

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 71453.02 –Arbeitstitel: Kalker Hauptstraße/ Wippermannstraße in Köln-Kalk– eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stand 15.03.21

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 05.07.2019. bis zum 05.08.2019 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 10 Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

Lfd. Nr.	TÖB	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1	Handwerkskammer zu Köln (31.07.2019)	Das Vorhaben wird nicht befürwortet.	Kenntnisnahme	Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.
1.1		<p>Auswirkungen auf bestehende Gewerbebetriebe Durch die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbe zu Wohnen werden für die aktuell dort ansässigen Gewerbebetriebe negative Auswirkungen erwartet:</p> <p>Durch die Realisierung der Planung käme es zur vollständigen Verdrängung der dort aktuell angesiedelten Unternehmen, verbunden mit teilweise erheblichen Kosten sowie Aufwand für die Verlagerung der Betriebsstandorte und dem möglichen Verlust des Kundenstammes. Für die Verlagerung ist das Vorhandensein von Ausweichflächen für neue Betriebsstandorte Voraussetzung.</p> <p>Durch die Realisierung der Planung käme es zum Verlust von gewerblich nutzbarer Fläche und einer Verschärfung der Flächenkonkurrenz und des Nutzungskonflikts zwischen Wohnen und Gewerbe.</p>	nein	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zurzeit innerhalb des Plangebiets vorhandenen Nutzungen sollen im Rahmen der Realisierung des Vorhabens verlagert werden. Ende 2019 sind einige Mietverträge ausgelaufen, so dass bereits heute ein Teil der Gebäude leer steht. So ist beispielsweise der größte Gewerbemieter mit seinen 2.130 m² Hallenfläche zum Jahreswechsel ausgezogen.</p> <p>Das Ziel der Planung ist es, innerhalb eines bisher gewerblich genutzten Bereichs dringend benötigten neuen Wohnraum mit ca. 125 Wohneinheiten in Form eines kompakten Wohnquartiers zu errichten. Ergänzend sollen eine öffentliche Spielfläche, eine Kindertageseinrichtung sowie, wenn möglich, eine kulturelle Nutzung realisiert werden.</p> <p>Die Schaffung von weiterem Wohnraum entspricht, vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums/der wachsenden Anzahl an Haushalten und der damit verbundenen steigenden Wohnraumnachfrage, dem stadtentwicklungspolitischen Ziel, in Köln ein ausreichendes Wohnungsangebot bereit</p>

Lfd. Nr.	TÖB	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Durch den Verlust von innerstädtischen Betriebsstandorten verlängern sich die Anfahrtswege von Gewerbetreibenden und Handwerkern, um die ansässige Wohnbevölkerung mit Dienstleistungen und Waren zu versorgen, was dem stadtplanerischen Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ widerspricht.</p>		<p>zu stellen. Die Realisierung von weiterem Wohnraum leitet sich aus dem vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) ab, und stimmt mit den Leitlinien der städtischen Wohnungspolitik überein.</p> <p>Besonders im Stadtteil Kalk verlangen die demographische Entwicklung und der daraus resultierende Wohnraumangel die zeitnahe Bereitstellung weiterer Wohnungsbestände. Dies wird auch im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept für den Sozialraum Humboldt/Gremberg und Kalk beschrieben, welches am 20.12.2016 vom Rat der Stadt Köln beschlossen wurde. Gleichzeitig werden für die östliche Randlage der Kalker Hauptstraße und somit auch für den Teil des Plangebiets eine leicht überdurchschnittliche Leerstandsquote, Abwertungstendenzen sowie z. T. sichtbare trading-down Tendenzen festgestellt.</p> <p>Wohnungsbau in einer integrierten Lage stellt eine generelle Chance dar, bestehende Strukturen weiterzuentwickeln und damit die weitere Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den Außenbereich einzudämmen. Aufgrund der guten ÖPNV Anbindung und bestehender Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten im Umfeld der Kalker Hauptstraße ist das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ bezogen auf Einkaufsmöglichkeiten von Waren des täglichen Bedarfs im Nahbereich des Plangebiets in besonderem Maße gegeben. Der Großteil der aktuell dort angesiedelten Gewerbebetriebe entspricht dagegen in seinen Angeboten nicht dem täglichen Bedarf.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen wird der Wohnnutzung in Kombination mit den öffentlichen Spielflächen, der Kindertageseinrichtung und ggf. einer kulturellen Nutzung am betreffenden Standort vor einer gewerblichen Nutzung entsprechend des Einleitungsbeschlusses der Vorzug gegeben.</p>
1.2		<p>Die Eignung des Standortes zur Wohnnutzung wird aufgrund der teilweise extrem hohen Lärmimmissionen generell in Frage gestellt.</p>	ja	<p>Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrs-, Schienenverkehrs- und Gewerbelärm beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gem. § 1 Abs.</p>

Lfd. Nr.	TÖB	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>6 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Eignung des Plangebietes für eine Wohnnutzung wird im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bewertet. Eine Ersteinschätzung ergab, dass eine Wohnnutzung unter der Berücksichtigung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen generell am Standort realisierbar ist.</p> <p>Der Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung sieht zur Bewältigung des Lärmkonflikts schallschutzoptimierte Grundrisse sowie weitere Schutzmaßnahmen vor. Alle Wohneinheiten sind durchgesteckt orientiert bzw. zum ruhigen Innenhof organisiert. Es werden Schallschutzfenster mit Einzelraumlüftern zur Bahnlinie eingeplant, sowie Wintergärten und Prallscheiben zur Kalker Hauptstraße (ggf. unter Anpassung der Fassade).</p> <p>Im weiteren Verfahren wird ein Lärmgutachten erstellt, das die Immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr und Gewerbeimmissionen der nördlichen und südlichen Nachbarn ermittelt. Aufbauend auf dem Gutachten wird bewertet, ob die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse geeignet sind bzw. inwieweit Anpassungen und Umplanungen notwendig sind.</p>
2	Stadtwerke Köln GmbH (05.08.2019)	Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegenüber dem Planungskonzept.	Kenntnisnahme	Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.
2.1		<p>Trafostation Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Plangebiet eine Trafostation zur Versorgung der umliegenden Bebauung mit Elektrizität vorhanden sei. Diese werde in allen Konzeptvarianten durch die vorgesehene Bebauung überplant. Der Versetzung der Trafostation könne nur zugestimmt werden, wenn die Kosten für die Versetzung und die notwendige Anpassung der Dienstbarkeit vom Grundstückseigentümer übernommen würden. Der neue Standort müsse als Fläche für Versorgungsanlagen mit den Abmessungen von 4 m x 6 m im Bebauungsplan gesichert werden und für Wartungsarbeiten ungehindert zugänglich sein.</p>	ja	<p>Die erwähnte Trafostation befindet sich außerhalb des Plangebietes, an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg). Eine Überplanung bzw. Versetzung der Trafostation ist zum derzeitigen Planungsstand nicht vorgesehen. Die Lage der Trafostation wird bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p> <p>Falls eine Überplanung bzw. Versetzung erforderlich sein sollte, werden die Anregungen und Hinweise zur Trafostation berücksichtigt. Anfallende Kosten für eine erforderliche Versetzung werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Bei einer Versetzung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Fläche sowie eventuell erforderliche Leitungsverläufe und</p>

Lfd. Nr.	TÖB	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
				Zuwegungen zur Wartung durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.
2.2		Gasleitungen Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass abhängig von der Bauvariante ggf. auch eine Gasleitung betroffen sei und verlegt werden müsse.	ja	Der Hinweis wird für die weitere Planung berücksichtigt. Im Falle einer notwendigen Verlegung einer Gasleitung, wird diese auf Kosten der Vorhabenträgerin durchgeführt. Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt.
2.3		Hausanschlüsse Es wird angemerkt, dass sich auf dem Gelände noch aktive Hausanschlüsse befinden, welche vom Netz abzutrennen seien.	Ja	Der Hinweis zu vorhandenen Hausanschlüssen wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.
2.4		Stadtbahntrassen Es wird darauf hingewiesen, dass es durch die angrenzenden Trassen der Linien 1 und 9 zu Erschütterungen und Lärmemissionen kommen könne. Es seien ausreichende Vorkehrungen zum Schutz vor den Immissionen zu treffen. Betriebliche Einschränkungen seitens der KVB könnten nicht toleriert werden.	ja	Zum Umgang mit Lärmimmissionen im Plangebiet siehe Stellungnahme 1.2. Die erschütterungstechnische Machbarkeitsuntersuchung des Büros Peutz Consult GmbH vom 15.04.2019 ergibt, dass eine Bebauung des Grundstücks unter Einhaltung der Anforderungen der DIN 4150-2 an Erschütterungsimmissionen für Wohngebiete möglich ist. Von einer Errichtung von Gebäuden direkt im Anschluss an den Bahndamm wird abgeraten. Dieser Empfehlung wird in der aktuellen Planung Rechnung getragen, indem der mäanderförmige Gebäuderiegel 10 bis 23 Meter von der östlichen Grundstücksgrenze abrückt. Im Zuge der weiteren Planung sind weitere Möglichkeiten zur technischen Erschütterungsminderung näher zu eruieren und abzuwägen. Der Hinweis auf mögliche zusätzliche Erschütterungs- und Schalleinwirkungen durch die unterirdisch verlaufenden Stadtbahntrassen der Linien 1 und 9 wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Betriebliche Einschränkungen für die KVB werden ausgeschlossen.

Lfd. Nr.	TÖB	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
3	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (18.07.2019)	<p>Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Im Falle von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen werden zusätzliche Sicherheitsdetektionen empfohlen.</p> <p>Sollte es nach 1945 Aufschüttungen im Bereich des Plangebiets gegeben haben, seien diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.</p>	ja	Ein Hinweis zum Verhalten bei Kampfmittelverdachten und ein Hinweis zur empfohlenen Sicherheitsdetektion im Fall erheblicher mechanischer Belastungen bei der Ausführung werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.
4	Polizeipräsidium Köln (05.08.2019)	<p>Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem Planungskonzept.</p> <p>Es wird auf das kostenlose Beratungsangebot zur städtebaulichen Kriminalprävention verwiesen.</p>	Kenntnisnahme	Die Hinweise zur Kriminalprävention werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.
5	Bezirksregierung Düsseldorf (05.08.2019)	Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem Planungskonzept.	Kenntnisnahme	
5.1		<p>Bauschutzbereich</p> <p>Es wird angemerkt, dass das Plangebiet unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn liege (§ 12 LuftVG). Im Plangebiet sei der Bauschutzbereich ab einer Bauhöhe von 168 m über NHN betroffen. Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Bauhöhen bestünden diesbezüglich jedoch keine Bedenken.</p>	ja	Das Plangebiet befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von 46,5 m über NHN. Mit einer geplanten max. siebengeschossigen Bebauung (max. Gebäudehöhe ca. 22,5 Meter) werden die Gebäude weit unter dem Bauschutzbereich von 168 Meter enden.
5.2		<p>Fluglärm</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen sei, auch wenn der gesetzliche Lärmschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn nicht berührt sei.</p>	ja	Die Auswirkungen des Fluglärms werden ggf. in einer schalltechnischen Untersuchung erfasst. Die Umgebungslärmkarten des LANUV zeigen für das Untersuchungsgebiet keine erhöhten Lärmimmissionen aus dem Flugverkehr.
6	Deutsche Telekom Technik GmbH (01.08.2019)	<p>Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem Planungskonzept.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, wodurch Belange der Telekom betroffen seien. Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssten weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	Kenntnisnahme	Die Telekommunikationslinien werden bei der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

Lfd. Nr.	TÖB	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Es wird darum gebeten, folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es sei sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen sei die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssten hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.</p>		
7	Pledoc GmbH (17.07.2019)	Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem Planungskonzept.	Kenntnisnahme	Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.
8	AWB Köln (17.07.2019)	Es wird auf die Einhaltung des § 10 Standplätze für Abfallbehälter der Abfallsatzung der Stadt Köln hingewiesen.	ja	Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung wird § 10 der Abfallsatzung der Stadt Köln berücksichtigt.
9	Polizeipräsidium Köln, Führungsstelle Verkehr (12.07.2019)	Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem Planungskonzept.	Kenntnisnahme	Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.
10	Finanzamt Köln Ost (17.07.2019)	Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem Planungskonzept.	Kenntnisnahme	Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.