

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59457/02 –Arbeitstitel: Östlich Vinzenzallee in Köln-Lövenich– eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der ersten Offenlage

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.06. bis zum 09.07.2007 sind sieben fristgerechte Stellungnahmen (B1 bis B7) und eine verfristete Stellungnahme (B8) aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die nicht fristgerechte Stellungnahme wird in die planerische Abwägung einbezogen.

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit inhaltlich gebündelt und zusammenfassend in Themenkomplexen dargestellt. Im Weiteren wird ein Abwägungsvorschlag unterbreitet der im Folgenden begründet wird. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten aus der Öffentlichkeit (Name und Adresse) aufgeführt, sondern den Stellungnahmen laufende Nummern B1 bis B8 zugeordnet.

Ferner gingen zwei planungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

1 Themenkomplex: Allgemeines, Städtebau

(wurde in den Stellungnahmen mit den Nummern B3, B4 und B8 angesprochen)

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgetragen wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

1.1 Entwicklung aus dem FNP

Anregung

Es wird bezweifelt, dass der Bebauungsplan-Entwurf aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, da die vorgelegte Planung ersichtlich in den Grünzug eingreifen würde und so der Abstand zwischen Wohnen und Produktionsstätte minimiert würde. Die Planung beachtet somit nicht in vollem Umfang die bestehende Grünflächenausweisung. (B3)

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt den westlichen Bereich des Plangebiets (ca. 1/3) als Wohnbaufläche und den östlichen Bereich (ca. 2/3) als öffentliche Grünfläche dar. Der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet bzw. Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Bereich ist größer als die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche. Die Flächen des mit allgemeinem Wohngebiet bzw. Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Bereichs und der festgesetzten öffentlichen Grünfläche stehen in einem Verhältnis von ca. 2/3 zu 1/3.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht grundstücksbezogen bzw. parzellenscharf. Innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichs sind lediglich eine einzeilige Wohnbebauung und in einer vorgelagerten Servicezone Stellplätze und Garagen jeweils innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Baufelder zulässig. Die rückwärtigen Bereiche der Wohnbebauung in Richtung der öffentlichen Grünfläche stellen nicht überbaubare Grundstücksflächen dar, die als Hausgärten genutzt werden.

Da die Abweichungen innerhalb der im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan genannten Darstellungsgrenze von 5.000 qm liegen, sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

1.2 Planungsgründe

Anregung

Befürchtet wird, dass die Planung zugunsten des Vorhabenträgers nicht damit gerecht werden kann, dass dieser um 1980 mit Kostenaufwand im Plangebiet bereits Abwasserkanäle verlegt hat (Entwurfsbegründung Ziffer 2.3.2) und nun mit der vorliegenden Planung die Realisierung von finanziellen Gewinnen anstrebt, um die seinerzeitigen Fehlinvestitionen zu kompensieren. (B3)

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung

Ziel der nun vorliegenden Planung ist es, die derzeit unbeplante Brache zwischen dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet an der Dieselstraße und dem westlich der Vinzenzallee gelegenen Wohngebiet in den Ortsteil Lövenich einzubeziehen. Vorgesehen sind eine zweigeschossige Wohnbebauung (mit 21 Einfamilienhäusern) entlang der Vinzenzallee sowie eine Kindertagsstätte entlang der Kölner Straße.

Im Plangebiet existieren bereits Abwasserkanäle. Diese wurden um 1980 auf der planungsrechtlichen Grundlage der zu diesem Zeitpunkt rechtskräftigen Bebauungspläne sowie einer Erschließungsplanung von 1979 errichtet. Die Kanalisation überquert im nordwestlichen Bereich der Vinzenzallee den südlichen Randkanal und schließt an die Kanalisation des westlich gelegenen Wohngebiets beziehungsweise der Kölner Straße an. Aufgrund der geänderten Planung können die bestehenden Abwasserkanäle nicht verwendet werden. Demnach kann die Befürchtung, dass mit der vorliegenden Planung die seinerzeitigen Fehlinvestitionen zu kompensieren nicht geteilt werden.

1.3 Gebäudehöhe

Anregung

Angeregt wird, die Geschossigkeit der Wohn- wie auch der Häuser für stilles Gewerbe (dreigeschossig) zu reduzieren. Es sei zu befürchten, dass der bei einer Dreigeschossigkeit der Parkraum in der Planstraße nicht ausreicht und erheblicher Lärm durch Autoverkehr und Personen zu erwarten ist. (B4)

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Abwägung

Der Einwander verkennt die Festsetzung über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, wenn er unterstellt, dass der Planentwurf eine dreigeschossige Bebauung zulasse. Ausweislich der Planfestsetzungen wurden lediglich zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss für die gemischte Bebauung für zulässig erklärt. Auf diese östliche Bebauung wurde zur Offenlage im Jahre 2012 gänzlich verzichtet. Die Gebäudehöhen wurden im westlichen Bereich (allgemeines Wohngebiet) auf zwei Geschosse reduziert. Im Bebauungsplanverfahren wurde der Nachweis geführt, dass die Grenz- bzw. Richtwerte bzgl. des Lärms eingehalten werden und dass keine negativen Auswirkungen aufgrund der geringen Mehrbelastung des Verkehrs entstehen.

1.4 Baugebiet

Anregung

Angeregt wird, im Plangebiet bestenfalls ein Mischgebiet, nicht aber ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Der Einwander folgert dies aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung. (B3)

Angeregt wird, im Plangebiet keine "Gemischtbebauung" zuzulassen. (B4)

Beschlussentwurf

Der Anregung von B4 wird gefolgt, der gegensätzlichen Anregung von B3 wird nicht gefolgt.

Abwägung

Auf die östliche Bebauung wurde zur Offenlage im Jahre 2012 gänzlich verzichtet, so dass nun kein Mischgebiet mehr vorgesehen wird. Der Bebauungsplan sieht nun nur noch die Schaffung von 21 Mehrfamilienhäusern im westlichen Bereich des Plangebietes entlang der Vinzenzstraße sowie eine Kindertagesstätte entlang der Kölner Straße vor. Im Bebauungsplan wurde der Nachweis geführt, dass bei Umsetzung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.

1.5 Ver- und Entsorgung

Anregung

Es wird befürchtet, dass gerade vor dem Hintergrund bekannter klimatischer Veränderungen mit extremen und wachsenden Spitzen bei den Niederschlagsmengen und verstärkter Häufigkeit von Niederschlägen zu rechnen sei und das Kanalnetz, welches zur Entsorgung mitgenutzt werden soll, hierfür nicht ausreichend sei. (B8)

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Befürchtung wird nicht geteilt, da im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Bedenken zur Entwässerung des Plangebietes vorgebracht wurden. Es ist vorgesehen, dass das Niederschlagswasser der Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten zuerst durch eine extensive Dachbegrünung aufgefangen wird. Ob das restliche Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert oder der Kanalisation zugeführt wird, wird in den entsprechenden nachgeordneten Verwaltungsverfahren geklärt. Für die Kindertagesstätte ist ebenfalls eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Das restliche Niederschlagswasser soll anschließend, wie das Niederschlagswasser der Servicezone im allgemeinen Wohngebiet, der Kanalisation zugeführt werden. Die Dimensionierung der Kanäle erfolgt in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Das angrenzende Netz ist ausreichend dimensioniert, um das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen zu können.

2 Themenkomplex: Immissionsschutz

(wurde in der Stellungnahme mit der Nummer B1 angesprochen)

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgetragen wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

2.1 Trennungsgrundsatz

Anregung

Befürchtet wird, dass der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG nicht ausreichend berücksichtigt wird. Hiernach sind Wohnbebauung und Produktionsanlagen räumlich getrennt zu halten. Entsprechend seien Planungen zu unterlassen, mittels derer Wohnbebauung an bestehende Produktionsstätten herangeführt werden. Es wird Bezug auf das Schreiben der Bezirksregierung Köln im Rahmen dieser Offenlage genommen. Es wird nachdrücklich bemängelt, dass nun beabsichtigt ist, heranrückende Wohnbebauung planungsrechtlich (VEP) abzusichern, während bis heute für das Gewerbegebiet Dieselstraße keine neue und die gewerblich / industrielle Produktion absichernde Bauleitplanung vorliegt. Es wird angeregt, von der beabsichtigten Heranführung von Wohnbebauung auf das Gewerbegebiet Abstand zu nehmen. (B3)

Beschlussentwurf

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Der aus § 50 BImSchG abgeleitete Trennungsgrundsatz wurde angemessen berücksichtigt. Während des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanverfahrens wurde für das angrenzende Gewerbegebiet der Bebauungsplan Nr. 5945/03 "Gewerbegebiet Dieselstraße in Köln-Lövenich" aufgestellt. Durch die Bekanntmachung im Amtsblatt vom 8. Juni 2011 wurde dieser Bebauungsplan rechtskräftig. Der Deutsche-Ärzte Verlag liegt demnach in dem GE-Gebiet Zone 1, der Industriebetrieb Greif Germany GmbH (vormals Firma van Leer) im GE-Gebiet Zone 2. Der geringste Abstand zwischen den geplanten zweigeschossigen Wohnhäusern und der Grundstücksgrenze der Firma Greif Germany GmbH im östlich angrenzenden Gewerbegebiet Dieselstraße beträgt ca. 120 m und der Abstand zur vorhandenen Produktionshalle ca. 150 m.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5945/03 "Gewerbegebiet Dieselstraße" sind im Gewerbegebiet der Zone 1 Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. In Zone 2 des Gewerbegebietes (Firma Greif Germany GmbH) sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Die zulässigen Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VII in Zone 2 erfordern einen Schutzabstand von 100 m zur Wohnnutzung im Plangebiet. Durch die vorliegende Planung rückt Wohnbebauung an das bestehende Gewerbegebiet heran. Eine zukünftige Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes Dieselstraße ist nicht zu erwarten, da die nach Abstandserlass erforderlichen Schutzabstände zwischen der heranrückenden Wohnbebauung an ein bestehendes Gewerbegebiet eingehalten wurden. Demnach wird der Trennungsgrundsatz im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt. Eine Gefährdung des Gebietscharakters vom allgemeinen Wohngebiet wird somit nicht gesehen. Der Anregung von der beabsichtigten Heranführung von Wohnbebauung auf das Gewerbegebiet Abstand zu nehmen wird nicht gefolgt.

2.2 Gewerbelärm

Anregung

Befürchtet wird, dass durch das Grundstück der Firma Greif Germany GmbH eine Lärmbelästigung ausgeht, die auf jeden Fall zu Beeinträchtigungen der Bewohner der geplanten Einfamilienhäuser führen wird. (B1)

Befürchtet wird, dass eine Lärmbelästigung durch das Führen der Druckerei nicht auszuschließen ist und dass durch die Errichtung etwaiger Schallschutzmauern die Lärmbelästigung nicht hinreichend behoben werden könnten. (B1)

Beschlussentwurf

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Befürchtungen werden nicht geteilt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Graner + Partner, Bergisch Gladbach, Dezember 2012) durchgeführt. Der Gutachter kommt dabei zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Lärmrichtwerte unter den festgesetzten Maßnahmen eingehalten werden. In das Gutachten wurden insbesondere die Betriebsgrundstücke des "Deutschen Ärzteverlages" und der Firma "Greif" (ehemals "Van-Leer-Verpackungen") eingestellt. Die Firma Greif stellt Stahlfässer und Kunststoffbehälter her. Im Zusammenhang mit dieser Produktion entstehen Geräuschemissionen im Freibereich westlich der Produktionshalle durch Lkw-Lieferverkehr, Gabelstapler, das Aufsetzen von Lkw-Ladebrücken und technische Anlagenteile (Lüftungs- und Aufbereitungsanlage, Farblacklager). Die ehemals in dem Erdgeschoss des Ärzteverlages betriebene Druckerei (Media Druck) wurde ausgelagert und wird nicht mehr betrieben. Die Broschüren des Ärzteverlages werden in externen Druckereien hergestellt und vertrieben, so dass Gewerbelärm nur noch in geringem Umfang in den zurzeit leer stehenden Räumen der ehemaligen Druckerei stattfinden. Lkw-Freiflächenverkehr vor der Nordseite des Ärzteverlages entfällt somit, lediglich kleinere Lieferfahrzeuge sind dort für die Anlieferung von Büromaterial des Ärzteverlages (circa 180 Mitarbeiter) anzunehmen. Da die Freifläche nördlich des Ärzteverlages bis zur Kölner Straße als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, wurde im erstellten schalltechnischen Gutachten (Graner und Partner, Stand 12/2012) hier eine Flächen-schallquelle angesetzt und deren Emissionsverhalten auf die geplante Wohnbebauung berechnet.

Darüber hinaus wurden nach der 2. öffentlichen Auslegung im Jahre 2012 insbesondere die Lärmbelange mit der Firma Greif abgestimmt. Mit Schreiben vom 28.06.2012 teilt die Firma mit, dass

zwischenzeitlich eigens durchgeführte Schallpegelbewertungen ergeben haben, dass die gemäß Bebauungsplanentwurf vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen ausreichend sein werden, um einerseits die gewerblichen Nutzungen nicht weiter einzuschränken und andererseits gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten.

2.3 Festsetzung einer Lärmschutzwand

Anregung

Angeregt wird, nicht nur die Lärmschutzwand auf dem Lärmschutzwall zu erhöhen, sondern (vornehmlich für den Gewerbelärm der Firma Greif Germany GmbH) eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand unmittelbar zwischen dem Grundstücksgrenzverlauf zum Deutschen Ärzteverband und der Firma Greif Germany GmbH außerhalb des Plangebietes zu errichten. (B3)

Befürchtet wird, dass die 2 m hohe Lärmschutzwand im Bereich der Grundstücksgrenze Deutscher Ärzteverband / van Leer nicht ausreichend ist, insbesondere vor dem Hintergrund, dass eventuelle Entwicklungspotenziale angrenzender Firmen nicht eingeschränkt werden sollen. (B8)

Beschlussentwurf

Eine 2 m hohe Lärmschutzwand ist im Bebauungsplan festgesetzt. Demnach ist diese Anregung bereits berücksichtigt. Die Befürchtung, dass diese Maßnahme nicht ausreichend ist, wird nicht geteilt.

Abwägung

Der Bebauungsplanentwurf sieht neben der Erhöhung der Lärmschutzwand auf dem Lärmschutzwall eine weitere Lärmschutzwand in einem Abstand von 1,5 m zwischen der Grundstücksgrenze zwischen Gewerbegebiet und der hier zu behandelnden Flächen innerhalb des Plangebietes vor. Die Höhe wird mit 61,33 m üNN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von gut 2 m. Die schalltechnische Untersuchung (Graner + Partner, Bergisch Gladbach, Dezember 2012) weist nach, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten werden.

Darüber hinaus wurde in eigens von der Firma Greif durchgeführten Schallpegelbewertungen ermittelt, dass die gemäß Bebauungsplanentwurf vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen ausreichend sein werden, um einerseits die gewerblichen Nutzungen nicht weiter einzuschränken und andererseits gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Durch die Überarbeitung des Entwurfes sowie des Gutachtens im Dezember 2012 ergaben sich in Bezug auf den gewerblichen Lärm keine Änderungen. Die Verschiebung der Lärmschutzwand führt zu keinen lärmrelevanten Änderungen.

2.4 Gefährdung des Gebietscharakters

Anregung

Es wird befürchtet, dass der Gebietscharakter des Vorhabens gefährdet ist, da das Plangebiet erheblichen Lärmquellen ausgesetzt ist. Tags sei es hoch bis sehr hoch und nachts sehr hoch durch Verkehrslärm belastet. Aus Sicht des Einwenders stellt die Planung somit keine "Nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen gewährleistet. (B3)

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Befürchtung wird nicht geteilt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in Bezug auf den Verkehrslärm (allgemeines Wohngebiet 55/45 dB(A) tags/nachts) in den allgemeinen Wohngebieten sowie im Bereich der geänderten Gemeinbedarfsfläche in der Tat bereits im Bestand durch den Verkehr der Kölner Straße sowie der Bahntrasse zum Teil überschritten. Tagsüber liegt der Schallimmissionspegel nach DIN 18005 durch den Straßenverkehr in der Gemeinbedarfsfläche bei bis zu 65-70 dB(A). In den allgemeinen Wohngebieten wird tagsüber der Orientierungswert mit einem Schallimmissionspegel von 50-55 dB(A) eingehalten. Nachts reduziert sich der Schallimmissionspegel durch den Straßenverkehr in der Gemeinbedarfsfläche auf 55-60 dB(A) und im allgemeinen Wohngebiet auf 40-45 dB(A). Der Schallimmissionspegel nach DIN 18005 des Schienenverkehrs liegt in der Gemeinbedarfsfläche bei 50-55 dB(A) tags, mit einer geringfügigen Redu-

zierung nachts. In den allgemeinen Wohngebieten werden an der Fassade, welche am nächsten an die Bahntrasse angrenzt, Schallimmissionspegel durch den Schienenverkehr von 60-65 dB(A) tags erreicht, welche in Richtung Norden auf bis zu 45-50 dB(A) zurückgehen. Im Nachtzeitraum reduziert sich der Pegel minimal, so dass an der oben genannten Fassade ein Schallimmissionspegel von ca. 60 dB(A) erreicht wird. In Richtung Norden reduziert sich der Pegel auf 45-50 dB(A).

Auf Grund dieser Überschreitung, sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. eine Lärmschutzwand können auf Grund der räumlichen Enge für diesen Bereich nicht herangezogen werden. Des Weiteren würde diese für die Obergeschosse nicht wirksam werden. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen demnach passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen sicherstellen. Zur ausreichenden Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erfolgt darüber hinaus die Festsetzung bezüglich der schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, um die erforderlichen Innenraumpegel einzuhalten. Die vorgenannten Festsetzungen stellen sicher, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Wohnverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschimmissionen Rechnung getragen wird.

In Bezug auf den Gewerbelärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet werden Lärmschutzwände festgesetzt. Die Festsetzung stellt sicher, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden. Des Weiteren sind nach den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 5945/03 "Gewerbegebiet Dieselstraße" im Gewerbegebiet der Zone 1 Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. In Zone 2 des Gewerbegebietes (Firma Greif Germany GmbH) sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Die zulässigen Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VII in Zone 2 erfordern einen Schutzabstand von 100 m zur Wohnnutzung im Plangebiet. Durch die vorliegende Planung rückt Wohnbebauung an das bestehende Gewerbegebiet heran. Eine zukünftige Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes Dieselstraße, hier insbesondere der Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Greif Germany GmbH, ist nicht zu erwarten, da die nach Abstandserlass erforderlichen Schutzabstände zwischen der heranrückenden Wohnbebauung an ein bestehendes Gewerbegebiet eingehalten wurden. Demnach wird der Trennungsgrundsatz im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

Eine Gefährdung des Gebietscharakters vom allgemeinen Wohngebiet wird somit nicht gesehen.

2.5 Ausschluss von festen Brennstoffen

Anregung

Angeregt wird, am Ausschluss von festen Brennstoffen generell festzuhalten. (B2)

Angeregt wird, auf das geplante Verbot von Kaminen zu verzichten, da in der heutigen Zeit viele Hausbesitzer, die eine Ofenheizung für die Übergangszeit kurzfristig nutzen wollen, ohne hierfür die gesamte Heizungsanlage in Gebrauch nehmen zu müssen. (B4)

Beschlussentwurf

Der Anregung von B2 wird gefolgt, der gegensätzlichen Anregung von B4 wird nicht gefolgt.

Abwägung

Unter Punkt 6.4 der textlichen Festsetzung wird weiterhin geregelt, dass offene Brenn- und Feuerstellen ausgeschlossen sind. In Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, dürfen feste Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerzwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Die Festsetzung erfolgt zur Vermeidung von eventuellen Geruchsbelästigungen, die im bestehenden Wohnquartier an der Vinzenzallee die Aufenthaltsqualität in den Gärten oder das Lüftungsverhalten in den Häusern beeinträchtigen könnten.

3 Themenkomplex: Straßenverkehrsflächen und Verkehr

(wurde in der Stellungnahme mit der Nummern B5 angesprochen)

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgetragen wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

3.1 Äußere Erschließung

Anregung

Angeregt wird, die zugesagte Sperrung des Zugangs zur Vinzenzallee von der Kölner Straße weiterhin beizubehalten. (B6)

Beschlussentwurf

Der Anregung wird gefolgt.

Abwägung

Dem Beschluss der Bezirksvertretung Lindenthal folgend, wurde keine Zufahrt von der Kölner Straße zur Vinzenzallee ermöglicht, um Schleichverkehre durch ortsfremde KFZ im bestehenden Wohnquartier zu vermeiden. Die geplante Kindertagesstätte wird separat über die Kölner Straße erschlossen. Zur Sicherung dieses Konzeptes wird entlang der geplanten Wendeanlage der Vinzenzallee sowie des Fußweges zwischen Vinzenzallee und Kölner Straße zur Gemeinbedarfsfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit ist von der Vinzenzallee die unmittelbare Zufahrt auf das Grundstück der Kindertagesstätte nicht zulässig. Das Grundstück mit der Kindertagesstätte ist für motorisierten Verkehr nicht durch die Vinzenzallee erschlossen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird des Weiteren innerhalb der Gemeinbedarfsfläche entlang der geplanten Wendeanlage der Vinzenzallee sowie des Fußweges zwischen Vinzenzallee und Kölner Straße (analog zum Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) eine Einfriedung ohne Durchgangsmöglichkeit bis zu einer Höhe von 2,0 m festgesetzt. Die Festsetzung soll dazu dienen, dass in diesem Bereich kein Eingang zur Kindertagesstätte geschaffen wird. Die Erschließung der Kindertagesstätte sowohl für motorisierten Verkehr als auch für Fußgänger erfolgt somit ausschließlich über die Kölner Straße.

Die geplanten Einfamilienhäuser mit 21 Wohneinheiten werden über die Vinzenzallee mit Zufahrt über den Fuchsweg 10 bis 20 und über das Flurstück 357 erschlossen. Die Zufahrt über das Flurstück 357 bleibt weiterhin erhalten.

3.2 Innere Erschließung / Planstraße A

Anregung

Angeregt wird, die Stichstraße / Planstraße A nach Westen zwischen die Gebäude-Reihen WA II 04./08 und MI II+SG 06/1.2 zu verlegen. (B5, B6) Begründet wird dies, mit dem Entfall des Umweges über den Fuchsweg für die geplante Reihe WA II 0.4/08 und dem Erhalt der Spielstraße der Vinzenzallee. (B6)

Beschlussentwurf

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planstraße A wird ersatzlos gestrichen, die Erschließung erfolgt über die Vinzenzallee.

Abwägung

Durch die Neuordnung des Plangebietes (Verzicht auf das Mischgebiet / nur einzeilige Wohnbebauung) konnte auf die aufgeführte Planstraße A verzichtet werden. Die Vinzenzallee erschließt im Bestand derzeit nur einseitig eine Wohnzeile. Auf Grund des städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Vinzenzallee zur Erschließung der geplanten 21 Wohngebiet vorgesehen. Die geplante Kindertagesstätte wird über die Kölner Straße erschlossen.

Von der geplanten einzeiligen Wohnbebauung und der Kindertagesstätte und dem davon hervorgerufenen planbedingten Mehrverkehr werden keine Belästigungen und Störungen ausgehen, die im Fuchsweg und in der Vinzenzallee unzumutbar sind. Das Verkehrsgutachten vom 28.12.2012 (Planerbüro Südstadt, Köln) weist die Verträglichkeit des Vorhabens nach. Auch nach der Neugestaltung der Vinzenzallee bleibt der Charakter der Spielstraße erhalten.

3.3 Innere Erschließung / Wendemöglichkeit

Anregung

Angeregt wird, eine Wendemöglichkeit für Zulieferer und Besucher einzuplanen, da ansonsten keine Wendemöglichkeit besteht. (B7)

Beschlussentwurf

Der Anregung wird gefolgt.

Abwägung

Am nördlichen Ende der Vinzenzallee ist ein Wendehammer vorgesehen. Die aktuelle Planung ist auf eine Bemessung für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Zulieferern, Besuchern, Müllfahrzeugen, etc. ist es somit möglich das gesamte Gebiet anzufahren und an der neu geschaffenen Wendeanlage zu drehen.

4 Themenkomplex: Umwelt / Klima

(wurde in der verfristeten Stellungnahme mit der Nummer B8 angesprochen)

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgetragen wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

Anregung

Befürchtet wird, dass die vorgesehene Bebauung zu einer Veränderung (Verschlechterung) des Lokalklimas durch Verlust einer Kaltluft- und Frischluftschneise führt, so dass die (heutige) Funktion als klimatischer Ausgleichsraum verloren geht. Hier sei darzustellen, wie weit die Funktion für das Lokalklima reicht und welche Ausgleichsmaßnahmen denkbar und möglich wären. (B8)

Beschlussentwurf

Die regional begrenzten Verschlechterungen werden von der Plangeberin als vertretbar gewichtet. Es erfolgen im Planverfahren Maßnahmen, um dem Klimawandel bzw. dem negativen Einfluss auf das Lokalklima entgegenzuwirken.

Abwägung

Das Plangebiet ist durch ein Stadtklima mit geringen Belastungsgrad gekennzeichnet. Dieser Klimatyp weist einen weitgehend ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte auf. Das Plangebiet bildet die Spitze einer Freiluftschneise, die weit in das belastete Innenstadt-Klima hereinragt. Im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Feldflur (Freilandklima) bildet das Plangebiet eine wichtige Frischluft- und Kaltluftschneise. Es besitzt eine lokale klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzende Bebauung. Auf Grund seiner Lage und Ausprägung hat das Planungsgebiet eine wesentliche Bedeutung für eine Minderung aller negativen Kleinklimaeigenschaften der umliegenden Bebauung. Vor allem während sommerlicher Wärmeperioden wird das Lokalklima durch die Freifläche des Plangebietes positiv beeinflusst.

Durch die geplante Bebauung und vorgesehenen Versiegelungen wird, vor allem im Zusammenhang mit weiteren geplanten Baumaßnahmen nördlich des Plangebietes, das Lokalklima negativ beeinflusst. Mit der Realisierung des Bauvorhabens verändert sich voraussichtlich das Klima im Plangebiet von einem Stadtklima mit geringen Belastungsgrad in Richtung eines Stadtklimas mit mittlerem Belastungsgrad. Die Kaltluft- und Frischluftschneise im Norden Lövenichs wird erheblich reduziert. Es verbleiben lediglich die nördlich und südlich der Kölner Straße festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Für die angrenzenden Wohngebiete verringert sich somit die Klima ausgleichende Funktion der Freiflächenschneise. Der hohe geplante Durchgrünungsgrad des Plangebietes mit der gehölzreichen öffentlichen Grünfläche sorgt für die Erhaltung der wichtigen Luft reinigender und somit CO₂-mindernden Funktion.

Um den beeinträchtigenden Wirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken, sind flächendeckende Grünmaßnahmen vorgesehen. Neben dem Erhalt der im Plangebiet liegenden gehölzreichen östlichen bzw. südlichen Grünfläche sind darüber hinaus großflächige Dachbegrünungen für die Wohngebäude und der Kindertagesstätte geplant. Des Weiteren werden große Bereiche als Gartenfläche angelegt werden. Insgesamt sind durch die großräumigen Planungen, von denen der

Vorhabenbezogene Bebauungsplan nur einen kleinen Teilbereich ausmacht, regional begrenzte Verschlechterung des Lokalklimas zu erwarten.

Diese regional begrenzten Verschlechterungen werden von der Plangeberin als vertretbar gewichtet. Somit wird am den Ziel von der Schaffung von neuem Wohnraum sowie der Errichtung einer Kindertagesstätte festgehalten.

5 Themenkomplex: Verkehrswert

(wurde in der Stellungnahme mit der Nummer B1 angesprochen)

Die planungsrelevanten Einzelthemen aus dem Themenkomplex, die in den Stellungnahmen vorgetragen wurden, werden wie folgt zusammengefasst:

Anregung

Befürchtet wird, dass durch die Genehmigung einer gemischt genutzten Nutzung der Wert in Bezug auf die Verwendung und Nutzung der angrenzenden Gewerbegrundstücke erheblich beeinträchtigt würde und dies zu einer erheblichen wirtschaftlichen Einschränkung und einer Reduzierung des Verkehrswertes führen würde. (B1)

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Befürchtung wird nicht geteilt. Durch die Neuordnung des Plangebietes wurde auf das Mischgebiet Gebiet verzichtet, so dass nur eine einzeilige Wohnbebauung entlang der Vinzenzallee sowie eine Kindertagesstätte an der Kölner Straße geplant werden. Demnach ist die "gemischt genutzte Nutzung" nicht mehr vorgesehen. Auch durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entlang der Vinzenzallee sowie einer Kindertagesstätte an der Kölner Straße wird die Befürchtung einer erheblichen wirtschaftlichen Einschränkung und einer Reduzierung des Verkehrswertes nicht geteilt. Die Heranrückende Wohnbebauung bzw. die Kindertagesstätte schützen sich durch eine neue sowie eine zu ertüchtigende Lärmschutzwand selbst vor dem bestehenden und zulässigen Gewerbelärm der Unternehmen des Gewerbegebietes "Dieselstraße". Demnach werden die Gewerbebetriebe nicht über die heute zulässigen bzw. im Bebauungsplan Nr. 5945/03 "Gewerbegebiet Dieselstraße in Köln-Lövenich" festgesetzten und zulässigen Nutzungen hinaus eingeschränkt.

Industrie und Handelskammer zu Köln, Unter Sachsenhausen 10 - 26, 50607 Köln, mit Schreiben vom 26.06.2007

Anregung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im östlichen Bereich des Vorhabengebietes 28 gemischt genutzte Gebäude geplant, dabei wird jeweils eine 50%ige Wohn- und Büro / Geschäftsnutzung zugrunde gelegt. Im westlichen Bereich sind 24 Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Baugebiete sind im Osten ein Mischgebiet im Westen ein allgemeines Wohngebiet.

In direkter Nachbarschaft liegt das Gewerbegebiet Kölner Straße in Köln-Lövenich. Die nächsten Nachbarn sind der Deutsche Ärzteverlag (Verlag, Großhandel und Erstellung von Druckerzeugnissen) sowie das produzierende Unternehmen Van Leer (Herstellung von Verpackungen aus Eisen, Stahl und Kunststoff).

Dem Begründungstext ist zu entnehmen, dass das Plangebiet durch die unterschiedlichen Lärmquellen stark belastet wird. Der Anteil des Gewerbelärms des benachbarten Gewerbegebietes ist hiernach sowohl tags als auch nachts unterhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes. In einem ergänzenden schalltechnischen Gutachten wurde festgestellt, dass die Erhöhung der Schallschutzwand auf dem vorhandenen Erdwall an der südlichen Grenze zum Gewerbegebiet zu einer Unterschreitung von Immissionsrichtwerten führt, die die Entwicklungspotentiale vorhandener Firmen, nicht einschränken wird. Trotzdem hat die IHK Bedenken, da sich aus dem räumlichen Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbeflächen immer Konflikte ergeben, die meistens zu Lasten der Gewerbetreibenden gelöst werden.

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Bedenken werden nicht geteilt. Die in der Stellungnahme aufgeführte Projektbeschreibung stellt den Stand zur Offenlage im Jahre 2007 dar. Im Laufe des Verfahrens wurde auf die 28 gemischt genutzten Gebäude im östlichen Geltungsbereich komplett verzichtet. In den westlichen Bereichen sind nun 21 Einfamilienhäuser sowie eine Kindertagesstätte im Bereich der Kölner Straße vorgesehen.

Unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich, die Betriebsgrundstücke des "Deutschen Ärzteverlages" und der Firma "Greif" (ehemals "Van-Leer-Verpackungen"). Die Firma Greif stellt Stahlfässer und Kunststoffbehälter her. Im Zusammenhang mit dieser Produktion entstehen Geräuschemissionen im Freibereich westlich der Produktionshalle durch Lkw-Lieferverkehr, Gabelstapler, das Aufsetzen von Lkw-Ladebrücken und technische Anlagenteile (Lüftungs- und Aufbereitungsanlage, Farblacklager). Die ehemals in dem Erdgeschoss des Ärzteverlags betriebene Druckerei (Media Druck) wurde ausgelagert und wird nicht mehr betrieben. Die Broschüren des Ärzteverlages werden in externen Druckereien hergestellt und vertrieben, so dass Gewerbelärm nur noch in geringem Umfang in den zurzeit leer stehenden Räumen der ehemaligen Druckerei stattfinden. Lkw-Freiflächenverkehr vor der Nordseite des Ärzteverlages entfällt somit, lediglich kleinere Lieferfahrzeuge sind dort für die Anlieferung von Büromaterial des Ärzteverlages (circa 180 Mitarbeiter) anzunehmen. Da die Freifläche nördlich des Ärzteverlages bis zur Kölner Straße als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, wurde im erstellten schalltechnischen Gutachten (Graner und Partner, Stand 12/2012) hier eine Flächenschallquelle angesetzt und deren Emissionsverhalten auf die geplante Wohnbebauung berechnet.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden schalltechnische Messungen und Prognoseuntersuchungen sowie Simulationsberechnungen der einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen durchgeführt. Zur Abschirmung von Geräuschemissionen aus dem Gewerbegebiet an der Dieselstraße (u. a. Ärzteverlag, Fa. Greif etc.) wurde im östlichen Teil des Plangebietes ein Schallschirm berücksichtigt, der aus einem Erdwall mit einer bis zu 2,5 m hohen aufgesetzten Lärmschutzwand besteht, dessen Oberkante bei 65,58 m ü. NN liegt. Des Weiteren wird eine neu zu errichtende Lärmschutzwand in Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 61,33 m ü. NN festgesetzt. Die geplante zweigeschossige Wohnbebauung sowie die Kindertagesstätte werden durch diese aktive Schallschutzmaßnahmen ausreichend abgeschirmt, die Prognosewerte gemäß TA Lärm werden demnach unter dem Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet bei einem Zweischicht-Betrieb liegen. In die Berechnung der Schallausbreitung wurde auch der Parkplatz des Ärzteverlages, die Freifläche und auch die Betriebsaktivitäten der Firma Greif einbezogen.

Nach der 2. Offenlage erfolgte eine Abstimmung mit der Firma Greif bzgl. des Lärmgutachtens. Mit Schreiben vom 28.06.2012 über die Rechtsanwälte Lenz und Johlen teilt die Firma Greif Germany GmbH mit, dass die gemäß Bebauungsplanentwurf vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen aufgrund eigens durchgeführter Schallpegelbewertungen ausreichend sein werden, um einerseits die gewerblichen Nutzungen nicht weiter einzuschränken und andererseits gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Durch die Überarbeitung des Entwurfes sowie des Gutachtens im Dezember 2012 ergaben sich in Bezug auf den gewerblichen Lärm keine Änderungen.

Bezirksregierung Köln, Blumenthalstraße 33, 50670 Köln, mit Schreiben vom 05.07.2007

Anregung

In der Stellungnahme vom 05.07.2007 wird ausschließlich auf das Schreiben vom 27.03.2007 verwiesen, in dem das ehemalige staatliche Umweltamt (StUA) der Bezirksregierung Köln aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken gegen die Planung eines allgemeinen Wohngebietes äußert. Aufgrund der geplanten heranrückenden Wohnbebauung gelte verstärkt der Vorsorgegedanke des Immissionsschutzes der der Planung zum Zeitpunkt der 1. öffentlichen Auslegung im Jahre 2007 entgegenstehen würde. Abgeleitet vom Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) müssten für die heranrückende Wohnbebauung die Belange des Umweltschutzes und der Wirtschaft berücksichtigt werden. Gemäß § 50 BImSchG müssten die Flächen einander so zugeordnet werden, dass bei der vorgesehenen Nutzung schädliche Umwelteinwirkungen

und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem wohnen dienenden Gebiete, soweit wie möglich, vermieden werden.

Die Bedenken könnten ausgeräumt werden, wenn über die von dem Schallgutachter- Bericht vom 14.02.2007 Nr. A7045 -vorgeschlagenen Maßnahmen hinaus sichergestellt wird, dass

- die Wohnbebauung in dem geplanten Mischgebiet zweigeschossig wird und im Dachgeschoss keine offenbare Fenster in Räumen die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind zur Seite des Gewerbegebiets zugelassen werden;
- in dem allgemeinen Wohngebiet maximal zwei Vollgeschosse mit Flachdach oder Pultdach zulässig sind und auch hier sichergestellt wird, dass zum Gewerbegebiet hin über dem zweiten Geschoss kein offenes Fenster in Räumen die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind zulässig ist.

Durch diese Maßnahmen könne sichergestellt werden, dass der höchstzulässige Lärmrichtwert der TA Lärm an den zu berücksichtigenden Immissionsorten deutlich unterschritten würde und somit eine Gebietsverträglichkeit gegeben sei.

Beschlussentwurf

Die vorgetragenen Bedenken werden im Rahmen einer Umplanung ausgeräumt.

Abwägung

Die ursprünglich angestrebte gemischte Nutzung in Form von Wohn- und Büro-/Geschäftsflächen wurde nicht weiter verfolgt und an Stelle der ehemaligen zweizügigen Bauzeilen wurde zur Schaffung eines großen Abstandes nur noch eine Wohnbauzeile entlang der Vinzenzallee vorgesehen. Darüber hinaus wurden weitere aktive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, mit deren Hilfe die nach TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte sowohl an der Wohnbebauung als auch an der Kindertagesstätte von 55 /40 dB(A) tags/nachts eingehalten werden.

Auch wurde der aus § 50 BImSchG abgeleiteten Trennungsgrundsatz angemessen berücksichtigt. Durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln wurde am 08. Juni 2011 der Bebauungsplan Nr. 5945/03 "Gewerbegebiet Dieselstraße in Köln-Lövenich" für das angrenzende Gewerbegebiet rechtskräftig. Die für die Wohnbebauung relevanten Betriebe Deutscher-Ärzte Verlag liegen demnach in dem GE-Gebiet Zone 1 und der Industriebetrieb Greif Germany GmbH (vormals Firma van Leer) im GE-Gebiet Zone 2. Der geringste Abstand zwischen den geplanten zweigeschossigen Wohnhäusern und der Grundstücksgrenze der Firma Greif Germany GmbH im östlich angrenzenden Gewerbegebiet Dieselstraße beträgt ca. 120 m und der Abstand zur vorhandenen Produktionshalle ca. 150 m.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5945/03 "Gewerbegebiet Dieselstraße" sind im Gewerbegebiet der Zone 1 Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. In Zone 2 des Gewerbegebietes (Firma Greif Germany GmbH) sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Die zulässigen Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VII in Zone 2 erfordern einen Schutzabstand von 100 m zur Wohnnutzung im Plangebiet. Durch die vorliegende Planung rückt Wohnbebauung an das bestehende Gewerbegebiet heran. Eine zukünftige Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes Dieselstraße, hier insbesondere der Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Greif Germany GmbH, ist nicht zu erwarten, da die nach Abstandserlass erforderlichen Schutzabstände zwischen der heranrückenden Wohnbebauung an ein bestehendes Gewerbegebiet eingehalten werden. Demnach wird der Trennungsgrundsatz im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt. Eine Gefährdung des Gebietscharakters eines allgemeinen Wohngebietes wird somit nicht gesehen.

Im Zuge der Überarbeitung des Planungskonzeptes wurde auch das schalltechnische Gutachten überarbeitet (Graner und Partner, Stand 12/2012), für welches schalltechnische Messungen und Prognoseuntersuchungen sowie Simulationsberechnungen der einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen durchgeführt wurden. Die Firma Greif stellt Stahlfässer und Kunststoffbehälter her. Im Zusammenhang mit dieser Produktion entstehen Geräuschemissionen im Freibereich westlich der Produktionshalle durch Lkw-Lieferverkehr, Gabelstapler, das Aufsetzen von Lkw-Ladebrücken und technische Anlagenteile (Lüftungs- und Aufbereitungsanlage, Farblacklager). Die ehemals in dem Erdgeschoss des Ärzteverlags betriebene Druckerei (Media Druck) wurde ausgelagert und wird nicht mehr betrieben. Die Broschüren des Ärzteverlags werden in externen Druckereien hergestellt und vertrieben, so dass Gewerbelärm nur noch in geringem Umfang in den zurzeit

leer stehenden Räumen der ehemaligen Druckerei stattfinden. Lkw-Freiflächenverkehr vor der Nordseite des Ärzteverlags entfällt somit, lediglich kleinere Lieferfahrzeuge sind dort für die Anlieferung von Büromaterial des Ärzteverlags (circa 180 Mitarbeiter) anzunehmen. Da die Freifläche nördlich des Ärzteverlags bis zur Kölner Straße als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, wurde im erstellten schalltechnischen Gutachten (Graner und Partner, Stand 12/2012) hier eine Flächen-schallquelle angesetzt und deren Emissionsverhalten auf die geplante Wohnbebauung berechnet. Zur Abschirmung u. a. dieser Geräuschimmissionen aus dem Gewerbegebiet an der Dieselstraße wurde im östlichen Teil des Plangebietes ein Schallschirm berücksichtigt, der aus einem Erdwall mit einer bis zu 2,5 m hohen aufgesetzten Lärmschutzwand besteht, dessen Oberkante bei 65,58 m ü.NN liegt. Des Weiteren wird eine neu zu errichtende Lärmschutzwand in Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 61,33 m ü. NN festgesetzt. Die geplante zweigeschossige Wohnbebauung sowie die Kindertagesstätte werden durch diese aktiven Schallschutzmaßnahmen ausreichend abgeschirmt, die Prognosewerte gemäß TA Lärm werden demnach unter dem Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet bei einem Zweischicht-Betrieb liegen. In die Berechnung der Schallausbreitung wurde auch der Parkplatz des Ärzteverlages, die Freifläche und auch die Betriebsaktivitäten der Firma Greif einbezogen.

Zusammenfassend ergibt sich die Schlussfolgerung, dass mit den zusätzlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen die heranrückende Wohnbebauung ausreichend geschützt wird und Entwicklungsmöglichkeiten für die angrenzenden Unternehmen nicht behindert werden.

Das oben genannte Gutachten weist nach, dass an der Wohnbebauung und an der Kindertagesstätte maximale Immissionsrichtwerte unter 55 dB(A) im Tagzeitraum sowie unter 40 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht werden. Demnach sind die Anwohner keinen Lärmpegeln ausgesetzt, welche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten.