

Bebauungsplan-Entwurf 64457/02

Mischgebiet Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld

Stellungnahmen zur Offenlage und Entscheidung durch den Rat

Zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs sind seitens der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange insgesamt drei Stellungnahmen abgegeben worden, die gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu prüfen sind und über die durch den Rat zu entscheiden ist.

1.0 Stellungnahme 1

1.1 Inhalt:

Durch den Bebauungsplan wird der Betrieb des Vulkangeländes, insbesondere der Betrieb der Vulkanhalle, gefährdet. Da mit dem neuen Bebauungsplan auf den zum Vulkangelände benachbarten Grundstücken Wohnen verwirklicht werden soll, wird ein unausweichlicher und unlösbarer Konflikt zwischen Wohnen und der gewerblichen Nutzung auf dem Vulkangelände entstehen.

Hiervon sind neben der Vulkanhalle als Veranstaltungsort alle gewerblichen Mieter auf dem Vulkangelände betroffen. Diese gewerblichen Nutzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht hinreichend berücksichtigt, sodass eine Einschränkung dieser Nutzungen zu erwarten ist, sobald die Wohnnutzung realisiert ist. Erst recht werden künftige Betriebserweiterungen oder die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe auf dem Vulkangelände nicht möglich sein. Das Gleiche wird auch für die übrigen Betriebe in der Umgebung gelten. Dies soll offenbar mit der neuen Planung auch in Kauf genommen werden. Ganz offen wird in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass sich künftige Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen auf die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen zugunsten der planerischen Zielsetzung – hier also Wohnen in der Nachbarschaft – auszurichten hätten. Eine solche Beschränkung der Nutzung des Vulkangeländes ist nicht hinnehmbar.

Prüfung:

Im Plangebiet ist kein stöempfindliches Wohngebiet festgesetzt, sondern ein weniger empfindliches Mischgebiet. Hierdurch wird in Anbetracht der gewerblichen Nachbarschaft einschließlich der Vulkanhalle die städtebauliche Entwicklung immissionsschutzgerecht geordnet, da von vorneherein wechselseitige Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden. Für die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung sind zum Schutz vor den nächtlichen Emissionen des Vulkangeländes bestimmte Vorkehrungen festgesetzt. Damit wird zugleich gewährleistet, dass die auf dem Vulkangelände betriebene Veranstaltungshalle weiterhin uneingeschränkt genutzt werden kann. Tagsüber wird der Immissionsrichtwert im Mischgebiet seitens der Nachbarschaft eingehalten.

Künftige Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen im Gewerbegebiet sind auf die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen zugunsten der planerischen Zielsetzung auszurichten. Gemäß dieser Zielsetzung soll das vormals industriell genutzte Gelände neben der Ansiedlung von Kleingewerbe künftig der Wohnraumversorgung dienen, vor allem im Hinblick auf die im Stadtteil steigende Einwohnerzahl. Erhebliche Nachteile für die gewerbliche Wirtschaft sind hierbei nicht zu befürchten, da der Schutzanspruch von Mischgebieten nur eine Baugebietskategorie über Gewerbegebieten liegt und damit in der Regel eingehalten werden kann. Die Bebauung

der Gewerbegrundstücke ist zudem so gut wie abgeschlossen und die gewerbliche Ansiedlung im Stadtquartier eher rückläufig. Konkrete Planungsabsichten gewerblicher Art sind nicht bekannt und werden auch in der Stellungnahme nicht geäußert.

1.2 Inhalt:

Die Ausweisung als Mischgebiet verstößt nicht nur gegen den geltenden Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet als Industriegebiet ausgewiesen ist, sondern auch gegen die Rahmenplanung Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld, in der das Plangebiet als Mischfläche für Dienstleistung und Gewerbe ausgewiesen ist.

Prüfung:

Die FNP-Darstellung als großflächiges Industriegebiet, in dem auch das Plangebiet liegt, ist überholt. Industrieanlagen alter Prägung existieren nicht mehr. So wurde die ehemals industrielle Nutzung auf dem Vulkangelände inzwischen durch eine gewerbliche Nutzung ersetzt. Die industrielle Nutzung im Plangebiet selbst wurde ebenfalls aufgegeben.

Der FNP wird gemäß der aktuellen städtebaulichen Entwicklung fortgeschrieben: Bezüglich des westlich angrenzenden Baugebietes einschließlich des Vulkangeländes wird parallel ein Änderungsverfahren durchgeführt und eine Gewerbefläche dargestellt; bezüglich des Plangebietes selbst wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst und eine Mischgebietsfläche dargestellt. Die ursprünglichen Zielvorgaben der Rahmenplanung werden ebenfalls aktualisiert und durch das im Plangebiet zu entwickelnde Wohnen ergänzt.

1.3 Inhalt:

Bei der Festsetzung des Mischgebietes handelt es sich um einen Etikettenschwindel, um in den Genuss geringerer Schutzansprüche für den Schallschutz zu gelangen.

Obwohl nur eine Quote von 30 % für die gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, ist es tatsächlich zweifelhaft, ob sich ein Mischgebiet auf dieser Fläche verwirklichen lässt, zumal der Einzelhandel ausgeschlossen sein soll. Selbst der Projektträger bezweifelt, wie aus seinen Schreiben vom 27. Januar 2011 hervorgeht, dass selbst diese geringe Quote an gewerblicher Nutzung erreicht werden kann. Auch in späteren Baugenehmigungsverfahren gibt es kein rechtlich sicheres Instrument, mit dem die Wohnnutzung auf 70 % der Nutzungen beschränkt werden könnte. Aus diesem Grund ist konkret zu befürchten, dass sich das Plangebiet tatsächlich zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt, was die Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung auf dem Vulkangelände verschärfen würde. Darüber hinaus wären die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm erst recht nicht mehr einzuhalten.

Prüfung:

Die Entwicklung eines Wohngebietes ist weder beabsichtigt noch ist ein solches im Bebauungsplan festgesetzt. Dem geplanten Mischgebiet ist kein bestimmtes prozentuales Mischungsverhältnis vorgegeben. Bei der Genehmigung der Einzelvorhaben wird dafür Sorge getragen, dass die beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe dem im Baugebiet gebotenen Mischungsverhältnis gerecht werden. Selbst wenn sich das Gebiet anders entwickeln würde als geplant, wären nach wie vor die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan einzuhalten.

Eine intensive Nutzungsanalyse durch die Projektplaner und eine Kölner Immobilienagentur weist potentielle Standorte für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet nach. Die Planung ist darauf ausgerichtet, ein Mischgebiet mit einer ausgewogenen Nutzungsmischung zu etablieren und damit dem Strukturwandel und der tatsächlichen Nutzung im Großblock Melatengürtel / Weinsbergstraße / Oskar-Jäger-Straße / Licht-

straße / Vogelsanger Straße Rechnung zu tragen. Dabei ist zu beachten, dass der gesamte östliche Bereich entlang des Melatengürtels im dortigen Bebauungsplan bereits als Mischgebiet ausgewiesen ist. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll diese Nutzungsmischung fortentwickelt werden.

1.4 Inhalt:

Angemessenes Wohnen im Plangebiet wird nicht möglich sein. Dazu tragen nicht nur die Hochhäuser auf engem Raum bei, sondern auch die Einschränkungen, die aufgrund der Lärmbelastung zu erwarten sind. Es gibt keine geschützten Außenwohnbereiche, Fenster können nicht geöffnet werden. Aufgrund der im Interesse des Lärmschutzes zu treffenden Wohngrundrisse ergeben sich abweisende Fassaden. Aufenthaltsräume können gerade nach Westen hin nicht ausgerichtet werden. Wie den Lärmkarten zu entnehmen ist, betrifft diese Einschränkung der Wohnqualität über die Hälfte des gesamten Plangebietes. Mit anderen Worten, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist auch im Hinblick auf die Wohnnutzung nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Prüfung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine städtebauliche Fehlentwicklung eingeleitet. Nach dem gesetzlichen Auftrag des § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall gründet das Planerfordernis auf dem strukturellen Wandel, der sich anlässlich aufgegebener Industrieflächen und nachrückender Nutzungen im Stadtquartier vollzieht, und die Neuordnung der städtebaulichen Entwicklung erfordert. Entsprechendes gilt in Bezug auf den Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes deckt sich zugleich mit dem gesetzlichen Auftrag der Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen nach § 1a Abs. 2 BauGB. Durch die Bebauung des Innenbereichs zum Schutz des Außenbereichs müssen konsequenterweise höhere Immissionen in Kauf genommen werden. Der Vorbelastung durch Gewerbe und Verkehr wird jedoch anhand der Planfestsetzungen wirkungsvoll Rechnung getragen, sodass gesunde Aufenthaltsbedingungen erzielt werden.

Hierzu wurde die Bebauung so festgesetzt, dass eine bestmögliche Abschirmung zur Seite des nachts emittierenden Vulkangeländes erfolgt. Die Gebäude entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze werden gewerblich genutzt oder im Falle einer Wohnnutzung durch bestimmte Maßnahmen zwecks Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm geschützt. Gegen die Lärmbelastung durch den örtlichen Straßen- und Schienenverkehr sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude festgesetzt. Die Abschirmung durch die Randgebäude sorgt zudem dafür, dass auf den Außenwohnflächen im Innenraum des Mischgebietes wesentlich niedrigere Lärmpegel entstehen und die Grenze zur Gesundheitsgefährdung noch deutlich unterschritten bleibt. Die insgesamt offene und durchgrünte Bauweise wirkt sich auch günstig auf die Belichtung und Durchlüftung des Gebietes und damit positiv auf die Wohnqualität aus.

1.5 Inhalt:

Die Planung verstößt gegen den Grundsatz der räumlichen Trennung von Gebieten mit emissionsträchtiger und immissionsempfindlicher Nutzung (§ 50 BImSchG).

Prüfung:

Die Festsetzung des Mischgebietes verstößt nicht gegen den gesetzlichen Trennungsgrundsatz, da mit dem Nebeneinander von Mischgebieten und Gewerbegebiete-

ten die Bodennutzung immissionsschutzgerecht gegliedert und abgestuft wird, um von vorneherein wechselseitige Beeinträchtigungen weitgehend zu vermeiden.

Das westlich benachbarte Baugebiet wurde mit dem Umbau des Vulkangeländes von einem Industrie- zu einem Gewerbegebiet entwickelt, in dem jedoch auch störeffindliche Wohnungen gebaut wurden. Tagsüber wird im Mischgebiet der Immissionsrichtwert eingehalten. Ohne die abendlichen Veranstaltungen in der Vulkanhalle wäre dies auch nachts der Fall. Soweit laut schalltechnischer Untersuchung der Nachtwert überschritten wird, sind im Mischgebiet störungsempfindliche gewerbliche Nutzungen und bei störeffindlicher Wohnnutzung besondere Vorkehrungen geplant. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird damit auch ohne räumliche Trennung erzielt.

1.6 Inhalt:

Der Bebauungsplan ist nicht realisierbar. Die zu erwartenden Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen werden weder durch das vorgesehene Schallschutzkonzept gelöst noch können diese im späteren Baugenehmigungsverfahren bewältigt werden. Das Lärmschutzkonzept ist für eine Konfliktlösung unzureichend. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden aus nicht näher bezeichneten stadtgestalterischen Erwägungen ausgeschlossen. Entgegen der Planbegründung wird durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gerade nicht sichergestellt, dass die gegensätzlichen Interessen von Wohnen und Gewerbe konfliktfrei nebeneinander ausgeübt werden können und die in der Nachbarschaft angesiedelten Betriebe nicht nachträglich in ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden.

Prüfung:

Durch die auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wird gewährleistet, dass trotz der gewerblichen Vorbelastung gesunde Aufenthaltsbedingungen innerhalb des Mischgebietes entstehen und die gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft uneingeschränkt weiterbetrieben werden können. Aktive Lärmschutzanlagen an den Grenzen des Mischgebietes - beispielsweise als geschlossene und hohe Lärmschutzwände - zwecks Einhaltung des Schutzanspruchs nach DIN 18005 innerhalb des gesamten Mischgebietes kamen schon aufgrund ihrer negativen Wirkung auf das Ortsbild nicht weiter in Betracht.

Nach nochmaliger intensiver Prüfung der Sachverhalte wurde das Lärmgutachten auf den aktuellsten Stand der städtebaulichen Planung gebracht. Die einzelnen Baukörper entlang der Grenze zum Vulkangrundstück werden nun noch genauer definiert und mit verbindlichen Wandhöhen und engeren Gebäudeabständen festgesetzt, um die Abschirmung zum Vulkangelände zu optimieren und so die uneingeschränkte Nutzung der dort betriebenen Anlagen sicherer zu gewährleisten. Insgesamt wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Interessenkonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe sachgerecht bewältigt.

1.7 Inhalt:

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen tragen nicht die gewählten Festsetzungen des Entwurfs, durch die der Schallschutz gewährleistet werden soll.

Die schalltechnische Untersuchung lässt schon keine Aussage über den zu erwartenden Lärm aus der Umgebung zu. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der ADU Cologne von Dezember 2010 sind nicht nachvollziehbar. So ist nicht nachvollziehbar, woher die Eingangsdaten für die Schallpegel stammen, z.B. für die Veranstaltungsorte Vulkanhalle, Sonic Ballroom, Live Music Hall usw. Für die Schreineri Maron-Kinas wird Bezug genommen auf eine alte schalltechnische Stellungnahme aus dem Jahr 1986 (!). Eine dezidierte Pegeldarstellung fehlt. Lärmmessungen haben nicht stattgefunden. Außerdem wurden nicht alle Gewerbebetriebe der Umgebung berücksichtigt. So fehlt sowohl in der schalltechnischen Untersuchung als

auch in der Begründung des Planentwurfs die ARG Autohandel / Werkstatt Ford. Die tatsächliche Immissionssituation wurde also nicht ermittelt.

Prüfung:

Die schalltechnisch relevanten Emittenten und Emissionen wurden vollständig und korrekt in die Bestandsaufnahme eingestellt, und die Immissionspegel nach den einschlägigen Regelwerken berechnet und bewertet. Aus fachlicher Sicht sind Lärmrechnungen gegenüber Lärmmessungen differenzierter und verlässlicher. Das Lärmgutachten wurde durch die Immissionsschutzbehörde geprüft und nicht beanstandet.

1.8 Inhalt:

Die Behauptung im Lärmgutachten, dass jeweils die Beurteilungspegel für alle Geschosse berechnet und dargestellt werden, erschließt sich nicht aus der Untersuchung. In den Lärmkarten sind zudem andere Geschosshöhen angegeben als im Bebauungsplanentwurf.

Prüfung:

Alle zur Beurteilung der Lärmbelastung maßgeblichen Immissionshöhen und Immissionspunkte wurden berechnet. Die Immissionshöhen in den Lärmkarten des Gutachtens beziehen sich auf Wandhöhen, die den geplanten Geschosshöhen entsprechen. Da Wandhöhen in Metern anstelle der Anzahl der Vollgeschosse zur Beurteilung der Höhenentwicklung ohnehin aussagekräftiger sind, wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan in Übereinstimmung mit der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung von Geschosshöhen auf Wandhöhen umgestellt. Die künftige Höhenentwicklung im Mischgebiet wurde dabei nicht verändert.

1.9 Inhalt:

Die Werte in den Lärmkarten sind nicht nachvollziehbar. Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel in den Lärmkarten für das Gewerbe und die Vulkanhalle fragt sich, ob etwa die Mauer auf der Grundstücksgrenze zwischen dem Vulkangelände und dem Plangebiet schallmindernd berücksichtigt wurde. Diese Frage ist aus der Untersuchung heraus nicht eindeutig zu beantworten, deutet sich aber aus der allgemeinen Beschreibung der Immissionsberechnung an. Eine Berücksichtigung der auffälligen Mauer, die auf dem Vulkangrundstück steht, ist nicht zulässig, da ihr Bestand rechtlich nicht gesichert ist. Gleiches ist zu fragen für alle weiteren Gebäude entlang dieser Grundstücksgrenze. Auch hier geht aus dem Gutachten nicht hervor, welche Gebäude schallmindernd berücksichtigt wurden.

Prüfung:

Die maßgeblichen Emittenten auf dem Vulkangrundstück sind infolge des Nachtbetriebes die Veranstaltungshalle und insbesondere der zugehörige Parkplatz, weil dieser nicht durch den geplanten Gewerberiegel abgeschirmt wird. Da die dem Parkplatz gegenüberliegende Grenzmauer im fremden Eigentum steht, blieb ihre abschirmende Wirkung bei der Lärmrechnung unberücksichtigt. Die Abschirmung durch die der Vulkanhalle gegenüberliegende Grenzbebauung fällt nicht ins Gewicht, da diese Funktion von dem Gewerberiegel übernommen wird.

1.10 Inhalt:

Obwohl der Parkplatz, der bei Veranstaltungen in der Vulkanhalle benutzt wird, als Hauptemittent bezeichnet wird, ist er bei der Berechnung der Beurteilungspegel für die Vulkanhalle nicht berücksichtigt. Ebenfalls sind der Anlieferverkehr für Veranstaltungen in der Vulkanhalle, der Auf- und Abbau sowie die Besucher der Veranstaltungen bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Gleiches gilt im Übrigen für die Berechnung der Beurteilungspegel für das Gewerbe. Hier ist nicht erkennbar, dass Anlieferverkehr oder z.B. auch der Ü-Wagen in die Berechnung eingeflossen sind.

Prüfung:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden jeweils die maximalen Betriebszustände für den Parkplatz (inkl. aller Nebenflächen) und die Vulkanhalle geprüft.

Für den Parkplatz wurde nachts in der lautesten vollen Stunde eine Gesamtschalleistung von rund 98 dB(A) angesetzt. Das entspricht dem Fall einer vollständigen Leerung der 230 Stellplätze innerhalb einer vollen Stunde (gemäß Parkplatzlärmstudie des bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage 2007) mit ausreichender Reserve von 1,4 dB für Geräusche durch Gespräche der Besucher auf dem Weg von der Halle zum Parkplatz. Diese Schalleistung deckt auch den angeführten Fall von Verlade und Transporttätigkeiten von Filmequipment auf dem Parkplatzgelände ab.

Die relevant abstrahlenden Flächen der Vulkanhalle sowie die Schalldämmmaße wurden auf der Grundlage örtlicher Ermittlungen abgeschätzt. Für den Innenpegel unmittelbar vor den abstrahlenden Flächen wurde für den Teil der Halle, in dem die Bühne aufgebaut wird, durchgehend über die Beurteilungszeit ein Wert von 99 dB(A) angesetzt, ein für Hallen mit diesen Abmessungen typischer Wert für laute Musikveranstaltungen.

Dieser Ansatz entspricht einer installierten Schalleistung von ca. 120 dB(A). Im niedrigeren Südwestteil der Halle mit Theke, Sanitärräumen etc. sind um mindestens 4 dB geringere Innenpegel zu erwarten. Die Fenster der Halle bleiben bei lauten Veranstaltungen geschlossen; die Lüftung wird dann durch haustechnische Anlagen sichergestellt. Als Abschätzung zum ungünstigen Fall wurde in der Berechnung davon ausgegangen, dass die zu öffnenden Fenster dennoch in Kippstellung geöffnet sind. Geräusche durch Abbautätigkeiten, Transporte (auch Catering) nachts sind durch die für die Halle angesetzten Schalleistungen abgedeckt.

1.11 Inhalt:

Die Festsetzungen gewährleisten keinen ausreichenden Lärmschutz. Der Bebauungsplanentwurf enthält in den textlichen Festsetzungen eine aufschiebende Bedingung hinsichtlich der Baureihenfolge. Erst wenn alle Gebäude entlang der Grundstücksgrenze zum Vulkangelände bereits im Rohbau realisiert sind, soll Wohnnutzung in dem größten Teil des Plangebietes, nämlich im MI 1, möglich sein. Der Schallschutz soll durch eine lärmabschirmende Bebauung entlang der Grenze zum Vulkangelände realisiert werden, insbesondere durch den Gewerberiegel.

Diese Bedingung ist in der textlichen Festsetzung nicht hinreichend bestimmt genug. Es geht hieraus nicht hervor, welche Gebäude genau bereits realisiert sein müssen, um Wohnnutzung im MI 1 zulassen zu können.

Prüfung:

Die Baureihenfolge ist in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes präzise geregelt. Hierzu wurden sowohl die abschirmenden als auch die geschützten Gebäude einzeln beziffert. Kraft der aufschiebenden Bedingung bleibt der Lärmschutz auch zeitlich gewährleistet.

1.12 Inhalt:

Auf das Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 22. April 2010 - 4 C 306/09 - wird hingewiesen, der in einem Normenkontrollverfahren einen vergleichbaren Bebauungsplan für unwirksam erklärt hat.

Das Gericht hat eine mit der textlichen Festsetzung vergleichbare Bedingung für unwirksam erklärt, da der Fortbestand der abschirmenden Bebauung nicht hinreichend gesichert war. Gerade in einem Fall, in dem die Ausbildung eines geschlossenen Gebäuderiegels zentraler Bestandteil des Lärmschutzkonzepts ist, hielt das Gericht

die rechtliche Sicherung einer Bauerhaltungspflicht bzw. einer Wiederherstellungspflicht für unverzichtbar, äußerte aber auch Zweifel daran, dass sich eine Wiederherstellungspflicht überhaupt rechtlich absichern lasse.

Die letzte Frage kann hier offen bleiben, da der vorliegende Entwurf gleich von vorneherein auf jeglichen Versuch einer rechtlichen Sicherung der Bauerhaltungspflicht bzw. einer Wiederherstellungspflicht verzichtet, der Fortbestand des Gewerberiegels also sowieso nicht gesichert ist.

Prüfung:

Das Urteil ist bekannt und wurde in den Abwägungsprozess eingestellt. Alle im Sinne der Rechtsprechung und gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurden festgesetzt. Bei realistischer Einschätzung bleibt nach Umsetzung der Planung neben der geschützten auch die abschirmende Bebauung bis in ferne Zukunft im Bestand erhalten, zumal Eigentümer in aller Regel ein besonderes Interesse an der dauerhaften Nutzung ihres Immobilienbesitzes haben, wie der vorliegende Fall zeigt. Von einer rechtlichen Absicherung zur Bauerhaltung bzw. Wiederherstellung der abschirmenden Bebauung wird daher abgesehen.

1.13 Inhalt:

Der vorgesehene Gewerberiegel kann seine Funktion, die dahinterliegenden, zum Wohnen genutzten Gebäude vom Lärm abzuschirmen, nicht erfüllen. Der vorgesehene Gewerberiegel kann, wenn überhaupt, aufgrund seiner geringen Länge nur einen kleinen Teilbereich des Teilgebietes MI 1 vom Lärm abschirmen. Obwohl der Parkplatz des Vulkangeländes als Hauptemittent bezeichnet wird, ist in diesem Bereich gerade kein geschlossener Gebäuderiegel vorgesehen. Wie die Lärmkarten zur schalltechnischen Untersuchung aber zeigen, werden an den Gebäuden zur Westgrenze hin in der Nacht die für ein Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwerte erheblich, bis zu 11 dB(A) überschritten.

Darüber hinaus ist der Gewerberiegel zu niedrig. Im nördlichen Bereich des Teilgebietes MI 2 ist nur eine viergeschossige und im südlichen Teilbereich nur eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung vorgesehen. Dagegen dürfen die Punkthäuser im Teilgebiet MI 1 acht Vollgeschosse haben. Die oberen Geschosse können also von dem Gewerberiegel nicht abgeschirmt werden. Auch hier zeigen die Lärmkarten der schalltechnischen Untersuchung, dass an den hinter dem Gewerberiegel liegenden Gebäuden der Immissionsrichtwert immer noch überschritten wird, die Lärmabschirmung also nicht ausreichend ist.

Prüfung:

Angesichts der Lage des Plangebietes in einem Blockinnenraum wurde ein Punkthauskonzept entwickelt, damit ein offenes und durchgrüntes Baugebiet entsteht und gleichzeitig eine gute Durchlüftung und Belichtung erzielt wird. Ein geschlossener und mehrgeschossiger Gebäuderiegel zur Abschirmung des kompletten Vulkangeländes kommt daher nicht in Betracht. Der Gewerberiegel ist mit dem Konzept vereinbar, da er sich der Grenzbebauung des Vulkangeländes anpasst und mit seiner Höhe die Emissionen der Halle größtenteils abschirmt. Soweit die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet nicht durch individuelle Vorkehrungen nach Maßgabe der TA Lärm nachweisbar ist, sind auf das Vulkangelände ausgerichtete Wohnräume unzulässig.

1.14 Inhalt:

Soweit die textlichen Festsetzungen besondere Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form vorgehängter und hinterlüfteter Glaselemente vorsieht, sind diese Glaselemente nicht als Schallschutzmaßnahme für gewerbliche Geräuschimmissionen geeignet. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die vorgehängten Glaselemente als Aufenthalts-

räume genutzt werden können, weshalb der Außenlärmschutz nach der TA Lärm auch vor diesen Glaselementen zu gewährleisten wäre (vgl. Urt. d. Hess. VGH v. 22. April 2010 - 4 C 245/09.N).

Ebenfalls unter Bezugnahme auf das vorgenannte Urteil des Hessischen VGH wird gerügt, dass die Realisierung des Schallschutzkonzeptes in einem weitgehenden Umfang voraussetzt, dass die Einhaltung der Beurteilungspegel durch schalltechnische Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss. Diese Komplexität des Schallschutzkonzeptes ist zu einer Konfliktbewältigung nicht geeignet.

Prüfung:

Die als textliche Festsetzung formulierte Bedingung trägt dem zitierten Gerichtsurteil ausdrücklich Rechnung. Aufenthaltsräume in Verbindung mit den schalldämmenden Glaselementen können aufgrund der eingeforderten natürlichen Hinterlüftung nicht entstehen. Die Einhaltung der TA Lärm wird im Baugenehmigungsverfahren rechnerisch nachgewiesen.

Dank der Projektbezogenheit des Bebauungsplanes konnten bereits im Aufstellungsverfahren anhand des Lärmgutachtens die Immissionspegel für alle Gebäude differenziert ermittelt und die Realisierbarkeit und Funktionsfähigkeit der Lärmschutzmaßnahmen hinreichend geprüft werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass auch im späteren Baugenehmigungsverfahren für jedes einzelne Gebäude die Realisierbarkeit und Funktionsfähigkeit der Lärmschutzmaßnahmen nachweisbar ist.

1.15 Inhalt:

Laut Bebauungsplanentwurf ist der Gewerberiegel im Teilgebiet MI 2 entlang der Grundstücksgrenze zu bauen; hierfür sind Baulinien festgesetzt. Diese Baulinien sind städtebaulich nicht gerechtfertigt. Die festgesetzte Grenzbebauung führt zu einer Einschränkung der Nutzung des Vulkangeländes. So kann auf dem Vulkangelände in der Abstandfläche dieses Gewerberiegels künftig nicht mehr gebaut werden. Aufgrund der Höhe des Gewerberiegels ist außerdem mit Verschattung zu rechnen.

Prüfung:

Die festgesetzten Baulinien sind deshalb gerechtfertigt, da der geplante Gewerberiegel an die Brandwand der Vulkanrenzbebauung anknüpfen soll. Die Gebäudeabmessungen des Gewerberiegels dienen zugleich der Lärmabschirmung. Um eine bessere Belichtung zu erreichen, wurde im Gebäudeentwurf ein fünf Meter zurückspringender Einschnitt bzw. Hof eingeplant, der in diesem Bereich eine Belichtung auch brandschutztechnisch zulässt. Mit dem Bau des Gebäudes entsteht für die Nutzung des Vulkangrundstücks kein Nachteil. Vielmehr ergibt sich durch die gemeinsame Grenzbebauung der Vorteil, dass die bestehende Vulkanbebauung nach § 34 BauGB entsprechend aufgestockt werden kann.

Der Schatten des geplanten Gebäuderiegels fällt nicht weiter als der Schatten der angrenzenden Vulkanbebauung. Der geplante Gewerberiegel liegt zudem im Osten. Eine nennenswerte Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung des Vulkangrundstücks ist also nicht zu erwarten.

1.16 Inhalt:

Die Geschossflächenzahl im Teilgebiet MI 4 wird erheblich überschritten. Für die Überschreitung gibt es keine städtebaulichen Gründe. Soweit auf eine Integration des Neubaus in die städtebauliche Struktur der Blockrandbebauung hingewiesen wird, reicht die Begründung nicht aus, zumal die Überschreitung nicht durch Umstände ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Prüfung:

Die hohe Geschossflächenzahl von 2,0 im Teilgebiet MI 4 am Melatengürtel ist dem dort gültigen Bebauungsplan geschuldet und wurde seinerzeit abschließend begründet und abwägungsgerecht festgesetzt, sodass davon auszugehen ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Mit dem Bebauungsplan sollte u.a. die Bebauung entlang des Melatengürtels städtebaulich geordnet werden. Mit der Übernahme der Geschossflächenzahl in den neuen Bebauungsplan bleibt diese Ordnung erhalten. Da die bereits zulässige Geschossflächenzahl nicht erhöht wird, bedarf es auch keiner ausgleichenden Umstände oder Maßnahmen. Inwieweit hier die Interessen der Einwanderin berührt werden, geht aus der Stellungnahme nicht hervor.

1.17 Inhalt:

Dem Entwurf fehlt es an einem stimmigen Erschließungskonzept. Aufgrund der stark verdichteten Bauweise wird ein erhebliches Verkehrsaufkommen entstehen, das die Straße "Grüner Weg" nicht bewältigen kann. Offenbar aus diesem Grund ist vorgesehen, die Aldi-Zufahrt zwischen Melatengürtel und Grünem Weg zur öffentlichen Straße auszubauen. Diese Straße wird zur Erschließung aber ungeeignet sein, da eine Abbiegung von dem stark befahrenen Melatengürtel in das Wohngebiet verkehrstechnisch kaum möglich sein wird.

Prüfung:

Die Annahme wird im Verkehrsgutachten widerlegt. Der künftige Verkehr kann über die neue Querverbindung Melatengürtel-Grüner Weg ("rechts rein, rechts raus") reibungslos abgewickelt werden.

1.18 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

2.0 Stellungnahme 2 (Industrie- und Handelskammer zu Köln)

2.1 Inhalt:

Die IHK sieht nach wie vor eine Lärm- und Emissionsproblematik, die durch den hohen Anteil neuer Wohnnutzung entsteht. Es handelt sich um heranrückende Wohnbebauung. Trotz der Festsetzung von ausschließlich gewerblicher Nutzung im MI 2 und der Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind negative Auswirkungen auf die in der Nachbarschaft liegenden Gewerbebetriebe und Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft zu erwarten. Die umliegenden Unternehmen haben sich bis jetzt an einer GI-Nachbarschaft orientiert und müssen sich nun auf MI mit Wohnnutzung einstellen. Eine Abwanderung und auch eine Schließung von gewerblichen Unternehmen sowie eine Verarmung der dort ansässigen Kultur- und Veranstaltungsszene ist zu befürchten. Der Ausschluss von Einzelhandel laut Kölner Liste wird unterstützt.

Prüfung:

Im Plangebiet ist kein störeffindliches Wohngebiet festgesetzt, sondern ein weniger empfindliches Mischgebiet. Hierdurch wird in Anbetracht der gewerblichen Nachbarschaft einschließlich der Vulkanhalle die städtebauliche Entwicklung immissionschutzgerecht geordnet, da von vorneherein wechselseitige Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden. Für die im Mischgebiet zulässige Wohnnutzung sind zum Schutz vor den nächtlichen Emissionen des Vulkangeländes bestimmte Vorkehrungen festgesetzt. Damit wird zugleich gewährleistet, dass die dortige Veranstaltungshalle weiterhin uneingeschränkt genutzt werden kann. Tagsüber wird der Immissionsrichtwert im Mischgebiet seitens der Nachbarschaft eingehalten.

Künftige Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen im Gewerbegebiet sind auf die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen zugunsten der planerischen Zielsetzung auszurichten. Gemäß dieser Zielsetzung soll das vormals industriell genutzte Gelände neben der Ansiedlung von Kleingewerbe künftig der Wohnraumversorgung dienen, vor allem in Anbetracht der im Stadtteil steigenden Einwohnerzahl. Erhebliche Nachteile für die gewerbliche Wirtschaft sind hierbei nicht zu befürchten, da der Schutzanspruch von Mischgebieten nur eine Baugebietskategorie über Gewerbegebieten liegt und damit in der Regel eingehalten werden kann. Die Bebauung der Gewerbegrundstücke ist zudem so gut wie abgeschlossen und die gewerbliche Ansiedlung im Stadtquartier eher rückläufig. Konkrete Planungsabsichten gewerblicher Art sind nicht bekannt und wurden im Planverfahren seitens der beteiligten Öffentlichkeit auch nicht geäußert.

Die Entwicklung des Plangebietes zu einem Mischgebiet trägt zudem zu einer positiven Gesamtentwicklung des Großblocks Melatengürtel / Weinsbergstraße / Oskar-Jäger-Straße / Lichtstraße / Vogelsanger Straße bei, wo mit der Aufgabe industrieller Betriebe ein Strukturwandel eingesetzt hat. Westlich des Bebauungsplanes hat sich ein Gewerbegebiet entwickelt. Östlich des Plangebietes existiert ebenfalls Gewerbe und entlang des Melatengürtels ein Mischgebiet, an das der Bebauungsplan konsequent anschließt, indem er ebenfalls ein Mischgebiet festsetzt. Hierdurch ergibt sich in der östlichen Hälfte des Großblocks ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gewerblichen und gemischten Nutzflächen.

Der Flächennutzungsplan wird zur Zeit fortgeschrieben, um der aktuellen städtebaulichen Entwicklung vor Ort gerecht zu werden: Anstelle der ursprünglichen Industrie- fläche wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mischgebietsfläche dargestellt, für die westliche Nachbarschaft einschließlich des Vulkangeländes eine Gewerbefläche.

2.2 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.

3.0 Stellungnahme 3 (Stadtwerke Köln GmbH)

3.1 Inhalt:

Die Brücke der Häfen- und Güterverkehr Köln AG über die Weinsbergstraße ist im Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und von der Stadt zu übernehmen, da sie Teil der zwischen Ehrenfeld und Braunsfeld geplanten Fuß- und Radwegverbindung ist. Gleiches gilt für die südliche Verlängerung des öffentlichen Fuß- und Radweges außerhalb des Plangebietes, da die hierfür benötigten Grundstücksflächen ebenfalls im Eigentum der HGK stehen.

Um die Stromversorgung für die Neubebauung sicherzustellen, sind voraussichtlich zwei Trafostationen im Plangebiet erforderlich. Die genauen Standorte sind bei der späteren Ausführungsplanung zwischen dem Projektträger und der RheinEnergie AG abzustimmen.

Prüfung:

Die Stellungnahme steht nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und kann erst im Rahmen der späteren Planrealisierung berücksichtigt werden.

3.2 Entscheidung durch den Rat:

Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.