

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan –Arbeitstitel: Arnikaweg in Köln-Merheim– eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde auf Wunsch der Bezirksvertretung Kalk, abweichend vom üblichen Verfahren bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB, am 28.05.2015 eine Abendveranstaltung durchgeführt und in einer Niederschrift dokumentiert. Rechtsgrundlage hierfür ist § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Darüber hinaus sind vom 28.05.2015 bis zum 18.06.2015 zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Schreiben fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben / Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
Schriftliche Stellungnahmen				
1 1.1	21.05.2015 / 28.05.2015	Lärm-/Verkehrsbelastung Hinweis, dass die geplante Festsetzung als Wohngebiet mit der unmittelbar angrenzenden Nutzung des SB-Warenhauses bezüglich des Lärm- und Verkehrsaufkommens durch Kunden und Anlieferung schwierig zu vereinbaren sein wird.	nein	Es ist richtig, dass es gemäß aktuellem Gutachten der DEKRA durch den Betrieb des Kaufland-Marktes teilweise zu Überschreitungen der IRW für die Tages- und Nachtzeit kommt. Dies ist insbesondere auf den Betrieb der Pkw-Stellplatzanlage im Dachbereich des Kaufland-Marktes sowie die Lkw-Anlieferung zur Nachtzeit zurückzuführen. Die tatsächlichen Betriebsaktivitäten des Kaufland-Marktes entsprechen somit nicht dem genehmigten Betrieb. So hat der Kaufland-Markt u.a. seine Öffnungszeiten, abweichend von der Baugenehmigung, auf 22:00 Uhr ausgedehnt, so dass eine tatsächliche Nutzung des Parkdecks (abfließender Pkw-Verkehr) bis 22:30 Uhr anzunehmen ist. Die Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt hat ergeben, dass die Baugenehmigung für den Einzelhandelsbetrieb in sich stimmig ist und daher als Bewertungsgrundlage für das Bebauungsplanverfahren "Arnikaweg" her-

Bebauungsplan Arbeitstitel: Arnikaweg in Köln-Merheim

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben / Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>anzuziehen ist. Gemäß Lärmgutachten der Baugenehmigung ist daher davon auszugehen, dass an der schallzugewandten Fassade der geplanten Wohnbebauung die IRW eingehalten bzw. unterschritten sind. Daher sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Maßnahmen zum Schallschutz vor Gewerbelärm an und in der geplanten Wohnbebauung erforderlich und werden entsprechend nicht festgesetzt.</p> <p>Ein nach der Umsetzung der Planung auftretender Immissionskonflikt aufgrund eines genehmigungsabweichenden Betriebsablaufes des Einzelhandelsbetriebes ist nicht ganz auszuschließen. Dieser Konflikt müsste dann durch Auflagen für den Einzelhandelsbetrieb gelöst werden.</p>
1.2		<p>Information Bitte, Kaufland über das weitere Verfahren auf dem Laufenden zu halten und dem Unternehmen nach Fertigstellung eine Kopie des Schallgutachtens zuzusenden</p>	ja	<p>Eine Abstimmung mit Kaufland zur Lösung des Immissionskonfliktes vor dessen Entstehung wird angestrebt. Dazu soll das Unternehmen über das weitere Verfahren auf dem Laufenden gehalten werden und ihm sollen Kopien der Bebauungsplanunterlagen inklusive der Gutachten zur Verfügung gestellt werden.</p>
2 2.1	03.06.2015 / 18.06.2015	<p>Baumbestand Forderung, den größtenteils intakten, ca. 60 Jahre alten Baumbestand zu schützen</p> <p>Erwartung, dass das Bauvolumen zugunsten der Bäume verringert wird</p>	nein	<p>Ein überwiegender Erhalt des geschützten Baumbestands, wie im rechtskräftigen B-Plan Nr. 74459/07, ist unter den geänderten Rahmenbedingungen leider nicht möglich. Dies ist folgendermaßen zu begründen:</p> <p>Im o.g. rechtskräftigen B-Plan wurde das Baufeld so festgesetzt, dass ein Großteil des schützenswerten Baumbestandes, der überwiegend im nordöstlichen Grundstücksteil liegt, erhalten werden konnte. Das festgesetzte Baufeld war für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die zusammen mit der südlichen U-förmigen Wohnbebauung die Kriterien des festgesetzten Mischgebiets erfüllt hätte. Eine geeignete gewerbliche Bebauung wurde bis heute nicht realisiert. Stattdessen besteht inzwischen ein akuter Wohnraumbedarf im Kölner Stadtgebiet. Entsprechend der Ziele und Leitlinien der Kölner Wohnungsbaupolitik wird mit der neuen Planung ein Nachverdichtungspotenzial in einem integrierten Siedlungsbereich für die Schaffung von neuem Wohnraum genutzt, was der Leitlinie "Innenent-</p>

Bebauungsplan Arbeitstitel: Arnikaweg in Köln-Merheim

Lfd. Nr.	Datum An-schreiben / Eingangs-datum	Stellungnahme	Berück-sichti-gung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>wicklung vor Außenentwicklung" entspricht.</p> <p>Eine Wohnbebauung erfordert andere Gebäudeformen und Grundrisse als eine gewerbliche Bebauung. Daher war die Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung im Rahmen des im rechtskräftigen B-Plan Nr. 74459/07 festgesetzten Baufelds nicht möglich. Dies gilt auch für die zur Erschließung von Gebäude A erforderlichen Hauseingänge sowie die dort angeordneten Fahrradstellplätze. Diese sollen auf der straßenbegleitenden Nordseite des Gebäudes errichtet werden, um einen geschützten rückwärtigen Bereich zu schaffen, der im Erdgeschoss durch private Mietergärten genutzt werden kann.</p> <p>Durch die Ausbildung eines straßenbegleitenden Riegels sollen zudem lärmgeschützte, nach Süden orientierte Wohnungsrückseiten entstehen. Vom Lärmschutz profitiert ebenso die angrenzende bestehende Wohnbebauung. Auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist die weitgehende Schließung des Blocks erwünscht, die eine gewisse Privatsphäre der Bewohner im Blockinnenbereich gewährleistet und eine Sichtbeziehung zur unansehnlichen Rückseite bzw. Anlieferrampe des Kaufland-Marktes verhindert.</p> <p>Aus den genannten Gründen kann das Bauvolumen nicht verringert werden und können die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 74459/07 zum Erhalt festgesetzter Baumstandorte zum großen Teil nicht erhalten werden. Jedoch wurde das Baufeld vom Arnikaweg abgerückt, um so zumindest zwei der sechs gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützten Baumstandorte sowie drei erhaltenswerte Kiefern am Arnikaweg zum Erhalt festzusetzen. Für die entfallenden Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen nach den Auflagen der Fachdienststelle vorzunehmen.</p>
2.2		<p>Artenschutz Hinweis, dass die Bestandsbäume Lebensraum für</p>	nein	Die Artenschutzprüfung (Stufe I) des Kölner Büros für Faunistik von Mai

Bebauungsplan Arbeitstitel: Arnikaweg in Köln-Merheim

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben / Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>gefährdete Arten, insbesondere Grünspechte (streng geschützt nach BNatSchG – Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung) sowie Turteltauben und Fledermäuse sind, die hier mehrere Nistplätze haben und jährlich in die Brutstätten zurückkehren</p> <p>Hinweis, dass Neuanpflanzungen für diese Arten keinen Ersatz darstellen, da gerade das Alt- und Totholz dieser Bäume ihre Lebensgrundlage ausmacht</p>		<p>2015 hat ergeben, dass keine Brut-, Nist-, Ruhe- oder Überwinterungsstätten sogenannter planungsrelevanter Arten im Plangebiet vorhanden sind. Der Gutachter stellte fest, dass im Plangebiet eine Bruthöhle in einer abgestorbenen Pappel durch einen Star besetzt war und stellte die Brut eines Gimpels in vorhandenen Kiefern mit Brombeergebüsch fest. Der Gimpel gilt gemäß der Roten Liste der Kölner Bucht als gefährdet, ist in der Roten Liste NRW jedoch nicht als gefährdet eingestuft. Der Star ist in der Vorwarnliste der Roten Liste der Kölner Bucht eingetragen.</p> <p>Weiterhin wurde die Zwergfledermaus jugend beobachtet (planungsrelevante Art). Die drei genannten Arten können in die angrenzende Siedlungsfläche bzw. angrenzende Grün- und Freiflächen ausweisen, um die im Plangebiet wegfallenden Biotopfunktionen an anderer Stelle zu besetzen. Zusätzlich wird der Bereich der Kiefern mit Brombeersträuchern als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, so dass (theoretisch) der Brutplatz des Gimpels erhalten bleibt. Entsprechend sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes erforderlich. Zur Vermeidung des Tötungsverbots wildlebender Vogelarten wird eine terminierte Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln – also im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar – in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Als freiwillige Maßnahme schlägt der Gutachter das Anbringen von drei Staren- und sechs Fledermauskästen an den verbleibenden Bestandsbäumen vor. Diese Maßnahme ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich und wird daher nicht verbindlich geregelt.</p> <p>Der in der Einwendung genannte Grünspecht ist zwar streng geschützt, gilt aber nicht als planungsrelevante Art. Die Turteltaube als planungsrelevante Art wurde im Rahmen des Gutachtens nicht festgestellt. Sie kommt grundsätzlich extrem selten in geschlossenen Siedlungsgebieten vor, sondern eher in größeren Parks oder Friedhöfen. Sie benötigt struk-</p>

Bebauungsplan Arbeitstitel: Arnikaweg in Köln-Merheim

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben / Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>turreiche Gehölzbestände zur Brut und ebenso strukturreiche Offenlandlebensräume für die Nahrungssuche. Zumindest Letzteres kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Aufgrund der Ähnlichkeit mit anderen Taubenarten (etwa mit einer Ringeltaube) wird eine Verwechslung vermutet.</p>
2.3		<p>Grüne Lunge Forderung des Erhalts der "letzten grünen Lunge" als Raum mit Aufenthaltsqualität in einem ohnehin schon durch erhebliche Lärmemissionen belasteten Umfeld (Anlieferung Kaufland, Fluglärm, Rettungswagen des nahen Klinikums) und als Rückzugsort im sonst dicht bebauten Neubaugebiet ohne größere zusammenhängende Grünflächen</p>	nein	<p>Bei der beschriebenen unbebauten Fläche handelt es sich um ein Privatgrundstück und keine öffentliche Grünfläche. Die öffentliche Zugänglichkeit der Fläche sowie ihre genannte Funktion als Aufenthaltsfläche können daher nicht gesichert werden. Zudem ist die Fläche bereits im rechtskräftigen B-Plan Nr. 74459/07 als Baugebiet festgesetzt, was den Anwohnern der im selben Bebauungsplan festgesetzten Bebauung vor Einzug hätte bekannt sein müssen. Im Rahmen dieses Bebauungsplans wurden in der Siedlung "Merheimer Gärten" mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt, die eine vergleichsweise gute Versorgung des Wohngebietes mit Freiflächen gewährleisten.</p> <p>Die genannte Lärmbelastung, insbesondere durch die Anlieferung des Kaufland-Marktes, wird für die Anwohner der bestehenden U-förmigen Bebauung durch die Neubebauung gemindert, da diese als Schallschutz für den Blockinnenbereich fungiert.</p> <p>Nicht zuletzt ist mit dem Vorhaben nach dem Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" eine aus ökologischen und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten sinnvolle städtebauliche Maßnahme verbunden, die zu einem Erhalt wertvoller Freiflächen im Außenbereich beiträgt.</p>
2.4		<p>Stellplätze Hinweis, dass für ca. 60 Wohneinheiten lediglich 51 Stellplätze vorgesehen sind – das Parkplatzangebot in der Gegend ist jedoch bereits vollständig ausgelastet</p>	Kenntnisnahme	<p>Gemäß dem Einleitungsbeschluss sind insgesamt 54 Stellplätzen vorzusehen, wobei 3 davon oberirdisch anzuordnen sind. Von den 54 Stellplätzen sind 3 Stellplätze als Carsharing-Plätze auszuweisen. Der Stellplatzschlüssel liegt somit über dem im Planwirkungsbereich aufgrund der gu-</p>

Bebauungsplan Arbeitstitel: Arnikaweg in Köln-Merheim

Lfd. Nr.	Datum Anschreiben / Eingangsdatum	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>ten ÖPNV-Anbindung gültigen reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,75 Stellplätzen pro Wohneinheit. Ebenfalls zur Optimierung der Stellplatzsituation sollen die 3 Carsharing-Plätze beitragen. Laut einer aktuellen Studie zum stationsbasierten Carsharing kann ein Carsharing-Fahrzeug bis zu zehn private PKW ersetzen (Studie des Bundesverband Carsharing e.V. in Zusammenarbeit mit der Universität Kassel, Fachgebiet Verkehrsplanung und Verkehrssysteme, 2012).</p> <p>Der häufig geforderte Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit ist vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Fläche unrealistisch. Eine Tiefgaragenlösung mit einem Doppelparksystem wäre mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden. Zudem wird es sich bei ca. 30 Prozent der Wohnungen um kleine Wohnungen handeln, deren Bewohner voraussichtlich weniger Stellplätze benötigen.</p> <p>In der Bezirksvertretung (BV) und im Stadtentwicklungsausschuss (StEA) hat es eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema der Stellplätze gegeben. Es wurden verschiedene Bebauungsvarianten mit jeweils unterschiedlichen Stellplatzzahlen diskutiert. Um einen Beitrag zur Verbesserung der Parkplatzsituation im Stadtteil zu leisten, wurde im Beschluss über die Bebauungsvariante A ergänzt, dass – statt den zunächst vorgesehenen 43 Tiefgaragenstellplätzen – die o.g. Stellplatzzahl realisiert werden soll.</p>