

195. Änderung des Flächennutzungsplanes, Arbeitstitel Wiersbergstraße in Köln-Kalk

Hier: Darstellung und Bewertung der zum parallel laufenden Bebauungsplan-Entwurf 70449/03

–Arbeitstitel: Wiersbergstraße in Köln-Kalk– eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der Offenlage.

Diejenigen Begründungen der Verwaltung, die im Tenor auch die GE-Darstellungen im FNP betreffen könnten, sind in **fett** hervorgehoben.

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 12.11.2014 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 20.11. bis zum 19.12.2014 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage gingen 11 Stellungnahmen ein.

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

Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden dokumentiert und fortlaufend nummeriert. Bei den laufenden Nummern 1 bis 6 handelt es sich um Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Fachdienststellen. Die Stellungnahmen der laufenden Nummern 7 bis 11 gingen aus der Öffentlichkeit ein.

Aus Datenschutzgründen wurden mit Ausnahme der Träger öffentlicher Belange und der Fachdienststellen keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates wurde eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Entscheidung durch den Rat | Begründung |
|----------|---|----------------------------|---------------|
| 1 | Telekom Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. | Kenntnisnahme | Kenntnisnahme |
| 2 | Polizei Städtebauliche Kriminalprävention Gegen die Planung bestehen unter Berücksichtigung der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention keine Bedenken Es besteht ein kostenloses Beratungsangebot. Es wird begrüßt wenn Vorhabenträger, Bauherren oder Investoren frühzeitig über das Beratungsangebot informiert werden. | Kenntnisnahme | Kenntnisnahme |
| 3 | Bezirksregierung Dezernat 53 Immissionsschutz Die vorgebrachten Anregungen wurden im Offenlageexemplar entsprechend umgesetzt. Weitere Anregungen werden nicht vorgebracht. | Kenntnisnahme | Kenntnisnahme |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Entscheidung durch den Rat | Begründung |
|----------|--|--|--|
| 4 | Industrie- und Handelskammer zu Köln In der Begründung, im Bebauungsplan sowie in der Darstellung der Emissionskontingente wurden zahlreiche Änderungen vorgenommen. Diese stellen dar, dass die Lärmsituation erneut untersucht und differenzierter betrachtet wurde. Durch höhere Werte wird zur Standortsicherung des Unternehmens beigetragen sowie die baulichen Änderung und die betrieblichen Erweiterung ermöglicht. Wir bitten aber auch die Stellungnahme des Unternehmen MBE Cologne Engineering GmbH zu berücksichtigen. | Kenntnisnahme | Kenntnisnahme |
| 5 | Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Das Ergebnis der Luftbildauswertung wurde im Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgenommen. | Kenntnisnahme | Kenntnisnahme. |
| 6 | Stadt Köln, Amt für Straßen- und Verkehrstechnik Gegen die beabsichtigte Festsetzung einer 4,00m breiten Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer bestehen keine Bedenken. Am südlichen Ende der Hollweghstraße soll die ca. 40 m ² große Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- u. Radweg) als Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt werden, damit diese Fläche auch dem Individualverkehr uneingeschränkt zur Verfügung steht. | Ja, die Stellungnahme wird berücksichtigt. | Die ca. 40 m ² große Verkehrsfläche wird ohne die Zweckbestimmung für Fuß- und Radfahrer festgesetzt. Durch die vorgenommenen geringfügigen Plananpassungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. |
| 7 | Durchgang (Rettungsweg/falls erforderlich auch für Kfz) von Hollweghstraße südlich Richtung Neuerburgstr. und Wiersbergstr. ist dringend einzuplanen. | Kenntnisnahme | Die Hollweghstraße bleibt wie bisher eine Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit am Ende. Im Bestand schließt sich an den Wendekreis ein ca. 3,00m breiter Fußweg zur Kantstraße an. Der Bebauungsplan weist jetzt an der neuen Wendemöglichkeit einen 4,00m breiten Fuß- und Radweg aus. Einsatz- und Rettungsfahrzeuge können nach wie vor alle Grundstücke in der Hollweghstraße uneingeschränkt erreichen. |
| | Wendekreis Für den motorisierten Verkehr ist unbedingt ein Wendekreis (22-25m) erforderlich. | Kenntnisnahme | Der Bebauungsplan setzt eine verkehrsplanerisch abgestimmte Verkehrsfläche fest, auf der das Fachamt eine ausreichend dimensionierte den Anforderungen entsprechende Wendeanlage ausbauen wird. |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Entscheidung durch den Rat | Begründung |
|----------|--|---|---|
| | <p>Parksituation Es fehlen mindestens 20 Parkplätze die im bisherigen Wendekreis vorhanden waren.</p> <p>Park- und Anliefersituation in der Hollweghstraße</p> | <p>Die Stellungnahmewird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahmewird nicht berücksichtigt.</p> | <p>Im bisherigen Wendekreis existierten 13 bewirtschaftete Parkplätze. Auch in der neuen Wendeanlage werden öffentliche Stellplätze geschaffen, wobei die Ursprungszahl aufgrund der beengten räumlichen Situation nicht erreicht werden kann. Durch die Verlagerung des Schulparkplatzes mit der Erschließung über die Wiersbergstraße wird eine Entspannung der Parksituation erwartet.</p> <p>Die Hollweghstraße liegt mit Ausnahme der Wendeanlage nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p> |
| 8 | <p>Bürgerbeteiligung Gefordert wird eine Bürgerbeteiligung nach dem Konzept der 3 Beteiligungsmodelle</p> <p>Umwandlung von GI in GE – Sicherung Industriestandort</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> | <p>Es wurde das gesetzlich vorgeschriebene bei allen Bebauungsplanverfahren vorzunehmende Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 11.10.2011 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als Abendveranstaltung (Modell 2) beschlossen.</p> <p>In der bestehenden Gemengelage ist bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes die direkt an das Wohngebiet angrenzende Festsetzung eines GI-Gebietes planungsrechtlich nicht umsetzbar. Der anzuwendende Abstandserlass NRW von 2007 schreibt pauschal geltende Abstände zur Wohnbebauung vor die im Plangebiet nicht eingehalten werden können. In Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung der Firma MBE Cologne Engineering GmbH wurde die Betriebsituation gutachterlich erfasst und dokumentiert. Nach dem vorliegendem Lärmgutachten konnte festgestellt werden, dass der Betrieb nach seiner Art und Betriebsweise keine Störungen befürchten lässt, die seine Gebietsverträglichkeit für die Zukunft in Frage stellt. Daher wird unter Heranziehung des § 1 Absatz 10 BauNVO ein Verbleiben der Nutzung als großmaßstäblichen Anlagenbauer (vor allem für die Zement-</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Entscheidung durch den Rat | Begründung |
|----------|--|---|--|
| | <p>Ablesbarkeit der Straßenführung entlang der Hallen 59 bis 60</p> <p>Passivhausstandard für den Schulbau Gefordert wird der Standard des Green-Building und Quartier (z.B. LEED-ND)</p> <p>Starkregen</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>und Bergbauindustrie) im Plangebiet unter Einschluss von Produktion, Nebenanlagen und Verwaltung gesichert. Zu diesem Zweck wird gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO festgesetzt, dass bauliche Änderungen sowie betriebliche Erweiterungen am vorhandenen Maschinenbaubetrieb zulässig sind, wenn das festgesetzte Lärmemissionskontingent (LEK) eingehalten wird und im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden. Neben dem Planungsziel der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Stadtteils soll mit der Bestandschutzfestsetzung nach § 1 Absatz 10 BauNVO auch die Planungs- und Investitionssicherheit des Betriebes am bisherigen Standort berücksichtigt werden.</p> <p>Durch die Zonierung des Gewerbegebietes und die Lärmkontingentierung wird sichergestellt, dass einerseits der vorhandene Maschinenbaubetrieb auf planungsrechtlich sicherer Basis arbeiten kann und gleichzeitig neue gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden können, ohne dass an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Schule, Wohnen) die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden.</p> <p>Mit dem Erhalt der denkmalgeschützten Hallen 59 bis 60 wird durch die Raumkanten die ehemalige, soweit noch vorhandene Straßenführung ablesbar.</p> <p>Zur Ausführung kommt der von der Politik beschlossene Standard.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Entscheidung durch den Rat | Begründung |
|----------|---|---|--|
| | <p>Lärm Für die DIN 4109 liegt seit Juni 2013 ein neuer Normentwurf vor. Wurde dieser von ADU bereits berücksichtigt?</p> <p>Mobiler urbaner Gemeinschaftsgarten Die Pflanzstelle sollte im öffentlichen Grünzug einen Platz finden.</p> <p>Zugang KTS zum Stadtgarten Möglichst offene Nutzung des Stadtgartens mit Ziergartenformat als Schulgarten für KTS und Wegeverbindung zur Kant-/Wiersbergstraße</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> | <p>Aufgrund der vorhandenen (und ehemaligen) Bebauung und Nutzungen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass ausreichend Kanalkapazitäten zur Ableitung zukünftig anfallenden Schmutzwassers und des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen vorhanden sind.</p> <p>Nein, angewendet wurde DIN 4109, November 1989; zu berücksichtigen sind geltende Regelwerke, nicht Entwürfe.</p> <p>Die Flächen im öffentlichen Grünzug sind größtenteils als Ausgleichsflächen festgesetzt und können nicht anders genutzt werden. Öffentliche Grünflächen sollen uneingeschränkt öffentlich sein; urbane Gemeinschaftsgärten schränken Nutzung ein ("Teilprivatisierung"). In der angrenzenden Fläche an der Neuerburgstraße wurde eine temporäre Nutzung vertraglich mit der Pflanzstelle geregelt.</p> <p>Der nördlich an das Schulgrundstück angrenzende historische Stadtgarten ist nur von der Kalker Hauptstraße aus zugänglich und wird abends abgeschlossen, damit für den unter Denkmalschutz stehenden Park ein hoher Pflegeaufwand betrieben werden kann. Eine Nutzung als Schulgarten ist damit nicht vereinbar.</p> |
| 9 | <p>MBE kann am vorhandenen Betriebsstandort aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht weiter existieren. Eine Verlagerung des Betriebes ist nicht möglich.</p> <p>(1) Die Firma MBE ist heute Mieterin der Hallen 70 und 71 und möchte diese käuflich erwerben. Anschließend sollen die Hallen energetisch saniert werden. Gemäß vorliegender Kurzstudie ergibt sich ein Sanierungsaufwand in Millionenhöhe. Dazu kommt weiterer Sanierungsaufwand aufgrund der erforderlichen schalltechnischen Sanierung zur Einhal-</p> | Kenntnisnahme | <p>Zu (1) Die Firma MBE wurde seitens der Verwaltung frühzeitig und intensiv in das Bebauungsplan-Verfahren eingebunden. In diesen Gesprächen wurde seitens der Firma MBE mehrfach dargestellt, dass sie die Hallen von der Stadt Köln erwerben und dann aus energetischer Sicht sanieren möchte, um Heizkosten zu sparen. Mit dieser Sanie-</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Entscheidung durch den Rat | Begründung |
|----------|---|--|--|
| | <p>tung der im Bebauungsplan festgelegten Lärmwerte auf der Grundlage des Lärmgutachtens ADU Cologne vom 28.08.2014.</p> <p>(2) Um den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente zu entsprechen, muss die bestehende Halle saniert werden, was zu hohen finanziellen Aufwendungen in Höhe mehrerer Millionen führen würden.</p> <p>(3) Bemühungen um einen Grundstücksankauf</p> <p>(4) Sollte die Bauleitplanung umgesetzt werden, muss die Firma MBE erhebliche Investitionen tätigen, um den gegenwärtigen Stand der Produktion aufrecht zu erhalten</p> <p>Eine zwingend notwendige Erweiterung (der Produktion) lässt das Lärmschutzkonzept nicht ansatzweise zu.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> | <p>rung wäre auch ein Teil der Maßnahmen der erforderlichen Lärmsanierung abgedeckt. Die angesprochene Kurzstudie lag der Stadt Köln nicht vor, sie hätte im Rahmen des von der Stadt Köln beauftragten Lärmgutachtens verwendet werden können, um Synergieeffekte zwischen energetischer und Lärmsanierung zu ermitteln und so Sanierungskosten zu dämpfen.</p> <p>Zu (2) Es fehlt der Nachweis, dass zusätzlich zu der von MBE geplanten energetischen Sanierung für die Lärmsanierung ein mehrstelliger Millionenbetrag anfällt.</p> <p>Zu (3) Die Ausführungen sind nicht planungsrelevant</p> <p>Zu (4) Sollte es im heutigen Zustand zu Konflikten mit der Nachbarschaft über Lärmemissionen der Firma MBE kommen, müsste die Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Köln tätig werden und ggf. Auflagen aussprechen. Richtig ist, dass für die Einhaltung der Lärmkontingente im Nachtzeitraum Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Zum derzeitigen Zeitpunkt wären diese voraussichtlich von der Stadt Köln als Eigentümerin der Hallen zu tragen. Vorteil der Lärmkontingentierung für die Firma MBE ist, dass zukünftige heranrückende sensible Nutzungen wie etwa Wohnungsbau, Rücksicht auf die der Firma MBE planungsrechtlich gesicherten Lärmemissionen nehmen müssen. Ohne Bebauungsplan kann es zu einem Heranrücken von z. B. Wohnungsbau kommen, der dann bei Beschwerden neuer Anwohner zu noch erheblicheren Auflagen führen könnte. Betriebsveränderungen, -erweiterungen wären einem sich verändernden Beurteilungsmaßstab ausgesetzt.</p> <p>Mit einer entsprechenden Einhausung/Abschirmung lässt sich eine Ausweitung der Produktion sehr wohl umsetzen.</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Entscheidung durch den Rat | Begründung |
|----------|---|--|--|
| | <p>Darstellung von Umsatzvolumen und Verlusten</p> <p>(6) Es ist fraglich, ob aktuelle Arbeitsvorgänge an Schwermaschinen und Testläufe im Gutachten der ADU Cologne gemäß heutigem Zustand aufgenommen sind.</p> <p>II Das Instrument des § 1 Abs. 10 BauNVO scheidet jedenfalls aus, um (der Firma MBE) in einem GE-Gebiet das wirtschaftliche Überleben zu sichern.</p> <p>Fazit: Zur Sicherung des Betriebsstandortes ist es betriebswirtschaftlich notwendig, die Produktionskapazitäten auszulasten. Beispielsweise sei die Einführung neuer Produktlinien genannt.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> | <p>lich der Halle ist heute aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnnutzung ohne eine aufwändige Abschirmung oder Einhausung nicht möglich.</p> <p>Die Darstellungen sind nicht planungsrelevant</p> <p>Zu (6) Der heutige Betriebszustand wurde durch den Lärmgutachter ADU zusammen mit der Firma MBE in einem dreitägigen Verfahren aufgenommen. Der so aufgenommene Betriebszustand wurde anschließend vom Betrieb MBE bestätigt.</p> <p>Zu II: Es handelt sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seinem Umfeld um eine sogenannte „Gemengelage“ mit dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Ausweisung einer Industriefläche (GI) ist aufgrund der Nähe der Wohnbebauung im Bereich des Betriebsgeländes der Firma MBE planungsrechtlich nicht zulässig (siehe auch Nr. 8). Somit verbleibt nur die angesprochene Regelung, um die Firma MBE planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der Lage des heutigen Betriebsgeländes und der von der Firma MBE angestrebten Flächenankäufe in der Nähe zu vorhandener Wohnbebauung, kann eine Produktionssteigerung auch ohne Bebauungsplan nicht ohne aufwändige Sanierungs- und Abschirmungsmaßnahmen erfolgen.</p> <p>Zu Fazit: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen nicht der Einführung eines Drei-Schicht-Betriebes oder einer stärkeren Auslastung der Produktionsstätten. Die Ausführungen der Firma MBE zur Produktionssteigerung sind so unbestimmt und unkonkret, dass eine angemessene schalltechnische Berücksichtigung nicht möglich ist,</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Entscheidung durch den Rat | Begründung |
|------------------|---|---|--|
| | <p>(...) da das entwickelte Lärmschutzkonzept eine betriebswirtschaftlich erforderliche Erweiterung nicht zulässt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> | <p>selbst wenn sie der Stadt Köln von der Firma MBE während des Bebauungsplan-Verfahrens bekannt gegeben worden wären.</p> <p>Es liegt kein „Lärmschutzkonzept“ vor. Es liegt ein Lärmgutachten vor, aus dem Festsetzungen zu Lärmkontingenten für die heutige Betriebsfläche der Firma MBE sowie für die benachbarten, heute nicht von der Firma MBE genutzten Gewerbeflächen übernommen wurden. Zur Einhaltung der Kontingente für den Nachtzeitraum wurden vom Gutachter Sanierungsmaßnahmen an den – heute noch - städtischen Hallen vorgeschlagen. Eine Erweiterung der Produktion wird durch diese Kontingente nicht verhindert. Es wird geregelt, welche Lärmemissionen zukünftig vom Betrieb ausgehen dürfen, um an den nächstgelegenen Wohngebäuden die Richtwerte für Gewerbelärm gemäß TA Lärm einzuhalten. Diese Richtwerte gelten unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes und sind auch heute schon einzuhalten.</p> |
| <p>10</p> | <p>Weiterentwicklung und Sicherung des Industriestandortes Köln Es ist eine bedarfsgerechte Sicherstellung von Industrieflächen sicher zustellen (siehe Businessplan Industrie).Die Umwidmung von Industriefläche in Gewerbefläche konterkariert diese Zielsetzung und gefährdet den Bestand der Firma MBE Cologne Engineering GmbH</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> | <p>Siehe Begründung zu Nr. 8 und Nr. 9</p> |
| <p>11</p> | <p>Änderung von Industrie- auf Gewerbegebiet Durch die geänderten Lärmgrenzwerte im Bebauungsplanverfahren sehen wir unsere Arbeitsplätze gefährdet</p> | <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> | <p>Der Bebauungsplan sieht keine Lärmgrenzwerte vor, diese sind in gesetzlichen Regelwerken wie der "Technischen Anleitung Lärm" (TA Lärm) als Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) geregelt. Der Bebauungsplan setzt Lärmemissionskontingente fest, deren Einhaltung sicherstellt, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die Richtwerte der TA Lärm</p> |

| Lfd. Nr. | Stellungnahme | Entscheidung durch den Rat | Begründung |
|----------|---------------|----------------------------|--|
| | | | <p>eingehalten werden, wenn die Firma MBE ihre betrieblichen Tätigkeiten durchführt. Um deren Einhaltung sicherzustellen, sind Sanierungsmaßnahmen an den Hallen notwendig. Die Sanierungsmaßnahmen können entweder von der Stadt Köln als Eigentümerin oder nach einem Erwerb durch die Firma MBE von dieser selbst durchgeführt werden. Regelungen hierzu sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Verwaltung wurde im Zuge der Offenlage eine „Kurzstudie Energieeffizienzberatung“ im Auftrag der Firma MBE vorgelegt, die zeigt, dass sich die Firma bereits seit dem Jahr 2011 mit der Sanierung der bestehenden Halle beschäftigt.</p> |