



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 7 (Porz)	25.01.2011	

Anlass:

- Mitteilung der Verwaltung
- Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen
- Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung
- Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

**Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion aus der Sitzung der Bezirksvertretung Porz vom 09.11.2010 betreffend TOP 7.2.1 Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 77372/02 - Arbeitstitel: Magazinstraße in Köln-Porz-Wahnheide- (4238/2010)**

**Text der Anfrage:**

Frau Ogiermann (CDU) stellt folgende Nachfragen:

1. Aufgrund der Festsetzung, dass neben einer Wohnnutzung Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender zulässig sind, wird die Vorhabenträgerin aufgefordert, die Berechnungen für den Stellplatzbedarf im Straßenland zu erläutern, da sie nicht realitätsnah erscheint.
2. Anlage 4, Punkt 1.3 – In einer Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird angegeben, dass eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen ermöglicht werden soll. In dem nun vorliegenden Papier ist die Rede von einer dreigeschossigen Wohnbebauung. Sollte dies in der Bedeutung gleich sein, wird die Verwaltung gebeten, zu erläutern, wieso sie diese verwirrenden Bezeichnungen nebeneinander verwendet und gebeten, in Zukunft der Klarheit halber eine Bezeichnung zu verwenden.

3. Punkt 7.1 – Immissionsschutz – Die Verwaltung wird gebeten, ihre Berechnungen zum Immissionsschutz zu erläutern, da die Grunddaten falsch scheinen. So wird zum Beispiel angegeben, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Magazinstraße wären 30 km/h, richtig sind jedoch 50 km/h; auf der A 59 wird als Höchstgeschwindigkeit 100/80 km/h angegeben, richtig sind jedoch 100/120 km/h.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### **zu 1.**

Als Art der baulichen Nutzung wurde "Wohnen" festgesetzt. In Anlehnung an § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurden ausschließlich Räume innerhalb der Wohnungen zugelassen, die der Berufsausbildung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, dienen, da diese die Wohnnutzung nicht stören. Ziel dieser Festsetzung ist, die selbstständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeit, die selbstständige Berufstätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Rechtsanwälte, Notare, Patentanwälte, Vermessungsingenieure, Architekten, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Journalisten, Übersetzer und so weiter zu ermöglichen, da es sich um Beschäftigungen handelt, die in einer Wohnung stattfinden können. Dabei ist die Ausübung dieser Tätigkeiten unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen – wie beispielsweise von Besucherverkehren – ausgehen können, die im Plangebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Die Lage des Plangebietes abseits zentraler Versorgungsbereiche und von zentralen Standorten für Dienstleistungsbetriebe sowie die vergleichsweise geringe Größe der Baugrundstücke und der Wohngebäude mit einer Grundfläche von 63 bis 72 m<sup>2</sup> des Vorhaben- und Erschließungsplans lassen ein Überhandnehmen der Berufsausübung im Sinne des § 13 BauNVO beziehungsweise die Gefahr eines Kippens des Wohnquartiers aus stadtplanerischer Sicht nicht entstehen.

#### **zu 2.**

Der Wohnhaustyp, den der Vorhabenträger innerhalb des Plangebietes realisieren möchte, weist drei Vollgeschosse auf. Das dritte Geschoss ist gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 2,5 m beziehungsweise 1,0 m zurückgesetzt und wird mit einem Pultdach errichtet. Nach der Landesbauordnung (BauO NW) entspricht dabei das dritte Geschoss nicht der Definition eines Staffelgeschosses. Gleichwohl geht von ihm die Wirkung eines Staffelgeschosses aus.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Magazinstraße" wird daher das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen bestimmt. Dies entspricht einer dreigeschossigen Bebauung. Durch die Festsetzung von Wand- und Giebelhöhen wurde die Errichtung von Staffel- oder Dachgeschossen über dem dritten Vollgeschoss ausgeschlossen. In Übereinstimmung mit den Regelungen der BauO NW zum Staffelgeschoss wurde festgesetzt, dass das dritte Geschoss maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen darf.

**zu 3.**

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Magazinstraße" wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen (Dorff Schwinn & Partner, Beratende Ingenieure für Bauphysik, Bonn, Stand 12.05.2010) durchgeführt. Es ist richtig, dass falsche Höchstgeschwindigkeiten für die Magazinstraße und die Autobahn A 59 angenommen wurden. Die schalltechnische Untersuchung wird bis zur Durchführung der Offenlage überarbeitet werden.

## a) Schallminderungsmaßnahmen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes werden durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm der angrenzenden Straßen und den Fluglärm die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, die dem Gebietscharakter der mit "Wohnen" festgesetzten Bereiche entsprechen, sowohl im Tagzeitraum, als auch im Nachtzeitraum um bis zu 10 dB(A) überschritten. Aufgrund dieser Überschreitung werden im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Gegenüber den Straßenverkehrslärmeinwirkungen der Magazinstraße werden durch die im Plangebiet vorgesehene Bebauung in zweiter und dritter Reihe Mindestabstände von der Magazinstraße eingehalten. Insofern hat die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h statt von 30 km/h keinen erheblichen Einfluss auf die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen des Plangebietes.

Die Höchstgeschwindigkeit auf der A 59 wurde für beide Richtungen mit 100 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw angenommen. Die aktuelle zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt für die Fahrbahn Richtung Bonn 120 km/h, für die Fahrbahn Richtung Köln 100 km/h für Pkw. Dadurch erhöht sich die Schallemission um circa 0,2 dB(A). Dies ist für die Schallimmission an der geplanten Bebauung unerheblich, da diese durch den Fluglärm bestimmt wird.

Die maßgebliche Lärmbelastung für das Plangebiet wird durch den Fluglärm (Lärmschutzzone C nach dem "Landesentwicklungsplan – Schutz vor Fluglärm" vom 17.08.1998) hervorgerufen. Daher wurden zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes für die geplanten Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer) schutzbedürftiger Nutzungen im Tagzeitraum sowie die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Lüftung von Schlaf- und Kinderzimmern für den Nachtzeitraum notwendig. Die Ausführung der Außenbauteile der Wohngebäude entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB(A) und die fensterunabhängige Lüftung würden auch für die leichte Erhöhung der Straßenverkehrsgeräusche aufgrund der anzunehmenden Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf der Magazinstraße und von 100/120 km/h auf der A 59 die schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

## b) Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen

Für die Ermittlung der Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen infolge der Planung ist ausschließlich der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der Magazinstraße maßgeblich, nicht die zulässige Höchstgeschwindigkeit. Insofern ist durch den geringfügigen Anstieg der Verkehrsbelastung auf der Magazinstraße infolge der Planung nach wie vor keine erhebliche Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation zu erwarten.

