

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

Im Rahmen der dritten Offenlage gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) vom 18.04. bis zum 03.05.2013 ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Inhalte der Stellungnahme zusammenfassend in Themenkomplexen dargestellt. Im Weiteren wird ein Abwägungsvorschlag unterbreitet der im Folgenden begründet wird. Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt, sondern der Stellungnahmen eine Nummern B1 zugeordnet.

Neben den nachstehenden, mit Schreiben vom 02.05.2013 vorgetragenen Anregungen wird Bezug auf die Stellungnahme vom 22.02.2012 zur zweiten Offenlegung (B3) genommen.

Ferner ging eine planungsrelevante Stellungnahme einer Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

1.1 Bedenken zur Art der Bekanntmachung

Es wird gerügt, dass die Bekanntmachung im Amtsblatt missverständlich und irreführend sei. Nach Auffassung des Einwenders ließen die in der Bekanntmachung genannten abschließend genannten Änderungsinhalt "Ausweisung einer Kindertagesstätte / Modifizierung der Lärmschutzfestsetzungen" nicht erkennen, dass vor allem textliche Festsetzungen neu, bzw. umformuliert wurden.

Beschlussvorschlag:

Der Auffassung des Einwenders wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die vorgenommene Bekanntmachung ist nicht zu beanstanden und entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Sie entspricht sowohl den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BauGB als auch denen des § 4a Abs. 3 BauGB die hier wegen den vorgenommenen Änderungen nach Durchführung einer ersten und erneuten Offenlegung nunmehr bei der zweiten erneuten Offenlegung anzuwenden sind.

Das über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus zusätzlich noch Angaben über die Änderungsinhalte bekanntgemacht wurden begründet keine Irreführung oder Missverständlichkeit; vielmehr ist diese Art der Bekanntmachung als zusätzlicher Service der Stadt Köln zu verstehen, da der Bekanntmachungstext selbstredend nicht die Einsichtnahme in die offengelegten Unterlagen bestehend aus Planbegründung und Planentwurf ersetzen kann.

1.2 Anregung zu Lärmfestsetzungen

Angeregt wird, die textliche Festsetzungen Nr. 6.3, zweiter Absatz ersatzlos zu streichen. In diesem Absatz wird geregelt, dass der Vorhabenträger unter bestimmten Vorgaben auf den Lärmschutzwall und die Lärmschutzwand verzichten bzw. von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwand abweichen kann. Die Überlegungen hinter dieser "Öffnungsklausel" können der Begründung nicht entnommen werden.

Beschlussentwurf

Der Anregung wird zum Satzungsbeschluss gefolgt.

Abwägung

Im zweiten Absatz der textlichen Festsetzungen Nr. 6.3 wird geregelt, dass ausnahmsweise auf die Lärmschutzwände bzw. den Lärmschutzwall oder Teile davon verzichtet werden kann, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass für die auf dem Grundstück errichtete Bebauung ein gleichwertiger Lärmschutz dauerhaft gewährleistet wird. Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwände kann mit Ausnahme der mit Baulinie festgesetzten Bereiche abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz dauerhaft gewährleistet wird.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wird auf die Öffnungsklausel zum Satzungsbeschluss hin verzichtet und somit den beiden Anregungen gefolgt.

Zur Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nach der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wird um Dopplungen zu vermeiden auf die Abwägung zur 4. Offenlage verwiesen, zu der der Einwander ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben hat.

1.3 Anregung zur Unterhaltung der Lärmschutzeinrichtungen

Befürchtet wird, dass für die Zukunft der Erhalt, die Unterhaltung und die eventuelle Erneuerung der Lärmschutzeinrichtungen nicht gesichert seien. Offen bleibe wer die Kosten hierfür trage.

Beschlussentwurf

Die Befürchtung wird nicht geteilt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Erhaltung, die Unterhaltung sowie eine eventuelle Erneuerung der Lärmschutzeinrichtungen sowie die diesbezügliche Kostenübernahme werden im Durchführungsvertrag geregelt. Im Rahmen dieses Vertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger entsprechende Kosten für den Unterhalt der Lärmschutzeinrichtungen zu übernehmen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht notwendig.

Industrie und Handelskammer zu Köln (IHK), Unter Sachsenhausen 10 - 26, 50607 Köln,
mit Schreiben vom 29.04.2013

Anregung

Die IHK hält an der Stellungnahme vom 24.02.2012 im Rahmen der 2. Offenlage fest. Die Planänderung im Norden des Plangebietes von Geschosswohnungsbau zu einer Kindertagesstätte ändert nichts an der Tatsache der heranrückenden Wohnbebauung. Im diesem Zusammenhang weist die IHK auf den Beschluss des BVerwG vom 07. Juni 2012 hin, in dem klargestellt wird, dass durch den Bebauungsplan auferlegte passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden den Lärmkonflikt abwägungsfehlerfrei bewältigen können. Damit liegt die Problembewältigung im Verantwortungsbereich der heranrückenden Wohnbebauung.

In der Stellungnahme vom 24.02.2012 führt die IHK aus: Obwohl die Planung eine geringere Anzahl von Wohneinheiten als die Planung aus den Jahren 2006/2007, einen größeren Abstand zwischen den Wohngebäuden und dem östlichen Gewerbegebiet sowie eine ergänzende Lärmschutzwand vorsieht, wird das Problem der heranrückenden Wohnbebauung weiterhin gesehen. Die Errichtung von Wohnbebauung bedeute eine Verschlechterung der Standortbedingungen der ansässigen Gewerbebetriebe Greif Germany GmbH und der Deutschen Ärzteverlags GmbH. Vor allem würden die Entwicklungschancen der Unternehmen erheblich eingeschränkt. Eine Erweiterung oder die Änderung von Produktionsmethoden würde zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen. Es werden Bedenken erhoben, da durch die heranrückende Wohnbebauung ansässige Industrie- und Gewerbebetriebe Nachteile erlitten und in ihrer Existenz gefährdet würden.

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Abwägung

Die Befürchtungen werden nicht geteilt. Zur Stellungnahme vom 24.02.2012 ist anzumerken, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59547/02 "Östlich Vinzenzallee" in Köln-Lövenich ein schalltechnisches Gutachten (Graner und Partner, Stand 12/2012) erstellt wurde, für das schalltechnische Messungen und Prognoseuntersuchungen sowie Simulationsberechnungen der einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen durchgeführt wurden.

Die aktuelle Planung der sieht im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet eine zweigeschossige Bebauung sowie im nördlichen Bereich eine Kindertagesstätte vor. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Gewerbegebiet, für welches der Bebauungsplan Nr. 5945/03 "Gewerbegebiet Dieselstraße" Festsetzungen trifft. Unmittelbarer Nachbar ist der Deutsche Ärzte-Verlag mit einem Druckereigebäude sowie einem Firmenparkplatz (GE-Gebiet Zone 1). Der Industriebetrieb Greif Germany GmbH grenzt östlich an diesen Parkplatz an (GE-Gebiet Zone 2).

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. Der Abstand zwischen dem GE-Gebiet Zone 2 und den Bereichen für die Kindertagesstätte sowie den Wohngebäuden beträgt mindestens 100 m. 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.

Zur Abschirmung von Geräuschimmissionen 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.

In den zurückliegenden Jahren wurden mehrfach Schallpegelmessungen durchgeführt und dabei festgestellt, dass die Hauptgeräuschquelle bei der Firma Greif der Freiflächenverkehr (Ladetätigkeiten, Rangierfahrten etc.) auf der Freifläche westlich an die Produktionshalle angrenzend entsteht.

Relevante Geräuscheinwirkungen auf die vorhandenen Wohnhäuser an der Vinzenzallee, sowohl an den bestehenden zweigeschossigen Reihenhäusern als auch an dem siebengeschossigen sternförmigen Gebäude traten bislang in der Vergangenheit nicht auf. Die bauliche Substanz der Produktionshalle der Firma Greif weist eine gute Substanz in schalltechnischer Hinsicht auf, dies lässt sich aus den vorliegenden älteren Gutachten ableiten, die seitens der Firma Greif (vormals Firma van Leer) erstellt wurden und in denen nachgewiesen wurde, dass seinerzeit an den bereits bestehenden mehrgeschossigen Wohnhäusern der Vinzenzallee 28 (7-geschossig) und der Vinzenzallee 25 / 33 die dort geltenden Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten, also eingehalten werden.

Zusammenfassend ergibt sich die Schlussfolgerung, dass mit den zusätzlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen die heranrückende Wohnbebauung ausreichend geschützt wird und Entwicklungsmöglichkeiten für die Firma Greif innerhalb des gültigen Bebauungsplanes nicht behindert werden.

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 Jöhlen 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.

Des Weiteren ist anzumerken, dass mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11.02.2013 (4 C 8/11) bei der Genehmigung von Wohnnutzungen in Gemengelage immissionsreduzierende Maßnahmen gegenüber Gewerbelärm nur zulässig sind, wenn die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden können und somit die Lärmwerte vor Wohngebäuden eingehalten werden müssen und nicht auf den Innenpegel abgestellt wird. Dieses Urteil sowie das von der IHK angesprochene Urteil sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahren jedoch unbeachtlich, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei Umsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen (neue Lärmschutzwand bzw. Ertüchtigung einer Lärmschutzwand) an allen Immissionsorten eingehalten werden und sich somit die heranrückende Wohnbebauung bzw. die Kindertagesstätte selbst vor dem Gewerbelärm schützt.