuziehen.</p> <p>In den Gärten gibt es eine große Artenvielfalt an Insekten. Es leben dort Amphibien wie Kröten und Frösche. Sie sind</p> | Ja | <p>Die Zwergfledermaus ist im Rahmen der gezielten Bestandsaufnahmen im Bereich der Vorhabenfläche durch einen unabhängigen Gutachter nachgewiesen worden. Die Beobachtungen lassen darauf schließen, dass die Zwergfledermaus Einzelquartiere im Vorhabenbereich sowie seiner Umgebung nutzt, die regelmäßig gewechselt werden. Der Abriss der Gebäude könnte deshalb zum Verlust von Ruhestätten der Zwergfledermaus führen.</p> <p>Aufgrund dieser Tatsache sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen V1a (Zeitliche Begrenzung des Rückbaus von Bestandsgebäude) und V1b (ökologische Baubegleitung, wenn eine Inanspruchnahme</p> |

| Lf d. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----------|---|------------------|--|
| | <p>auch der Lebensraum für Igel.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass durch den Abriss alter Gebäude den Fledermäusen ihr Unterschlupf und somit Lebensraum genommen wird und sie so vertrieben werden. Während der Bauarbeiten werde die Tiere durch Lärm und Staub in dem Bereich geschädigt. Eine Veränderung des Kleinklimas, besonders durch hohe, riegelartige Bebauung, werden Flora und Fauna in den angrenzenden Bereichen schädigen.</p> | | <p>innerhalb der Brutzeit erfolgt) sowie die CEF1-Maßnahme festgesetzt. Die CEF1-Maßnahme sieht insgesamt 9 Fledermausspaltenkästen an geeigneten Standorten in der näheren Umgebung des Plangebiets vor. Diese sind vor Beginn der Abbrucharbeiten anzubringen/ zu integrieren.</p> <p>Während der Realisierung des Planvorhabens werden dann Fledermauskästen in einer Höhe von 3,15 m in den vorspringenden Treppenaufgängen von Gebäude D integriert, sodass nach Fertigstellung des Neubauvorhabens geeignete Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden sein werden.</p> <p>Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten sind auf dem Grundstück nicht nachgewiesen worden.</p> |
| 4.3 | <p><u>Gesundheitsschutz/Schwermetalle im Boden</u></p> <p>Im Bereich der Schmachtenberg-Fabrik und Umgebung existiert nachweislich eine Schwermetallbelastung in den Böden. Durch Abrissarbeiten und Ausschachtungsarbeiten werden diese Gifte in die Umgebung freigesetzt, auf den angrenzenden Flächen verteilt und von Bewohnerinnen und Nutzerinnen eingeatmet oder anderweitig aufgenommen.</p> <p>In unmittelbarer Umgebung gibt es außer Wohnhäusern eine Kindertagesstätte sowie Sport- und Erholungsflächen. Bei umfangreichen Bauarbeiten wird die Gesundheit der Menschen in der Umgebung zwangsläufig geschädigt.</p> <p>Als Erfahrung aus der Vergangenheit im Stadtteil ist mir z.B. das Wohnungsbauprojekt von Kaiser Generalbau auf dem Gelände der ehemaligen Farbenfabrik an der Thienstraße negativ in Erinnerung.</p> | Nein | <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan führt zunächst zu einer Entsiegelung der bebauten Bereiche und anschließend zu einer Neuversiegelung der Fläche zu Wohnzwecken sowie auch durch Verkehrswege. Hieraus resultiert die Notwendigkeit zum Rückbau der bestehenden Oberflächenversiegelung (Austausch des beaufschlagten Bodenmaterials im Falle von Erdarbeiten und fachgerechte Entsorgung des Bodenaushubs).</p> <p>Seitens der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft wird empfohlen, das bei den geplanten Erdarbeiten beaufschlagte Bodenmaterial unter gutachterlicher Begleitung mittels Bodenaushub fachgerecht zu entsorgen.</p> <p>Hierfür wurde ein entsprechendes Rückbau- und Entsorgungskonzept erstellt.</p> |

| Lf d. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----------|---|------------------|---|
| 4.4 | <p><u>Öffentliche Grünflächen/Erholung/Sport</u></p> <p>Das Schmachtenberg-Fabrik-Gelände grenzt an bestehende Sport- und Freizeitflächen, die im Takufeld liegen, an. Besonders für die sehr stark genutzte Skater-Anlage und auch für die Sportanlage de TuS-Ehrenfeld wird es große Probleme und Einschränkungen geben. Die Skater-Anlage wird regelmäßig bis in die Abendstunden genutzt. Das würde auf Grund der davon zwangsläufig ausgehenden Lautstärke bei Nutzung der Anlage zu Problemen mit den potentiell neuen Bewohnerinnen führen und die öffentliche Nutzung stark einschränken oder verunmöglichen. Eine ähnliche Problematik ist für den TuS-Ehrenfeld zu befürchten. Uns als Bewohnerinnen des Stadtteils würde dadurch öffentlicher Lebensraum weggenommen.</p> <p>Positiv wäre eine Öffnung des Bereichs des Schmachtenberg-Fabrik-Geländes zu Takufeld hin, um so bei steigender Bevölkerungszahl im Stadtteil die Erholungs- und Freizeitflächen zu vergrößern.</p> | Nein | <p>Grundlage der Lärmberechnung hinsichtlich der Skateranlage ist eine neuntägige Dauermessung auf dem Plangrundstück zur Ermittlung der höchsten Beurteilungspegel durch die Nutzung des Skateparks im Bestandsfall. Nachts ist eine Nutzung der Skateranlage nicht gestattet.</p> <p>Die allgemeinen Nutzungszeiten auf dem Gelände des TUS Ehrenfeld sind von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr werktags und 09:00 bis 20 Uhr an Sonn- und Feiertagen. Die Nutzungszeiten liegen damit werktags außerhalb der morgendlichen Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen außerhalb der morgendlichen und abendlichen Ruhezeiten. In diesen Zeiten wird kein Betrieb angenommen. Im Nachtzeitraum soll die Sportanlage ebenfalls nicht in Betrieb sein. Nach Angaben des Vereins finden ca. 5 Veranstaltungen mit bis zu 200 Personen pro Veranstaltung im Clubhaus statt.</p> <p>Beide Lärmquellen sind bei der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung betrachtet und miteinbezogen worden. Durch die Umsetzung sogenannter Schallgrundrisse, die keine Aufenthaltsräume zu den nach Osten gelegenen Lärmquellen aufweisen, wird sowohl die Nutzung der Skater-Anlage, als auch die der Sportanlage des dort ansässigen Sportvereins TUS-Ehrenfeld durch die Neubebauung nicht eingeschränkt.</p> |
| 4.5 | <p><u>Öffentliche Räume für Kultur</u></p> <p>Wünschenswert wäre eine öffentliche kulturelle Nutzung der bestehenden Gebäude. Besonders das große hohe Ziegelsteingebäude ist durch seine Höhe und Größe nach einer behutsamen Sanierung für die Nutzung als Spielstätte für Theater- und Tanzproduktionen sowie Konzerte gut geeignet. Es könnte ein kleiner Ersatz für die abgerissenen Kultureinrichtungen auf dem Helios-Gelände sein.</p> | Nein | <p>Es ist keine öffentliche, kulturelle Nutzung wie z.B. Theater- und Tanzproduktionen oder Konzerte vorgesehen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Zielen und Leitlinien der Kölner Wohnungsbaupolitik, sodass durch die Planung ein Nachverdichtungspotenzial in einem integrierten Siedlungsbereich für die Schaffung von neuem Wohnraum genutzt wird. <i>siehe auch Stellungnahme Nr. 1.1.</i></p> |

| Lf d. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----------|--|------------------|--|
| 4.6 | <p><u>Verdichtung des Stadtteils/Infrastruktur/Durchlüftung/Verkehr</u></p> <p>Ehrenfeld wird durch neue Wohnbebauung auf Gewerbeflächen, Grundstücken mit niedriger Bebauung und innerhalb bestehender Wohn- und Gewerbebereiche immer stärker verdichtet. Dies ist für uns als Bewohnerinnen des Stadtteils nicht von Vorteil. Es verschlechtert unsere alltäglichen Lebensbedingungen. Es führt zu mehr Individualverkehr, einer schlechteren Durchlüftung des Bereichs und mehr allgemeinem Stress. Die Infrastruktur wächst nicht in dem Maße wie die Bevölkerung wächst.</p> <p>Ziel muss es sein öffentliche Erholungsflächen wie das Takufeld zu vergrößern. In den letzten Jahren wurde das Takufeld durch mehrere Bauprojekte immer stärker einbetoniert. Als nächstes werde neue Gebäuderiegel am Rand des Parks auf dem Supermarkt-Geländes an der Subbeller Straße (kurz vor der Alpenerstr.) das Takufeld weiter einschließen.</p> <p>Wohnungsbau ist sicher notwendig, darf sich aber nicht nur an den Interessen der Investoren und Immobilienkonzerne orientieren. Im Mittelpunkt müssen die Lebensqualität und die Interessen der Bewohnerinnen Ehrenfelds stehen.</p> | Nein | <p>Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Hierbei wird die bereits heute versiegelte Fläche für dringend benötigten Wohnraum genutzt. Des Weiteren wird damit ein Innenentwicklungspotenzial im städtischen Bereich genutzt. Durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen kann die Flächenneuinanspruchnahme verringert werden.</p> <p>Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Zudem dienen die grünordnerischen Festsetzungen dem Klimaschutz und tragen zur Minderung der klimatischen Belastung durch die Nachverdichtung im Plangebiet bei.</p> <p>Die negativen Auswirkungen durch die Neuversiegelung und die Bebauung sind aufgrund des geringen Grades an Neuversiegelung auf die unmittelbare Umgebung beschränkt.</p> |
| 5 5.1 | <p>Welche Möglichkeiten haben meine Schrebergartennachbarninnen und - nachbarn und ich an der Bebauungsplanung für das Gelände teilzunehmen? Was ist der aktuelle Planungsstand?</p> | Teilweise | <p>Die Bürgerinnen und Bürger können sich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB und im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs.2 BauGB beteiligen und Ihre Meinung zu dem geplanten Bauprojekt äußern.</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Offenlage haben vom 21.06. bis 28.06.2018 bzw. vom 04.11. bis 06.12.2021 stattgefunden.</p> |

| Lf d. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----------|--|------------------|---|
| | | | Eine Beteiligung zum aktuellen Zeitpunkt des Verfahrens ist nicht mehr möglich. |
| 5.2 | <p>Heute am 26.12.2018 nachmittags - 2. Weihnachtstag- wurden vor und in der hintersten Halle des Fabrikgeländes Arbeiten durchgeführt. Mindestens 4 Personen arbeiteten zumindest teilweise mit Metallteilen oder Metallschrott, wie ich hören und sehen konnte. Vor der Halle wurde von diesen Personen Müll verbrannt.</p> <p>Es waren keine Maßnahmen gegen die Freisetzung von Rauch und gesundheitsschädlichen Stäuben in die Umwelt getroffen worden. Die Arbeiter waren nicht mit persönlicher Schutzausrüstung (PSA) ausgerüstet. Mindestens einer der Arbeiter war offensichtlich minderjährig.</p> <p>Ich habe die Arbeiter gegen 15:30 h auf ihre Arbeit am Feiertag angesprochen. Sie antworteten mir, sie würden „ihre Arbeit“ machen und würden nicht für die Firma Schmachtenberg arbeiten. Ich weiß nicht welche Firma auf dem Gelände für die WvM-Immobiliengruppe arbeitet. Zwei der Personen verließen das Gelände mit einem kleinen weißen Kastenwagen [REDACTED] (evtl. auch [REDACTED])</p> <p>Meine Beobachtungen lassen mich hinsichtlich des geplanten Bauprojekts durch die WvM Immobiliengruppe Schlechtes befürchten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wurde Bestimmungen des Arbeitszeitgesetzes verletzt. • Die WvM-Immobiliengruppe hat es versäumt Maßnahmen zum Gesundheitsschutz der Beschäftigten zutreffen. • Es wurden keine Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und der Anwohnerinnen und Anwohner vor rauch- und | Nein | <p>Nachdem die Firma Schmachtenberg das besagte Grundstück im Mai 2017 an die WvM verkauft hatte, begann diese mit der Planung. Für den Zeitraum des Bauleitplanverfahrens wurde für den Bestand eine Zwischennutzung bereitgestellt, da ein Leerstand über einen solchen Zeitraum nicht erlaubt ist.</p> <p>Zum besagten Zeitpunkt des 26.12.2018 stand die WvM in einem Mietverhältnis mit einem Mieter, der das Recht hatte, die angemieteten Flächen des hinteren Hallenbereiches zum Betreiben eines KFZ-Betriebes zu nutzen. Im Mietvertrag war eben nur dieser bestimmte Nutzungszweck definiert. Aufgrund unterschiedlicher Beschwerden von Nachbarn vor allem aufgrund von Geruchs- und Lärmbelästigungen waren verantwortliche Mitarbeiter der WvM etliche Male vor Ort, um den Mieter auf die Mietvertragsinhalte hinzuweisen. Es fanden zudem 2 Ortstermine unter Teilnahme von Umweltamt der Stadt Köln statt, das der WvM umwelttechnische Auflagen auferlegte, wie z.B. die vorschriftsgemäße Sicherung und Entsorgung gefährlicher Stoffe, wie Treibstoffe und Öle, was von der WvM regelmäßig kontrolliert wurde. Weil der Mieter sich jedoch auch weiterhin weigerte alle Auflagen zu erfüllen, wurde dieser zum 10.02.2020 gekündigt.</p> <p>Die in der Stellungnahme beschriebenen Tätigkeiten hatten nichts mit dem Neubauprojekt Subbelrather Straße 486-494 zu tun und beziehen sich ausschließlich auf die eigenen privaten und gewerblichen Tätigkeiten des Zwischenmieters, der in keinem Beschäftigungsverhältnis mit der WvM stand. Aufgrund etlicher Verstöße u.a. gegen Lärm- und Umweltschutz wurde das Mietverhältnis zum 10.02.2020 aufgelöst.</p> |

| Lf d. Nr. | Stellungnahme | Berücksichtigung | Stellungnahme der Verwaltung |
|--------------------------|---|-------------------------|-------------------------------------|
| | <p>staubartigen Schadstoffen getroffen.</p> <p>Mir ist unklar warum Arbeiten am Gebäude durchgeführt werden, obwohl die Bauprojektplanung nicht abgeschlossen ist und die Belange des Denkmalschutzes nicht geklärt sind.</p> | | |