

## **Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf 63458/02 –Arbeitstitel: Oskar-Jäger-Straße/Ölstraße in Köln-Ehrenfeld– eingegangenen Stellungnahmen (öffentliche Auslegung vom 18.04. bis einschließlich 17.05.2013)**

### Allgemeines

Die Stellungnahmen werden stichwortartig dargestellt. Von den abgegebenen Stellungnahmen werden nur diejenigen aufgeführt, welche die planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen sowie diejenigen, die sich auf die Auswirkungen der Festsetzungen beziehen.

Aufgrund der teilweise inhaltsgleichen Stellungnahmen wird nicht jedes Schreiben einzeln behandelt, sondern die eingegangenen Stellungnahmen werden sachlich gebündelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden fortlaufend nummeriert. Die vorgetragenen Argumente werden im Einzelnen den entsprechenden Bürgerinnen und Bürgern zugeordnet.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Entsprechend der Nummerierung wurde eine „Entschlüsselungstabelle“ erstellt, die zugeordnet die Namen und Adressen enthält. Diese Tabelle wird den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates zur Verfügung gestellt.

### **1. Verfahren nach § 13 a BauGB**

Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 7 und 8

Es wird die Rechtmäßigkeit des beschleunigten Verfahrens angezweifelt. Nach § 13 a BauGB könne das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn das Plangebiet weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betrage. Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stünden, seien mitzurechnen. Dies sei unterblieben, die erstellten Wohnobjekte hätten durchaus einen sachlichen und räumlichen Zusammenhang zu dem jetzigen Plan.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung:

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) wurde rechtmäßig angewendet.

Hierzu führt Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage RdNr. 145 Folgendes aus:

„Weitgehend unproblematisch ist auch die Überplanung solcher Flächen, die bereits überplant und demgemäß bauplanungsrechtlich nach § 30 zu beurteilen sind. Hier können Änderungen der bislang getroffenen Festsetzungen ggf. auch mit Bebauungsplänen nach § 13 a erfolgen. Anders liegt es jedoch, wenn der aktuell geltende Bebauungsplan noch nicht umgesetzt ist, das betreffende Areal mithin sich faktisch „als noch nicht besiedelt“ darstellt. In diese Fällen ist danach zu differenzieren, ob es sich tatsächlich noch um einen Freiraum handelt oder ob das geltende Planungsrecht bereits so weit umgesetzt ist, dass die vollständige Besiedelung des überplanten Bereichs letztlich nur eine Frage der Zeit ist. Sind die erforderlichen Erschließungsanlagen bereits weitgehend fertig gestellt und –zumindest einige- Vorhaben bereits errichtet, besteht kein Grund, den betreffenden Bereich noch als Freiraum zu werten, der einer Überplanung nach § 13 a entzogen ist.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant einen kleinen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 63459/05. Das geltende Planungsrecht ist bereits teilweise umgesetzt, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind fertig gestellt. Es besteht kein Grund, den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch als Freiraum zu werten, der einer Überplanung nach § 13a BauGB entzogen ist.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 4, 7 und 8

Der bisherige Bebauungsplan sehe eine achtgeschossige Gewerbebebauung entlang der Oskar-Jäger-Straße vor. Dies sei im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes als Ergebnis eines Umweltgutachtens von 1999 festgelegt. Das damalige Gutachten verlange als Voraussetzung für die im Bebauungsplan festgesetzte Wohnbebauung einen achtgeschossigen Riegel entlang der Oskar-Jäger-Straße, ausdrücklich nicht für Wohnzwecke. Die Belastung der Ölstraße/Kohlenstraße sei ansonsten nicht zumutbar. Ferner sei laut dem Gutachten das Wohnen an der Oskar-Jäger-Straße aufgrund der Belastung (Lärm, Feinstaub usw.) nicht zumutbar.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

### Begründung:

Die zu dem Bebauungsplan Nummer 63459/05 „Melatengürtel/Oskar-Jäger-Straße“ durchgeführte Umweltverträglichkeitsuntersuchung diente u.a. der Bewertung der Planung bezüglich ihrer Umweltverträglichkeit. Die seinerzeitige Planung sah in den Randzonen entlang der Straßen ein Kerngebiet mit Büro, Verwaltung und nicht emittierendem Gewerbe und in der inneren Zone Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäusern vor. Diese Planung ist auch in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung betrachtet worden. Eine Aussage –wie in den Stellungnahmen angeführt– dass Wohnen an der Oskar-Jäger-Straße aufgrund der Belastung nicht zumutbar sei enthält die Untersuchung nicht. Des Weiteren wird die „Abschirmfunktion“ des Kerngebietes für das allgemeine Wohngebiet nicht mit der Geschossigkeit sondern mit einer geschlossenen Blockrandbebauung begründet.

Für den nunmehr vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind aktuelle Umweltgutachten –Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und –immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie dem Gewerbe, Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen– erstellt worden.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet ist, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an den straßenzugewandten Fassaden überschritten werden.

Die geplante straßenbegleitende Bebauung ist geeignet, den Blockinnenbereich gegen den Verkehrslärm abzuschirmen und somit die Lärmsituation an der straßenabgewandten Seite des Gebäudes und für die Wohnnutzung im Innenbereich zu verbessern. Mit den im Plan getroffenen Festsetzungen sind gesunde Wohnverhältnisse in den Gebäuden gewährleistet. Selbst in dem am höchsten belasteten Bereich (Oskar-Jäger-Straße) werden an den rückwärtigen Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 Tag/Nacht eingehalten bzw. unterschritten, so dass eine uneingeschränkte Nutzung der Außenwohnbereiche möglich ist.

Die geplante straßenbegleitende Bebauung ist also auch geeignet, die bestehende Wohnbebauung gegen den Verkehrslärm abzuschirmen und somit die Lärmsituation zu verbessern.

Es wurde eine Luftschadstoffprognose zu den Kfz-bedingten Immissionen durchgeführt. In Anlehnung an die Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) wurde untersucht, wie hoch die Konzentrationen der Luftschadstoffe NO<sub>2</sub>, Feinstaubfraktionen

PM10 und PM2,5 sowie Benzol auf dem Plangebiet und im Bereich der Bestandsbebauung im Saum des Plangebietes sind.

Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden sowohl im Prognose-Nullfall –ohne die geplante Bebauung- als auch im Prognose-Planfall –mit der geplanten Bebauung- an allen beurteilungsrelevanten Fassaden eingehalten.

Die Auswirkungen des Quell- und Zielverkehrs des Plangebietes sind im Prognose-Planfall 2013 im Vergleich zum Prognose-Nullfall 2013 innerhalb des Untersuchungsgebietes kaum nachweisbar.

Das Plangebiet liegt innerhalb der erweiterten Umweltzone Köln. Insofern ist davon auszugehen, dass Maßnahmen zur Luftreinhaltung im Verkehrsbereich, die im Rahmen der ersten Fortschreibung des Luftreinhalteplans Köln umgesetzt werden, in Zukunft im Mittel, zu eher geringeren Kfz-bedingten Luftschadstoff-Immissionen im Bereich des Plangebietes führen werden.

### **3. Belichtung**

Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 2, 3

Die vorgesehene Höhe der geplanten Bebauung nehme den westlich ausgerichteten Wohnungen in der Kohlenstraße im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss viel Licht und Sonne.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt

#### Begründung:

Der Bebauungsplan Nummer 63459/05 „Melatengürtel/Oskar-Jäger-Straße“ setzt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und eine fünf-geschossige Bebauung entlang der Kohlenstraße fest.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt entlang der Kohlenstraße eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,4 sowie eine viergeschossige und im Eckbereich Ölstraße/Kohlenstraße eine fünf-geschossige Bebauung fest. Die Baumasse reduziert sich somit gegenüber dem „alten“ Bebauungsplan.

In einer Verschattungsstudie wurde überprüft, an welchen Fassadenteilen im Bestand die Voraussetzungen der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen - Teil 1: Allgemeine Anforderungen) eingehalten bzw. nicht eingehalten werden.

Gemäß DIN 5034-1 gilt ein Wohnraum als ausreichend besonnt, wenn das Fenster am 17. Januar eine Stunde besonnt ist. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn ein Wohnraum ausreichend besonnt ist.

Die Untersuchung zeigt, dass es an der Bestandsbebauung östlich der Kohlenstraße im Erdgeschoss an den südorientierten Fassaden Bereiche gibt, die ausgelöst durch die Verschattung der Planbebauung nicht ausreichend besonnt sind. Die Besonnung wird in der Regel hier um ein halbe Stunde verringert. Weiterhin kommt es punktuell an der sich östlich daran anschließenden Bebauung im 1. OG zur Verringerung der Besonnung um ein halbe Stunde. Höhere Geschosse sind in beiden Bereichen nicht betroffen.

Insgesamt ist die Verschattung vorhandener Gebäudeteile als eher gering zu bewerten.

Durch die Einhaltung der Abstandflächen ist eine ausreichende Belichtung der Wohnungen im Bestand in jedem Fall gewährleistet.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Oskar-Jäger-Straße**

Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 4, 7 und 8

Die Oskar-Jäger-Straße sei bereits heute dem Verkehrsaufkommen nicht mehr gewachsen. Neben den zukünftigen 180 Wohneinheiten müsse sie auch den durch das in ca. 500 m Entfernung geplante Paketverteilzentrum der DHL stark zunehmenden Lastwagenverkehr aufnehmen. Schon jetzt sei die Situation an der Kreuzung mit der Widdersdorfer Straße äußerst problematisch. Hinzu komme der für Lastwagen deutlich zu schmale Abschnitt zwischen Widdersdorfer Straße und Vogelsanger Straße vor der Bahnüberführung. Hier komme es im Begegnungsfall im Minutentakt zu gefährlichen Momenten auch für PKW. Für den Radverkehr sei die gesamte Oskar-Jäger-Straße im derzeitigen Zustand im wahrsten Sinne des Wortes eine Todesfalle. Sind hier zeitnah bauliche Abhilfen in Planung?

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

#### Begründung:

Durch die Ausbauplanung der Oskar-Jäger-Straße von der Aachener Straße bis zur Widdersdorfer Straße wird dem zukünftigen Verkehrsaufkommen Rechnung getragen. In einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde die Notwendigkeit von straßenbaulichen und signaltechnischen Maßnahmen an den Knotenpunkten festgestellt. Eine entsprechende Planung wurde durchgeführt. Durch die zusätzliche Realisierung von durchgehenden Schutzstreifen wird der Streckenzug der Oskar-Jäger-Straße sicherer und leistungsfähiger.

Zur zeitlichen Umsetzung können noch keine konkreten Angaben gemacht werden. Da voraussichtlich eine Komplettsanierung der Fahrbahn und der Nebenanlagen erfolgen muss wird der Ausbau in mehreren Abschnitten vorgenommen werden. Voraussichtlich wird der Ausbau jedoch ab 2015 ff erfolgen.

In die Untersuchungen ist auch die geplante Ansiedlung des Paketverteilzentrums der DHL mit eingeflossen.

### **4.2 Parkplatzprobleme in der Kohlenstraße und Tiefgaragenstellplätze**

Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 und 9

Bereits heute bestehe ein großer, nicht gedeckter Bedarf an Außenstellplätzen in der Kohlenstraße. Diese Situation dürfte sich durch den Neubau und die laut der Planung des Investors nicht ausreichende Anzahl an Tiefgaragenplätzen weiter verschlechtern. Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze müsse deutlich erhöht werden. Durch die geplanten Feuerwehrezufahrten würden sogar bestehende Stellplätze geopfert. Bereits heute würden Tiefgaragenzufahrten und Bürgersteige regelmäßig zugeparkt.

Es sei zu überlegen, ob zu Lasten des zu bebauenden Grundstücks weitere Außenstellplätze für die Allgemeinheit angelegt werden könnten. Es sei empfehlenswert schräge Parktaschen zu bauen, dies würde zu einer fast Verdreifachung der Parkplätze führen.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

#### Begründung:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hat die Bauherrin, die nach § 51 Absatz 1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) notwendigen Stellplätze nachzuweisen. In der Planung sind 25 Stellplätze mehr vorgesehen.

Durch die geplanten Feuerwehrezufahrten an der Kohlenstraße entfallen 4 öffentliche Stellplätze - diese werden durch die geplanten 11 Stellplätze auf der Ölstraße ausreichend kompensiert. Die derzeitige Planung sieht auf der Oskar-Jäger-Straße den Wegfall der baulichen Radwege und den

Ersatz von Radfahrerschutzstreifen auf der Fahrbahn vor. Wo es baulich möglich ist, werden stattdessen zusätzliche Pkw-Stellplätze eingerichtet.

Die Anregung zum Bau schräger Parktaschen wurde an das zuständige Fachamt weitergegeben.

## **5. Öffentliche Grünfläche / Spielplatz**

Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 1, 4, 7, 8 und 9

Von dem am Südostende des Baugrundstückes geplanten Spielplatz werde eine deutliche Lärm-belästigung bis in die Abendstunden ausgehen, besonders für die 41 Wohnungen in den Häusern Kohlenstraße 19-25. Eine erholsame Nutzung der Balkone, Garten- und Dachterrassen sei nicht möglich. Kleinkinderspielplätze seien im Mittelbereich der Bebauung vorgesehen. Dies könne nur bedeuten, dass die vorgenannte Fläche letztlich als Bolzplatz o.ä. dienen werde.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

### Begründung:

Öffentliche Spielplätze sind für Kinder ab 6 Jahren, das ist die Zeit in denen Kinder ihr Erfahrungsumfeld erweitern. Sie gehen allein zur Schule und sie möchten sich allein mit ihren Freunden treffen und ihr Lebensumfeld (Quartier, Stadtteil) erobern.

Die geplante öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz verstößt nicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Grundsätzlich sind Kinderspielplätze angrenzend an allgemeine Wohngebiete zulässig und zumutbar. Kinderspielplätze sind Einrichtungen, die die Zweckbestimmung eines Wohngebiets nicht gefährden. Die mit ihrer Benutzung für die nähere Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen - vorwiegend Geräusche - sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ortsüblich und sozialadäquat. Die bestimmungsgemäße Benutzung eines Spielplatzes erzeugt, bis auf den Kinderlärm selbst - keine ins Gewicht fallenden Geräusche.

Abschließend wird klargestellt, dass entgegen der offenbar in der Örtlichkeit vorherrschenden Ansicht kein Bolzplatz entsteht.

## **6. Einzelhandel**

Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 3

Bei der Entstehung der Wohnsiedlung im Jahr 2011 sei versprochen worden, dass der Bebauungsplan Nummer 63459/05 „Melatengürtel/Oskar-Jäger-Straße“ vorsehe einen Teil gewerblich zu nutzen, d.h. kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Apotheke, Drogerie usw.) und Cafés/Restaurants entstehen würden. Bis heute sei nichts geschehen. Der Netto-Markt decke nur einen kleinen Teil der immensen Nachfrage in einer so großen Siedlung. Für jede Besorgung müsse man zur Venloer Straße fahren. Diese sei ebenso wie Braunsfeld nicht schnell zu Fuß erreichbar (Fußweg ca. 20 Minuten). Es würden die Augen vor den Bedürfnissen und Wünschen nach Infrastruktur und kurzen Wegen verschlossen.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

### Begründung:

Der „alte“ Bebauungsplan Nummer 63459/05 „Melatengürtel/Oskar-Jäger-Straße“ setzt entlang der Oskar-Jäger-Straße ein Kerngebiet fest. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan, d.h. die Art der baulichen Nutzung wird über das Baugebiet –Kerngebiet- mit dem

entsprechenden Nutzungskatalog festgesetzt. Ob die festgelegten Nutzungen dann tatsächlich realisiert werden regelt die spätere Nachfrage an diesen Nutzungen.

Ziel des „neuen“ vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die teilweise Überplanung des „alten“, Bebauungsplanes 63459/05.

Aufgrund der mangelnden Nachfrage an Büroflächen ist eine Umsetzung des „alten“ Bebauungsplanes nicht absehbar. Der „neue“ vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Wohnbebauung mit einer Tiefgarage vor. Die Neuplanung ist im Sinne der wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung der Stadt zu begrüßen, da sie eine Chance darstellt, die gegebene städtebauliche Situation aufzuwerten und zugleich dem fehlenden Bedarf an Wohnflächen im Stadtteil Ehrenfeld Abhilfe zu schaffen.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne sind durch ein konkretes Vorhaben gekennzeichnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem bestimmten Investor –„Vorhabenträger“- die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Ziel des Vorhabenträgers ist, im Plangebiet Wohnungen zu realisieren. Köln ist gegenüber vielen anderen deutschen Großstädten eine wachsende Stadt. Dies zeigt die aktuelle Bevölkerungsprognose erneut auf und stützt damit die zentrale Aussage des Wohnungsgesamtplans der Stadt, dass zur Gewährleistung einer ausreichenden Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen in Köln zusätzlich 57.000 Wohnungen bis zum Jahr 2015 benötigt werden, davon 33.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Mit der Planung wird zugleich dem städtebaulichen Grundsatz einer freiraumschonenden Innenentwicklung Rechnung getragen und ein Neubauvorhaben in erhaltenswerte Strukturen harmonisch eingefügt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 700 Meter Radius des Stadtteilzentrums Braunsfeld, Aachener Straße, so dass eine fußläufige Versorgung der Bewohner gegeben ist.

### **Inhalt der Stellungnahmen lfd. Nr. 10 und 11 Deutsches Rotes Kreuz (DRK)**

Planungsabsicht sei es, in unmittelbarer Nachbarschaft, angrenzend an das Grundstück des DRK, ein WA-Gebiet festzusetzen. Dies werde seitens des DRK abgelehnt. Die Nutzungen, die auf der im Eigentum des DRK stehenden Grundstücksflächen zulässig seien, ließen sich in immissionschutzrechtlicher Sicht mit der unmittelbar benachbart vorgesehenen Wohnnutzung nicht vereinbaren. Das DRK wäre zweifelsfrei berechtigt, für die derzeit im Eigentum stehenden Grundstücksflächen Nutzungsänderungen herbeizuführen, die im Ergebnis mit zusätzlichen Emissionen verbunden sein könnten. Dies müsse berücksichtigt werden. Es sei nicht nur auf den „Ist-Zustand“ abzustellen.

Die immissionschutzrechtliche Unverträglichkeit würde durch die offengelegten Unterlagen dokumentiert. Es werde belegt, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nachts von 40 dB(A) in bestimmten Fassadenabschnitten überschritten würden, und zwar unabhängig davon, ob die vorhandene 4 m hohe Grundstücksmauer erhalten oder abgerissen werde. Durch die Überschreitung des Nachtwertes werde es zu bodenrelevanten Spannungen kommen, die abwägungsgerecht nicht zu bewältigen seien.

Die im Bebauungsplan-Entwurf getroffenen Festsetzungen für die Grundrissgestaltung der betroffenen Wohnungen bzw. die vorgesehenen „kalten Wintergärten“ seien seitens des DRK nicht akzeptabel. So seien Änderungen der Wohnnutzungen konkret weder kontrollierbar noch verhindertbar.

Die Festsetzung, wonach Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nur mit vorgelagerten „kalten Wintergärten“ zur Seite des DRK angeordnet werden dürften, werfe die Frage auf, wie diese bautechnisch hergestellt und wie diese „Ruheräume“ belüftbar sein sollen. Aus immissionschutzrechtlicher Sicht müsse dieser „kalte Wintergarten“ vollständig geschlossen sein.

Im Falle von Aufenthaltsräumen –Wohnräumen- sollten diese offenbar an der lärmzugewandten Gebäudeseite zulässig sein, ohne dass „kalte Wintergärten“ vorgelagert würden. Hier stelle sich die Frage, auf welche Art und Weise die vorgegebenen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit eingehalten würden.

In planungsrechtlicher Hinsicht sei die vorgesehene Ausweisung eines WA-Gebietes unter Berücksichtigung der aufgezeigten Punkte in unmittelbarer Nachbarschaft zu den lärmintensiven Nutzungen auf dem Gelände des DRK ungeeignet.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm vorbelastet. Zur Einschätzung der Belastung ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass an der Planbebauung die Beurteilungspegel aus dem Gewerbe überwiegend unter den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gemäß TA-Lärm liegen werden. Richtwertüberschreitungen treten im Plangebiet an der südlichen Grundstücksgrenze auf. Diese grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) an der Oskar-Jäger-Straße 40. Das DRK hat im Juli 2013 eine Erfassung der Fahrzeugbewegungen auf ihrem Betriebsgelände durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Eingangsdaten wurden die gewerblichen Geräuschimmissionen durch die Aktivitäten auf dem Betriebsgelände unter Berücksichtigung der bestehenden und plangegebenen Vorbelastung an den nächstgelegenen Fassaden der Plangebäude berechnet. Die Berechnung erfolgte sowohl mit als auch ohne die vorhandene circa 4 m hohe Mauer an der Grenze Bebauungsplangebiet / Betriebsgelände DRK.

Die Berechnungen haben ergeben, dass vor den Fassaden der Plangebäude der Richtwert der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Der Richtwert für WA nachts von 40 dB(A) wird ohne die vorhandene Mauer um bis zu 7 dB und mit der Mauer um bis zu 5 dB überschritten.

Für das Betriebsgelände des DRK gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 63459/05, der ein Kerngebiet (MK) festsetzt. Die Richtwerte für MK-Gebiete der TA-Lärm sind 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und somit würde für den Fall, dass die Mauer niedergelegt würde, das DRK den Richtwert nachts im Plangebiet bereits im Ist-Zustand um bis zu 2 dB überschreiten. Das wäre nicht zulässig. Mit dem Erhalt der Mauer würde der Richtwert von 45 dB(A) nachts eingehalten. Die bestehende Mauer auf der Grenze DRK-Gelände / Plangebiet müsste erhalten bleiben, damit das DRK die bestehenden Anforderungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 63459/05 „Melatengürtel/Oskar-Jäger-Straße“ hinsichtlich des Lärmimmissionsschutzes erfüllt. Bei der Mauer handelt es sich um eine gemeinsame Giebelwand, die nur in gegenseitigem Einverständnis entfernt werden kann.

Hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der ein WA festsetzt, ist von einer Überschreitung des Richtwerts zur Nachtzeit für WA und des zulässigen Maximalwerts von bis zu 5 dB auszugehen.

Zur Einhaltung der Richtwerte sind aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Für Ruheräume nach der DIN 18005 -Schlaf- und Kinderzimmer- wird festgesetzt, dass durch sogenannte "kalte Wintergärten" sicher zu stellen ist, dass der Richtwert der TA-Lärm von 40 dB(A) nachts am Immissionsort, d.h. mittig 0,5 m vor dem geöffneten Fenster, eingehalten wird. Die bautechnische Herstellung dieser "kalte Wintergärten" sowie die von den Einwendern angesprochene Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer werden im bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

Für Wohnräume -Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109- sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, hier soll der uneingeschränkten Nutzung der Balkone im Tagzeitraum Vorrang -vor der Einhaltung des Immissionsrichtwertes zur Nachtzeit- eingeräumt werden. Die Nachtwerte für Mischgebiete, die auch dem Wohnen dienen, werden eingehalten.

Für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke liegt aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen eine gewachsene Situation von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung vor, die einer Gemengelage gemäß TA-Lärm vergleichbar ist. Insgesamt kann die Lärmsituation nur unter dem Gebot der gegenseitigen Duldung und Rücksichtnahme beurteilt werden. Die getroffenen Lärmschutzmaßnahmen und Auflagen gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### **Inhalt der Stellungnahme lfd. Nr. 6 IHK**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan rücke Wohnen an Gewerbe heran. Es werde auf potenzielle Lärmkonflikte hingewiesen. Die Problembewältigung liege im Verantwortungsbereich der heranrückenden Wohnbebauung.

Entscheidung durch den Rat

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

#### Begründung:

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm vorbelastet. Zur Einschätzung der Belastung ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht (Gewerbelärm) heranzuziehen.

Die Berechnungen haben ergeben, dass an der Planbebauung die Beurteilungspegel aus dem Gewerbe überwiegend unter den Immissionsrichtwerten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts gemäß TA-Lärm liegen werden. Richtwertüberschreitungen treten im Plangebiet an der südlichen Grundstücksgrenze auf. Diese grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) an der Oskar-Jäger-Straße 40.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen.

Die getroffenen Lärmschutzmaßnahmen und Auflagen gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Darüber hinaus wurden noch folgende nicht planungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

- Wir verbitten uns den Bau von Sozialwohnungen. Dies würde eine enorme Wertminderung unserer Siedlung und unserer Wohnungen bedeuten.
- Der Spielplatz in unserer Siedlung darf von den Bewohnern des neuen Bauprojekts nicht mit benutzt werden. Wir möchten auf jeden Fall vermeiden, dass Kinder, die nicht in unserer Siedlung wohnen, unsere Anlagen und Grünflächen mitbenutzen und u.U. beschädigen und verschmutzen.