

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 67410/11 – Arbeitstitel Mertener Straße in Köln-Marienburg – eingegangenen Stellungnahme vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Stellungnahme eingegangen. Die Inhalte der Stellungnahme sowie die Entscheidung durch den Rat werden dargestellt.

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

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1 1.1</p>	<p><u>Schreiben vom 20.08.2021</u> Der Einwender kann gemäß der eingereichten Stellungnahme seinem staatsvertraglichen Auftrag als öffentlich-rechtlicher Rundfunksender nur nachkommen, wenn es die auf dem Funkhaus-Grundstück vorhandenen Anlagen 24 Stunden am Tag und 365 Tage im Jahr betreiben kann. Dasselbe gilt für die Verkehrsbewegungen zu, auf und von dem Grundstück, sei es motorisiert oder nicht motorisiert. Dies ist zwangsläufig mit Lärmimmissionen verbunden. Sie haben sich bisher im Wesentlichen auf das benachbarte, ebenfalls als SO-Rundfunkanstalt festgesetzte Grundstück ausgewirkt. Mit der Bauleitplanung wird diese Nutzung durch eine deutlich lärmsensiblere Nutzung ersetzt. Die Aufgabenwahrnehmung des Einwenders ist nur gewährleistet, wenn der Betrieb nicht durch Nachbarklagen aus den künftigen Wohn- und Mischgebieten oder durch behördliche Anordnungen zum Schutz dieser Nutzungen beschränkt würde. Daher sind die Festsetzungen des Planentwurfs zum Lärmimmissionsschutz von zentraler Bedeutung. Der Bebauungsplan müsse sicherstellen, dass Immissionsorte nach TA-Lärm nur dort entstehen können, wo die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten würden. Diese Anforderungen setzt der Entwurf nicht um.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.2</p>	<p><u>Allgemeines Wohngebiet</u></p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der Schallschutz soll durch die festgesetzte Regelbebauung mit einer Höhe von 72 m über NN gewährleistet werden. Der Entwurf lässt in der Regelbebauung entlang der Planstraße A ab 72 m über NN bis 75 m über NN je 6 m breite Einschnitte in den beiden oberen Geschossen und damit Staffelgeschosse zu. An der Nord- und der Südseite der Staffelgeschosse Immissionsart zulässig (s. I. Nr. 8 lit. e) und II. Nr. 6.4 der Begründung). Entgegen den Annahmen der „Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 67410/11 – Arbeitstitel „Mertener Straße“ in Köln-Marienburg, Stand: März 2021“ (ADU-Gutachten 2021) käme es allerdings zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts).</p>		
1.3	<p><u>ADU-Gutachten</u> Nach ADU 2021 liegen an den Gebäuden parallel zur Planstraße A am Tag 57 dB(A) und in der Nacht 54 dB(A) an (Anlage 1) vor. Aus dem Gutachten wird nicht hinreichend deutlich, wie dieser Beurteilungspegel prognostiziert worden ist. Eine Dokumentation der Eingangsdaten zum Gewerbelärm enthält das Gutachten nicht. In ADU 2021 (S. 11) wird als Quelle das Gutachten ADU Cologne GmbH, Lärmkataster für das Betriebsgelände Deutschlandradio in 50968 Köln, Stand Juli 2013 (ADU 2013) genannt. Dort werden Beurteilungspegel von > 55 dB(A) am Tag und > 60 dB(A) in der Nacht prognostiziert (Anlage 2). Die dort verwendeten Eingangsdaten können daher nicht die Prognosegrundlage für ADU 2021 sein. Auf welcher Grundlage und nach Maßgabe welcher Ermittlungen ADU Cologne insbesondere den deutlich – mehr als 6 dB(A) – niedrigeren nächtlichen Beurteilungspegel bestimmt hat, erschließt sich aus ADU 2021 nicht. Als Grundlage für eine rechtssichere Bebauungsplanfestsetzung ist das Gutachten in dieser Form nicht geeignet.</p>	Nein	<p>Die Eingangsdaten für das Lärmkataster der ADU Cologne GmbH aus 2013 wurden mit dem Einwender abgestimmt.</p> <p>Während im Jahr 2013 durch ADU eine Machbarkeitsstudie bezüglich des Nebeneinanders des Einwenders und eines allgemeinen Wohngebiets durchgeführt wurde, wurde im Jahr 2021 ein Lärmgutachten für das Bebauungsplanverfahren erstellt. Die Unterschiede in der Modellierung zwischen dem Lärmkataster ADU 2013 und dem Gutachten ADU 2021 sind dieser unterschiedlichen Aufgabenstellung geschuldet und sachgerecht. Beides ist für die jeweilige Fragestellung TA Lärm-konform.</p> <p>Bei der Betrachtung der Lärmkarten ist zu beachten, dass bei der flächigen Berechnung (Lärmkataster ADU 2013) die Reflexionen sämtlicher Hindernisabschnitte berücksichtig</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>sichtigt werden. Bei einer punktuellen Berechnung der Beurteilungspegel für Aufpunkte an Fassaden (Gutachten ADU 2021) werden die Reflexionen der dem Aufpunkt zugeordneten Fassade gemäß den einschlägigen Normen nicht mit berücksichtigt (Aufpunkt 0,5 m vor dem geöffneten Fenster). Beim Vergleich der Beurteilungspegel aus punktuellen Berechnungen mit denen aus den Lärmkarten in der Nähe von reflektierenden Fassaden sind somit aus o.g. Gründen Unterschiede von bis zu 2 dB möglich. Im Gegensatz zur ADU-Untersuchung aus 2013 wurden 2021 die Quellen LKW-Fahrverkehr, PKW-Fahrverkehr und Abstrahlung der offenen TG-Flächen TA-Lärmkonform in Oktavpegel berechnet. Die Berechnung soll nach A.2.3.1 des Anhangs zur TA Lärm in Oktaven erfolgen. Aufgrund der Fragestellung wurden im Lärmkataster 2013 demgegenüber Einzahlwerte verwendet.</p>
1.4	<p><u>Untersuchungen des Einwenders</u> Der Einwender hat eigene Schallimmissionsprognosen beauftragt. Das „Schalltechnische Gutachten 01 Bericht Nr. 13031_sct_gut01_140428“ des Ingenieurbüros IBK vom 28.04.2014 (IBK 2014) hat der Einwender mit Schreiben vom 30.05.2014 der Stadt zukommen lassen. Das Gutachten liegt ADU spätestens seit dem 02.03.2015 vor. Das Gutachten IBK 2014 enthält alle relevanten Eingangsdaten und legt die Rechenwege zur Erstellung der Prognose offen. IBK hat die Berechnungen 2018 aktualisiert. Die aktualisierten Ergebnisse in Form von Lärmrasterkarten (IBK 2018) hat IBK dem Vorhabenträger anlässlich der Besprechung am 15.01.2018 in den Räumen von Cornelius Bartenbach Haesemann und Partner übergeben (Anlage 3). IBK 2018 berechnet entlang der Riegelbebauung an der Planstraße A einen Beurteilungspegel von 61 dB(A) tags und von 65 dB(A) nachts.</p>	Nein	<p>Im Gutachten der IBK wird auf die ADU-Bezeichnung der Quellen verwiesen. Die Eingangsdaten - insbesondere die zum Fahrverkehr (LKW, PKW) - stimmen überein. Nach Durchsicht der IBK-Untersuchung zeigen sich folgende Unterschiede:</p> <p>Im Gutachten ADU 2021 wird die Abstrahlung der offenen Tiefgaragenflächen in Oktavpegel berechnet, im Gutachten IBK in Einzahlwert. Die Berechnung soll nach A.2.3.1 des Anhangs zur TA Lärm in Oktaven erfolgen.</p> <p>Des Weiteren erfolgt in ADU 2021 eine punktuelle Berechnung vor den Fassaden ohne eigene Reflexion gem. TA Lärm. Im Gutachten IBK wird eine flächige Berechnung vorgenommen, so dass vor den Fassaden die eigene Reflexion mit dargestellt wird.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Des Weiteren wird in dem Gutachten IBK ein anderer Wert für die Bodenabsorption gewählt. Der Wert $G = 0,50$, der im Gutachten ADU 2021 angesetzt wird, entspricht jedoch der üblichen Vorgehensweise in vergleichbaren Planungssituationen.</p>
1.5	<p><u>Stellungnahme</u> Vor diesem Hintergrund sind die von ADU 2021 ermittelten Beurteilungspegel nicht nachvollziehbar. Die höchsten Beurteilungspegel an den Nord- und Südfassaden der Staffelgeschosse betragen nach ADU 2021 am Tag 42 dB(A) und in der Nacht 36 dB(A). Das ist mangels einer Dokumentation der Eingangsdaten nicht nachvollziehbar. Es deckt sich auch nicht mit den Berechnungsergebnissen des IBK. Legt man die Beurteilungspegel IBK 2018 an der Regelbebauung zugrunde, werden an den Nord- und Südseiten der Staffelgebäude in den beiden Obergeschossen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tags und von 40 dB(A) nachts mit Sicherheit überschritten werden. Die Höhe der Schallschutzbebauung ist daher an die maximal zulässige Gebäudehöhe anzupassen.</p>	Ja	<p>Eine Entstehung von Staffelgeschossen, d. h. von eingeschossigen Einschnitten auf der Ebene des obersten Geschosses, ist nach den vorliegenden Festsetzungen in der Riegelbebauung denkbar, auch wenn die derzeitige Baugenehmigungsplanung der Grundstückseigentümerin, die sich am städtebaulichen Entwurf orientiert, dies nicht vorsieht. Es könnten dann in der Tat an den Nord- und Südseiten dieser Staffelgeschosse Immissionsorte entstehen, an denen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten werden. Um dies zu verhindern, werden die Festsetzungen angepasst.</p> <p>Dem Vorschlag des Einwenders, die Höhe der Schallschutzbebauung an die maximal zulässige Gebäudehöhe anzupassen, wird jedoch nicht gefolgt. Die Höhe der Schallschutzbebauung müsste hierfür an die tatsächlich verwirklichte Gebäudehöhe angepasst werden. Dies ist durch Festsetzung nicht möglich.</p> <p>Daher wird alternativ festgesetzt, dass an nach Norden oder Süden ausgerichteten Wänden des Schallschutzriegels keine Immissionsorte entstehen dürfen.</p>
1.6	<p><u>Kindertagesstätte</u></p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Nicht tragfähig sind auch die für die Nordseite der Kindertagesstätte ermittelten Beurteilungspegel.		
1.7	<p><u>Defizite der Schallimmissionsprognose</u> ADU 2021 prognostiziert für die allein relevante Tageszeit (6 bis 22 Uhr) einen Beurteilungspegel von 58 dB(A). Dieser Beurteilungspegel würde den hier maßgeblichen Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 60 dB(A) tags für Mischgebiete einhalten. Er erklärt sich aber nicht aus den Unterlagen, insbesondere nicht aus dem Lärmkataster ADU 2013. Im Lärmkataster ADU 2013 hat ADU dort Beurteilungspegel > 60 dB(A) angenommen. IBK 2018 ermittelt einen Beurteilungspegel von 62 dB(A).</p>	Ja	<p>Im Nachgang zu dieser Stellungnahme erfolgte eine Abstimmung zwischen den beiden Gutachtern. Aufgrund der Abstimmungsergebnisse wird auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche entlang der Grenze zum Sondergebiet eine Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 1,5 m über der nun festgesetzten Geländehöhe der Kita in der Länge der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Der Lärmgutachter erbrachte den Nachweis, dass mit dieser Lärmschutzwand der Immissionsrichtwert der TA Lärm an der KiTa im Tagzeitraum auch bei einer möglichen vollversiegelten Fläche (hierunter unterschieden sich u. a. die Ansätze der Gutachter) zwischen KiTa-Gebäude und Lärmschutzwand gewährleistet ist.</p> <p>Für die überbaubare Grundstücksfläche für die Lärmschutzwand wird allerdings eine zwingende Wandhöhe von 51,2 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 2,5 m bis 2,7 m über dem vorhandenen Gelände. Im Vergleich zur aus lärmtechnischer Sicht ausreichenden Höhe von 1,5 m erfolgt die genannte Erhöhung auf 2,5 m bis 2,7 m über dem Gelände, damit die Lärmschutzwand entweder die bestehende Einfriedung ersetzen kann bzw. bei einem Erhalt der heutigen Einfriedung als vorgesezte Lärmschutzwand keine Übersteighilfe bietet.</p> <p>Dieser Lösung hat der Einwender zugestimmt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1.8	<p><u>Stellungnahme</u> Um eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 60 dB(A) am Tag auszuschließen, ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass an der Nordseite des Kindergartengebäudes zu öffnende Fenster in Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 unzulässig sind. Der Einwender weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich unmittelbar nördlich an das Gelände der künftigen Kindertagesstätte der Müllplatz des Einwenders befindet. Eine Verlegung an eine andere Stelle des Grundstücks scheidet aus. Diese Nachbarschaft ist ein weiterer Grund dafür, an der Nordseite der Kindertagesstätte Immissionsorte auszuschließen. Der Einwender regt zudem an, den Baukörper der Kindertagesstätte nach Süden zu verschieben, um einen größeren Abstand zu dem Funkhaus-Grundstück zu gewinnen.</p>	teilweise	<p>Wie dem vorstehenden Abwägungspunkt 1.7 zu entnehmen ist, erfolgt nun die mit dem Einwender abgestimmte Festsetzung einer Lärmschutzwand. Diese stellt auch eine Trennung zwischen der Kita sowie dem genannten Müllplatz dar.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf – Kita – weist bereits einen Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze des Einwenders auf. Eine weitere Verschiebung nach Süden wird nicht vorgenommen, da dort zusammenhängende Grünflächen geplant sind.</p>
1.9	<p><u>Festsetzung der Lärmschutzbebauung</u> Erhebliche rechtliche Bedenken hat der Einwender bei der zeichnerischen und textlichen Festsetzung der Lärmschutzbebauung LSB entlang der Planstraße A. Diese Festsetzung ist der Kern des Lärmschutzkonzepts. In ihrer derzeitigen Fassung erfüllt sie diese Funktion nicht.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
1.10	<p><u>Inhalt</u> Der Planentwurf sieht entlang der Planstraße A einen zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzbereich LSB 1 und Lärmschutzbereich LSB 2 vor. Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird textlich festgesetzt, dass die Aufnahme der Wohnnutzung bzw. anderer schutzbedürftiger Nutzungen im mit „Gebäude mit Bau Reihenfolge – A“ bzw. „B“ gekennzeichneten Bereich erst zulässig ist, wenn der Lärmschutz durch die abschirmende Wirkung der Lärmschutzbebauung 1 bzw. 2 mit der festgesetzten Mindestwandhöhe wirksam hergestellt ist (I. Nr. 10).</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1.11	<p><u>Bestimmtheit der Festsetzungen</u> An der Bestimmtheit der Festsetzungen bestehen in zweierlei Hinsicht Zweifel.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
1.12	<p><u>Zeichnerische Festsetzung</u> Die zeichnerische Festsetzung des LSB 1 wird in der Planzeichnung mehrfach durch die Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Geländehöhen überlagert. In der uns vorliegenden PDF-Datei betrifft eine Überlagerung das südliche Ende des LSB 1. Es bleibt unklar, an welchem Punkt dieser Bereich endet. Wir können den Unterlagen nicht entnehmen, ob der maßstäbliche Papierplan ebenfalls ungenau ist. Wenn dies der Fall wäre und die genaue Ausdehnung des LSB 1 wegen einer Überlagerung nicht genau festgestellt werden könnte, wäre die Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzung in Frage gestellt.</p>	Ja	Das Planzeichen für die Oberkante Geländehöhe wird geändert. Die monierte Überlagerung entfällt damit. Die genaue Ausdehnung des LSB 1 kann genau festgestellt werden.
1.13	<p><u>Textliche Festsetzung</u> Soweit unter I. Nr. 10 a) und b) festgesetzt werden soll, dass schutzbedürftige Nutzungen in den mit A und B bezeichneten Baufeldern erst aufgenommen werden dürfen, wenn der Lärmschutz durch die abschirmende Wirkung der Lärmschutzbebauung 1 und 3 mit der festgesetzten Mindestwandhöhe wirksam hergestellt ist, bestehen ebenfalls Zweifel an der Bestimmtheit der Festsetzung. Die Regelung lässt mehrere Auslegungen zu. Sie kann so zu verstehen sein, dass es ausreicht, wenn die Lärmschutzbebauung mit der (zwingend und ohne Einschnitte) festzusetzenden zulässigen Wandhöhe errichtet ist. Der Begriff „wirksam“ hätte dann nur deklaratorische Bedeutung. In Betracht kommt aber auch eine Auslegung, nach der dem Begriff „wirksam“ eine konstitutive Wirkung zukommt. Dann ist unklar, nach welchen Maßstäben die Wirksamkeit zu bestimmen ist. Da</p>	Ja	Die Worte „wirksam hergestellt“ in der Festsetzung werden – einem Beispiel aus den Musterfestsetzungen der Stadt Köln folgend – ersetzt durch die Worte „mit Fenstern und Türen errichtet“. Damit wird verdeutlicht, welche Bau-phase der Baukörper erreicht haben muss, damit ein wirksamer Lärmschutz besteht.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>die Festsetzung beide Auslegungen zulässt, ist sie unbestimmt (vgl. VGH Kassel, Urteil vom 22.04.2010 – 4 C 306/09.N – juris Rn. 87).</p>		
1.14	<p><u>Dauerhafte Sicherung der Lärmschutzbebauung</u> Die Festsetzung I. Nr. 9 genügt in einem weiteren Punkt nicht den rechtlichen Anforderungen. Die Rechtsprechung verlangt, dass der Bestand des Lärmschutzriegels vertraglich, dinglich und finanziell auf Dauer gesichert sein muss. Die Sicherung muss auch den Fall erfassen, dass die Riegelbebauung durch Brand- oder Naturkatastrophen zerstört wird, dass die als Riegel dienende Bebauung abgerissen oder durch einen Brand zerstört wird. Nur dann ist nach der Rechtsprechung dauerhaft sichergestellt, dass die Lärmschutzbebauung die hinter ihr liegende schutzbedürftige Wohnbebauung zuverlässig abschirmt (VGH Kassel, Urteil vom 29.03.2012 – 4 C 694/10.N – juris Rn. 68; VGH Kassel, Urteil vom 22.04.2010 – 4 C 306/09.N – juris Rn. 86; Wahlhäuser, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, Kommentar, 2. Aufl. 2018, Immissionsschutzrecht, Rn. 129 ff., insbesondere Rn. 134). Weder die textlichen Festsetzungen noch die Begründung des Entwurfs verhalten sich zu diesen Vorgaben. Es besteht daher das hohe Risiko, dass die aus Sicht des Einwenders zentrale Festsetzung im Falle einer verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung nicht standhält.</p>	Nein	<p>Würde man vom Festsetzungssystem des Bebauungsplans erwarten, Regelungen für den dauerhaften Erhalt der Lärmschutzbebauung zu treffen, wären die Anforderungen an die Ebene der Bauleitplanung überspannt. Dies ist auch nicht erforderlich, um eine abwägungsgerechte Planung zu erreichen. Ebenso wenig müssen die Bauleitplanung flankierende Instrumente hierfür eingesetzt werden.</p> <p>Nach dem Abwägungsgrundsatz ist ein Interessenausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu erreichen. Dabei sind das objektiv gegebene Gewicht eines abwägungsbeachtlichen Belangs und der Grad der Betroffenheit des Belangs zu berücksichtigen. Von jedem Bebauungsplan müssen (nur) die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigt werden. Vor diesem Hintergrund geht die Plangeberin davon aus, dass die dauerhafte Sicherung und der Wiederaufbau der Riegelbebauung etwa für den Fall, dass sie durch Brand- oder Naturkatastrophen zerstört wird, nicht von den Konflikten umfasst ist, die auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu bewältigen wären.</p> <p>Es spricht im vorliegenden Fall nichts dafür, dass die Zerstörung der Lärmschutzbebauung wahrscheinlich oder auch nur wahrscheinlicher als die Zerstörung anderer Gebäude ist. Vielmehr ist etwa eine Aufgabe der emittierenden Nutzung des Einwenders oder eine Zerstörung der schutzbedürftigen Bebauung hinter dem Riegel ebenso</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>wahrscheinlich oder unwahrscheinlich wie die Zerstörung der Riegelbebauung. Es sind beliebig viele Szenarien zur zukünftigen Entwicklung der konfligierenden Nutzungen und der Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebiets denkbar, ohne dass für diejenige, die die Stellungnahme darstellt, eine höhere Wahrscheinlichkeit stritte.</p> <p>Nach den obigen Abwägungsgrundsätzen ergibt sich hier aufgrund dieser geringen Wahrscheinlichkeit des Szenarios ein geringer Grad der Betroffenheit des Belangs. Daneben bestehen erhebliche Zweifel an der Zurechenbarkeit des rein theoretischen Konflikts zur Bauleitplanung. Dann aber besteht für eine abwägungsgerechte Planung, die auch die Interessen der Eigentümer der Lärmschutzbebauung im Blick behalten muss, keine Veranlassung dafür, gerade das in der Stellungnahme dargestellte Szenario mit flankierenden Regelungen zu belegen. Ebenso wie Prognosen, die Planungsentscheidungen zugrunde gelegt werden, realistisch sein, nicht aber alle denkbaren Eventualitäten zu ihrem Gegenstand machen müssen, so müssen im Bebauungsplan auch nicht alle denkbaren zukünftigen Konflikte bewältigt werden. Dies würde die Bebauungsplanung überlasten und überfrachten. Verhältnismäßigkeit und Zurechenbarkeit setzen hier aus dem Abwägungsgrundsatz resultierende Grenzen. Dieses Ergebnis korrespondiert im Übrigen auch mit der praktischen Erfahrung, dass die dauerhafte Sicherung etwa von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Wällen oder Wänden, von denen allenthalben zur Bewältigung von Lärmkonflikten Gebrauch gemacht wird, oder auch von Lärmschutzbebauungen in aller Regel auf der Ebene der Bauleitplanung oder flankierend hierzu nicht gewährleistet wird.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Vor diesem Hintergrund bezieht die Plangeberin in ihre Abwägung ein, dass die vom Einwender zitierte Rechtsprechung vereinzelt geblieben ist.
1.15	<p><u>Stellungnahme</u> Die Festsetzung ist inhaltlich zu von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen in den mit A und B bezeichneten Bereichen mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 erst zulässig ist, wenn die Bebauung LSB 1 bzw. LSB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als durchgehend geschlossener Baukörper errichtet ist. Im Grundbuch und/oder im Baulastenverzeichnis der Grundstücke mit der Riegelbepanung sollte als weitere kumulative Bedingung eine Duldungspflicht des Eigentümers zugunsten der Stadt eingetragen sein, nach der dieser im Falle eines teilweisen oder vollständigen Abgangs der Riegelbepanung bis zu deren Wiederherstellung näher bestimmte temporäre Lärmschutzmaßnahmen zu dulden hat. Die von der Rechtsprechung geforderte finanzielle Realisierbarkeit ist ebenfalls durch kumulativ zu erfüllende Bedingung zu sichern. In Betracht kommt der Nachweis einer Gebäudeversicherung für die Riegelbepanung auf den Neuwert. Diese Ansprüche aus dieser Versicherung sind an die Stadt für den Fall des vollständigen oder teilweisen Abgangs der Riegelbepanung sicherheitshalber abzutreten, damit diese den Neubau der Schallschutzbebauung finanzieren kann, falls der Grundstückseigentümer dies nicht veranlasst (Schrödter/Möller, in: Schrödter, BauGB, Kommentar, 9. Aufl. 2019, § 9 Rn. 187).</p>	Nein	<p>Auf die Abwägung des vorstehenden Punktes 1.14 wird verwiesen. Die dargestellten Anforderungen zur Sicherung der Lärmschutzbebauung sind zu hoch und entsprechen weder dem Erforderlichkeits- noch dem Abwägungsgrundsatz. Im Übrigen ist wohl bei jedweder komplizierten Lösungsstrategie stets ein theoretisches Szenario denkbar, bei dessen Eintreten die dauerhafte Sicherung der Lärmschutzbebauung fraglich wäre.</p> <p>Diese Überlegungen zeigen, dass der Grundsatz der Konfliktbewältigung in der Stellungnahme überspannt wird und hier Konflikte der Bauleitplanung angelastet werden, die in Wahrheit nicht von ihr, sondern von – überdies unwahrscheinlichen – hinzutretenden Ereignissen ausgelöst werden. Diese Ereignisse stehen in keiner oder in einer so lockeren Kausalbeziehung zur Bauleitplanung, dass sie auf dieser Ebene nicht zu bewältigen sind.</p>
1.16	<p><u>Gesamtlärm</u> Der Vollständigkeit halber weist der Einwender darauf hin, dass sowohl die Begründung (S. 38) als auch ADU 2021 (S. 38 ff.) die Gesamtlärmbelastung in den Bereichen ansprechen, in denen die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im Falle</p>	Ja	Die Gesamtlärmbelastung berücksichtigt den Fluglärm in der Tat nicht. Der Fluglärm spielt jedoch im Ergebnis keine Rolle, da er deutlich unter dem Straßenverkehrslärm liegt. Diese Klarstellung erfolgt im Gutachten.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>der Planung bereits erreicht oder weiter erhöht werden. Bei den maßgeblichen Lärmquellen wird allerdings der Fluglärm nicht mitbetrachtet. Ausweislich ADU 2021 kann er im „bewohnten Teil“ des Plangebiets mehr als 45 dB(A) erreichen. Auch wenn dies nicht zu anderen Festsetzungen führen wird, bietet es sich aus Sicht des Einwenders an, den Fluglärm bei der Gesamtlärbewertung zu erwähnen.</p>		
1.17	<p><u>Erschütterungen</u> Der Einwender hat wiederholt darauf hingewiesen, dass der Betrieb der Rundfunkanstalt nicht nur mit erheblichem Lärmemissionen verbunden, sondern andererseits auch außerordentlich empfindlich gegen Erschütterungsimmissionen ist.</p>	Ja	<p>Der Vorhabenträger hat die potenziellen Erschütterungseinwirkungen auf die Liegenschaft des Einwenders auf der Grundlage verschiedener Untersuchungen des Ingenieurbüros I.B.U. (vom 13.05.2020 und vom 21.07.2021) ermittelt. Die Gutachten wurden nebst einer Stellungnahme der CBH Rechtsanwälte, Köln, dem Einwender im Sommer 2020 und Sommer 2021 übergeben.</p>
1.18	<p><u>Auswirkungen</u> Erschütterungen haben nachteilige Auswirkungen auf Eigenproduktionen und Live-Sendungen. Das gilt nicht nur für die hochsensiblen Aufzeichnungen im Kammermusiksaal, sondern auch für Aufzeichnungen in den Produktionsstudios, die noch am gleichen Tag gesendet werden. Anfällig sind auch die Live-Sendungen (Nachrichten alle halbe Stunde, Live-Interviews etc.). Sie alle können durch Erschütterungen massiv gestört werden mit der Folge, dass eine aktuelle Verwendung im Rundfunk nicht oder nur eingeschränkt möglich ist bzw. Aufzeichnungen komplett wiederholt werden müssen. Solche Wiederholungen wären wegen der Notwendigkeit der kurzfristigen, tagesaktuellen Verfügbarkeit sowie der hohen Auslastung der Studios und des Kammermusiksaals kaum eingeschränkt möglich.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
1.19	<u>Verkehr in der Mertener Straße</u>		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zu solchen Erschütterungen führt auch der Straßenverkehr. Der Einwender ist bereits heute Erschütterungsimmissionen des Straßenverkehrs aus dem nördlich angrenzenden Raderberggürtel und der westlich des Grundstücks in das Gewerbegebiet führenden Straße Raderberggürtel/Hitzeler Straße ausgesetzt. Der Bereich östlich zum Grundstück der Deutsche Welle hin war zu Zeiten der dortigen Rundfunknutzung keine Quelle für solche Erschütterungsimmissionen. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass Lkw-Verkehre der Firma Leybold das Betriebsgelände künftig auch über die Mertener Straße, aber auch über die Planstraße A anfahren können. Dadurch wird auch dieser Bereich künftig verkehrsbedingte Erschütterungsimmissionen auslösen. Das ist deswegen problematisch, weil die Planstraße A direkt an das Gelände des Einwenders grenzt. Dort gibt es aufgrund der früheren Bebauung bauliche Strukturen, die künftig unter der Planstraße A liegen und unmittelbar an die Baulichkeiten des Einwenders anstoßen werden. Die in der Originalstellungnahme vorhandene Abbildung macht dies deutlich.</p> <p>Durch derartige konstruktive Lösungen kommt es zwangsläufig zu einer stärkeren Übertragung von Schwingungen als bei dem klassischen Aufbau einer Anliegerstraße. Dem kann auf Seiten des Einwenders auch nicht durch eine erschütterungsminimierende Bauweise Rechnung getragen werden. Im Bestand ist dies nicht möglich.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
1.20	<p><u>Erschütterungen als schädliche Umwelteinwirkungen</u> Der Planentwurf nimmt dies nicht hinreichend in den Blick. Er behandelt den Rundfunkbetrieb wie eine immissionsunempfindliche Gewerbenutzung. Das besondere rechtliche Gewicht der öffentlich-rechtlichen Rundfunknutzung wird in der Begründung mit keinem Wort erwähnt. Wegen der Einordnung als Gewerbe wird die Problematik von Erschütterungsimmissionen nicht angesprochen. Das ist problematisch. Das geltende Recht setzt</p>	teilweise	<p>Die besondere Sensibilität des Einwenders ist bekannt. Die auf den Einwender durch das Vorhaben zukünftig potenziell einwirkenden Erschütterungen werden als umweltbezogene Auswirkungen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>für Erschütterungen keine verbindlichen Grenzwerte fest, bei deren Überschreitung schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen. Die Praxis behilft sich mit den Anhaltswerten und Schwinggeschwindigkeiten der DIN 4150-2:1999-06 Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden und der DIN 4150-3:2016-12 Erschütterungen im Bauwesen – Teil 3: Einwirkungen auf bauliche Anlagen. Für die Auswirkungen auf technische Anlagen in Aufnahme- und Produktionsstudios vergleicht die DIN 15996 „Bild- und Tonbearbeitung in Film-, Video- und Rundfunkbetrieben – Grundsätze und Festlegungen am Arbeitsplatz“ tatsächlich auftretende Schallpegelspektrum mit Grenzkurven (GK), die in keinem Frequenzband überschritten werden dürfen. Die Rechtsprechung hatte bisher noch keine Möglichkeit zu klären, ob bei einer Überschreitung dieser Grenzkurven schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen.</p>		<p>Durch das I. B. U. Ingenieurbüro für Schwingungs-, Schall- und Schienenverkehrstechnik GmbH, Essen erfolgte im Bebauungsplanverfahren eine „Beurteilung der Schwingungseinwirkungen aus der geplanten Straße in Achse 100 – Teil 4: Beurteilung der durch Körperschallübertragung entstehenden Schallimmissionen“ (Stand: 21.07.2021) im Hinblick auf die Vorgaben der DIN 15996 Bild- und Tonbearbeitung in Film-, Video- und Rundfunkbetrieben – Grundsätze und Festlegungen für den Arbeitsplatz. Im Vorfeld dieser Beurteilung wurden bereits mit Datum vom 13.05.2020 (Schwingungstechnische Stellungnahme auf Basis einer Ortsbesichtigung und vorgelegter Planunterlagen) und 01.12.2020 (Schwingungstechnische Stellungnahme auf Basis einer Ortsbesichtigung und vorgelegter Planunterlagen) Einschätzungen des Ingenieurbüros getroffen.</p> <p>Aus der zuletzt vorgelegten Beurteilung der Schwingungseinwirkung zu der geplanten Straße entlang der Achse 100 des Ingenieurbüros I.B.U. vom 21.07.2021 ergibt sich, dass die prognostizierten Erschütterungseinwirkungen insgesamt unter den Vorbelastungen, die auf die Liegenschaft des Einwenders einwirken, bleiben, wenn die Fahrgeschwindigkeit für LKWs auf 30 km/h im Bereich der Planstraße A beschränkt wird, ohne das weitere bautechnisch, konstruktive oder organisatorische Maßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Aus dem Umstand, dass bereits durch die Vorbelastung die – ohnehin nicht unmittelbar verbindlichen – Anhaltswerte der sehr strengen DIN 15996 überschritten werden und prognostisch die bereits im Bestand vorhandenen Schwingungsanregungen nicht weiter verstärkt werden, kann geschlossen werden, dass auch die Anhaltswerte</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>der DIN 4150 für gewerblich genutzte Gebäude eingehalten werden, ohne dass weitere bautechnisch, konstruktive oder organisatorische Maßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Im Ergebnis sind weitere Maßnahmen – mit Ausnahme der bereits erwähnten Geschwindigkeitsbeschränkung für LKW auf 30 km/h - wie z. B. ein Verzicht von Schwerlastverkehr auf der Planstraße A, auch unter Berücksichtigung der besonderen Schutzbedürftigkeit der Rundfunkanstalt nicht erforderlich.</p> <p>Die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für LKWs auf 30 km/h wird in einem gesonderten Verwaltungsverfahren geregelt. Weitergehende Festsetzungen sind im Bauleitplan nicht zu treffen. Vorsorglich wird im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages für den Vorhabenträger die Verpflichtung aufgenommen, die technischen Empfehlungen aus der Stellungnahme vom 01.12.2020 (I.B.U., S. 11 f.) zur technischen Ausführung der Planstraße A umzusetzen.</p> <p>Während der Phase der Herstellung der Planstraße A im Bereich der Grenze zu der Liegenschaft des Einwenders können zeitweise erhebliche Erschütterungen nicht ausgeschlossen werden. Lediglich die Bauphase betreffende Aspekte sind nicht abwägungsrelevant. Aus diesem Grund sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch vor dem Hintergrund des besonderen Status des Einwenders keine weiteren Schutzmaßnahmen vorzusehen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Einwender mit dem Vorhabenträger der Wohn- und Mischbebauung ebenso wie während des Abbruchs der Baulichkeiten der Deutschen Welle zur Konfliktbewältigung vereinbart.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1.21	<p><u>Rundfunk als Abwägungsbelang mit besonderem Gewicht</u> Die Frage kann letztlich offenbleiben. Die Stadt ist als Planungsträgerin nicht gehindert, das Konfliktpotenzial bereits im Vorfeld der rechtlich zwingend zu beachtenden Grenze der schädlichen Umwelteinwirkungen zu minimieren. Dafür spricht vorliegend das Gewicht der Belange des Einwenders als öffentlich-rechtlicher deutschlandweit ausstrahlender Rundfunksender. Als Bestandsnutzung mit zeitlicher Priorität hat die Nutzungsart Rundfunkanstalt im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ein erhebliches tatsächliches Gewicht. Rechtlich haben ihre Belange ein höheres Gewicht als die eines privatwirtschaftlichen Gewerbeunternehmens. Öffentlich-rechtliche Rundfunkanstalten wie der Einwender sind Träger des Grundrechts auf Rundfunkfreiheit (Art. 5 Abs. 1 Satz 2 GG). Dies hat auch Auswirkungen auf die Bauleitplanung in der Umgebung der Standorte für Rundfunkanstalten. Sie muss der besonderen Empfindlichkeit des Standorts für Erschütterungsimmissionen Rechnung tragen.</p>	teilweise	Auf den vorstehenden Abwägungsvorschlag zu der Lfd. Nr. 1.20 wird verwiesen.
1.22	<p><u>Stellungnahme</u> Der Einwender regt an, zur Konfliktminimierung Lkw-Verkehr vom Raderberggürtel auf die Planstraße A durch verkehrsrechtliche Maßnahmen auszuschließen. Der Zielverkehr zur Firma Leybold wird dadurch von der Planstraße A ferngehalten. Er muss das Unternehmen über die Mertener Straße bzw. die Planstraße B anfahren. Durch straßenverkehrsrechtliche Vorgaben kann ferner sichergestellt werden, dass der Quellverkehr des Unternehmens ebenfalls über die Planstraße B und die Mertener Straße auf den Raderberggürtel zurückgeführt wird. Lkw-Verkehre zur Planstraße A sind dann allenfalls noch für Anlieger im Gebäuderiegel zulässig. Ferner sollte die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Planstraße A auf 30 km/h begrenzt werden. Da derartige straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können,</p>	Nein	Ein Ausschluss von Schwerlastverkehr auf der Planstraße A ist nicht möglich, da die südlichen Gewerbegebiete auch durch Schwerlastverkehr angefahren werden müssen. Sollte auf der Planstraße A kein Schwerlastverkehr stattfinden dürfen, wäre ansonsten in Bereich der Planstraße B eine Wendeanlage notwendig, falls ein Schwerlastverkehr unbeabsichtigt in die Straße einfahren würde bzw. eine Zufahrt auf die Gewerbegebiete kurzzeitig nicht möglich wäre. Für eine entsprechende Wendeanlage wären weitere Flächenversiegelungen erforderlich. Da durch die Schwingungstechnische Stellungnahme nachgewiesen worden ist, dass auch bei einem Schwerlastverkehr auf der Planstraße A die Nutzung des Kammermusiksaals, des Hörspielstudios und der Sendestudios möglich

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>sollte die Umsetzbarkeit dieser Maßnahmen vor Satzungsbeschluss geklärt und außerhalb des Bebauungsplans rechtlich angemessen gesichert werden. Der Einwender regt ferner an, die baulichen Besonderheiten mit der Verbindung des Straßenunterbaus mit dem Gebäudebestand durch entsprechende Ausführung der Erschließung zu berücksichtigen und ggf. im Erschließungsvertrag zu sichern.</p>		<p>ist, wird auf diesen zusätzlichen Flächenverbrauch verzichtet und an dem bisherigen Erschließungskonzept festgehalten.</p> <p>Die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für LKWs auf 30 km/h wird in einem gesonderten Verwaltungsverfahren geregelt. Weitergehende Festsetzungen sind im Bauleitplan nicht zu treffen. Vorsorglich wird im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages für den Vorhabenträger die Verpflichtung aufgenommen, die technischen Empfehlungen aus der Stellungnahme vom 01.12.2020 (I.B.U., S. 11 f.) zur technischen Ausführung der Planstraße A umzusetzen.</p>
1.23	<p><u>Festsetzungen auf dem Grundstück des Einwenders bzw. mit Bezug zum Einwender</u> Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Einwenders auch in weiteren Punkten nicht ausreichend Rechnung.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
1.24	<p><u>Textliche Festsetzung zur Art der Nutzung „SO Rundfunkanstalten“</u> Das betrifft zunächst die Zweckbestimmung des Sondergebiets Rundfunkanstalten. Sie wird in den textlichen Festsetzungen unter der Überschrift 1.4 „Art der Anlagen“ definiert.</p>	Kenntnisnahme	Kenntnisnahme
1.25	<p><u>Verortung der Festsetzung</u> Die Überschrift verweist vorrangig auf § 1 Abs. 9 BauNVO. Das ist problematisch. Es geht nicht darum, die zulässigen (oder ausgeschlossenen) Arten von Anlagen in einem durch die BauNVO vorgegebenen Baugebiet zu definieren. Definiert werden muss ein Baugebiet nach dem durch die Baugebietsvorschriften der §§ 2 ff. BauNVO vorgegebenen Muster für die Art</p>	Nein	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen orientieren sich an den Musterfestsetzungen der Stadt Köln. Die Überschrift der angesprochenen Festsetzung verweist überdies gleichrangig auf § 1 Abs. 9 BauNVO und § 11 BauNVO.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>der baulichen Anlagen (Zweckbestimmung, allgemein zulässige Nutzungen, ggf. Ausnahmen). Der Einwender regt zur Klarheit eine separate Festsetzung an.</p>		
1.26	<p><u>Inhalt der Festsetzung</u> Inhaltlich ist die Festsetzung ebenfalls zu eng. Sie lässt nur Vorhaben in (bestehenden?) Gebäuden zu. So sind nach dem Wortlaut der Festsetzung „innerhalb der Gebäude für Rundfunkanstalten ... insbesondere folgende Nutzungen zulässig: - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen“. Wir gehen davon aus, dass eine solche Beschränkung auf Gebäude nicht gewollt ist. Für den Einwender wäre sie nicht akzeptabel. So können Sende- und Empfangseinrichtungen, aber auch viele technische Einrichtungen (Kühlanlagen etc.) nicht in Gebäuden errichtet werden. Sie müssen außerhalb von Gebäuden ausgeführt werden. Erst recht können Gebäude nicht in Gebäuden errichtet werden. Bei dieser Formulierung dürfte es sich um einen Übertragungsfehler handeln.</p> <p><u>Stellungnahme</u> Der Einwender hat zu dieser Festsetzung bereits einen Vorschlag unterbreitet. Er lautet: „Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen des Rundfunks (Rundfunkanstalten). Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Vorbereitung, das Anbieten, die Herstellung, die Durchführung und die Verbreitung von Rundfunk (Rundfunkbetrieb). - Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen, die im Zusammenhang mit dem Rundfunkbetrieb stehen. - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, die im Zusammenhang mit dem Rundfunkbetrieb stehen. 	Ja	<p>Der Festsetzungsvorschlag wurde übernommen. Klarstellend wird der letzte Spiegelstrich dieser Festsetzung nicht als Spiegelstrich und demnach als zusätzlich zulässige Nutzung, sondern als Fließtext zur Erläuterung der vorstehenden Spiegelstriche dargestellt und um den Nachsatz „die im Zusammenhang mit dem Rundfunkbetrieb stehen“ ergänzt.</p> <p>Mit dem Nachsatz „Sämtliche Nutzungen müssen im Zusammenhang mit dem Sendebetrieb der Rundfunkanstalten stehen.“ sollte noch einmal Bezug darauf genommen werden, dass sämtliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Betrieb von dem Rundfunkbetrieb stehen müssen und so beispielsweise keine freie gastronomische Nutzung mit Ausnahme einer Kantine für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entstehen könnte.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>- Zulässig sind insbesondere auch Sende- und Konzertsäle, Lager-, Archiv- und Werkstattnutzungen sowie Einrichtungen zur Versorgung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.“</p> <p>Der Einwender bittet darum, zu diesem Festsetzungsvorschlag zurückzukehren.</p>		
1.27	<p><u>Geschosse und Gebäudehöhe</u></p> <p>Der Einwender hatte in den Vorgesprächen mit der Stadt Einigung erzielt, den Wegfall des Baurechts für zweigeschossige Vorhaben am Raderberggürtel durch die Zulassung weiterer Vollgeschosse im Bereich der Bestandsgebäude zu kompensieren. Grundlage war das beiliegende Konzept (Anlage 4). Aus der vorliegenden digitalen PDF-Version der zeichnerischen Festsetzung lässt sich nicht erkennen, wie dies umgesetzt worden ist. Die Bereiche mit einer unterschiedlichen Zahl von Vollgeschossen sind durch Baugrenzen definiert. Nach der uns vorliegenden Fassung gibt es ein größeres zusammenhängendes Baufeld, in dem keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wird. Möglicherweise ist dies aber nur der Ungenauigkeit der Größenauflösung der Vorlage geschuldet. Der Einwender regt an, diese Punkte kurzfristig in einer Abstimmung zwischen ihren Fachleuten und den Planverfassern zu klären.</p>	Ja	In dem genannten Baufeld wird die Zahl der Vollgeschosse (V) ergänzt.
1.28	<p><u>Tiefgaragen</u></p> <p>Nach I. Nr. 4 der textlichen Festsetzungen sind Tiefgaragen nur in den als TG festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p><u>Inhalt der Festsetzung</u></p>	Ja	In der Festsetzung wird das Wort „und“ durch das Wort „oder“ ersetzt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Festsetzung ist so formuliert, dass beide Voraussetzungen kumulativ vorliegen müssen. Wenn dies der Fall ist, ist die Tiefgarage auf dem Grundstück des Einwenders planerisch nicht gesichert.</p> <p><u>Stellungnahme</u> Der Einwender regt eine Klarstellung der Festsetzungen an, etwa indem das Wort „und“ durch „oder“ ersetzt wird. Sollte die Stadt beabsichtigen, dass Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den dort durch TGa festgesetzten Bereichen liegen müssen, müsste der Bebauungsplanentwurf auf dem Grundstück des Einwenders entsprechend angepasst werden. Die Baugrenzen müssen so festgesetzt werden, dass sie die Tiefgarage abdecken und es müsste in den Plan noch das Planzeichen für TGa eingetragen werden.</p>		
1.30	<p><u>Maßnahmenflächen M1</u> Der Planentwurf sieht an der nördlichen Grenze zum Raderberggürtel die Festsetzung einer Maßnahmenfläche M1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vor.</p> <p><u>Inhalt</u> Nach der Festsetzung sind mindestens „30 % pro Betriebsgrundstück“ mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. In dieser Fläche sind Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 6,00 m pro Betriebsgrundstück zulässig. Die Festsetzung ist aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan „Im Sautacker“ übernommen. Die Bezugsgröße „Betriebsgrundstück“ ist unklar. Ist damit die Größe der Maßnahmenfläche oder des SO gemeint?</p> <p><u>Stellungnahme</u> Der Einwender bittet um Klarstellung oder Streichung der Festsetzung.</p>	Ja	Die Festsetzung wird klargestellt. Die Worte „pro Betriebsgrundstück“ entfallen. Somit sind 30 % der Maßnahmenfläche zu bepflanzen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1.31	<p><u>Festsetzung der Verkehrsfläche Planstraße A</u> Der Einwender verweist darauf, dass der Grenzverlauf zwischen dem eigenen Grundstück und der Planstraße A noch der genauen Festlegung bedarf. Abhängig ist diese Festlegung von der konkreten Ausführung der an die vorhandene Bebauung heranzuführenden Straße, wie sie im Abb. 1 beispielhaft dargestellt ist. Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit wird die Grundstücksgrenze in Richtung auf die Planstraße A verschoben werden. Die Festsetzung der Verkehrsfläche darf nicht dazu führen, dass die technisch erforderliche Lösung nicht verwirklicht werden kann, weil sie auf der im Bebauungsplan festgesetzten Straße liegen würde. Der Einwender schlägt vor, die westliche Grenze der Verkehrsfläche in jedem Falle so festzusetzen, dass ein ausreichender Spielraum für die Durchführung der technischen Lösungen und die dadurch bedingte Anpassung der Grundstücksgrenzen bleibt.</p>	Ja	<p>Die Abstimmungen zwischen dem Einwender und DWK hinsichtlich der Ausgestaltung der Fassade an dem zur Planstraße A gewandten, im Bestand vorhandenen Konferenzraum auf dem Grundstück des Einwenders sind noch nicht abgeschlossen und derzeit werden verschiedene technische Möglichkeiten diskutiert, die zu einer unterschiedlichen Stärke des Wandaufbaus oberhalb der festgesetzten Verkehrsfläche führen können. Aus diesem Grund wird die Sondergebietsausweisung sowie die darin vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche mit einem geringfügigen weiteren Spielraum für die Fassadengestaltung versehen und zu Lasten der Planstraße A vergrößert. Zukünftig liegt demnach die komplette Fassade innerhalb des festgesetzten Sondergebietes. Die notwendigen Flächen für die verkehrliche Erschließung sind weiterhin innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet.</p>
1.32	<p><u>Verschattung</u> Der Einwender bittet um Mitteilung, ob das in der Planbegründung angesprochene Verschattungsgutachten von der Bestandsbebauung auf dem Funkhaus-Grundstück ausgegangen ist oder ob das Gutachten die im Planentwurf vorgesehene Erhöhung des Funkhauskomplexes um bis zu zwei Geschosse berücksichtigt hat. Sollte dies nicht der Fall sein, sollte dem Rechnung getragen und die Verschattungswirkung der zusätzlichen Geschosse berücksichtigt werden. Anderenfalls besteht das Risiko, dass der Einwender die Höhenfestsetzungen nicht ausnutzen kann, weil die dadurch bewirkte Verschattung gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen würde.</p>	Ja	<p>Das im Aufstellungsverfahren erstattete Verschattungsgutachten berücksichtigte die Bestandsbebauung auf dem Grundstück des Einwenders. Es wurde jedoch im Anschluss eine Ergänzung zum Gutachten erstellt, die jegliche Veränderungen der Festsetzungen im Sondergebiet, die für die Verschattung relevant sind, berücksichtigt hat. Die Verschattungswirkung der zusätzlichen Geschosse ist somit berücksichtigt worden.</p>
1.33	<p><u>Ausgleichsmaßnahmen</u></p>		

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Norden des Plangebiets zum Raderberggürtel ist die Ausgleichsfläche A1 festgesetzt. Sie liegt derzeit noch auf dem Grundstück des Einwenders. Der Einwender geht derzeit davon aus, dass das Eigentum an dieser Fläche auf den oder die Eigentümer im benachbarten Plangebiet übertragen werden wird. Sollte dies nicht der Fall sein, ist der Einwender nicht bereit, diesen Teil seines Grundstücks für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Nein</p>	<p>Es handelt sich um ein ca. 1 m² großes Grundstück. Bei detaillierter Betrachtung der Planzeichnung ist ersichtlich, dass dieses Grundstück nicht von einer Festsetzung einer Ausgleichsfläche belegt ist. Vielmehr betrifft die Festsetzung der Ausgleichsfläche lediglich das südlich angrenzende Grundstück.</p>
<p>1.34</p>	<p>Der Einwender bittet um Mitteilung, wie die Planung die vorgebrachten Belange berücksichtigt. Unabhängig davon behält sich der Einwender das Recht vor, sich in der Öffentlichkeitsbeteiligung erneut zu äußern.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>