Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 67410/11 – Arbeitstitel Mertener Straße in Köln-Marienburg – eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 06.10.2021 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 14.10.2021 bis zum 15.11.2021 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind 5 Stellungnahmen eingegangen.

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

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1 1.1	<u>Schreiben vom 13.10.2021</u> Mittlerweile haben sich die Gutachter der DWK und des Einwenders zur Schallimmissionsproblematik ausgetauscht. Der Einwender fügt als Anlage das Protokoll von Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG (dem Gutachter des Einwenders) über das Abstimmungsgespräch bei. Vor diesem Hintergrund hält der Einwender zu dem Bebauungsplanentwurf fest:	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
1.2	1. Der Austausch der Gutachter hat ergeben, dass die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen im Bereich der Kita angepasst werden müssen. Das Gutachten ADU Cologne 2021 unterschätzt die Immissionsbelastung. a. Wie aus der Anlage ersichtlich, lagen den Gutachten unterschiedliche Eingangsdaten zugrunde. Die Gutachter haben sich auf die maßgeblichen Eingangsdaten verständigt. Die Korrekturen führen dazu, dass der Beurteilungspegel an der Nordfassade der Kita von 58 dB(A) auf 60 dB(A) ansteigt. Der IRW der TA-Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird	ja	Bezüglich der Stellungnahme ist zuerst anzumerken, dass unter Punkt 1.b ein Passus aus dem Protokoll nicht korrekt wiedergegeben wird. Dort heißt es: *„Der maximale Versiegelungsgrad darf 50 % betragen. Es ist nicht zulässig, dass der Versiegelungsanteil von 50 % über eine zusammenhängende Fläche geschaffen wird. Die nicht versiegelte Fläche ist zu begrünen. Für den Fall, dass hier befahrbare oder begehbare Flächen vorgesehen sind, sind diese z. B. mit Rasengittersteinen oder vergleichbaren Bodenbelägen auszustatten.“*

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	noch eingehalten. b. Voraussetzung für die Einhaltung des IRW ist allerdings, dass die südlich unmittelbar an das Funkhausgrundstück angrenzende Fläche zwischen Funkhausgrundstück und Kita – sie ist in dem anliegenden Protokoll gelb eingezeichnet – nur teilweise versiegelt wird. Der maximale Versiegelungsgrad darf 50 % betragen. Es ist jedoch nicht zulässig, dass 50 % der Fläche begrünt und 50 % der Fläche vollständig versiegelt werden. Dann würde der IRW an der Kita überschritten werden. c. Der Einwender regt an, im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als sonstige technische Vorkehrung zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festzusetzen, dass in dem gelb gekennzeichneten Bereich Versiegelungen nur mit Rasengittersteinen oder vergleichbaren Bodenbelägen durchgeführt werden dürfen.		Der Anregung, eine Anpassung an den Festsetzungen vorzunehmen, wird gefolgt. Es erfolgt jedoch keine Festsetzung von Rasengittersteinen oder vergleichbaren Bodenbelägen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Stattdessen wird auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche entlang der Grenze zum Sondergebiet eine Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 1,5 m über der nun festgesetzten Geländehöhe der Kita in der Länge der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Der Lärmgutachter erbrachte den Nachweis, dass mit dieser Lärmschutzwand der Immissionsrichtwert der TA Lärm an der KiTa im Tagzeitraum auch bei einer vollversiegelten Fläche zwischen KiTa-Gebäude und Lärmschutzwand gewährleistet ist. Für die überbaubare Grundstücksfläche für die Lärmschutzwand wird allerdings eine zwingende Wandhöhe von 51,2 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 2,5 m bis 2,7 m über dem vorhandenen Gelände. Im Vergleich zur aus lärmtechnischer Sicht ausreichenden Höhe von 1,5 m erfolgt die genannte Erhöhung auf 2,5 m bis 2,7 m über dem Gelände, damit die Lärmschutzwand entweder die bestehende Einfriedung ersetzen kann bzw. bei einem Erhalt der heutigen Einfriedung als vorgesetzte Lärmschutzwand keine Übersteighilfe bietet. Dieser Lösung hat der Einwender zugestimmt.
1.3	2. Offengelassen haben die Gutachter, ob an der Nord- bzw. Südfassade der Riegelbebauung die IRW der TA Lärm eingehalten werden. Darauf kommt es nicht an, wenn die Regelung unter Nr. 8 e im Entwurf der textlichen Festsetzung (Verbot öffenbarer Fenster schutzbedürftiger	ja	Die Anmerkung ist bereits berücksichtigt. Die Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und –immissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 67410/11 Arbeitstitel: “Mertener Straße“ in

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Räume im Sinne der DIN 4109) ausdrücklich auf die Nord- und Südfassade des Schallschutzriegels ausgedehnt wird. Nur dann ist sichergestellt, dass dort keine Immissionsorte entstehen können, an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden könnten.		Köln-Marienburg weist nach, dass entlang der äußeren Südfassade der Riegelbebauung die Immissionsrichtwerte um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden. Entlang der Nordfassade der Riegelbebauung (am Raderberggürtel) werden gemäß dem Gutachten die Immissionsrichtwerte auf den ersten 6,5 m überschritten, sodass dort öffenbare Fenster ausgeschlossen werden. Darüber hinaus könnten auch innerhalb der Riegelbebauung oberhalb von 72,0 m ü. NHN Nord- und Südfassaden an etwaigen Staffelgeschossen entstehen (diese sieht der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf allerdings nicht vor). Um auch hier die Immissionsrichtwerte einzuhalten, wurde die folgende Festsetzung unter Ziffer 8 e) vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt: *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind als Schutz vor Gewerbelärm gemäß TA Lärm an den Fassaden des allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie des Mischgebiets (MI), die an den zur Planstraße A in erster Reihe gelegenen Baugrenzen oder parallel zu diesen errichtet werden sowie an den entlang des Raderberggürtels gekennzeichneten Fassaden, öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) unzulässig. Des Weiteren sind innerhalb der mit VI-VII festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet als Schutz vor Gewerbelärm gemäß TA Lärm bei*

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Gebäudeteilen, welche eine Höhe von 72,0 ü. NHN überschreiten, an allen Fassaden öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) ebenfalls unzulässig. Vom Verbot des Satz 2 sind die Fassaden ausgenommen, die entlang der zum allgemeinen Wohngebiet gerichteten Baugrenzen oder parallel zu diesen errichtet werden, sowie die Fassade entlang des Raderberggürtels, die nicht mit „Nichtöffenbare Fenster“ gekennzeichnet ist. Sollten demnach im Zuge der Umsetzung der Planung Nord- bzw. Südfassaden von eingeschnitten Geschossen oberhalb von 72,0 m ü. NHN entstehen, sind gemäß der vorstehenden Festsetzung Immissionsorte nur zum Inneren des allgemeinen Wohngebietes ausgerichtet zulässig. In der erneuten Stellungnahme der Einwender vom 15.11.2021 wird dieser Punkt auch nicht mehr erwähnt.
1.4	3. Der Einwender nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs zur planerischen Bewältigung der Problematik eines „Abgangs“ der Riegelbebauung nicht folgen will (Ziff. 1.3.4 der Abwägungstabelle). a. Der Einwender regt an, das rechtliche Risiko zumindest zu reduzieren. Dazu sollte in der Begründung oder in den Abwägungsunterlagen darauf hingewiesen werden, dass in der Abwägung nur der regelmäßige Verlauf der Ereignisse zugrunde zu legen ist, nicht aber ein	ja	Der Einwender bezieht sich auf die lfd. Nummern 1.14 und 1.15 der Abwägungstabelle zu der eingegangenen Stellungnahme vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und ergänzt seine dortigen Ausführungen. Im dortigen Abwägungsvorschlag sowie im Kapitel 6.8.1.2 der Offenlagebegründung wird bereits auf die Thematik eingegangen. In der Begründung wird ergänzt, dass in der Abwägung nur der regelmäßige Verlauf der Ereignisse zugrunde zu legen ist, nicht aber ein außergewöhnliches Szenario wie eine Zerstörung der Riegelbebauung, und

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	außergewöhnliches Szenario wie eine Zerstörung der Riegelbebauung. Ein solches Katastrophenszenario muss deswegen planungsrechtlich nicht durch Festsetzungen flankiert werden. b. Ungeachtet dessen hält der Einwender ausdrücklich an den rechtlichen Bedenken unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs fest.		dass ein solches Katastrophenszenario deswegen planungsrechtlich nicht durch Festsetzungen flankiert werden muss.
1.5	4. In der Mail vom 11.09.2021 hatte der Einwender darauf hingewiesen, dass der letzte Satz der Festsetzung zur Art der Nutzung „SO Rundfunkanstalten“ („Sämtliche Nutzungen müssen im Zusammenhang mit dem **Sende**betrieb der Rundfunkanstalten stehen“) zu einer Beschränkung des status quo an Nutzungen führen kann. a. Der Einwender hatte im Schreiben vom 21.02.2018 folgenden Festsetzungsvorschlag unterbreitet: „Zulässig sind - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Vorbereitung, das Anbieten, die Herstellung, die Durchführung und die Verbreitung von Rundfunk (Rundfunkbetrieb) - Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen, die im Zusammenhang mit dem Rundfunkbetrieb stehen. - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, die im Zusammenhang mit dem Rundfunkbetrieb stehen. Zulässig sind insbesondere auch Sende- und Konzertsäle, Lager-, Archiv- und Werkstattnutzungen sowie Einrichtungen zur Versorgung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.“	ja	Die Stadt Köln verfolgte auch bereits zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB das Ziel der Bestandssicherung für die Rundfunkanstalt. So erfolgt bereits in der Auflistung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes die Nennung von u. a. Konzertsälen. Darüber hinaus wurden die vorgeschlagenen Festsetzungen von dem Einwender mit dem Schreiben vom 21.02.2018 übernommen. Klarstellend wird der letzte Spiegelstrich dieser Festsetzung nicht mehr als Spiegelstrich und demnach als zusätzlich zulässige Nutzung, sondern als Fließtext zur Erläuterung der vorstehenden Spiegelstriche dargestellt und um den Nachsatz „die im Zusammenhang mit dem Rundfunkbetrieb stehen“ ergänzt. Mit dem Nachsatz „Sämtliche Nutzungen müssen im Zusammenhang mit dem Sendebetrieb der Rundfunkanstalten stehen.“ sollte noch einmal Bezug darauf genommen werden, dass sämtliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb von dem Rundfunkbetrieb stehen müssen und so beispielsweise keine freie gastronomische Nutzung mit Ausnahme einer Kantine für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entstehen könnte. Seitens der Stadt Köln

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	b. Gemeinsames Merkmal dieser Nutzungen ist der Zusammenhang mit dem **Rundfunk**betrieb. Der letzte Absatz des Festsetzungsvorschlags sollte klarstellen, dass diese Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rundfunkbetrieb stehen. Das ist etwa beim Konzertsaal wichtig. Er wird nicht nur für Eigenproduktionen, sondern auch durch Dritte oder für öffentliche Veranstaltungen genutzt. Die Klarstellung („insbesondere“) sollte verdeutlichen, dass auch dies im Zusammenhang mit dem Rundfunkbetrieb steht. c. Der neu aufgenommene Nachsatz konterkariert dies. Er ist als Einschränkung gedacht. Der Einwender versteht ihn so, dass eine Nutzung des Konzertsaals nur zulässig ist, wenn dies dem Sendebetrieb von dem Einwender dient. Dann wären dort weder Konzerte, die nicht übertragen werden, noch Aufzeichnungen oder Einspielungen durch Dritte möglich, obwohl Rundfunkanstalten derartige Möglichkeiten typischerweise anbieten. d. Der Nachsatz kann daher so verstanden werden, als solle er die derzeit ausgeübten Nutzungen einschränken. Wir bitten, ihn zu streichen.		war dabei nicht vorgesehen, die Nutzungen nur auf den Sendebetrieb zu beschränken, sondern auf den Rundfunkbetrieb. Dies wird jedoch bereits aus den vorstehenden Spiegelstrichen deutlich. Aufgrund der vorstehenden Festsetzungen ist der Nachsatz obsolet und wird gestrichen.
1.6	5. Der Einwender weist nochmals darauf hin, dass die Abstimmung mit DWK hinsichtlich der Festsetzung der Grundstücksgrenze zwischen dem Funkhausgrundstück und der Planstraße A noch nicht abgeschlossen ist. Die westliche Grenze der Verkehrsfläche muss so festgesetzt werden, dass ein ausreichender Spielraum für unterschiedliche technische Lösungen bleibt. Wenn das Planungsverfahren nicht durch den Abstimmungsprozess	ja	Es ist richtig, dass die Abstimmungen zwischen dem Einwender und DWK hinsichtlich der Ausgestaltung der Fassade an dem zur Planstraße A gewandten, im Bestand vorhandenen Konferenzraum auf dem Grundstück des Einwenders noch nicht abgeschlossen sind und derzeit verschiedene technische Möglichkeiten diskutiert werden, die zu einer unterschiedlichen Stärke des Wandaufbaus oberhalb der festgesetzten Verkehrsfläche führen können.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	verzögert werden soll, bietet es sich an, in den zeichnerischen Festsetzungen einen entsprechenden räumlichen „Sicherheitszuschlag“ bei der Abgrenzung zu berücksichtigen.		Aus diesem Grund wird die Sondergebietsausweisung sowie die darin vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche mit einem geringfügigen weiteren Spielraum für die Fassadengestaltung versehen und zu Lasten der Planstraße A vergrößert. Zukünftig liegt demnach die komplette Fassade innerhalb des festgesetzten Sondergebietes. Die notwendigen Flächen für die verkehrliche Erschließung sind weiterhin innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet.
2. 2.1	Schreiben vom 18.10.2021 Die offengelegten Unterlagen wurden seitens der Einwender gesichtet und dabei festgestellt, dass die Stadt Köln auf die Anregungen und Wünsche gemäß dem Schreiben vom 05.09.2016 nicht eingegangen ist. Das Schreiben wurde erneut beigefügt.	Kenntnisnahme	Das Schreiben vom 05.09.2016 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereicht und in der Folge abgewogen. Hierüber hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 30.03.2017 beim sogenannten Vorgaben- und Offenlagebeschluss entschieden.
2.2	Die Einwender seien nicht nur unmittelbarer Eigentümer von Grundstücken an dem Bebauungsplangebiet, sondern auch besorgte Bürger, die seit nunmehr 50 Jahren in dem Viertel wohnen und arbeiten, und die die hier aufgezeigte Entwicklung äußerst kritisch und gefahrenbehaftet sehen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
2.3	Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Erläuterungen stellen die Einwender resümierend fest, dass hier ein großes Grundstück - welches auf Grund seiner Lage völlig ungeeignet ist, in ein Wohnquartier transformiert zu werden - mit der vorgesehenen Planung nicht für gesundes Wohnen geeignet sei. Nicht öffenbare Fenster aus Schallschutzgründen, verschattete Wohnungen mit zu wenig Lichteinfall, zu hohe Dichte, zu wenig Grün, würde scheinbar alles begründet und vielleicht abgewo-	nein	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnten gesunde Wohnverhältnisse nachgewiesen werden. Generell sind öffenbare Fenster im Plangebiet zulässig. Nur im Gebäuderiegel entlang der Planstraße A sind öffenbare Fenster an den zur Planstraße A bzw. zum Sondergebiet ausgerichteten Fassaden sowie in einem 6,5 m breiten Bereich zum Raderberggürtel nicht zulässig. Ab einer Höhe von 72,0 m ü. NHN werden auch bei den „Nord-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	gen mit dem Hinweis auf Gründerzeitwohnverhältnisse. Die Einwender befürchten, dass die Wirklichkeit Angst bei den Bewohnern auslösen und letztendlich einen Ghettozustand hervorbringen würde. Nach einer Euphorie des Erstbezugs stiegen solche Quartiere schnell ab und würden sich zu sozialen Brennpunkten entwickeln. Beispiele gäbe es in Köln genug. Gemäß den Einwendern brauche Köln den Wohnungsbau, aber nicht um jeden Preis. Die hier geplanten Innenhöfe - nur zu diesen werden öffenbare Fenster und Balkone möglich sein – würden eine Geräuschkulisse erzeugen, die den Bewohnern nicht gefallen würden und die mit gesunden Wohnverhältnissen nichts mehr zu tun hätten.		bzw. Südfassaden“ etwaiger Staffelgeschosse des Gebäuderiegels öffenbare Fenster ausgeschlossen, für den Fall, dass im Zuge des Angebotsbebauungsplanes Gebäudeeinschnitte über der Höhe der Lärmschutzbebauung (von 72,0 m ü. NHN) entstehen würden. Dies ist jedoch weder beim zugrunde liegenden Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbs noch bei der aktuellen Architekturplanung vorgesehen. Demnach sind in der Regel nur an der Westseite dieses Gebäuderiegels öffenbare Fenster ausgeschlossen. Es lassen sich in diesem Bereich durchgesteckte Wohnungen realisieren, welche sicherstellen, dass öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zum Innenhof gerichtet und damit zulässig sind. Ungesunde Wohnverhältnisse entstehen dadurch somit nicht. Auch bezüglich der angesprochenen Verschattung ist anzumerken, dass die Kriterien der DIN 5034-1 bzgl. der Besonnungsdauer in wesentlichen Teilen des Plangebiets, jedoch nicht in allen, eingehalten werden. Naturgemäß können die gesamten Nordfassaden der geplanten Gebäude das 4 h-Kriterium der DIN 5034-1 zur Tag- und Nachtgleiche nicht erfüllen, ebenso wie weitere Fassadenabschnitte bis zum 3. Obergeschoss (OG). Insbesondere zwischen dem Sondergebiet und der Westfassade des entlang der Planstraße A Nord-Süd ausgerichteten Gebäuderiegels gibt es Verschattungsbeziehungen, die bis zum 3. OG zu einer Unterschreitung des 4 h-Kriteriums führen (Besonnungszeiten wenig unter 3 h und mehr). Für die östlichen Fassadenabschnitte dieses Gebäuderiegels gibt es teilweise bis mindestens zum 4. OG Besonnungszeiten unter 4 h. Dabei sind zum Teil auch die West- und Ostfassaden von gleichen Wohnungen verschattet. Ebenfalls werden die Westfassaden der im

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Innenhof liegenden Kopfgebäude teilweise verschattet. Das 4 h-Kriterium wird teilweise im Erdgeschoss sowie auch noch in Bereichen des 1. und 2. Obergeschosses nicht eingehalten. An den östlichen Fassaden der geplanten Wohnbebauung, die zur Mertener Straße ausgerichtet sind, sind verschattende Auswirkungen der östlichen Bestandsbebauung ebenfalls in Teilbereichen festzustellen. Hier liegen die niedrigsten berechneten Besonnungszeiten bei 1,6 h. Bis auf die Eckgebäude wird das 4 h-Kriterium auf den Westfassaden der entsprechenden Wohnungen eingehalten. Im Rahmen der Abwägung wird die dargestellte verringerte natürliche Besonnung aufgrund der Schaffung von 700 bis 750 neuen Wohnungen und weiteren gewerblichen Nutzungen in einem städtebaulich wichtigen Bereich als vertretbar eingestuft. Insbesondere dient die verdichtete Bebauung dazu, der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben. Somit wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen. Die eingeschränkten Belichtungsverhältnisse sind im innerstädtischen Raum im Rahmen einer Nachverdichtung mit dem Ziel, gut erschlossene Flächen zu nutzen und Wohnraum zu schaffen, auch nicht ungewöhnlich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein wohl durchdachtes und aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept. Es hat eine Mehrfachbeauftragung in Form eines zweistufigen Wettbewerbsverfahrens stattgefunden, an dem fünf Planungsteams aus Deutschland, Holland und der Schweiz teilgenommen haben.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			In der Jurysitzung am 03.06.2015 wurde der Entwurf des Teams ASTOC Architects and Planners (Köln) mit Urbane Gestalt Johannes Böttger (Köln) als Grundlage für die weiteren Planungsschritte einstimmig ausgewählt. Bei der Planung handelt es sich um die Konversion einer innerstädtischen Fläche im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung. Die Verwirklichung von 700 bis 750 Wohneinheiten im Plangebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums mit einem Anstieg der Einwohnerzahl, der Zahl der Haushalte und damit einhergehend einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum ist die städtebauliche Dichte gerechtfertigt. Dies ist auch dem stadtentwicklungspolitischen Ziel geschuldet, ein ausreichendes Wohnungsangebot – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereit zu stellen. Der Wohnungsbedarf beläuft sich aktuell auf 66.000 Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum 2015-2029. Die Deckung des Wohnraumbedarfs erfordert die vorgesehene Dichte der Bebauung. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Dichte ergibt sich demnach aus der Umsetzung des Siegerentwurfes des städtebaulichen Wettbewerbs. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,5 im allgemeinen Wohngebiet (statt einem Orientierungswert von 0,4 gemäß § 17 BauNVO) und einer GFZ von 2,6 bzw. 2,9 (statt einem Orientierungswert von

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			1,2 gemäß § 17 BauNVO) werden auch keine unüblichen Dichtewerte im innerstädtischen Bereich festgesetzt. Während des Bebauungsplanverfahrens hat darüber hinaus der Gesetzgeber aus den Obergrenzen des § 17 BauNVO nur noch Orientierungswerte gemacht. Somit reagierte auch die Gesetzgebung darauf, dass die Obergrenzen teilweise im innerstädtischen Bereich regelmäßig überschritten wurden. Darüber hinaus werden im Westen des Plangebietes neue Grünflächen festgesetzt. Diese grenzen direkt an bestehende Parkflächen an, welche den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Erholung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden die Innenbereiche von Autoverkehren freigehalten, welches zu einer Reduzierung der Lärmemissionen in Innenbereichen führt und somit weiterhin zu gesunden Wohnverhältnissen beitragen wird. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden.
2.4	Alle Bedenken aus obigem Schreiben erhalten die Einwender aufrecht und bitten die Stadt Köln, diese nochmals sorgfältig zu prüfen und abzuwägen.	Kenntnisnahme	Die Stellungnahme wird im Nachgang zu diesem Schreiben erneut in das Abwägungsdokument eingestellt (siehe Lfd. Nr. 2.15 bis 2.29).
2.5	Die Einwender seien im Übrigen sehr überrascht, dass die IHK keine Stellungnahme abgegeben hat und auf dieses wichtige Gewerbe- und Bürogebiet einfach verzichtet.	Kenntnisnahme	Die IHK wurde im Verfahren mehrfach beteiligt und hat auch Stellungnahmen abgegeben. Zuletzt ging von der IHK eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ein. Im Abwägungsdokument zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird diese Stellungnahme unter der Lfd. Nr. 6 geführt.
2.6	Des Weiteren kritisieren die Einwender die freiwillige Verpflichtung, nur 10 % der Wohnungen öffentlich gefördert zu bauen. Dieses sei viel zu wenig. Der Argumentation, die Angemessenheitsprüfung hätte das ergeben, weil die hohen Abbruch- und Sanierungskosten vom Investor berücksichtigt werden müssten, dürfe so nicht gefolgt werden. Tatsache sei gewesen, dass die BlmA das Grundstück notgedrungen billiger verkauft hätte, um das Asbest-Problem in dem Hochhaus zu lösen. Nachdem über Jahre keine gewerbliche Nutzung gefunden wurde, hätte die Überlegung begonnen, hier Wohnungsbau zu errichten und damit hätte das Grundstück plötzlich wieder einen Wert. Dann hätte der heutige Vorhabenträger das Grundstück wohl wissend erworben. Auch wenn der Rückbau dann nicht per Sprengung und zu normalen Kosten erfolgen konnte, sei ein enormer Wertzuwachs eingetreten. Bei der unterstellten Wohnfläche von ca. 60.000 qm mit 750 Wohnungen sei alleine über die Preisentwicklung der möglichen Miet- und Verkaufspreise ein Mehrwert von rund 60 Mio. € entstanden. Die Entwicklung der Bodenrichtwertkarte der Stadt Köln würde dies verdeutlichen. Aus diesem Grund müsse die Forderung bestehen bleiben, mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten, ein Mehr wäre gemäß der Einwender auch vertretbar.	nein	Im Rahmen der Vorabstimmung zur Auslobung der Mehrfachbeauftragung wurde die Anwendbarkeit des kooperativen Baulandmodells seitens der Stadt Köln untersucht. Dieses wurde im weiteren Verfahren auch noch einmal überprüft. Die durchgeführte Angemessenheitsprüfung kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass das kooperative Baulandmodell bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 67410/11, Mertener Straße, insbesondere aufgrund der hohen Abbruch- und Sanierungskosten nicht zur Anwendung kommt, dies auch unabhängig von den von den Einwendern vorgetragenen Punkten. Die Investorin wird aber trotzdem freiwillig 10% der Geschossfläche Wohnen nach BauNVO für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorsehen.
2.7	Von besonderer Bedeutung sei der Nachweis, im Umgebungsgebiet wären genug Kindergärten und Schulen, öffentliche Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und ein Anschluss an den ÖPNV vorhanden.	nein	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die entsprechenden Fachämter bezüglich der notwendigen Kindergärten und Schulen beteiligt. Nach intensiver Prüfung wurde der Bedarf nach einer neuen Kita angemeldet,

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Das möge gemäß den Einwendern vielleicht geplant sein: „eine Straßenbahn auf der Bonner Straße, Grundschule in der Nähe, vielleicht auch ein Gymnasium, wo auch immer, aber das sind alles Pläne und keine Realitäten.“ Die langfristigen Probleme und Frust bei der Bevölkerung entstünden, wenn die notwendige Infrastruktur nicht zuerst geschaffen würde, bevor die Menschen in die Wohnungen einziehen. Die 750 Wohnungen würden mehr als eine 6-zügige KiTa erfordern, deren Freifläche im Übrigen deutlich zu klein sei, da helfe auch der Hinweis der Nähe zur Parkanlage nichts. Der Bedarf dürfte eher bei zwei KiTas sein, aber die Mathematik des Amtes für Kinder-Interessen würde den Bedarf erst berechnen, wenn die Kinder da und dann aber kein Grundstück mehr vorhanden seien. Die Lage der KiTa im Quartier sei ebenfalls als kritisch anzusehen, da der Hol- und Bring- Verkehr bei dieser Lage deutlich in das Wohnquartier hereingezogen würde und zunähme.		diesem wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gefolgt. Die Bedarfsplätze sowie auch die dazugehörigen Freiflächen sind mit den Fachämtern abgestimmt. Ein neuer Bedarf an Schulen wurde unter Berücksichtigung der im Umfeld bestehenden und geplanten Schulen nicht angemeldet. Auch die Lage der Kita wurde durch die Fachämter nicht bemängelt. Durch die geplante U-förmige Erschließung ist die Kita günstig erschlossen. Aufgrund ihrer Lage sind auch neben dem eigenen Freibereich die öffentlichen Grünflächen gut zu erreichen, ohne eine Straße queren zu müssen.
2.8	Aus der Begründung sei zu entnehmen, dass es im Plangebiet eine Nachbarschaftsvereinbarung zur Schallimmission gäbe. Diese müsste nach Ansicht der Einwender veröffentlicht werden und stelle sicherlich einen Grund dar, den Bebauungsplan sofort anzugreifen, sollte er beschlossen werden.	nein	Die Nachbarschaftsvereinbarung stellt eine private Vereinbarung zwischen der Investorin sowie den ansässigen Gewerbebetrieben dar. Diese ist somit nicht öffentlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden sämtliche notwendige Maßnahmen in Bezug auf die Lärmimmissionen verbindlich gesichert, sodass das Thema Lärm im Bebauungsplanverfahren hinreichend berücksichtigt wurde.
2.9	Die Einwender weisen darauf hin, dass der Hinweis auf nur 41 Bäume und 9 Bestandsbäume im gesamten Plangebiet mit	nein	Zuerst ist anzumerken, dass die Berechnung der Einwender nicht korrekt ist. Die Einwender beziehen sich mit den

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	168.000 qm rechnerisch pro 4.000 qm einen Baum ergebe. Dies passe aus ihrer Sicht nicht in den Stadtteil.		41 anzupflanzenden bzw. 9 zu erhaltenden Bäumen ausschließlich auf die festgesetzten Bäume im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet. Dabei wird übersehen, dass innerhalb dieser Gebiete die Ausgleichsflächen A2 und A3 liegen. Innerhalb dieser Flächen sind zusätzlich weitere 8 Bäume zu pflanzen. Darüber hinaus beziehen die Einwender in die Bezugsfläche das gesamte Plangebiet mit ein, also inklusive der Verkehrsflächen, dem Sondergebiet, den Gewerbegebieten und den Grünflächen. Die dortigen umfangreichen Baumfestsetzungen werden bei der Berechnung der Einwender nicht berücksichtigt. So weist das allgemeine Wohngebiet mit dem Mischgebiet insgesamt eine Größe von ca. 3,37 ha auf anstatt der von den Einwendern angesetzten 16,8 ha. Bei dem von den Einwendern gewählten Ansatz mit der richtigen Baumanzahl sowie der richtigen Bezugsfläche ergäbe sich demnach eine rechnerische Baumpflanzung von einem Baum je knapp 700 qm. Die Festsetzungen sind auch mit den jeweiligen Fachämtern der Stadt Köln abgestimmt und werden als angemessen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angesehen. Des Weiteren ist dabei anzumerken, dass die nun vorgesehene Planung eine deutlich umfangreichere Begrünung aufweist als der aktuelle Bestand. Demnach verbessert sich die Situation innerhalb des Plangebietes.
2.10	Die Einwender bemängeln, dass die Tiefgaragen nur mit 60 cm Erdüberdeckung überschüttet würden, dies sei definitiv zu wenig. Des Weiteren sollen Bäume mit Auffüllungen in das Gelände hineinmodelliert werden, welches in der Praxis jedoch nicht funktionieren würde.	nein	Eine Überdeckung der Tiefgarage mit einer 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht entspricht den aktuellen Standards der Stadt Köln. Des Weiteren ist gemäß den Festsetzungen bei der Anpflanzung von Bäumen die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 150 cm für Bäume 1. Ordnung sowie von mindestens 120 cm für Bäume 2. Ordnung auf

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			einer Fläche von mindestens 5 x 5 m zu modellieren. Diese Vorgaben entsprechen ebenfalls den Standards der Stadt Köln und ermöglichen dem Baum ein dem Standort angemessenes Wachstum.
2.11	Den Einwendern fehle eine Festlegung von Ausstattungsdetails für die Architektur und die Außenanlagen, diese müssten in dem Bebauungsplanentwurf aufgezeigt werden und im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden. Ansonsten könne willkürlich gebaut werden.	nein	Bei der Erstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die wesentlichen Grundzüge des Wettbewerbsergebnisses werden u.a. durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Höhen- und Dichtewerte sowie die gestalterischen Festsetzungen und die Begrünungsfestsetzungen hinreichend festgesetzt. Im Zuge der Genehmigungsplanung sind dann die finalen Planungen vorzunehmen.
2.12	Das Fazit der Einwender: Grundsätzlich sollte dieses Grundstück nicht als Wohnstandort dienen. Für Büro-, Hotel- oder Gewerbebauten sei es optimal erschlossen.	nein	Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, eine städtebauliche Neuordnung der Flächen der ehemaligen Deutschen Welle und der Firmen Leybold und Inficon unter der Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen zu erreichen sowie den Standort des Rundfunkbetriebs zu sichern. Mit diesem Bebauungsplan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes im nordöstlichen Bereich, eines Mischgebietes und einer Kita im zentralen Bereich und eines Gewerbegebietes im südlichen Bereich geschaffen werden. Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes sowie des Mischgebietes im Norden des Plangebietes wird insbesondere der aktuellen Wohnungsknappheit in Köln Rechnung getragen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens konnte der Nachweis erbracht werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet bestehen. Die Stadt Köln hält daher an der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets sowie eines Mischgebietes für den nördlichen Teil des Plangebietes fest.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
2.13	Wohnungsbau müsse durch echte Schallschutzmaßnahmen geschützt werden, entweder durch entsprechende Gebäude mit anderer Nutzung oder durch echte Schallschutzwände.	nein	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnte nachgewiesen werden, dass der Schallschutz gemäß den rechtlichen Vorgaben erbracht wird. So wird an den westlichen und südlichen Rändern zur Planstraße A bzw. B hin eine Lärmschutzbebauung vorgesehen. Mit den getroffenen bedingten Festsetzungen zur Baureihenfolge und den festgesetzten Mindesthöhen werden darüber hinaus die Innenbereiche vor dem Gewerbelärm geschützt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand können aus stadtgestalterischen Gründen zum allgemeinen Wohngebiet und zum Mischgebiet nicht errichtet werden, sodass passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.
2.14	Gemäß den Einwendern müsste die bei „echten Schallschutzmaßnahmen“ dann eventuelle mögliche Wohnbebauung durchmischt sein mit einem großen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen, Einkaufsmöglichkeiten und stadtteilnahen Dienstleistungen. Die Einwender schlagen diesbezüglich 300 Wohnungen mit vielleicht auch Einzelhaustypen vor. Dann sei auch die geplante Kita mit einer größeren Außenfläche groß genug. Die Lage der Kita solle aber auf alle Fälle verändert werden.	nein	Bezüglich der Schallschutzmaßnahmen wird auf die vorstehenden Abwägungspunkte 2.3 und 2.13, bezüglich des geförderten Wohnungsbaus auf Punkt 2.6 verwiesen. Bezüglich der Wohneinheiten wird grundsätzlich auf Punkt 2.3 verwiesen. Darüber hinaus widerspricht die Errichtung von Einzelhaustypen in innerstädtischen Wohnbereichen einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bezüglich der Kita wird auf den Abwägungspunkt 2.7 verwiesen.
2.15	<u>Schreiben vom 05.09.2016</u> *[dieses Schreiben war bereits Teil der Beratungsunterlagen des Stadtentwicklungsausschusses vom 30.03.2017, wird aber aufgrund der hier zu bewertenden Stellungnahme erneut eingestellt – siehe Lfd. Nr. 2.4 dieses Dokuments.]* Hinweis, dass die Gesellschaft Eigentümer des Bürohauses Bonner Straße 484 – 486, 50968 Köln ist.	Kenntnisnahme	entfällt

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
2.16	Beim Erwerb des Bürohauses war der Gesellschaft bewusst, dass die „Deutsche Welle“ hier nicht auf Dauer ihren Firmensitz haben wird, jedoch war der Stellungnehmer davon ausgegangen, dass hier langfristig eine eher gewerbliche, als eine wohnungswirtschaftliche Nutzung stattfinden würde.	Kenntnisnahme	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stellungnehmer von einer gewerblichen Entwicklung der Fläche ausgegangen ist. Entsprechende gewerbliche Entwicklungen wurden seitens der Plangeberin nicht verbindlich dargelegt.
2.17	Hinweis, dass mit der Umnutzung des direkt links neben dem Haus liegenden, ehemaligen „Bonhotels“ in ein Flüchtlingsheim der Stellungnehmer schon insoweit erheblich geschädigt worden sei, als die Mieter des Hauses der Gesellschaft ihre Besucher gerne in diesem Hotel untergebracht hatten und jetzt keine wirkliche Alternative in der Nähe aufzufinden sei.	Kenntnisnahme	Im MI und GE Gebiet sind Hotelnutzungen zulässig.
2.18	Kritik, dass sich die Wohnbebauung, wie sie derzeit geplant ist, noch eher an den Bürostandort heranrückt, so dass die Frage aufgeworfen wird, welche Entwicklung sich insgesamt für dieses Viertel ergeben wird.	Kenntnisnahme	Eine Beeinträchtigung der Büronutzung durch die vorgesehene Wohnnutzung ist nicht erkennbar.
2.19	Der Stellungnehmer hat der Zeitung entnommen, dass auch die „Oerlikon Leybold Vacuum GmbH“ in Betracht zieht, den Standort aufzugeben, um hier ebenfalls eine Wohnbebauung vorzusehen. Insofern besteht die Vorstellung, dass mit der Oerlikon Interessensgleichheit besteht, da diese bei der Veräußerung des Standortes und einer ebenfalls angedachten Wohnbebauung einen erheblichen Mehrwert erzielen würde.	Kenntnisnahme	Im Bebauungsplan ist vorgesehen, den Standort zu sichern und als Gewerbegebiet festzusetzen. Selbst bei einer Aufgabe des Standortes würde das angedachte Planungsrecht nach einem Satzungsbeschluss weiterhin Bestand haben, so dass auch dann in diesem Bereich ein Gewerbegebiet festgesetzt wäre.
2.20	Der Stellungnehmer ist aus folgenden Gründen gegen die Entwicklung von Wohnbebauung: - Marienburg, Bayenthal, Raderthal und Raderberg hätten in die letzten Jahre zunehmend gewerbliche Mieter verloren („Deutscher Städtetag“, „BDI“ und viele mehr). Die	nein	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Plangebiet selbst und im Umfeld besteht auch nach Umsetzung der Pläne weiterhin eine Durchmischung verschiedener Nutzungen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Qualität des Standortes sei u. a. dadurch geprägt gewesen, dass hier eine gute Durchmischung vorhanden gewesen sei. Daher sollte eine Sicherung des gewerblichen Standortes und darüber hinaus aus Expansionsmöglichkeiten für innovative Branchen, wie z.B. Medienunternehmen vorgesehen werden, um diesen sehr gut gelegenen Standort für Gewerbe und Büros nicht wirklich in einen Wohnungsstandort zu transformieren.		Darüber hinaus ergibt sich in dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2029 ein zusätzlicher Bedarf von insgesamt rund 52.100 Wohneinheiten (WE), davon 9.550 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und 42.550 WE in Mehrfamilienhäusern. Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es daher, ein ausreichendes Wohnungsangebot – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereit zu stellen.
	- Seit die Aufgabe der gewerblichen Nutzung am Standort begonnen hat, setzt sich diese in der angrenzenden Umgebung fort. Der Stellungnehmer hält dieses nicht für erstrebenswert. Wenn das Bürohaus von der Wohnbebauung eingeschlossen würde, könne dieses sicherlich nicht langfristig mehr gehalten werden, da die Mieter einen solchen Solitärstandort verständlicherweise nicht favorisieren.	nein	Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zum vorstehenden Spiegelstrich verwiesen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens die Sicherung der beiden gewerblichen Standorte im Süden den Plangebietes (Leybold und Inficon).
	- Die dem Stellungnehmer bekannte Planung versuche mit Schallschutzgrundrissen zum Deutschlandfunk, zum Raderberggürtel und Richtung „Oerlikon Leybold“ ein gesundes Wohnen zu ermöglichen. Schallschutzgrundrisse würden aber bedeuten, dass hier überall Fenster vorhanden sein würden, die man nicht öffnen kann. Die Ansichten solcher Fassaden seien sehr eintönig und würden aufgrund ihrer Größe eher an Gefängnisbauten erinnern. Ohne durchgesteckte, zweiseitige belichtete Wohnungen, mit Fenstern auf beiden Seiten, die auch zu öffnen sind, scheinen die Grundrisse für Familien überhaupt nicht realisierbar. Eine weniger dichte Block-	nein	Es wird auf die Lfd. Nr. 2.3 dieses Abwägungsdokumentes verwiesen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	randbebauung mit Bürogebäuden ergäbe nach Einschätzung des Stellungnehmers wesentlich mehr Sinn – Wohngebäude im Inneren seien denkbar.		
	- Es wird kritisch gesehen, dass auf dem Grundstück 700 Wohnungen entstehen sollen. Hierfür könne keine Infrastruktur nachgewiesen werden. Es stelle sich die Frage, wo die Kinder in die Kindergärten gehen sollten (ein Kindergarten sei sicherlich nicht ausreichend), wie der Grundschulbedarf gedeckt würde und auf welche weiterführenden Schulen die Kinder gehen sollten.	nein	Aus Sicht des Amt IV/2 „Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklung“ ist die neu geplante Kita ausreichend. Mit dem geplanten Bau einer Grundschule an der Gaedestraße in Marienburg werden auch die Grundschulplätze als ausreichend angesehen. Für die weiterführenden Schulen wurden vom Fachamt keine Bedenken angemeldet.
	- Es wird kritisiert, dass der Standort keinerlei geeignete Einkaufsmöglichkeiten, kein Restaurant, keine Cafés und sonstiges ausweisen würde. Allein der Wegfall des Restaurants im „Bonhotel“ täte dem Stellungnehmer sehr weh. Alternativen gäbe es nicht, deshalb sollten diese Umstände in der Planung berücksichtig werden.	teilweise	Teile des Plangebietes werden als Mischgebiet ausgewiesen. Demnach ist die Ansiedlung von Cafés, Restaurants etc. zulässig. Einzelhandelsnutzungen im größeren Umfang sollen aufgrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln nicht ermöglicht werden. Darüber hinaus bestehen in direkter Umgebung des Plangebiets ein REWE Markt sowie das Restaurant „Zum Biergarten“ an der Bonner Straße. Im weiter südlich gelegenen Quartier Reiterstaffel wurde im Dezember 2016 ein weiterer Lebensmittelmarkt (HIT) eröffnet.
2.21	Es wird angeregt, das Planungskonzept noch einmal zu ändern. Der Schwerpunkt der Bebauung sollte weiterhin auf einer gewerblichen Nutzung liegen. Einen Anteil von ca. 30 % Wohnungsbau wird für vertretbar gehalten, hier reiche auch von der Kapazität her eine Kindertagesstätte.	nein	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf die Ausführungen zum Punkt 2.20 wird verwiesen.
2.22	Anregung, dass die geplante Bebauung Einkaufsmöglichkeiten, Restaurant und Cafés vorsehen soll. Ansonsten verkäme das Viertel zu einer reinen Schlafstadt und die Bewohner würden in	teilweise	Es wird auf die Lfd. Nr. 2.20, insbesondere letzter Spiegelstrich verwiesen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	der Umgebung vergeblich nach einer entsprechend lebendigen Infrastruktur suchen.		
2.23	Anregung der Integration eines Hotels in die gewerblichen Neubauten	nein	Gemäß den geplanten Festsetzungen ist in den Misch- sowie den Gewerbegebieten die Entwicklung eines Hotels zulässig.
2.24	Anregung, im B-Plan festzusetzen, dass auf dem Gelände der „Oerlikon Leybold Vacuum GmbH“ keine Wohnbebauung möglich ist.	ja	Für die bereits im Bestand gewerblich genutzten Bereiche der Firmen Leybold und Inficon ist entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie im Einvernehmen mit den genannten Betrieben die Festsetzung eines Gewerbegebiets vorgesehen. Mit Ausnahme der gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind innerhalb von Gewerbegebieten keine Wohnungen zulässig.
2.25	Hinweis, dass die Mieter des Bürohauses des Stellungnehmers und deren Mitarbeiter aufgrund der weiteren Entwicklungen am Standort stark sensibilisiert sind. Die Umgestaltung der Bonner Straße mit einer Verengung auf zwei Fahrspuren und die Neuschaffung einer Straßenbahnlinie werden insgesamt kritisch gesehen.	Kenntnisnahme	Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens, insbesondere des Verkehrsgutachtens werden die Umplanungen der Bonner Straße berücksichtigt.
2.26	Mit den Umbaumaßnahmen und der neuen Bebauung im hinteren Viertel verbundenen Lärm ließen viele Mieter befürchten, dass hier ein weiterhin vernünftiges Arbeiten nicht möglich sein würde. Von daher wird es für notwendig erhalten, auch während der Baumaßnahme Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.	Kenntnisnahme	In der Tat ist während der Bauphase mit Lärmbelästigungen zu rechnen, diese müssen sich jedoch im gesetzlichen Rahmen bewegen und sind darüber hinaus zeitlich begrenzt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
2.27	Von großer Bedeutung sei auch die Frage der Mieter nach bezahlbarem Wohnraum, sollte hier die geplante Wohnbebauung geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund wird um Bestätigung gebeten, dass hier mindestens 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen wird.	Nein	Es wird auf die Lfd. Nr. 2.20, insbesondere letzter Spiegelstrich verwiesen.
2.28	Hinweis, dass davon ausgegangen wird, dass allen Bewohnern und Nutzern des Viertels durch eine umfassende und sachverständige vorzunehmende Aufklärungsarbeit die Angst genommen wird, dass bei der Sprengung des Gebäudes Asbest in die Umwelt gelangen könnten.	Kenntnisnahme	Mittlerweile wurden die Bestandgebäude zurück gebaut. Auf eine Sprengung wurde dabei verzichtet.
2.29	Es wird darum gebeten, die Anregungen mit aller Sorgfalt abzuwägen und dann in dem Sinne des Stellungnehmers zu entscheiden.	Kenntnisnahme	Die Anregungen werden Teil des Abwägungsmaterials des Rates der Stadt Köln, welcher im Zuge eines evtl. Satzungsbeschlusses über die Anregungen entscheiden wird.
3 3.1	<u>Schreiben vom 11.11.2021</u> Eine eingehende Prüfung des CDU-Ortsverbandes Bayenthal/Marienburg kommt zwingend zu dem Ergebnis, dass gegen den Teil des vorliegen Bebauungsplanentwurfs Mertener Straße durchgreifende Bedenken bestünden, der die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebiets beinhaltet. Diese Bedenken begründeten sich unter Berücksichtigung und Abwägung der Gesamtumstände daraus, dass hier eine übermäßige Verdichtung des Plangebietes vorläge. Bei der Beurteilung, ob eine noch vertretbare Verdichtung vorläge, sei zum einen auf die Vorgaben des Gesetzgebers und zum anderen auf die Besonderheiten des Plangrundstücks abzustellen.	nein	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein wohl durchdachtes und aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept. Es hat eine Mehrfachbeauftragung in Form eines zweistufigen Wettbewerbsverfahrens stattgefunden, an dem fünf Planungsteams aus Deutschland, Holland und der Schweiz teilgenommen haben. In der Jurysitzung am 03.06.2015 wurde der Entwurf des Teams ASTOC Architects and Planners (Köln) mit Urbane Gestalt Johannes Böttger (Köln) als Grundlage für die weiteren Planungsschritte einstimmig ausgewählt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Der Gesetzgeber sähe bei einem WA Gebiet eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vor. Der Bebauungsplan sähe hingegen eine GRZ von 0,5 vor, was eine 25% Überschreitung der bebaubaren Fläche bedeuten würde. Zudem sähe der Bebauungsplan eine GFZ von 2,6 vor, mithin solle die sonst zulässige Geschossfläche mehr als verdoppelt werden. Die GFZ bei Gewerbegebieten gäbe der Gesetzgeber grundsätzlich mit 2,4 vor. Schon dies mache deutlich, welch enorme Überschreitung der vom Gesetzgeber definierten Zielvorgaben vorläge. Der Gesetzgeber hätte die erforderliche Abstandsfläche von 0,8 auf 0,4 verringert, um den Erfordernissen nach Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gerecht zu werden. Der vorliegende Bebauungsplan reduziere die notwendige Abstandsfläche nun noch weiter auf 0,3. Die Besonderheit des geplanten Wohngebiets läge darin, dass es im Westen von dem Hochhaus des bestehenden Rundfunkbetriebs mit einer Höhe von mehr als 140 Metern und im Süden durch das Gewerbegebiet, welches durch die Fa. Oerlikon geprägt wird, eingerahmt wäre. Damit es angesichts der Bestandsbebauung, wobei insbesondere den Auswirkungen des Hochhauses im Westen Rechnung zu tragen sei, nicht zu einer Ghettobildung kommt, sei es unabdingbar erforderlich, dass die GRZ mit 0,4 festgesetzt und die Abstandsflächen von 0,4 eingehalten würde. Eine GFZ von allenfalls 1,8 bis 2,0 erscheine als vertretbar. In der Begründung des Bebauungsplans würde zutreffend darauf hingewiesen, dass die Schaffung von neuem Wohnraum in Köln zwingend erforderlich sei, um den gegenwärtigen und zukünftigen Bedarf an Wohnung decken zu können. Genauso		Bei der Planung handelt es sich um die Konversion einer innerstädtischen Fläche im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung. Die Verwirklichung von 700 bis 750 Wohneinheiten im Plangebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Sie setzt den Grundsatz des Städtebaurechts um, dass der Innenentwicklung der Vorzug vor der Außenentwicklung zu geben ist. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums mit einem Anstieg der Einwohnerzahl, der Zahl der Haushalte und damit einhergehend einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum ist die städtebauliche Dichte gerechtfertigt. Dies ist auch dem stadtentwicklungspolitischen Ziel geschuldet, ein ausreichendes Wohnungsangebot – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereit zu stellen. Der Wohnungsbedarf beläuft sich aktuell auf 66.000 Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum 2015-2029. Die Deckung des Wohnraumbedarfs erfordert die vorgesehene Dichte der Bebauung. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Dichte ergibt sich aus der Umsetzung des Siegerentwurfes des städtebaulichen Wettbewerbs. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,5 im allgemeinen Wohngebiet (statt einem Orientierungswert von 0,4 gemäß § 17 BauNVO) und einer GFZ von 2,6 bzw. 2,9 (statt einem Orientierungswert von 1,2 gemäß § 17 BauNVO) werden auch keine unüblichen Dichtewerte im innerstädtischen Bereich festgesetzt. Während des Bebauungsplanverfahrens hat darüber hinaus der

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	wichtig wie die Schaffung von neuem Wohnraum sei es, künftige soziale Brennpunkte zu verhindern, wie sie in Chorweiler oder in Meschenich mit dem „Kölnberg“ vorgefunden werden könnte. Diese Projekte seien einst bei ihrer Realisierung gefeiert worden, in der Folgezeit stürzten sie jedoch ab. Da man aus Fehlern lernen soll, müsse aus diesem Grunde bei größeren Vorhaben die Forderung im Vordergrund stehen, dass die Anforderungen an ein soziales und gesundes Wohnen erfüllt würden. Es ginge um die Schaffung von Wohnraum, der auch noch in dreißig Jahren akzeptiert und nachgefragt würde. Dies kann hier jedoch nur erreicht werden, wenn GRZ und GFZ wie gefordert verändert und die Abstandsflächen von 0,4 eingehalten würden.		Gesetzgeber aus den Obergrenzen des § 17 BauNVO nur noch Orientierungswerte gemacht. Somit reagierte auch die Gesetzgebung darauf, dass die Obergrenzen teilweise im innerstädtischen Bereich regelmäßig überschritten wurden. Auch für die festgesetzte verringerte Abstandsflächentiefe von 0,3 H (statt 0,4 H) im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet sowie im Sondergebiet zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße A konnte im Bebauungsplanverfahren der Nachweis erbracht werden, dass die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Diesbezüglich ist auch anzumerken, dass die entsprechende Festsetzung nur für die genannten Bereiche zur Planstraße A gilt. Bei den weit überwiegenden Teilen des Allgemeinen Wohngebietes, des Mischgebietes sowie des Sondergebietes gilt als Maß der Tiefe der Abstandsfläche demnach weiterhin 0,4 H. Der Anregung, die GRZ sowie die GFZ zu reduzieren sowie die Abstandsflächentiefe im Sondergebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet zur festgesetzten Planstraße A bei 0,4 zu belassen, wird demnach nicht gefolgt.
3.2	Abschließend regen wir angesichts von Klimakrise und dem angestrebten Umstieg vom PKW auf das Fahrrad die Schaffung von 750 barrierefrei zu erreichenden Fahrradstellplätzen und die Errichtung von Ladestellen für Elektrofahrräder an. Bei der Schaffung von 540 bis 600 Wohnungen ist es nämlich zwingend erforderlich, eine ausreichende Stellfläche für Fahrräder vorzuhalten, wobei auch genügend Stellmöglichkeiten für Lastenfahrräder berücksichtigt werden sollten.	Kenntnisnahme	Im Rahmen der Genehmigungsplanung werden ausreichend Fahrradstellplätze, auch für Lastenfahrräder, vorgesehen. Im Rahmen dieses Verfahrens ist auch der notwendige Bedarf an Ladestellen für Elektrofahrräder zu ermitteln.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
4 4.1	Schreiben vom 15.11.2021 *(identischer Einwender zur Lfd. Nr. 1)* Der Einwender ist ein öffentlich-rechtlicher Rundfunkveranstalter in der Rechtsform einer Körperschaft des öffentlichen Rechts. Das Funkhausgrundstück des Einwenders ist und soll auch zukünftig als "SO Rundfunkanstalten" festgesetzt sein. Für den Einwender ist es von erheblicher Bedeutung, dass es zukünftig seinem staatsvertraglichen Auftrag als öffentlich-rechtlicher Rundfunksender in der bisherigen Form nachkommen kann. Das betrifft einerseits die umfängliche Möglichkeit eines Rundfunkbetriebs und andererseits mögliche Betriebsbeschränkungen durch von dem Rundfunkbetrieb ausgehende und auf diesen einwirkende Emissionen bzw. Immissionen. Vor diesem Hintergrund werden zu dem Entwurf folgende Anregungen vorgetragen:	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
4.2	**1. Textliche Festsetzung zur Art der Nutzung des SO Rundfunkanstalten** Die Zweckbestimmung des „SO Rundfunkanstalten" wird in der textlichen Festsetzung unter Nr. 1.4 c) „Bestimmungen über die Art der Anlagen (§ 1 Abs.9 und § 11 BauNVO)" definiert. Die ersten drei Spiegelstriche definieren ausdrücklich, dass die Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rundfunkbetrieb stehen. Rundfunkbetrieb wird definiert als „die Herstellung, die Durchführung und die Verbreitung von Rundfunk". Der vierte Spiegelstrich führt als Beispiele für solche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Rundfunkbetrieb Sende- und Konzertsäle, Lager, Archive, Werkstätten und Mitarbeiterversorgung auf. Damit wird klargestellt, dass auch diese Nutzungen im Zusammenhang mit	ja	Auf die Lfd. Nr. 1.5 dieses Dokuments wird verwiesen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	dem Rundfunkbetrieb stehen. Der letzte Satz enthält eine Einschränkung. Er lässt alle diese Nutzungen nur zu, wenn sie im Zusammenhang mit dem Sendebetrieb der Rundfunkastalt stehen. Worin sich Sendebetrieb und Rundfunkbetrieb unterscheiden, bleibt unklar. Der Einwender hat bereits mit E-Mail vom 11.09.2021 und Schreiben vom 13.10.2021 darauf hingewiesen, dass diese Festsetzungen nachbesserungsbedürftig sind. Sie sind unklar und enthalten eine Einschränkung. Der letzte Satz kann so verstanden werden, dass eine Nutzung, beispielsweise des Konzertsaals, nur zulässig ist, wenn diese untrennbar mit einer Sendung, also einer Übertragung des Konzerts in Verbindung stünde. Dann wären dort weder Veranstaltungen wie Konzerte, die nicht übertragen werden, noch Aufzeichnungen oder Einspielungen durch Dritte möglich. Dies sind jedoch Nutzungsmöglichkeiten, die Rundfunkanstalten typischerweise anbieten müssen. Gemäß § 29 des Deutschlandradio-Staatsvertrags wird die Körperschaft aus Mitteln des Rundfunkbeitrags finanziert und deckt im Übrigen ihre Ausgaben durch sonstige Einnahmen. Dazu zählen auch die Einnahmen aus Randnutzungen. Typische Fälle sind die Vermietung von technischen Geräten und Produktionsinfrastruktur oder die Sender- bzw. Standortmitbenutzung durch Dritte. Diese Nutzungen sind nicht unmittelbar mit dem Sendebetrieb verbunden, dienen jedoch seiner Finanzierung. Die rechtliche Grundlage der Randnutzung folgt aus dem Selbstverwaltungsrecht (§ 1 Abs. 2 Deutschlandradio-Staatsvertrag) sowie dem Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 30 Abs. 2 Satz 2 Deutschlandradio-Staatsvertrag; zur Randnutzung, Boysen/Ebhardt in Binder/Vesting, Beck'scher Kommentar zum Rundfunkrecht, 4. Aufl. (2018) § 13 RStV, Rn. 97 ff.). <u>Anregung:</u>		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Um dies auch zukünftig zu gewähren, regt der Einwender die Streichung des Nachsatzes "Sämtliche Nutzungen müssen im Zusammenhang mit dem Sendebetrieb der Rundfunkanstalten stehen" an. Der Einwender hält diese Streichung für zwingend, um seinen öffentlichen Auftrag entsprechend den Vorgaben des Staatsvertrags erfüllen zu können.		
4.3	**2. Lärmimmissionen Kindertagesstätte** Bereits am 13.10.2021 hat der Einwender unter Verweis auf die Abstimmung zwischen den Schallgutachtern ADU Cologne Institut für Immissionsschutz GmbH und Kohn Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG darauf hingewiesen, dass die bisher für die Nordseite der Kindertagesstätte ermittelten und der Planung zugrunde gelegten Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags zu niedrig sind. Das dem Planentwurf zugrunde liegende Gutachten von ADU 2021 lässt den Betrieb einer Kehrmaschine und von Wechselcontainern unberücksichtigt und setzt für die Versiegelung sowohl auf dem Grundstück des Einwenders als auch auf dem KiTa-Gelände ein zu ca. 50% versiegeltes Gelände an. Nach Abstimmung der Gutachter sind in das der Planung zugrundeliegende Berechnungsmodell ADU 2021 die Kehrmaschine und die Wechselcontainer sowie eine vollständige Versiegelung des Grundstücks des Einwenders einzuarbeiten. Unter diesen Annahmen kann ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags für Mischgebiete nur dann eingehalten werden, wenn das Grundstück zwischen dem Sondergebiet und der KiTa zu maximal 50% mit zum Beispiel Rasengittersteinen versiegelt wird. Die Abstimmung der Gutachter wird als Anlage beigefügt. Um dies sicherzustellen, ist es erforderlich, für den Bereich südlich des "SO Rundfunkanstalten" eine Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen, dass auf diesen Flächen der Versiege-	ja	Auf die Lfd. Nr. 1.2 dieses Dokuments wird verwiesen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	lungsgrad maximal 50 % betragen darf. Dabei ist es nicht zulässig, dass der Versiegelungsanteil von 50% über eine zusammenhängende Fläche geschaffen wird. Die nicht versiegelte Fläche ist zu begrünen. Für den Fall, dass befahrbare oder begehbare Flächen vorgesehen sind, sind diese z. B. mit Rasengittersteinen oder vergleichbaren Bodenbelägen auszustatten. Bisher sieht die textliche Festsetzung des Bebauungsplans unter Nr. 6 a) nur vor, dass oberirdische Stell- und Parkplätze sowie Zufahrten und Zuwege innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden sind. Dies genügt nicht, um einen maximalen Versiegelungsgrad von 50 % sicherzustellen. <u>Anregung</u> Der Einwender regt an, den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen. Es soll gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als sonstige technische Vorkehrung zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festgesetzt werden, dass in dem gelb gekennzeichneten Bereich Versiegelungen auf 50% der Fläche zulässig sind und nur mit Rasengittersteinen oder vergleichbaren Bodenbelägen durchgeführt werden dürfen.		
4.4	**3. Erschütterungen** Der Einwender hat wiederholt darauf hingewiesen, dass der Betrieb der Rundfunkanstalt außerordentlich empfindlich gegenüber Erschütterungsimmissionen ist. Durch die Planstraße A wird zukünftig ein Teil des Schwerlastverkehrs fahren, der durch im Plangebiet bereits vorhandene und zukünftige gewerbliche Nutzungen ausgelöst wird. Die Schwingungstechnische Stellungnahme (I.B.U. vom 01.12.2020, S. 11 f.) benennt deswegen eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungsimmissionen (Fahrbahnbelag mit glatter, ebener Oberfläche aus Asphalt, keine Pflasterung oder Betonfahrbahn	nein	Durch das I. B. U. Ingenieurbüro für Schwingungs-, Schall- und Schienenverkehrstechnik GmbH, Essen erfolgte im Bebauungsplanverfahren eine „Beurteilung der Schwingungseinwirkungen aus der geplanten Straße in Achse 100 – Teil 4: Beurteilung der durch Körperschallübertragung entstehenden Schallimmissionen“ (Stand: 21.07.2021) im Hinblick auf die Vorgaben der DIN 15996 Bild- und Tonbearbeitung in Film-, Video- und Rundfunkbetrieben – Grundsätze und Festlegungen für den Arbeitsplatz. Im Vorfeld dieser Beurteilung wurden bereits

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	mit Fugen, keine Einbauten, Vorgaben zum Straßendamm und zu Winkelstützwänden, Höchstgeschwindigkeit der LKW von 30 km/h). Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (S. 48 f.) werden die vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen bei der Herstellung der Erschließungsanlage vollumfänglich berücksichtigt. Eine gutachterliche Bewertung der Schwingungseinwirkungen des Schwerlastverkehrs auf den besonders empfindlichen Kammermusiksaal, das Hörspielstudio und Sendestudios des Einwenders kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass es durch eine neue Straße mit ebener, glatter Oberfläche zu keiner Verschlechterung im Hinblick auf die Schwingungsübertragungen komme. Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs (S. 49) führt dazu aus, dass im Rahmen eines Erschließungsvertrags sichergestellt werde, dass eine glatte, ebene Oberfläche umgesetzt werde. Für den Einwender ist es von existentieller Bedeutung, dass der Rundfunkbetrieb ungestört ablaufen kann. Deswegen regt der Einwender an, den Schwerlastverkehr in der Planstraße A aus Gründen des Erschütterungsschutzes vollständig auszuschließen. Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 Var. 2 BauGB können im Bebauungsplan Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Darunter fallen auch verkehrsberuhigte Bereiche nach § 45 StVO (VGH Mannheim, Urt. v. 29.01. 2009-5 S 149/08, juris Rn. 43; Schröter/Möller in Schröter, BauGB, 9. Aufl. (2019), § 9 Rn. 74). Nach § 45 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 StVO sind zu Erhaltung der öffentlichen Sicherheit Maßnahmen möglich, die nicht verkehrsbedingt, sondern aus allgemeinen Sicherheitsgründen erforderlich sind. Dies ist im Einzelfall auch zum Schutz vor durch Schwerlastverkehr hervorgerufenen Erschütterungen möglich (Hühnermann in Burmann/Heß/ Hühnermann/Jahnle, Straßenverkehrsrecht, 26. Aufl. (2020), § 45 StVO, Rn. 9c; BVerwG, Urt. v. 26.09.2002-3 C 9/02, juris Rn. 9		mit Datum vom 13.05.2020 (Schwingungstechnische Stellungnahme auf Basis einer Ortsbesichtigung und vorgelegter Planunterlagen) und 01.12.2020 (Schwingungstechnische Stellungnahme auf Basis einer Ortsbesichtigung und vorgelegter Planunterlagen) Einschätzungen des Ingenieurbüros getroffen. Aus der zuletzt vorgelegten Beurteilung der Schwingungseinwirkung zu der geplanten Straße entlang der Achse 100 des Ingenieurbüros I.B.U. vom 21.07.2021 ergibt sich, dass die prognostizierten Erschütterungseinwirkungen insgesamt unter den Vorbelastungen, die auf die Liegenschaft des Einwenders einwirken, bleiben, wenn die Fahrgeschwindigkeit für LKWs auf 30 km/h im Bereich der Planstraße A beschränkt wird, ohne das weitere bautechnisch, konstruktive oder organisatorische Maßnahmen ergriffen werden. Aus dem Umstand, dass bereits durch die Vorbelastung die – ohnehin nicht unmittelbar verbindlichen – Anhaltswerte der sehr strengen DIN 15996 überschritten werden und prognostisch die bereits im Bestand vorhandenen Schwingungsanregungen nicht weiter verstärkt werden, kann geschlossen werden, dass auch die Anhaltswerte der DIN 4150 für gewerblich genutzte Gebäude eingehalten werden, ohne dass weitere bautechnisch, konstruktive oder organisatorische Maßnahmen ergriffen werden. Im Ergebnis sind weitere Maßnahmen – mit Ausnahme der bereits erwähnten Geschwindigkeitsbeschränkung für LKW auf 30 km/h - wie z. B. ein Verzicht von Schwerlastverkehr auf der Planstraße A, auch unter Berücksichtigung der besonderen Schutzbedürftigkeit der Rundfunkanstalt nicht erforderlich.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	ff.). Nach § 24 Abs. 1 Nr. 24 Var. 3 BauGB können im Bebauungsplan außerdem zum Schutz oder zur Vermeidung und Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen bauliche und sonstige technische Vorkehrungen - und damit die in der Schwingungstechnischen Stellungnahme vorgesehenen Maßnahmen (Fahrbahn, Straßendamm, Winkelstützwände) - festgesetzt werden (zum erschütterungsmindernden Straßenbelag: Schröter/Möller in Schröter, BauGB, 9. Aufl. (2019), § 9 Rn. 74, 186; Gierke in Brügelmann, BauGB, 118 Lfg. (04/2021), § 9 Rn. 483). <u>Anregung</u> Der Einwender regt an, dass der Ausschluss des Schwerlastverkehrs und die in der Schwingungstechnische Stellungnahme (I.B.U. vom 01.12.2020, S. 11 f.) geforderten Maßnahmen nicht nur im Erschließungsvertrag, sondern dauerhaft im Bebauungsplan abgesichert werden.		Die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für LKWs auf 30 km/h wird in einem gesonderten Verwaltungsverfahren geregelt. Weitergehende Festsetzungen sind im Bauleitplan nicht zu treffen. Vorsorglich wird im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages für den Vorhabenträger die Verpflichtung aufgenommen, die technischen Empfehlungen aus der Stellungnahme vom 01.12.2020 (I.B.U., S. 11 f.) zur technischen Ausführung der Planstraße A umzusetzen. Während der Phase der Herstellung der Planstraße A im Bereich der Grenze zu der Liegenschaft des Einwenders können zeitweise erhebliche Erschütterungen nicht ausgeschlossen werden. Lediglich die Bauphase betreffende Aspekte sind nicht abwägungsrelevant. Aus diesem Grund sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch vor dem Hintergrund des besonderen Status des Einwenders keine weiteren Schutzmaßnahmen vorzusehen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Einwender mit dem Vorhabenträger der Wohn- und Mischbebauung ebenso wie während des Abbruchs der Baulichkeiten der Deutschen Welle zur Konfliktbewältigung vereinbart. Ein Ausschluss von Schwerlastverkehr auf der Planstraße A ist darüber hinaus auch nicht möglich, da die südlichen Gewerbegebiete auch durch Schwerlastverkehr angefahren werden müssen. Sollte auf der Planstraße A kein Schwerlastverkehr stattfinden dürfen, wäre ansonsten in Bereich der Planstraße B eine Wendeanlage notwendig, falls ein Schwerlastverkehr unbeabsichtigt in die Straße einfahren würde bzw. eine Zufahrt auf die Gewerbegebiete kurzzeitig nicht möglich wäre. Für eine entspre-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			chende Wendeanlage wären weitere Flächenversiegelungen erforderlich. Da durch die Schwingungstechnische Stellungnahme nachgewiesen worden ist, dass auch bei einem Schwerlastverkehr auf der Planstraße A die Nutzung des Kammermusiksaals, des Hörspielstudios und der Sendestudios möglich ist, wird auf diesen zusätzlichen Flächenverbrauch verzichtet und an dem bisherigen Erschließungskonzept festgehalten.
4.5	**4. Verkehrsfläche Planstraße A** Zuletzt weist der Einwender (wie bereits mit Schreiben vom 20.08.2021 und 13.10.2021) darauf hin, dass die Abstimmung hinsichtlich der Festsetzung der Grundstücksgrenze zwischen dem Funkhausgrundstück und der Planstraße A noch nicht abgeschlossen ist. Die westliche Grenze der Verkehrsfläche muss so festgesetzt werden, dass ein ausreichender Spielraum für unterschiedliche technische Lösungen bleibt. Wenn das Planungsverfahren nicht durch den Abstimmungsprozess verzögert werden soll, bietet es sich an, in den zeichnerischen Festsetzungen einen entsprechenden räumlichen „Sicherheitszuschlag“ bei der Abgrenzung zu berücksichtigen. <u>Anregung</u> Der Einwender regt an, eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen.	ja	Auf die Lfd. Nr. 1.6 dieses Dokuments wird verwiesen.
4.6	Der Einwender bittet darum, die Anregungen im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Einwender ist an den Standort gebunden. Es ist für sie von zentraler Bedeutung,	Kenntnisnahme	Auf die vorstehenden inhaltlichen Abwägungspunkte der Lfd. Nr. 4.2 bis 4.5 wird verwiesen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	dass sie dort auch künftig ihren öffentlichen Auftrag umsetzen kann.		
5	<u>Schreiben vom 02.11.2021</u> Die Einwender vertreten bekanntlich die rechtlichen Interessen von dem Eigentümer des Grundstücks Bonner Straße 126, 50968 Köln. Das Vorliegen einer entsprechenden Vollmacht wird anwaltlich versichert. Das Planvorhaben stünde in einem engen inhaltlichen Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungsprojekt „Parkstadt Süd" und der damit verbundenen Umgestaltung des Areals des früheren Großmarktes. Wie bereits bei dem Planvorhaben „Sechtemer Straße / Bonner Straße in Köln-Raderberg" stehe auch hier zu befürchten, dass die Stadt Köln durch die beabsichtige massive Wohnbebauung gemäß dem referenzierten Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67410/11 bauplanerische Fakten schaffen will, die eine bereits seit langem verfolgte planerische Festsetzung des Grundstücks des Einwenders als reine Grünfläche vorbereiten und rechtlich absichern solle. Eine entsprechende Absicht hätte die Stadt Köln zuletzt mit Schreiben an den Verfasser vom 29. September 2021 bestätigt. Dieses Schreiben ist als förmliche Einwendung gegen das Planvorhaben „Mertener Straße in Köln- Marienburg" zu behandeln. Die Einwender fordern auf, das Planvorhaben solange auszusetzen, bis Klarheit über die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks Bonner Straße 126 besteht.	nein	Die Stadt Köln erkennt keinen inhaltlichen Zusammenhang zwischen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67410/11 Mertener Straße mit dem Stadtentwicklungsprojekt „Parkstadt Süd“ bzw. dem Grundstück Bonner Straße 126. Das Plangebiet liegt Luftlinie ca. 1,3 km von dem genannten Grundstück entfernt. Die zukünftige Entwicklung des Grundstücks Bonner Straße ist unabhängig von dem Bebauungsplan Nr. 67410/11 – Arbeitstitel Mertener Straße in Köln-Marienburg –. Der Forderung, das Planvorhaben solange auszusetzen, bis Klarheit über die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks Bonner Straße 126 besteht, wird demnach nicht gefolgt.

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 67410/11 – Arbeitstitel Mertener Straße in Köln-Marienburg – eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 06.10.2021 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 14.10.2021 bis zum 15.11.2021 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind 11 Stellungnahmen eingegangen.

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1	Bezirksregierung Köln – Dezernat 25: Zu Ihrer Information teile ich Ihnen mit, dass wir die Unterlagen zu der Maßnahme „Aufstellung BP „Mertener Straße“ in Köln-Marienburg“ zu Ende geprüft haben. Zu der Maßnahme besteht seitens des Verkehrsdezernates der Bezirksregierung keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
2 2.1	Bezirksregierung Köln – Dezernat 53: Von hier wird weiterhin davon ausgegangen, dass die allgemeinen immissionsschutzrechtlichen Belange der vorliegenden Bauleitplanung zunächst durch die Untere Immissionsschutzbehörde Ihres Hauses vertreten werden. Dies gilt auch für die vorgesehene Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass sowie die vorgesehene Emissionskontingentierung.	Ja	Die Untere Immissionsschutzbehörde wurde im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
2.2	Mit Bezug auf eine in der Gaedestraße vorgesehene Schule erfolgten jedoch von hier in der Stellungnahme vom 31.05.2021 Anmerkungen hinsichtlich der Auswahl der bei der Emissionskontingentierung berücksichtigten Immissionsorte bzw. den an der Schule zu erwartenden Immissionen. Auf diese Anmerkung wurde seitens der Firma ADU Cologne mit Erläuterungen vom 05.07.2021 (Teil der vorliegenden Planunterlagen) reagiert.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf diese Erläuterungen:		
2.3	- Evtl. handelt es sich beim Bezug auf Rn. 53 des Kommentars Feldhaus zur Nr. 6.6 TA Lärm um eine redaktionelle Unstimmigkeit (siehe Kommentar Feldhaus zur Nr. 6.6 TA Lärm Rn. 52 „Fläche für Gemeinbedarf“).	Ja	Es wurde seitens des Gutachters auf die falsche Randnummer 53 verwiesen. Richtig ist der Verweis auf Rn. 52 „Flächen für Gemeinbedarf“.
2.4	- Nach den im Internet einsehbaren Informationen befindet sich der Schulstandort im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67409/04, in dem für den Schulstandort „Fläche für Gemeinbedarf“ festgesetzt ist.	Kenntnisnahme	Es ist korrekt, dass sich der Schulstandort im Geltungsbereich des genannten Änderungs-Bebauungsplans befindet.
2.5	- Die Berücksichtigung eines Immissionsrichtwertes am Tag für die Schule vergleichbar einem Mischgebiet (60 dB(A)) ist nach hiesiger Auffassung grundsätzlich nachvollziehbar. Auf den Tagzeitraum wird in den Erläuterungen nicht mehr gesondert eingegangen.	Kenntnisnahme	An der nördlichen Fassade der geplanten Schule sind Beurteilungspegel im Tagzeitraum von 50 dB(A) zu erwarten.
2.6	- Ob im Schulgebäude eine Wohnnutzung („Hausmeisterwohnung“) vorgesehen ist, für die sich auch zur Nachtzeit ein Schutzanspruch ergeben würde, ist hier nicht bekannt.	Kenntnisnahme	Das Vorhaben der geplanten Schule umfasst keine Hausmeisterwohnung.
2.7	- Durch die Nennung des Beurteilungspegels an der Schule hätte man die Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 31.05.2021 eindeutig beantwortet können.	Kenntnisnahme	An der nördlichen Fassade der geplanten Schule sind Beurteilungspegel im Tagzeitraum von 50 dB(A) zu erwarten.
3 3.1	<u>Bezirksregierung Köln – Dezernat 54:</u> Das ehemalige Gelände der "Deutschen Welle" soll zu einem Wohnstandort mit 700 bis 750 Wohnungen einschließlich der	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen (wie Kita und Spielplätze), wohngebietsverträglichen Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage umgestaltet werden. Das Gelände umfasst eine Fläche von ca. 16,8 ha. Die o.g. Fläche befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebietes Hochkirchen. Die Anmerkungen aus meiner Stellungnahme vom 10.05.2021 zu den Unterlagen wurden beachtet und diese entsprechend korrigiert.		
3.2	Die Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) Hochkirchen trifft unter § 4 zum Schutz des Grundwassers verschiedene Regelungen für die Zone III. Demnach können sich nach § 4 der WSG-VO Hochkirchen Genehmigungspflichten (Abs. 1) oder Verbotstatbestände (Abs. 2) ergeben. Diese Regelungen sind im Verfahren zu beachten. Über eine Genehmigung oder eine Befreiung von einem Verbotstatbestand entscheidet die zuständige Untere Wasserbehörde. Die Untere Wasserbehörde beteiligt ebenso den Wasserwerksbetreiber. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz des Grundwassers generell die Allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt. Demnach ist "Jede Person [.] verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden, 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen, 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden."	Kenntnisnahme	Die Stellungnahme enthält die standardmäßigen Aussagen bei Bauvorhaben in Wasserschutzgebieten. Konkretere Aussagen durch die Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (zuständig für die Umsetzung der WSG-VO) sind erst nach Vorlage der Ausführungsplanung und somit nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens möglich. Gleiches gilt für die Entwässerungsplanung und andere wasserrechtliche Belange. Bei üblicher Bauausführung ist eine nicht überwindbare Problematik durch die Lage in der Zone III des Wasserschutzgebietes Hochkirchen nicht zu erwarten.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Ansonsten erkenne ich keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).		
4	<u>Bundesnetzagentur</u> Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) teile ich Ihnen mit, dass der Prüf- und Messdienst der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen durch das geplante Bauvorhaben (Bebauungsplan-Entwurf 67410/11) erhebliche Beeinträchtigungen bei einer im unmittelbaren Umfeld betriebenen Empfangs- und Peileinrichtung erwartet. Die Bundesnetzagentur betreibt zur Aufgabenerledigung im Bereich der Frequenzverwaltung am Standort Bonner Straße in Köln eine Funkmessstation mit hochwertiger Empfangstechnik. Die Funkmessstation ist Bestandteil eines bundesweiten Netzes und dient dem im Telekommunikationsgesetz (TKG) verankerten Regulierungsziel der Sicherstellung einer störungsfreien und effizienten Frequenznutzung. Die Rechtsgrundlage für die Überwachung von Frequenznutzungen ergibt sich aus den §§ 52 und 64 TKG. Darüber hinaus dienen Funkmessstationen der Aufklärung von Funkstörungen und elektromagnetischen Unverträglichkeiten. Rechtsgrundlage hierfür ist das Gesetz über die elektromagnetische Verträglichkeit von Betriebsmitteln (EMVG). Insbesondere werden die Funkmessstellen betrieben, um den störungsfreien Funkverkehr der Sicherheitsbehörden wie Polizei, Feuerwehr und der Rettungsdienste sicherzustellen. Gemäß der textlichen Festsetzung für das Bauvorhaben werden Gebäudehöhen von mehr als 100 m ermöglicht.	teilweise	Der Bebauungsplan sieht ausschließlich in wenigen Teilbereichen des Sondergebietes Zweckbestimmung Rundfunkanstalten Gebäudehöhen bis zu 147,3 m ü. NHN (ca. 98 m über Gelände) vor. Hierbei handelt es sich allerdings ausschließlich um eine Bestandssicherung eines seit Jahrzehnten bestehenden Gebäudes. Ein Neubau eines ca. 100 m hohen Gebäudes wird mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet. Eine neu hinzutretende Beeinträchtigung der Empfangsstation der Bundesnetzagentur ist demnach nicht zu befürchten, sodass die Stadt Köln die Bedenken der Bundesnetzagentur nicht teilen kann. Die geplante Neubebauung insbesondere im allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet weist Höhen von max. circa 26 m und somit deutlich unterhalb von 100 m über dem Gelände auf. Im Nachgang zu der Stellungnahme erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Stadtplanungsamt und der Bundesnetzagentur. Im Rahmen dieser Abstimmung wurde seitens der Bundesnetzagentur darauf hingewiesen, dass auch die geplanten Photovoltaikanlagen störenden Einfluss auf die Funkmessstation haben könnten. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der Baugenehmigungsplanung bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen eine Abstimmung mit der Bundesnetzagentur erforderlich ist.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Eine Bebauung, die an die Höhe unserer Empfangsstation (108 m) heranreicht oder darüber liegt, führt zu einer Abschattung in dem relevanten Empfangssektor. Dies reduziert den messbaren Signalpegel an der Empfangsstation und die Peilgenauigkeit deutlich. Des Weiteren haben metallisch bedampfte Fenster und Stahlkonstruktionen negative signalbeeinflussende Effekte. Das Sondergebiet (Punkt 6.1.4 der Begründung) sieht die Errichtung von Sendeanlagen vor. Hier sind signifikante Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Funkmessstelle zu erwarten. Durch den Betrieb von Sende- und Rundfunksendeanlagen ist mit einer sogenannten Übersteuerung in der Empfangstechnik – sowie weiterer Effekte – zu rechnen. Es würde eine hochdynamische Messumgebung entstehen, die eine im Bedarfsfall notwendige Signalverortung nicht mehr oder nur bedingt zulässt. Zusammenfassend ist zu erwarten, dass das geplante Bauvorhaben die Nutzbarkeit der Empfangsstation der Bundesnetzagentur erheblich beeinträchtigt und den Standort der Messeinrichtung in Frage stellt. Daher kann ich dem Bauvorhaben nicht zustimmen.		
5 5.1	<u>GASCADE</u> Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
5.2	Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme	Externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Der Ausgleich findet komplett innerhalb des Plangebietes statt.
5.3	Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber ab sofort ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal. Sollten Sie Ihre Anfrage bereits in das BIL-Portal eingestellt haben, betrachten Sie diese Mail bitte als gegenstandslos.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
6 6.1	<u>IHK</u> Mit dem gegenständlichen Planvorhaben sollen circa 700 bis 750 Wohnungen auf dem ehemaligen Sondergebiet der Deutschen Welle entstehen, in unmittelbarer räumlicher Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben. Der IHK ist bekannt, dass die betroffenen Unternehmen – die Leybold GmbH und die Inficon GmbH – in das Verfahren zur Entwicklung des Areals eingebunden worden sind. Die IHK weist – wie bereits in ihrer Stellungnahme vom 31. Mai 2021 – auf die Problematik der heranrückenden Wohnbebauung hin. Die IHK hat zur Kenntnis genommen, dass durch die planerische Festsetzung der Baureihenfolge und Festsetzung	Kenntnisnahme	Wie die IHK selbst schreibt, erfolgten die Festsetzungen in enger Abstimmung mit den Unternehmen Leybold und Inficon. Sehr frühzeitig wurden bereits Gespräche aufgenommen und eine Nachbarvereinbarung abgeschlossen. Neben der Bestandssicherung ermöglicht der Bebauungsplan durch die neu geschaffene Möglichkeit der Errichtung eines Parkhauses notwendige Modernisierungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen innerhalb des heutigen Gewerbegrundstücks. Somit profitieren die Unternehmen auch von der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	passiver Schallschutzmaßnahmen Lärmkonflikte voraussichtlich vermieden werden können. Dennoch werden die umliegenden Gewerbebetriebe potenziell in ihrer Entwicklung eingeschränkt. So kann es durch Veränderungen im Betriebsablauf oder die Anschaffung neuer Maschinen oder Anlagen, zu lärmbedingten Nachbarschaftskonflikten kommen.		
6.2	Die IHK begrüßt, dass durch die Anwendung des Prinzips der Lärmemissionskontingentierung, der Zuweisung von richtungsbezogenen Zusatzkontingenten, sowie der Gliederung des Plangebiets nach den Vorgaben des Abstandserlasses, ausdifferenzierte Festsetzungen getroffen wurden, die die Bedürfnisse der umliegenden Gewerbebetriebe berücksichtigen.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
6.3	Das inzwischen in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz ermöglicht weitergehende Flexibilisierungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Die in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) statuierten Dichtewerte sind fortan als Orientierungswerte zu verstehen. Die IHK Köln begrüßt in diesem Zusammenhang, dass vorliegend für den Bereich des Gewerbegebietes sowohl die Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ), als auch für die Geschossflächenzahl (GFZ) die vorgesehenen Orientierungswerte ausschöpfen bzw. noch darüber hinausgehen. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die – an der Bestandsbebauung orientierte – Festsetzung der GFZ auf 3,6 zu begrüßen. Dies ermöglicht eine flächeneffiziente Gewerbegebietsentwicklung in die Höhe. Dennoch möchte die IHK Köln eine noch weitergehende Flexibilisierung des Maßes der baulichen Nutzung in Hinblick auf die GFZ anregen. Die vertikale Entwicklung von Gewerbebetrieben ist wirtschaftlich und reduziert darüber hinaus die weitere Versiegelung von Flächen.	Nein	Die getroffenen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgten in enger Abstimmung mit den Unternehmen Leybold und Inficon. Eine Erhöhung der GRZ bzw. GFZ ist in Absprache mit den Unternehmen nicht erforderlich. Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze im Gewerbegebiet gem. § 17 BauNVO. Die im Bestand vorhandene und künftig auch festgesetzte GFZ von 3,6 überschreitet den Orientierungswert für die Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete von 2,4 bereits deutlich. Dies entspricht bereits einer wirtschaftsfreundlichen und flächenschonenden Bauweise.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
7	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Ville-Eifel Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen grundsätzlich keine Bedenken, da die Belange des Landesbetriebes nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
8 8.1	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland Von der o.g. Planung sind die Belange der Denkmalpflege betroffen, weil sich in der unmittelbaren Umgebung das Denkmal Volksparksiedlung befindet, welches sich u.a. durch seine großen Grünflächen — sowohl Privatgärten wie alter Baumbestand des Volksparks – auszeichnet. Es ist von dem in Rede stehenden Plangebiet nur durch einen parkartigen Grünzug getrennt und damit in eine parkartige Umgebung eingebettet.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
8.2	Um das Denkmal mit seinem Wirkungsraum in der Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können, regt das LVR-ADR weiterhin seine nachrichtliche Kartierung an - auch wenn es sich außerhalb des Plangebiets befindet.	Nein	Eine nachrichtliche Übernahme des Denkmals in die Planzeichnung kann nicht erfolgen, da dieses außerhalb des Bebauungsplanes liegt. Auch eine (nachrichtliche) Kartierung wird daher nicht für erforderlich angesehen.
8.3	Die ausführliche textliche Würdigung des Denkmals Volksparksiedlung unter Punkt 4.6 begrüßen wir, widersprechen jedoch der Einschätzung, die denkmalpflegerischen Belange würden im o.g. Bebauungsplan-Entwurf ausreichend gewürdigt. Gegen die Planung eines 60 m hohen Parkhauses unmittelbar gegenüber der Gebäude und Gärten Dransdorfer Str. innerhalb der Volksparksiedlung bestehen weiterhin denkmalpflegerische Bedenken, die durch die geplante Begrünung der Fassade und	Nein	Für das Parkhaus ist eine Höhe von 60,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von maximal circa 13,3 m über dem bestehenden Gelände. Die festgesetzte Höhe nimmt somit die Höhe des Bestandsgebäudes nördlich des geplanten Parkhauses auf. Die Stadt Köln erachtet demnach die Belange des Baudenkmals Nr. 7444 als hinreichend berücksichtigt. Auch Visualisierungen der Fassadenseite nach Südwesten werden daher nicht erforderlich.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	die schmale Ausgleichsfläche A8 nicht ausgeräumt werden. Daher regt das LVR-ADR weiterhin an, den Baukörper des Parkhauses niedriger auszuführen, ggf. einzutiefen, und so zu verschieben, dass eine abschirmende und der bisherigen parkartigen Einbindung nahe kommende Baum- und Buschbepflanzung realisiert werden kann. Sollte weiterhin mit der vorgesehen Fassadenbegrünung in genannter Höhe gearbeitet werden, wären hier im Verlauf der Planung Visualisierungen der Fassadenseite nach Südwesten notwendig, um die konkrete Beeinträchtigung des Denkmalwirkungsraumes beurteilen zu können.		
9	<u>Nord-West Oelleitung GmbH</u> Soweit aus den uns übersandten Unterlagen zu ersehen ist, werden unsere dort vorhandenen Mineralölfernleitungen und / oder weitere von uns überwachten Fernleitungen nicht berührt. Wir haben daher gegen das Vorhaben keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
10 10.1	<u>Stadtwerke Köln GmbH</u> Im Laufe des Verfahrens haben wir zu dem o.g. Vorhaben bereits Stellungnahmen für unsere Konzerngesellschaften abgegeben: - am 21.04.2016 zum Städtebaulichen Planungskonzept - am 21.04.2021 zur parallel durchgeführten 218. Änderung des Flächennutzungsplanes - am 27.05.2021 zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67410/11. Derzeit findet die Offenlage des o.g. Planes statt. Da unsere bisher vorgetragenen Anregungen nicht hinreichend berücksichtigt worden sind, möchten wir im Rahmen der öffentlichen	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme. Auf die inhaltlichen Punkte wird in den nachstehenden Punkten eingegangen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nochmal namens und im Auftrag unserer Konzerngesellschaften , der RheinEnergie AG in Verbindung mit der Rheinischen NETZGesellschaft mbH, der Kölner Verkehrs-Betriebe AG und der Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH darauf hinweisen und um Beachtung im weiteren Abwägungsprozess bitten.		
10.2	<u>Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH</u> Unmittelbar östlich an das Plangebiet, im Bereich Bonner Straße / Mertener Straße befindet sich eine Wohnanlage unserer Wohnungsgesellschaft der Stadtwerke Köln mbH (WSK). In der Begründung wird ausgeführt, dass die Erschließung der neuen Wohnbauflächen über die Mertener Straße erfolgen wird. Da der südliche Teil der Mertener Straße entfallen und die Erschließung durch eine weiter nördlich liegende parallel verlaufende Planstraße ersetzt werden soll, fordern wir zur Erhaltung der Wohnqualität unserer Mieter, dass die Mertener Straße möglichst weit nördlich abgebunden bzw. der Erschließungsverkehr so früh wie möglich von der Mertener Straße in das Plangebiet abgeführt wird, um die Verkehrsbelastung so gering wie möglich zu halten.	Nein	Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von ASTOC sieht eine U-förmige Erschließung vor. Von der Mertener Straße ist dabei eine Abzweigung in Richtung Westen vorgesehen, welche ca. 17 Meter nördlich der heutigen Verkehrsführung verlaufen soll. Somit führt die Mertener Straße auch zukünftig an der Wohnanlage der Wohnungsbaugesellschaft vorbei. Zwei Tiefgarageneinbzw. -ausfahrten sind jedoch vor der Wohnanlage vorgesehen, so dass Teile der Verkehre schon vorher abgefangen werden. Die Plangeberin hält an der vorgeschlagenen Verkehrsführung fest. Dies ist u.a. aus dem Grund zumutbar, dass auch während des Betriebes der „Deutschen Welle“ die Parkverkehre des Unternehmens bereits über die Mertener Straße abgewickelt worden sind.
10.3	Weiter wird ausgeführt, dass der LKW-Verkehr der Fa. Inficon durch die an unserer Wohnanlage entlangführende Mertener Straße geleitet werden, was auch durch verkehrslenkende Maßnahmen (Rechtsabbiegepfeile an der Werksausfahrt) gewährleistet werden soll. Wir lehnen jegliche Erschließung aus dem gewerblichen Bereich des Plangebietes über die Mertener Straße ab.	Nein	Im Bestand erfolgt die Erschließung der Firma Leybold (vormals Oerlikon) über die Gaedestraße (Schwerlastverkehr und Mitarbeiterstellplätze) und über die Mertener Straße (nur Mitarbeiterstellplätze). Die Firma Inficon wird im Bestand teilweise über die Mertener Straße und teilweise über das Gelände der Firma Oerlikon verkehrlich erschlossen. Das geplante Erschließungskonzept sieht vor, dass die Firma Leybold die Mitarbeiterstellplätze, welche über die

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Mertener Straße angebunden sind, aufgibt und an anderer Stelle im Werksgelände ersetzt, so dass eine Erschließung ausschließlich über die Gaedestraße erfolgen soll. Die Firma Inficon wird in Zukunft komplett über die Mertener Straße verkehrlich erschlossen. Mit Anlieferverkehren über die Mertener Straße ist nur tagsüber zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Untersuchung der neuen Verkehrsströme sowie auch der daraus resultierenden Lärmbelastungen. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte treten gemäß diesen Untersuchungen nicht auf.
10.4	Da bei rund 700 neuen Wohnungen, einer Kita und einem Gewerbegebiet eine deutliche Verkehrszunahme in der Mertener Straße zu erwarten und eine damit einhergehende Lärmbelastung für unsere Mieter zu befürchten ist, sollte die Ein- und Ausfahrt zu den Tiefgaragen über den Raderberggürtel, zumindest aber möglichst nah am Einmündungsbereich zum Gürtel erfolgen und die Tiefgaragen unterirdisch miteinander verbunden sein.	Nein	Gemäß den Festsetzungen des Angebotsbebauungsplanes sind Zufahrten zum Plangebiet nur entlang des Raderberggürtels sowie der Kreuzungsbereiche ausgeschlossen. Ansonsten sind Tiefgaragenzufahrten jedoch unbeschränkt zulässig. Die den Bebauungsplan konkretisierende Hochbauplanung sieht jedoch zwei der drei Tiefgaragenzufahrten in den nördlichen Bereichen der Mertener Straße bzw. der Planstraße A vor, wodurch ein Großteil der entstehenden Verkehre frühzeitig abgefangen wird.
10.5	Auch das Gewerbegebiet soll durch eine Stichstraße vom Gürtel an der Grundstücksgrenze zum Deutschlandfunk und nicht über die Mertener Straße erschlossen werden.	Nein	Wie unter der Lfd. Nr. 10.2 dieses Dokuments dargelegt, sieht das städtebauliche Konzept eine U-förmige Erschließung vor. Zukünftig können die gewerblichen Verkehre sich demnach über die Planstraße A und die Mertener Straße aufteilen. Wie unter der Lfd. Nr. 10.3 dieses Dokuments dargelegt, ist mit Anlieferungen jedoch nur im Tagzeitraum zu rechnen.
10.6	Aufgrund der geplanten Erschließungsmaßnahmen ist zu erwarten, dass es zu erheblichen Lärmimmissionen in unserer	Teilweise	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Untersuchung der neuen Verkehrsströme sowie auch der

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Wohnanlage kommen wird. Daher bitten wir um Nachweis darüber, dass die auf Grundlage des BImSchG festgesetzten Schallschutzwerte eingehalten werden. Darüber hinaus fordern wir passive Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel den Einbau entsprechender Fenster zu Lasten des Verursachers zur Eindämmung der Immissionen.		daraus resultierenden Lärmbelastungen. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte treten gemäß diesen Untersuchungen nicht auf. Passive Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel der Einbau von Schallschutzfenstern, werden demnach nicht erforderlich.
10.7	Ferner befürchten wir durch die Entwicklungsmaßnahme eine starke Zunahme der Nutzung unseres Privatweges vor den Hochhäusern Bonner Straße 356 - 358 von der Bonner Straße zur Mertener Straße. Wir bitten durch entsprechende planerische Maßnahmen dies zu verhindern. Ansonsten muss der Investor verpflichtet werden, zur Unterhaltung bzw. Nutzung unseres Grundstückes eine Entschädigung zu leisten.	Nein	Der Privatweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Der Privatweg ist ebenfalls nicht Teil des Erschließungskonzeptes für das Plangebiet. In der Tat ist es nicht auszuschließen, dass zukünftige Bewohner des Plangebiets diesen Weg nutzen. Dem Eigentümer des Privatweges obliegt es aber bei einer nicht gewünschten Nutzung des Weges, hier Maßnahmen zu ergreifen, welche eine Benutzung verhindern (Schilder, Tor etc.). Da der Privatweg jedoch für die Erschließung des Plangebiets nicht notwendig und auch nicht vorgesehen ist, erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanes keine weitergehenden Regelungen.
10.8	<u>Kölner Verkehrs-Betriebe AG</u> Seitens der Kölner Verkehrs-Betriebe AG weisen wir darauf hin, dass die Stadt Köln eine Verlängerung der Stadtbahnlinie 13 bis zum Rheinufer als Maßnahme zum ÖPNV-Bedarfsplan angemeldet hat. Derzeit läuft die Vergabe einer Machbarkeitsstudie. Untersucht werden unter anderem eine oberirdische Führung als auch eine Führung im Tunnel entlang des Raderberggürtels. Der vorhandene Straßenraum berücksichtigt bereits die Flächen einer oberirdischen Trasse. Der Grünstreifen wurde entsprechend breit geplant. Der Betrieb der Stadtbahntrasse kann zu Erschütterungen und Lärmemissionen führen. Dies gilt ebenfalls für die im Zusammenhang mit der geplanten Stadtbahnlinie auf der Bonner Straße. Daher ist bei den weiten Pla-	Kenntnisnahme	Für die Planung der Verlängerung der Stadtbahnlinie 13 liegt noch kein formelles Verfahren vor, sodass es keine verfestigte Planung für diesen Bereich gibt. Dementsprechend ist eine Berücksichtigung im vorliegenden Bauleitplanverfahren weder möglich noch erforderlich. Die Planung der Stadtbahnlinie 13 wird vielmehr auf die dann vorgegebenen Bedingungen zu reagieren haben. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass auch bereits im Bestand Wohngebäude entlang der ggf. zukünftigen Trassenführung der Linie 13 vorhanden sind, bei denen die entsprechenden Vorgaben bzgl. Erschütterungen und Lärm einzuhalten sind. Aufgrund der Neuplanung im Plangebiet ergeben sich daher keine unüberwindbaren neuen

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	nungen sowie der künftigen Bebauung zu beachten, dass ausreichende Vorkehrungen zum Schutz vor den Immissionen getroffen werden. Durch das Vorhaben dürfen der KVB keine betrieblichen Einschränkungen durch eventuelle spätere Forderungen entstehen.		Hindernisse oder nicht einzuhaltende Voraussetzungen, sollte zukünftig ein formales Verfahren zur Verlängerung der Stadtbahnlinie 13 aufgenommen werden.
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22 Ihr Schreiben vom 28.09.2021 ging hier erst am 24.11.2021 ein. Eine Stellungnahme war daher innerhalb der von Ihnen gesetzten Frist leider nicht möglich. Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel die angeführte aktuelle Adresse: Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 22 Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln E-Mail-Anschrift: T-Nl-West-Pti-22-AS@telekom.de Bitte kommunizieren Sie unsere Anschrift für den Bereich Köln in Ihrem Hause. Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen KEn - 2021 - 208 - 6335 vom 14.05.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme	Die Stellungnahme vom 14.05.2021 ging im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein. Die Stellungnahme wird somit in der Abwägungstabelle zu diesem Planungsschritt dargestellt und dort unter der Lfd. Nr. 13 (13.1 bis 13.5) geführt.