

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	26.04.2012

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Beantwortung der Anfrage CDU-Fraktion vom 17.04.2012 zur 24. Sitzung der Bezirksvertretung Kalk am 26.04.2012, TOP 9.2.2, AN/0515/2012 betreffend Pläne zur Bebauung auf dem städtischen Gelände am Oberen Bruchweg, derzeit Flehburg, in Köln-Brück

Text der Anfrage:

Die CDU-Fraktion bittet um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Da Hotel und Restaurant auf diesem Grundstück stillgelegt wurden und der Pachtvertrag für dieses Grundstück zeitnah ausläuft, ergibt sich die Frage, welche Pläne die Verwaltung hinsichtlich einer zukünftigen Bebauung und Nutzung dieses Grundstücks hat?
2. Mit welcher Begründung wurde der Bau einer zwei Meter hohen und 170 m langen Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze des Flehburgkomplexes beschlossen?
3. Welchen Sinn macht, angesichts der ungeklärten rechtlichen Frage der Finanzierung, die Teilerstellung der Wand an den neu gebauten Einfamilienhäusern?

Beantwortung der Anfrage:

zu 1.

Die genannten Objekte liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75450/04 "Im Oberen Bruch" in Köln-Brück vom 30.07.2001. Für das betroffene Flurstück (Flurstück 4553) trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) mit folgenden Einschränkungen:

- Ausschluss der der im "Allgemeinen Wohngebiet" ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Maß der Nutzung GRZ 0,8, Firsthöhe maximal 13,50 m über Gelände
- Bauweise: geschlossen
- Satteldach
- Stellplatzflächen

Vorgabe für mögliche Nutzungen nach Aufgabe des Bestandes sind die Festsetzungen des Bebauungsplans, welche "Allgemeines Wohngebiet" vorsehen.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan hinsichtlich überbaubarer Grundstücksfläche und Erschließung nur die Bestandsgebäude und -nutzungen berücksichtigt, sind die Flächen nach Aufgabe der aktuellen Nutzung (Tennishalle) für Wohnungsbau städtebaulich zu qualifizieren und das Ergebnis über eine Bebauungsplanänderung planungsrechtlich zu sichern.

zu 2.

Aus planungsrechtlicher Sicht rückt die geplante und mittlerweile weitgehend realisierte Wohnbebauung an die bestehende Sportanlage (6 Tennisplätzen, 6 Badmintonplätzen, Beachballplatz, 4 Kegelnbahnen; 20 Hotelzimmern sowie einem Restaurant mit kleiner Außengastronomie [2012 nicht in Betrieb]) heran und löst dadurch zu bewältigende Konflikte aus. Da es sich um eine Sporthalle handelt, ist die Lärmbelastung in der Halle technisch beherrschbar, so dass sie mit der benachbarten Wohnbebauung vereinbar ist.

Die Geräusche auf dem Parkplatz in der Nachtstunde durch an- und abfahrende Fahrzeuge sind kritischer. Die mit der Sporthalle verbundenen Störungen und Belästigungen für die Nachbarschaft bestehen im Wesentlichen aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr durch die Kfz. Das Verhalten der Gäste auf dem Parkplatz der Anlage unterliegt insbesondere abends nach 22.00 Uhr (Betriebszeiten 09.00 bis 23.00 Uhr) demselben Rücksichtnahmegebot, das allgemein für alle Bewohner des Gebietes gilt.

Die Frage, wann die Lärmintensität für die Nachbarschaft nicht mehr zumutbar ist, ist schwer zu beantworten, weil es sich meistens um spontan auftretende Ereignisse und nicht um länger anhaltenden "ruhestörenden" Lärm handelt. Im vorliegenden Fall wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Anhand der ersten Lärmberechnung des Gutachters wurden die Lärmeinwirkungen der bestehenden Sporthalle auf die beabsichtigte Wohnbebauung ermittelt und betrachtet. Die Ergebnisse zeigten, dass für die nächstgelegene Wohnbebauung durch das Betreiben der Sportanlage die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in allgemeinen Wohngebieten (tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A), und nachts 40 dB(A)) nur nachts überschritten werden. Die Geräusche gehen ausschließlich von dem Zu- und Abfahrtsverkehr der Kfz auf den Stellplätzen aus. Hierbei spielt besonders die Zeit von 22.00 bis 23.00 Uhr eine Rolle, wobei der Gutachter bei seiner Beurteilung von einem Maximalfall ausgeht. Tatsächlich gibt es aber nur sehr selten solche Ereignisse. Darum wird auch weiterhin das Nebeneinander der Sporthalle und der geplanten Wohnnutzung als möglich erachtet. Aufgrund der Pegelüberschreitungen im Nachtzeitraum im 1. OG, wurde für die kritischen Bereiche eine Umplanung vorgenommen und durch gezielte Maßnahmen eine Verbesserung der errechneten Lärmsituation erreicht. Insbesondere der belastete Baukörper, nordöstlich des Brücker Sportparks, wurde nach Norden verschoben und gedreht. In Verbindung mit der vorgesehenen Lärmschutzwand und einem größeren Abstand (Verlegung sämtlicher Stellplätze des Sporthallengrundstückes von der geplanten Wohnbebauung) wird die Pegelüberschreitung vermindert. An der südöstlichen Grenze des Parkplatzes wird Raum für eine 2 m hohe Lärmschutzwand geschaffen und Ein- und Ausfahrten sind hier nicht mehr zulässig, um eine Bebauung südlich des Eiskaulenwegs zu ermöglichen. Damit können für eine mögliche Bebauung südlich des Eiskaulenwegs ebenfalls nachts die Richtwerte im Erdgeschoss und im 1. OG eingehalten werden. Insgesamt betrachtet werden die Lärmwerte ausschließlich im Dachgeschoss geringfügig überschritten. Auch nach den festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen und Abrücken der Wohnbebauung auf das zumutbare städtebauliche Maß, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte lediglich in den Dachgeschossen nicht vollständig zu gewährleisten. Gemäß § 5 (4) der 18. BImSchV soll die zuständige Behörde unter Anrechnung des "Bestandsbonus" von einer Einschränkung der Betriebszeiten absehen, wenn die Immissionsrichtwerte jeweils um weniger als 5 dB(A) überschritten werden. Unter Anrechnung des "Bestandsbonus" für das Dachgeschoss werden die Richtwerte der 18. BImSchV eingehalten, deshalb wurde wegen der günstigen Lage des Baugebietes und dem Bedarf an zusätzlichen Wohnungen an der Ausweisung der Wohnbauflächen festgehalten. Darüber hinaus wurde im Plan festgesetzt, dass die Seitenfronten der Sportanlage, die der Wohnbebauung zugewandt sind, keine Öffnungen (zum Beispiel Fenster, Türen oder Ähnlichem) aufweisen dürfen und dass zwischen dem Parkplatz und der geplanten Wohnbebauung eine Immissionsschutzpflanzung von 5 m Breite angelegt wird.

zu 3.

Da die Wohnbebauung an den bestehenden Sportpark als Emissionsquelle heranrückt, dieser ohne entsprechende Maßnahmen in seiner bestehenden Nutzung eingeschränkt würde, sind Maßnahmen in diesem Falle auf den direkt angrenzenden Grundstücken von den jeweiligen Bauherren der Wohnbebauung zu treffen, um Lärmkonflikte auszuschließen. Anderweitige Regelungen wurden nur für die südliche Grenze des Sportparks am Eiskaulenweg getroffen, bislang aber nicht umgesetzt, da die Realisierung der betroffenen Wohnbebauung zurückgestellt wurde.