

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan Nr. 63459/04 –Arbeitstitel: „Stolberger Straße in Köln-Braunsfeld/Ehrenfeld, 1. Änderung“ – eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 20.09.2021 bis zum 11.10.2021 durchgeführt. Im Rahmen einer Abendveranstaltung im Stadthaus am 21.09.2021 wurde das städtebauliche Planungskonzept in einem Livestream mit Online-Dialog vorgestellt. . Es sind 9 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 20.09.2021 bis zum 11.10.2021 eingegangen.

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

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1 1.1	Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Stolberger Straße 92 befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb. Im Rahmen der Planänderung ist der Bestand des Betriebes zu berücksichtigen und dauerhaft zu sichern. Eine Einschränkung des Betriebes durch die geplanten Änderungen der Gewerbegebiete wäre nicht akzeptabel. Dies betrifft insbesondere auch die verkehrliche Erreichbarkeit des Betriebes, die durch das geplante Konzept nicht beeinträchtigt werden darf. Es wird angeregt, dass im Zuge des zu untersuchenden Ausbaus des Zentralstandortes des dort ansässigen Konzerns eine Möglichkeit für die Ansiedlung seiner Kerntätigkeit, d.h. von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht wird. Ungeachtet der Versorgungsfunktion an diesem Standort erweist sich die Etablierung dieser Nutzungen an einer Konzernzentrale als Aushängeschild für das Unternehmen.	Ja	Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde eine umfangreiche Aktenrecherche in Bezug auf die vorhandenen Gewerbebetriebe durchgeführt. Die angestrebte Zonierung im Rahmen der Änderung berücksichtigt hierbei die genehmigten Nutzungen sowie die zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe. Eine Beeinträchtigung der Nutzung ist durch die Bebauungsplanänderung nicht ersichtlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt.
1.2	Im rückwärtigen Bereich der Stolberger Straße 92 ist ferner die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf der sogenannten Gleisharfe vorgesehen. Dies würde nach der derzeitigen Planung zu einer geringeren baulichen Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen Stolberger Str. 92 führen.	Ja	Eine ggfls. notwendige Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung in dem von der Einwenderin bzw. dem Einwender benannten Bereich wird geprüft bzw. im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Dieser Bereich befindet sich überdies zu großen Teilen im Eigentum der Stellungnehmenden. Im Rahmen der oben angesprochenen Planung wird derzeit untersucht, ob und inwieweit diese Flächen für die Entwicklung des Standortes benötigt würden. Für den Fall, dass diese Flächen nicht notwendig wären, darf deren Wegfall als Bauland nicht zu einer Einschränkung der Bebauung des Grundstücks Stolberger Straße 92 führen. Die Verkleinerung des Baugrundstücks würde dazu führen, dass die Erweiterungsmöglichkeiten auf diesem Grundstück deutlich reduziert würden. Für diesen Fall wird angeregt, die relativen Maßfaktoren des Gewerbegebietes entsprechend anzupassen. Im Einzelnen: Das städtebauliche Konzept zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63456/04 sieht vor, dass östlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Alsdorfer Straße“ eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Dies betrifft den ehemals als Bahnanlage genutzten Bereich der sogenannten „Gleisharfe“. Im geltenden Bebauungsplan Nr. 63456/04 vom 02.01.1985 ist diese Fläche als Gewerbegebiet der Zone 3 mit den Maßfaktoren GRZ 0,8 und GFZ 2,0 festgesetzt. Eine Veränderung der Maßfaktoren ist im städtebaulichen Konzept zur Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wird grundsätzlich begrüßt, soweit dadurch nicht die oben angesprochene Planung beeinträchtigt wird. Eine parkähnliche Gestaltung der Fläche könnte eine städtebaulich prägnante Nutzungsgrenze zwischen Wohnen und Gewerbe bilden und führt damit zu einer Aufwertung der früheren Gleisanlage. Würde die Fläche des Gewerbegebietes im Bereich der Gleisharfe ohne Anpassung der Maßfaktoren verkleinert,		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	wäre die bauliche Nutzung des Grundstücks Stolberger Str. 92 beschränkt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO für das Baugrundstück Stolberger Str. 92 auch ein Bereich zu berücksichtigen, der nun als Grünfläche festgesetzt werden soll. Die auf dem Baugrundstück höchstzulässige Grundfläche würde durch die Begrenzung der Baufläche bei unveränderter festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) daher eingeschränkt. Die bisherige Planung bewirkt daher eine Beeinträchtigung des Grundstück Stolberger Str. 92.		
1.3	Das städtebauliche Konzept sieht vor, die derzeit als private Zufahrtstraße genutzte ehemalige Gleistrasse als Fuß- und Radweg sowie als Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Es wird angeregt, planungsrechtlich auch eine Überbauung der Verkehrsflächen zu ermöglichen, um eine bauliche Verbindung zwischen den Gebäuden Stolberger Str. 90 und 92 schaffen zu können. Es wird begrüßt, dass bei der Umsetzung der Rad- und Fußwegverbindung auch die Belange der anliegenden Gewerbebetriebe durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche berücksichtigt wurden. Andererseits dürfen die vorgesehenen Wegebeziehungen im Plan nicht zu einer Einschränkung der Bebauung führen. Beidseits der geplanten Straßenverkehrsfläche befinden sich Bürogebäude, die von unterschiedlichen Abteilungen oder verbundenen Unternehmen eines Unternehmens genutzt werden. Es ist grundsätzlich angedacht, durch eine bauliche Verbindung der Gebäude einen barrierefreien Übergang in einem Obergeschoss zu schaffen und die bereits heute bestehende Zufahrt zu überbauen. Dies wäre im Rahmen der aktuellen Ausweisung als Gewerbegebiet ohne weiteres zulässig. Bei einer Festsetzung als Straßenverkehrsfläche wäre dies nicht der Fall. Daher wird angeregt, eine Überbauung der Verkehrsfläche zum Zwecke	Nein	Es wird darauf hingewiesen das der von der Einwenderin bzw. dem Einwender benannte Bereich zwischen der Stolberger Straße 90 und 92 auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 63459/04 vom 02.01.1985 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Bebauungsplanänderung setzt lediglich für den ehemaligen Bereich der Güterbahntrasse eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung fest. Eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen der Stolberger Straße 92 und 90 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zulässig.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	der Verbindung der anliegenden Bürogebäude planungsrechtlich zu ermöglichen.		
2	Es wird begrüßt, dass der gesamte Block zum Gegenstand der Planung und der Bürgerbeteiligung wird. Die Planung eines Radweges von der Gleisharfe zur Stolberger Straße wird begrüßt. Die Erschließung der Kita auf dem Pandion-Grundstück ist unzureichend. Es muss mit Bring- und Abholverkehr mit dem Auto gerechnet werden. Es wird vorgeschlagen, parallel des Rad- und Fußwegs von der Stolberger Straße aus eine Stichstraße für Autos bis zur Gleisharfe vorzusehen. Diese Stichstraße mit Wendemöglichkeit und Parkplätzen am Ende der Stichstraße könnte für die Erschließung der Kita mit genutzt werden. Es müsste dann von den Parkplätzen und der Wendevorrichtung einen Fußweg quer durch die Grünfläche der Gleisharfe geben. Damit könnte diese Stichstraße zumindest einen Teil des Bring- und Abholverkehrs zur Kita aufnehmen und damit die Wohnstraßen von diesem Verkehr entlasten.	Nein	Die Planung und Sicherung der benannten Kindertagesstätte erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 63457/03 "Wohnbebauung Alsdorfer Straße". Hierfür wurde eine verkehrstechnische Untersuchung auch unter Hinblick der zu erwartenden Verkehre für die Kindertagesstätte (Bring- und Holverkehre inkl. Mitarbeiter) erarbeitet. Das Gutachten zeigt auf, dass die zu erwartenden Verkehre von den Bestandsstraßen (Alsdorfer Straße) vollumfänglich abgewickelt werden können. Die von der Einwenderin bzw. dem Einwender benannte Erschließung (Fortführung der Stichstraße) ist nicht Gegenstand des Verfahrens, da hierfür aufgrund der Ergebnisse des o. g. Verkehrsgutachtens kein Bedarf besteht. Darüber hinaus wird angemerkt, dass die geplante Stichstraße auch der Erschließung von bestehenden Gewerbebetrieben in der Umgebung dient und daher aus Verkehrssicherheitsgründen von der Erschließung der Kindertagesstätte entkoppelt werden sollte. Das im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehene Fußwegenetz, wird jedoch die fußläufige Erschließung der Kindertagesstätte unterstützen bzw. fördern.
3	Es wird vorgeschlagen, die Alsdorfer Straße zwischen Maarweg und St.-Vither-Straße dauerhaft zur Einbahnstraße zu machen. Begründung: Die Alsdorfer Straße ist eine Tempo-30-Zone. Auf der rechten Straßenseite parken Autos. Die Alsdorfer Straße ist mit Kopfsteinpflaster ausgelegt, was schon jetzt eine gewisse Lärmbelästigung verursacht. Zudem befindet sich an der Einmündung in die St.-Vither-Straße ein beliebter Kinderspielplatz. Es wird befürchtet, dass erheblicher Mehrverkehr entstehen könnte.	Nein	Die Stellungnahme bezieht sich auf Inhalte des Bebauungsplanverfahrens Nr. 63457/03 "Wohnbebauung Alsdorfer Straße". Das Planungskonzept des vorher genannten Bebauungsplanes sieht für den Bereich Alsdorfer Straße lediglich eine Zufahrtssituation zur Tiefgarage vor. Die Haupteerschließung (Zu- und Ausfahrt) erfolgt über die nördlich geplante Planstraße vom Maarweg aus. Der Sachverhalt ist in den Bebauungsplan-Unterlagen zum Verfahren „Wohnbebauung Alsdorfer Straße“ bereits enthalten bzw. berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Das Verkehrsgutachten sieht für das städtebauliche Konzept einen Verkehrsanteil von ca. 20 % für die zu erwartenden Verkehre im Bereich der Alsdorfer Straße vor. Die hierdurch entstehende Zunahme an Verkehren wird durch das Gutachten als verträglich angesehen. Eine Einbahnstraßenregelung für diesen Bereich ist nicht Gegenstand der Planung.
4 4.1	Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Planung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) entlang der alten Gleistrassen (Auszug Aushangplakat). Die Wegeverbindung war in der 1. Änderung im Frühjahr 2021 durchgehend vom Maarweg bis Oskar-Jäger-Straße dargestellt. Aktuell fehlt das Teilstück vom Maarweg bis zum Pandion-Grundstück. Dieses Teilstück liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnbebauung Alsdorfer Straße. Wie wird sichergestellt, dass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) im VEP des Investors ausschließlich als Fuß -und Radweg dargestellt wird und nicht als Zufahrt für die neue Tiefgarage einschl. Wendehammer?	ja	Das von der Einwenderin bzw. dem Einwender benannte Teilstück des Bebauungsplanes Nr. 63457/03 "Wohnbebauung Alsdorfer Straße" wird im Rahmen des Verfahrens als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche wird in Teilen als Fuß- und Radweg gestaltet, um die übergeordnete Zielsetzung einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung zu ermöglichen. Darüber hinaus dient das Teilstück jedoch auch der Pkw-Erschließung des neuen Wohnquartieres (Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage) sowie der bestehenden angrenzenden nördlichen Gewerbetriebe. Darüber hinaus dient die benannte Verkehrsführung auch zur Entlastung der in der Umgebung vorhandenen Bestandsstraßen. Die Bezirksvertretung Ehrenfeld hat als beschlussfassendes Gremium für die Gestaltung der Stichstraße am 13.12.2021 die Verwaltung beauftragt, die Variante 1: Fahrradstraße mit baulichem Gehweg umzusetzen, um die Erschließung des Wohnbauvorhabens Alsdorfer Straße zu sichern. Die Gestaltung, Entwicklung sowie Ausführung der geplanten Stichstraße (Planstraße) wird auf Grundlage des Beschlusses im Rahmen des weiteren Verfahrens mit den entsprechenden Dienststellen (Amt 664/3) abgestimmt und im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 63457/03 "Wohnbebauung Alsdorfer Straße" gesichert.
4.2	Der StEA beauftragte am 17.06.2021 die Verwaltung, den schon seit 2004 im „Verkehrskonzept RPBR“ geplanten „Durchstich“ von der Alsdorfer Straße Richtung Osten, „Gewerbestraße/Stolberger Straße, bzw. Oskar-Jäger	Nein	Nach Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses wird eine Anbindung lediglich für zu Fußgehende sowie Radfahrende berücksichtigt. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr werde kritisch gesehen, da hierdurch zusätzliche

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Straße“ im weiteren Verfahren in die Wege zu leiten und durch die planungsrechtliche Festsetzung eines Fuß- und Radwegs eine zukunftsorientierte Mobilitätsplanung zu ermöglichen. Das ist zu kurz gegriffen und nicht zukunftsorientiert, denn der Rahmenplan 2004 sah hier eine Straße in Planung vor. Die Pandion-Planung Alsdorfer Straße sieht im jetzigen Wendehammer der Straße die Parkplätze für die Kita vor. Es ist mit erheblichem Hol - und Bringverkehr zu rechnen. Ein Fuß- und Radweg kann bereits Entlastung bringen, der PKW-Verkehr wird jedoch die Alsdorfer auf Dauer doppelt belasten. Die Argumentation des Stadtplanungsamtes (in der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als Livestream am 21.09.2021) es könne Schleichverkehr entstehen, wäre bei einer intelligenten Einbahnregelung hinfällig. Stattdessen würden alle betroffenen Anliegerstraßen von der Anbindung an die vorhandene Gewerbestraße profitieren.		Verkehr (auch bei einer Einbahnstraßenregelung) innerhalb des Wohngebietes entstehen würden. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die Anbindung von quartiersfremden Verkehren zur Umfahrung des Knotenpunktes Maarweg/Stolberger Straße genutzt werde. Der Stellungnahme wird daher nicht gefolgt.
4.3	Der StEA beauftragte am 17.06.2021 die Verwaltung, die Wandlung von Gewerbeflächen in öffentliche Grünflächen in der „Gleisharfe“ einzuleiten. Für die Bauwagensiedlung „Osterinsel“ soll eine Perspektive vor Ort geschaffen werden. Zur Wahrung der städtebaulichen und immissionschutzrechtlichen Harmonie mit der angrenzenden Planung, werden Teilbereiche der Gewerbegebiete im Planbereich nach der Abstandsliste der Anlage 1 zum Abstandserlass neu gegliedert. Im Rahmen der Änderung zum Bebauungsplan wird für das gesamte Plangebiet auf den Abstandserlass vom 06.06.2007 umgestellt. (Auszug Aushangplakat). Das Stadtplanungsamt argumentiert (in der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als Livestream am 21.09.2021), es könne eine Sondernutzung festgelegt werden. Das habe man aber nicht getan weil: 1. der Bereich zu dicht an der Gewerbenutzung liegt.	Kenntnisnahme	-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	2. erst noch festgestellt werden müsse ob Altlasten im Oberboden vorhanden seien. 3. man wolle die Belange der Bewohnenden sicherstellen, aber das bestehende Gewerbe nicht einschränken. Die Osterinsel könne erstmal bleiben, man würde sich unterhalten. Die Neugliederung von Teilbereichen der Gewerbegebiete erfolgte anscheinend nur hinsichtlich der neu geplanten Pandion Wohnbebauung. Der Verbleib der alternativen Wohnform Osterinsel steht seit Anfang des Verfahrens im Raum. Warum wurde dies bei der Neugliederung bisher nicht berücksichtigt? Anregung: Ausweitung der Zone 3. Auch hier kann eine Gleichbehandlung beider Wohnformen vorausgesetzt werden, da das Risiko des Vorhandenseins von Altlasten im ehemaligen Schrottplatzgelände von Pandion sicher höher einzuschätzen ist als auf der Gleisharfe.	Kenntnisnahme	Die Festsetzung eines Sondergebiets „Alternatives Wohnen“ ist möglich. Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich in seinem Beschluss am 17.06.2021 aber dagegen ausgesprochen und als Zielsetzung für die Bebauungsplanänderung für die Gleisharfe die Festsetzung einer Grünfläche beschlossen. Die Verwaltung ist an diesen Beschluss gebunden. Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche hätte keine bauordnungsrechtlichen Konsequenzen für die Bauwagensiedlung. Unabhängig davon, ob die Bauwagensiedlung Bestandsschutz genießt oder nicht, ist sie bereits nach den aktuellen Festsetzungen (GE) materiell baurechtswidrig. Auch auf einer öffentlichen Grünfläche wäre sie nicht zulässig sein, da bauliche Anlagen dort nur als Nebenanlagen für die Nutzung als Park-/Freifläche zulässig sind (bspw. Sitzbänke, befestigte Wege, etc.) und dies auch nur in einem räumlich untergeordneten Umfang. Der Bestandsschutz würde durch die Festsetzung als Grünfläche nicht aufgehoben. Die Änderung führt zu keinem Konflikt, weil die Nutzung auch bei der aktuellen Festsetzung als GE nur Bestandsschutz hat und dementsprechend hinsichtlich Änderung/Erweiterung eingeschränkt ist. Sollte es keinen Bestandsschutz geben, ist und bleibt die Nutzung formell als auch materiell Baurechtswidrig.
4.4	Nicht Gegenstand des B-Plan Verfahrens sei das Thema Bestandsstraßen. Es wird gewünscht, dass nicht nur auf das Verursacherprinzip hingewiesen wird und darauf, dass das zuständige Amt aufpasse. Daher stellt sich die Frage, ob bereits ein Beweissicherungsverfahren über	Kenntnisnahme	Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung im Wesentlichen eine Bestandssicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe darstellt. Die benannten Abbruch-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	den Zustand der angrenzenden Straßen vor Beginn der Abbrucharbeiten mit entsprechendem Schwerverkehr vom 02.03. bis 30.04.2020 durchgeführt wurde und von wem?		maßnahmen beziehen sich auf das räumlich angrenzende Bebauungsplanverfahren Nr. 63457/03 "Wohnbebauung Alsdorfer Straße".
5 5.1	Die Änderung des Bebauungsplanes wird grundsätzlich für sinnvoll erachtet, da mit dem Projekt Alsdorfer Straße eine Wohnbebauung innerhalb eines Gewerbegebietes entstehen soll. Dies wurde bereits intensiv in einem Bürgerbeteiligungsverfahren in 2019 mit Anwohnern besprochen, auch wurde ab Ende 2018 bis in 2020 hinein dies intensiv im Rahmenplanungsbeirat, BV3 und BV4 erörtert - im März 2019 gab es erstmalig dazu eine Sondersitzung mit BV3/BV4; Stellungnahmen, Entscheidungen und Empfehlungen wurden ausgesprochen. Entsprechende Unterlagen und die Stellungnahme von damals sind der jetzigen Stellungnahme beigelegt. Einige Punkte werden gesondert dargelegt.	Kenntnisnahme	-
5.2	Alternative Erschließung der Wohnbebauung über den Maarweg, um die Bestandsstraßen vom Neuverkehr möglichst frei zu halten: Eine Konfliktsituation/Verdrängung mit einem Fuß- und Radweg darf nicht entstehen. Die in der Bebauungsplanung alleinige Betrachtung des Fuß- und Radweges wird kritisch gesehen. Werden hier Fakten geschaffen, die eine Alternative Erschließung unmöglich machen?	Ja	Die Stellungnahme bezieht sich auf Inhalte des Bebauungsplanverfahrens Nr. 63457/03 "Wohnbebauung Alsdorfer Straße". Die Erschließungsstraße vom Maarweg zum neu geplanten Wohnquartier dient auch der PKW-Erschließung. In diesem Bereich wird eine Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage vorgesehen. Dies dient auch zur Entlastung der angesprochenen Bestandsstraßen. <i>Siehe Stellungnahme 4.1</i>
5.3	Über die Alsdorfer Str. sollte maximal nur eine Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehen werden, damit die primäre Erschließung über den Maarweg verläuft.	Ja	Die Stellungnahme bezieht sich auf Inhalte des Bebauungsplanverfahrens Nr. 63457/03 "Wohnbebauung Alsdorfer Straße". Der Sachverhalt ist Bestandteil des vorher benannten Bebauungsplanes.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
5.4	Sicherung der Wegeverbindung für nicht-motorisierten Verkehr zwischen Alsdorfer Str. und Industriestr. Dies ist der Planung zu berücksichtigen.	Ja	Die von der Einwenderin bzw. dem Einwender benannte Wegeverbindung für zu Fußgehende und Radfahrende ist bereits Bestandteil der vorliegenden Planung. Ein Teilbereich der benannten Erschließung ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 63457/03 "Wohnbebauung Alsdorfer Straße".
5.5	Gebäudehöhe und -dichte der geplanten Wohnbebauung entspricht nicht dem zitierten Rahmenplan (geplante GFZ >> 1,0)	Nein	Die Stellungnahme bezieht sich auf Inhalte des Bebauungsplanverfahrens Nr. 63457/03 "Wohnbebauung Alsdorfer Straße". Es besteht ein akuter Bedarf an Wohnraum in Köln. Die Dichte des vorher benannten Planvorhabens ist städtebaulich verträglich und auch in Bezug auf den angrenzenden Bestand vertretbar. Die Planung ist vergleichbar mit anderen umliegenden Projekten im Bezirk Ehrenfeld und Lindenthal.
5.6	Der geplante Parkplatzschlüssel sei zu gering (auch im Vergleich zum Status Quo im Umfeld), Rechtmäßigkeit konnte in 2019/2020 nicht erklärt werden, da alle Punkte die zu einer Reduzierung des Parkplatzschlüssel führen könnten, hier nicht gegeben sind.	Nein	Die Stellungnahme bezieht sich auf Inhalte des Bebauungsplanverfahrens Nr. 63457/03 "Wohnbebauung Alsdorfer Straße". Die neue Stellplatzsatzung der Stadt Köln wurde am 17.03.2022 vom Rat der Stadt Köln beschlossen und soll in den kommenden Monaten bekannt gemacht werden. Die Berechnung der notwendigen Stellplätze wurde zwischenzeitlich anhand der Anlage zu Nummer 51.11 VV BauO NRW zusammen mit der für Köln festgelegten möglichen Stellplatzreduktion in Bereichen mit hoher ÖPNV-Erschließungsqualität durchgeführt. Der ÖPNV-Bonus sieht für den Bereich der Alsdorfer Straße eine Reduzierungsmöglichkeit von 20 Prozent vor. Daher liegt der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatzschlüssel bei 0,8. Der Stellplatzschlüssel spiegelt die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben wider.
5.7	In 12 m Tiefe ist eine Ölblase auf dem Gelände festgestellt worden. Dies findet sich nicht in den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung und wird weitestgehend verschwiegen. Ist dies der Grund warum kein ausreichender Stellplatzschlüssel geschaffen wird?	Kenntnisnahme	Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wird auch die von der Einwenderin bzw. dem Einwender benannte Ölblase innerhalb der Planunterlagen zur Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Im angrenzenden Bebauungsplanverfahren Nr. 63457/03 "Wohnbebauung Alsdorfer Straße" ist der Sachverhalt bereits dargestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Die Ölblase wird aufgrund der Tiefe von 12 m, durch das neu geplante Wohnquartier "Wohnbebauung Alsdorfer Straße" sowie die Tiefgaragenplanung nicht tangiert. Eine Konfliktsituation kann daher nicht erkannt werden. Es wird gesondert angemerkt, dass die Überbauung der Ölblase eine Sicherungsmaßnahme darstellt. In Bezug auf den Stellplatzschlüssel wird auf <i>Stellungnahme 5.6</i> verwiesen.
5.8	Falls Sie nochmal eine Flyer-Aktion planen sollten, wäre es schön wenn diese auch da verteilt werden wo die betroffenen Menschen wohnen und nicht dort wo es eigentlich niemanden interessiert. Menschen die dort nicht leben, können eigentlich keinen sinnvollen Beitrag leisten und sollten bei einer Entscheidungsfindung weniger bis gar nicht berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme	-
6 6.1	Der Flächennutzungsplanänderung wird aus dem folgenden Punkt widersprochen: "Auf der ehemaligen Gleistrasse zwischen Maarweg und Stolberger Straße soll eine begrünte Fuß- und Radwegeverbindung entstehen." Der derzeitige Wohn- und Kulturraum werde hierdurch erheblich eingeschränkt bzw. fehle die Vorstellung, dass beide Vorhaben parallel nebeneinander existieren können. Es wird vorgeschlagen, den geplanten Fuß- und Radweg in das Gelände der Pandion zu integrieren. Darüber hinaus werde das Gelände der Osterinsel als sehr gut erschlossen empfunden, daher wird die Etablierung eines weiteren kostspieligen Radweges abgelehnt. Es werde darauf hingewiesen, dass an anderen Orten das Radfahren deutlich gefährlicher und schwieriger sei.	Nein Nein	Der am derzeitigen Standort liegende Wohn- und Kulturraum kann in seiner jetzigen Form, auch bei Ausweisung eines begrünten Fuß- und Radweges im Rahmen der Bebauungsplanänderung, bestehen bleiben. <i>Siehe auch Stellungnahme 4.3</i> Eine Führung des Fuß- und Radweges über das Grundstück der Pandion wird als nicht zielführend angesehen, da eine direkte Anbindung nach Osten Richtung Oskar-Jäger-Straße nicht gegeben ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung des Fuß- und Radweges nicht ausschließlich der Erschließung der Osterinsel diene, sondern als übergeordnete Wegebeziehung für die Stadtteile Ehrenfeld und Lindenthal und bereits in der Rahmenplanung

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld 2004 festgelegt wurde und im Zielbild Kölner Weststadt 2021 ebenfalls verankert ist
6.2	Wenn es im schlimmsten Fall, nach Auswertung der Bodenproben zu der Entscheidung kommt, dass die Oberbodenschicht ausgetauscht werden sollte, wie genau sieht dann der Prozess aus? Wie gestaltet sich der Ablauf, dass die Osterinsel dadurch in ihrem Fortbestand nicht gefährdet wird?	Kenntnisnahme	Durch die geplante Ausweisung der Gleisharfe als öffentliche Grünfläche ist der Schutzanspruch in Bezug auf die vorliegenden Altlasten geringer, wie z. B. bei einer Wohnnutzung. Sollte die Auswertung der Bodenproben trotzdem eine Konfliktsituation in diesem Bereich aufzeigen, wird sich die Verwaltung mit Bewohnerinnen und Bewohner der Bauwagensiedlung zum weiteren Umgang austauschen.
7	Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63459/04 werden auch Gewerbegebiete in Mischgebiete umgewandelt. Des betrifft auch ein Grundstück der Einwenderin bzw. des Einwenders, die/der die Absicht hat, das eigene Grundstück mit einem neuen Gebäudeensemble mit Mischnutzung zu bebauen, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Hierzu gibt es bereits erste Überlegungen, die zum Teil auch schon mit dem Stadtplanungsamt hinsichtlich Nutzung, GFZ und Geschossigkeit abgestimmt wurden. Gerne würden auch die weiteren relevanten Themen mit dem Planungsamt abgestimmt werden, wie z. B. Baufelder oder Textliche Festsetzungen, wenn sie denn angepasst werden, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt nach Satzungsbeschluss gegeben sind. Es wird daher um Auskunft gebeten, wann der geeignete Zeitpunkt wäre, mit der Stadt Köln in Gespräche zum Bebauungsplan 63459/04 bzgl. einer Bebauung einzusteigen. In der Anlage zur Stellungnahme liegen die Erstinformationen zum Konzept (z. b. Gebäudekonfiguration) bei.	Kenntnisnahme	Eine Abstimmung bzw. Erörterung der benannten Punkte mit der Verwaltung kann parallel zum Verfahren erfolgen. Eine Berücksichtigung im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann im Weiteren mit der Verwaltung geprüft werden.
8 8.1	Grundsätzlich wird die Änderung des Bebauungsplanes für sinnvoll gehalten. Es könnte jedoch kein inhaltlicher	Kenntnisnahme	

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Zusammenhang zum Verfahren Wohnbebauung Alsdorfer Straße erkannt werden. Es wird im Folgenden auf die Beteiligungsverfahren in 2019 sowie die Sitzungen des Rahmenplanungsbeirates und der BV 3 und 4 verwiesen. Es werde davon ausgegangen, dass die Ziele der Bebauungsplanänderungen im Einklang mit dem Verfahren Wohnbebauung Alsdorfer Straße stehen. Es werden im Folgenden einzelne Punkte aufgeführt, welche den Stellungnahmen 5.2 bis 5.7 entsprechen.		Die Ziele der Bebauungsplanänderung stehen im Einklang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 63457/03 "Wohnbebauung Alsdorfer Straße". <i>Siehe Stellungnahme 5.2 bis 5.7</i>
9	Die Einwenderin bzw. der Einwender ist Geschäftsführer eines Betriebes in unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet. Es besteht die Befürchtung, dass die Baumaßnahmen zu erheblichen schalltechnischen Belästigen führen können. Jegliche Form der Bodenerschütterung oder sonstiger Baulärm würde aber dazu führen, dass im Atelier keine Aufnahmen stattfinden könnten. Der Geschäftsbetrieb müsste eingestellt werden. Kann mitgeteilt werden, ob und welche Maßnahmen getroffen werden, um die Fortführung des Geschäftsbetriebes zu gewährleisten?	Kenntnisnahme	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung im Wesentlichen eine Bestandssicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe darstellt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und Erweiterungsmöglichkeiten werden durch die Änderung nicht eingeschränkt. Für den räumlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 63457/03 "Wohnbebauung Alsdorfer Straße" wird im Zuge der Bauarbeiten ein entsprechendes Baustellenkonzept mit den Fachdienststellen der Stadtverwaltung abgestimmt, um die Beeinträchtigungen für die angrenzenden Nachbarn sowie Betriebe möglichst gering zu halten.