

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 62528/02 Volkhovener Weg in Köln-Heimersdorf Stellungnahmen zur Offenlage und Entscheidung durch den Rat**

---

Zur Offenlage des Planentwurfs vom 02.11. – 03.12.2012 sind insgesamt 170 Stellungnahmen abgegeben worden, überwiegend als Vordruck mit Absender und Unterschrift. Die Stellungnahmen stammen nahezu alle von Anwohnern und Anwohnerinnen nördlich und südlich des Plangebietes sowie vom Leiter der Ursula-Kuhr-Schule am Volkhovener Weg. Die abgegebenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu prüfen. Zur Entscheidung durch den Rat wurde der Inhalt aller Stellungnahmen nach Themen geordnet.

### **1.0 Zufahrt zum Plangebiet**

#### **1.1 Stellungnahme:**

Die geplante Zufahrt beachtet nicht die Vorgaben für die Anlagen von Tankstellen an Straßen (RAT 1977) sowie § 12 der Straßenverkehrsordnung (StVO) und die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Diese Vorgaben haben den Charakter von technischen Regelwerken, die bei der Planung zu beachten sind. Sachliche Gründe, die ein Abweichen von den Vorgaben rechtfertigen, sind nicht ersichtlich. Die Tankstelle muss von der Zufahrt räumlich getrennt sein. Eine unüberfahrbare Barriere ist bislang nicht geplant.

#### **Prüfung:**

Die Tankstelle am Volkhovener Weg und die Zufahrt der ehemaligen Gärtnerei existieren bereits nebeneinander. Die Gärtnereizufahrt soll künftig als Zufahrt für das Neubaugebiet genutzt und zu diesem Zweck ausgebaut werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich also keine grundsätzlich neue Verkehrsanbindung.

Eine alternative Verkehrsanbindung des Plangebietes über die Seitenstraßen des Volkhovener Weges, nämlich über die Johannes-Albers-Straße im Norden oder über die Straße Am Eichelberg im Süden, gibt es aufgrund des hiermit verbundenen Umweg- und Durchgangsverkehrs sowie im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungs- und Besitzverhältnisse ohnehin nicht.

Das Tankstellengrundstück wird nur geringfügig der Plangebietszufahrt angepasst. Hierbei werden die in der RAT 1977/1985 geforderten Mindestvorgaben für Zu- und Abfahrten von Tankstellen innerhalb geschlossener Ortslagen weiterhin eingehalten. Die Zufahrt zum Plangebiet wird durch ein 0,50 m breites Schrammbord baulich vom Tankstellengrundstück getrennt. Die Zufahrt wurde von einem fachlich qualifizierten Ingenieurbüro in Abstimmung mit dem städtischen Amt für Straßen und Verkehrstechnik und der Polizei geplant. Eine verkehrsgerechte Anbindung des Plangebietes sowie eine sichere Zufahrt zur Tankstelle können somit gewährleistet werden.

#### **1.2 Stellungnahme:**

Die geplante Zufahrt über das derzeitige Tankstellengelände verursacht erhebliche Unfallgefahren für unmotorisierte Verkehrsteilnehmer: Kinder auf Rollern und Fahrrädern, Frauen mit Kinderwagen und gehbehinderte Personen müssen sich zwischen tankbereiten Autos bewegen. Die Tankstelle wird zudem erheblich frequentiert und liegt in unmittelbarer Nähe der Ursula-Kuhr-Schule. Ein reibungsloser Verkehrsfluss

sowie geregelte Ein- und Ausfahrten sind besonders in Stoßzeiten nicht gesichert. Bei sinkenden Benzinpreisen ist die Tankstelle völlig blockiert; für Tankwagen ist der Zufahrtsbereich ebenfalls blockiert. Die Zufahrt zu den Häusern, auch für die Feuerwehr und für sonstige Notfahrzeuge, ist während dieser Zeit nicht möglich. Außerdem ist der Abstand zwischen der Johannes-Albers-Straße und der neuen Zufahrt mit rund 40 m zu gering: Bereits heute staut sich der Verkehr vor der Tankstelle mehrmals in der Woche bis zur Einmündung der Johannes-Albers-Straße.

Prüfung:

Die innere Erschließung des Wohngebietes ist als Stichstraße mit Wendeanlage geplant, sodass sich kein Durchgangsverkehr ergibt und die Planstraße dem Anliegerverkehr vorbehalten bleibt. Die lediglich 40 geplanten Wohneinheiten entwickeln ein nur schwaches Verkehrsaufkommen ohne LKW-Anteil. Der Verkehr auf dem Volkhovener Weg als Haupteerschließungsstraße des Wohnquartiers wird sich dadurch nicht relevant verändern.

Die Plangebietszufahrt am Volkhovener Weg wird baulich als untergeordnete Straße ausgebildet. Hierdurch muss dem Fuß- und Radwegverkehr sowie dem ein- und ausfahrenden Tankstellenverkehr Vorrang gewährt werden. Für einen reibungslosen Verkehr sorgt weiterhin die Einhaltung der Sichtfelder gemäß RSt 06. Ein erhöhtes Unfallrisiko für unmotorisierte Verkehrsteilnehmer ist hierdurch nicht zu erwarten, da im Bereich der Tankstellenzufahrt nur eine geringfügige Änderung vollzogen wird, die keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Tankstellenzufahrt hat. Die aufgeführten Verkehrsverhältnisse durch Tankstellennutzer resultieren nicht aus der vorliegenden Planung. Ungeachtet dessen gilt laut Straßenverkehrsordnung für alle Verkehrsteilnehmer grundsätzlich das Gebot der ständigen Vorsicht und gegenseitigen Rücksichtnahme.

1.3 Stellungnahme:

Gegen die Zufahrt zum Plangebiet, die eine Verkleinerung der Tankstelle zur Folge hat, wird Einspruch erhoben. Die Tankstelle ist in ihrer jetzigen Form zu erhalten.

Prüfung:

Das Tankstellengrundstück wird zugunsten der Plangebietszufahrt nur geringfügig verkleinert. Die Tankstelle wird hierdurch nicht in ihrem Bestand gefährdet. Der Betreiber der Tankstelle und der Eigentümer des Grundstücks waren in die Planung einbezogen.

1.4 Stellungnahme:

Die Tankstelle sollte verlagert werden, da diese nur 117 m von der Schulausfahrt entfernt liegt und das Grundstück stattdessen zur Deckung des Wohnungsbedarfs genutzt werden könnte.

Prüfung:

Ein Abstand zwischen Tankstellen und Schulen ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, dennoch besteht hier ein Abstand von immerhin 117 m. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Reduzierung der Unfallgefahr gilt auf dem Volkhovener Weg Tempo 30. Von einer akuten Gefährdung der Schulbesucher ist daher nicht auszugehen. Davon abgesehen ist die Anregung gegenstandslos, da die Tankstelle nicht Teil der Planung ist.

1.5 Entscheidung durch den Rat:

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

## **2.0 Immissionsschutz**

### **2.1 Stellungnahme:**

Das Gebiet ist erheblich lärmbelastet. Passiver Lärmschutz gegen den zunehmenden Bahn-Güterverkehr sowie die A 57 soll zwingend notwendig sein, wie auch für die angrenzenden Siedlungen. Die bestehende Lärmschutzwand ist marode und unzureichend.

#### **Prüfung:**

Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zum passiven Lärmschutz. Für die angrenzenden Siedlungen ist keine derartige Festsetzung möglich, da diese außerhalb des Plangebietes liegen. Die bestehende Lärmschutzwand wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung begutachtet. Da die Wand in einem maroden Zustand ist, kann sie nicht die volle Schutzwirkung entfalten. Der Gutachter hat daher eine reduzierte Schutzwirkung berücksichtigt. Die Deutsche Bahn AG als Eigentümerin der Lärmschutzwand wurde seitens der Stadt entsprechend informiert und um Instandsetzung und Instandhaltung gebeten.

### **2.2 Stellungnahme:**

Der nächtliche Güterzugverkehr mit erheblicher Lärmbelastung wurde bei der Planung nicht berücksichtigt.

#### **Prüfung:**

Der Güterzugverkehr wurde im Verfahren geprüft und in der Planbegründung beschrieben. Der Lärmpegel ist tags und nachts gleich hoch. Davon abgesehen belastet der Güterzugverkehr alle Anlieger innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

### **2.3 Stellungnahme:**

Die Lärmbelastung durch den nächtlichen Flugverkehr wurde nicht beachtet.

#### **Prüfung:**

Der Flugverkehr wurde ebenfalls beachtet. Dank seiner Lage im linksrheinischen Kölner Norden bzw. abseits einer Fluglärmzone wird das Plangebiet nicht erheblich durch Flugverkehr belastet. Selbst wenn das Gegenteil der Fall wäre, würde der Flugverkehr nicht im Plangebiet verursacht und die Nachbarschaft wäre gleichermaßen betroffen.

### **2.4 Stellungnahme:**

Die Siedlung soll an das Fernwärmenetz/Gasnetz angeschlossen werden, da Pellet-Zentralheizungen erhebliche Mengen von CO, CO<sub>2</sub> und Feinstaub erzeugen. Außerdem ist die erforderliche Brennstoffversorgung per LKW über die nicht sichere Zufahrt unverantwortlich. Daneben werden Wärmepumpen mit der "Energieversorgung per Draht" angeregt. Es ist durch ein Gutachten zu prüfen, in welchem Maße sich die Feinstaubbelastung in Kombination mit dem Rückstau an der Tankstelle für die Besucher und Mitarbeiter der Ursula-Kuhr-Schule entwickelt.

#### **Prüfung:**

Das Bauvorhaben erzeugt nur begrenzte Luftemissionen durch Hausbrand und Kfz-Verkehr, und fügt sich damit auch hinsichtlich seiner Emissionsquellen in die Nachbarschaft ein. Aus der Tatsache, dass über das örtliche Versorgungsnetz Gas und Fernwärme zur Verfügung stehen, lässt sich kein Anschlusszwang für das Plangebiet ableiten. Ebenso wenig ist die Verwendung einer bestimmten Art von Energie planungsrechtlich festsetzbar.

Zur Wärmeversorgung wird erneuerbare Energie in Form einer effizienten und klimagerechten Holzpellet-Zentralheizungsanlage eingesetzt. Der Einwand, dass derartige Heizsysteme erhebliche Mengen an CO, CO<sub>2</sub> und Feinstaub emittieren, ist ebenso unzutreffend wie irrelevant, da auch für Pellet-Feuerungsanlagen die gesetzlichen Emissionsgrenzwerte der 1. BImSchV gelten. Ganz unabhängig von der Frage der Energienutzung ist aufgrund der Art, Größe und Lage des Bauvorhabens eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität im Sinne der 39. BImSchV auszuschließen.

Entsprechendes gilt für den Tankstellenverkehr. Die Einforderung eines lufthygienischen Gutachtens zwecks Prüfung der hiermit verbundenen Feinstaubentwicklung ist schon deshalb nicht gerechtfertigt, da die geplante Wohnbebauung nicht Urheberin des Tankstellenverkehrs ist.

Die festgesetzte Planstraße ist auch für größere Ver- und Entsorgungsfahrzeuge verkehrssicher dimensioniert; zur Verkehrssicherheit der Plangebietszufahrt wird im Übrigen auf Punkt 1.0 verwiesen.

2.5 Entscheidung durch den Rat:

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

**3.0 Bauhöhe**

3.1 Stellungnahme:

Die nördliche Häuserreihe ist so nahe wie möglich an die Planstraße zu verschieben und mit nur einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss zu errichten, da auf den Nachbargrundstücken Johannes-Albers-Straße nur eingeschossige Häuser stehen und die nördliche Häuserreihe mit 10,60 m erheblich höher ist.

Prüfung:

Im Plangebiet sind zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach bis 40 Grad und einer Traufhöhe von maximal 6,50 m festgesetzt, wie es für Einfamilienhäuser üblich und bedarfsgerecht ist. Die Grundstücke nördlich und südlich des Plangebietes, rund um die Johannes-Albers-Straße und die Straße Am Eichelberg, sind überwiegend ebenfalls in dieser Weise bebaut, sodass sich die Planbebauung in die Höhenentwicklung des Siedlungsraumes einfügt. Daneben existieren eingeschossige Wohnhäuser, ohne dass der Gesamteindruck des Siedlungsbildes hierdurch gestört wird. Die zweigeschossige Planbebauung steht also in keinem städtebaulichen Missverhältnis zu der eingeschossigen Nachbarbebauung.

Die auf der Nordseite des Plangebietes festgesetzte Bebauung rückt von der Planstraße ab, damit sich die Hauptwohnseiten der Gebäude mit ihren Terrassen und Gärten im Interesse einer optimalen Besonnung und eines sparsamen Energieverbrauchs nach Süden orientieren. Dabei ist zur nördlichen Nachbargrenze ein Abstand von mindestens 10,00 m festgesetzt, sodass für die Nachbarschaft keine maßgeblichen Nachteile auftreten können, wie etwa durch Verschattung. Dies gilt um so mehr, da mit dem festgesetzten Grenzabstand der laut Landesbauordnung aus Rücksicht auf die Nachbarschaft einzuhaltende Grenzabstand von 3,00 m um ein Mehrfaches vergrößert wird. Eine nochmalige Vergrößerung des Grenzabstandes kommt nicht mehr in Betracht.

3.2 Entscheidung durch den Rat:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## **4.0 Einfriedung**

### **4.1 Stellungnahme:**

Die Nachbargrundstücke Johannes-Albers-Straße sind vom Plangebiet zu trennen, indem die bestehende Grenzmauer (Höhe etwa 1,90 m) bis einschließlich Garagenblock in gleicher Höhe verlängert wird.

#### Prüfung:

Auf der Seite des Plangebietes ist entlang der gemeinsamen Grenze mit den Nachbargrundstücken Johannes-Albers-Straße eine 5,50 m tiefe Gehölzpflanzung festgesetzt, wodurch bereits eine optische Abschirmung erzielt wird. Die eingeforderte Grenzmauer steht den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und ist zudem genehmigungsfrei, sodass ihr Bau auf rein privater Ebene realisiert werden kann.

### **4.2 Entscheidung durch den Rat:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## **5.0 Spielplatz**

### **5.1 Stellungnahme:**

Der Spielplatz soll von beiden Seiten begehbar sein. Durchgangsverkehr und das Befahren mit Zweirädern ist auszuschließen.

#### Prüfung:

Der Spielplatz Am Eichelberg liegt außerhalb des Plangebietes. Der im Plangebiet festgesetzte Verbindungsweg zum angrenzenden Spielplatz ist auch für Eltern und Kinder mit Fahrrädern praktisch. Eine besondere Gefährdung für Fußgänger durch Radfahrer ergibt sich nicht. Der Fuß- und Radweg wird als solcher ausgeschildert und ist damit für den motorisierten Verkehr gesperrt. Verkehrsordnende Maßnahmen sind nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sondern der Straßenverkehrsordnung.

### **5.2 Entscheidung durch den Rat:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## **6.0 Parkplätze**

### **6.1 Stellungnahme:**

Die Parkplätze am Volkhovener Weg sind zu knapp und ständig durch Arztbesucher und Anwohner belegt.

#### Prüfung:

Die Parkplätze am Volkhovener Weg liegen außerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes sind pro Wohnhaus zwei private Stellplätze und für Besucher zwölf öffentliche Parkplätze eingeplant. Damit wird der ruhende Verkehr mehr als vorschriftsmäßig bedient und zusätzlicher Parkdruck am Volkhovener Weg vermieden. Der Bau weiterer Parkplätze ist nicht mehr Sache des Bebauungsplanes.

### **6.2 Entscheidung durch den Rat:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.