



Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
61, 61/1
Stadthaus Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

24.11.2010

N I E D E R S C H R I F T

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

Volkhovener Weg in Köln-Heimersdorf

Veranstaltungsort:	Aula der Ursula-Kuhr-Schule Volkhovener Weg 140, 50767 Köln
Termin:	27.09.2010
Beginn:	19.05 Uhr
Ende:	21.05 Uhr
Besucher:	ca. 300 Bürgerinnen und Bürger
Teilnehmer/Teilnehmerin:	<u>Vorsitzende:</u> Frau Wittsack-Junge, Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Chorweiler <u>Verwaltung:</u> Herr von Wolff, Stadtplanungsamt Herr Flucht, Stadtplanungsamt Frau Lüke, Stadtplanungsamt <u>Vorhabenträger:</u> Herr van Hoek, Traumhaus Projekt beta GmbH Frau Creydt, Traumhaus Projekt beta GmbH Herr Dr. Wengerter, Heinrich Wengerter Bau GmbH Herr Schlüter, Architekt <u>Niederschrift:</u> Herr Zimmermann, Stadtplanung Zimmermann Frau Connert, Stadtplanung Zimmermann Herr Flucht, Stadtplanungsamt

Frau Wittsack-Junge, Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Chorweiler, begrüßt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung „Volkhovener Weg“ erschienenen Bürgerinnen und Bürger und stellt die Teilnehmer des Podiums sowie die Vertreter des Vorhabenträgers vor. Sie weist auf die Gelegenheit hin, Fragen und Anregungen an die Stadtverwaltung und den Vorhabenträger zu richten und bittet, die Bürgerinnen und Bürger ihre Namen mit den entsprechenden Fragen oder Anregungen, nach der Vorstellung der Planungskonzepte auf die bereit liegenden Zettel zu schreiben und ihr diese zu übergeben. Die Veranstaltung wird in einer Niederschrift dokumentiert werden (siehe Ausführungen von Herrn von Wolff, S. 2 unten). Aufgrund der in der Vergangenheit geführten kontroversen Diskussionen bittet Frau Wittsack-Junge darum, sich gegenseitig zuzuhören und appelliert an die Bereitschaft, die Argumente der anderen Seite aufzugreifen und eine sachbezogene Diskussion zu führen.

Herr von Wolff, stellvertretender Amtsleiter des Stadtplanungsamtes, weist zunächst darauf hin, dass die Veranstaltung auf Tonband aufgezeichnet wird und bittet um das Einverständnis der Bürgerinnen und Bürger. Wenn keine Aufzeichnung der Wortmeldung gewünscht werde, werde um kurze Mitteilung gebeten.

Herr von Wolff erläutert zunächst den Stand des Verfahrens. Die Firma van Hoek Traumhaus GmbH kam vor einiger Zeit auf das Stadtplanungsamt zu, da sie das Gelände der ehemaligen Gärtnerei erworben bzw. Interesse an einem Erwerb hätte, um Wohnungsbau zu betreiben. Dazu wurde von der Firma Traumhaus ein Planungskonzept vorgelegt. Zwischenzeitlich wurde ein Bauschild aufgestellt, so dass bei den Anwohnerinnen und Anwohnern der Eindruck erweckt wurde, es handele sich um eine fertige Planung. Daraufhin sind Anfragen und Beschwerden an die Stadt Köln gerichtet worden. Aus Sicht von Herrn von Wolff besteht mit dieser Veranstaltung die Möglichkeit, den Anwohnern den tatsächlichen Stand der Planung darzulegen sowie die Möglichkeit der Bürgerinnen und Bürger zur Einflussnahme auf die Planung im weiteren Verfahren.

Anhand eines an die Wand geworfenen Schemas erläutert Herr von Wolff den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens. Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung und die wesentlichen Auswirkungen zu unterrichten ist und dabei sich wesentlich unterscheidende Alternativen vorgestellt werden sollen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung diene dazu, die Meinung der Öffentlichkeit zu hören und die von der Planung berührten Belange zu sammeln. Planung sei zu verstehen als die Abwägung unterschiedlicher Interessen. Von dieser Veranstaltung wird ein Protokoll angefertigt. Neben den heutigen Wortmeldungen besteht die Möglichkeit schriftliche Stellungnahmen zu Händen der Bezirksbürgermeisterin Frau Wittsack-Junge bis zum 8.10.2010 abzugeben. Im Folgenden berät die Bezirksvertretung Chorweiler auf der Grundlage der Niederschrift sowie der eingegangenen Stellungnahmen und gibt Empfehlungen für die Beratung des Stadtentwicklungsausschusses. Die Niederschrift und Stellungnahmen sowie die Empfehlungen der Bezirksvertretung werden durch das Planungsamt ausgewertet. Auf der Grundlage der vorliegenden Dokumente wird der Stadtentwicklungsausschuss als Fachausschuss des Rates die weiteren Vorgaben beschließen wie z.B. die weiter zu verfolgende Alternative sowie gegebenenfalls Ergänzungen bzw. Korrekturen hierzu. Die beschlossenen Vorgaben sind sowohl für die Stadtverwaltung als auch für den Vorhabenträger verbindlich. Herr von Wolff weist darauf hin, dass auf schriftliche Stellungnahmen keine Antworten versandt werden.

Nach dem Vorliegen des Beschlusses mit den Planungsvorgaben werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt, wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die alle Umweltbelange für dieses Bebauungsplanverfahren erhebt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, dokumentiert. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Stadthaus Deutz wird den Bürgerinnen und Bürgern erneut die Möglichkeit eingeräumt, sich über die Planung und Gutachtenergebnisse zu informieren bzw. ihre Anregungen und Bedenken zu äußern. Die öffentliche Auslegung wird ortsüblich bekannt gemacht und in einem Zeitraum von einem Monat haben die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, ihre Stellungnahmen zu formulieren. Die Stadt Köln wird den Bürgerinnen und Bürgern keine gesonderte Information über den Umgang der Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zustellen. Über jede einzelne Anregung, die im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebracht wird, entscheidet der Rat der Stadt Köln. Über das Abwägungsergebnis werden die Eingabenstellerinnen und Eingabensteller individuell durch die Stadt Köln informiert. Der Rat beschließt zusammen mit den vorgebrachten Anregungen den Bebauungsplan als Satzung. Der Bebauungsplan wird bekanntgemacht und stellt dann Ortsrecht dar, das heißt ein Gesetz in verbindlicher Form, das gegenüber Jedermann gilt. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans kann gebaut werden. Bestehen weiterhin Bedenken gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, können Bürgerinnen und Bürger die gerichtliche Prüfung durch das Oberverwaltungsgericht Münster erwirken.

Zur Rolle des Büros Stadtplanung Zimmermann führt Herr von Wolff aus, dass der Vorhabenträger, die van Hoek Traumhaus GmbH, das in Köln ansässige Planungsbüro mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt hat. Das Planungsbüro bearbeitet das Bebauungsverfahren in Abstimmung mit der Verwaltung; die Planungshoheit liegt nach wie vor bei der Stadt Köln.

Die Firma van Hoek Traumhaus GmbH hat einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Dem vom Vorhabenträger eingereichten städtebaulichen Planungskonzept wurden zwei weitere Varianten des Stadtplanungsamtes beigelegt und dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung zur Beratung vorgelegt. Vom Stadtentwicklungsausschuss wurden am 10.06.2010 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Situation, dass nicht ausreichend Wohnbauflächen innerhalb Kölns zur Verfügung gestellt werden können, unterstützt das Stadtplanungsamt den Antrag des Vorhabenträgers. Nach dem Wohnungsgesamtplan der Stadt Köln müssen in Köln jedes Jahr 3.500 Wohnungen – davon mindestens 1.100 Einfamilienhäuser – gebaut werden, um einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu erzielen. Dieses Neubauvolumen ist auf den Flächen, die der Stadt Köln zur Verfügung stehen, insbesondere auf der grünen Wiese, nicht darstellbar. Deswegen ist die Stadt Köln auf derartige Projekte der Innenentwicklung angewiesen, auch wenn es sich dabei nur um 40 bis 60 Wohneinheiten handelt. Mit dieser Innenentwicklung soll ein Beitrag zur Wohnungsversorgung in Köln geleistet werden. Vor diesem Hintergrund unterstützt das Stadtplanungsamt diese Planung.

Herr Flucht vom Stadtplanungsamt gibt ab 19.20 Uhr Informationen zur Lage des 1,6 ha großen Plangebietes in Köln-Heimersdorf am Volkhovener Weg, einer ehemaligen Gärtnerfläche und stellt die städtebauliche Planung vor. Vor dem Hintergrund, ausschließlich Doppelhäuser als zukünftige Bebauung vorzusehen, wurden die folgenden drei Alternativen entwickelt.

Alternative A

Diese Variante sieht von einer verschwenkten Zentralachse abgehende Stichstraßen und kleine Plätze zur Erschließung von insgesamt 29 Doppelhäusern vor. Eine Zufahrt vom Volkhovener Weg erschließt die Bebauung. Im mittleren Bereich sind eingeschossige Doppelhäuser vorgesehen mit Abständen von den Grundstücksgrenzen von 3 bis 4 m, im übrigen Plangebiet sind zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geplant. Durch die zentrale Grünachse wird eine Verbindung zum benachbarten Kinderspielplatz hergestellt, so dass eine zusammenhängende Grünfläche zur Verfügung stehen würde. Im Zuge der Planung soll dieser vorhandene Spielplatz reaktiviert und aufgewertet werden. Die Straße ist als Mischprofil mit einer Breite von 6,0 bis 6,50 m geplant. Innerhalb des Mischprofils besteht eine Gleichberechtigung zwischen dem motorisierten Verkehr und Fahrradfahrern sowie Fußgängern. Das bedeutet, dass bei Ausweisung der Straße als Spielstraße Kraftfahrzeuge maximal mit Schrittgeschwindigkeit fahren müssen.

Alternative B

Die Alternative B basiert auf einer Ringerschließung mit Zufahrt vom Volkhovener Weg, die insgesamt 32 Doppelhäuser erschließt. Über vier kurze Stiche werden die Wohngebäude in zweiter Reihe angebunden. Die zentrale Grünfläche befindet sich in Verlängerung des bestehenden öffentlichen Spielplatzes der Stadt Köln. Die Anzahl der Geschosse je Wohngebäude und die Anordnung der eingeschossigen Wohngebäude im mittleren Bereich stimmt mit der Alternative A überein.

Alternative C

Wie die beiden zuvor genannten Alternativen erfolgt die Zufahrt vom Volkhovener Weg. Von einer Achse, die in einem Wendekreis mit Stichstraße endet, werden 20 Doppelhäuser auf relativ langgestreckten Grundstücken mit einer Größe von über 400 m² erschlossen. Diese städtebauliche Lösung ist sehr klar und die Anzahl der Wohneinheiten ist auf 20 beschränkt.

Erschließung

Die Erschließung der Wohnsiedlung über die Zufahrt an der Tankstelle ist vom Amt für Straßen und Verkehrstechnik der Stadt Köln geprüft worden. Nach Einschätzung des Fachamtes ist eine Zufahrt in dieser Form umsetzbar. Detailplanungen liegen bereits vor.

Abstandflächen

Bei allen Gebäuden der vorgestellten Alternativen werden die Abstandflächen nach der Landesbauordnung NRW eingehalten. Mit der Einhaltung der Abstandflächen wird damit dem Nachbarschutz Rechnung getragen. Die Abstände sind teilweise größer als erforderlich.

Frau Wittsack-Junge bittet Herrn Dr. Wengerter um Erläuterung des Energiekonzeptes für die geplante Siedlung.

Herr Dr. Wengerter, der an der Projektierung der energetischen Versorgung und der Ausführung des Bauvorhabens beteiligt ist, erläutert, dass die Firma Heinrich Wengerter Bau gemeinsam mit der Firma Dirk van Hoek Traumhaus GmbH seit mehreren Jahren diese Art von Reihenhäusern mit einer innovativen Energieversorgung realisiert. Für die geplante Wohnbebauung ist eine Nahwärmeversorgung mit einem Ringheizungsnetz vorgesehen, so dass nicht jedes Haus eine eigene Heizung erhält, sondern die Energieerzeugung zentral über eine Heiztechnikzentrale erfolgt. Der Vorteil liegt zum einen in der Platzersparnis für jedes Wohngebäude durch Entfallen des Heizraumes und zum anderen in der erzielbaren Energieeffizienz. Um Wärmeverluste zu minimieren, sind die Häuser zudem mit einer Außenwanddämmung und entsprechend isolierten Fenstern versehen. Allein durch die zentrale Energieerzeugung können etwa 30 bis 50 % Energie eingespart werden. Als Primärenergieträger werden weder Heizöl, -gas, Kohle oder Strom zum Einsatz kommen, sondern Holzpellets in DINplus-Qualität. Die Heiztechnikzentrale soll im zentralen Bereich der Siedlung entstehen. Dieser ist ein Bunker zur Lagerung der Holzpellets in einer Größenordnung von 50 bis 60 t zugeordnet, der im regelmäßigen Turnus – im Sommer weniger häufig, im Winter häufiger – befüllt wird. Die Größe des Bunkers entspricht einer Holzpellets-Kapazität für zwei Wochen im Spitzenlastfall (Wintertage mit einer Temperatur von -15 °C).

Frau Wittsack-Junge gibt den Bürgerinnen und Bürgern ab 19.35 Uhr die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Inhalte der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Volkhovener Weg“

01) bis 12)

Frau Wittsack-Junge stellt fest, dass eine ganze Reihe gleicher, vorformulierter Fragestellungen weitergegeben wurden und fragt, ob stellvertretend für diese Gruppe jemand die acht Fragen vortragen kann.

Ein Teilnehmer stellt fest, dass die erste Frage, wie viele Häuser und wie hoch diese gebaut werden sollen, bereits durch die Vorstellung der Varianten A, B und C, die sich kaum voneinander unterscheiden, beantwortet sei. Daher die Nachfrage, welche Variante von der Stadt bevorzugt werde.

Herr von Wolff antwortet, dass es keinen Favoriten gibt. Alle Varianten sind aus Sicht der Verwaltung zunächst erst einmal gleichwertig. Welche Variante die bevorzugte werden wird, hänge von der Entscheidung der Bezirksvertretung und des Stadtentwicklungsausschusses ab.

Der Teilnehmer fragt nach, ob sich der Vorhabenträger die Variante aussuchen könne.

Herr von Wolff erwidert, dass die drei Varianten gemeinsam mit der Niederschrift über diese Veranstaltung und den eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen der Bezirksvertretung zur Beratung vorgelegt werden. Die Bezirksvertretung wird eine Empfehlung an den Stadtentwicklungsausschuss aussprechen, wie aus ihrer Sicht die Planung fortgeführt werden soll. Der Stadtentwicklungsausschuss entscheidet über die Fortführung des Verfahrens und wird bei seiner Entscheidung die Größe der Grundstücke und die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten berücksichtigen.

Der Teilnehmer fragt zur geplanten ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung nach, was dies in Metern bedeute.

Herr Flucht antwortet, dass bei der zweigeschossigen Bebauung von einer Geschosshöhe von 2,80 m auszugehen sei, das heißt 5,60 m Höhe zuzüglich zweier Eingangsstufen und zuzüglich Dachgeschoss mit in der Regel ca. 5,0 m Höhe.

Der Teilnehmer fragt weiter, ob es auf den Siedlungsflächen schützenswerte Flora und Fauna gebe.

Herr Flucht antwortet, dass dies noch nicht untersucht worden sei. Es werden Untersuchungen stattfinden, die Flora und Fauna erfassen und gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen beschreiben. Dies ist Bestandteil der Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Der Teilnehmer fragt, was mit den alten Bäumen im Grenzbereich passieren werde; ob dies ebenfalls Bestandteil der Umweltprüfung sein werde.

Herr Flucht antwortet, dass dies richtig sei. Der Baumbestand wird erfasst und bewertet werden.

Der Teilnehmer äußert Bedenken zur ausschließlichen Erschließung der geplanten Wohnsiedlung über eine Zufahrt am Volkhovener Weg und bittet um eine Aussage zu den zu erwartenden Verkehrszahlen im Bereich der Zufahrt. Er fragt, ob es richtig sei, dass es bei dieser einen Zufahrt bleiben werde.

Herr Flucht bestätigt, dass nur eine Zufahrt vorgesehen ist, da eine zweite Zufahrt nicht realisierbar ist. Eine zweite Zufahrt wäre nur über den bestehenden Kinderspielplatz vorstellbar, doch dann würde ein benachbartes Wohngebiet mit zusätzlichem Verkehr belastet werden. Dies soll in jedem Fall vermieden werden. Die vorhandene Zuwegung reicht aus, da aufgrund des beabsichtigten Wohnungsneubaus ausschließlich Zielverkehre entstehen. Die Bewohner werden zudem nicht gleichzeitig aus dem Plangebiet fahren und gleichzeitig ins Gebiet fahren. Die Verkehre werden sich gleichmäßig verteilen. Zudem ist die geplante Anzahl der Wohneinheiten für die vorgeschlagenen Erschließungssysteme relativ gering; die Verkehre sind gut abwickelbar.

Der Teilnehmer stellt fest, dass zumindest im Winter über die Zufahrt am Volkhovener Weg alle zwei Wochen eine Lkw-Anlieferung für die Pellets-Heizanlage erfolgen müsse.

Herr Flucht antwortet, dass dies richtig sei.

Der Teilnehmer fragt, ob die Lage der Zufahrt in unmittelbarer Nähe einer Tankstelle eine Beschränkung darstelle, ob hier ein Gefahrenpotential bestehe und bestimmte Abstände von der Tankstelle eingehalten werden müssten.

Herr Flucht antwortet, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Berufsfeuerwehr beteiligt und explizit diese Fragestellung übermittelt wurde. Seitens der Berufsfeuerwehr wurden gegen die Erschließung und die Nähe zur Tankstelle keine Bedenken geäußert. Auch die Form der Erschließung über eine Zufahrt vom Volkhovener Weg wurde von der Feuerwehr nicht als Problem gesehen. Ein Mindestabstand zwischen Tankstellen und einem Wohngebiet ist nirgendwo geregelt. Tankstellen sind sogar ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Tankstellen gehören zu den Betrieben, die hinsichtlich ihrer Sicherheitsanforderungen regelmäßig überprüft werden. Ein besonderes Gefahrenpotential ist durch eine Tankstelle nicht gegeben.

Der Teilnehmer fragt, wie das Vermarktungskonzept für die Wohngebäude aussehe, wer dorthin ziehen werde und ob es schon Reservierungen gebe.

Herr van Hoek antwortet, dass die Häuser über das Internet beworben und an jeden verkauft werden, der sich um ein Haus bemüht. Derzeit werden die geplanten Häuser nicht beworben.

Der Teilnehmer fragt nach, ob sich das zunächst verfolgte Vermarktungskonzept von dem zukünftigen unterscheiden.

Herr van Hoek antwortet, dass das Vermarktungskonzept immer dasselbe sei. Die Vermarktung würde wieder starten, wenn die Entscheidung über das weiter zu verfolgende Planungskonzept gefallen sei. Falls die durchgeführte Besichtigung für Kaufinteressenten und die getätigten Reservierungen zu Irritationen in der Nachbarschaft geführt haben sollten, entschuldige er sich hierfür damit. Zwischenzeitlich wurden Reservierungsgebühren auf Wunsch zurückgezahlt.

Der Teilnehmer fragt, ob die geplante Wohnsiedlung an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werde. Er weist darauf hin, dass im Bestand massive Rückstauprobleme und Geruchsbelastungen

vorhanden seien. Er fragt, ob die vorhandenen Kapazitäten für den Anschluss weiterer Wohneinheiten ausreichend seien.

Herr Flucht führt aus, dass bei der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Stadtentwässerungsbetriebe beteiligt wurden. Aus der Stellungnahme der Stadtentwässerungsbetriebe geht hervor, dass der vorhandene Kanal ausreichend ist, um das Schmutzwasser aufzunehmen. Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen muss auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Herr von Wolff ergänzt, dass die Schwierigkeiten mit der Rückstauproblematik seit längerem bekannt sind. Die Hausabwässer sind, wie Herr Flucht ausgeführt hat, problemlos über den vorhandenen Kanal abzuführen. Dagegen überlasten Starkregenereignisse das Kanalnetz. Das Niederschlagswasser der geplanten Wohnsiedlung wird in den Untergrund versickert. Hier besteht ein Unterschied zur bestehenden Bebauung, deren Niederschlagswasser ausschließlich in den Kanal eingeleitet wird.

13)

Ein Teilnehmer stellt fest, dass die Zufahrt zum Plangebiet über das Tankstellengelände verläuft. Es gibt die Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen RASSt06 und die Richtlinie zur Anlage von Tankstellen RAT. Vorgesehen ist kein Bürgersteig, sondern ein privater Weg von 2,0 m Breite zum Haus Volkhovener Weg 115 – ob das richtig sei.

Herr Flucht bestätigt, dass einseitig rechts ein privater Weg vorgesehen ist, der zum Nachbarn Volkhovener Weg 115 gehört. Im Übrigen ist die Zufahrt als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die im zukünftigen Zufahrtsbereich befindlichen Garagen werden abgebrochen und eine Teilfläche der Tankstelle wird für die Zufahrt verwandt werden. Die Zufahrt wird dann räumlich getrennt vom übrigen Tankstellengelände sein, so dass von der Zufahrt die Tankstelle nicht angefahren werden kann.

Der Teilnehmer regt an, einen Bürgersteig von mindestens 1,50 m Breite anzulegen. Befürchtet wird, dass die zukünftige Zufahrtsstraße knapp neben bzw. über dem unterirdischen Tank verlaufen wird. Die Zufahrt zur Tankstelle kreuzt die geplante Zufahrt der Wohnsiedlung. Der Tankwagen wird die geplante Zufahrt blockieren. Der Volkhovener Weg ist bereits durch Warteschlangen an der Tankstelle beeinträchtigt, so dass mit Behinderungen im Zufahrtsbereich gerechnet werden muss. Angeregt wird die Einhaltung eines Abstands von mindestens 100 m zwischen Tankstelle und Zufahrt.

14)

Ein Teilnehmer greift das Thema Niederschlagswasserversickerung auf und berichtet, dass ihm die Versickerung des Niederschlagswassers auf eigenen Grundstück seitens der Stadt Köln abgelehnt worden sei.

Herr von Wolff antwortet, dass ein Unterschied bestehe, ob die Versickerung beim Neubau eingeplant sei oder wie bei ihm nachträglich eine Versickerungsanlage errichtet werden solle.

15)

Eine Teilnehmerin fragt, wo die Fahrzeuge der neuen Bewohner bleiben werden.

Herr Flucht erläutert, dass alle drei Alternativen vorsehen, die Pkws in den seitlichen Abstandflächen der Doppelhäuser in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen unterzubringen. Weiterhin wird das Profil jeder Erschließungsstraße so ausgeführt werden, dass Besucherparkplätze (öffentlich zugängliche Parkplätze) vorgesehen werden können. Jeder, der ein Wohngebäude errichtet, muss in ausreichendem Maße auf seinem Grundstück Stellplätze nachweisen.

Die Teilnehmerin fragt nach, ob dies zwei Stellplätze je Wohngebäude seien.

Herr Flucht antwortet, dass ein Stellplatz je Doppelhaushälfte nach der Anlage zur Landesbauordnung NRW nachzuweisen sei. Bei Hinzurechnung der Stellplatzfläche vor der Garage stünden zwei Stellplätze je Doppelhaushälfte zur Verfügung. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plan-

gebiet sind 20 % der Gesamtzahl der erforderlichen Stellplätze als öffentliche Besucherparkplätze nachzuweisen.

16)

Ein Teilnehmer befürchtet, dass sich bei der geplanten hohen Besiedlungsdichte und der beschränkten Anzahl bestehender öffentlicher Parkplätze der bereits bestehende Parkraumdruck weiter verschärfen wird, insbesondere auf dem Volkhovener Weg. Daher wird ein Bebauungsplan mit einer besonders geringen Bebauungsdichte angeregt.

Herr von Wolff antwortet, dass diese Sorge nicht genommen werden könne. Da es sich beim Volkhovener Weg um eine öffentliche Straße handelt, darf jeder dort parken. Wer meint, zwei Autos haben zu müssen, muss selbst sehen, wo er das zweite Auto unterbringt. Es sei nicht einzusehen, als Angelegenheit der Allgemeinheit hierfür Vorsorge treffen zu müssen.

17)

Ein Teilnehmer bringt zum Ausdruck, dass er für die Umsetzung der Planung ist. Die Neubauplanung von etwa 30 Doppelhäusern könne auch als positive Entwicklung für den Stadtteil Heimersdorf gesehen werden, zum Beispiel, dass junge Familien zuziehen. Die Frage erübrige sich, wer in die Siedlung ziehen wird. Junge Familien werden zuziehen, die Eigentum erwerben wollen.

18)

Ein Teilnehmer fragt, wann Baubeginn sei und mit welcher Bauzeit zu rechnen sei. Könne man die gezeigte Powerpoint-Präsentation irgendwo im Netz finden.

Herr Flucht antwortet, dass bei optimalem Verlauf des Verfahrens Anfang Sommer 2011 die Planreife des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erreicht werden könne. Baurecht liegt erst dann vor, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist und die Erschließung gesichert ist, das heißt, die öffentliche Erschließungsstraße des Plangebietes durch den Vorhabenträger umgesetzt wurde. Mit Baubeginn sei dann frühestens Anfang des Jahres 2012 zu rechnen.

Herr van Hoek ergänzt, dass die Realisierung des Projektes ca. 12 Monate dauern wird.

Herr Flucht bietet an, die Präsentation auf telefonische Nachfrage weiterzuleiten.

19)

Ein Teilnehmer fragt in Vertretung der Katholischen Kirchengemeinde St. Dionysius in Köln-Longerich, ob die benachbarten Erbpachtgrundstücke zukünftig durch die Eintragung von Baulasten wie die Eintragung von Grenzabständen belastet werden.

Herr Flucht antwortet, dass es keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbargrundstücke durch die Planung geben wird. Die geplante Bebauung hat einen Abstand von mindestens 5,0 bis 6,0 m zu den Nachbargrundstücken, die Abstandflächen nach der Landesbauordnung werden eingehalten.

20)

Eine Teilnehmerin fragt, ob die Erschließungsstraßen der Alternative B verkehrsberuhigt sein werden. Der Straßenentwurf ähnelt dem Nürburgring, so dass Mofa- und Autorennen zu befürchten sind.

Herr Flucht antwortet, dass der zusätzliche Einbau von Hindernissen bei der geringen Anzahl der Wohneinheiten, die durch die Planstraße erschlossen werden, nicht erforderlich sei. Wenn die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert wird, wird ausschließlich Schrittgeschwindigkeit zulässig sein. Das setzt voraus, dass sich alle Verkehrsteilnehmer an die Verkehrsregeln halten.

Die Teilnehmerin fragt zur geplanten Grünfläche, ob diese durch die zukünftigen Anwohner oder die Stadt Köln gepflegt werden würde.

Herr Flucht erläutert, dass noch nicht feststehe, ob die Grünfläche in privater oder öffentlicher Hand sein wird. Bei Erfüllung bestimmter Anforderungen kann die Stadt Köln diese Fläche als öffentliche Grünfläche übernehmen. Es steht fest, dass im Rahmen des Verfahrens die außerhalb des Plangebietes befindliche Kinderspielplatzfläche reaktiviert werden wird.

Herr von Wolff ergänzt, dass noch offen und mit dem Bauträger zu verhandeln sei, ob sowohl die Erschließungsstraßen als auch die Grünfläche als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden sollen.

21)

Eine Teilnehmerin stellt fest, dass für die geplante Wohnsiedlung ein Lärmschutz errichtet werden soll und fragt, ob die bestehende Wohnbebauung ebenfalls einen Lärmschutz erhalten werde.

Herr Flucht erläutert, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes alle Belange geprüft werden. Für die geplante Siedlung ist die Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm zu berücksichtigen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die bestehende Wohnbebauung kann nicht in das Plangebiet einbezogen werden. Der Schienenverkehrslärm hat in den letzten Jahrzehnten zugenommen. Verursacher ist die Deutsche Bahn, die sich sukzessive um die Errichtung von Lärmschutzwänden an ihren Strecken bemüht. In Bezug auf die bestehende Wohnbebauung ist die Schienenverkehrslärmbelastung Angelegenheit der Deutschen Bahn als Verursacherin und nicht der Kommune.

22)

Ein Teilnehmer fragt, ob ein Schallschutz für die geplanten Häuser am Bahndamm errichtet werde. Aus den Plänen ginge dies nicht hervor.

Herr Flucht erläutert, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmgutachten erstellt werden wird. Je nach Ergebnis des Lärmgutachtens wird eine Lärmschutzwand mit einer bestimmten Höhe und gegebenenfalls zusätzlicher passiver Schallschutz an den Objekten erforderlich werden.

23)

Ein Teilnehmer fragt nach, wo die Abstandflächen zu finden seien, wenn Stellplätze oder Garagen errichtet werden können. Er fragt, ob eine Abstandfläche von mindestens 6,0 m zwischen den Doppelhäusern eingehalten werde. Wenn vor Ort das Niederschlagswasser versickert werden solle, dann käme nur die vorgestellte Alternative C mit den relativ großen Grundstücken in Frage, um eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers gewährleisten zu können.

Herr Flucht antwortet, dass die Abstandflächen überall eingehalten werden. Die Art der Versickerung ist noch nicht untersucht worden. Je nach Untersuchungsergebnis könne die Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht einer Versickerungsmulde, gegebenenfalls wegen des erforderlichen Flächenbedarfs zentralisiert, oder über Rigolen (Rohr-Kies-System) erfolgen.

24)

Frau Wittsack-Junge verliest für einen Teilnehmer die auf den Wortmeldungszettel notierte Frage: Gibt es Erbpachtgrundstücke?

Herr van Hoek: Nein, Erbpachtgrundstücke seien nicht vorgesehen.

25)

Frau Wittsack-Junge verliest für eine Teilnehmerin die auf den Wortmeldungszettel notierte Frage: Welche Zugänge gibt es zur neuen Siedlung?

Frau Wittsack-Junge stellt fest, dass diese Frage bereits beantwortet wurde.

26)

Ein Teilnehmer fragt, warum kein Flächentausch mit der Spielplatzfläche erfolge. Aus seiner Sicht wäre dann das Problem mit der Tankstelle im Zufahrtbereich gelöst.

Herr Flucht antwortet, dass dann, wie bereits erläutert, die bestehende Wohnsiedlung eine deutliche Verkehrsmehrbelastung erfahren würde.

27)

Ein Teilnehmer fragt, wie der Bauträger bereits Grundstücke vergeben könne, wenn das geplante Bauvorhaben noch nicht genehmigt sei und ob das im Sinne der Stadt sei.

Herr von Wolff antwortet, dies sei nicht im Sinne der Stadt. Herr van Hoek hatte bereits erläutert, dass das frühere Vorgehen aus Sicht des Bauträgers ebenfalls als nicht glücklich angesehen werde. Nun liegen drei abgestimmte Alternativkonzepte vor, die Gegenstand der Diskussion sind.

Der Teilnehmer fragt nach, ob die Bürger die Möglichkeit haben, die Planung abzulehnen.

Herr von Wolff erläutert, dass diese Möglichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestehe. Die Stellungnahme würde der Bezirksvertretung und dem Stadtentwicklungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden. Zum Ende des Verfahrens besteht im Rahmen der Auslegung die Möglichkeit, Bedenken gegen eine Bebauung vorzubringen, über die der Rat der Stadt Köln entscheiden werde. Ob sich die ablehnende Haltung durchsetzen wird, ist aus heutiger Perspektive nicht abzuschätzen.

28)

Ein Teilnehmer stellt fest, dass der vorhandene Spielplatz, der bereits von den Kindern der Morkener Straße, Pulheimer Straße und der Straße Am Eichelberg genutzt werde, für weitere Kinder der geplanten Wohnsiedlung zu klein sei. Zudem sei die Belästigung durch die Zunahme an Kinderlärm kaum mehr zu ertragen. Der Teilnehmer fragt weiter, warum ausgerechnet diese Fläche für Wohnungsneubau entwickelt werde, wenn in Blumenberg große Flächen zur Verfügung stehen.

Herr von Wolff erläutert, dass er bereits ausgeführt habe, dass in Köln ein Problem bestehe, den jährlichen Bedarf von 3.500 Wohnungen zu decken. Blumenberg ist fertig gestellt. Kreuzfeld war fertig geplant – der Rat der Stadt Köln hat sich jedoch gegen ein weiteres großes Wohngebiet im Kölner Norden entschieden. Es werden derzeit im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans neue Wohnbauflächen untersucht. An die Dörfer Esch/Auweiler angrenzend sollen neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Dennoch kann auf derartige Flächen der Innenentwicklung nicht verzichtet werden. Der Innenentwicklung ist der Vorrang zu geben, zudem sind die Flächen der Außenentwicklung begrenzt.

Zu dem Kinderspielplatz: Es ist nachvollziehbar, wenn die ältere Generation nicht mehr so viele Kinder auf einem Spielplatz haben möchte. Auf der anderen Seite gehört ein Spielplatz zur Grundausstattung eines jeden Wohngebietes. Die Kinder der Anwesenden haben dort vielleicht auch einmal gespielt. In der Regel findet nach 30 bis 40 Jahren ein Generationenwechsel mit dem Zuzug junger Familien statt, die dann die öffentlichen Kinderspielplätze wieder benutzen. Es ist nachvollziehbar, dass es dort eine Lärmbelastung gibt, die von den Anwohnern als störend empfunden wird, doch dies ist Teil eines Wohngebietes und ist von jedem Einzelnen hinzunehmen.

Das städtische Amt für Kinderinteressen bestimmt nach Richtzahlen die Größe eines Kinderspielplatzes. Hier besteht der Vorteil, dass die Grundstücke einen Garten haben, der Spielmöglichkeiten neben den öffentlichen Kinderspielplätzen bietet, anders als beispielsweise im dicht besiedelten Nippes. Somit ist die Größe des Kinderspielplatzes gerechtfertigt.

Zur Frage auf dem Wortmeldungsblatt, wer hier wohnen wird, antwortet Herr von Wolff, dass hier diejenigen wohnen werden, die ein Grundstück erwerben, werden – unabhängig von der Anzahl der Kinder der Käufer. Das kann nicht vom Stadtplanungsamt vorgegeben werden, sondern ist die individuelle Entscheidung jedes Einzelnen.

29)

Eine Teilnehmerin fragt, warum die Anzahl der Häuser reduziert werden soll und warum teilweise nur eingeschossige Flachdachhäuser gebaut werden sollen.

Herr von Wolff erläutert, dass hier ein Missverständnis vorliege. Neben den bereits vorhandenen eingeschossigen Flachdachhäusern an der Johannes Albers-Straße sollen innerhalb des Plangebietes eingeschossige Häuser errichtet werden – allerdings mit ausgebautem Dachgeschoss.

30)

Ein Teilnehmer befürchtet, dass die geplante städtebauliche Dichte zu hoch für die Lage sei und nicht dem Charakter der vorhandenen Bebauung entspreche. Die geplanten Varianten seien ein Fremdkörper in Heimersdorf. Wenn eine Alternative zur Ausführung in Frage käme, dann dürfe dies aus Rücksicht auf die vorhandene Bebauung nur die Alternative C mit 20 Doppelhäusern in aufgelockerter Bauweise sein. Angeregt wird, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze nur eingeschossige Häuser zu errichten, um eine Verschattung der bestehenden Wohngebäude an der Johannes-Albers-Straße zu vermeiden.

Der Teilnehmer fragt, welche Bautechnik angewandt werden soll, ob Keller vorgesehen seien und ob die Bauarbeiten von ansässigen Bauunternehmen und Handwerksbetrieben ausgeführt werden.

Herr Dr. Wengerter erläutert, dass die Häuser in massiver Bauweise, d.h. Stein auf Stein errichtet werden sollen. Die Außenwände bestehen aus Kalksandstein mit einer Wärmedämmschicht von 20 cm, der Dachstuhl bestehe aus heimischem Holz, das Dach wird mit Ziegeln eingedeckt werden. Es handelt sich um ein KfW-Effizienzhaus 55, d.h. es handelt sich um ein Haus, das 55 % unter den heutigen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 liegt. Die Häuser sind mit Lüftungsanlagen, einer kontrollierten Wohnraumlüftung, ausgestattet. Zum Keller: Die geplanten Häuser haben eine Wohnfläche von über 140 m², so dass ausreichend Wohnraum vorhanden sein wird und Kellerräume verzichtbar mache. Typische Kellerräume wie Hausanschlussraum, Heizungsraum sind aufgrund der zentralen Technikzentrale nicht erforderlich. Zu den ortsansässigen Bauunternehmen: Bei der Heinrich Wengerter Bau GmbH handelt es sich um ein Bauunternehmen aus dem Rhein-Main-Gebiet, das mit ortsansässigen Bauunternehmen zusammenarbeitet. Die Innenwände werden beispielsweise von einem Kölner Unternehmen errichtet werden. Die Erschließung wird in der Regel ebenfalls durch ortsansässige Firmen ausgeführt, die im Rahmen einer Ausschreibung gefunden werden. Die Dächer sind industriell vorgefertigt und kommen aus dem Münchner Raum.

31)

Ein Teilnehmer fragt, ob die vorhandene Infrastruktur an Kindergärten und Schulen für die geplante Wohnsiedlung ausreichend sei. Die Kindergärten seien überfüllt, Schulen werden geschlossen.

Herr von Wolff antwortet, dass die Kinder in Heimersdorf in die Schule gehen werden, wenn hier Plätze frei sind. Es gibt keine Schuleinzugsbezirke mehr. Die Eltern können die Schule für ihre Kinder frei wählen. Es besteht ein Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz für Kinder, die älter als drei Jahre sind. An der Versorgung der Kinder unter drei Jahren arbeitet die Stadt Köln gerade.

Die vorhandene Infrastrukturausstattung an Kindergärten und Schulen ist ausreichend, dies wurde bei den Bedarfsträgern abgefragt.

32)

Ein Teilnehmer fragt, wie breit die geplanten Häuser sein werden und wie hoch die überbaubare Grundstücksfläche sei. Er weist darauf hin, dass eine Niederschlagswasserversickerung nicht möglich sei, da sich das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes Weiler befinde. Der Teilnehmer fragt, wie viele öffentliche Stellplätze hergerichtet werden.

Herr Flucht benennt für die Alternative A – 29 Doppelhäuser, Grundflächenzahl GRZ 0,27 bis 0,4, Geschossflächenzahl GFZ 0,54 bis 0,8, Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte liegt zwischen 190 bis 280 m², die durchschnittliche Grundstücksgröße (Nettobauland einschließlich Grünflächenanteil) beträgt 263 m² und die Doppelhaushälften haben eine Breite von 5,26 m und eine Tiefe von 12,0 m.

Alternative B – 32 Doppelhäuser, Grundflächenzahl GRZ 0,27 bis 0,4, Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte liegt zwischen 190 bis 280 m², die durchschnittliche Grundstücksgröße (Nettobauland einschließlich Grünflächenanteil) beträgt 235 m².

Alternative C – 20 Doppelhäuser, Grundflächenzahl GRZ 0,15 bis 0,23, Geschossflächenzahl GFZ 0,3 bis 0,46, Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte liegt zwischen 330 bis 510 m², die durchschnittliche Grundstücksgröße (Nettobauland einschließlich Grünflächenanteil) beträgt 387 m².

Herr Flucht stellt fest, dass bei keiner der drei Alternativen von einer dichten Bebauung gesprochen werden kann.

Zur Niederschlagswasserversickerung erfolgte eine Beantwortung auf Seite 6 oben.

Herr von Wolff ergänzt, dass die Baunutzungsverordnung Richtwerte für die städtebauliche Dichte vorgibt; eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 für reine und allgemeine Wohngebiete mit einer bis zu zweigeschossigen Bebauung. Diese Dichtekennwerte werden bei den vorgestellten Alternativen unterschritten.

Der Teilnehmer bittet um Erläuterung und Hinweise, welche Konsequenzen mit einer privaten Erschließungsstraße oder privaten Grünfläche verbunden sind.

Herr von Wolff antwortet, dass darüber noch nicht entschieden worden sei. Es gibt die beiden Modelle einer öffentlichen oder privaten Erschließung. Diese stehen in Abhängigkeit von der Größe des Plangebietes und wie der Bauträger sich dazu stellt. Wird eine öffentliche Erschließung realisiert, weist diese bestimmte Breiten und Ausbaustandards auf. Wird eine private Erschließung realisiert, weist diese die gleichen Straßenprofile jedoch andere Ausbaustandards auf. Die Straßenbreiten werden unter Berücksichtigung des Müllfahrzeugs, des Möbelwagens, des Krankenwagens und der Feuerwehr durch die Stadt Köln festgelegt. Mischverkehrsflächen sind seit vielen Jahren erprobt.

33)

Ein Teilnehmer befürchtet zu geringe Abstände zur bestehenden Wohnbebauung an der Johannes-Albers-Straße. Daher wird die Umsetzung der Alternative C angeregt. Er fragt, ob es eine Fußwegeverbindung zwischen der geplanten Wohnsiedlung über den Kinderspielplatz zur Straße Am Eichelberg geben werde. Wenn dies so sei, wird befürchtet, dass öffentliche Parkplätze im Bereich der Straße Am Eichelberg durch die Bewohner der geplanten Siedlung mitbenutzt werden.

Herr von Wolff hält es für lebensfremd, wenn ein Bewohner der neuen Siedlung in der Johannes-Albers-Straße oder Am Eichelberg parkt. Grundsätzlich darf jeder auf öffentlichen Parkplätzen sein Fahrzeug abstellen, unabhängig davon, ob derjenige in der Straße wohnt.

Die erforderlichen Abstände zwischen Gebäuden werden in der Landesbauordnung geregelt. Allgemein gilt, je höher ein Gebäude ist, desto größer muss der Abstand zum Nachbarn sein – mindestens 3 m, im Übrigen in Abhängigkeit von der Stellung der Baukörper mindestens 0,4 H der Gebäudehöhe bzw. 0,8 H der Gebäudehöhe. Die bestehenden Gebäude an der Johannes-Albers-Straße stehen mit einem Abstand von ca. 3,0 bis 4,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Dass ein Gebäude Schatten wirft, ist klar, aber dass ein Gebäude durch ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach nicht mehr besonnt wird, trifft nicht zu. Werden die Abstandflächen nach der Landesbauordnung eingehalten, sind alle nachbarlichen Belange gewahrt und unzumutbare Beeinträchtigungen sind somit nicht gegeben. Das Eigentumsrecht, das die Erbauer der Häuser in der Johannes-Albers-Straße ausgeübt

haben, übt jetzt ein Nachbar in der gleichen Weise aus. Wenn die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden, ist dies von Seiten des Stadtplanungsamtes nicht zu beanstanden.

Frau Wittsack-Junge weist darauf hin, dass die Niederschrift und die schriftlichen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der Bezirksvertretung Chorweiler zur Stellungnahme vorgelegt werden und der Stadtentwicklungsausschuss über die Fortführung der Planung entscheiden wird. Die schriftlichen Anregungen und Bedenken sind bis zum 08.10.2010 an die Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Chorweiler zu richten.

Sie bedankt sich für die Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger, dankt den Teilnehmern des Podiums, den Vertretern des Vorhabenträgers und der Tontechnik und schließt die Veranstaltung.

Wittsack-Junge

(Bezirksbürgermeisterin Chorweiler)