

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0384/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	12.09.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2441 - Mischgebiet Kradepohl -
- Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

I. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl –

unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

II. Gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist der

Bebauungsplan Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl –

mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl – war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 16.02.2016 (Drucksachen-Nr. 0017/2016). Gemäß Beschluss des Planungsausschusses wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 07.03.2016 bis 05.04.2016 durchgeführt. Zugleich wurde den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.03.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen von Seiten der Bürger zwei Stellungnahmen – eine davon im Nachgang zum Aushang – ein. Weitere Stellungnahmen gingen von den Trägern öffentlicher Belange ein. Die abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken sind jeweils in einer Synopse als Kurzfassung mit der Begründung zur Abwägung dargestellt und sind der Vorlage als Anlage 7 (Öffentlichkeit) und Anlage 8 (Behörden und TÖB) beigelegt. Die Schreiben sowie die vorliegenden Gutachten (Artenschutzrechtliche Prüfung, schalltechnische Untersuchung, Baugrundgutachten, abfalltechnische Bewertung, Altlastenuntersuchung) sind den Fraktionen zur Kenntnis gegeben worden. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

Die Grundzüge des Vorentwurfes vom Januar 2016 (siehe Anlage 2) wurden im Wesentlichen beibehalten. In einigen wenigen Punkten wurde der Vorentwurf jedoch überarbeitet (siehe Anlage 3, Stand 24.03.2017). So wurden zur Bewältigung potentieller Lärmkonflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Saal 2000 die im Süden des Plangebietes angeordneten Wohngebäude zu einem durchgehenden Gebäuderiegel geschlossen. Zum einen entsteht hierdurch für das Gebäude selbst eine geschützte Nordseite, zum anderen kann das Gebäude nunmehr eine Lärm abschirmende Funktion für die dahinterliegenden Gebäude und Freibereiche erfüllen (Näheres zum Immissionsschutz siehe unter II.). Insgesamt wurde die Gebäudestruktur im östlichen Teil des Plangebietes leicht nach Norden verschoben, um zwischen dem südlichen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3m zu erreichen. Im Südosten des Plangebietes ist zudem geplant, abweichend von den ansonsten vorgesehenen drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss eine punktuelle Viergeschossigkeit (ohne weiteres Staffelgeschoss) zuzulassen, um die Eingangssituation zu betonen.

Zu II. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl – wurden verschiedene Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in die Erstellung des Bebauungsplanes eingeflossen sind und nachfolgend dargestellt werden.

Immissionsschutz

In der Schalltechnischen Untersuchung der ADU Cologne, Köln, vom 16.08.2017 wurden die einwirkenden Geräusche (Straßenverkehr, Gewerbe und Nachbarschaft) für den Bestand und den Planfall untersucht sowie aktive und passive Schallschutzmaßnahmen beurteilt.

Straßenverkehr

Hinsichtlich der Immissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an den geplanten Fassaden unterschritten. Die Erschließung des Plangebietes über die Straße Am Dännekamp löst eine Erhöhung der vorhandenen Verkehrsmengen aus, dabei tritt eine geringe Zunahme der vorliegenden Verkehrslärmbelastungen ein. Die Ergebnisse zeigen, dass die höchstbelastete Fassade im Plangebiet an der Südostseite liegt und dort maximale Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr tags 56 dB(A) und nachts 46 dB(A) zu erwarten sind. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden ebenfalls eingehalten.

Gewerbelärm

Auf das Plangebiet wirken aus mehreren Richtungen gewerbliche Immissionen aus dem Bestand ein. Anhand der textlichen Festsetzungen umliegender B-Pläne, geltender Genehmigungsbescheide und der Art der gewerblichen Nutzung wurde die Vorbelastung ermittelt. Das Ergebnis zeigt, dass bis auf die südlich ans Plangebiet angrenzende Veranstaltungshalle (Saal 2000) alle anderen Immissionen aus dem umliegenden Gewerbe nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Die Nutzung der Veranstaltungshalle und der dazugehörigen Parkflächen führt am Tag zu keinen Überschreitungen. In der Nacht werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) jedoch bis zu 12 dB überschritten. Die sehr hohen Pegelüberschreitungen im Nachtzeitraum resultieren aus der bestehenden Parkplatznutzung beim Saal 2000 nach 22:00 Uhr und treten vornehmlich am Wochenende auf.

Zur Lösung des Immissionskonfliktes wird im Bebauungsplan eine Orientierung der Grundrisse zu den lärmabgewandten Fassaden festgesetzt, d.h. an den betroffenen Fassaden dürfen keine zum Öffnen geeigneten Fenster in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 angeordnet werden. Zusätzlich ist zu beachten, dass in den Berechnungen der im Südosten des Plangebiets an der Erschließungsstraße angeordnete Gebäuderiegel mit Wohnnutzung als Schallschirm für die nördlicher angeordneten geplanten Wohngebäude wirkt. Aus diesem Grunde ist die Nutzung der Gebäude im festgesetzten Teilgebiet MI 2 zu Wohnzwecken erst dann zulässig, wenn das Gebäude entlang der Baulinie auf der Südseite des Teilgebietes MI 2 bereits mit seinen festgesetzten Mindesthöhen und mit geschlossenen Fassaden realisiert ist.

Nachbarschaftslärm

Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen für Wohnnutzungen sowie für nicht wesentlich störendes Gewerbe sind in einem Mischgebiet grundsätzlich gebietstypisch und somit zulässig. Dennoch wurde vorsorglich eine Schallimmissionsprognose der geplanten Ein- und Ausfahrt und der oberirdischen Stellplätze außerhalb der Tiefgarage vorgenommen, um die Auswirkungen auf die geplante Bebauung einschätzen zu können. Die Lärmimmissionen der über- und unterirdischen Stellplätze wurden exemplarisch an ausgewählten Immissionsorten außerhalb und innerhalb des Plangebietes untersucht. Hierbei wurde vorausgesetzt, dass die Ausführungen der Lüftungsöffnungen, Regenrinne und des Rolltores der Tiefgarage gemäß dem Stand der Technik lärmarm ausgeführt werden.

An den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts) unterschritten, an den Immissionsorten innerhalb des Plangebietes werden in der Nacht die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete

von 45 dB(A) überschritten. Aufgrund der Überschreitungen ist für Aufenthaltsräume mit regelmäßiger Schlaffunktion eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Bei einem entsprechenden Nachweis im Baugenehmigungsverfahren kann hiervon abgewichen werden.

Lärmpegelbereiche

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowie die Richtwerte der TA Lärm für den Gewerbelärm in der Nacht überschritten werden und da in der Gesamtbeurteilung nach DIN 4109 (2016) an den Baugrenzen/ Baulinien bei freier Schallausbreitung Werte bis in den Lärmpegelbereich VI (76-80) dB(A) erreicht werden, sind im Plangebiet Schallminderungsmaßnahmen für schützenswerte Aufenthaltsräume und für die Außenwohnbereiche erforderlich.

Für das Plangebiet kommen aus städtebaulichen Gründen nur bauliche Schallschutzmaßnahmen in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an das resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile und für den nächtlichen Gewerbelärm nach TA Lärm in Form einer Grundrissorientierung der Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten sicherstellen. Ferner muss für Wohnungen, deren Außenwände sich teilweise im Lärmpegelbereich V oder darüber befinden, sichergestellt werden, dass mindestens ein Fenster in einem Aufenthaltsraum im Lärmpegelbereich IV oder niedriger liegt. Dies wird im südlichen Baufeld des MI 2 dadurch zu gewährleisten sein, dass alle Wohnungen auch Fenster zur Nordseite haben, die nach Realisierung der Gebäude im LPB III liegt. Der für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich dabei gemäß DIN 4109 aus der Summe der Beurteilungspegel (tags) der maßgeblich auf die Planbebauung einwirkenden Emittentenarten Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Nachbarschaftslärm. Der Bebauungsplan sieht eine entsprechende Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche vor.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (13.06.2016) sowie eine ergänzende Brutvogelkartierung (10.07.2017) erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der bebaute Bereich des Plangebiets (Produktionshalle) und die Rasenflächen mit den Baumgruppen und -reihen keine Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse aufweisen. Ein Vorkommen von einzelnen Tagesquartieren in Baumhöhlen des Bestandes im Nordosten ist denkbar, aber nicht sehr wahrscheinlich. Brutreviere planungsrelevanter Vogelarten wurden im Rahmen der Kartierung nicht festgestellt.

Eine Gefährdung der im angrenzenden Naturschutzgebiet vorkommenden Arten wird nach fachlicher Einschätzung durch den Gutachter ausgeschlossen.

Im Bebauungsplanentwurf sind zum Schutz von Fledermäusen sowie von sonstigen, nicht planungsrelevanten Brutvogelarten entsprechende Festsetzungen sowie Hinweise getroffen worden. Hierzu zählen u.a., dass die Rodung des Baumbestandes mit Fledermaus-Quartierpotenzial im Norden des Plangebietes in den Wintermonaten zwischen dem 15. November und 28. Februar durchzuführen ist, da zu dieser Zeit eine Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Für den Verlust von Höhlenbäumen mit Fledermaus-Quartierpotenzial sind Fledermauskästen als Ersatzquartiere an dem verbleibenden Baumbestand aufzuhängen. Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung der im Plangebiet brüten-

den, weit verbreiteten Vogelarten, ist die Rodung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen ohne Fledermaus-Quartierpotenzial außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Bei der Beleuchtung des Geländes sind generell insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden. Zur Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel sollten größere Glasflächen an den Neubauten möglichst 'vogelsicher' gestaltet werden.

Altlasten / Baugrund

Das Plangebiet umfasst im Bereich der Planstraße A einen Teil der im Altlastenkataster registrierten Verdachtsfläche Nr. 201-, „Firma Wachendorff“. Für die Altlastfläche liegt u.a. ein Gutachten des Büros BG Rhein-Ruhr, Düsseldorf, vom 22.05.2007 vor, das auch für den hier betroffenen Bereich relevant ist. Dabei wurden die gesamten derzeitigen Außenbereiche der ehemaligen Papierfabrik Wachendorff hinsichtlich Belastungen des Bodens/Untergrundes und des Grundwassers untersucht. Danach müssen für die unbedenkliche Nutzung der Fläche bei Durchführung verschiedene Maßnahmen zwingend und/oder vorsorglich erfolgen. Insofern ist ein erhöhter Aufwand zur Herrichtung der Fläche erforderlich, weshalb die derzeit festgestellten Belastungen des Untergrundes als erheblich im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB anzusehen sind und damit eine Kennzeichnung des betroffenen Teils des Plangebietes (Planstraße A) auslösen.

Für den östlichen Planbereich des Mischgebiets wurden im Zuge der Planaufstellung eine Baugrunduntersuchung (26.04.2016) sowie eine abfalltechnische Bewertung (04.05.2016) durch das Büro Dr. Hemling, Gräfe und Becker, Köln, erstellt. Nach den Ergebnissen fanden sich dort zum Teil Aufschüttungen aus Erdmaterialien und Bauschutt von über 2m Mächtigkeit. Die durchgeführte chemische Analytik der Auffüllhorizonte weist Belastungen der Materialien auf, die die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete überschreiten. Daher sind bei Umsetzung der Planung entsprechende Maßnahmen für die geplante Nutzung durchzuführen, die einen erhöhten Aufwand bedingen und somit als erheblich im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB anzusehen sind. Insofern erfolgt auch hier eine entsprechende Kennzeichnung in den betroffenen Teilen des Plangebietes.

Weiteres Vorgehen

Der auf Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfes und der vorliegenden Gutachten ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf soll nunmehr öffentlich ausgelegt werden. Weitere Details sowie Einzelheiten zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes können der Begründung entnommen werden.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Vorentwurf, Stand: Januar 2016
- Anlage 3: Überarbeiteter Vorentwurf, Stand: 24.03.2017
- Anlage 4: Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 4a: Legende zum Bebauungsplan
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Begründung gem. § 3 (2) BauGB
- Anlage 7: Abwägung Öffentlichkeit
- Anlage 8: Abwägung Behörden und TÖB