

Darstellung und Bewertung der zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes und Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 69427/03 –Arbeitstitel: "Östlich Poller Kirchweg B" in Köln-Poll–eingegangenen Stellungnahmen

1. Stellungnahme zum eventuellen Vorhandensein von Kampfmitteln

Dieser Träger öffentlicher Belange wurde mit einem Schreiben über die bevorstehende Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes informiert. Von der Einsichtnahme wurde kein Gebrauch gemacht und stattdessen mit einem Schreiben auf die inhaltlich gleiche Stellungnahme aus einer früheren Beteiligung verwiesen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln wird nicht gänzlich ausgeschlossen.

Aufgrund dieser damaligen Stellungnahme wurde in den Bebauungsplan-Entwurf ein entsprechender Hinweis aufgenommen (siehe Hinweis Nr. 4). Der Bebauungsplan-Entwurf lag in dieser Form zur Einsichtnahme aus. Insofern kann das erneute Schreiben als bereits berücksichtigt angesehen werden, da kein neuer, zu prüfender Sachverhalt aufzeigt wurde.

Der Träger öffentlicher Belange wurde darüber informiert. Ein erneuter Bescheid ist nicht notwendig.

2. Stellungnahme zur Infragestellung der Vereinbarkeit von gewerblicher Nutzung und Wohnen

Vor dem Hintergrund der nach TA-Lärm prognostizierten Richtwertüberschreitungen wurde bereits in einer früheren Stellungnahme dafür plädiert, auf eine Wohnnutzung in dem Gebäuderiegel ganz zu verzichten. Hier seien zwei Nutzungen örtlich zusammengeführt, die gemäß dem immissionsrechtlichen Trennungsgrundsatz nicht zusammen gehören. Dieser Anregung sei nicht gefolgt worden.

Alternativ wurde angeregt, die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an dem Gebäude durch Aufnahme einer entsprechenden Regelung im Durchführungsvertrag sicherzustellen und die Nichteinhaltung mit einer Vertragsstrafe zu belegen. Es solle sichergestellt sein, dass der nachbarliche Betrieb auch langfristig und bei eventuellen betrieblichen Veränderungen keine Einschränkungen durch die neu entstandene Wohnnutzung hinnehmen müsse.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Begründung:

In der Begründung zur Offenlage des Bebauungsplan- Entwurfes wurde bereits die Geräusch-Emissionssituation des gegenüberliegenden Betriebes detailliert dargelegt und zur Beurteilung die Richtwerte der TA-Lärm herangezogen.

Für einzelne Immissionspunkte wurden für das geplante Büro- und Wohngebäude Überschreitungen festgestellt, die sich jedoch weder tags noch nachts als relevant erweisen. Für den Schutz vor Gewerbelärm der zukünftig in dem Gebäuderiegel arbeitenden und wohnenden Bevölkerung wurden mehrere Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5 – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen [Lärm]) festgesetzt. Somit ist der jetzige Genehmigungszustand des Betriebes mit der geplanten Wohnnutzung im dritten Obergeschoss des Gebäuderiegels vereinbar.

An den Einfamilienhäusern östlich des Gebäuderiegels werden die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes weitgehend eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Bei der Betrachtung eines sehr ungünstigen Falles (Vollbetrieb der Strahlanlage über den ganzen Tageszeitraum) kommt es am nordwestlichen Gebäude im rückwärtigen Bereich zu Überschreitungen von ca. 2 dB(A). Diese Überschreitungen finden jedoch in der Regel nicht statt und können daher ausnahmsweise akzeptiert werden.

Um die gesamte geplante Einfamilienhausbebauung vor dem Gewerbelärm zu schützen, ist ein Gebäuderiegel in geschlossener Bauweise entlang des Poller Kirchweg vorgesehen. Die Wohnhäuser dürfen erst bezogen werden, wenn der Gebäuderiegel in einer bestimmten Höhe und Ausbauart errichtet ist und somit die erforderliche Schutzwirkung für die zurückliegende Wohnbebauung entfalten kann.

Die Regelungen zum Lärmschutz sind sämtlich im Rahmen des Bebauungsplanes, entweder in der Planzeichnung oder durch textliche Festsetzungen, abschließend behandelt worden. Eine Aufnahme in den Durchführungsvertrag ist nicht notwendig. Auch eine Vertragsstrafe erscheint nicht erforderlich, da im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft wird.

3. Stellungnahme als Zwischennachricht

Dieser Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben über die bevorstehende Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes informiert. Von der Einsichtnahme wurde kein Gebrauch gemacht und stattdessen darum gebeten, Unterlagen zukommen zu lassen, um zu den Vorhaben Stellung nehmen zu können. Diesem Wunsch wurde nachgekommen. Es erfolgte keine weitere Stellungnahme; es wurde kein neuer, zu prüfender Sachverhalt vorgetragen.

Der Träger öffentlicher Belange wurde darüber informiert. Ein erneuter Bescheid ist nicht notwendig.

4. Stellungnahme zur Vereinbarkeit von gewerblicher Nutzung und Wohnen unter geänderten Bedingungen

Es werde davon ausgegangen, dass die Betriebserlaubnis des gewerblichen Betriebes im Rahmen der Interessenabwägung angemessen und in dem notwendigen Maße berücksichtigt sei und der Betrieb im Rahmen der derzeitigen tatsächlichen als auch rechtlich möglichen Ausübung durch die geplanten Baumaßnahmen auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht tangiert werde. Dies gelte insbesondere mit Blick auf die von diesem Betrieb verursachten Lärmemissionen.

Zusätzlich werde darauf hingewiesen, dass demnächst ein Sozialgebäude abgerissen werden solle. Es werde möglicherweise mit kleineren Abmessungen an der gleichen Stelle oder aber an anderer Stelle auf dem Betriebsgelände neu errichtet. Dadurch werden möglicherweise die getroffenen Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet berührt. Es müsse eine entsprechende Vorsorge getroffen werden; erforderlichenfalls seien weitere Maßnahmen des Lärmschutzes an den geplanten Gebäuden im Plangebiet festzusetzen.

Mit einem weiteren Scheiben wurde gebeten, den Hinweis zur etwaigen Errichtung eines neuen Sozialgebäudes als gegenstandslos zu betrachten.

Den Anregungen ist bereits gefolgt worden.

Begründung:

In der Begründung zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes wurde die Geräusch-Emissions-situation des gegenüberliegenden Betriebes detailliert dargelegt und zur Beurteilung die Richtwerte der TA-Lärm herangezogen.

Für einzelne Immissionspunkte wurden für das geplante Büro- und Wohngebäude Überschreitungen festgestellt, die sich jedoch weder tags noch nachts als relevant erweisen. Für den Schutz vor Gewerbelärm der zukünftig in dem Gebäuderiegel arbeitenden und wohnenden Bevölkerung wurden mehrere Maßnahmen festgesetzt. Somit ist der jetzige Genehmigungszustand des Betriebes mit der geplanten Nutzung des Gebäuderiegels als Büro- und Wohngebäude vereinbar.

Dies gilt auch für den Fall, dass das bisher vorhandene Sozialgebäude zu einem späteren Zeitpunkt niedergelegt wird.

Die zwischenzeitlich erfolgte, erweiterte gutachterliche Prüfung ergab, dass es an der Fassade des geplanten Gebäuderiegels am Tag zu einer geringfügigen Erhöhung von Lärmpegeln kommt, wenn die abschirmende Wirkung des Sozialgebäudes entfällt. Für die vorgesehene Büronutzung in den unteren Geschossen löst dies keine weiteren Lärmschutzforderungen aus. Die Wohnnutzung im obersten Geschoss des geplanten Gebäuderiegels ist davon ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch im dahinter liegenden geplanten Wohngebiet werden die Richtwerte der TA-Lärm nicht überschritten. Weitere Lärmschutzmaßnahmen wären daher nicht erforderlich.

Die Lärmemissionen des vorhandenen Gewerbebetriebes sind sorgfältig in die Abwägung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingestellt worden. Durch die getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind sowohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den geplanten Gebäuden gewährleistet als auch die Belange des Gewerbebetriebes berücksichtigt.