

Darstellung und Bewertung der zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 62459/03, Arbeitstitel: Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf, eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 05.10.2016 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 13.10. bis 14.11.2016 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind fünf Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und fortlaufend nummeriert (B1 bis B5). Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie die Entscheidung durch den Rat dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Entscheidung durch den Rat verwiesen.

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

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
B1	Angeregt wird der Erhalt eines Weges zur Bewirtschaftung der Grundstücke Vitalisstraße 369 bis 379 mit einer Anbindung an die Vitalisstraße. Alternativ wäre die Anbindung an die Josef-Lammerting-Allee zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der angesprochene Weg liegt außerhalb des Plangebiets an der südöstlichen Rückseite der Wohnbaugrundstücke Vitalisstraße 369 bis 379 und endete im Süden an der Parzelle 188/9, die bis zur öffentlichen Verkehrsfläche der Vitalisstraße reicht und nicht Bestandteil des Plangebietes ist. Insofern trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, die eine weitere Nutzung des Weges und Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche beeinträchtigen. Diese Parzelle weist eine Breite von 1,5 m aus. Eine Anbindung an die Josef-Lammerting-Allee ist somit nicht erforderlich.
B2	I Unzulässige Verfahrensart 1. Unzulässiges Verfahren nach § 13a BauGB Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt werden könne. Dies sei unzulässig. Die Bebauungsplanbegründung stelle unzutreffend auf die Wie-	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	I Zulässiges Verfahren Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62459/03, Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist zulässig.

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>dernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen ab. Die fehlerhafte Anwendung des § 13a BauGB habe zur Folge, dass die nach § 2 Abs. 4 BauGB notwendige Umweltprüfung nicht durchgeführt wurde. Die Umweltprüfung sei auch auf Grund der im Plangebiet in den Bestandsgebäuden existierenden Fledermäuse und möglicherweise zu schützenden Arten zwingend erforderlich.</p>		<p>1. Zulässiges Verfahren nach § 13a BauGB Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dienen. Dies gilt unabhängig von der vorherigen Nutzung.</p> <p>In Betracht kommen neben im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne von § 34 BauGB auch Gebiete, in denen Flächen innerhalb von bebauten Siedlungsbereichen aufgrund von geänderten städtebaulichen Zielsetzungen notwendige Anpassungsmaßnahmen des Planungsrechts durchgeführt werden sollen.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Siedlungsbereichs und ist weitgehend bebaut. Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 62459/03 „Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf“ setzt entlang der Vitalisstraße ein allgemeines Wohngebiet und im übrigen Planbereich Gewerbegebiet fest. Im südlichen Teil der Gewerbegebietsflächen konnte bisher nur ein Teil der entsprechenden Nutzung realisiert werden. Durch die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes soll dem hohen Wohnraumbedarf der Stadt Köln Rechnung getragen werden. Über eine neue Zonierung des Plangebiets sollen daher Teile der untergenutzten Flächen für eine Wohn-, Misch und eingeschränkte Gewerbegebietsnutzung zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich demnach um eine Änderung des Bebauungsplanes infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen zum Umbau eines vorhandenen Ortsteils. Der Bebauungsplan sieht die Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine Nachverdichtung vor, die der Innenentwicklung dient, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne von § 13a BauGB vorliegen und entgegen der Auffassung der Einwenderin eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Daran ändert auch nicht die unbegründet dargelegte Behauptung, dass in den Bestandsgebäuden Fledermäuse existieren würden und möglicherweise das Vorhandensein von zu schützenden Arten eine Umweltprüfung zwingend erforderlich machten.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Eine im Mai 2014 im Rahmen einer Artenschutzprüfung durchgeführte Ortsbegehung kommt zu dem Ergebnis, dass nach fachlicher Einschätzung im Gebäudebestand des Bebauungsplangebietes keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen vorkommen. Eine Wochenstuben- oder Winterquartiernutzung wird ausgeschlossen. Ein Vorkommen von Reptilienarten im Plangebiet kann in Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen werden. Bei der Ortsbesichtigung wurden im Bebauungsplangebiet wenige siedlungstypische Vogelarten vorgefunden. Planungsrelevante Vogelarten wurden nicht festgestellt. Daten Dritter zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen nicht vor.</p>
	<p>2. Annahme eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan Die Planungsträgerin sei ursprünglich von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB ausgegangen. Die Einbindung der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zeige dies ebenso wie die Beauftragung der notwendigen Gutachten im Auftrag einzelner Eigentümer. In der Folge seien auch nur die Interessen Einzelner in der Planung berücksichtigt worden.</p>		<p>2. Berücksichtigung von Interessen Einzelner Ein Abwägungsfehler aufgrund einer einseitigen Berücksichtigung der Interessen einzelner Grundstückseigentümer besteht nicht. Dass die Belange der Einwenderin gesehen und berücksichtigt wurden, belegt Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen, wodurch ein Geh- und Fahrrecht unterhalb der Geländeoberfläche zugunsten der Grundstücke der Einwenderin eingeräumt wird. Auch wurden im Übrigen die für das Planverfahren erforderlichen Gutachten eingeholt.</p>
	<p>II Unzureichende Erschließung im Plangebiet Die geplante Erschließung, insbesondere der Grundstücke der Einwenderin seien unzureichend, rechtlich fehlerhaft und faktisch in dieser Form nicht möglich. Die heutige Erschließung erfolge über die Vitalisstraße.</p> <p>Der Stadtentwicklungsausschuss habe am 22.01.2015 die Josef-Lammerting-Allee als Gewerbestraße qualifiziert. Er habe angeregt, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Konflikten aus den bestehenden und zukünftigen Nutzungsansprüchen die wohn- und gewerbebezogenen Verkehre getrennt werden. Das Wohnquartier solle über die</p>		<p>II Erschließung des Plangebietes Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet ist ausreichend gesichert.</p> <p>Für Fußgänger und Radfahrer ist die Möglichkeit der Erschließung über die beiden bestehenden Zufahrtsbereiche an der Vitalisstraße gegeben. Für das Allgemeine Wohngebiet sieht der Entwurf die Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr über die von der Josef-Lammerting-Allee abzweigende private Erschließungsstraße (Planstraße 2) vor.</p> <p>1. Gewerbestraße In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 22.01.2015 wurde lediglich die Frage aufgeworfen, ob bezüglich der verkehrlichen Erschließung die bereits am 12.12.2013 beschlossene ausschließliche Erschließung über die Planstraße 2 und im weiteren über die Josef-Lammerting-Allee geändert werden müsse. Diese Frage wurde aufgeworfen, weil sich</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>Vitalisstraße erschlossen werden. Wie die Verkehrsuntersuchung zeige, sei eine Erschließung des allgemeinen Wohngebietes ohne weiteres möglich und würde nur zu einer moderaten Steigerung der Belastung führen.</p> <p>Es wäre keine ordnungsgemäße Erschließung gewährleistet, da eine Verkehrserschließung für alle Grundstücke von der Josef-Lammerting-Allee und Planstraße 2 vorgesehen sei. Die Grundstücke der Einwenderin sollen als Geh- und Fahrrecht unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb einer Tiefgarage erfolgen. Insofern wäre eine Erschließung des Grundstücks nur nach Einigung mit der Eigentümerin der angrenzenden Grundstücke möglich, was nicht in Aussicht stehen würde. Die Erschließung der Einwenderin sei nicht gesichert.</p>		<p>beide Straßen im privaten Besitz befanden und der Grundstückseigentümer sich bisher einer Übertragung der Flächen ins Eigentum der Stadt Köln verweigerte. Insoweit handelte es sich nicht um einen Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses, sondern um eine Mitteilung der Verwaltung. Zwischenzeitlich hat sich jedoch der Grundstückseigentümer vertraglich verpflichtet die Erschließungsflächen nach den Vorgaben der Stadt Köln zu übertragen, so dass eine erneute Beratung im Stadtentwicklungsausschluss hinfällig wurde und es bei der beschlossenen Erschließung über die Planstraße 2 und die Josef-Lammerting-Allee bleibt.</p> <p>2. Erschließung über Josef-Lammerting-Allee und Planstraße 2 Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist grundsätzlich von beiden Seiten planbar. Aus rechtlicher Sicht wäre sowohl die Erschließung über die Vitalisstraße als auch, wie im Planentwurf vorgesehen, über die Josef-Lammerting-Allee und die Planstraße 2 möglich gewesen. Die Entscheidung für eine Alternative steht dabei im Planungsermessen der Gemeinde. Es handelt sich um eine reine Abwägungsentscheidung.</p> <p>a) Allgemein Im Rahmen der Abwägung aller relevanten Umstände sprechen die besseren Gründe für eine Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets über die von der Josef-Lammerting-Allee abzweigende Planstraße 2.</p> <p>Die Entscheidung dient in erster Linie dem Schutz der Bewohner entlang der Vitalisstraße. Zwar erfolgt die bisherige Erschließung der Grundstücke auch teilweise über die bestehenden Zufahrtsbereiche in der Vitalisstraße, durch die neue Nutzung entsteht allerdings ein wesentlich höheres Störpotenzial. Die bisherige Erschließung über die Vitalisstraße zu den derzeit bestehenden Gewerbeflächen wird lediglich extensiv genutzt. Im Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes sollen ca. 100 Wohneinheiten mit ungefähr 70 Stellplätzen entstehen. Eine Erhöhung der Fahrbewegungen führt grundsätzlich auch zu einer Erhöhung des Störpotenzials.</p> <p>Aus diesem Grund wurde die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets über die Josef-Lammerting-Allee und die Planstraße 2 bevorzugt. Eine Störung der vorhandenen Wohnnutzung kann so vermieden werden.</p>

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>aa) Keine Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage Es sei keine Gemeinschaftstiefgarage nach § 9 Absatz 1 Nummer 22 BauGB festgesetzt. Die Erschließung des Grundstücks der Einwenderin unterhalb der Geländeoberfläche sei daher nicht gesichert. Zudem liege ein Fall der Plan-divergenz vor, da in der Planbegründung von einer Gemein-schaftstiefgarage die Rede sei; eine solche jedoch nicht festgesetzt worden sei.</p>		<p>Diese Lösung führt zudem zu einer gewünschten Entlastung der Vitalis-straße. Nicht nur aus verkehrlicher Sicht, sondern auch unter optischen Gesichtspunkten entspricht dies den Zielvorstellungen der bereits erfolgten Umgestaltungsmaßnahmen. Während die Tiefgarageneinfahrt in den hinteren Bereich des Plangebiets verlegt wird, kann die vorhandene Zufahrt zwischen den Gebäuden Vitalisstraße 361 und 365 mit viel Platz für die Fußgänger und Fahrradfahrer eingerichtet werden.</p> <p>Diese Struktur verdeutlicht das städtebauliche Konzept des geplanten All-gemeinen Wohngebiets. Innerhalb des Gebiets sollen Stellplätze nur un-terhalb der Geländeoberfläche zulässig sein, da die Freiflächen des Quar-tiers vom motorisierten Individualverkehr zur Erhöhung der Aufenthaltsqua-lität freigehalten werden sollen.</p> <p>b) Berücksichtigung der Interessen der Eigentümerin der Flurstücke 1508 und 1544 Auch die Interessen der Eigentümerin der Flurstücke 1508 und 1544, Flur 77, Gemarkung Müngersdorf in Köln, sind bei der Abwägung ausreichend berücksichtigt.</p> <p>aa) Keine Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage Aufgrund der Freihaltung des Wohnquartiers von motorisierten Individual-verkehr sollen Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sein. Die Erschließung aller Grundstücke im Planungsbereich für das Wohnquartier erfolgt mithin über eine gemeinsame Tiefgarageneinfahrt. Zu diesem Zweck wurden im Planentwurf Flächen festgesetzt (TG), unter de-nen Tiefgaragen errichtet werden können und tatsächlich auch errichtet werden. Diese Flächen umfassen alle der im Entwurf zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke, auch die Flurstücke 1508 und 1544, Flur 77, Gemarkung Müngersdorf.</p> <p>Die Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage im Sinne von § 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB ist nicht erforderlich. Die Festsetzung von Gemeinschaftsan-lagen im Sinne der Vorschrift dient der Errichtung bestimmter Anlagen für einen bestimmten Benutzerkreis an einem konzentrierten Standort, die sonst verteilt auf den einzelnen Grundstücken errichtet werden müssten.</p>

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>bb) Keine gesicherte Erschließung der Flurstücke 1508 und 1544 Für die wege- bzw. straßenmäßige Erschließung wäre allgemein zu fordern, dass das Baugrundstück einen gesicherten Zugang zu einer öffentlichen Straße habe. Eine Erschließung sei nicht gesichert, wenn beispielsweise der Pkw-Stellplatz nur über einen fremden Grundstücksstreifen angefahren werden könne. Sie sei auch deshalb nicht gesichert, da die Erschließung ausschließlich durch die unterhalb der Geländeoberfläche liegende Tiefgarage erfolgen soll.</p> <p>Es wäre daher erforderlich, eine Verkehrserschließung der im rückwärtigen Bereich liegenden Grundstücke durch Festsetzung einer weiteren Verkehrsfläche zu sichern. Andernfalls entstände eine nicht nutzbare Grundstücksinsel.</p>		<p>Gemeinschaftsgaragen sind insbesondere erforderlich, wenn die Anlagen von Stellplätzen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem Grundstück in dessen Nähe als Einzelanlage nicht möglich oder nicht rechtlich zulässig sind.</p> <p>Auch die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62459/03, Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf zielt nicht auf die Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ab. Das vorgesehene städtebauliche Konzept sieht lediglich eine gemeinsame Tiefgarage mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt vor, um die oberirdischen Freiflächen im Wohnquartier zu schonen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch eine Reduzierung der Zufahrten zu erhöhen.</p> <p>bb) Gesicherte Erschließung der Flurstücke 1508 und 1544 Die Erschließung der im Planentwurf zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke 1508 und 1544, Flur 77, Gemarkung Müngersdorf, ist im planungsrechtlichen Sinne gesichert. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist über den bestehenden Zufahrtsbereich zwischen den Häusern Vitalisstraße 361 und 365 gegeben. Im Planentwurf ist die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts zu Gunsten der Allgemeinheit gem. § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB auf dieser Fläche (GF 1) vorgesehen.</p> <p>Für den motorisierten Individualverkehr sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Von dieser Regelung sind Fahrzeuge der Ver- und Entsorgungsträger sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ausgenommen. Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die von der Josef-Lammerting-Allee abzweigende Erschließungsstraße (Planstraße 2), so dass die Einwanderin diese Zuwege nutzen kann.(1) Erschließung über Josef-Lammerting-Allee und Planstraße 2.</p> <p>Bei der Josef-Lammerting-Allee handelt es sich zurzeit noch um eine Privatstraße. Der Eigentümer der Privatstraße hat sich jedoch vertraglich verpflichtet die Straße öffentlich zu widmen. Bis zur öffentlichen Widmung besteht die Verpflichtung des Eigentümers die Josef-Lammerting-Allee mit einem Geh- und Fahrrecht u.a. zugunsten der Flurstücke 1508 und 1544,</p>

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Flur 77, Gemarkung Müngersdorf, zu belasten. Die Grunddienstbarkeiten sind bereits im Grundbuch eingetragen.</p> <p>Die Planstraße 2 ist im Bebauungsplanentwurf als private Erschließungsstraße festgesetzt. Die Festsetzung folgt aus der privaten Funktion der Straße, als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Sie dient der Erschließung für das zukünftige Allgemeine Wohngebiet sowie für das bestehende Parkhaus und die nördlich gelegenen Bürogebäude. Durch eine Grunddienstbarkeit wird die Erschließung sichergestellt. Die durch die Grunddienstbarkeit gesicherte Verbindung des Plangebietes genügt den Anforderungen an eine Erschließung im bauplanungsrechtlichen Sinne. Insoweit wird auf das Urteil des OVG Mecklenburg-Vorpommern vom 21.05.2008 (3 K 25/07) so- wie vom Bundesverwaltungsgericht vom 03.05.1988 (4 C 54/58) verwiesen. Das letztere Urteil findet vorliegend im Wege des Erst-Recht Schlusses Anwendung, da es zur Erschließung im Wege der Baugenehmigung erging und eine durch eine Grunddienstbarkeit gesicherte Erschließung erst recht im planungsrechtlichen Sinne erfolgen darf.</p> <p>(2) Festgesetztes Geh- und Fahrrecht im Sinne von § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB Bei den zur Bebauung vorgesehenen Flurstücken 1508 und 1544, Flur 77, Gemarkung Müngersdorf handelt es sich um sog. „Inselgrundstücke“, die nicht an eine öffentliche oder private Verkehrsfläche angrenzen. Von der Planstraße 2 aus ist die Erschließung dieser Grundstücke über ein im Sinne von § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB festgesetztes Geh- und Fahrrecht unterhalb der Geländeoberfläche sichergestellt. Das Recht wird durch Bestellung und Eintragung einer (öffentlich-rechtlichen) Baulast begründet und im Einzelnen genau bestimmt. Die Festsetzung im Sinne von § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB ist die Grundlage, für die privatrechtliche Begründung eines solchen Rechtes.</p> <p>Auch wenn diese Rechte noch nicht begründet sind, hindert die Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB den Eigentümer daran, dass zu belastende Grundstück in einer Weise zu nutzen, die die geplante Ausübung des noch zu begründenden Rechts behindert oder unmöglich macht.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>c) Verletzung des Bestimmtheitsgebotes Bebauungspläne unterlägen als Satzungen dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot. Sie müssten daher in ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen so bestimmt sein, dass ihnen unmissverständlich zu entnehmen ist, welche Regelungen sie treffen. Das unter Ziffer 7 festgesetzte Geh- und Fahrrecht unterhalb der Geländeoberfläche sei zu unbestimmt. Es lasse nicht erkennen, in welcher Tiefe und – da unterhalb der Geländeoberfläche – auch bis zu welcher Höhe es festgesetzt sei.</p>		<p>Die Baugenehmigungsbehörde muss demnach Bauanträge, die eine das künftige Recht beeinträchtigende Nutzung vorsehen, ablehnen. Die Festsetzung ist zudem drittschützend, wenn sie nicht zugunsten der Allgemeinheit erfolgt.</p> <p>Der Begünstigte kann gegen eine Baugenehmigung, die das zu seinen Gunsten festgesetzte Wegerecht behindert oder unmöglich macht vorgehen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde der Antrag auf Eintragung einer Baulast gestellt.</p> <p>c) Einhaltung des Bestimmtheitsgebots Die Festsetzung im Sinne von § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB ist inhaltlich ausreichend bestimmt. Die in Anspruch genommene Fläche ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planentwurfs (GF 2). Nach § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 BauGB ist die Lage des Geh- und Fahrrechts unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Inhaltlich handelt es sich nach den Festsetzungen um ein Geh- und ein Fahrrecht. Als begünstigte Grundstücke sind in der Festsetzung die Flurstücke 1508 und 1544, der Gemarkung Müngersdorf, Flur 77 angegeben. Aus dem Umfang der Festsetzungen und den weiteren Umständen ergibt sich eine eindeutige Bestimmbarkeit des Geh- und Fahrrechts. Hingegen ist nicht erforderlich, dass die Festsetzung bereits detaillierte Angaben über die exakte Tiefe enthält, da hierdurch schon ein Vorgriff stattfindet. Die Festsetzung soll nur in einem Maß konkretisieren, das für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die weiteren Einzelheiten bedürfen der Klärung im Rahmen des Vollzugs der Festsetzung. Insoweit wird auf den Beschluss des BVerwG vom 18.12.1987 (4 NB 2/87) verwiesen.</p> <p>Die Erschließung der Flurstücke 1508 und 1544, der Gemarkung Müngersdorf, Flur 77 ist planungsrechtlich gesichert. Die Interessen der Eigentümerin der Grundstücke wurden ausreichend berücksichtigt.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>d) Fehlende notwendige Festsetzung hinsichtlich der Planstraße 2 und Josef-Lammerting-Allee Die Planstraße 2 ist als private Verkehrsfläche festgesetzt. Auch für das Grundstück der Einwenderin sei ein Fahr- und Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit fest zu setzen und zwar unabhängig davon, ob bereits eine Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück eingetragen sei. Dies diene der planungsrechtlichen d. h. öffentlich-rechtlichen Absicherung. Die Josef-Lammerting-Allee hätte als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden müssen, um eine Erschließung zu gewährleisten. Auch aus diesem Grund sei die Erschließung der Einwenderin nicht gesichert.</p>		<p>Die Entscheidung zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets über die Josef- Lammerting-Allee und die Planstraße 2 wurde im Ergebnis abwägungsfehlerfrei getroffen.</p> <p>d) Ausreichende Festsetzung der Planstraße 2 Bei der Planstraße 2 handelt es sich um eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. Eine private Verkehrsfläche dient, wie eine öffentliche Verkehrsfläche, der Erschließung von Grundstücken und ist geeignet neben Fußgängern und Radfahrern auch den motorisierten Verkehr aufzunehmen. Die Planstraße 2 dient ausschließlich der Erschließung des Wohn- und des Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereiches sowie des gewerblich geprägten angrenzenden Standortes. Diese Verkehrsfläche kann sowohl von den Bewohnern und Nutzern der Baugebiete sowie deren Besucher zu jeder Zeit und uneingeschränkt genutzt werden. Hierzu besteht eine eingetragene Grunddienstbarkeit für die Grundstücke im B-Planänderungsgebiet, die Nutzung und somit die Erschließung sicherstellt. Einer zusätzlichen Einbindung der Josef-Lammerting-Allee als öffentliche Verkehrsfläche in den Bebauungsplan bedurfte es somit nicht.</p>
	<p>III Verstoß gegen eine geordnete städtebauliche Entwicklung Bebauungspläne dürfen nur aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sei. Da die notwendige Erschließung der Grundstücke der Einwenderin nicht gesichert sei, entstünde eine nicht nutzbare Insel. Eine solche Planung wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar und erzeuge einen städtebaulichen Missstand. Der Bebauungsplan sei wegen Funktionslosigkeit unwirksam. Eine Änderung dieses Zustandes durch eine privatrechtliche Einigung</p>		<p>III Städtebauliche Entwicklung Die Erschließung der Grundstücke der Einwenderin ist gesichert. Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen. Insofern wird mit der Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet. Ein städtebaulicher Missstand entsteht somit nicht.</p> <p>Eine oberirdische Erschließung über die nördlich gelegene Verkehrsfläche, die bereits im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes liegt, kommt nicht in Betracht. Zwar setzt dieser Bebauungsplan angrenzend an die Grundstücke der Einwenderin ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Anliegern fest. Aber festgesetzt ist zusätzlich</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>der Grundstückseigentümer könne im Bebauungsplanverfahren nicht vorausgesetzt werden, so dass der Entwurf der 2. Änderung fehlerhaft sei. Es sei mithin notwendig, die Verkehrserschließung der Grundstücke der Einwenderin über die Vitalisstraße oder eine zusätzliche oberhalb der Geländefläche mittig im Plangebiet verlaufende Verkehrsfläche zu erschließen, die sodann entweder mit der Vitalisstraße oder mit der Josef-Lammerting-Allee verbunden werde.</p>		<p>dort auch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Aus der Begründung zu diesem Bebauungsplan Nr. 62459/03 in der 1. Änderung vom 21.06.2006 geht hervor, dass eine Überfahrt dieser festgesetzten Anpflanzfläche von der Plangeberin allerdings gerade ausgeschlossen werden sollte. Eine Befreiung hiervon kommt aufgrund dessen nicht in Betracht. Andere Erschließungsmöglichkeiten sind nicht ersichtlich.</p>
B3	<p>1. Höhe der Bauteile 1 – 8 Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses sei die erste Häuserzeile an der Vitalisstraße in reduzierter Höhenstaffelung zu bauen. Dies sei bei der aktuellen Planung nicht bei den Bauteilen 1 und 8 berücksichtigt. Diese Baukörper seien in geringem Abstand zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit vier Geschossen zulässig. Das Bauteil 1 könnte mit einer Wandhöhe von ca. 13 m über Grund errichtet werden. Diese Höhen seien mit einem Abstand von 9 m zur westlichen Grundstücksgrenze möglich. Eine deutliche Höhenstaffelung, wie sie zum Beispiel bei den Bauteilen 5 und 2 vorliegt, sei nicht erkennbar. Es gäbe keine zweite Reihe. Für das Bauteil 1 sei auch keine weitere Reduzierung im Bereich des obersten Geschosses gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 vorgesehen. Die Fortführung der bestehenden Struktur bzw. ein harmonischer Übergang sei nicht gewährleistet. Die geplante Wohnbebauung verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>	<p>1. Höhe der Bauteile Gegenüber dem ursprünglichen Konzept wurden die Höhen der geplanten Wohnbebauung reduziert. Alle Gebäude halten die Abstandflächenregelungen der BauO NRW ein. Das ursprüngliche Konzept im Vorfeld der Entscheidung der politischen Gremien sah für die Bauteile 5 -7 eine bis zu vier geschossige Bebauung vor; die Bauteile 1 und 8 wiesen eine drei bzw. vier geschossige Höhenentwicklung aus. Für die Bauteile 1 und 8 wurde anschließend eine zweistufige Abtreppung festgesetzt, für die Häuser (Bauteile) 5 bis 7 eine einstufige Abstaffelung. Für das Bauteil 1 wurde der Abstand des dreigeschossigen Gebäudeteils von 4 m auf 5 m vergrößert und für den viergeschossigen Teil von 7 m auf ca. 9 m vergrößert. Diese Gebäudehöhenrücknahmen reagieren auf die zweigeschossige Bebauung an der Vitalisstraße und setzen die Vorgabe der politischen Gremien um. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass der Vorentwurf, der der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss zu Grunde lag noch in sieben Bauteile gegliedert war. Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung in acht Bauteile vor. Der Entwurf sieht keine Reduzierung, wie sie unter den Textlichen Festsetzungen festgelegt wird vor; die Reduzierung erfolgt aufgrund der anderen Gebäudeausrichtung durch eine Abtreppung der Geschosshöhen.</p>
	<p>2. Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im WA Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im WA sei nicht eindeutig. Das vierte Geschoss als oberstes Geschoss müsse zurückgestaffelt sein und dürfe nur drei Viertel der Grundfläche der darunter liegenden Grundfläche betragen.</p>		<p>2. Festsetzung der Vollgeschosse Der B-Plan weist mit einer Festsetzung die Anzahl der Vollgeschosse ergänzt um eine Festsetzung zur Ausnutzung des obersten Geschosses aus. Ein weiterer ergänzender Ausschluss von Staffelgeschossen ist nicht erforderlich, da mit einer Höhenfestsetzung kein zusätzliches Staffelge-</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	Da vier Vollgeschosse festgesetzt seien sei oberhalb noch ein Staffelgeschoss zulässig. Es gäbe zusätzliche Höhenfestsetzungen. Dennoch wird eine eindeutige Formulierung für erforderlich gehalten.		schoß entsprechend der BauO NRW entstehen kann. Die Höhenfestsetzung erfasst das Gebäude unabhängig von der Fragestellung, ob diese Höhe mit Staffelgeschossen oder Vollgeschossen erreicht wird. Die Spielräume dieser Höhenfestsetzungen sind insoweit knapp bemessen, dass ein zusätzliches Staffelgeschoss oberhalb des maximal festgelegten Vollgeschosses nicht errichtet werden kann, wie von der Einwenderin befürchtet. Insofern bedarf es auch keiner ergänzenden Festsetzung mit einem Ausschluss von Staffelgeschossen.
B4	Es wird angeregt, dass nicht der im Plan erkennbare Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücken Richtung Vitalisstraße zugrunde gelegt werden soll, sondern die vorgeschriebene Abstandformel von $0,8 \times \text{Höhe}$ anzuwenden sei.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.	Entsprechend dem § 6 BauO NRW müssen die Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken nachgewiesen werden. Insofern wird die Anregung der Einwenderin im Rahmen der Prüfung der Baugenehmigungsunterlagen berücksichtigt.
B5	Die einseitige Ausrichtung an Investoreninteressen schaffe neue städtebauliche Konflikte und gefährde Arbeitsplätze. Sie weiche vom Konzept der Rahmenplanung ab.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	Mit dem Bebauungsplan wurden alle Belange in das Bauleitplanverfahren eingestellt. Der Rahmenplan von 2004 definierte eine Durchmischung von gewerblicher und Dienstleistungsnutzung. Eine Umsetzung war in den letzten Jahren nicht möglich, so dass der zentrale Bereich künftig eine Wohnnutzung ausweisen soll. Zur Stolberger Straße ist auch weiter eine gewerbliche und Mischnutzung geplant.
	<p>1. Ermittlungsdefizit Die Einwenderin betreibe auf dem Grundstück Stolberger Straße 351-353 einen Industriebetrieb. Es werde nicht auf die Art des Betriebes hingewiesen, der einen emittierenden Produktions- und Forschungsbetrieb mit der Vulkanisation von Kautschuk betreibe. Diese Tätigkeiten seien mit Lärm- und Geruchsbelästigungen verbunden. Es würden Angaben fehlen, dass das Werk als Standort einer Gummiwalzenfabrik in das Nutzungskonzept der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld aufgenommen wurde.</p>		<p>Zu 1. Ermittlungsdefizit In der Begründung zum B-Planentwurf wird auf den Industriebetrieb Stolberger Straße 351-353 hingewiesen. Über das Lärmgutachten wurde die Vorbelastung in das Bauleitplanverfahren eingestellt und ausreichend berücksichtigt. Weiterhin gibt es zu dieser Thematik eine weitere gutachterliche Kurzstellungnahme (Peutz Consult GmbH vom 17.02.2017), wonach die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen bereits durch näher gelegene Wohnbebauung tags und nachts begrenzt werden.</p> <p>Hinsichtlich der Gerüche gab es im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Hinweise durch das Umweltamt. Es liegt jedoch eine gutachterliche Stellungnahme (IMA Cologne GmbH vom 17.02.2017) vor, aus der sich ergibt, dass der Immissionswert auf Grundlage der Geruchsimmisionsrichtlinie eingehalten wird.</p>

Ver-fasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Die Angabe darüber, dass die Einwenderin Teil des Nutzungskonzepts ist, hat für die Abwägung der Belange nur dahingehend Bedeutung, dass die Immissionen im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen und das Gebot der Rücksichtnahme Berücksichtigung finden müssen. Insoweit wurde dieser Industriebetrieb ausreichend berücksichtigt.</p>
	<p>Die ausgeübte Tätigkeit sei der Abstandsklasse V der NRW Abstandliste von 2007 (Ifd. Nr. 138) zuzuordnen. Dies erfordere einen Abstand von 300 m zur Wohnbebauung. Die Entfernung zwischen dem Betrieb und der Wohnbebauung betrage an geringsten Stelle lediglich 130 m und bliebe somit hinter den Vorgaben des Abstandserlasses zurück.</p>		<p>Die Abstandsklasse V der NRW Abstandliste von 2007 (Ifd. Nr. 138) erfasst das Emissionsverhalten der Betriebe in einer typisierenden Betrachtungsweise. Es handelt sich hierbei um eine Handlungsanleitung und gerade um kein zwingend bindendes Regelwerk. Insoweit bedarf es für die Betrachtung möglicher Beeinträchtigungen immer einer Berücksichtigung des Einzelfalls. Diese ergibt hier keine Beeinträchtigungen.</p> <p>Zudem ist vorliegend die emittierende Anlage maßgeblich und nicht ein Gebäude, das z. B. keine bzw. nur in sehr geringem Maß Emissionen erzeugt, wie z. B. eine Bürogebäude. Selbst wenn man den Abstand zwischen der Grundstücksgrenze des Allgemeinen Wohngebietes und dem Betriebsgrundstück der Einwenderin ermittelt, ergibt sich ein Mindestabstand von ca. 186 m. Der Abstand zwischen der ersten Wohnbebauung und der emittierenden Anlage auf dem Grundstück beträgt hingegen ca. 302 m und hält den empfohlenen Abstand auf Grundlage des Abstandserlasses ein.</p> <p>Darüber hinaus existieren bereits empfindliche Wohnnutzungen, die den erforderlichen Abstand auf Grundlage des Erlasses nicht einhalten können. Die Wohnbebauung in der Linnicher Straße befindet sich in einer Entfernung von ca. ca. 182 m.</p>
	<p>Es fänden sich keine Angaben zu den Geruchsbelästigungen des neuen Wohngebietes. Es wird unterstellt, dass es keine Ermittlungen hierzu gegeben habe.</p>		<p>Es gibt eine gutachterliche Stellungnahme (IMA Cologne GmbH vom 17.02.2017) zu den Geruchsbeeinträchtigungen durch die Einwenderin. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionswert von 10 % der Jahresstunden auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie eingehalten wird.</p> <p>Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Wohnbebauung aufgrund der Windrichtung nicht vom Emissionsverhalten der Einwenderin betroffen ist. Zu mehr als der Hälfte der Jahresstunden liegt ein Wind mit einem Winke-</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			<p>Intervall von 145° vor. Bei einer üblichen Betriebszeit von jeweils 5 Stunden in einer 6-Tage Woche (basierend auf 17 % der Jahresstunden) wird der aufgrund der Geruchsimmisionsrichtlinie vorgegebene eingehaltene Wert nicht überschritten.</p> <p>Diese Berechnung gilt erst recht unter dem Gesichtspunkt, dass sie grundsätzlich für Abstände von weniger als 100 m Anwendung findet. Vorliegend beträgt der Abstand 302 m und damit erheblich mehr, sodass dies die Annahme rechtfertigt, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p> <p>Zudem sind bereits in der Planung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan offenbare Fenster in Richtung der emittierenden Einwenderin ausgeschlossen worden, sodass hier keine Beeinträchtigungen entstehen können.</p>
	<p>Des Weiteren wird unterstellt, dass es keine ausreichenden Ermittlungen zu den von dem Betrieb ausgehenden Geräuschemissionen gegeben habe. Ein diesbezüglicher Antrag nach Umweltinformationsgesetz NRW zu einem vorhandenen Lärmgutachten wurde durch das Stadtplanungsamt rechtswidrig verweigert; ein diesbezügliches Verwaltungsstreitverfahren sei anhängig.</p>		<p>Es gibt eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme (Peutz Consult GmbH vom 17.02.2017) zu den Lärmbeeinträchtigungen durch die Einwenderin. Diese Nachermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte an den überwiegenden Immissionsorten im WA und MI eingehalten werden. Es ergeben sich an keinem weiteren Immissionsort bzw. an keiner weiteren Fassade/Baugrenze Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm als bisher berücksichtigt. Dies gilt sowohl für das allgemeine Wohngebiet, das Mischgebiet und das Gewerbegebiet. Für die betroffenen Immissionsorte sieht der Bebauungsplan eine Grundrissorientierung vor, so dass notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen und sonstige Öffnungen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig sind. Des Weiteren werden Lärmeinträge durch vorhandene Gebäude, wie das Verwaltungsgebäude Stolberger Straße 374, wirksam abgeschirmt. Somit wurde der Nachweis geführt, dass die von dem Betrieb der Einwenderin ausgehenden Emissionen insoweit über die Festsetzungen ausreichend berücksichtigt worden sind.</p> <p>Aus dem Gutachten geht hervor, dass insbesondere der durch den Verkehr des Betriebs verursachte Lärm die vorgegebenen Richtwerte der TA Lärm einhält. Insoweit werden Schallschutzmaßnahmen wie etwa Schallschutzwände oder nicht offenbare Fenster vorausgesetzt. Entsprechendes bestätigt zudem die neuerliche Kurzstellungnahme der Peutz Consult GmbH vom 17.02.2017. Das Lärmgutachten zum Bebauungsplan war während der</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
			Auslegung einsehbar. Lediglich konnte zu dem angefragten Zeitpunkt nicht dem Wunsch entsprochen werden, das Gutachten an die Einwenderin zu versenden. Somit liegt kein Verstoß gegen die Pflichten des Stadtplanungsamtes vor.
	<p>2. Keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung Es bestünde ein Konflikt mit den Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Sie zielt auf die Entwicklung einer hoch verdichteten Wohnbebauung in einem eng umgrenzten Bereich ab, der weitgehend von gewerblichen Nutzungen umgeben sei und insofern eine Insellage innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes bilde.</p>		<p>Zu 2. Nachhaltige städtebauliche Entwicklung Der Wohnstandort stellt keine Insellage dar, da die Vitalisstraße durch Wohnbebauung geprägt ist. Auch die nur etwa 147 bzw. 182 m vom Betrieb der Einwenderin entfernte Wohnnutzung zeigt, dass keine strikte Trennung zwischen den Nutzungsarten vorgenommen wurde. Auch der ursprüngliche B-Plan wies keine Industrienutzung für diesen Bereich aus. Die gewerbliche Nutzung war auf mischgebietstypische Gewerbebetriebe beschränkt, die keine wesentlich störenden Emissionen erzeugen. Es wurden sogar alle Abstandsklassen ausgeschlossen.</p>
	<p>In der Begründung würde herausgestellt, dass sich bisher keine gewerblich-betriebliche Nutzungen realisieren lassen. Insofern wolle man „der Strukturveränderung“ von gewerblich-betrieblichen Nutzungen zu Dienstleistungs- und Wohnnutzungen entsprechen. Diesbezüglich fehlten Angaben, die diese konkrete Entwicklung im Plangebiet belegen. Es fehlten objektiv gutachterliche Untersuchungen. Es wird vermutet, dass dies auf das Verhalten des Investors und Grundstückseigentümers zurückzuführen sei, der sich nicht ausreichend um eine Ansiedlung bemüht hat und sich höheren wirtschaftlichen Erfolg in der Vermarktung als Wohnfläche erhoffe.</p>		<p>Der Standort war nur für nicht wesentlich störende Nutzungen geeignet. Aufgrund der Hinterlandsituation war dieser Bereich auch nicht für eine Büro- und Dienstleistungsnutzung geeignet. Insofern bestand die Gefahr, dass sich städtebauliche Missstände entwickeln konnten, da dieses Gelände keiner Nutzung zuzuführen war. Insofern ist es ein städtebauliches Ziel, diese Flächen wieder nutzbar zu machen. Die Wohnnutzung weist in Richtung Osten eine geschlossene Fassade aus; Immissionsorte sind ausgeschlossen. Des Weiteren wird in Richtung Süden das Allgemeine Wohngebiet durch das bestehende Gebäude Stolberger Straße 374 abgeschirmt, so dass der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes gegen die Lärmflüsse der Stolberger Straße und der dort angrenzenden Betriebe geschützt ist.</p>
	<p>Es erschließe sich nicht, warum es zu einer Aufwertung „des Arbeitsstandortes Technologieparks Müngersdorf“ aufgrund einer Verzahnung kommen soll. Die hochqualifizierten Beschäftigten wohnten heute nicht mehr betriebsnah. Die für den sozialen Wohnungsbau in Betracht kommenden Mietergruppen seien aber regelmäßig nicht solche aus dem Beschäftigtenkreis des Technologieparks. Es sei nicht nachvollziehbar, wie dieser gestärkt werden soll, wenn in seiner Nachbarschaft größtenteils einkommensschwächere Bevölkerungsteile angesiedelt würden..</p>		<p>Die These, dass die Beschäftigten nicht mehr betriebsnah wohnen wollen, ist nicht nachvollziehbar. Kurze Wege zwischen Wohnort und Arbeitsstätte können als allgemeine Ziele städtebaulicher Planung gelten. So können z. B. Verkehre reduziert werden. Inwieweit Bewohner von öffentlich geförderten Wohnungsbau als einkommensschwach und nicht als Beschäftigte für einen Technologiepark in Betracht kommen, kann nicht nachvollzogen werden. Ein wesentlicher Anteil der Haushalte in Köln ist berechtigt, in eine Wohnung zu ziehen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>3. Schaffung neuer städtebaulicher Konflikte Die vorgesehene Änderung schaffe mit der Insellage der Wohnbebauung inmitten gewerblicher Nutzung und der Nähe zu Industrietätigkeiten neue städtebauliche Konflikte. Sie führe nicht zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse, sondern zu deren Verschlechterung. Und sie gefährde die im Umfeld angebotenen Arbeitsplätze.</p>		<p>Zu 3. Wie zuvor erwähnt, handelt es sich bei diesem Standort nicht um eine Insellage. Die befürchteten Immissionskonflikte werden durch Festsetzungen und eine stadträumliche Planung zu den Stellungen der Gebäude vermieden. Insofern kommt es auch nicht zu einer Gefährdung von Arbeitsplätzen.</p> <p>Darüber hinaus müssen die Einwenderin sowie die anderen ansässigen Betriebe bereits jetzt auf die angrenzende Wohnnutzung in der Vitalisstraße und in der Linnicher Straße im Rahmen des Nachbarschutzes Rücksichtnahme ausüben (Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme). Durch die zusätzlich entstehende Wohnnutzung im Baugebiet erfolgt keine zusätzliche Einschränkung.</p>
	<p>Die Einwenderin führe eine industrielle Produktions- und Forschungstätigkeit durch, die insbesondere zu Geräusch- und Geruchsemissionen führen könne. Die vorgesehene Wohnbebauung würde dem Risiko einer Beeinträchtigung durch Lärm und Gerüche ausgesetzt, was zu neuen städtebaulichen Konflikten führe. Dies würde durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3, 3. Absatz, deutlich. Hier werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII sowie Betriebe mit vergleichbaren Emissionsverhalten ausgeschlossen. Der Betrieb der Einwenderin sei der Abstandklasse V (300 m zur Wohnbebauung) zuzuordnen. Die tatsächliche Entfernung betrage lediglich ca. 130 m. Insofern wären nutzungsbeeinträchtigende Wirkungen zu befürchten. Es liege kein Ansatz zur Lösung des Konfliktes vor.</p>		<p>Die Festsetzung unter Nr. 1.3 entspricht der ursprünglichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 62459/03. Hier kommt es nicht zu einer Veränderung, da der ursprüngliche Bebauungsplan nur nicht wesentlich störende Betriebe zuließ, was einem mischgebietstypischen Gewerbe entspricht. Zu den Abständen wird auf die vorherigen Punkte verwiesen.</p>
	<p>4. Konflikt mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Rahmenplanung Die vorgesehene Änderungsplanung stünde auch mit der Rahmenplanung Braunsfeld in Konflikt. Danach solle das Betriebsgrundstück weiterhin ein Standort für die industrielle und gewerbliche Nutzung bleiben. Die begonnene Tertiärisierung und die verstärkte Wohnnutzung sollten nicht Existenz der Betriebe gefährden. Insofern sei die Planung mit</p>		<p>Zu 4 Der Rahmenplan weist für das Plangebiet eine Büro- und Dienstleistungsnutzung aus, ebenso, wie für den südlich an die Stolberger Straße angrenzenden Bereich. Lediglich für den zentralen Bereich der Einwenderin wird eine industrielle Nutzung ausgewiesen.</p> <p>Wie zuvor erwähnt, war eine Büro- und Dienstleistungsnutzung aufgrund der abgewandten Lage von den Straßen Josef-Lammerting-Allee und Vitalisstraße nicht umsetzbar.</p>

Verfasser	Inhalte der Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>der Rahmenplanung unvereinbar. Der Betrieb der Einwenderin müsse zukünftig auf die neu an das Betriebsgrundstück herangerückte Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Das gefährde Arbeitsplätze. Offensichtlich gehe es um die Erzielung höherer Erlöse, als dies bei gewerblichen Nutzungen möglich wäre.</p>		<p>Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird keine Einschränkung des Betriebes der Einwenderin befürchtet, so dass aus diesem Grund keine Arbeitsplätze gefährdet werden. Darüber hinaus muss die Einwenderin schon jetzt auf die Wohnbebauung in der Linnicher Straße Rücksicht nehmen. Im Übrigen wird auf den vorherigen Punkt verwiesen.</p>
	<p>5. Verkehrliche Erschließung Die Entwurfsplanung wird nicht den Belangen der Mobilität der Bevölkerung gerecht. Es wird eine erhebliche Zunahme des Parksuchverkehrs zu den wenigen freien Parkplätzen führen und somit auch die Mitarbeiter, Besucher und Lieferanten des Betriebes der Einwenderin betreffen. Die Planung ginge davon aus, dass für Anwohner und Besucher eine entsprechende Anzahl von Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung stünde. Es fehle eine Festsetzung, dass die Tiefgarage tatsächlich Besuchern zur Verfügung steht. Es werden erhebliche organisatorische Schwierigkeiten befürchtet, wenn solche Tiefgaragen nicht als öffentliche Parkgaragen betrieben würden. Die Einwenderin weist darauf hin, dass die Planung keine Aussagen zu der Belastung trifft, wenn auf andere Abstellmöglichkeiten ausgewichen werde.</p>		<p>Zu 5. Es wird keine erhebliche Zunahme der Parksuchverkehre aufgrund der geplanten 90-110 Wohnungen befürchtet. Bei einem Anteil von 10% Besucherparkplätzen werden ca. 9-11 Parkplätze zu schaffen sein. Da keine öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen sind, sollen diese Parkplätze ebenfalls in der Tiefgarage untergebracht werden. Die Umsetzung wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Da es sich bei den umgebenden Straßen um öffentliche Verkehrsflächen handelt besteht auch für die Einwenderin nicht ein vorrangiger Anspruch auf Parkplätze im öffentlichen Raum.</p>
	<p>Aus den vorgenannten Gründen wird die Planung abgelehnt, die sich zu den Belangen der Einwenderin rücksichtslos darstelle.</p>		<p>Die Planung ist nicht rücksichtslos gegenüber den Belangen der Einwenderin. Die möglichen Geruchs- und Lärmbelastungen wurden in ausreichendem Umfang in die Planung eingestellt. Von möglichen Immissionen wären Immissionsorte in der unmittelbaren Nachbarschaft in größerem Umfang betroffen, sofern hier Belastungen entstehen. Es entstehen keine zusätzlichen städtebaulichen Konflikte. Der ruhende Verkehr kann ebenfalls in dem Plangebiet untergebracht werden.</p>