

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan 68461/02 "Staatenhaus" in Köln-Deutz im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der erneuten Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes in der Zeit vom 08.01. bis zum 23.01.2015 sind zwei Stellungnahmen vorgelegt worden.

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
1.1	<p>Es wird beantragt, die Berechtigungen unter Punkt 7.1 der textlichen Festsetzungen des Planentwurfes für die Fläche des GL 3 zu erweitern, dass diese auch für Transport- und Rettungsfahrzeuge des Tanzbrunnens zu befahren wäre.</p> <p>In einem ergänzenden Schreiben wird hierzu die Nutzung des Tanzbrunnens erläutert: Es würde sich um jährlich 60 wiederkehrende Veranstaltungen handeln, davon wären 20 bis 25 Großveranstaltungen mit mehr als 10 000 Besuchern. In der Regel würden die Flächen 2 bis 3 Tage vor und nach der Veranstaltung genutzt. Die Flächen würden durch Personenkraftwagen, Gabelstapler, Lieferwagen, Busse, Versorgungsfahrzeuge der Gastronomie sowie von Lastkraftwagen bis zu 40 Tonnen befahren werden. Ferner würden die Flächen zusätzlich als Abstellflächen für beispielsweise Toiletten-/Duschcontainer und Zeltkonstruktionen genutzt.</p>	<p>Die fristgerecht vorgelegte Stellungnahme befasst sich insbesondere mit den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten westlich des Staatenhauses mit der Bezeichnung GL 3 (nördlicher Abschnitt vom Hauptportal des Staatenhauses bis Rheinpark) und GL 4 (südlicher Abschnitt bis Rheinparkweg), die jedoch nach der ersten Offenlage des Planentwurfes nicht geändert wurden. Insoweit ist diese Eingabe formell unzulässig, da mit der Bekanntmachung der erneuten Offenlage im Amtsblatt der Stadt Köln am 17.12.2014 bestimmt wurde, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können, über die der Rat entscheidet.</p> <p>Bei einer Bewertung der Stellungnahme würde sich folgendes Ergebnis ergeben: Das Erfordernis zwischen der Nutzung des Tanzbrunnens und dem zukünftigen Musical-Theater eine städtebaulich funktionale Abgrenzung vorzunehmen führte dazu, dass im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt wurde, dass nur im Bereich des südlichen Teilabschnitts des westlichen Freigeländes des Staatenhauses (GL 4) auch Nebenanlagen im Sinne von Flächen für Logistik zulässig sind, sofern diese in Zusammenhang mit Veranstaltungen im Bereich des Tanzbrunnens stehen. Sonstige Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze werden jedoch ausgeschlossen, um insbesondere die Entfluchtung des Tanzbrunnens, die Zufahrts- und Aufstellmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge sowie die Anfahrbarkeit der Hochwasserschutzanlagen entsprechend der Deichschutzverordnung sicherzustellen. Darüber hinaus sind auch die spezifischen Gestaltungs- und Nutzungsinteressen des zukünftigen Musicalbetreibers zu berücksichtigen, da diese Freiflächen in das Sondergebiet "Musical-Theater" (Erbbaurechtsgrundstück) einbezogen werden.</p> <p>In der Gesamtbetrachtung würde sich die ablehnende Bewertung bestätigen, die beantragten Transportmöglichkeiten auf der Fläche des GL 3 auszuschließen, wie sie sich zu diesem</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
		<p>Thema bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben hat (vergleiche Anlage 2, laufende Nummer 1.1).</p> <p>Soweit die Befahrbarkeit der vorgenannten Flächen des GL 3 und des GL 4 für Rettungskräfte (beispielweise Feuerwehr, Notarzt) bezweifelt wird, ist dies unbegründet. Gleichwohl werden die betroffenen textlichen Festsetzungen unter 7.1 im Bebauungsplan klarstellend mit den Worten "... sowie der Rettungskräfte." ergänzt.</p>
1.2	<p>Des Weiteren wird um Erhalt der bisherigen Leitungswege für Telefon und IT-Leitungen, die vom Messegelände durch das Staatenhaus zum Tanzbrunnen führen, gebeten.</p>	<p>Der städtebauliche Ansatz des Bebauungsplanes eröffnet die Errichtung einer mehrgeschossigen Tiefgarage unter den nicht denkmalgeschützten Bauflächen des festgesetzten Sondergebietes, so dass heute bestehende Leitungen in diesen Flächen nicht erhalten, sondern stillgelegt, beseitigt beziehungsweise verlegt werden müssen. Die angeregte planungsrechtliche Sicherung der angesprochenen Bestandsleitungen scheidet deshalb aus.</p> <p>Im Übrigen wird eine Regelung im Erbbaurechtsvertrag greifen, wonach notwendige Verlegungen oder Neuherstellungen von Ver- und Entsorgungsanlagen durch den Erbbauberechtigten auf dessen Kosten durchzuführen sind. Er wird sich auch verpflichten, seine Planung mit den öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern beziehungsweise mit den Nutzern der betroffenen Anlagen frühzeitig abzustimmen. Der Erbbauberechtigte wird sich ferner verpflichten, auf Verlangen der Ver- und Entsorgungsträger beziehungsweise der Nutzer der Leitungen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten dieser Leitungsträger beziehungsweise Nutzer unentgeltlich im Grundbuch eintragen zu lassen.</p>
2.1	<p>Unter Ziffer 1.2.1 der textlichen Festsetzungen würde im SO 1/Bauteil B 2 die Einrichtung von Wohnungen für Betriebsangehörige für zulässig erklärt. Gleichzeitig würde unter Ziffer 8.2 festgelegt, dass im SO 1 / Bauteile A 1, A 3 und A 4 zu öffnende Fenster unzulässig sind. Es wird die Auffassung vertreten, dass auch im Bauteil B 2 des SO 1 zu öffnende Fenster für unzulässig erklärt werden müssten.</p>	<p>Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit in der näheren Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen Nutzungen, wie beispielsweise dem Messebetrieb, wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den in der Planzeichnung mit Kreuzschraffur dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen der Bauteile A 1, A 3 und A 4 des SO 1 öffnende Fenster und damit vergleichbare Türen in der Außenwand von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 unzulässig sind. Diese Regelung für einen kleineren Teilbereich der festgesetzten Bebauung basiert auf der Technischen Anweisung (TA) Lärm, in der die Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft geregelt ist.</p>

Lfd. Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Bewertung
		<p>Das festgesetzte Sondergebiet wurde in seiner Schutzwürdigkeit nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gleichgestellt. Hieraus ergibt sich mit Blick auf die TA Lärm der einzuhaltende Immissionsrichtwert von 50 dB (A) in der Nacht.</p> <p>Das Erfordernis, nur in Teilbereichen der Bauteile A 1, A 3 und A 4 zu öffnende Fenster auszuschließen, ergibt sich aus der schalltechnischen Stellungnahme zum Gewerbelärm, wonach nur an der Ostfassade der Halle 8 (Bauteile A 1, A 3 und A 4) die Maximalpegel 50 bis 54 dB(A) tags/nachts betragen. Der Richtwert für die Nacht wird um bis zu 4 dB(A) überschritten.</p> <p>Nach einer vertiefenden Erläuterung der lärmtechnischen Zusammenhänge und der gutachterlichen Simulierung der lärmintensiven Messeveranstaltung "intermot" auf Seiten des Eingegers (mit dem Ergebnis, dass am Aufpunkt Staatenhaus der Immissionsgrenzwerte unterschritten wird), wurde die fristgerecht vorgebrachte Stellungnahme zu 2.1 für erledigt erklärt.</p>
2.2	<p>Des Weiteren sei in Ziffer 1.2.2 der textlichen Festsetzungen geregelt, dass im SO 2 Messeveranstaltungen oder sonstige messeähnliche Nutzungen, nicht kulturelle Ausstellungen und sogenannte Showrooms unzulässig sein sollen. Diese Regelung wird begrüßt, allerdings sollte diese Regelung auch in den übrigen Planbereichen gelten.</p>	<p>Diese Stellungnahme befasst sich mit den ausgeschlossenen Nutzungen gemäß Ziffer 1.2.2, die jedoch nach der ersten Offenlage des Planentwurfes nicht geändert wurden. Insoweit trifft die vorgenannte Unzulässigkeit zu, da mit der Bekanntmachung der erneuten Offenlage im Amtsblatt der Stadt Köln am 17.12.2014 bestimmt wurde, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können, über die der Rat entscheidet.</p> <p>Nach einer vertiefenden Erläuterung der planerischen Ziele und Zusammenhänge, insbesondere, dass in den angesprochenen übrigen Planbereichen ausschließlich die Nutzungen Musical-Theater mit allen zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen und dazugehörige Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie ausnahmsweise sonstige untergeordnete kulturelle Veranstaltungen und Wohnungen für Betriebsangehörige zulässig sind, wurde seitens des Eingegers auch diese fristgerecht jedoch formell unzulässige Stellungnahme zu 2.2 für erledigt erklärt.</p>