

Abwägung der Stellungnahmen zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes 73480/06 "Kochwiesenstraße" in Köln-Holweide

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) vom 19.09.2013 bis 18.10.2013 sind insgesamt 66 Stellungnahmen eingegangen. Von den 66 Stellungnahmen sind 2 von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Von den 66 Stellungnahmen sind die Nummern 58 bis 66 nach der Offenlagefrist (18.10.2013) beim Stadtplanungsamt abgestempelt worden, sie sind aber fristgerecht bei der Poststelle eingegangen.

Nachfolgend werden den Stellungnahmen laufende Nummern zugeordnet (1 bis 66), weil aus Datenschutzgründen keine personenbezogenen Daten (z. B. Name und Adresse) aufgeführt werden. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates wird eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt. Die Belange aus den Stellungnahmen, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) werden ermittelt, dargestellt und anschließend bewertet. Die öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und bewertet. Weil die Stellungnahmen im Wesentlichen immer wiederkehrend ähnliche Themen ansprechen, wurde sich in 15 Themen-Bausteinen damit auseinandergesetzt. Die folgenden betroffenen Bausteine-Nummern werden den einzelnen Stellungnahmen zugeordnet.

1. **Allgemein**
2. **Verkehr**
3. **Ruhender Verkehr (private Stellplätze/ öffentliche Parkplätze)**
4. **Kindertagesstätte**
5. **Lärm**
6. **Klima**
7. **Artenschutz**
8. **Erschließungskosten**
9. **Abstände**
10. **Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger / Bekanntmachung**
11. **Wasserschutzgebiet**
12. **Grundwasser / Versickerung**
13. **Mischverkehrsfläche / Einbahnstraßenregelung**
14. **Planungshoheit / Umlegung**
15. **Landwirtschaft**

Nachfolgend werden die Abwägungen zu den einzelnen Themen-Bausteinen dargestellt:

1. Allgemein

In Holweide gibt es kaum noch Möglichkeiten Einfamilienhausgrundstücke bereitzustellen. Der planungsverbindliche Flächennutzungsplan stellt nur noch wenige Wohnbauflächen dar. Ziel der Planung ist es, die Wohnbaulandreservefläche, die kein Naturschutzgebiet ist, im Hinterland entsprechend den Ergebnissen der Raumanalyse Köln-Ost für weites Wohnen zu entwickeln und nicht weiter in die freie Landschaft einzugreifen. Der neue Wohnbereich soll mit Einzelhäusern in I-geschossiger Bauweise sowie Doppel- und Reihenhäusern in II-geschossiger Bauweise verdichtet werden (circa 52 Wohneinheiten). Das geplante Vorhaben dient überwiegend der Realisierung von kostengünstigen und flächensparenden Einfamilienhäusern. Der künftige Standort bietet aufgrund seiner Lage innerhalb eines durch Wohnnutzung geprägten Gebietes unter Ausnutzung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen sehr günstige Voraussetzungen für weiteres Wohnen. Der Bebauungsplan setzt für den Plangeltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest, in dem auch altersgerechtes Wohnen zulässig ist. Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Kommunikationsmitteln kann ohne Probleme durch Anschluss an die bestehenden Netze, insbesondere der Burgwiesenstraße und der Kochwiesenstraße erfolgen.

Die Planung trägt dazu bei, dass die heute vorhandenen unbebauten Flächen teilweise versiegelt werden. Zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen worden, die gleichzeitig Ausgleichsflächen sind.

Deshalb sollen im Bereich der Planstraßen 26 Bäume gepflanzt und die Grundstücksgrenzen mit Hecken eingegrünt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind jeweils entlang der beiden Geh- und Radwege 10 Laubbäume zu pflanzen. Die geplante öffentliche Grünfläche sowie die Hecken und Straßenbäume sollen die ökologische Wirkung und die damit verbundene Einbindung in das Ortsbild verbessern. Insbesondere die Straßenbäume tragen zur optischen Gliederung des Wohngebietes bei und haben einen positiven Einfluss auf die Umgebung. Zusätzlich wird im zentralen Bereich des Planbereiches eine circa 1 500 m² große Öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz festgesetzt. Damit wird der Blockinnenbereich erstmals für die Öffentlichkeit zugänglich, nutzbar und durchlässig.

Durch die Anlage der externen Ausgleichsfläche, unweit des Plangeltungsbereiches mit entsprechenden Pflanzungen, sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes im Naturraum, soweit es möglich ist, wieder ausgeglichen werden. Die festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit den Begrünungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich ermöglichen, dass begrünte Flächen langfristig erhalten bleiben und aufgewertet werden. Sie verhelfen dazu, Lebensräume zu erhalten beziehungsweise neu zu schaffen. Auf diese Weise wird für die Planung ein rechnerischer Ausgleich von circa 100 % für den Eingriff erreicht.

2. Verkehr

Das Baugebiet soll über eine Mischverkehrsfläche, die in die Kochwiesenstraße einmündet und als Ringstraße ausgebaut wird, erschlossen werden.

Die unterschiedlich festgesetzten Breiten der Verkehrsfläche von 6, 7 oder 9 m reichen in den Straßenabschnitten aus, den untergeordneten Verkehr, der in diesem Baugebiet zu erwarten ist, aufzunehmen. Ebenso reichen die Wendeanlagen für das dreiachsige Müllfahrzeug sowie Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge aus.

Eine Verkehrsuntersuchung (vom 16.09.2014) hat das in Holweide vorhandene und zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die geplanten Baugebiete erzeugt wird untersucht und bewertet. Das im Plangebiet zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen bei circa 52 Wohneinheiten (WE), das durch die neuen Einwohner im Baugebiet "Kochwiesenstraße" erzeugt wird, kann durch die umliegenden Straßen ohne weiteres verkraftet werden. Die Verkehrsuntersuchung sollte die verkehrlichen Auswirkungen auf den benachbarten Straßen untersuchen. Im Untersuchungsgebiet konnte festgestellt werden, dass die Verkehrserzeugung durch das Baumwollbleicherei-Quartier, die Kindertagesstätte, die Bäckerei, das Baugebiet Kochwiesenstraße, durch die AXA und durch das geplante Ärztehaus am Holweider Krankenhaus verträglich auf den vorhandenen Straßen abwickelbar ist. Das Untersuchungsgebiet reicht bis zur hochbelasteten Bergisch Gladbacher Straße, die nicht nur in den Hauptverkehrszeiten Probleme in der Abwicklung des Kfz-Verkehrs aufweist. Grundlage für die Untersuchung waren Verkehrsprognosen und verschiedene Varianten der Verkehrserschließung und Verkehrsführung. Die zumeist engen und angebauten Wohnstraßen sind alle in der Lage die Verkehrszunahme aufzunehmen. Bereits heute ist zu den Hauptverkehrszeiten eine hohe Belastung auf der Schnellweider Straße, der Johann-Bensberg-Straße und dem Isenburger Kirchweg vorhanden. Die Anbindung des Neubaugebietes an die Kochwiesenstraße wirkt sich aber nicht weiter negativ auf die umliegenden Straßen aus. Auf dem Straßenzug Johann-Bensberg-Straße und dem Isenburger Kirchweg bestehen bereits in den morgendlichen Spitzenstunden und in den nachmittäglichen Hauptzeiten deutliche Rückstauerscheinungen. Verantwortlich ist dafür die hohe Belastung auf der Bergisch Gladbacher Straße.

Die Neuverkehre aufgrund der Aufsiedlung des Baumwollquartiers aus ca. 500 Fahrten/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr orientieren sich nach dem Verteilungsbild der Untersuchungen ab der Grundstückszufahrt (ca. 80%) in der Kochwiesenstraße vornehmlich in/aus Richtung Burgwiesenstraße und anschließend gleichmäßig in/aus Richtung Johann-Bensberg-Straße sowie Isenburger Kirchweg (jeweils ca. 40%). Im Streckenzug Kochwiesenstraße/Burgwiesenstraße steigen die Gesamtverkehre damit zwar prozentual deutlich an, verbleiben jedoch mit max. 3.100 Kfz/24 h auf einem akzeptablen Niveau für eine Wohnstraße. Die übrigen ca. 20 % Neuverkehre orientieren sich ab der Grundstückszufahrt in/aus Richtung Schweinheimer Straße und anschließend über verschiedene Routen in/aus Richtung Nordosten. Im Zuge der Bergisch Gladbacher Straße stellen sich Neuverkehre in der Größenordnung bis max. 230 Kfz/24 h ein. Diese machen damit einen kaum messbaren Anteil an den Gesamtverkehren von unter 1% aus. Die negativen Einflüsse der zusätzlichen Verkehrserzeugung insgesamt sind somit sehr gering. Um das Verkehrsproblem zu verbessern hat die Bezirksvertretung Mülheim bereits eine Änderung der Verkehrssituation in Holweide im Bereich der Bergisch Gladbacher Straße beschlossen, die kurzfristig umgesetzt werden soll und insgesamt dazu beitragen soll, den Verkehrsfluss zu verbessern. Außerdem werden in der o. g. Verkehrsuntersuchung als sinnvolle Maßnahmen, Änderungen in den Verkehrsführungen und den Verkehrslenkungen gemacht, die insgesamt die verkehrlichen Effekte an den kritischen Netzelementen verbessern könnten.

Im westlichen Planbereich soll eine Anbindung zur Ferdinand-Stücker-Straße durch einen Rad- und Fußweg erfolgen. Damit ist der Blockinnenbereich zukünftig auch von Westen fußläufig an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und erschließt zusätzlich die neue öffentliche Grünfläche mit ihrem geplanten Spielplatz. Eine Durchfahrmöglichkeit oder eine Einbahnstraßenregelung soll hier nicht erfolgen.

3. Ruhender Verkehr (private Stellplätze/ öffentliche Parkplätze)

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze für die Anwohner im Neubaubereich (WA 2) werden ausschließlich auf den Grundstücken als Garagen oder Stellplätze bereitgestellt. Diese sind in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Neben den Stellplätzen und Garagen wird auch für je fünf Wohneinheiten ein öffentlicher Besucherstellplatz als ausreichend angesehen. Die Parkplätze können in der Mischverkehrsfläche untergebracht werden.

4. Kindertagesstätte

Zum Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung (2002) war im Gebiet "Kochwiesenstraße" eine 2-gruppige Kindertagesstätte erforderlich. Im Rahmen der Dienststellenbeteiligung wurde der Bedarf, auch im Hinblick des Neubaubereiches "Baumwollbleicherei", neu überprüft. Zur Bedarfsdeckung wird nunmehr eine 4-gruppige Kindertagesstätte erforderlich. Da der Bebauungsplan "Kochwiesenstraße" erst durch ein nachfolgendes Umlegungsverfahren umgesetzt werden kann, ist zu erwarten, dass der benachbarte Bereich der ehemaligen "Baumwollbleicherei" schneller Baureife erlangen wird. Deshalb wird zur zügigen Bedarfsdeckung und flexiblen Standortsicherung in beiden Baugebieten "Kochwiesenstraße" und "Baumwollbleicherei" ein Standort für eine Kindertagesstätte jeweils für den Bedarf beider Baugebiete vorgesehen. Aber nur einer von beiden Standorten soll realisiert werden. Der andere Standort wird dann zugunsten von Wohnbebauung aufgegeben.

Aus den v. g. Gründen soll ausnahmsweise im Baugebiet eine Kindertagesstätte zulässig sein.

5. Lärm

Das Plangebiet ist Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr auf den umgebenden Straßen und der Schiene, die in circa 60 m Entfernung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft, sowie durch die in der Nachbarschaft bestehenden Gewerbebetriebe (Messemöbelverleihfirma und eine Schreinerei) ausgesetzt. Zur Klärung der bestehenden Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich sind.

Bei einem "Allgemeinen Wohngebiet", wie es im Bebauungsplan festgesetzt ist, liegen die Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005, bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) beziehungsweise 40 dB(A) nachts. Die Pegelbereiche (nach DIN 18005) der Straßenbahnlinien 3 und 18 werden in einer Berechnungshöhe von 2 m und 6 m am Tag eingehalten, in der Nacht werden sie lediglich am Gebäude im Eckbereich Schweinheimer Straße/ überschritten.

Durch die v. g. Gewerbebetriebe an der Kochwiesenstraße werden derzeit keine erheblichen Lärmbelastigungen in der Nachbarschaft verursacht.

Der im Plangebiet vorhandene maßgebliche Außenlärmpegel, insbesondere vom Straßenverkehr von bis zu 70 dB(A) an den der Straße zugewandten Fassaden der vorhandenen Bebauung entlang der Burgwiesenstraße und der Kochwiesenstraße werden überschritten und erfordert ein Bauschalldämmmaß (siehe auch Umweltbericht Nummer 5.2.6.2 in der Satzungs Begründung). Im Plangebiet werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sowie

eine fensterunabhängige Lüftung für Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt. Damit werden passive Lärmschutzmaßnahmen, d. h. die Dimensionierung des Schallschutzes der Außenbauteile und Fenster bestimmt. Somit wird der Schallschutz im Plangebiet durch den passiven Schallschutz der Außenbauteile der Gebäude erzielt.

6. Klima

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer geringen Veränderung des lokalen Kleinklimas in Bezug auf Frisch- und Kaltluft. Das Umfeld wird dadurch nicht erheblich betroffen. Im Plangebiet besteht bereits eine Immissionsvorbelastung durch den Straßenverkehr, die sich nur gering bis mäßig durch die Planung verschlechtern wird. Die Planung ist das ausgewogene Ergebnis einerseits die Wohnbaulandreserve gemäß Flächennutzungsplan zu entwickeln und andererseits die Erfordernisse des Klimaschutzes, soweit es möglich ist, zu berücksichtigen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, wie die öffentliche Grünfläche, die 36 Baumpflanzungen, die Dachbegrünung auf Flachdächern und die lockere Wohnbebauung, fällt die durch die Umsetzung der Planung zu erwartende städtische Überwärmung deutlich schwächer aus als dies bei einer höheren baulichen Verdichtung der Fäll wäre.

Bei Umsetzung der Planung nehmen die Emissionen aus dem Kfz-Verkehr und dem Hausbrand im Plangebiet zu. Die Zunahme des Hausbrandes hängt insbesondere von den energetischen Qualitäten der neuen Häuser ab. Die Emissionen werden entsprechend der geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens und der wenigen Häuser eher gering bis mäßig ausfallen.

7. Artenschutz

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wurde durch Geländebegehungen von März bis Juni 2008 erfasst. Dabei werden zur Darstellung der Biotope im Kontext auch die benachbarten Flächen betrachtet. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden durch die Planung nicht vorbereitet. Durch die Anlage der externen Ausgleichsfläche, unweit des Plangeltungsbereiches mit entsprechenden Pflanzungen, sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes im Naturraum, soweit es möglich ist, wieder ausgeglichen werden.

Das Gebiet wird durch Gartenbrachen charakterisiert. Aus der zunehmend verwildernden Fläche ragen zahlreiche hohe Bäume auf, darunter viele standortfremde Koniferen. Zum Altbaumbestand gesellen sich durch Sukzession zunehmend standorttypische Laubgehölze.

Der Bereich übernimmt trotz der Frequentierung durch den Menschen eine Funktion als Trittstein in der Biotopvernetzung der Ortslage. Diese Teilflächen sind von geringerem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften.

In den kleinteiligen privaten Gartenflächen besteht ein unterschiedlicher Nutzungs- und Extensivierungsgrad dieser Flächen. Wegen ihrer geringen Ausdehnung sind sie lediglich ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlich strukturierter Lebensräume. Der Wert für Arten und Lebensgemeinschaften - zu nennen sind hier Insekten, hecken- und bodenbrütende Vogelarten und Kleinsäuger - ist als mittel bis hoch einzustufen. Einschränkend wirkt die isolierte Lage innerhalb der Randbebauung ohne Anschluss an die freie Landschaft.

Die Errichtung der neuen baulichen Anlagen und die Befestigung der Oberfläche führen dazu, dass es zwangsläufig zur Beseitigung der vorhandenen Biotopstrukturen kommt. Sie werden im Plangebiet auch nicht an anderer Stelle kompensiert. Eine Verminderung des Eingriffs soll durch Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken erfolgen.

Mit dem Fällen der vorhandenen Gehölze werden zwangsläufig Lebensraumstrukturen der dort lebenden Vögel und Kleinsäuger beseitigt. Zum Ersatz dieser Strukturen werden im Plangebiet Hecken als Einfriedungen festgesetzt, die den bereits dort lebenden Tierarten das Fortbestehen auf dem von der Planung betroffenen Gebiet ermöglichen. Desgleichen stellen die linearen Heckenstrukturen einen Ersatz für den durch die Bebauung verursachten Verlust von Verbindungskorridoren für die lokal vorkommenden und artenschutzrechtlich relevanten Vogelpopulationen dar. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Carports und Garagen extensiv zu begrünen sind.

Die Vogelfauna des Plangebietes wurde ebenfalls von März bis Juni 2008 durch 7 Begehungen erfasst. Von den 28 erfassten Vogelarten sind der Turmfalke und der Grünspecht als streng geschützt, die anderen Vogelarten als besonders geschützt eingestuft. Die Eule und Arten der Roten Liste wurden mit Ausnahme des Haussperlings, der auf der Vorwarnliste steht, nicht gefunden. Zahlreiche Vogelarten nutzen das Plangebiet als Bruthabitat, die beiden streng geschützten Vogelarten sind im Plangebiet Gäste und brüten außerhalb. Weiterhin wurden im Plangebiet bei fünf Begehungen und dem Einsatz von Horchboxen wenige Exemplare der Zwergfledermaus, des Großen Abendseglers und einige Myotisarten nachgewiesen. Die streng geschützten Fledermausarten nutzen das Plangebiet als Jagdhabitat, Fledermausquartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Zusätzlich wurde ein Eichhörnchen in einem Vorgarten beobachtet, das als besonders geschützt eingestuft ist. Kröten und Eidechsen wurden nicht gefunden.

Für die lediglich besonders geschützten Arten kann unterstellt werden, dass diese bei Verlust des Brutplatzes in benachbarte Reviere ausweichen, so dass für diese Arten lediglich Individuenverluste durch zum Beispiel Baumaßnahmen ausgeschlossen werden müssen.

Die beiden als planungsrelevant eingestuften Vogelarten, die im Plangebiet kartiert wurden (Turmfalke, Grünspecht), nutzen das Plangebiet als Nahungshabitat. Dieses steht nicht unter dem Schutz gemäß BNatSchG, so dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auslösen würden.

Bei Umsetzung der Planung ist eine Verringerung der Brutpaare von Vogelarten zu erwarten, die an die überplanten Gehölze gebunden sind. Daher ist eine terminierte Baufeldräumung wichtig, um keine Individuenverluste herbeizuführen. Unter den betroffenen Vogelarten ist lediglich die Gartengrasmücke zu nennen, deren Bestand in Köln als selten gilt. Eine erhebliche Verschlechterung der lokalen Population dieser Art ist jedoch nicht zu erwarten. Es wurde lediglich ein Brutpaar kartiert, das in der Umgebung adäquate Nistbereiche vorfinden wird. Andere Vogelarten, die an vorhandenen Häusern beziehungsweise im Umfeld brüten, sind durch die Planung nicht betroffen.

Für die kartierten Fledermäuse wird das Plangebiet als Jagdhabitat erheblich eingeschränkt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG werden durch die Planung auch bezogen auf die Fledermäuse nicht ausgelöst.

Durch Baumpflanzungen im Straßenland und der öffentlichen Grünfläche kann die Einschränkung der Biotopvernetzung zwischen den geschützten Landschaftsbestandteilen gemindert werden und Leitlinien für die Fledermäuse geschaffen werden. Die vorhandene Weide mit der potenziellen Bruthöhle wird als zu erhaltender Baum festgesetzt und somit langfristig erhalten.

8. Erschließungskosten

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die Erschließungsanlagen Schweinheimer Straße, Kochwiesenstraße und Burgwiesenstraße gesichert. Bei der Schweinheimer Straße handelt es sich um eine "vorhandene Straße" im Sinne des § 242 Absatz 1 BauGB, für die keine Erschließungsbeiträge erhoben werden können. Auch für die Kochwiesenstraße ist die Erschließungsbeitragsfrage ausgeräumt. Bei der Burgwiesenstraße steht nur noch die Abrechnung des Aufwandes für den Erwerb und die Freilegung der Flächen der Erschließungsanlage aus. Die Ferdinand-Stücker-Straße wurde bereits abgerechnet.

Die Erschließungskosten errechnen sich nach der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Köln. Für das Neubaugebiet werden noch Erschließungsbeiträge erhoben.

9. Abstände

Dem Städtebaurecht steht ein Instrumentarium zur Verfügung, um die aus städtebaulichen Gründen erforderlichen Abstände und Freiflächen zwischen baulichen Anlagen zu regeln. Diese Abstände können u. a., wie im vorliegenden Fall, durch die Bestimmungen von Baugrenzen und Bautiefen festgesetzt werden. Das gleiche geschieht durch die Festsetzung des Maßes der Nutzung, durch die Grundflächenzahl, da hier der Anteil der Freifläche zu den überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt wird. Außerdem gibt es die Regelung der Mindestgrenzabstände nach Landesrecht. Die Abstandvorschriften des Bauordnungsrechtes und die planungsrechtlichen Vorschriften haben ein gemeinsames Ziel, nämlich das einer geordneten Bebauung im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Alle aus Gründen des Städtebaues, des Brandschutzes, der Belichtung und Belüftung sowie der Sozialpflege erforderlichen Abstände sind in den vorgenannten Regelungen zusammengefasst. Hier werden die vorstehenden Gesichtspunkte für die erforderlichen Mindestabstände sichergestellt, deshalb kann davon ausgegangen werden, dass dadurch auch die Wahrung möglicher anderer Gesichtspunkte gewährleistet ist.

10. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger / Bekanntmachung

Das BauGB sieht eine zweistufige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger beim Bauleitplanverfahren vor. Als erstes findet die "vorgezogene" Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt – die Bürgerbeteiligung hat am 10.02.2002 stattgefunden, wobei zusätzlich eine Frist für Stellungnahmen bis zum 20.12.2002 gegeben wurde.– und daran anschließend erfolgt die "förmliche" Bürgerbeteiligung, die öffentliche Auslegung (Offenlage) nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die "vorgezogene" Bürgerbeteiligung dient als Vorstufe zur förmlichen Auslegung. Hier sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Hier verzichten die gesetzlichen Bestimmungen des BauGB auf formale und verfahrensmäßige Anforderungen der Bürgerbeteiligung. Daher unterliegt die Gemeinde insofern keinen Bindungen. Sie entscheidet selbst über Art und Weise der Beteiligung. Der Zeitpunkt für die Durchführung ist nicht festgelegt. Das BauGB fordert lediglich die "möglichst frühzeitige" Durchführung. Ebenso ist eine Beantwortung der eingegangenen Stellungnah-

men nicht vorgesehen. In einem späteren Stadium der Planung erfolgt dann die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfes. Diese "Offenlage" ist gemäß BauGB streng formalisiert, weil ihr eine zentrale Bedeutung zukommt. Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne mit ihrer Begründung einen Monat lang öffentlich auszulegen; während dieses Zeitraums können Anregungen vorgebracht werden, die zu prüfen sind, und die Entscheidung des Rates hierüber ist mitzuteilen. Ort und Dauer der Auslegung ist mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die Art der ortsüblichen Bekanntmachung ist das Amtsblatt der Stadt Köln. Im Amtsblatt wurde der folgende Hinweis gemacht: Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch wurde durchgeführt. Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 05/2013 mit Angaben zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden sowie eine Darstellung der zugrunde liegenden Flächen. Schallimmissionstechnische Untersuchung, 09/2006: Angaben zu Straßen-, Schienen-, Flug- und Gewerbelärm; Artenschutzrechtliches Gutachten, 09/2008: Brutvogelerfassung und Erfassung von Fledermäusen; Archäologische Sachverhaltsermittlung, 04/2011; Solar-energetische Analyse, 03/2004; Stellungnahme über die technische Versickerungsfähigkeit, 06/2010; Weitere Angaben zu Landschaftsplan, Biologischer Vielfalt, Abwasser, Altlasten, Landschaft, Boden, Grundwasser, Klima, Luftschadstoffen (Emission und Immission), Kultur- und sonstigen Sachgütern, Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen. Alle verfügbaren Informationen konnten während der Offenlagefrist beim Stadtplanungsamt eingesehen werden. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 19.09. bis 18.10.2013.

Die gesetzlich vorgeschriebene verfahrensmäßige Beteiligung und Information der Bürger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden eingehalten. Zusätzlich wurde am 11.12.2013 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

11. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes (WSG) Höhenhaus. Die Regelungen der WSG-Verordnung Höhenhaus sind zu beachten. Das Wasserschutzgebiet ist nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.

12. Grundwasser / Versickerung

Aus Geosondagen ist erkennbar, dass im nördlichen Teil des Plangebietes – beeinflusst durch den Strunder Bach – das Grundwasser bis zu 0,9 m unter die Geländeoberkante auftreten kann. Für diesen Fall muss in Teilen des Bebauungsplangebietes mit aufsteigendem Grundwasser gerechnet werden. Insbesondere wenn der Strunder Bach über längere Zeit höhere Wasserstände hat, ist mit steigendem Grundwasser zu rechnen. Deshalb wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, der auf möglicherweise eindringendes Grundwasser in die Gebäude hinweist und dass es sinnvoll sein kann, Objektschutz herzustellen. Das heißt zum Beispiel Öltanks, Gasuhren, Heizung, Strom- und Telefonversorgung sind entsprechend hochwasser-sicher zu installieren. Gegebenenfalls kann es wegen der Grundwasserproblematik sinnvoll sein, auf einen ausgebauten Keller zu verzichten. Gleichzeitig wird auf die besondere Bauweise für Keller und die Gefahren durch Auftrieb der Gebäude bei Hochwasser hingewiesen.

Dort, wo das Plangebiet erstmals bebaut wird, besteht die Versickerungspflicht nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG). Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. In der Regel wird eine Versickerung nur über belebte Bodenschichten zugelassen. Eine Versickerung oder Teilversickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich. Gutachterlich wurde untersucht, ob und inwieweit Möglichkeiten für die Versickerung der Niederschlagswässer gegeben sind. Im Ergebnis kann festge-

stellt werden, dass eine sehr schlechte Durchlässigkeit des Bodens im unmittelbaren Untergrund des Geländes besteht. Eine Flächenversickerung oder die Anlage von Versickerungseinrichtungen in Form von Versickerungsmulden, kombinierten Mulden/Rigolensystemen oder auch Rigolen sind wahrscheinlich wegen der Enge der Bebauung und Einhaltung der erforderlichen Abstände der technischen Einrichtungen von Grenzen und Gebäuden wegen der kleinen Grundstücke nicht möglich. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Ein Trennsystem für den Kanal mit Einleitung in den Strunder Bach ist technisch sehr aufwendig und kommt nicht in Betracht. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann nicht versickert werden. Aus den vorgenannten Gründen sollte hier das Oberflächenwasser in den Kanal eingeleitet werden. Näheres ist mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Köln im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

13. Mischverkehrsfläche / Einbahnstraßenregelung

Das Baugebiet soll über eine Mischverkehrsfläche, die in die Kochwiesenstraße einmündet und als Ringstraße ausgebaut wird, verkehrsberuhigt erschlossen werden. Die unterschiedlich festgesetzten Breiten der Verkehrsfläche von 6, 7 oder 9 m reichen in den Straßenabschnitten aus, den untergeordneten Verkehr von circa 52 Wohneinheiten, der in diesem Baugebiet zu erwarten ist, aufzunehmen. Ebenso reichen die Wendeanlagen für das dreiachsige Müllfahrzeug sowie Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge aus. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch die umliegenden Straßen ohne weiteres verkraftet werden.

Im westlichen Planbereich soll eine Anbindung zur Ferdinand-Stücker-Straße durch einen Rad- und Fußweg erfolgen. Damit ist der Blockinnenbereich zukünftig auch von Westen, aber nur fußläufig, an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und erschließt zusätzlich die neue öffentliche Grünfläche mit ihrem geplanten Spielplatz. Eine Durchfahrmöglichkeit oder eine Einbahnstraßenregelung soll hier nicht erfolgen, weil die Anbindung an die Ferdinand-Stücker-Straße in ihrer Breite als Fahrstraße nicht ausreicht. Außerdem würde damit im Bereich der Planstraßen der Erschließungsverkehr nicht geringer werden, sondern würde grundsätzlich durch das gesamte Baugebiet geführt.

14. Planungshoheit / Umlegung

Jede Gemeinde entscheidet grundsätzlich für ihr Gemeindegebiet, wie Grund und Boden genutzt werden, ob bestimmte Bereiche des Gemeindegebietes z. B. als Grünfläche, für gewerbliche Zwecke und welche zu Wohnzwecken bebaut werden. Man spricht insoweit von der kommunalen Planungshoheit. Gesetzlich bestätigt ist sie im § 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches BauGB. Hiernach sind die Bauleitpläne von Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen. Auch nach Artikel 28 Absatz 2 Satz 1 des Grundgesetzes muss den Gemeinden das Recht gewährleistet werden, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Diese verfassungsrechtliche Garantie ist die Grundlage der gemeindlichen Planungshoheit. Daraus folgt, zuständig für die Bauleitplanung ist die Gemeinde.

Damit hat die Gemeinde die Befugnis, planerische Festsetzungen, ggf. auch ohne Zustimmung der Eigentümerinnen und -eigentümer, zu treffen. Dennoch ist die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in das Planverfahren ein vorgeschriebenes Ziel, das der Beschaffung und Vervollständigung des notwendigen Abwägungsmaterials dient. Das BauGB sieht eine zweistufige Beteiligung der Bürger vor. Als erstes die "vorgezogene" Bürgerbeteiligung und anschließend die "förmliche" Bürgerbeteiligung, nämlich die öffentliche Auslegung.

Mit der Planungshoheit der Gemeinde, dem Recht zur Planung, fordert das BauGB, dass die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ist nach Einschätzung sämtlicher politischen Gremien und der Fachverwaltung die Planung zur Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Die Zukunft eines Bereiches kann in ganz erheblichem Umfang z. B. von einem Bebauungsplan beeinflusst werden. Im vorliegenden Bereich wird der Bebauungsplan aufgestellt, um die Ziele der dringenden Wohnraumversorgung zu erreichen. Über die Planungsziele kann man unterschiedliche Auffassungen haben, aber planen heißt ordnen und politisches Wollen.

In der Bauleitplanung als vorausschauende städtebauliche Planung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Auch die vorliegende Planung wird nach Abwägung aller Belange aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf der Grundlage der hohen Standortqualitäten im Ortsteil von Holweide, weitere Bauflächen bereitzustellen, um insbesondere Wohnhäuser errichten zu können. Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf ist das Ergebnis umfangreicher alternativer Entwurfsüberlegungen, die es seit mehr als zehn Jahren gibt, den Freiraum u. a. im Hinterlandbereich landschaftsgerecht, stadtplanerisch sinnvoll und umweltverträglich zu arrondieren.

Da die Umsetzung der städtebaulichen Planung im Regelfall nicht durch die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer selbst herbeigeführt werden kann, muss die Gemeinde hier die Grundstücksneuordnung (durch ein Umlegungsverfahren) durchführen. Dies ist erforderlich, weil die Bauleitplanung als vorausschauende städtebauliche Planung nicht immer Rücksicht auf die vorhandenen Eigentumsgrenzen, aufgrund der Parzellenstruktur, nehmen kann. Darum ist die Bodenordnung (Umlegung) eine unentbehrliche Ergänzung der Bauleitplanung. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, zu schmale oder zu kleine Grundstücke, schräg verlaufende Seitengrenzen oder Grundstücksteile in der Weise neu zu ordnen, dass Grundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung zweckmäßig gestaltet sind.

Die Umlegung ist ein nach Baugesetzbuch rechtlich geregeltes Grundstückstauschverfahren. Sie ist keine Enteignung, weil sie nicht nur den Interessen der Allgemeinheit an einer zweckmäßigen Bodennutzung, sondern in gleicher Weise auch den Interessen der betroffenen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer dient. Alle im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke werden rechnerisch zu einer Masse vereinigt, wobei sie alle gleich bewertet werden (als Rohbauland), egal ob sie im Bebauungsplan als Verkehrsfläche oder Baufläche ausgewiesen sind. Aus dieser Masse werden vorab die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen herausgenommen. Die Fläche, die dann noch übrig bleibt, bildet die Verteilungsmasse. Aus ihr erhalten alle beteiligten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer entsprechend den ihnen zustehenden Anteilen bebauungsfähige Grundstücke, möglichst mit vergleichbaren Kriterien wie die eingeworfenen Grundstücke. Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, wenn die Beteiligten mit dem Inhalt des Umlegungsplanes nicht einverstanden sind, dass sie innerhalb eines Monats nach Zustellung der Auszüge Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses stellen können. Über den Antrag entscheidet das Gericht.

15. Landwirtschaft

Die externe Ausgleichsfläche (19.549 m²) befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 73480/05, der für diesen Bereich eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festsetzt. Die Parkanlage ist noch nicht umgesetzt worden. Sie soll zukünftig den im Masterplan Grün dargestellten Grünzug ergänzen. Die Fläche ist in städtischem Besitz und wird derzeit an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet. Bei der Umsetzung des städtebaulichen Planungskonzeptes werden die heutigen landwirtschaftlichen Flächen (circa 4,8 ha) für den Bereich der externen Ausgleichsfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen.

Die Stadt Köln ist bestrebt, im Rahmen der gültigen Pachtverträge, eine sozialverträgliche Umsetzung der Planung zu erreichen.

Zusammenstellung der Stellungnahmen mit ihren laufenden Nummern und den zugeordneten Bausteinen:

Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
1	<p>Hier wird in Jahrzehnten gewachsener prachtvoller Grünbestand vernichtet und an anderer Stelle wird er für viel Geld wieder aufgeforstet und renaturiert. Eine weniger intensive Bebauung und erhalten der Hausgärten wäre schöner und gesünder für Holweide, als die Abholzung des Biotops.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Baustein: 1.</p>
2	<p>Die geplante dichte Bebauung wird die Wohnsituation tiefgreifend verändern. Grünflächen, Rückzugsmöglichkeiten, Ruhe und Verkehrsaufkommen werden durch die Wohndichte von Häusern, Menschen und Autos unverhältnismäßig erhöht. Die bereits heute stark belastete Verkehrssituation, insbesondere zu den Stoßzeiten, kann nicht mehr verkraftet werden. Der Naturraum, die zahlreichen alten Bäume und der Spielraum für zahlreiche Kinder sollten erhalten bleiben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2.</p>
3	<p>Der Dorfcharakter des Viertels und die grüne Lunge von Holweide werden zerstört. Die geplante dichte Bebauung und die Abholzung des alten Baumbestandes nehmen den Anwohnern ihren Rückzugsraum und zerstören den Lebensraum vieler Tiere.</p> <p>Die neuen Grundstücke lassen Einblicke in die vorhandenen Grundstücke zu und beschneiden sie in ihrer Privatsphäre. Die problematische Parkplatzsituation wird weiter verschärft und zusätzlicher Autoverkehr verstärkt die ungelöste Verkehrssituation in Holweide. Die Bebauung der Baumwollbleicherei wird die Situation zusätzlich verschärfen. Die bereits heute stark belastete Verkehrssituation kann, insbesondere zu den Stoßzeiten, nicht mehr verkraften.</p> <p>Außerdem wird sich eine bessere bürgernahe Kommunikationsstruktur gewünscht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 9. / 10.</p>

4	Die Bebauung des begrünten Innenbereiches mit 52 neuen Wohneinheiten, führt zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnqualität durch mehr Verkehr, weniger Grün und mehr Lärm.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 5.
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
5	Ohne sich für die hiesigen Anwohner zu interessieren und was die über die Pläne der Stadt Köln denken, werden sie vor vollendete Tatsachen gestellt. Die Lärmbelästigung wird deutlich erhöht. Probleme ergeben sich aus der Parkplatzknappheit und dem Verkehrsrückstau Richtung Bergisch-Gladbacher-Straße. Der Verkehrskollaps ist vorprogrammiert. Eine schnelle Fahrt für Rettungsfahrzeuge wäre nicht mehr gewährleistet. Außerdem wird die vorhandene Natur noch weiter eingeschränkt, das ist nicht förderlich für die Anwohner.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 5. / 10.
6	Es wird begrüßt, dass die Stadt Köln bezahlbaren Wohnraum schaffen will. Gleichzeitig wird bedauert, dass ca. 300 qm des eigenen Grundstücks abgetreten werden muss. Es sollten nur die städtischen Grundstücke in die Planung einbezogen werden. Außerdem wird die Verschlechterung der Parksituation und eine Zunahme des Durchgangsverkehrs befürchtet.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3.
7	Es wird Einspruch gegen den Bebauungsplan erhoben, weil die Schweinheimer Straße bereits heute an ihrer Belastungsgrenze mit dem Verkehrsaufkommen sei. Der zusätzliche Verkehr wäre für den Bereich der Verkehrskollaps.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2.
8	Es wird sich wegen des zusätzlichen Autoverkehrs, durch den Bebauungsplan und den Bereich Baumwollbleicherei, gegen den Bebauungsplan ausgesprochen. Der Bereich ist bereits heute zu den Stoßzeiten stark frequentiert. Mehr Verkehrslärm und Luftverschmutzung sind damit verbunden. Außerdem wird der natürliche Lebensraum zerstört.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 5. / 6.
9	Es wird gegen den Bebauungsplanentwurf Einspruch eingelegt, weil das Biotop zer-	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen

	stört wird und mehr Autoverkehr und Verkehrslärm entsteht. Seit Jahren wird keine Entlastung der Verkehrsführungen erreicht. Der Planbereich der Baumwollbleicherei führt zu weiteren Belastungen der Anwohner.	Bausteine: 1. / 2. / 4. / 5. / 6.
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
	Außerdem wird hier keine zusätzliche Kindertagesstätte benötigt. Es entstehen Erschließungskosten ohne Nutzen für die Anwohner.	
10	Gegen den Bebauungsplan spricht, dass viele Tiere betroffen sind, dass bereits jetzt schon oft Wasser im Keller steht, wenn das Grundwasser hoch ist. Außerdem ist die Verkehrssituation jetzt schon katastrophal. Wegen der globalen Erwärmung sollten Grünflächen erhalten bleiben. Hier wird das letzte Grün in Holweide zerstört. Die dichte Bebauung muss nicht sein, weil sie Lebensraum zerstört.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 7. / 12.
11	Es wird sich gegen die Neubebauung ausgesprochen, weil die Wohnqualität dadurch erheblich gestört wird. Zu viele Autos und jedes Grün wird zugebaut.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Baustein: 1.
12 und 30	Es werden Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf geltend gemacht, weil der Plan im Innenbereich eine lockere Bebauung und im Randbereich eine dichte Bebauung vorsieht, so dass der freistehende luftige Charakter des eigenen Hauses verloren geht. Das führt zur Wertminderung des Hauses. Nicht verständlich ist, warum auf dem östlichen Nachbargrundstück, weit nach Süden eine Bebauung zulässig ist, die eine teure Stichstraße nötig macht. Auf einem benachbarten 3 Meter breiten Grundstückstreifen ist ein Wegerecht eingetragen und ist derzeit für ein Wohnmobil gepachtet. Wegen der Wasserschutzzone III, musste der Einwänder das Oberflächenwasser über Rigolen versickern, dies führte zu Mehrkosten. Nun ist die neue Bebauung so dicht, dass eine Versickerung nicht mehr möglich ist. Hier wird mit zweierlei Maß gemessen.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 9. / 11. / 12. Zugvögel benutzen auf ihrem Weg einen "inneren Kompass", aber auch den Stand der Sterne oder den Sonnenstand sowie Landmarken zur Orientierung. Landmarken sind in der Regel Autobahnen, beleuchtete Großstädte oder Flussläufe. Es ist nicht davon auszugehen, dass sie durch die wenigen zusätzlichen Häuser bei ihrer Orientierung abgelenkt werden und dies für sie keine Auswirkungen haben wird.

	Die Grünfläche im Plangebiet dient schon seit hunderten von Jahren als Orientierungspunkt für Kraniche, die nach Norden ziehen. Dieses Schauspiel sei zukünftig gefährdet.	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
13	Die Planung zerstört einen Rückzugsraum für die Anwohner und verstärkt die ungelöste Verkehrssituation in Holweide zu einem Verkehrskollaps. Rettungsfahrzeuge bleiben im Verkehr stecken. Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels hat die Stadt ein Projekt 1000 neue Stadtbäume aufgelegt und hier wird vorhandener Baumbestand vernichtet.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2.
14	Es wird im Namen der Eltern Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf eingelegt, weil der Bebauungsplanentwurf einen Teil des Gartens der Eltern mit einplant. Dadurch wird der Garten erheblich verkleinert und bedeutet eine Abwertung der Immobilie. Gegen die Bebauung der übrigen zur Verfügung stehenden Flächen sei nichts einzuwenden.	Der Stellungnahme wird entsprochen. Das angesprochene Grundstück und der Garten werden durch die Neubebauung nicht berührt.
15	Es wird eine weitere Bebauung ohne ein verkehrstechnisches Konzept abgelehnt, weil es seit vielen Jahren keine optimale Verkehrsführung zur Bergisch-Gladbacher-Straße gibt.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2.
16	Es wird angeregt über die zu dichte Bebauung, die unwiderbringlich zerstörten Bäume und die angespannte Situation des Autoverkehrs nachzudenken.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2.
17	Eine weitere Bebauung im Bereich der Kochwiesenstraße und auf dem Gebiet der Baumwollbleicherei wird abgelehnt, weil die Bewältigung des Verkehrs nicht gelöst ist.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2.
18	Es wird gegen den Bebauungsplanentwurf Einspruch eingelegt, weil die vorhandenen Straßen nicht mehr Verkehr aufnehmen können. Die Grünfläche hat einen großen Vorteil für den Stadtteil und soll jetzt sehr eng bebaut werden. Es wird vermutet, dass die Mieter, in der heute ruhigen natürlichen Lage, we-	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 9.

	<p>gen des starken Verkehrs zukünftig nicht mehr dort wohnen wollen.</p> <p>Außerdem ist der Abstand zu den neuen Häusern zu gering, sodass man sich gegenseitig in die Schlafzimmer schauen kann.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
19	Es werden aufgrund des zu erwartenden Baulärms während der Bauphase und des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs nachteilige Auswirkungen auf den Arbeitsplatz befürchtet.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2.
20	<p>Es werden aufgrund des zu erwartenden Baulärms während der Bauphase und des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs nachteilige Auswirkungen auf den Arbeitsplatz befürchtet.</p> <p>Es wird auf die Zerstörung des Biotops mit Auswirkungen auf die vorhandenen Tierarten hingewiesen.</p>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 7.
21	Es wird gegen den Bebauungsplanentwurf ohne Begründung Widerspruch eingelegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Weil die Stellungnahme ohne inhaltliche Begründung vorgebracht wurde, ist eine Abwägung nicht möglich.
22; 25 und 26	<p>Es wird bemängelt, dass in die Natur und das direkte Umfeld eingegriffen wird, ohne dass man auf direktem Wege davon erfährt. Unter Bürgernähe wird etwas anderes verstanden, als bloße Information über das Internet und das Amtsblatt.</p> <p>Es wird der Rückzugsraum zerstört. Biotope und vorhandener Baumbestand werden vernichtet. Spielflächen für Kinder werden zerstört. Es wird höherer Verkehrslärm erwartet und mehr Luftverschmutzung durch den planbedingten Mehrverkehr. Die Bergisch-Gladbacher-Straße kollabiert bereits heute. Es ist unverständlich, dass hier noch mehr Verkehr drüber geleitet werden soll.</p>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 7. / 10.
23	Es wird Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf eingelegt, weil damit negative Einflüsse auf die Fauna und Flora, sowie für die Lebensqualität der Anwohner verbunden sind.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 7. / 5. / 6.

	Des Weiteren wird die sehr problematische Verkehrssituation um ein Vielfaches verschärft und erhöhe die Geräuschbelastung und die Luftverschmutzung.	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
24	<p>Es wird Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf eingelegt, weil die Neubebauung die Lebensqualität erheblich mindert. Der Blick ins Grüne wäre komplett verbaut. Eine nicht unerhebliche Zahl an Bäumen wird gefällt und der Lebensraum für Tiere genommen.</p> <p>Der zusätzliche Verkehr wird zum totalen Chaos führen. Der Mangel an Parkplätzen würde erheblich zunehmen.</p> <p>Es ist nicht vertretbar, dass die Grundstückseigentümer an den Erschließungskosten beteiligt werden sollen.</p> <p>Die Bebauung hat nur Nachteile für alle Eigentümer und Mieter durch zusätzliche Einblicke in die vorhandenen Grundstücke und Wohnungen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 7 / 9.</p>
27	<p>Es wurde mit Erschrecken festgestellt, dass die alten Schrebergärten für eine neue Bebauung erschlossen werden sollen. Der alte Baumbestand mit der schönen Weide und dem Walnussbaum sind Brut- und Rückzugsraum für Spechte, Meisen, Rotkehlchen und Eichhörnchen. Diese Tiere werden aufgrund der neuen Siedlung zum großen Teil verschwinden, auch wenn neuer Baumbestand gepflanzt wird. Hier werde alter Naturbestand zerstört. Außerdem werde der bereits heute starke Verkehr die Luft- und Lärmbelastung durch den zusätzlichen Verkehr verstärken. Die weiteren Belastungen durch die neue Bebauung auf dem Gebiet der Baumwollbleicherei und die Erweiterung des Krankenhauses Holweide kommen hinzu.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 5. / 6. / 7.</p>
28	<p>Gegen den Bebauungsplanentwurf wird Widerspruch eingelegt, weil die Art der dichten Bebauung eine Vielzahl von negativen Einflüssen auf die Flora und Fauna, sowie die Lebensqualitäten der Anwohner hat. Das Biotop, das dem Bauprojekt zum Opfer fallen soll, beherberge viele zum Teil geschützte Tierarten. Darüber hinaus werden</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 5. / 6. / 7.</p>

	<p>viele Bäume entfernt.</p> <p>Die sehr problematische Verkehrssituation werde um ein Vielfaches verschärft und damit auch die Luft- und Lärmbelastung. Dies sei eine unzumutbare Verschlechterung der Lebensqualität.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
29	Warum soll das letzte Fleckchen Grün in Schweinheim bebaut werden? Hier sei es ruhig, grün und es gibt einen schönen Tierbestand dort.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 5. / 7.
31	Es wird Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf eingereicht, weil auf dem Grundstück im Hinterland kein Baufenster analog des Nachbargrundstückes festgesetzt worden sei. Dies sei ein Nachteil gegenüber den Nachbarn.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Ziel des Bebauungsplanes soll es sein die vorhandenen Grundstücke soweit einzubeziehen, wie es das städtebauliche Konzept mit der vorhandenen Bebauung zulässt. Das hier in Rede stehende Grundstück hat eine Tiefe von ca. 70 Meter von der Burgwiesenstraße aus gemessen. Im hinteren Teil des Grundstücks ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung eines zweigeschossigen Doppelhauses möglich. Entlang der Burgwiesenstraße kann ein neues zweigeschossiges Gebäude errichtet werden. Somit ist kein Nachteil für das Grundstück erkennbar. Den dazwischen liegenden Raum durch eine weitere Baureihe zu verdichten ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt, zumal hier noch einige alte bauliche Anlagen vorhanden sind, die nicht zeitnah niedergelegt werden können. Erschwerend kommt hier hinzu, dass die Erschließung dieser hinteren Grundstücksbereiche sehr schwierig und nur durch eine weitere Stichstraße zu ermöglichen wäre.
32	Es wird gegen den Bebauungsplanentwurf Einspruch eingelegt, weil die Beteiligung der Bürger an diesem offenbar sehr kurzfristig geplanten Bauvorhaben unzureichend, nur über das Amtsblatt und das Internet, bekanntgemacht wurde. Außerdem seien die	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 6. / 7. / 10. / 11. / 12.

	<p>Einspruchsfristen nicht gewahrt.</p> <p>Die geplante Bebauung liege direkt am Rand eines Naturschutz- und Trinkwasserschutzgebietes. Es sei aus den veröffentlichten Plänen nicht ersichtlich, wie die Belange des Naturschutzes gewahrt werden. Das Neubaugebiet liege zudem in den</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Aue-Flächen der nahegelegenen Strunde. Die Aue würde zerstört und die Hochwassergefahr würde erheblich steigen. Hinzu kommt, dass ein Rückzugsgebiet von Tieren entfällt und erheblich viele Bäume entfernt würden. Dies kann nicht im Sinne der Klimaziele sein. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden bislang nicht öffentlich gemacht.</p> <p>Bau- und Verkehrslärm in der Bauphase führe zu einer erheblichen Belästigung und Gefährdung der Anwohner und sei den Bürgern nicht zumutbar.</p> <p>Es ist nicht geregelt, wie die Verkehrssituation später aussehen wird, denn der Verkehr des heute bereits belasteten Bereiches würde sich noch verstärken.</p> <p>Es sei nicht ermittelt worden, wie sich das geplante Vorhaben in die Stadt- bzw. Ortsteilplanung einfüge oder möglicherweise dieser widerspreche. Es gebe den Verdacht, wonach der Bedarf an kleineren Einfamilienhäusern erheblich sinke. Der Bau der Großsiedlung wäre dann eine Geldverschwendung und ein erheblicher Eingriff in die Eigentumsrechte.</p> <p>Es sei zu befürchten, dass die Lebensqualität der dort wohnenden Menschen erheblich beeinträchtigt würde wenn der bisher begrünte Bereich wegfällt.</p> <p>Die nicht erfolgte Untersuchung etwaiger Belange stelle einen Verstoß gegen § 2 Abs. 3 Baugesetzbuch dar.</p> <p>Es wird gebeten das Planverfahren umgehend zu stoppen und ein transparentes Verfahren unter Beteiligung der Bürger durchzuführen.</p>	
33	Es werden erhebliche Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben, weil ihr	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen

	Wohnhaus durch die neue Planstraße 1 und die innere Ringstraße sowie die Burgwiesenstraße dreifach durch den Verkehr belastet sei. Die vorhandenen Gärten seien nur noch bedingt als Ruhezone nutzbar. Das geplante Verkehrsaufkommen für die Planstraße 1 werde für unrealistisch gehalten, deshalb werde angeregt, eine zweite Anbindung zur Ferdinand-Stücker-Straße vorzusehen, sodass sich der Verkehr über eine Einbahnstraßenregelung reduziert.	Bausteine: 1. / 2. / 4. / 5. / 6./ 7. / 8. / 9. / 13.
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Die Ansiedlung der geplanten Kindertagesstätte sei im Bereich der Baumwollbleicherei sinnvoller. Statt einer Kindertagesstätte sollte altersgerechtes Wohnen berücksichtigt werden.</p> <p>Es wird sich gegen eine so dichte Bebauung ausgesprochen, weil hierdurch die Lärmbelastung erheblich erhöht werde und die Wohnqualität sich verschlechtere. Im gesamten Plangebiet sei eine Tempo 30-Zone erforderlich. Neben dem erhöhten Verkehrsaufkommen sei Baulärm vorprogrammiert. Steigende Luftverschmutzung sei zu erwarten. Die Verkehrssituation in Holweide werde in Verbindung mit der Baumwollbleicherei weiter verschärft. Hier sei ein Gesamtverkehrskonzept notwendig.</p> <p>Für das Wohnhaus werden Investitionen für den Schallschutz erforderlich, dessen Kosten werden nicht akzeptiert.</p> <p>Durch die verdichtete Bebauung werden Einblicke in die vorhandenen Gärten und Wohnungen möglich und damit Rückzugsräume zerstört.</p> <p>Es werde ein altes Biotop mit geschützten Tieren, wie Fledermäuse, Maulwürfe und diversen Vogelarten zerstört. Nicht mit dem Klimawandel vereinbar sei, dass hier vorhandener Baumbestand vernichtet werde und Kosten für neue Bäume produziert werden. Außerdem wird angezweifelt ob die Ausgleichsflächen umgesetzt werden.</p> <p>Es entstehen Erschließungskosten ohne einen zusätzlichen Nutzen für die Anwohner.</p>	
34	Es wird sich gegen den Bebauungsplan-Entwurf ausgesprochen, weil hier ein Rückzugsraum für die Anwohner und ein Biotop zerstört werden. Geschützten Tierarten,	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 5. / 6. / 7. / 8. / 9. / 10. / 11.

	<p>wie Fledermäuse, diverse Vogelarten finden keinen Schutz mehr durch das kleine Wäldchen.</p> <p>Zusätzlicher Autoverkehr verstärkt die ungelöste Verkehrssituation in Holweide noch weiter und erhöht den Verkehrslärm und die Luftverschmutzung. Die Parkplatzsituation wird verschärft. Rettungswagen bleiben im Verkehr stecken.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Keine Bürgernähe bei der Bekanntmachung des Bebauungsplan-Entwurfes, weil die Informationen nur übers Amtsblatt und das Internet erfolgen.</p> <p>Wertverlust der vorhandenen Objekte und jahrelanger Baulärm während der Bauphase. Erhöhte Ruhestörung durch die dichte Bebauung und die Kindertagesstätte.</p> <p>Es fallen Erschließungskosten für die Anwohner ohne Zusatznutzen, die dazu führen könnten, dass die Eigentümer zum Verkauf gezwungen wären.</p> <p>Der Bereich liegt in der Wasserschutzzone 3. Sickerwasser muss abgeleitet werden.</p> <p>Einblicke in die vorhandenen Grundstücke und Wohnungen der Eigentümer und Mieter durch die Abholzung des Baumbestandes und durch die Nähe der geplanten Objekte.</p> <p>Hier wird vorhandener Baumbestand vernichtet und hat Einfluss auf den fortschreitenden Klimawandel.</p>	
35	<p>Es wird die Verschlechterung der Verkehrssituation vermutet und man kann sich nicht vorstellen, wie mit dieser Verkehrsführung das erhöhte Verkehrsaufkommen bewältigt werden kann. Zusätzlich wird festgestellt, dass sich die Parkplatzsituation verschlechtert.</p> <p>Es sei unverständlich, dass ein Bebauungsplan erstellt werden kann, der viele private Grundstücke mit einbezieht, zumal vermutet wird, dass die Eigentümer kein Interesse haben ihre Grundstücke zu verkaufen. Es könne nicht sein, dass Investoren gegenüber den Anwohnern vorgezogen werden und eine für Tiere und Menschen gut funktionierende Nachbarschaft zerstört werde. Es gibt Eichhörnchen, Fledermäuse, Libel-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 5. / 7. / 8. / 11. / 12. / 14.</p>

	<p>len, Bienen und Vögel. Man sollte die vorhandenen Bereiche schützen.</p> <p>Mit dem damit verbundenen Wertverlust der Immobilie sei man nicht einverstanden. Auch sei man nicht mit den Kosten für Erschließungsbeiträge einverstanden.</p> <p>Die Familie müsste zukünftig auf einer Baustelle mit sehr viel Lärm und Verkehr leben. Es sei ein heftiger Eingriff in die direkte Umgebung und verändere das gesamte Leben in der Siedlung.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
36	<p>Es wird Einspruch gegen den Bebauungsplan-Entwurf eingelegt, weil er einen Teil des Gartens der Vermieter verplane und nehme ein gutes Stück Lebensqualität. Grünflächen erfüllen eine wichtige Funktion als "grüne Lunge" für die Stadt. Die Gartenanlage biete einen Rückzugsraum für Menschen und Tiere, der durch die Bebauung genommen werde.</p> <p>Die vorhandenen Verkehrswege seien nicht in der Lage, den zusätzlichen Verkehr von über fünfzig Wohneinheiten zu verkraften. Ein Verkehrsinfarkt wäre zu befürchten, sodass auch Rettungsfahrzeuge nicht mehr fahren könnten. Außerdem seien nicht genügend Parkplätze geplant, deshalb würde sich die Parkplatzsituation verschlechtern.</p>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 7.
37; 38 und 39	<p>Es gibt Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf, weil das Bauvorhaben einschneidende Auswirkungen auf ihr Leben und ihr Eigentum zur Folge haben würde. Durch die dichte Bebauung werde dauerhaft mit mehr Lärmbelästigung zu rechnen sein. Die bereits heute hohe Verkehrsbelastung werde massiv zunehmen. Das zukünftig nur ca. 200 Fahrzeuge durch das neue Baugebiet verursacht werden sei völlig untertrieben und sei für die heutigen Bewohner unzumutbar. Ein schlüssiges Verkehrskonzept sei nicht erkennbar. Der Verkehr werde noch dadurch verstärkt, dass lediglich eine Ausfahrt für den Neubaubereich erfolgt. Der Verkehrsabfluss sollte auch über die Ferdinand-Stücker-Straße erfolgen. Zum Lärm kämen auch deutlich höhere Luftemissionen auf die Bewohner zu.</p> <p>Durch den Verlust der Grünfläche werde in hohem Maße der Wohn- und Erholungswert mit seltenen Tier- und Pflanzenarten verloren gehen.</p>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 5. / 6. / 8. / 9. / 13.

	<p>Die Privatsphäre der heute nicht einsehbaren Grundstücke würde durch die Neubauten verschlechtert und mindere dadurch die Wohnqualität und den Wert der Immobilie.</p> <p>Nachteile durch Erschließungskosten würden entstehen.</p> <p>Außerdem sei die Informationspolitik der Stadt Köln mehr als schlecht, weil die betroffenen Bürger nicht ausreichend eingebunden werden.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
40 und 63	<p>Es wird Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf eingelegt, weil der Verkehr durch die ca. 52 Wohneinheiten ansteigen und damit die Gefahren für die Anwohner stark ansteigen werden. Die Straßen seien nicht für den Verkehrszuwachs ausgelegt, u. a. z. B. wegen des fehlenden Bürgersteiges auf der Schweinheimer Straße. Die geplanten Wohnhäuser würden die schlechte Parkplatzsituation zusätzlich verschlechtern.</p> <p>Es gibt keine Verkehrsplanung noch ein einheitliches Entwicklungskonzept für Holweide. Die Verkehrssituation ist in den offengelegten Dokumenten nicht erwähnt.</p> <p>Die Planung und die damit vorgesehene Enteignung der Grundstückseigentümer sieht eine Maximierung der Wohneinheiten vor, was dem dörflichen Charakter des Ortes nicht zuträglich sein wird.</p> <p>Wichtig ist der Erhalt der grünen Lunge in Holweide, weil die Ausgleichsfläche nicht das Wohngefühl der Anwohner zurück bringt und weitere Einschränkungen der Landwirtschaft im Ortsteil zur Folge hätte.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 14. / 15.</p>
41	<p>Es wird Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf eingelegt. Die schlechte Mitteilungspolitik gegenüber den Betroffenen Anwohnern wird angesprochen. Viele betroffene Anwohner haben nicht erfahren, dass ein Bebauungsplanentwurf offenliegt und eine Frist zur Abgabe einer Stellungnahme abläuft.</p> <p>In Holweide hat in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine bauliche Zerstückelung stattgefunden, ohne die hier lebenden Menschen mit einzubeziehen, um gemeinsam</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 5. / 7. / 8. / 10.</p>

	<p>zu überlegen, was für sie und ihre Umgebung überhaupt verträglich ist. Die geplanten 52 Wohneinheiten in direkter Sicht- und Hörweite erhöhen die Lärmbelästigung durch zahlreiche Autos und den jahrelangen Baulärm. Die neue Bebauung passt in ihrer Erscheinung und Dichte nicht in die vorhandene Umgebung. Es wird angeregt, dass generationenübergreifendes Wohnen sinnvoller sei.</p> <p>Beteiligung an Erschließungskosten und einschränkende Bauregelungen für das vorhandene Objekt werden befürchtet.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Es wird ein natürlicher Raum zerstört, in dem sehr viele, z. T. geschützte, Tierarten leben.</p> <p>Des Weiteren wird Einspruch gegen die unerträgliche Verkehrssituation erhoben.</p>	
42	<p>Es wird Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf eingelegt, weil die Grünanlage, die als Rückzugsraum für die Bewohner vor dem Stadtrubel dient, entfernt werden soll. Mit dem Bebauungsplan wird ein großer Teil an Lebensqualität genommen, zumal in den nächsten Jahren mit Baulärm zu rechnen ist.</p> <p>Außerdem ist das Straßennetz nicht dazu ausgelegt noch weitere Autos aufzunehmen.</p>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 5.
43	<p>Die dichte Bebauung wird abgelehnt, deshalb wird Widerspruch zum Bebauungsplanentwurf eingelegt. Der Garten wird für Kinder und Familie als geschützter Bereich genutzt und soll auch weiterhin erhalten bleiben. Es wird befürchtet, dass durch die neuen Baugebiete im Umfeld jahrelang Baulärm die Lebensqualität einschränken wird.</p> <p>Das heute bereits völlig unzureichende Straßennetz ist für eine weitere Besiedelung dieses Gebietes nicht geeignet.</p>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2.
44 und 45	<p>Der Rechtsanwalt gibt im Namen der Grundstückseigentümer eine Stellungnahme ab.</p> <p>Es wird festgestellt, dass auf der Fläche eine Vielfalt an seltenen Tieren und seltenen</p>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 4. / 5. / 7. / 8. / 9. / 14.

	<p>Pflanzen zu finden sind.</p> <p>Durch den Bau der 52 Wohneinheiten mit Kindergarten und Ringstraße wird der Erholungszweck vereitelt und zusätzlicher Verkehrslärm wird die Anwohner belasten. Es wird befürchtet, dass der Verkehrslärm dauerhafte Entwicklungsschäden der Kinder verursachen wird. Der Außenbereich wird für Erholung und Fitness genutzt. Nach dem Bau der Wohnhäuser wird dieser Außenbereich nur noch eingeschränkt nutzbar sein und bedeute eine erhebliche Verletzung der Privatsphäre. Zudem nimmt die geplante zweigeschossige Bebauung des Innenbereichs den umliegenden Gebäuden die Sonne, Durchlüftung und die Sicht.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Die Umwidmung des Gartenlandes in Bauland mit Gebäuden und einer Ringstraße komme einem enteignungsgleichen Eingriff gleich. Außerdem würden bei der Realisierung der Planung Erschließungskosten entstehen.</p> <p>Die geplante Kindertagesstätte ist nicht sinnvoll, weil es fraglich ist, ob diese Plätze langfristig benötigt werden. Ein Kindergarten muss nicht mitten in einem Wohngebiet platziert sein. Die Planung ist deshalb abzulehnen. Stattdessen sollte die bestehende Kindertagesstätte an der Gesamtschule Holweide oder an der Neufelder Straße ausgebaut und erweitert werden, weil durch das Wohngebiet und den Kindergarten eine Lärmbelästigung gegeben ist, die die Zumutbarkeit erheblich überschreiten.</p> <p>Eine weitere Ringstraße mit 52 Wohneinheiten und Kindergarten würde das Verkehrsaufkommen wenigstens verdoppeln. Dies ist mit der derzeitigen Straßenkonzeption nicht in Einklang zu bringen. Die Straßenkonstruktion ist für große Rettungsfahrzeuge als ungeeignet anzusehen. Die Bebauung der Fläche der Baumwollbleicherei verschärft die Situation. Außerdem ist zu befürchten, dass sich die Parkplatzsituation durch das geplante Bauvorhaben weiter verschlechtert.</p> <p>Die geplante Siedlung sollte in die sogenannte Ausgleichsfläche verlegt und hier eine Parkanlage angelegt werden, weil es hier bereits eine erschlossene Verkehrsstrecke gibt. Durch die ersatzlose Vernichtung der beheimateten Kleingärten zeigt sich ein erheblicher Abwägungsmangel im Entwurf des Bebauungsplanes.</p> <p>Im beplanten Bereich haben sich eine üppige Vegetation und Tiere (Fledermäuse und</p>	

	<p>Feldhamster) entwickelt, deren Beseitigung nicht zu verantworten ist. Letztlich liegt das Gebiet in einem Wasserschutzgebiet und die Bebauung mit 52 Wohneinheiten nebst Kindergarten würde das Ökosystem unverantwortlich belasten. Hier wird eine "Grüne Lunge" beseitigt ohne Kompensation.</p> <p>Die in die Abwägung einzustellenden Belange wurden weder vollständig ermittelt, noch mit dem gebührenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Der Bebauungsplanentwurf krankt an einer ordnungsgemäßen Abwägung. Es wurde keine Rücksicht auf die Belange der Anwohner und den Schutz des Eigentums genommen.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
46	<p>Der Rechtsanwalt gibt im Namen der Grundstückseigentümer eine Stellungnahme ab.</p> <p>Es wäre wünschenswert gewesen, insbesondere wegen der massiven Eingriffe in das Eigentum der Bewohner, wenn mit der vorliegenden Planung auf die unmittelbar betroffenen Eigentümer zugegangen worden wäre.</p> <p>Der Bebauungsplan nimmt im südlichen Grundstücksteil eine Überplanung vor, die die vorhandene Bebauung nicht berücksichtigt und sie auf den Bestandsschutz setzt. Eine Erweiterung der baulichen Anlagen ist damit ausgeschlossen. Dies stellt einen massiven Eingriff in das Eigentumsrecht dar. Es ist kein städtebaulicher Grund ersichtlich, dass Baufenster so auf dem Grundstück anzuordnen, dass die vorhandene Bebauung aufnimmt und moderate Erweiterungen vorsieht. Auf anderen Grundstücken sind die Baufenster so vorgenommen worden, dass bauliche Anlagen ganz oder teilweise innerhalb der Baufenster liegen, deshalb ist es nicht nachvollziehbar warum hier anders verfahren wird. Auch in der Begründung ist dieser Umstand nicht erwähnt.</p> <p>Außerdem wird sich gegen die eingeschossige geplante Nachverdichtung im nördlichen Grundstücksbereich ausgesprochen. Das Grundstück wurde erst vor zwei Jahren, aus dem Grund, weil es über einen großen Garten verfügt, erworben. Deshalb kommt es in keinem Fall in Betracht, dass große Teile des Gartenbereiches einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Dass die beiden Gärten unmittelbar aneinander grenzen ist für die Aufenthaltsqualität nicht förderlich. Hierdurch würde unmittelbar Einsichtsmöglichkeiten in den Garten geschaffen. Deshalb wird angeregt auf die Nachverdichtung, auf dem eigenen und benachbarten Grundstück, im rückwärtigen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 8. / 9. / 10. / 14.</p>

	<p>Bereich zu verzichten. Der verbleibende Garten wäre unmittelbar nördlich des Wohnhauses bzw. des Baufensters angeordnet, so dass er über weite Teile des Jahres, aufgrund seiner Größe, nahezu verschattet wäre.</p> <p>Nicht hinnehmbar ist, dass ca. ein Viertel der gesamten Grundstücksfläche mit einer Stichstraße überplant ist, die offenbar im Wege eines Umlegungsverfahrens zwangsweise durchgesetzt werden soll. Diesen rechtswidrigen Eingriff in das geschützte Eigentum wird nicht akzeptiert.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Es wird angeregt, durch eine Umplanung das Grundstück unangetastet zu lassen, so dass die Mandantschaft nicht mit Erschließungskosten belastet wird, die möglicherweise zum Verkauf des Grundstückes führen könnte. Die rückwärtige Erschließung ist weder gewünscht noch bringt sie einen Vorteil.</p> <p>Ein schlüssiges Verkehrskonzept ist nicht zu erkennen. Sowohl das Neubaugebiet der Kochwiesenstraße als auch das Neubaugebiet der Baumwollbleicherei führen zu den Spitzenzeiten zu enormen Belastungen, die durch den Verzicht auf die zwangsweise Nachverdichtung auf den jetzigen Grundstücken reduziert werden könnten.</p> <p>Es wird darum gebeten über das weitere Verfahren und die Termine der geplanten Beratungen und das Ergebnis der Offenlage zu unterrichten.</p>	
47	<p>Die Rechtsanwältin gibt im Namen der Grundstückseigentümer eine Stellungnahme ab.</p> <p>Die Mandantschaft lehnt es ab, dass der vorhandene Garten- und Ruhebereich dermaßen verkleinert wird, dass nur noch ca. 60 % der ursprünglichen Grundstücksgröße übrigbleibt und der Abstand zur Grundstücksgrenze beläuft sich dann auf ca. 12 Meter. Dies ist so nah, dass damit eine erhebliche Beeinträchtigung einhergeht.</p> <p>Es wird angezweifelt, dass an dieser Stelle überhaupt Wohnraum geschaffen werden muss. An anderer Stelle gibt es noch Baulandreserven, ohne dass nachbarliche Belan-</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 7. / 9. /14.</p> <p>Der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene mögliche Standort der Kindertagesstätte liegt auf städtischen Grundstücken.</p>

	<p>ge in diesem Ausmaß beeinträchtigt werden. Insbesondere wird hier die Belichtung des Grundstücks als ein erheblicher Eingriff zu befürchten sein.</p> <p>Die Realisierung der Kindertagesstätte kann auch auf den städtischen Grundstücken erfolgen, ohne private Flächen in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass es im Gebiet Eulen, seltene Krötenarten und Eidechsen gibt.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
48	<p>Die Rechtsanwältin gibt im Namen der Grundstückseigentümer eine Stellungnahme ab.</p> <p>Das Grundstück ist derzeit gewerblich genutzt. Für den Fall, dass eine Nutzungsänderung oder eine Änderung dort vorgenommen würde, wäre die Mandantschaft gezwungen sich an die festgesetzten Baufenster zu halten und müssten im Ergebnis das Gebäude verkleinern oder gar abreißen.</p> <p>Für den Fall einer Erweiterung der gewerblichen Nutzung und einem erhöhten Stellplatzbedarf, wäre die Möglichkeit genommen, die Stellplätze im hinteren Bereich des Grundstückes nachzuweisen, weil ein Teilbereich des Grundstückes im Rahmen der Umlegung abgegeben werden soll.</p> <p>Das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ist bekanntlich nicht immer völlig unproblematisch, sodass vermutet wird, dass es mit der neuen Wohnnutzung Probleme gibt. Aus der Begründung des Bebauungsplanes und der geplanten Festsetzung ist nicht erkennbar, in welcher Art und Weise auf die vorhandene Nutzung Rücksicht genommen wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 14.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die hier nach Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen müssen alle wohnverträglich sein. Die heutige Nutzung als Tanzschule, ist als nicht störend einzustufen. Die vorhandenen Nutzungen dürfen bereits heute das Wohnen nicht stören, weil auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken Wohnnutzungen vorhanden sind. Insofern ist auch zukünftig nicht damit zu rechnen, dass sich hier gewerbliche Nutzungen ansiedeln, mit denen das neue Wohngebiet Probleme bekommt.</p>
49 und 55	<p>Es wird sich gegen den Bebauungsplanentwurf ausgesprochen, weil mit vielen negativen Konsequenzen zu rechnen ist. Die geplante Bebauung geht zu Lasten der Gesundheit und auf Kosten der Wohn- und Lebensqualität durch die Verschlechterung der lokalen Luftqualität durch das Entfernen der Grünpflanzen, zusätzliches Verkehrsaufkommen und Hausbrand sowie Lärm durch das höhere Verkehrsaufkommen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 5. / 6. / 7. / 12.</p>

	<p>Verlust von Lebensraum der geschützten Tier- und Pflanzenwelt.</p> <p>Aufgrund der Versiegelung der vorhandenen Grünfläche erhöht sich das Überschwemmungsrisiko für den Strunder Bach.</p>	
50	<p>Telekom</p> <p>Die Telekom wiederholt ihre Stellungnahme vom 14.08.2013, in der sie keine Einwände gegen die Planung hat, sondern lediglich darauf hinweist, dass zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsleitungen versorgt werden müssen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
51	<p>IHK</p> <p>Durch das Bauleitplanverfahren wird der Unternehmensstandort des Mietmöbel-Unternehmens überplant. Mit dem gewährten Bestandsschutz ist man nicht einverstanden. Auch wenn sich das Unternehmen nicht verändern sollte, ist der Abstand von ca. 10 Meter zu den neu entstehenden Einfamilienhäusern zu gering, sodass mit schweren Konflikten gerechnet werden muss.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen</p> <p>Das Grundstück Kochwiesenstraße Nummer 10, auf dem die Mietmöbelfirma ansässig ist, erhält neue überbaubare Flächen. Die Wohnhäuser Burgwiesenstraße 12, 14 und 16 liegen mitten auf dem Grundstück und entsprechen nicht der städtebaulich gewollten einheitlichen Bauflucht entlang der Straßen, deshalb werden sie überplant. Auf den Grundstücken werden entlang der Straße neue Bauflächen festgesetzt.</p> <p>Der Gewerbebetrieb, ist aus Sicht des Immissions-schutzes nur bedingt mit der vorhandenen wie auch geplanten Wohnbebauung vereinbar. Es handelt sich hierbei um den Mietmöbelbetrieb. Die Mietmöbelfirma wird zu Gunsten von Geschosswohnungsbau überplant. Sie stellt Messe-Ausstellern Mobiliar und Dekorationsgegenstände auf Mietbasis für die Dauer der Ausstellung zur Verfügung. Zu diesem Zweck hat das Unternehmen in der Kochwiesenstraße eine Auslieferungshalle gepachtet und unterhält einen Fuhrpark mit 2-3 LKW (max. 7,5 Tonnen). Die Be- und Entladung der Fahrzeuge findet vor der Halle auf dem Betriebsgelände unter anderem mit einem gasbetriebenen</p>

		Gabelstapler statt. Nach Aussage des Geschäftsführers kann die Rückholung der Mietmöbel bei einem verspäteten Messeabbau des Ausstellers zu LKW-Anfahrten des Betriebsgrundstückes auch nach 22:00 Uhr führen. Zur Zeit liegen keine Nachbarbeschwerden insbesondere über Lärmbelästigungen durch das Freiflächengeschehen vor, weil sich die Verladetätigkeiten und die LKW-Anfahrten im Wesentlichen auf den Tagzeitraum (6:00-22:00 Uhr) beschränken und
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
		nächtliche LKW-Anfahrten, wenn überhaupt, auf Ausnahmesituationen reduzieren. Auch ist das Verladegeschehen tagsüber zeitlich begrenzt und es findet an mehreren Tagen keine Tätigkeit auf dem Betriebsgelände statt. Da ein Nachtbetrieb bei der Firma nicht stattfindet und auch bauordnungsrechtlich nicht genehmigt ist, kann die Nutzungsart mit der aktuellen Betriebsgröße nach ihrem allgemeinen Störgrad als "nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb" im Sinne des § 6 BauNVO eingestuft werden, deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen, soweit sie unter Berücksichtigung des Einsatzes neuer Technologien erfolgen, nur zum selben Nutzungszweck ausnahmsweise zulässig sind. Die Emissionen müssen sich mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbaren lassen. Es ist nicht zu erwarten, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch diesen Betrieb über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt werden.
52	Durch die geplante Bebauung wird der Familie und den Anwohnern eine große ursprüngliche Grünfläche und Ruhezone genommen und wird deshalb abgelehnt. Es ist eine grüne Zukunft im urbanen Bereich. Außerdem leben hier viele Tiere, wie Specht,	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 7.

	Fledermäuse und viele Nager. Des Weiteren wird zusätzlicher Autoverkehr stattfinden.	
53	Es wird gegen den Bebauungsplanentwurf Einspruch eingelegt, weil durch die Planung eine wunderbare grüne Lunge zerstört wird. Eine weitere Minderung der Luftschneise wird abgelehnt. Außerdem wird ein artenreiches Biotop, mit Fledermäusen und vielen Vogelarten, zerstört. Hier wird vorhandener Baumbestand vernichtet und beeinträchtigt den fortlaufenden Klimawandel. Der genutzte Freizeitbereich, der von Menschen mit Stadtwohnung ohne Gärten genutzt wird, wird zerstört und an anderer Stelle werden teure Schrebergärten angelegt.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3./ 6. / 7. / 11.
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Die dichte Bebauung wird abgelehnt, weil sie nicht zu der bestehenden Nachbarbebauung passt. Die Grundstücke sind so klein, weil die Stadt keine weiteren Grundstücke ausweist.</p> <p>Der Neubaubereich sollte vom Autoverkehr freigehalten werden, indem sie unterirdisch untergebracht werden, um oberirdisch mehr freien Raum zu gewinnen.</p> <p>Das Plangebiet soll auch weiterhin in der Wasserschutzzone 3 liegen.</p> <p>Wenn die Baumwollbleicherei und die Kochwiesenstraße bebaut werden, können die bereits heute schon völlig überlasteten Straßen den Verkehr nicht mehr bewältigen.</p>	
54	<p>Der Bebauungsplanentwurf wird abgelehnt, weil er die zur Erholung und Entspannung dienenden Gärten zerstört. Es werden Missstände, wie Überbevölkerung, unzureichende Erholungsräume und überforderte Infrastruktur geschaffen. Man soll bereits bei der Planung diese Dinge berücksichtigen und nicht nur den Profit sehen.</p> <p>Außerdem wird ein Verkehrschaos vorprogrammiert, das zu Stoßzeiten nicht zu akzeptieren ist.</p>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2.
56	Es wird gegen den Planentwurf widersprochen, weil die Umsetzung des Bebauungsplanes ein massiver Eingriff in die ländliche Charakteristik des gesamten Viertels ist und damit die Qualität abwertet.	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 10. / 14.

	<p>Durch die Neubaubereiche Kochwiesenstraße und die Baumwollbleicherei wird sich das Verkehrsaufkommen in der Siedlung stark erhöhen, ohne dass es ein tragfähiges Verkehrskonzept gibt. Die räumliche Enge des Straßennetzes berge erhebliche Gefahren und die Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt unweigerlich zum Kollaps. Auch halte sich keiner an die Tempo 30 Zone und der Parkdruck wird sich erhöhen.</p> <p>Bei der Ausgleichsfläche, die heute eine Ackerfläche ist, handelt es sich lediglich um den gesetzlichen Ausgleich. Schutzwürdiger Naturraum und der Erholungswert des heutigen Grabelandes, das jetzt bebaut werden soll, wird nicht ausgeglichen.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
	Die Art der Bürgerbeteiligungen ist nicht mehr zeitgemäß. Die Empörung der von Enteignung oder Wertminderung betroffenen Anwohner zeigt, wie intransparent das Planverfahren angelegt ist. Darum wird eine echte Beteiligung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger gefordert.	
58	Es wird sich für das geführte Gespräch bedankt und angeregt eine ganzheitliche und nachhaltige Verkehrsuntersuchung unter Berücksichtigung aller weiteren Projekte entsprechend der Integrierten Raumanalyse durchzuführen.	Der Stellungnahme wird entsprochen Bausteine: 1. / 2.
59	<p>Es wird Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf eingelegt, weil er durch die dichte Bebauung die Abholzung der Bäume, Auswirkungen auf die vorhandenen Tierarten, wie Frösche, Vögel, Fasanen, Maulwürfe, Eichhörnchen und Fledermäuse, hat. Das Biotop wird zerstört.</p> <p>Durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr wird die Verkehrssituation weiter verschlechtert. Damit verbunden sind Verkehrslärm, Luftverschmutzung, Parkplatzprobleme und Verkehrsstau, sodass der Verkehrskollaps vorprogrammiert ist. Die verdichtete Bebauung erhöht die Ruhestörung.</p> <p>Erschließungskosten entstehen für die Anwohner ohne einen Zusatznutzen.</p>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 5. / 7. / 8.
60	Es gibt Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf, weil ihr Grundstück durch das Bauvorhaben durch die Planstraße 1 und die Ringstraße stärker durch das Ver-	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 4. / 5. / 6. / 7. / 8. / 9. / 13.

	<p>kehrsaufkommen belastet wird. Es wird angeregt, eine zweite Verkehrsanbindung zur Ferdinand-Stücker-Straße anzulegen, um den Verkehr über eine Einbahnstraßenregelung und durch eine Tempo 30 Zone zu reduzieren. Die Parkplatzsituation wird sich verschärfen. Die ungelöste Verkehrssituation wird weiter verschärft. Ein Verkehrskollaps ist vorprogrammiert, deshalb ist ein schlüssiges Verkehrskonzept erforderlich. Damit verbunden sind steigende Luftverschmutzungen sowie erhebliche Lärmbelastungen in den Gärten. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich. Dies führt zu einem Wertverlust der Immobilie.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Aufgrund des fortschreitenden Klimawandels ist es nicht vertretbar vorhandene Bäume zu vernichten und Kosten für neue Bäume zu produzieren. Ein gewachsenes Biotop mit geschützten Tierarten, wie Fledermäusen, Maulwürfen und diversen Vogelarten wird zerstört. Ob die Ausgleichsfläche umgesetzt werden kann ist derzeit unklar.</p> <p>Die verdichtete Bauweise führt dazu, dass in die vorhandenen Gärten und Wohnungen eingesehen werden kann. Es wird ein Rückzugsraum für die Anwohner zerstört.</p> <p>Nachteile durch Erschließungskosten entstehen ohne einen Zusatznutzen zu erhalten.</p> <p>Statt einer Kindertagesstätte sollte altersgerechtes Wohnen in der Planung berücksichtigt werden.</p>	
61	<p>Es wird Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben, weil er Teile des Grundstückes tangiert. Der gepflegte Garten soll als Altersruhesitz dienen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 14.</p>
62	<p>Es werden Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht, weil die Verkehrsverhältnisse auf der Schweinheimer Straße erheblich verschlechtert werden. Es bestehen im gesamten Viertel Sicherheitsbedenken, u. a. weil auf der Schweinheimer Straße keine Bürgersteige vorhanden sind und die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungswagen nicht ausreichend sind. Ein tragfähiges Verkehrskonzept für den gesamten Bereich fehlt. Das führt zur Verschlechterung der Wohnqualität. Außerdem wird durch die abschnittsweise Bebauung über Jahre die Wohnqualität eingeschränkt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 7. / 9. / 12.</p>

	<p>Die öffentlichen Besucherparkplätze sind unzureichend. Auf der Kochwiesenstraße und der Schweinheimer Straße können die Parkflächen keine zusätzlichen Autos aufnehmen.</p> <p>Aufgrund der Bebauung wird es zu erheblichen Versiegelungen des Bodens kommen, die Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel haben werden. Es ist zu erwarten, dass das drückende Grundwasser Schäden an der bestehenden Bausubstanz verursachen wird.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Die Bebauung wird erhebliche Schäden an Natur und Landschaft hervorrufen, die nicht durch die Ausgleichsfläche kompensiert werden. Es wird vermutet, dass der Eisvogel, der gelegentlich in den Garten kommt, nicht mehr zu den Gästen zählen wird. Das gleiche ist für den Eichelhäher, Specht, Distelfink und andere Vogelarten anzunehmen. Durch das Fällen der Bäume und die neue Bebauung werden den Eichhörnchen und Fledermäusen der Lebensraum genommen. Die Planung greift erheblich in die vorhandene Vegetation ein, wird aber nicht durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.</p> <p>Die zweigeschossige Bebauung führt dazu, dass in die vorhandenen Gärten und Terrassen eingesehen werden kann. Dies wird durch die radikale Abholzung noch verstärkt.</p>	
64	<p>Es werden Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die sich gegen die Zerstörung des Rückzugsraumes der Anwohner wendet. Hier wird ein Biotop vernichtet, in dem geschützte Tierarten, wie Fledermäuse, Maulwürfe und diverse Vogelarten leben.</p> <p>Der zusätzliche Autoverkehr verstärkt die ungelöste Verkehrssituation in Holweide, sodass ein Verkehrskollaps vorprogrammiert ist. Rettungswagen bleiben im Verkehr stecken und die Parkplatzsituation wird verschärft. Erhöhter Verkehrslärm durch planbedingten Mehrverkehr.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 3. / 5. / 6. / 7. / 8. / 9. / 10. / 11.</p>

	<p>Die Bürgernähe wird in Frage gestellt, weil die Information nur über das Amtsblatt und das Internet erfolgt. Bei so einem massiven Eingriff ist ein direktes Zugehen der Stadt auf die Einwohner wünschenswert.</p> <p>Außerdem ist mit erhöhter Luftverschmutzung und Ruhestörung durch die dichte Bebauung und die Kindertagesstätte zu rechnen.</p> <p>Jahrelanger Baulärm, auch durch die Bebauung der Baumwollbleicherei sowie Beeinträchtigungen des Praxisbetriebes, durch Fortbleiben der Patienten verbunden mit möglichen Verlusten von Arbeitsplätzen.</p>	
Lfd. Nr.	Wesentliche Inhalte	Beschlussvorschlag mit Nummer des zugeordneten Bausteins zur Abwägung der Stellungnahme
	<p>Es werden Nachteile durch zusätzliche Erschließungskosten für die Anwohner befürchtet.</p> <p>Einblicke in die vorhandenen Grundstücke und Wohnungen werden angeführt.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone 3 sodass Sickerwasser abgeführt werden muss.</p>	
65 und 66	<p>Es werden Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.</p> <p>Über die Vorgehensweise betreffend die Bürgernähe ist man entsetzt.</p> <p>Die Lebensqualität wird durch die neue Bebauung weiter sinken. Es ist nicht einzusehen, dass die Gärten, die Erholung- und Rückzugsraum sind, bebaut werden. Es sollte nicht jeder grüner Bereich vernichtet werden, sondern erhalten bleiben. Auf der einen Seite will die Stadt aufgrund des fortschreitenden Klimawandels Bäume pflanzen und hier soll vorhandener Baumbestand vernichtet werden. Der kleine Wald im betroffenen Gelände sollte erhalten bleiben. Hier leben Tiere, wie Igel, Maulwürfe, viele Vogelarten und Fledermäuse. Der Lebensraum für Mensch und Tier wird hier immer enger.</p> <p>Aufgrund der neuen Siedlung wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen und würde</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen Bausteine: 1. / 2. / 6. / 7. / 8. / 10. / 14.</p>

die Diagonalsperre, die den zunehmenden Verkehr eindämmen soll, in Frage stellen. Ein Verkehrskollaps ist vorprogrammiert. Es wird vermutet, dass Rettungsfahrzeuge aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der engen Straßen nicht mehr störungsfrei fahren können.

Es kann nachvollzogen werden, dass die Stadt ihre eigenen Grundstücke bebaut, aber es sollte verboten werden, dass die Stadt Grund und Boden von Nachbargrundstücken mit einplant.

Einige Eigentümer sollen an den Erschließungskosten beteiligt werden, auch wenn sie keinen Nutzen davon haben.