

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63454/03 – Arbeitstitel: Scheidtweilerstraße 44-48 in Köln-Braunsfeld - eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde für die Träger öffentlicher Belange **vom 29.01.2019 bis zum 06.03.2019** durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 7 Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

Lfd. Nr.	Eingabesteller	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein/teilweise/Kennntnisnahme	Stellungnahme der Verwaltung
1 1.1	Polizeipräsidium Köln 13.02.2019	Nach aktueller Sachlage bestehen gegen das im Betreff genannte Verfahren keine Bedenken.	-	-
1.2		Die Polizei empfiehlt grundsätzlich die folgenden technischen Mindeststandards: - Privathaushalte EFH und MFH (RC2 gem. DIN 1627-1630) - KFZ Delikte (PKW-Aufbrüche ...) vorhanden; In der baulichen Umfeldgestaltung berücksichtigen	Kennntnisnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2 2.1	Polizeipräsidium Köln Führungsstelle Verkehr 11.02.2019	Gegen das im Betreff genannte Planungskonzept bestehen keine Bedenken.	-	-
3 3.1	Industrie- und Handelskammer Köln 28.02.2019	Vorhandene Wohngebäude sollen niedergelegt werden und durch Neubauten ersetzt werden. Die Anzahl der Wohnungen erhöht sich dadurch von 48 auf 74. Der gültige Bebauungsplan sieht	Kennntnisnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anstatt des derzeit zulässigen Sondergebietes KVB-Betriebshof soll eine Ausweisung der Fläche als Mischgebiet vorgenommen werden.

		<p>SO KVB Betriebsgelände vor, in dem nur Werkwohnungen zugelassen sind. Der neue Bebauungsplan soll nun allgemeines Wohnen und eine Mischnutzung möglich machen. Der entstehende Lärmkonflikt zwischen dem KVB-Betriebsgelände und dem verdichteten Wohnen ist im Erläuterungstext angesprochen und soll durch Lärmgrundrisse aufgefangen werden.</p> <p>Die Problematik der heranrückenden Wohnbebauung muss im Planungsprozess stets im Blick bleiben, damit der Betrieb der KVB nicht beeinträchtigt wird.</p>		<p>Die Lärmproblematik wird im weiteren Verfahren gutachterlich begleitet mit dem Ziel, eine Lösung des Konfliktes herbei zu führen.</p>
4 4.1	<p>Kölner Verkehrsbetriebe 01.03.2019</p>	<p>Bitte um Fristverlängerung bis zum 20.03.2019</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
5 5.1	<p>Kölner Verkehrsbetriebe AG 20.03.2019</p>	<p>Die Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept führen unter Ziffer 4.3 zum bestehenden Planungsrecht zutreffend aus, dass der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 63450/03 ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung KVB-Betriebshof festsetzt. Neben dem Betriebshof sind unter anderem Werkwohnungen zulässig, nicht jedoch herkömmliche Wohnungen.</p> <p>Diese Festsetzung ist der Tatsache geschuldet, dass durch den Betriebshof Immissionen, insbesondere Lärmimmissionen hervorgerufen werden.</p> <p>Das städtebauliche Planungskonzept sieht nunmehr aber heranrückende Wohnbebauung vor, sodass es erforderlich sein wird, die Problematik der miteinander unverträglichen Nutzungen durch Mittel des Planungsrechtes zu einer Verträglichkeit zu führen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

5.2		<p>In Ziffer 5 der Erläuterungen zum städtebaulichen Planungskonzept wird richtigerweise ausgeführt, dass auf den entstehenden Lärmkonflikt reagiert werden soll. Danach ist vorgesehen, dass Lärmgrundrisse vorgeschlagen werden, sodass sich Aufenthaltsräume nach Süden orientieren. Jene Orientierung nach Süden muss ausschließlich sein, da die Fassaden im Norden, Westen und Osten lärmbeaufschlagt sind.</p> <p>Richtigerweise wird ausgeführt, dass die Grundrisse sicherstellen sollen, dass der für die Gesamtstadt extrem wichtige Betrieb der KVB durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird. Insofern bedarf es der Festsetzung, dass keinerlei Immissionsorte gem. A.1.3 TA Lärm nach Norden, Westen und Osten geschaffen werden dürfen.</p> <p>Schließlich stellt sich für uns die Frage, wie mit Außenwohnbereichen umgegangen werden soll. Auch diese sollten ausschließlich nach Süden gerichtet sein.</p> <p>Gleiches gilt für den unter Ziffer 6.6 aufgeführten Kinderspielplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 340 m². Dieser ist so anzuordnen, dass er den Lärmimmissionen nicht ausgesetzt ist.</p>	ja	<p>Die Planungskonzeption für das Langhaus stellt durch die Grundrissgestaltung sicher, dass an der nördlichen Fassade keine Immissionsorte gemäß TA Lärm angeordnet werden. Vereinzelt sieht das derzeitige Konzept Fassadenöffnungen in Form von Fenstern und Loggien entlang der lärmbeaufschlagten Fassaden vor. Der Lärmschutz soll durch eine Festverglasung der Fenster gewährleistet werden. Hinsichtlich der Loggien wird das Konzept überprüft und ggf. überarbeitet werden.</p> <p>Die schutzbedürftige Nutzung Kinderspielplatz soll durch geeignete Maßnahmen vor Gewerbelärm abgeschirmt werden.</p>
5.3		<p>Zu begrüßen ist die Darlegung in der Ziffer 7.3, dass durch die heranrückende Wohnbebauung die Nutzung des KVB-Betriebshofes nicht beeinträchtigt und der langfristige Betrieb dort nicht gefährdet werden darf. Vor diesem Hintergrund wurde eine erste Schalltechnische Untersuchung durch das Büro ADU Cologne im September 2018 erstellt. Insofern bedarf es aber der</p>	ja	<p>Bei den Unterlagen des Büros ADU Cologne handelt es sich um eine Machbarkeitsstudie, die im weiteren Verfahren vertieft wird.</p>

		<p>Fortführung und Detaillierung der Schalltechnischen Untersuchung. Insofern besteht ein Gutachtenbedarf, der in Ziffer 9 nicht erwähnt ist.</p> <p>So wird nur auf das vorliegende Schallschutzgutachten verwiesen, dieses muss jedoch fortgeführt werden.</p>		
5.4		<p>Die KVB beabsichtigt, eine Vereinbarung mit der Vorhabenträgerin Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG "DIE EHRENFELDER" abzuschließen. Diese Vereinbarung soll dem Schutz des Betriebshofes einerseits und dem Schutz der Wohnbebauung andererseits dienen. Solange jene Vereinbarung noch nicht abgeschlossen ist, bitten wir um Verständnis dafür, dass aktuell (noch) Bedenken gegenüber dem städtebaulichen Planungskonzept bestehen.</p>	Kenntnisnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5.5		<p>Im Hinblick auf die detaillierte Schalltechnische Prüfung von Grundrissen gem. Ziffer 5 sowie der daraus resultierenden Festsetzungen zum (passiven) Schallschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bitten wir, uns weiterhin in dem Planaufstellungsverfahren nicht nur förmlich zu beteiligen, sondern auch während des laufenden Verfahrens uns über die beabsichtigte Bewältigung des Lärmkonfliktes zu unterrichten. Schließlich haben wir noch die Bitte, uns die erste Schalltechnische Untersuchung durch das Büro ADU Cologne von September 2018 zukommen zu lassen.</p>	Kenntnisnahme	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Machbarkeitsstudie des Büros ADU Cologne wird Herrn Dr. Rainer Voß, als Vertreter der Kölner Verkehrs-Betriebe AG, übermittelt.</p>
5.6		<p>Über die Thematik des Schallschutzes hinaus wird schon jetzt angeregt, ein Leitungsrecht zugunsten der KVB gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen.</p>	ja	Es wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der KVB eingetragen werden.

		So existiert ein bedeutender Anschlusskanals des Betriebshofes West, der den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchschneidet.		
6 6.1	Stadtwerke Köln GmbH 08.03.2019	<u>Rhein Energie AG</u> Gegen das o. g. städtebauliche Planungskonzept bestehen aus Sicht der Energie- und Wasserversorgung keine Bedenken.	-	-
		In der Scheidtweiler Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Plangebietsgrenze Stromleitungen. Falls Schutz- und Sicherungsmaßnahmen dieser Leitungen während der Bauphase (z.B. Einrichtung Tiefgaragenzufahrt) notwendig werden sollten, sind Anfragen in diesem Zusammenhang frühzeitig an die nachfolgende Stelle zu richten. Hierüber können auch aktuelle Leitungsauskünfte angefordert werden. <i>RheinEnergie AG, Zentrale Leitungsauskunft, 50606 Köln, Telefon: 0221/178-3332, Telefax: 0221/178-2339, Mail: leitungsauskunft@rheine-neraie.com.</i>	Kenntnisnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7 7.1	Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR 26.03.2019	Gegen das in der Betreffzeile genannte städtebauliche Planungskonzept bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	-	-
7.2		Das nicht klärflichtige Niederschlagswasser ist gemäß §44 Abs.1 Landeswassergesetz von Grundstücken zu versickern, sofern das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan festzusetzen.	nein	Es greift der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW: Gemäß §51a Landeswassergesetz besteht keine Versickerungspflicht, da das Plangebiet vor dem Stichtag – 1. Januar 1996 – bebaut war.

		<p>Sofern eine Versickerung gegen das Wohl der Allgemeinheit verstößt, oder aus technischen Gründen nicht möglich ist, kann die Ableitung des Niederschlagswassers und Abwassers in den vorhandenen Abwasserkanal erfolgen.</p>		<p>Da das Plangebiet nahezu in Gänze durch die notwendige Tiefgarage unterbaut ist, ist die Unterbringung einer Versickerungsanlage technisch nicht möglich.</p>
7.3		<p><u>Überflutungsvorsorge Starkregen</u></p> <p>Das betroffene Erschließungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Tieflage bzw. eines im Starkregenfall überflutungsgefährdeten Bereiches (vgl. Anlage).</p> <p>Bei der Festlegung der Topographie sollten die vorhandenen Geländehöhen keinesfalls unterschritten werden. In diesem Fall besteht die Gefahr das Niederschlagwasser auf private Flächen übertreten kann. Die Notwendigkeit für Objektschutzmaßnahmen sollte an der straßenzugewandten Seite der Gebäude berücksichtigt werden.</p> <p>Zum Thema Starkregen möchte ich Sie ferner darauf hinweisen, dass geeignete Maßnahmen zur Risikovorsorge bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Da Kanalnetze nicht für die bei Starkregen anfallenden Wassermengen dimensioniert sind, dienen die nachfolgend Konzepte dazu, das Wasser bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen möglichst schadlos zwischen zu speichern, abzuleiten bzw. von Gebäuden fernzuhalten.</p> <p>Diese Maßnahmen umfassen beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gezielte bzw. schadlose Ableitung von Starkregenereignissen über Grünflächen • Geländeneigung vom Gebäude abfallend, um Wasser möglichst schadlos vom Gebäude fernzuhalten 	Kenntnisnahme	Den Hinweisen wird gefolgt.

		<ul style="list-style-type: none">• Objektschutz besonders gefährdeter Grundstücke/Gebäude <p>Vorschläge und Tipps sind aufgeführt im „Leitfaden für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung in Köln“, in der Broschüre „Wassersensibel planen und bauen in Köln“ sowie in der Arbeitshilfe „MURIEL – Multifunktionale Retentionsflächen“.</p> <p>Zur Planung sollte die Starkregengefahrenkarte der StEB Köln zu Rate gezogen werden. Alle Dokumente sowie den Kartendienst sind auf www.steb-koeln.de/starkregen abrufbar.</p> <p>Ein besonderes Augenmerk ist auf die Tiefgarageneinfahrten und Hauseingänge zu legen.</p> <p>Weitere städtebauliche Planungen bzw. dazugehörige Entwässerungskonzepte sind mit den StEB (TP– 1) abzustimmen.</p>		
--	--	--	--	--