

Bebauungsplan-Entwurf 59570/05 Straberger Weg in Köln-Roggendorf/Thenhoven Stellungnahmen zur Offenlage

Zur Offenlage des Planentwurfs vom 04.07. bis 05.08.2013 sind sieben Stellungnahmen abgegeben worden, die gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu prüfen sind und über die durch den Rat zu entscheiden ist.

1.0 Stellungnahme 1

1.1 Inhalt

Der Bebauungsplan grenzt im Norden an die rückwärtige Fläche des Grundstücks Sinnersdorfer Straße 90. Die Eigentümerin des Grundstücks regt an, die Fläche mit dem dort angesiedelten Reifenfachbetrieb zum Zwecke der Wohnbebauung in das Plangebiet zu integrieren und den Betrieb zu verlagern, wie es dem zugrunde liegenden städtebaulichen Wettbewerb und Planungskonzept entspricht. Andernfalls ist die Eigentümerin bereit, ihr Grundstück selbst zu beplanen.

Sollte die Beplanung ihres Grundstücks nicht möglich sein, dürfen Bestand und Entwicklung des Betriebes nicht durch die heranrückende Wohnbebauung gefährdet werden. Hierzu sind Schall- und Sichtschutzmaßnahmen sowie Sicherheitsabstände erforderlich.

Insgesamt wird eine Mischung aus beiden Optionen favorisiert: Baurecht auf dem Grundstück Sinnersdorfer Straße 90 mit zeitlich begrenzter Fortführung des Betriebes. In der Übergangszeit könnte für den Betrieb ein neuer Standort gefunden werden.

1.2 Prüfung

Die Planung für die westliche Ortsarrondierung von Roggendorf/Thenhoven wird in vier Bebauungspläne aufgeteilt, um mit der Realisierung kurzfristig beginnen zu können. Ausschlaggebend für die Aufteilung sind wegen der Größe des Planungsraumes die unterschiedlichen eigentumsrechtlichen und nutzungsbedingten Grundstücksverhältnisse.

Für die Grundstücke Sinnersdorfer Straße 84-90 nördlich des Plangebietes Straberger Weg wird daher ein separater Bebauungsplan aufgestellt, wobei unter Zugrundelegung des städtebaulichen Wettbewerbes und Planungskonzeptes der Reifenfachbetrieb Sinnersdorfer Straße 90 zum Zwecke der Wohnbebauung überplant und verlagert werden soll. Der Anregung der Grundstückseigentümerin Sinnersdorfer Straße 90 wird damit bereits Rechnung getragen.

Die Erschließung und Bebauung in diesem Planungsabschnitt soll ebenfalls durch einen einzelnen Investor realisiert werden. Zurzeit laufen die Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erhalten alle Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme.

Ungeachtet seiner Überplanung und Verlagerung wird der Reifenfachbetrieb Sinnersdorfer Straße 90 nicht in seiner Existenz gefährdet, da laut schalltechnischer Untersuchung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den heranrückenden Wohngebäuden eingehalten werden, sodass der Betrieb nicht in seiner Tätigkeit eingeschränkt wird und keine baulichen Lärmschutzmaßnahmen oder größere Nutzungsabstände erforderlich sind.

Ebenso wenig sind Sichtschutzmaßnahmen erforderlich: Der Betrieb wirkt wegen seiner eingeschossigen Flachbauweise nicht erheblich störend. Die künftigen Wohngrundstücke grenzen weder an das Betriebsgelände, noch sind die Hauptwohnseiten der Neubebauung direkt auf den Betrieb ausgerichtet. Die Hausgärten können zur optischen Abschirmung bei Bedarf individuell mit Hecken eingefriedet werden.

Der bauliche Entwicklungsspielraum am Betriebsstandort ist so gut wie ausgeschöpft; konkrete Erweiterungsabsichten wurden auch nicht geäußert. Sollte der Betrieb wider Erwarten erweitert werden, wäre die Einhaltung der Immissionsrichtwerte vom Betreiber nachzuweisen.

1.3 Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

2.0 Stellungnahme 2

2.1 Inhalt

Der Inhaber des Reifenfachbetriebes Sinnersdorfer Straße 90 befürchtet persönliche Nachteile durch die heranrückende Wohnbebauung. Um Probleme mit den neuen Anwohnern und Nachbarschaftsklagen über Lärmbelästigungen von vorneherein zu vermeiden, sind bei der Planung die gesetzlichen Abstandsvorschriften zum Lärmschutz zu beachten.

2.2 Prüfung

Das Anliegen des Betriebsinhabers wurde im laufenden Verfahren bereits berücksichtigt: Laut schalltechnischer Untersuchung hält der Gewerbebetrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der heranrückenden Wohnbebauung ein, sodass mit keiner im gesetzlichen Sinne erheblichen Störung der Wohnruhe zu rechnen ist. Ein größerer Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe als geplant oder sonstige Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Beschwerden und Klagen seitens der neuen Nachbarn über die Geräusentwicklung des Betriebes wären ungerechtfertigt.

2.3 Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

3.0 Stellungnahme 3

3.1 Inhalt

Die Industrie- und Handelskammer zu Köln erhebt Bedenken gegen die an den Reifenfachbetrieb Sinnersdorfer Straße 90 heranrückende Wohnbebauung, da durch die Lärmentwicklung des Nachbarbetriebes und den geringen Abstand der Planbebauung Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe entstehen.

3.2 Prüfung

Die Bedenken sind unbegründet: Laut schalltechnischer Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm seitens des Betriebes an der heranrückenden Wohnbebauung eingehalten, sodass der Betrieb weiterhin uneingeschränkt im genehmigten Rahmen arbeiten kann und nicht in seiner Existenz gefährdet wird.

Davon abgesehen wird für die Grundstücke Sinnersdorfer Straße 84-90 nördlich des Plangebietes Straberger Weg ein separater Bebauungsplan aufgestellt, wobei der Betrieb gemäß dem städtebaulichen Planungskonzept zum Zwecke der Wohnbebauung überplant werden soll. Zur Realisierung ist die Betriebsverlagerung erforderlich.

3.3 Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

4.0 **Stellungnahme 4**

4.1 Inhalt

Die Eigentümer des Grundstücks Sinnersdorfer Straße 88 bemängeln, dass die rückwärtige Freifläche ihres Grundstücks nicht in den Plangeltungsbereich einbezogen wurde, obwohl im städtebaulichen Planungskonzept dort eine Bebauung vorgesehen ist. Sie sind deshalb bereit, ihr Grundstück zur baulichen Nutzung selbst zu beplanen. Die Eigentümer regen an, ihnen diese Möglichkeit einzuräumen.

4.2 Prüfung

Die Planung für die westliche Ortsarrondierung von Roggendorf/Thenhoven wird in vier Bebauungspläne aufgeteilt, um mit der Realisierung kurzfristig beginnen zu können. Ausschlaggebend für die Aufteilung sind wegen der Größe des Planungsraumes die unterschiedlichen eigentumsrechtlichen und nutzungsbedingten Grundstücksverhältnisse.

Für die Grundstücke Sinnersdorfer Straße 84-90 nördlich des Plangebietes Straberger Weg wird daher ein separater Bebauungsplan aufgestellt. Den Interessen der Grundstückseigentümer Sinnersdorfer Straße 88 wird hiermit Rechnung getragen. Die Erschließung und Bebauung in diesem Teil des städtebaulichen Planungskonzeptes soll ebenfalls durch einen einzelnen Investor realisiert werden. Zurzeit laufen die Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Bei der späteren Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs erhalten alle Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im vorliegenden Fall war der Bebauungsplan-Entwurf Straberger Weg Gegenstand der Offenlage; hierzu wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Insofern ist die Stellungnahme unbeachtlich.

4.3 Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

5.0 **Stellungnahme 5**

5.1 Inhalt

Die Eigentümerin des Grundstücks Sinnersdorfer Straße 92a trägt vor, dass der Abstand der geplanten Bebauung zu ihrem Grundstück zu gering ist, wodurch ihre Wohn- und Lebensqualität sowie der Immobilienwert erheblich gemindert werden.

5.2 Prüfung

Die Grundstücke im Plangebiet sollen in gleicher Art und Weise genutzt werden wie das angrenzende Grundstück Sinnersdorfer Straße 92a. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes fügt sich die Neubebauung umweltverträglich und ortsbildgerecht in ihre Umgebung ein. Nachbarschützende Abstandsvorschriften werden hierbei nicht verletzt.

Der Verkehrslämschutz in Verbindung mit dem Straßenbau und der Verkehrszunahme bleibt ebenfalls gewährleistet, da die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden. Die an der hinteren Grenze des Grundstücks Sinnersdorfer 92a vorbeiführende Planstraße wird verkehrsberuhigend ausgebaut und dient nur wenigen Anliegern als Zufahrt.

Eine erhebliche Minderung der Wohn- und Lebensqualität oder des Immobilienwertes in der Nachbarschaft des Plangebietes ist daher auszuschließen. Die Nachteile durch die Planung sind insgesamt als unerheblich einzustufen und im Interesse der Wohnraumversorgung hinzunehmen.

5.3 Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

6.0 Stellungnahme 6

6.1 Inhalt

Der Verfasser der Stellungnahme regt an, auf den Grundstücken für die Einzelhäuser Garagen zu beiden Seiten der Baukörper zuzulassen, da ein Haushalt häufig über zwei PKW's verfügt, die sich nur schwer in einer einzelnen Garage abstellen lassen.

6.2 Prüfung

In den Bereichen mit freistehenden Einzelhäusern dürfen Garagen und Carports nur auf der Nordostseite der Häuser gebaut werden, um geschlossene Straßenansichten zu vermeiden. Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Garagen oder Carports ist laut Planfestsetzung ein Abstand von 7,00 m einzuhalten, damit die Zufahrten auf den Grundstücken als zusätzliche Stellplätze fungieren. Pro Haushalt sind also zwei Stellplätze eingeplant.

6.3 Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

7.0 Stellungnahme 7

7.1 Inhalt

Die Stellungnahme bezieht sich auf die östliche der beiden im südlichen Plangebiet festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die der Erschließung der angrenzenden Grundstücke im Sinne des städtebaulichen Wettbewerbs dienen und hierzu das Teilgebiet WA 10 durchqueren – siehe Anlage 3. Die Stellungnahme stammt vom Grundstückseigentümer und Investor.

Der Verfasser trägt vor, dass das östlich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht direkt an die rückwärtige Tiefgarage der Grundstücke Sinnersdorfer Straße 158, 158a und 160 grenzt, die einer Bebauung entgegensteht. Die Eigentümer wollen ohnedies keine Bebauung und Erschließung ihrer rückwärtigen Grundstücksflächen. Bezüglich der weiter südlich anschließenden Grundstücke entlang der Sinnersdorfer Straße besteht seitens der dortigen Eigentümer ebenfalls kein derartiges Interesse.

Der Eigentümer der landwirtschaftlichen Fläche im Süden, die über das westlich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden soll, plant den Bau einer Stichstraße. Auch insofern ist die Festsetzung einer zweiten Anbindung an das Plangebiet überflüssig.

Der Verfasser der Stellungnahme regt daher an, auf die Festsetzung der östlichen Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu verzichten.

7.2 Prüfung

Die Anregung entspricht dem Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, wonach sich die Eigentümer der Grundstücke Sinnersdorfer Straße 158, 158a und 160 ausdrücklich gegen die Erschließung und Bebauung ihrer rückwärtigen Grundstücksflächen entschieden haben; abgelehnt wurde insbesondere die geplante Verkehrsanbindung im Bereich der rückwärtigen Tiefgarage. Die parkähnliche Außenwohnanlage mit Gartenteich, Spiel- und Erholungsflächen soll nach dem Willen der Eigentümer unbedingt erhalten bleiben.

Die Festsetzung der östlichen Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Hinterlanderschließung der Grundstücke Sinnersdorfer Straße wäre damit funktionslos und kann entfallen.

Das westliche Geh-, Fahr- Leitungsrecht liegt in Höhe der ebenfalls südlich angrenzenden Fläche für die Landwirtschaft, die in Händen eines einzelnen Eigentümers ist. Im Rahmen des dort aufzustellenden Bebauungsplanes wird geprüft, inwieweit das Hinterland der angrenzenden Grundstücke Sinnersdorfer Straße erschließungstechnisch berücksichtigt werden kann.

7.3 Entscheidung durch den Rat

Der Bebauungsplan-Entwurf wird im Sinne der Stellungnahme geändert: Die östliche der beiden im Teilgebiet WA 10 festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entfällt; die überbaubare Grundstücksfläche ist dementsprechend zu erweitern.