

Darstellung und Bewertung der zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 74455/03 –Arbeitstitel: Arnikaweg in Köln-Merheim– fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde am 16.12.2015 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus, Köln-Deutz) vom 07.01. bis zum 08.02.2016 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden die Inhalte der Stellungnahme sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme verwiesen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Lfd. Nr.	Verfasser / Datum (Eingang)	Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung
1	IHK - Industrie- u. Handelskammer zu Köln/ 07.01.2016	<p>Abstimmung mit Einzelhandelsunternehmen</p> <p>Der Eingeber stellt dar, dass es sich beim Vorhaben um eine an ein Einzelhandelsunternehmen in Köln-Merheim heranrückende Wohnbebauung handelt. Er verweist auf die Stellungnahme vom 24.07.2015, in der angeregt wurde, den Kontakt mit dem Unternehmen aufzunehmen, um den Immissionskonflikt im Vorfeld zu besprechen. Der Eingeber äußert sein Bedauern, darüber, dass dies gemäß Nachfrage beim Objektbetreuer bisher nicht erfolgt ist.</p>	<p><i>Entscheidung durch den Rat:</i> <i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Die Vorhabenträgerin und das Einzelhandelsunternehmen tauschen sich bereits seit Juli 2015 über die Inhalte des Planverfahrens aus. Im Dezember 2015 hat ein gemeinsamer Besprechungstermin stattgefunden, ein gemeinsamer Ortstermin fand im Januar 2016 statt. Im Rahmen der Gespräche wurde über die Möglichkeiten der Ansiedlung des Planvorhabens und eines störungsfreien Betriebs des Einzelhandelsunternehmens gesprochen. Die dafür erforderlichen Maßnahmen wurden mit der Unterstützung eines Schallgutachters untersucht. Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand am Parkdeck sowie einer Umstrukturierung der Nachtanlieferung kann sichergestellt werden, dass die MI-Werte am Tag und in der Nacht eingehalten werden. An diesen Werten musste sich das Unternehmen bereits aufgrund des Bebauungsplanes 74459/07 –Arbeitstitel: Madausstraße in Köln-Merheim– vom 07.07.2003 orientieren. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) fest.</p>

ANLAGE 2
0878-2016

Lfd. Nr.	Verfasser / Datum (Eingang)	Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung
2 2.1	N.N. / 02.02.2016	<p>Lärmkonflikt Der Eingeber begrüßt es, dass der Bitte aus dem Schreiben vom 21.05.2015 nach der Beauftragung eines Immissionsgutachtens nachgekommen wurde.</p> <p>Der Eingeber stellt dar, dass mit dem Bebauungsplanentwurf ein Teilbereich der bisher als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Fläche künftig mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) überplant werden soll. Nach seiner Beschreibung bestätigt das Gutachten, dass durch die an den Markt heranrückende Wohnbebauung Spannungen ausgelöst werden, die mit dem Betrieb des SB-Warenhauses nicht verträglich im Sinne der BauNVO in Einklang zu bringen sind. Lärmbeschwerden der Bewohner sind vorprogrammiert. Als eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb erwartet der Eingeber, dass er aus dem Gebot der Rücksichtnahme vor einer heranrückenden Wohnbebauung geschützt wird.</p> <p>Der Eingeber schildert, dass von Seiten des Vorhabenträgers zwischenzeitlich Kontakt aufgenommen wurde, um eine Lösung des o.g. Problems zu suchen. Solange keine endgültige Lösung des Konfliktes für alle Beteiligten vorliegt, kann seitens des Eingebers dem Bebauungsplanverfahren nicht zugestimmt werden. Für den Fall, dass ein gemeinsames Ergebnis erzielt wird, würde er das Stadtplanungsamt umgehend hierüber informieren.</p> <p>Der Eingeber weist ausdrücklich darauf hin, dass alle Schallschutzmaßnahmen, die aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung erforderlich werden, unabhängig von der planungsrechtlichen Einstufung, ausschließlich vom Vorhabenträger zu realisieren sind.</p>	<p><i>Entscheidung durch den Rat: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</i></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat nicht das Ziel, ein allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Der Schutzanspruch der künftigen Wohnbebauung orientiert sich an den für Mischgebiete geltenden Richtwerten. Das bedeutet, dass mit der geplanten Ansiedlung einer Wohnnutzung keine Einschränkungen für das SB-Warenhaus zu befürchten sind, die sich nicht bereits aus dem bestehenden Planungsrecht ergeben (der Bebauungsplanes 74459/07 –Arbeitstitel: Madausstraße in Köln-Merheim– vom 07.07.2003 setzt ein Mischgebiet fest). Dies gilt ebenso für geplante Betriebserweiterungen.</p> <p>Das SB-Warenhaus und die Vorhabenträgerin hatten sich bereits frühzeitig dazu entschlossen gemeinsam zu prüfen, wie die aktuellen Betriebsabläufe der Filiale fortgeführt werden können und andererseits die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (MI) am geplanten Vorhaben eingehalten werden können. Hintergrund dieses Ansatzes war der Umstand, dass das Unternehmen aktuell die im Jahr 2005 genehmigten Immissionswerte im Bezug auf das Vorhabengrundstück und die Nachbarschaft überschreitet.</p> <p>Im Rahmen einer Zählung der tatsächlichen Pkw-Bewegungen auf dem Parkdeck des SB-Warenhauses wurden die relevanten Daten für eine ergänzende schallschutztechnische Untersuchung ermittelt. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, dass die Einhaltung der erforderlichen MI-Werte zur Tag- und Nachtzeit an dem Plangebäude sichergestellt werden können, wenn ein baulicher Schallschutz (Schallschutzwand) auf dem Parkdeck errichtet wird und eine Reduzierung des bisherigen Umfangs der Nachtanlieferung erfolgt.</p> <p>Die Vorhabenträgerin und das SB-Warenhaus haben sich daher im Verlauf des Planverfahrens durch Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung darauf verständigt, die vom Schallgutachter vorgeschlagenen Maßnahmen auf dem Grundstück der Filiale umzusetzen. Auf diese Weise konnte eine einvernehmliche Lösung des Lärmkonfliktes herbeigeführt und ein einvernehmliches nachbarschaftliches Nebeneinander sichergestellt werden.</p>

Lfd. Nr.	Verfasser / Datum (Eingang)	Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung
2.2		<p>Stellplätze Der Eingeber merkt an, dass im Rahmen des Vorhabens nicht für alle Wohneinheiten Stellplätze eingeplant sind und der schon vorhandene Parkraumangel im Stadtgebiet dadurch noch verschärft wird. Er hält es daher für dringend erforderlich sicherzustellen, dass der enge Straßenraum des Arnikawegs, der heute bereits mit einem Halteverbot belegt ist, auch in Zukunft entsprechend beschildert bleibt und die Rangierflächen des Anlieferbereichs des Eingebers von den zukünftigen Anwohnern nicht zugeparkt werden.</p>	<p><i>Entscheidung durch den Rat: Der Stellungnahme wird gefolgt.</i></p> <p>Die Parkregelung im öffentlichen Straßenraum ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Anlieferung/Zufahrt zum SB-Warenhaus soll auch zukünftig nicht durch parkende Autos behindert werden.</p>