

Auflistung der während des Aufstellungsverfahrens (bis zur öffentlichen Auslegung) eingegangenen Stellungnahmen und deren Einstellung in das Bebauungsplanverfahren.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 29.11.2007 im ehemaligen Bürogebäude an der Goltsteinstraße 89 stattgefunden. An der Veranstaltung haben ca. 200 Bürger teilgenommen. Die Fragen, Anregungen und Stellungnahmen der Bürger wurden in der gefertigten Niederschrift festgehalten. Bis zum 14.12.2007 konnten noch schriftliche Stellungnahmen vorgetragen werden. Es wurden 2 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Zusammenfassung der planungsrelevanten Stellungnahmen:

Inhalt der Stellungnahmen	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
Im Zuge der Neuplanung soll die Möglichkeit der Einrichtung eines Boccia- oder Bouleplatz geprüft werden.	Der Platzbedarf der notwendigen Kinderspielflächen lässt die Einrichtung eines Boccia- oder Bouleplatz nicht zu.
Die Existenz und die Eigentums- und Pachtverhältnisse der Goltstein-Apotheke werden ignoriert.	Miet- und Pachtverhältnisse sind nicht planungsrelevant. Der Investor verhandelt allerdings mit sämtlichen Mietern des Objekts und hat für sie akzeptable Lösungen gefunden. Die Verhandlungen mit der Betreiberin der Apotheke stehen ebenfalls kurz vor dem Abschluss. Grundsätzlich können alle Ladenmieter die im Objekt bleiben wollen, auch weiterhin dort bleiben.
Es wird Lärm durch Kühlmaschinen für die vorgesehenen Lebensmittelmärkte befürchtet.	Es liegt keine Detailplanung vor, ob und wo Kühlmaschinen installiert werden. Diese Fragestellung ist grundsätzlich im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu klären und damit nicht planungsrelevant.
Wie soll die Belieferung der Läden erfolgen?	Die Anlieferung erfolgt wie bisher über die Tiefgarage. Bei Fahrzeugen mit einer Durchfahrts-höhe über 3,40 m müssen wie bisher auf der Straße entladen werden.
In welcher Richtung erfolgt die REWE-Erweiterung?	Der REWE-Standort wird nicht vergrößert.
Warum soll ein weiterer Discounter im Planbereich angesiedelt werden? Es wird gewünscht, auf mehr Produktqualität zu achten.	Mit einem Discounter soll das Einkaufszentrum vervollständigt werden. Es ist heute durchaus üblich, dass ein Discountmarkt und ein Markt mit Vollsortiment nebeneinander liegen, da sich beide ergänzen.
Sollen zwischen Tacitus-Carrée und Goltsteinforum neue Wohnhäuser entstehen?	Der Bereich zwischen Tacitus-Carrée und Goltsteinforum ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Inhalt der Stellungnahmen	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
<p>Es werden Bedenken gegen die große Anzahl von Parkplätzen auf dem zentralen Platz geäußert, der damit auch seine Aufenthaltsqualität einbüßt. Es wird angeregt, die Kundenparkplätze im ersten Tiefgeschoss der Tiefgarage unterzubringen. Als Vergleich wird auf die Situation in Rodenkirchen mit dem Parkhaus des Toom-Marktes hingewiesen.</p> <p>Nach den geplanten Umbauten und im Hinblick auf die geplante Aufhebung der Einbahnstraßenregelung ist mit zusätzlichem Verkehr und Lärm zu rechnen.</p>	<p>Die Zahl der oberirdischen Parkplätze wird gegenüber dem bisherigen Zustand von 67 auf maximal 60 verringert, eine zusätzliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die geplanten oberirdischen Stellplätze ist daher nicht gegeben. Für die Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandorts sind oberirdische Parkplätze vor den einzelnen Ladenlokalen unverzichtbar. Es entsteht eine zusammenhängende, von der Öffentlichkeit nutzbare Platzfläche. Die Herstellung dieser Platzfläche wird über den Durchführungsvertrag gesichert.</p> <p>Es wurde eine Verkehrsuntersuchung unter Berücksichtigung der Aufhebung der Einbahnstraßenregelung erstellt. Es wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 800 bis 1.000 Kfz/Tag prognostiziert, welches die umgehenden Knotenpunkte leistungsfähig abwickeln können. Dieser wird zu keiner relevanten zusätzlichen Lärmbelastung führen. Die Öffnung der Goltsteinstraße für den Zweirichtungsverkehr ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Es wird erfragt, ob die Einrichtung eines Wochenmarktes möglich ist.</p>	<p>Dies wird weiterhin geprüft. Eine abschließende Klärung dieser Frage konnte bisher noch nicht herbeigeführt werden.</p>
<p>Die Parkplätze auf der Platzfläche sind nicht mit einem Café vereinbar.</p>	<p>Eine Beeinträchtigung des Cafés durch die Parkplätze ist nicht zu erwarten, da in der Mitte des Platzes genügend freie Fläche für Außen-gastronomie verbleibt.</p>
<p>Ist neben der Ladennutzung auch ein Restaurant geplant?</p>	<p>Ein Restaurant ist derzeit nicht geplant.</p>
<p>Wird Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand genommen?</p>	<p>Ein Großteil des Baumbestandes bleibt erhalten. Gefällt werden insgesamt 22 Bäume, die überwiegend in Hochbeeten stehen. Darunter sind lediglich drei geschützte Bäume. Die übrigen 19 (14 Kiefern, zwei Pappeln, eine kleine Birke, ein abgängiger Ahorn sowie eine Zierkirsche) unterliegen nicht dem Baumschutz. Geschützt sind zwei Birken und eine Gleditschie. Es werden 40 Bäume im Plangebiet neu gepflanzt.</p>
<p>Es wird die Frage gestellt, wie die Beheizung des neuen Bereichs erfolgen soll.</p>	<p>Nicht planungsrelevant.</p> <p>Die Beheizung erfolgt zurzeit durch ein Nahwärmeverorgungsnetz. Die Planung sieht die Beibehaltung dieser Heizart vor.</p>

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in entsprechender Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB wurden Stellungnahmen mit folgendem Inhalt abgegeben:

Inhalt der Stellungnahmen	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
<p data-bbox="201 349 587 385">1. Umweltbehörde (Amt 57)</p> <p data-bbox="201 416 810 918">Im Hinblick auf den Straßenverkehr können in den oberen Geschossen des Hochhauses auch Einwirkungen von Rheinuferstraße und BAB 4 erwartet werden. Aus dem Erläuterungsbericht geht hervor, dass diese Straßen im Lärmgutachten nicht berücksichtigt wurden. Für die unteren Geschosse ist dies nachvollziehbar. Um eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Fernwirkung der genannten Straßen auszuschließen und einen Vergleich mit den o.g. Orientierungswerten durchführen zu können, ist für die oberen Geschosse des Hochhauses eine entsprechende Lärmberechnung auf Basis der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) erforderlich.</p> <p data-bbox="201 954 810 1223">Ergänzende Stellungnahme: Auf Grundlage des Stellungnahme zum Lärmgutachten von Graner + Partner vom 17.01.2008 und der diesbezüglichen Ergänzung vom 20.06.2008 sind wegen der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 bis IV festzusetzen.</p>	<p data-bbox="839 349 916 385">Zu 1.</p> <p data-bbox="839 416 1471 586">Das Schallgutachten wurde zwischenzeitlich übersandt und bezüglich der Auswirkungen des Verkehrslärms von der Rheinuferstraße und der BAB 4 ergänzt. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet.</p> <p data-bbox="839 990 1471 1245">Zur ergänzenden Stellungnahme: Der Forderung wird in der Weise entsprochen, dass eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird. Auf dem Bebauungsplan wird unter Punkt 2 der Textlichen Festsetzungen ein entsprechender Text ergänzt und in der Begründung entsprechend erklärt.</p>

Inhalt der Stellungnahmen	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
<p data-bbox="199 219 742 280">2. Untere Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (572)</p> <p data-bbox="199 302 813 795">Ausgehend von den im Gutachten getroffenen Annahmen sind durch die gewerblich verursachten Geräuschemissionen weder innerhalb noch außerhalb des Plangebietes erhebliche Lärmbelastigungen für die Bereiche der schutzwürdigen Wohnbebauung zu erwarten. Dabei ist aber zu bedenken, dass der Gutachter ausschließlich den Tagbetrieb für die vorhandenen und geplanten Einzelhandelsnutzungen voraussetzt und entsprechend beurteilt. Ein Nachtbetrieb (22.00 - 6.00 Uhr) würde auf Grund fehlender Abstände insbesondere zur geplanten Wohnbebauung innerhalb des Baugebietes zu erheblichen Lärmbelastigungen führen.</p> <p data-bbox="199 801 805 1534">Ebenfalls unberücksichtigt bleiben in der Untersuchung die Geräuschemissionen durch haustechnische Anlagen wie Lüftungseinrichtungen, Rückkühlanlagen von Lebensmittel-Handelsbetrieben und mögliche Klimaaggregate, die meist auf dem Dach oder an den Außenfassaden der Gebäude installiert werden. Soweit die Aufstellungsorte dieser Anlagen, die zumeist auch nachts durchlaufen, abschirmend oder mit ausreichendem Abstand gegenüber der Wohnnutzung gewählt werden, sind deren Geräuschemissionen weitgehend beherrschbar. Darüber hinaus kann auf diese Geräuschquellen im späteren Baugenehmigungsverfahren durch konkrete Lärminderungsmaßnahmen entsprechend Einfluss genommen werden. Abzuraten ist hingegen von dem Festsetzungsvorschlag unter 8.2 des Lärmgutachtens für diese Anlagenteile. Der Vorschlag ist zu allgemein abgefasst und meines Erachtens daher für eine Festsetzung im Bebauungsplan zu unbestimmt.</p> <p data-bbox="199 1556 798 1892">Aussagen zu zukünftig zu beachtenden Vorschriften aus einer Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) sollten bei der Bezirksregierung abgefragt werden (Der Hinweis „ähnlich der WSG-VO Höhenhaus“ hat beim Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67419/07, Raderthalgürtel in Köln-Zollstock dazu geführt, dass der Text dieser Verordnung im Bebauungsplantext in allen Einzelheiten niedergeschrieben wurde!).</p>	<p data-bbox="842 219 917 246">Zu 2.</p> <p data-bbox="842 302 1468 436">Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Angesichts der Nutzung (Einzelhandel) und der Lage des Gebiets kann davon ausgegangen werden, dass kein Nachtbetrieb stattfindet.</p> <p data-bbox="842 1601 1476 1803">Eine Übernahme der Wasserschutzgebietsverordnung in den Bebauungsplan kann nicht erfolgen, da diese Verordnung noch nicht in Kraft ist. Mit einem Inkrafttreten ist nach Auskunft der Bezirksregierung Köln frühestens im kommenden Jahr zu rechnen.</p> <p data-bbox="842 1825 1476 2049">Auf die Planzeichnung wird folgender Hinweis Nr. 7 aufgetragen: Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerks Hürth. Mit Inkrafttreten der Wasserschutzgebietsverordnung sind die darin enthaltenen Verbote und Genehmigungspflichten zu beachten.</p>

Inhalt der Stellungnahmen	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
<p>Im Plangebiet existieren Altlastverdachtsflächen. Aus Sicht der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung, wenn die ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Aushubmassen im Rahmen von Baumaßnahmen gewährleistet ist. Konkrete Auflagen und Bedingungen hierzu werden in Bauanträgen formuliert. In der vorhandenen Bebauung des Plangebiets sind Gebäudeschadstoffe bekannt. Für den Abbruch der Bauteile A und D wurden Auflagen und Hinweise zur Separation der Gebäudeschadstoffe und Abfall sowie zur Abfallentsorgung in der Stellungnahme zum Abbruchantrag (63/C12/0046/08) formuliert. Für die Bauteile B und C werden zu den Gebäudeschadstoffen und zur Abfallentsorgung ebenfalls konkrete Auflagen und Bedingungen im Bauantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag formuliert.</p>	<p>Die Hinweise bezüglich der Altlastverdachtsflächen werden zur Kenntnis genommen. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubs ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und im Rahmen der Baumaßnahmen nachzuweisen. Zu der Altlast siehe auch unter Punkt 3 zum Thema Bodenschutz.</p>
<p>3. Untere Bodenschutzbehörde (573)</p> <p>Aus Sicht von 573 bestehen keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: Altlastenverdachtsflächen: Das Bauvorhaben liegt im Bereich des beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt erfassten Altstandorts 20106.</p> <p>Sollte im Rahmen von Bauarbeiten optisch oder geruchlich verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, so ist der Antragsteller verpflichtet, dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt einen Gutachter 211 zu benennen, der die notwendigen Untersuchungen gemäß BBodSchV durchführt und die Risiken beurteilt.</p>	<p>Zu 3.</p> <p>Die Altlastfläche betrifft das Gelände einer ehemaligen Maschinenfabrik. Sie umfasst beinahe den gesamten Bereich zwischen Goltsteinstraße, Tacitusstraße, Alteburger Straße und Berndorfstraße bzw. Kirschweg. Sie reicht somit über das Plangebiet hinaus. Es erfolgt eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Die Hinweise zur Behandlung des Bodens werden als Hinweis Nr. 6 auf die Planzeichnung aufgetragen und in der Begründung aufgeführt. Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten.</p>

Inhalt der Stellungnahmen	Berücksichtigung im weiteren Verfahren
<p data-bbox="201 215 766 282">4. Amt für Landschaftspflege und Grünflächen (671/11)</p> <p data-bbox="201 318 798 416">Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken.</p> <p data-bbox="201 421 817 784">Zur Gewährleistung der grün- und freiraumplanerischen Belange in Bezug auf die Platzgestaltung innerhalb der Bebauung, einschließlich der Stellplatzflächen und der Begrünung, ist ein Begrünungsplan von einem anerkannten Landschaftsarchitekten zu erstellen und mit dem Einwender abzustimmen. In dem entsprechenden Durchführungsvertrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die im Begrünungsplan dargestellten grünplanerischen Maßnahmen zu sichern.</p>	<p data-bbox="839 215 916 246">Zu 4.</p> <p data-bbox="839 318 1430 385">Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p data-bbox="839 452 1442 618">Der Freiflächengestaltungsplan ist von einem Fachplanungsbüro erarbeitet worden. Dieser Plan wird eine Anlage des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>