

Darstellung und Bewertung der während der öffentlichen Auslegung vom 06.03. bis 07.04.2008 zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 73486/02 –Arbeitstitel: Kaspar-Düppes-Straße in Köln-Holweide– eingegangenen Stellungnahmen

Allgemeines

Zur Offenlage des Planentwurfes wurden zwei Stellungnahmen eingereicht.

Die Stellungnahmen, die die planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen oder sich auf die Auswirkungen der Festsetzungen beziehen, werden in Kurzfassung dargestellt und bewertet.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden fortlaufend nummeriert. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine "Entschlüsselungstabelle" erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und dem Rat zur Verfügung gestellt.

Darstellung und Bewertung der Inhalte der Anregungen der lfd. Nr. 1 (Schreiben vom 07.03.2008)

Darstellung

Der Einwender stimmt dem Bebauungsplan nicht zu. Obwohl sich die von der benachbarten Baumwollbleicherei momentan ausgehenden Emissionen auf ein umweltverträgliches Maß beschränken, gehe von der herannahenden Bebauung ein erhebliches Risikopotential für den Produktionsstandort aus. So wird befürchtet, dass die neuen Bewohner den Industriebetrieb als störend empfinden und es, trotz Einhaltung der zulässigen Grenzwerte, zu Nachbarschaftsstreitigkeiten kommen könnte.

Der Betrieb sei europaweit einzigartig und ist durch andere Standorte nicht ersetzbar. Es seien in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen gemacht worden, die Emissionen zu reduzieren und den Betrieb an den neuesten Stand der Technik anzupassen. Eine Verlegung der Produktionskapazitäten sei aus heutiger Sicht nicht realisierbar.

Ein bestimmtes Maß an Emissionen des produzierenden Betriebs lässt sich nicht vollständig vermeiden. Insbesondere die mit dem An- und Abtransport von Gütern sowie deren Ver- und Entladung verbundenen Emissionen ließen sich nicht weiter reduzieren.

Sollte die Stadt Köln trotz der zuvor dargelegten Bedenken weiterhin an der Realisierung der in der Planung herannahenden Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zur Kölner Baumwollbleicherei festhalten, sei aus Sicht der Papierindustrie dafür Rechnung zu tragen, dass eventuelle Konfliktpotentiale bereits von vornherein weitgehend ausgeschaltet bzw. möglichst minimiert werden.

Den Anregungen aus der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Bewertung

Der Betrieb muss bereits heute Rücksicht auf die vorhandene Wohnnutzung nehmen, die viel näher am Betriebsgrundstück liegt, als das Plangebiet. Da derzeit die vorhandene Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, besteht nicht die Gefahr, dass durch die Neubebauung unzumutbare Betriebseinschränkungen ausgelöst werden. Dies liegt darin begründet, dass durch Abbau betrieblicher Emissionen die ehemaligen Nutzungskonflikte in den letzten Jahren umgebungsverträglich gelöst wurden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch eine schalltechnische Untersuchung überprüft, ob der Gewerbelärm des Betriebes für die künftigen Bewohner im Plangebiet "Kaspar-Düppes-Straße" Auswirkungen haben würde. Bei der Untersuchung wurde der gesamte Gewerbelärm berücksichtigt. Auch das hier angesprochene Freiflächengehehen mit An- und Abtransport von Gütern sowie deren Verladung wurden mit untersucht.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm im maßgeblichen Bereich des Plangebiets insgesamt unter 45 dB(A) am Tag und zur Nachtzeit liegen.

Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Gewerbelärm sind nicht erforderlich. Die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß der TA-Lärm [tags 55 dB(A) und 45 dB(A) nachts] werden eingehalten. Somit werden die gesunden Wohnverhältnisse im Neubaugebiet nicht über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt. Eine Konfliktsituation zwischen Wohn- und Gewerbenutzung ist durch die neue Bebauung somit nicht zu erwarten.

Darstellung und Bewertung der Inhalte der Anregungen der Ifd. Nr. 2 (Schreiben vom 22.02.2008)

Darstellung

Der vorgelegte Plan entspreche nicht dem ursprünglichen Konzept, da wesentliche Teile aus dem Gesamtkonzept gestrichen worden seien. Von der gesamten Maßnahme sei derzeit nur noch die Planung "Kaspar-Düppes-Straße" übrig geblieben. Im vorgelegten Bebauungsplan seien die Grundsätze der Bauleitplanung nicht beachtet worden. Die Planung sei zu dicht, und es gibt keine Spielräume für Kinder.

Dem ruhenden Verkehr sei keine Rechnung getragen worden, dies stehe im Widerspruch zur Landesbauordnung NW. Für die ca. 25 Häuser sei nur jeweils ein Stellplatz vorgesehen. Die Situation verschärfe sich durch den Publikumsverkehr zu den vier Gaststätten im Umfeld.

Die Geschossigkeit sei gemäß der gegenwärtigen Auslegung des Bauamts unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung auf ein Vollgeschoss zu beschränken, um den Ortscharakter zu erhalten.

Für das Grundstück Schweinheimer Str. 87 sei in einem Planentwurf von September 2007, entgegen dem vorliegenden Entwurf, eine Regelung für eine etwaige Grenzbebauung vorgesehen gewesen. Dadurch seien zukünftige Interessen gefährdet.

Die Stadt Köln habe es trotz vorliegendem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes versäumt, eine Veränderungssperre zu erlassen, und habe einen Neubau im Vorgriff auf den Bebauungsplan bewilligt. Dadurch seien ohne Wahrung der Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer Tatsachen geschaffen worden.

Bei Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes könne ein Vertrauensschaden nicht ausgeschlossen werden.

Den Anregungen aus der Stellungnahme wurde bereits teilweise entsprochen.

Bewertung

Für einen Teil des ersten Bereiches im Hinterland zwischen Kaspar-Düppes-Straße, Schweinheimer Straße, Iddelsfelder Straße, Auf dem Pützacker und Stadtbahntrasse (ca. 7 700 m²) hat sich ergeben, dass ein Investor durch den Ankauf von zusammenhängenden Grundstücken bereit und in der Lage ist, hier einen Bebauungsplan auf eigene Kosten zu erstellen. Damit könnten die im Hinterland in diesem Baublock zur Verfügung stehenden Flächen kurzfristig einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden. Das nun vorliegende städtebauliche Planungskonzept entspricht dem vom Stadtentwicklungsausschuss am 23.11.2006 beschlossene Bebauungskonzept mit Wohnhäusern und ist ohne Durchführung einer Umlegung in einem überschaubaren Zeitrahmen möglich. Der übrige umlegungsbedürftige Teilbereich der "Kochwiesenstraße" soll weiterhin unabhängig vom Bebauungsplangebiet "Kaspar-Düppes-Straße" baulich entwickelt werden.

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich, die nicht durch den Investor bebaut werden, sind in die Planung mit aufgenommen worden, um den heute unbebauten Blockinnenbereich städtebaulich abschließend zu regeln. Hierzu zählt auch das Grundstück des Einwenders. Dieses ist sehr lang und schmal. Trotzdem sieht die Planung im südlichen Bereich, entgegen den Aussagen des Einwenders, schon immer eine Grenzbebauung vor. Dies wird im Bebauungsplan durch die geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier soll eine Hausgruppe ermöglicht werden. Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Berücksichtigung von Abstandflächen an die Grundstücksgrenze gebaut werden muss. Im nördlichen Teil des Grundstücks sind eine Baugrenze und die Errichtung von Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt. Eine Bebauung des schmalen Grundstücksteils alleine ist hier nicht möglich. Die jetzt vorliegende Fassung des Bebauungsplanes ist das ausgewogene Ergebnis aus den privaten und öffentlichen Belangen, so dass die im Blockinnenbereich zur Verfügung stehenden Flächen kurzfristig einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden können.

Inhaltlich entspricht die vorliegende Planung "Kaspar-Düppes-Straße" dem ursprünglichen städtebaulichen Planungskonzept "Kochwiesenstraße". Die planerische Dichte von ca. 25 Häusern, in zweigeschossiger Bauweise aus ca. drei Einzel-, ca. neun Doppelhäusern und einer kleinen Hausgruppe, entspricht dem Grundsatz der flächensparenden Baulandentwicklung, die sich städtebaulich in den 1- bis 3-geschossig vorgefundenen Gebietscharakter ihrer Umgebung einfügt. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt und dient der Erhaltung des Einfamilienhauscharakters im Siedlungsgebiet und der Begrenzung des möglichen Verkehrsaufkommens. Gesonderte Spielräume für Kinder sind hier nicht ausgewiesen, weil sie in einem Einfamilienhausgebiet von dieser Größenordnung nicht zwingend erforderlich sind. Hier dient der Garten den Kindern als Spielraum.

Die privaten Stellplätze sind für jedes Haus auf dem einzelnen Baugrundstück gemäß Landesbauordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für die Anwohner werden ausschließlich auf den Grundstücken als Garagen, Carports oder Stellplätze bereitgestellt. Ein zweiter Pkw kann teilweise vor den Garagen abgestellt werden, so dass der öffentliche Verkehrsraum nicht in Anspruch genommen werden muss.

Für Besucher sind fünf Parkplätze im Einfahrtsbereich an der Kaspar-Düppes-Straße als Senkrechtparkstände ausgewiesen. Wegen der sehr guten Anbindung des Gebietes an das öffentliche Personennahverkehrsnetz, wird je fünf Wohneinheiten ein öffentlicher Besucherstellplatz für ausreichend angesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist damit planerisch zufriedenstellend geregelt. Die vom Einwender aufgezeigte Parkplatzproblematik außerhalb des Plangeltungsbereichs kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanes "Kaspar-Düppes-Straße" gelöst werden.