

## Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan 70493/03 –Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim, 2. Änderung– eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der Offenlage

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 13.02.2013 im Amtsblatt bekannt gemacht und im Stadthaus Deutz vom 21.02. bis 20.03.2013 durchgeführt. Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Schreiben dokumentiert und fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Begründung der Abwägung verwiesen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates wird eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
1.1	20.03.2013 20.03.2013	Der Einwender befürchtet, dass der Bebauungsplan-Entwurf in seiner jetzigen Fassung nicht die Konfliktsituation, die durch die Umwandlung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet in Bezug auf das nördlich angrenzende Gewerbegebiet entsteht, berücksichtigt. Im Weiteren wird dies näher ausgeführt.	nein	Durch die Umsetzung des Bebauungsplan-Entwurfes entsteht keine Konfliktsituation durch die Umwandlung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet, welches in den nachfolgenden Punkten zu den jeweiligen Einzeldarstellungen erläutert wird.
1.2		Der Einwender befürchtet, dass die Wohnbebauung weiter in Richtung Norden ausgedehnt wird und es zur Überplanung des jetzigen Gewerbegebietes und damit des Grundstückes des Einwenders kommt.	nein	Die angesprochenen Bereiche liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Demnach sind für den angesprochenen Gewerbebetrieb keine Festsetzungen getroffen. Änderungen im Bereich des Gewerbegebietes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan demnach nicht vorbereitet.
1.3		Der Einwender befürchtet, dass Beschwerden der Hochhausanwohner den Hallenbetrieb beeinträchtigen werden. Ebenso befürchtet er, dass er selbst bzw. der Mieter des entsprechenden Grundstückes mit Auflagen oder anderen Einschränkungen belastet wird oder der Hallenbetrieb gänzlich aufgegeben werden muss.	nein	Durch die Umplanung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet werden, wie in den nachfolgenden Punkten dargestellt wird, keine Tatbestände hervorgehoben, welche die ansässigen Gewerbebetriebe über das heutige Maß hinaus einschränken. Die Planung stellt die Einhaltung des materiellen Immissionsschutzrechtes sicher. Sollten sich, wie der Einwender befürchtet, Bewohner wegen z. B. des Lärms aus den

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
				angrenzenden Gewerbebetrieben beschweren, obwohl die Immissionswerte eingehalten sind und daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen, ist dies kein Szenario, das die Abwägung auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigen muss. Darüber hinaus werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine Festsetzungen getroffen, welche zu einer Einschränkung oder Aufgabe der Hallennutzung führen. Auf die nachfolgenden Ausführungen wird verwiesen.
1.4		Der Einwender wendet sich gegen die Umwandlung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet, insbesondere gegen die Planung des Hochhauses als reines Wohnhochhaus.	nein	Dem Einwand auf die Umwandlung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet zu verzichten sowie der Nutzung des Hochhauses wird nicht gefolgt. Aus Sicht des Plangebers widerspricht der Bebauungsplan-Entwurf nicht den vom Einwender aufgeführten städtebaulichen Entwicklungskonzepten. Zur Begründung wird auf die nachfolgende Abwägung zu Punkt 1.4 verwiesen.
1.4.1		<u>Städtebauliche Bedenken</u> Zu Punkt 1.4 führt der Einwender städtebauliche Bedenken auf. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf muss im Rahmen des § 1 (5) BauGB Rücksicht auf die umfassende und langfristige Entwicklungsplanung von 1981 (Entwicklungsplanung Mülheim-Nord) nehmen. Ziel dieser Planung ist u. a. die Sicherung der Existenz nicht störender (auch großflächiger) Industrie- und Gewerbegebiete. Weiteres Ziel sei die Arbeitsplatzvielfalt und –sicherheit durch das Angebot von Bürostandorten zu verbessern. Des Weiteren heißt es zum Neubaubereich Düsseldorfer Straße, dass es sich um eine Sanierung zur Funktionsänderung, d.h. der Umnutzung ehemaliger gewerblicher Bauflächen für eine Wohn- und Büronutzung handelt. Die Hinweise sehen somit alle eine	nein	Die Entwicklungsplanung Mülheim-Nord widerspricht nicht dem Bebauungsplan-Entwurf. Durch die Umwandlung von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet werden keine Umstände geschaffen, welche die Nutzung der gewerblichen Betriebe in der Umgebung einschränken. Im Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche nachweist, dass die Beurteilungspegel in Bezug auf den Gewerbelärm sowohl tags wie auch nachts bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes deutlich eingehalten werden. Demnach steht die Planung nicht im Gegensatz zu dem Ziel der Sicherung der Existenz von nicht störender – auch großflächigen Industrie- und Gewerbebetriebe. Weiterhin wird im Plangebiet selbst dem Ziel zur Schaffung von Wohnnutzungen

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		Mischung von Gewerbe und Wohnen, eine Förderung von Büroplätzen und einen Schutz vorhandenen Gewerbes vor. Eine konkrete Sanierungsmaßnahme, die daraus entstanden ist, ist die Sanierung des Gebietes Mülheim-Nord, auf die in der Begründung zum aktuellen Bebauungsplan Bezug genommen wird.		gefolgt. Demnach wird der Entwicklungsplanung Mülheim-Nord mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefolgt.
1.4.2		Der Einwender bezieht sich des Weiteren auf das integrierte Handlungskonzept "Mülheim 2020", welches ebenfalls das Grundstück des Einwenders wie des geplanten Hochhauses umfasst. Als Zielsetzung sieht dieses Konzept die soziale und ethnische Integration zwischen den aufstrebenden und den sozial benachteiligten Vierteln im Mülheimer Norden, die Öffnung unterschiedlicher Entwicklungsräume zu den Wohnquartieren und die Förderung von Kultur- und Medienwirtschaft vor. Der Einwender stellt dar, dass sich die Projekte des Einwenders in jeder Hinsicht in dieses Handlungskonzept integrieren, während ein reines Wohnhochhaus jedenfalls die Schaffung von Arbeitsmöglichkeiten nicht erreichen würde.	nein	Das integrierte Handlungskonzept "Mülheim 2020" schreibt nicht vor, dass keine neuen Wohngebiete/ Wohnhäuser entstehen dürfen. Die Planung des Wohnhochhauses widerspricht weder der sozialen und ethnischen Integration zwischen den in der Stellungnahme genannten Vierteln, noch der Öffnung unterschiedlicher Entwicklungsräume zu den Wohnquartieren bzw. der Förderung von Kultur- und Medienwirtschaft. Demnach widerspricht die gesamte Planung auch nicht dem integrierten Handlungskonzept "Mülheim 2020".
1.4.3		Der Einwender bezieht sich des Weiteren auf den Programmschwerpunkt des Projektes 1.14 "Neue Arbeit für Mülheim". Der Einwender bewirbt sich nach seinen Darstellungen als einziger Teilnehmer um eine Durchführung eines solchen Projektes und hat das Grundstück eigens für die Bewerbung in Absprache mit dem Stadtentwicklungsamt erworben. Eine Beschränkung der Aktivitäten auf dem Gelände des Einwenders würde das Projekt beeinträchtigen und damit auch diesem Handlungskonzept widersprechen.	nein	Das Gelände des Einwenders erfährt durch die Umwandlung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet keine Beeinträchtigungen. Wie unter dem nachstehenden Punkt 1.4.5 dargestellt werden die Beurteilungspegel in Bezug auf den Gewerbelärm sowohl tags wie auch nachts auch bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes deutlich eingehalten. Demnach ist kein Widerspruch zum Handlungskonzept zu erkennen.

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
1.4.4		Weiterhin führt der Einwender aus, dass auch das Gesamtkonzept Stadtentwicklungsplanung von Juli 1978 die Notwendigkeit der Schaffung von Arbeitsplätzen erkennt. Auf Seite 5, unter B 3 Ziffer 2.6 heißt es dazu: "Im Interesse des Abbaus der Arbeitslosigkeit [...] sind alle Möglichkeiten zu Schaffung von Arbeitsplätzen in Wirtschaft und Verwaltung auszuschöpfen; mögliche neue Maßnahmen und Instrumente sind zu entwickeln". Die Schaffung von Büroarbeitsplätzen würde diesem Ziel zweifellos dienen. Ein reines Hochhaus hingegen würde die Vorgaben, Arbeitsplätze und wirtschaftliche Entwicklung zu fördern, widerlaufen.	nein	Das erste Planungskonzept zum Hochhaus sah eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe und somit auch die Schaffung von Arbeitsplätzen vor. Die aktuelle Vermarktungssituation zeigt, dass sich für das geplante zwanzigeschossige Hochhaus keine Nutzung realisieren lässt, welche der festgesetzten Baugebietskategorie Mischgebiet entspricht. Demnach steht nun die Umwandlung des Gebietes in ein allgemeines Wohngebiet an, da hierfür ein Markt vorhanden ist. Demnach werden in der Tat keine bzw. nur eine geringfügige Anzahl von Arbeitsplätzen mit dem Wohnhochhaus geschaffen. Allerdings wird mit der nun vorliegenden Planung der Wohnungsknappheit in der Stadt Köln entgegen gewirkt.
1.4.5		<u>Private Belange</u> Neben den städtebaulichen Bedenken führt der Einwender auch private Belange ins Verfahren ein. Im Rahmen der Nutzungsgenehmigungen möchte der Eigentümer die Mehrzweckhalle weiter für den Gebrauchtmeubelverkauf, Kunstausstellungen und Lesungen benutzen. Dieses sei aufgrund der Besucheranfahrten, Anlieferungen und Veranstaltungen mit entsprechenden Lärmbelästigungen verbunden. Früher wurde das Gelände als Speditionsbetrieb genutzt. Diese Nutzung ist auch zukünftig weiterhin vorstellbar und soll nicht eingeschränkt werden. Diese Art von Betrieb würde allerdings ein Lärmaufkommen bedeuten, das möglicherweise höher und insbesondere zu anderen Zeiten als die jetzigen Betriebszeiten der Halle liegt. Eine solche potentielle Lärmintensität wurde allerdings nicht in die Abwägung miteinbezogen und auch nicht im Lärmgutachten berücksichtigt.	nein	Der vom Einwender genannte Speditionsbetrieb stellt lärmtechnisch betrachtet im Vergleich mit der Nutzung als Mehrzweckhalle in der Tat die lärmintensivere Nutzung dar. Aus diesem Grund wurde der Speditionsbetrieb, anders als vom Einwender dargelegt, in der lärmtechnischen Untersuchung (ADU cologne, Köln, Juli 2012) betrachtet. Auf Seite 26 bzw. 27 wird unter Nummer 6 auf dem Grundstück des Einwenders ein Speditionsbetrieb in die Untersuchung eingestellt. Die Berechnung der Immissionen erfolgte analog der DIN ISO 9613-2 für Mittelwerte und Mittelungspegel. Als Ergebnis ergeben sich jeweils an dem schalltechnisch ungünstigen Geschoss des Wohnhochhauses Beurteilungspegel aus dem Gewerbe (nach TA Lärm) im Tagzeitraum von 49 dB(A) und im Nachtreitraum von 33 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen bei allgemeinen Wohngebieten bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Nach Erstellung des Gutachtens wur-

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
				de die Grundrissform des Hochhauses geändert (Ovalform statt Kreisform). Nach einer Untersuchung des Gutachters ergaben sich nur Änderungen in Bezug auf den festgesetzten Lärmpegelbereich. Demnach werden die Immissionsrichtlinien bei Berücksichtigung eines Speditionsbetriebes sowie den sonstigen Gewerbebetrieben in der Umgebung deutlich unterschritten. Aus lärmtechnischer Sicht ist demnach auf dem Grundstück des Einwenders sowohl eine Nutzung durch eine Mehrzweckhalle wie auch eines Speditionsbetriebes im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zulässig. Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Gewerbelärm sind daher nicht erforderlich.
1.4.6		Der Einwender stellt fest, dass zu den Lärmimmissionen lediglich ein Hinweis (Nr. 5) im Bebauungsplan enthalten ist ("Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus den Bereichen Verkehr (Düsseldorfer Straße, Clevischer Rind, Rheinschiffahrt, Luftverkehr) und Gewerbe (Parkplatz SB-Markt, Am Faulbach, Lkw-Zufahrt) belastet"). Der Einwender bemängelt, dass weder explizit auf die Mehrzweckhalle noch auf die spezifischen Immissionen (bspw. durch Veranstaltungen, die außerhalb der Hauptbetriebszeiten durch Lkw-Anlieferzeiten des SB-Marktes, insbesondere am Wochenende entstehen) hingewiesen wird.	ja	Der Hinweis Nr. 5 wird zum Satzungsbeschluss hin klarstellend angepasst. Beim Gewerbelärm wird die Nutzung des Grundstückes als Mehrzweckhalle explizit aufgenommen. Ein Hinweis auf die spezifischen Immissionen erfolgt nicht, da diese auch bei den anderen Nutzungen nicht aufgeführt wurden.
1.4.7		Der Einwender bemängelt darüber hinaus das Lärmgutachten, da es den Lärm der Rheinschiffahrt völlig unzutreffend widergäbe, da nicht auf den Lärm der äußerst lauten "Partyschiffe" auf dem Rhein eingegangen wird.	nein	Im Lärmgutachten wurde der Lärm des Wasserverkehrs eingestellt. Beim Schiffsverkehr handelt es sich um öffentlichen Verkehrslärm. In die Lärmuntersuchung wurde die Berufsschiffahrt sowie Sportmotorboote und demnach nicht explizit die sogenannten "Partyschiffe" eingestellt, da diese ausschließlich ein

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
				<p>sporadisches Lärmaufkommen darstellen. Durch den Schiffsverkehr entstehen an den Fassaden des Hochhauses maximale Beurteilungspegel tags von 32 dB(A) und nachts von 23 dB(A). In die Ermittlung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 18005 ist der Schiffsverkehr eingeflossen.</p> <p>Darüber hinaus müssen sich die sogenannten "Partyschiffe" auch an Lärmemissionsvorgaben halten. Die Nichteinhaltung dieser Vorgaben stellt einen ordnungsrechtlichen Belang dar, der nicht im Bebauungsverfahren abzuhandeln ist.</p>
1.4.8		<p>Aus Sicht des Einwenders versäumt es der Bebauungsplan-Entwurf in seiner jetzigen Fassung somit, den privaten Belangen in die Abwägung einzubeziehen. Dabei wird in der Begründung zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan noch ausdrücklich auf die "extensiv genutzte Fläche eines Speditionsbetriebes" Bezug genommen. Zudem wurde anerkannt, dass ein allgemeines Wohngebiet auf ein vorhandenes Gewerbegebiet (im Norden) zu rückt. Bei Realisierung der aktuell geplanten Änderung würde das geplante Wohngebiet sogar noch näher an das Gewerbegebiet heranrücken, dieses würde in der derzeitigen Begründung jedoch überhaupt nicht zur Kenntnis genommen. Eine solche Annäherung ließe sich zudem nicht mit dem Gebot der Konfliktbewältigung vereinbaren. Nach der derzeitigen Entwurfslage würde eine Wohnbebauung neben einem Gewerbegebiet zugelassen, ohne das dadurch hervorgerufene Problem zu lösen. Auch sind keine Konfliktlösungsmaßnahmen sichergestellt oder zu erwarten, obwohl der Bauleitplan eine erhebliche Bedeutung für den vorsorgenden Immissionsschutz zukommt.</p>	nein	<p>Die privaten Belange wurden in die Abwägung eingestellt. Wie unter Punkt 1.4.5 dargestellt, wurde untersucht, ob die Umwandlung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet negative Auswirkungen auf die angrenzenden Gewerbebetriebe mit sich bringt. Dieses ist nicht der Fall, da alle Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden. In der Tat rückt im Nordwesten des Plangebietes die Wohnnutzung näher an die gewerblichen Nutzungen heran, jedoch sind damit wie nachgewiesen keine negativen Auswirkungen verbunden. Bereits im Ursprungsplan ist im Nordwesten des Plangebietes in gleichem Abstand zu den Gewerbebetrieben ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Kapitel 7.1 der Begründung wird klarstellend (geringfügig) um das Thema der heranrückenden Wohnbebauung ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
1.4.9		<p>Des Weiteren führt der Einwender aus, dass das jetzt als reines Wohngebäude geplante Hochhaus bereits Eingang in die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan gefunden hat, allerdings noch als gemischt gewerblich-privates genutztes Hochhaus. Im Ursprungsplan wurde sogar von der Absicht, ein reines Wohnhochhaus zu errichten aufgrund einer Markt- und Standortanalyse Abstand genommen. Bedenken gegen ein reines Wohnhaus waren auch durch die Bürger im Hinblick auf die ungewisse Nachfragesituation und Auswirkungen auf die Sozialstruktur geäußert worden. Es wird bemängelt, dass sich der aktuelle Bebauungsplan-Entwurf nicht mehr zu diesen Bedenken äußert und erklärt insbesondere nicht, wieso der ehemals festgesetzte Übergang zu gewerblichen Nutzungen und die geplante Nutzungsvielfalt aufgegeben wird.</p>	nein	<p>In der Tat wurde das "reine Wohnhochhaus" bereits in der Begründung zum Ursprungsplan im Jahre 2001 aufgeführt. Zum damaligen Zeitpunkt führte die Markt- und Standortanalyse dazu, auf ein Wohnhochhaus zu verzichten und ein gemischt genutztes Wohnhochhaus zu realisieren. In den folgenden gut zehn Jahren konnte das gemischt genutzte Wohnhochhaus jedoch entgegen den sonstigen Planungen des Ursprungsbebauungsplanes nicht realisiert werden, da sich gezeigt hat, dass an dem Standort keine Vermarktung zustande kam.</p> <p>Im Rahmen des Ursprungsverfahrens wurden als Ergebnis der durchgeführten Mehrfachbeauftragung für die Errichtung des Hochhauses im Norden folgende Gründe angeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung des neuen Quartiers im Norden,</li> <li>- Identifikation in einem heterogenen städtebaulichen Umfeld sowie</li> <li>- neues Merkzeichen für die rechtsrheinische Silhouette.</li> </ul> <p>Diese städtebaulichen Gründe haben weiterhin Bestand, so dass an ihnen festgehalten werden soll. Daher plant die Vorhabenträgerin nun aufgrund der in dem letzten Jahrzehnt geänderten Marktsituation ein Wohnhochhaus. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist eine gewerbliche Nutzung im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Der Investor geht weder von einer ungewissen Nachfragesituation für diesen Gebäudetyp noch von negativen Auswirkungen auf die Sozialstruktur aus. Klarstellend wird dieser Punkt in Kapitel 1 der Begründung weiter ausgeführt.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
1.4.10		Aus Sicht des Einwenders führt gerade die reine Wohnnutzung des Hochhauses, insbesondere der unteren Etagen mit Balkon zu einem Konfliktpotential, die durch eine gewerbliche Nutzung der unteren Etagen etwa als Büro- und Geschäftsräume erheblich gemindert würde.	nein	Wie unter Punkt 1.4.5 aufgeführt wurde eine schalltechnische Untersuchung (ADU cologne, Köln, Juli 2012) durchgeführt. Auf Seite 32 werden die Beurteilungspegel fassadenweise für das Geschoss mit den maximalen Beurteilungspegel dargestellt. In allen Geschossen und in allen Fassaden werden die Immissionsrichtwerte (vgl. Punkt 1.4.5) deutlich unterschritten. Demnach ist aus Sicht des Plangebers kein zusätzliches Konfliktpotential zu erkennen.
1.4.11		Aus Sicht des Einwenders reicht die "geänderte Marktsituation" als Begründung für einen "derartigen" Eingriff in die Rechte des Nachbarn nicht aus, da die wirtschaftliche Notwendigkeit in keiner Weise dargetan ist.	nein	Wie unter Punkt 1.4.9 dargestellt kommen die Überlegungen zur Änderung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet (Wohnhochhaus) in der Tat durch die geänderte Marktsituation. In dem letzten Jahrzehnt konnte die Planung des Ursprungsbebauungsplanes entgegen der sonstigen Planungen nicht umgesetzt werden. Wie in den oben dargestellten Punkten erfolgt durch die geplante Änderung jedoch kein negativer Eingriff in die Rechte der Nachbarn, so dass nachbarschaftliche Belange der Planung nicht entgegen stehen.
1.4.12		Der Einwender bezieht sich des Weiteren auf das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO. Dieses wird aus seiner Sicht verletzt, da das Gebot auch die Rücksichtnahme neuer Bebauung auf schon bestehende Bebauung und Gewerbe umfasst.	nein	Wie in den vorstehenden Abwägungspunkten aufgeführt nimmt die Planung Rücksicht auf die bestehende Bebauung. Die neue Planung führt zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der angrenzenden Gewerbebetriebe.
1.5		Der Einwender bittet hilfsweise darum, dass geeignete Maßnahmen, beispielsweise passive Schallschutzmaßnahmen besonders im Hinblick auf die Nachbarschaft des Einwenders festgesetzt werden.	nein	Wie in den nachfolgenden Punkten zu 1.5 aufgeführt, sind keine Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Gewerbelärm gemäß TA Lärm notwendig. Die Abwägung zu den einzelnen Punkten ist den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.



Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
1.5.1		Sollten die Änderungen des jetzigen Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet nicht abgewendet werden können, sollten zumindest geeignete Schutzmaßnahmen, beispielsweise passive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden. In den jetzigen Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf sind Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Flugverkehrslärm enthalten. Jedoch sind keine Vorkehrungen zum Schutz vor der bestehenden Hallennutzung getroffen worden.	nein	Schallschutzmaßnahmen sind in Bezug auf den Gewerbelärm gemäß TA Lärm nicht notwendig, da in allen Geschossen an allen Fassaden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich eingehalten werden (vgl. Punkt 1.4.5). Unabhängig vom Gewerbelärm werden auf Grund der Vorbelastung durch Verkehrslärm für das Wohnhochhaus an allen Fassaden der Lärmpegel III festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung, dass bei allen Schlaf- und Kinderzimmern zum Schutz vor Fluglärm schallgedämmte Belüftungseinrichtungen (oder Vergleichbares) vorzusehen sind. Die getroffenen Festsetzungen führen natürlich auch in Bezug auf den Gewerbelärm zu einer Reduzierung des Innenpegels, sind aber auf Grund der Einhaltung der diesbezüglichen Immissionsrichtwerte nicht notwendig. Darüber würden die Maßnahmen in Bezug auf Gewerbelärm gemäß TA Lärm auch keine geeigneten Maßnahmen darstellen, da bei Gewerbelärm der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster eingehalten werden muss. Dies ist im vorliegenden Planverfahren der Fall.
1.5.2		Der Einwender bemängelt, dass keine Vorkehrungen zum Schutz vor der bestehenden Hallennutzung getroffen sind. Hier seien zumindest in den unteren Etagen des geplanten Wohnhochhauses, etwa in Form von Schallschutzmauern, notwendig. Denkbar wäre es auch, die Anordnung von Fenstern von Kinder- und Schlafzimmern an der Fassade zum "Am Faulbach" hin zu untersagen, wie im Ursprungsbebauungsplan. Hierzu heißt es im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan: "Angesichts der reinen Nordorientierung dieses Gebäudes kann da-	nein	Wie unter Punkt 1.4.5 dargestellt sind keine Lärmschutzmaßnahmen bzgl. des Gewerbelärms notwendig, da alle diesbezüglichen Immissionsrichtwerte in allen Geschossen eingehalten werden. Die Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan bzgl. der "Unzulässigkeit von Fenster von Wohn- und Kinderzimmern an den Nordfassaden" beziehen sich nicht auf das Hochhaus, sondern gelten ausschließlich für die Gebäude C.1, D.1, D.3 und D.4. Die durchgeführte Schalltechnische Untersuchung weist nach, dass wie unter 1.4.5 dargestellt, die Immissionsrichtwerte der TA

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		<p>von ausgegangen werden, dass bei geeigneter Grundrissgestaltung (z.B. keiner Kinderzimmer nach Norden) und entsprechend dimensioniertem passivem Schallschutz eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse nicht zu befürchten ist. Der genaue Schallschutz wird im Baugenehmigungsverfahren zu führen sein." Es werden im nun aufzustellenden Bebauungsplan dieselben Beschränkungen erwartet, da das geplante Hochhaus gegenüber dem Parkplatz des SB-Warenhauses liegt.</p>		<p>Lärm am Wohnhochhaus deutlich unterschritten werden. Dies ist insbesondere auf die Lage (größere Entfernungen zu den Lärmquellen im Vergleich zu den oben genannten Gebäuden) zurückzuführen.</p>
1.6		<p>Unter Punkt 4 der Stellungnahmen bittet der Einwender erneut darum, dass im Bebauungsplan zumindest ausdrücklich auf den bestehenden Mehrzweckhallenbetrieb und die damit verbundenen Immissionen hingewiesen wird, diese im Hinblick auf ein besonders weit zu fassendes Rücksichtnahmegebot als zumutbar angesehen werden und die Hallennutzung als schützenswert anerkannt wird, um potentiellen Beschwerden vorzubeugen oder jedenfalls mit Verweis auf den Bebauungsplan begegnen zu können. Des Weiteren bittet der Einwender darum, auf die traditionell gewerbliche Prägung des Mülheimer Nordens sowie auf die Tatsache, dass infolgedessen der Begriff der Rücksichtnahme weiter zu fassen ist und gerade die Nachbarschaft zwischen Wohnbebauung und Gewerbe ein unvermeidliches Charakteristikum ist, hinzuweisen.</p> <p>Auch sollte die Funktion des planten Hochhauses als eine "Begrenzung des neuen Quartiers im Norden" deutlicher gemacht werden und eine Erweiterung nach Norden hin ausgeschlossen werden.</p>	teilweise	<p>Wie unter dem Punkt 1.4.6 erläutert wird der Hinweis Nr. 5 zum Satzungsbeschluss hin klarstellend angepasst. Beim Gewerbelärm wird die Nutzung des Grundstückes als Mehrzweckhalle explizit aufgenommen. Ein Hinweis auf die spezifischen Immissionen erfolgt nicht, da diese auch bei den anderen Nutzungen nicht aufgeführt wurden. Mit dem ergänzten Hinweis wird ausreichend auf die bestehende Vorbelastung durch das traditionelle Gewerbe hingewiesen.</p> <p>Die Bereiche nördlich des geplanten Hochhauses liegen außerhalb des Geltungsbereiches des nun aufzustellenden Bebauungsplanes. Aus diesem Grund können für diese Flächen keine Festsetzungen (Begrenzung des neuen Quartiers durch das geplante Hochhaus und Ausschluss einer Erweiterung nach Norden) getroffen werden.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
1.7		Der Einwender weist auf die Verleihung des Preises "Soziale Stadt 2012" hin, welcher im vergangenen Jahr die Arbeit des Vereins anerkennt. Die Arbeit des Vereins sollte nicht durch eine Bauplanung erschwert werden, die Konfrontation schürt statt ein gemeinsames Miteinander zu fördern.	nein	Die Verleihung des Preises wird zur Kenntnis genommen. Durch die vorstehenden Ausführungen wurde deutlich, dass durch die Umplanung des Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet keine Bedingungen geschaffen werden, welche die Arbeit des Vereins in Zukunft planungsrechtlich erschweren.
2.1	20.03.2013 21.03.2013	Der Einwender nimmt Bezug auf die Stellungnahme und macht diese zum Teil seiner Ausführungen.	-	Kenntnisnahme. Die Abwägung der Stellungnahme ist den Punkten 1.1 – 1.7 zu entnehmen.
2.2		Der Einwender hat einen Auszug aus den Akten der Stadt Köln der Stellungnahme beigelegt, die belegen sollen, wie der Einwender seit Oktober 2011 als Mieter eines angrenzenden Gewerbegrundstückes von der Stadt behandelt wird. Die beigelegten Unterlagen stellen nur einen Teil der Akten in Kopie dar. Da diese Akten zur Beurteilung des Heranrückens eines Wohngebietes WA an das Gewerbegebiet am Faulbach wesentlich sind, nimmt der Einwender auf diese Vorgänge vollinhaltlich Bezug und macht Sie zum Teil seines Vortrages. Es wird darum gebeten, diese Akten zu der Beurteilung der Stellungnahme heranzuziehen und ausgedruckt dem Rat der Stadt Köln zur Beschlussfassung mit der Stellungnahme vorzulegen.	nein	Bei dem Auszug aus den Akten handelt es sich um zwei Schnellhefter, von denen die sogenannte Version 1 ca. 170 Seiten und die sogenannte Version 2 ca. 130 Seiten beinhalten. Zum Teil sind Schreiben mehrfach enthalten. Inhaltlich werden insbesondere folgende Punkte dargelegt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stammdatenblättern zu Beschwerden</li> <li>- Schriftverkehr zur Beschwerden gegen die Hallennutzungen</li> <li>- Schriftverkehr zu ordnungsbehördlichen Kontrollen inklusive Fotos</li> <li>- Unterlagen zu Baugenehmigungen, Gewerbebeantragungen</li> <li>- Anwaltliche Schreiben zur Akteneinsicht</li> <li>- Sitzungsunterlagen</li> <li>- Zeitungsberichte</li> </ul> Sämtliche Unterlagen beziehen sich <u>nicht</u> auf Inhalte des aufzustellenden Bebauungsplanes. Demnach stellen die Unterlagen kein Material dar, welches in der Abwägung auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt werden muss. Auf eine Kopie dieser Unterlagen an die Mitglieder des Rates der Stadt Köln wird verzichtet, da auf den ca. 300 Seiten keine Aussagen in Bezug auf das Bauleitplanverfahren, sondern nur auf bestehende Beschwerdeverfahren bzw. den oben genannten Punkten getroffen werden.

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
2.3		<p>Die unter 2.2 genannten Akten dienen dazu zu zeigen, welchem Druck die Nutzer des Gewerbegrundstückes am Faulbach heute schon durch die herangerückte Wohnbebauung westlich des entsprechenden Grundstückes ausgesetzt sind. Hier lässt sich beispielhaft studieren, was die gewerblichen Nutzer von dem geplanten Wohnturm in mittelbarer Nähe südlich des Gewerbegrundstücks zu erwarten haben und welches Verhalten die Stadt bei solchen Beschwerden an den Tag legt.</p> <p>Ausweislich der in den beigegeführten Akten geschilderten Vorfälle sei es aber so, dass der Nutzer auf dem Gewerbegebiet von der Stadt Köln – Ordnungsamt, Bauamt, Umweltamt – als Störer behandelt wird und dass er durch Lärmmessungen etc. nachweisen muss, dass von seinem Gelände keine Emissionen ausgehen.</p>	nein	<p>Bezüglich möglicher zukünftiger Beschwerden wird auf den Abwägungspunkt 1.3 verwiesen. Die angesprochenen Lärmmessungen zum Nachweis der Einhaltung der Lärmwerte etc. stellen ebenfalls ordnungsbehördliche Maßnahmen dar und sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahren.</p>
2.4		<p>Der Einwender führt aus, dass eine an eine vorhandene Nutzung heranrückende Nutzung auf die vorhandene Rücksicht zu nehmen hat, und zwar in der Weise, dass für die heranrückende Nutzung entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Umgekehrt hat sich eine heranrückende Wohnbebauung selbst zu schützen, d.h. für die sind die erforderlichen Vorkehrungen festzusetzen.</p>	nein	<p>Bezüglich der heranrückenden Nutzung wird auf Punkt 1.4 inklusive der zugehörigen Unterpunkte, insbesondere auf Punkt 1.4.5 verwiesen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass sämtliche Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm auch bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes anstatt eines Mischgebietes unterschritten werden.</p>
2.5		<p>Der Einwender führt in seiner Stellungnahme einige Fälle aus (Verwaltungsschreiben, religiöse Veranstaltung am 07.07.2012), welche die geschilderte Kölner Rechtspraxis darlegen und kommt zu dem Schluss, dass im Rahmen von Beschwerden eine unzulässige politische Einflussnahme erfolgte. Auf-</p>	nein	<p>Die dargestellten Fälle beziehen sich auf bestehende Beschwerdevorgänge unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren. Daher sind diese nicht in die Abwägung einzustellen. Wegen der zukünftigen Beschwerden wird auf Punkt 1.3 bzw. 2.3 verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
		grund der Darlegung der Fälle geht der Einwender davon aus, dass es bei Beschwerden von den zukünftigen Bewohnern des Wohnhochhauses ebenfalls zu einer einseitigen Auslegung zulasten des Gewerbetreibenden kommen wird.		
2.6		Der Einwender führt aus, dass eine Wohnnutzung ohne strenge passive Lärmschutzmaßnahmen zum Gewerbegebiet hin nicht genehmigt werden kann und zwar unabhängig davon, wie das Gebiet eingestuft ist und wenigstens für die 10 unteren Geschosse.	nein	Bezüglich der Forderung nach Lärmschutzmaßnahmen wird auf Punkt 1.4.5 verwiesen.
2.7		Der Einwender weist darauf hin, dass ein Verweis allein auf die Marktsituation nicht als Grund für eine Änderung des Bebauungsplans mit aus seiner Sicht schwerwiegenden Folgen für die Nachbarn dienen kann. Zudem fehle dafür jeder Nachweis, zum anderen wechselt eine solche Marktsituation im "Turbo-kapitalismus" inzwischen fast täglich. Auffällig sei jedenfalls, dass die Festsetzung auf eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe in dem jetzt gültigen B-Plan ebenfalls mit der Marktsituation begründet wurde, nur eben anders herum. Zudem ist völlig unglaubwürdig, dass Büros in Rheinlage nicht zu vermarkten sein sollen. Gerade wird das ehemalige Lufthansahochhaus an der Deutzer Brücke für Millionen umgebaut.	nein	Bezüglich der Nachfragesituation wird auf Punkt 1.4.9 verwiesen.
2.8		Der Einwender stellt dar, dass der Bauherr falsch angegeben ist. Es handelt sich nicht wie behauptet um die LEG Rheinrefugium Köln, sondern um Kondor Wessels.	nein	In der Begründung wird richtigerweise die LEG Rheinrefugium Köln als Vorhabenträger (nicht Bauherr) angegeben, da die LEG derzeit Grundstückseigentümer ist. Nach Schaffung des Planungsrechtes soll die MHR GmbH, Wuppertal, ein Unternehmen des Kondor Wessels Konzern als Bauherr fungieren.

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Datum Anschreiben/ Eingangsdatum</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung ja/nein</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme</b>
2.9		<p>Der Einwender hält fest, dass Kondor Wessels nach eigenen Angaben auch jetzt in den zwei unteren Geschossen Gewerbe plant. Da der gültige Bebauungsplan ihm nicht vorschreibt, wie viele Geschosse er für Gewerbe reserviert – es ist nur von bis zu zehn die Rede – könnte er sein Vorhaben auch mit der jetzigen Festsetzung durchführen.</p>	nein	<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das geplante Hochhaus die Festsetzung eines Mischgebietes vor. In einem Mischgebiet muss mindestens ein Mischungsverhältnis von 35 % zu 65 % der jeweiligen Nutzung Gewerbe oder Wohnen nachgewiesen werden. Da in dem im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet nur das Hochhaus zulässig ist, kann sich der genannte Anteil nur auf die Nutzung des Hochhauses beziehen. Ein reines Wohnhochhaus mit evtl. nur noch einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss wäre dabei in diesem Mischgebiet nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund wird nun auf ein allgemeines Wohngebiet umgestellt. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO (1) Wohngebäude, (2) die der Versorgung des Gebietes Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die gewerblichen Nutzungen müssen sich demnach auf die unter Nr. 2 und 3 genannten Nutzungen bzw. auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO beschränken. Demnach ist die für die Errichtung eines Wohnhochhauses mit evtl. gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eine Änderung von einem Misch- in ein allgemeines Wohngebiet zwingend erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben/ Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Abwägung der Stellungnahme
2.10		Der Einwender bemängelt, dass zwar auf die Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm hingewiesen wird, allerdings auf die strengen Auflagen des bestehenden Bebauungsplanes verzichtet wird. Der Einwender stellt die Vermutung auf, dass der eigentliche Grund der B-Plan Änderung der Wunsch sei, von den Lärmschutzaufgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans loszukommen.	nein	Die Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan bzgl. der "Unzulässigkeit von Fenster von Wohn- und Kinderzimmern an den Nordfassaden" (vom Einwender als strenge Auflagen bezeichnet) beziehen sich nicht auf das Hochhaus, sondern gelten ausschließlich für die Gebäude C.1, D.1, D.3 und D.4 (östlich des Hochhauses, außerhalb des Geltungsbereiches der hier zu bewertenden 2. Änderung, siehe auch Anlage zur Begründung). Für das Hochhaus ergeben sich bzgl. der Lärmfestsetzungen keine Änderungen. Es wird weiterhin der Lärmpegelbereich III sowie Regelungen zu schallgedämmten Belüftungseinrichtungen festgesetzt. Demnach geht der Vorwurf, dass der eigentliche Grund der B-Plan Änderung sei, von den Lärmschutzaufgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes loszukommen sachlich in die Irre. Wie unter Punkt 1.4.5 dargestellt, weist die durchgeführte schalltechnische Untersuchung nach, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Wohnhochhaus deutlich unterschritten werden und demnach keine Maßnahmen bzgl. des Gewerbelärms nach TA Lärm notwendig sind.
2.11		Aus Sicht des Einwenders liegt es auf der Hand, dass die von Kondor Wessels bereits im Internet und in Hochglanzbroschüren angepriesenen Balkone und Loggien nach Norden hin nicht gebaut werden können und dass dadurch der Verkaufspreis sinkt. Dies wird als vorsätzliche Täuschung der Anleger gesehen.	nein	Die dargestellten und geplanten Balkone und Loggien sind zulässig, da wie unter Punkt 1.4.5 dargestellt sämtliche Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm deutlich eingehalten werden. Der Vorwurf der Täuschung von Anlegern muss zurückgewiesen werden.

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Datum Anschreiben/ Eingangsdatum</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Berücksichtigung ja/nein</b>	<b>Abwägung der Stellungnahme</b>
2.12		Der Einwender fragt, ob Kondor Wessels nicht bereits von einflussreichen Seilschaften in Köln am Rat vorbei entsprechende Zusagen bekommen hat. Er stellt die Frage, wie sonst Kondor Wessels für ein Vorhaben werben konnte, für das es in dieser Form überhaupt noch keine rechtliche Voraussetzung, sprich einen Bebauungsplan gibt. Aus Sicht des Einwenders seien hier offensichtlich Zusagen gemacht worden, für die dann logischerweise auch Geld geflossen sein dürfte, denn nach den Gesetzen des Marktes gäbe es keine Leistung ohne Gegenleistung.	nein	Der Bebauungsplanentwurf basiert auf dem Hochbaukonzept des Vorhabenträgers der LEG Rheinrefugium in Abstimmung mit den beteiligten Architekten und Kondor Wessels. Die Planung des Konzeptes war notwendig, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes treffen zu können. Ob ein Projektpartner mit dieser Planung bereits vor Schaffung des Planungsrechtes Werbung betreibt, liegt in der Risikobereitschaft des Anbieters. Die letztendliche Entscheidung zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und somit zur planungsrechtlichen Grundlage des Hochhauses trifft der Rat der Stadt Köln. Der Vorwurf unrechtmäßiger Zusagen muss zurückgewiesen werden.