

Bebauungsplan-Entwurf 59579/05 Sinnersdorfer Straße in Köln-Roggendorf/Thenhoven Stellungnahmen und Entscheidung durch den Rat

Zur Offenlage des Planentwurfs vom 08.02. bis 08.03.2013 ist eine Stellungnahme abgegeben worden, die zu prüfen und über die durch den Rat zu entscheiden ist. Verfasserin der Stellungnahme ist eine Vermögensverwaltungsgesellschaft aus Frankfurt am Main, die die rund 600 m² große Randfläche im Südwesten des Plangebietes (hinterer Teil des Flurstücks 170) erworben hat.

Nach der Offenlage wurde der Planentwurf geändert, wobei die Grundzüge der Planung jedoch unberührt blieben. Die betroffene Öffentlichkeit wurde vom 03.04. bis 25.04.2013 zu den geänderten Teilen beteiligt. Hierbei wurde erneut eine Stellungnahme seitens der oben genannten Verfasserin abgegeben, die ebenfalls zu prüfen und über die durch den Rat zu entscheiden ist.

A. Stellungnahme zur Offenlage des Planentwurfs

1.1 Stellungnahme:

Der vorliegende Planentwurf berücksichtigt die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse nur unzureichend, da eine Teilfläche des Flurstücks 170 in das Plangebiet integriert wurde, die nicht im Eigentum des Investors steht und nicht eigenständig bebaubar ist. Eine Überplanung, die ohne Not ein Umlegungsverfahren erforderlich macht, stellt sich jedoch nicht als abwägungsgerecht dar. Es wird daher angeregt, die Erschließung dieser Teilfläche durch positive Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen.

1.2 Prüfung:

Dass die Planung ohne Not ein Umlegungsverfahren erforderlich macht und daher nicht abwägungsgerecht ist, ist unzutreffend. Zutreffend ist, dass die Eigentümerin zwar aus der Mitbeplanung ihres Grundstücks einen Mehrwert erzielt, sich jedoch nicht in die städtebauliche Gesamtkonzeption einfügen will. Dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der planerischen Gesamtkonzeption ist gegenüber dem rein privaten Interesse der Eigentümerin an einer selbständigen Erschließung und Bebauung ihrer Teilfläche der Vorrang einzuräumen.

Um die integrierte Teilfläche des Flurstücks 170 zweckmäßig nutzen zu können, ist die Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens notwendig, sofern die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse nicht im Wege einer privaten Bodenordnung zwischen den beiden betroffenen Grundstückseigentümern geregelt werden können. Ein akzeptables Angebot zum Flächentausch wurde seitens des Investors als Haupteigentümer der Grundstücksflächen im Plangebiet bereits vorgelegt.

1.3 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

2.1 Stellungnahme:

Die Festsetzung unter Ziffer 4.3 des Planentwurfs in Kombination mit der zeichnerischen Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zum Schutz der geplanten Wohnnutzung vor Lärmimmissionen ist unwirksam. Mit Urteil vom 05.12.2012 – 7 D 64/10.NE – hat das OVG NRW entschieden, dass die gewählte Festsetzungsmethodik den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Bestimmtheit von Rechtsnormen nicht genügt.

2.2 Prüfung:

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz nach DIN 4109 müssen der aktuellen Rechtsprechung angepasst werden.

2.3 Entscheidung durch den Rat:

Der Stellungnahme wird durch die Änderung des Planentwurfs entsprochen.

3.1 Stellungnahme:

Der Schutz des Wohngebietes vor Gewerbe- und Verkehrslärm durch die private Lärmschutzwand ist nicht wirkungsvoll sichergestellt. Weder ist eine Realisierung der Wand durch eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB gewährleistet, noch ist eine Wiederherstellung der Lärmschutzwand im Falle ihrer Zerstörung gesichert. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird damit nicht hinreichend Rechnung getragen.

3.2 Prüfung:

Der Bau der Lärmschutzwand wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen Stadt und Investor vereinbart, um im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse im vollen Umfang zu gewährleisten. Vertragsinhalt sind neben dem Bau der Lärmschutzwand vor Ausübung der Wohnnutzung auch ihre Instandhaltung.

3.3 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

4.1 Stellungnahme:

Wesentlich für die Rad- und Fußwegverbindung zu dem geplanten Wohngebiet ist die Wegefläche zum Norfer Weg. Da die Fläche im Fremdeigentum ist, ist die festgesetzte Verbindung zum Norfer Weg nicht realisierbar.

4.2 Prüfung:

Zur Realisierung der Fuß- und Radwegverbindung zum Norfer Weg wird die Stadt die fehlende Grundstücksfläche vom Eigentümer erwerben. Da es sich hierbei lediglich um eine kleinere Randfläche handelt, ist davon auszugehen, dass der Eigentümer das Kaufangebot annimmt. Im äußersten Fall wäre eine Enteignung erforderlich.

4.3 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

B. Stellungnahme zur Planänderung nach der Offenlage

Nach der Offenlage wurde der Planentwurf in folgenden Punkten geändert und die betroffene Öffentlichkeit beteiligt:

a) Lärmschutz

Die Festsetzungsmethodik zum passiven Schallschutz nach DIN 4109 musste im Sinne des Urteils vom 05.12.2012 – 7 D 64/10.NE – durch das OVG NRW korrigiert werden. Die Festsetzung zum passiven Schallschutz basiert nun nicht mehr auf den Baugrenzen, sondern auf den überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Rahmen der Neuordnung des passiven Schallschutzes wurde auffällig, dass die gegen die Lärmentwicklung des anliegenden Verbrauchermarktes erforderliche Schutzwand in den Lärmkarten der schalltechnischen Untersuchung in zwei unterschiedlichen Längen eingetragen war. Als Ergebnis der Überprüfung wird die Lärmschutzwand nunmehr auf das tatsächlich notwendige Maß gekürzt, damit die festgesetzte Lärmschutzwand mit der korrigierten schalltechnischen Lärmkarte übereinstimmt.

b) Erschließung

Die bisher als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger oder der Allgemeinheit festgesetzten Erschließungsflächen werden aus Gründen der Zuständigkeit und Unterhaltung von der Stadt übernommen und daher im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Lediglich die kürzeren Erschließungswege bleiben in privater Hand.

c) Vorgärten

Laut gestalterischer Festsetzung Ziffer 2 sollen im Vorgartenbereich nur Zuwegungen und Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllsammelbehälter und Fahrräder zulässig sein. Die Gestaltungsvorschrift gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 BauO NRW dient der Begrünung der Vorgärten. Aus Rechtsgründen wird nunmehr unter Ziffer 3.3 der textlichen Festsetzungen die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich auf der Grundlage von § 14 Absatz 1 BauGB geregelt.

1.1 Stellungnahme:

Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nur innerhalb von Baufenstern ist nicht ausreichend, da auch Überschreitungen über Befreiungen zulässig sein können sowie auf Grund von § 23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO.

1.2 Prüfung:

Lärmpegelbereiche innerhalb von Baufenstern sind ausreichend, da außerhalb keine Gebäude zulässig sind. Überschreitungen der Baufelder im Wege der Befreiung oder Ausnahme sind nur für untergeordnete Gebäudeteile möglich und unterliegen der Ermessensentscheidung im Baugenehmigungsverfahren. Da hierbei außer dem Maß auch die Auswirkung der Überschreitung ausschlaggebend ist, muss seitens des Antragstellers gegebenenfalls der erforderliche Schallschutz nachgewiesen werden.

1.3 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

2.1 Stellungnahme:

Die Verkehrsfläche in südwestlichen Planbereich ist zu verschieben, sodass das Flurstück 170 an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Ansonsten entsteht ein unerschlossenes Grundstück und die Belange des Verkehrs und der Eigentümer wären nicht gewahrt.

2.2 Prüfung:

Die Forderung wurde bereits zur Offenlage vorgetragen und steht der städtebaulichen Konzeption grundlegend entgegen. Die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse werden durch Bodenordnung auf der Grundlage des Bebauungsplanes geregelt.

2.3 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

3.1 Stellungnahme:

Statt Abstellplätzen sollten auch Abstellräume zulässig sein, da diese optisch ansprechender sind. Fahrräder könnten auch vor Witterungseinflüssen geschützt abgestellt werden. Die Festsetzung verbietet im übrigen Spielplätze und Spielgeräte im Vorgartenbereich; dies ist im Hinblick auf Kinderinteressen bedenklich.

3.2 Prüfung:

Abstellräume wären zu massiv und werden wegen ihrer störenden Wirkung auf das Straßenbild im Vorgarten ausgeschlossen. Nur Abstellräume in Gestalt von Müllboxen oder Müllhäuschen sowie Abstellplätze für Fahrräder sind vom Ausschluss ausgenommen, da derartige Anlagen straßenseitig zweckvoll sind. Für private Spielanlagen stehen die Hausgärten zur Verfügung. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist im Plangebiet zur Deckung des Bedarfs festgesetzt. Die Planung ist daher im Hinblick auf Kinderinteressen unbedenklich.

3.3 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

4.1 Stellungnahme:

Die textliche Festsetzung Ziffer 4.2 regelt die Belüftung von Aufenthaltsräumen nicht.

4.2 Prüfung:

Die Festsetzung betrifft das Dachgeschoss auf der Giebelseite der an den Verbrauchermarkt heranrückenden Wohnhäuser und wurde nach Maßgabe der TA Lärm getroffen. Danach sind an dieser Stelle Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 nur dann zulässig, wenn diese nicht geöffnet werden können. Küchen, Bäder oder Arbeitsräume beispielsweise fallen nicht darunter. Die Hauptwohnräume der Gebäude werden jedoch nicht auf die Giebelseite ausgerichtet, sondern auf die Garten- und die Erschließungsseite, sodass im Dachgeschoss die Belüftung über die zu öffnenden Dachflächenfenster erfolgen kann. Die Raumlüftung wird also auf natürliche Art und Weise ermöglicht und bedarf keiner besonderen Regelung.

4.3 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

5.1 Stellungnahme:

Ungelöst ist nach wie vor die fußläufige Verbindung zum Norfer Weg, die nicht umgesetzt werden kann, für die Durchwegung jedoch elementar erscheint.

5.2 Prüfung:

Zur Realisierung der Fuß-und Radwegverbindung zum Norfer Weg wird die Stadt die fehlende Grundstücksfläche vom Eigentümer erwerben – siehe Kapitel A Punkt 4.2.

5.3 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.