

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 74500/04 –Arbeitstitel: Hyazinthenweg in Köln-Dellbrück– im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

Allgemeines

Der Bebauungsplan-Entwurf 74500/04 hat in der Zeit vom 17.01. bis 18.02.2013 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Innerhalb der Auslegungsfrist wurden insgesamt 15 Stellungnahmen zum Teil mit mehreren Anregungen vorgetragen. Die Stellungnahmen wurden von angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohnern sowie einer Hausverwaltung vorgebracht.

Häufig wurde auf die neu zu errichtende Kindertagesstätte Bezug genommen. Des Weiteren wurde oft das Verkehrsaufkommen erwähnt. Ebenfalls war der Baumbestand Grund zu Anmerkungen. Da sich die Anregungen oft wiederholen, erfolgt ein Hinweis auf die anonymisierten Stellungnahmen und diese werden jeweils zusammengefasst

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine "Entschlüsselungstabelle" erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

1. Anregung (Stellungnahmen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 13, 14, 15)

Es wird eine Halteverbotszone vor der Kita gefordert, um den Eltern einen Haltebereich zum Bringen und Abholen der Kinder zu bieten.

Abwägung:

Regelungen zu Verkehrsflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen, sondern unterliegen der zuständigen Fachbehörde für den Straßenbau. Der Hol- und Bringverkehr kann im Straßenraum des Hyazinthenwegs abgewickelt werden. Es kann eine Zone in der Länge von 5 Stellplätzen mit eingeschränktem Halteverbot von z.B. 7.00-17.00 Uhr eingerichtet werden. In dieser Zone kann das Parken mit Parkscheibe für eine Stunde erlaubt werden. Diese Regelung kann sicher stellen, dass keine Dauerparker vor der Kita stehen und ein Ausweichen auf andere Bereiche für das Bringen und Holen der Kinder notwendig wird.

Entscheidung durch den Rat:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und kann umgesetzt werden.

2. Anregung (Stellungnahmen 1, 9, 10, 11, 12, 13, 15)

Es wird im Verkehrsgutachten eine Betrachtung des Hyazinthenweges analog der anderen Erschließungsstraßen Kalkweg und Dellbrücker Steinweg gefordert.

Abwägung:

Das Verkehrsgutachten wurde ergänzt (23.04.2013). Zwischen dem 9. und 16. April 2013 wurde der Verkehr auf dem Hyazinthenweg gezählt. Die Prognose geht von 150 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag aus. In der Spitze sind 30 zusätzliche Fahrzeuge / Stunde zu erwarten. Der Hyazinthenweg ist in der Lage, diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Eine Verschlechterung in der Klassifizierung der Kreuzungen / Einmündungen hinsichtlich der Wartezeiten ist nicht zu erwarten.

Entscheidung durch den Rat:

Der Anregung wird gefolgt.

3. Anregung (Stellungnahme 1)

Es wird eine Berücksichtigung der gartenseitigen Zugänge der Häuser Zinnienweg Nr. 2-8 gefordert.

Abwägung:

Die bestehenden Gartenzugänge erfolgen derzeit von nicht öffentlichem Grund. Es ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den benachbarten Grundstücken erforderlich, die nicht im Rahmen des Bebauungsplans erfolgen kann. Der Gestaltungsplan als Bestandteil des Durchführungsvertrags sieht jedoch vor, auf dem Grundstück des Investors einen gartenseitigen Weg dauerhaft einzurichten. Die beteiligten Nachbarn können sich untereinander einigen.

Entscheidung durch den Rat:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und unterliegt nicht einer Regelung im Bebauungsplanverfahren, sondern einer privatrechtlichen, nachbarschaftlichen Regelung.

4. Anregung (Stellungnahme 2)

Es wird gefordert, aktive Lärmschutzmaßnahmen beidseitig des Kalkweg zu berücksichtigen, um das der Neubebauung gegenüber liegende Bestandsgebäude ausreichend vor Straßenlärm zu schützen, der sich durch eine Schallreflexion des Neubaus ergibt.

Abwägung:

Die Berechnungsergebnisse aus dem schalltechnischen Prognosegutachten ergeben für die WEG am Kalkweg (Immissionspunkt IP1) eine Erhöhung der Verkehrslärmeinwirkungen durch den planinduzierten Mehrverkehr um 0,1 dB. Die Prognosewerte liegen in dB (A) Tag/Nacht bei 63,3/55,5 und liegen damit unterhalb der Grenzen für eine Lärmsanierung (70/60). Nach den Aussagen im Lärmgutachten kann nach den allgemeinen Erkenntnissen der Akustik von einer nicht wahrnehmbaren Erhöhung der Verkehrslärmimmission ausgegangen werden. Weitere Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes, zum Beispiel Lärmschutzwände entlang bestehender Straßen, kommen im innerstädtischen Raum aus stadtgestalterischen Gründen nicht in Frage. Auch die Ergebnisse der Emissionen durch die Tiefgarage der Neuplanung auf den Messpunkt IP1 liegen in dB (A) Tag/Nacht mit 36,9/31,0 deutlich unter den zulässigen Immissionsrichtwerten von 55/40.

Entscheidung durch den Rat:

Der Anregung kann aufgrund der oben genannten Abwägung/Begründung nicht gefolgt werden.

5. Anregung (Stellungnahme 2)

Es wird zur Reduzierung der Unfallgefahr eine Reduzierung oder Sicherstellung der Einhaltung von Geschwindigkeitsbegrenzung gefordert.

Abwägung:

Regelungen dazu werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen, sondern unterliegen der zuständigen Fachbehörde für den Straßenbau. Auf Nachfrage teilt das Polizeipräsidium Köln (Direktion Verkehr Führungsstelle) mit, dass die Unfalllage als unauffällig zu bezeichnen ist. Im Jahr 2011 gab es sieben, im Jahr 2012 vier Unfälle. Davon ist im Jahr 2011 ein leichter Personenschaden (Alleinunfall) registriert.

Entscheidung durch den Rat:

Der Anregung kann aufgrund der oben genannten Abwägung/Begründung nicht gefolgt werden.

6. Anregung (Stellungnahme 2)

Es wird aus Gründen der Verkehrssicherheit eine zusätzliche sichere Querung für Fußgänger am Kalkweg am nordwestlichen Rand des Plangebietes gefordert.

Abwägung:

Am nördlichen Ende der privaten Grünfläche wird zum Kalkweg ein Drängelgitter vorgesehen. Eine entsprechende Vereinbarung wird in den Durchführungsvertrag übernommen. Regelungen zur Verkehrssicherheit auf der Straße werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen, sondern unterliegen der zuständigen Fachbehörde für den Straßenbau.

Entscheidung durch den Rat:

Der Anregung kann zum Teil durch entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag gefolgt werden.

7. Anregung (Stellungnahme 2)

Es wird gefordert, dass keine Bauschäden für die WEG Alter Heider Hof auftreten dürfen.

Abwägung:

Regelungen dazu werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen, sondern unterliegen den Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren. Im Bestand ist bereits eine Vollunterkellerung vorhanden, so dass größere Bodenverschiebungen nicht erfolgen. Gemäß den im Bodengutachten nachgewiesenen Bodenverhältnissen ergeben sich keine Erkenntnisse auf Einflüsse der Bebauung auf den gegenüber liegenden Bestand zumal der Neubau in einem Abstand von mindestens 30 m zum Bestand liegt.

Entscheidung durch den Rat:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und unterliegt der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

8. Anregung (Stellungnahme 2)

Es wird gefordert, dass eine mögliche Böschungsabrutschung am Höhenfelder See ausgeschlossen wird.

Abwägung:

Regelungen dazu werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen, sondern werden im Rahmen der Baugenehmigung geprüft (Stand sicherheitsnachweis).

Entscheidung durch den Rat:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

9. Anregung Stellungnahmen (3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 13)

Es wird gefordert, dass über die bislang festgesetzten als erhaltenswert eingestuften Bäume hinaus eine größere Anzahl von bestehenden Bäumen im Plangebiet erhalten bleibt.

Abwägung:

Die Vermessungsgrundlage und die Baumstandorte wurden im Hinblick auf den möglichen Erhalt noch einmal geprüft. In den Rechtsplan werden zusätzlich 18 Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen und nach derzeitigem Planungsstand erhalten werden könnten, nachrichtlich aufgenommen. Der Investor bemüht sich, diese Baumstandorte zu erhalten. Im Verlauf der Durchführung des Vorhabens muss im Einzelfall geprüft werden, ob der Baum gesund ist und aus planerischen Gründen tatsächlich erhalten bleiben kann.

Entscheidung durch den Rat:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die zusätzlichen Baumstandorte sind im Rechtsplan markiert und sollen im Rahmen der Durchführung des Vorhabens nach Möglichkeit erhalten bleiben.

10. Anregung (Stellungnahmen 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14)

Es wird gefordert, dass die nach Landesbauordnung notwendigen Spielplätze zu größeren Einheiten zusammengefasst werden.

Abwägung:

Für die Bebauung am Kalkweg ist Altenwohnen vorgesehen, wodurch hier keine Spielplätze vorgesehen werden müssen. Entsprechende Vereinbarungen zur Umsetzung des Altenwohnens werden im Durchführungsvertrag geschlossen. Für die Einfamilienhausbebauung sind keine Spielplätze nachzuweisen. Lediglich für das Mehrfamilienhaus in der Planmitte wird ein Spielplatz vorgesehen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange liegt eine Stellungnahme der „Integrierten Jugendhilfe und Schulentwicklungsplanung“ vor. Demnach sind die Anforderungen der Landesbauordnung zu berücksichtigen. Übergeordnete Spielplatzflächen, die im Bebauungsplan aufzunehmen wären, sind nicht erforderlich, da ein Kinderspielplatz unmittelbar angrenzend besteht. Regelungen dazu werden nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen, sondern unterliegen der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Entscheidung durch den Rat:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und unterliegt der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

11. Anregung (Stellungnahmen 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14)

Es wird gefordert, den Bedarf, die Gebäudekubatur, die Stellplätze und Freiflächen der Kindertagesstätte (Kita) auf Übereinstimmung mit den Richtlinien zu prüfen. Es erfolgt der Hinweis, dass die Kita größer geplant ist, als in der Mehrfachbeauftragung vorgesehen war und dass derzeit weitere Kitas in Dellbrück geplant werden und die vorgesehene Größe daher in Frage zu stellen ist.

Abwägung:

Die Kita wurde gegenüber der Mehrfachbeauftragung von 3-4-zügig auf 5-zügig vergrößert. Die Kindergartenbedarfsplanung hatte in der TÖB-Beteiligung sogar eine 6-zügige Kita gewünscht, die sich aber auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück nicht realisieren lässt. Der geplanten Kita liegt eine konkrete Planung zu Grunde, die vom Landschaftsverband Rheinland bestätigt wurde. Die nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter sind berücksichtigt. Für Besucher bestehen keine gesetzlichen Stellplatzanforderungen.

Entscheidung durch den Rat:

Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

12. Anregung (Stellungnahme 10)

Es wird gefordert, die notwendigen Ausgleichsflächen im direkten Umfeld an Stelle in einem anderen Stadtbezirk auszuweisen, wenn das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsgebiet überschritten wird.

Abwägung:

Als Eingriffsbereich wurde ein Kernbereich des Plangebietes abgegrenzt und im Plan gekennzeichnet; die übrigen Flächen des Plangebietes sind bereits nach § 34 BauGB bebaubar und daher nicht eingriffsrelevant. Das geplante Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der gesetzlich vorgesehenen Regelungen eingehalten. Die zum vollständigen Ausgleich der baulichen Eingriffe notwendigen Pflanzmaßnahmen können zu 60% im Plangebiet nachgewiesen werden. Ein weiterer Ausgleich kann im Plangebiet nicht vorgenommen werden, da eine geordnete städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, nicht realisierbar wäre. Die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer städtischen Fläche in Brück nachgewiesen.

Entscheidung durch den Rat:

Der Anregung kann aufgrund der oben genannten Abwägung/Begründung nur zum Teil gefolgt werden.

13. Anregung (Stellungnahme 10)

Es wird mit Hinweis auf das Wasserschutzgebiet gefordert, den auf dem Plangebiet lagernden Bauschutt zu entfernen.

Abwägung:

Der Abbruch auf dem Grundstück ist gemäß erfolgter Abbruchgenehmigung erfolgt. Der Bauschutt ist mittlerweile beseitigt.

Entscheidung durch den Rat:

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.

14. Anregung (Stellungnahme 10)

Es werden für jedes Einfamilienhaus jeweils zwei PKW-Stellplätze gefordert.

Abwägung:

Private Stellplätze sind auf den Grundstücken entsprechend der Landesbauordnung ausreichend berücksichtigt. Für alle Doppelhaushälften ist auf dem Grundstück vor den Garagen die Möglichkeit eines zweiten Stellplatzes auf einem Grundstück gegeben.

Entscheidung durch den Rat:

Der Anregung kann aufgrund der oben genannten Abwägung/Begründung nicht gefolgt werden.

15. Anregung (Stellungnahme 10)

Es wird gefordert, die vertraglichen Regelungen zum Erscheinungsbild der Nachbarsiedlung zu berücksichtigen.

Abwägung:

Vertragliche Regelungen beim Erwerb von Eigentum in der Nachbarsiedlung sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplans. Gleichwohl stellt eine Anzahl von textlichen Festsetzungen und gestalterischen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag eine durchgängige und hohe Qualität der Gestaltung sicher.

Entscheidung durch den Rat:

Der Anregung kann aufgrund der oben genannten Abwägung/Begründung nicht gefolgt werden.

16. Anregung (Stellungnahme 13)

Es wird gefordert, den Hyazinthenweg in Höhe Schilfweg durch Abpollerung als Sackgasse auszubilden.

Abwägung:

Eine Änderung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Eine Sackgassenregelung führt zu verkehrstechnischen Problemen, da keine Wendemöglichkeit vorhanden ist und eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge erschwert wird. Die Ausbildung einer Wendemöglichkeit beidseitig der Abpollerung führt zu einem unangemessenem Flächenverbrauch und verhindert die angestrebte städtebauliche Figur.

Entscheidung durch den Rat:

Der Anregung kann aufgrund der oben genannten Abwägung/Begründung nicht gefolgt werden.

17. Anregung (Stellungnahme 13)

Es wird gefordert, die Kartengrundlage des Bebauungsplans hinsichtlich verschiedener Stellplätze und einen Fußweg auf die vor Ort existierenden Gegebenheiten anzupassen.

Abwägung:

Die Darstellung von Flurstücken entspricht dem aktuellen Kataster und ist damit Grundlage für den Bebauungsplan. Sie hat keinen Festsetzungscharakter.

Entscheidung durch den Rat:

Der Anregung kann aufgrund der oben genannten Abwägung/Begründung nicht gefolgt werden.

18. Anregung (Stellungnahme 13)

Es wird darauf hingewiesen, dass jeweils weniger als ein Stellplatz je Wohnung nachgewiesen erscheint und dass keine Parkmöglichkeiten für Besucher der Anwohner und des Spielplatzes erscheinen.

Abwägung:

Für alle Doppelhaushälften ist auf dem Grundstück vor den Garagen die Möglichkeit eines zweiten Stellplatzes auf einem Grundstück gegeben. Im Bereich der Reihenhäuser verbleibt der Nachweis bei einem Stellplatz, wie von der Landesbauordnung als Minimalwert vorgesehen. Für das Mehrfamilienhaus am Kalkweg ist eine Tiefgarage vorgesehen, deren Bemessung ebenfalls aus der Landesbauordnung hervorgeht. Für Spielplätze und deren Besucher existieren keine gesetzlichen Stellplatzanforderungen. Entlang der Nordseite des Dellbrücker Steinwegs besteht eine Fläche für circa 31 öffentliche Stellplätze als Längsparker. An den anderen flankierenden Straßen ist ein Parallelparken auf der Straße möglich. Die Stellplätze für die baulichen Anlagen sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen; es sind ausreichend Flächen berücksichtigt.

Entscheidung durch den Rat:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

19. Anregung (Stellungnahme 15)

Anregung einer Überarbeitung der Plangebietsmitte als einer „identitätsstiftende Mitte der Heidesiedlung“, mit einer „parkähnlichen, räumlichen Mitte“ unter Einbeziehung des bestehenden Spiel- und Bolzplatzes, der neuen Kita und einer Parkplatzanlage.

Abwägung:

Die Ausgestaltung der Plangebietsmitte ist Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung und wird städtebaulich begrüßt. Die Bebauung westlich des Spiel- und Bolzplatzes ist aus Lärmschutzgründen nur eingeschränkt möglich und bildet damit die maßgebende Grundlage der jetzt gefundenen Lösung. Eine Ausgestaltung mit einer Parkplatzanlage käme der Bedeutung dieser städtebaulichen Situation nicht gerecht.

Entscheidung durch den Rat:

Der Anregung kann aufgrund der oben genannten Abwägung/Begründung nicht gefolgt werden.