



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

04.07.2011
Herr Honecker
Telefon 0221 221-30146
Telefax 0221 221-22450

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Hyazinthenweg in Köln- Dellbrück"

Veranstaltungsort: Haupt- und Realschule Dellbrück

Termin: 29.06.2011

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.30 Uhr

Besucher: circa 135 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/-innen: Vorsitzende:
Norbert Fuchs, Bezirksbürgermeister Mülheim

Verwaltung:
Wolfgang Honecker, Stadtplanungsamt,
Eckart Vogler, Ihr Haus Sahle Massivbau GmbH (Investor)
Markus Hagedorn, Ihr Haus Sahle Massivbau GmbH
(Investor)
Ulrich Dakowski, Rotterdam Dakowski GmbH (Architekt,
1.Preisträger)

Niederschrift:
Hans-Peter Tschorn, a+m architekten ingenieure (Planer
Bauleitplanung des Investors)

Herr Fuchs, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Mülheim, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreterinnen und Vertreter aus der Politik. Er stellt das Podium vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung und die Handhabung der Wortmeldezettel. Es wird darauf hingewiesen, dass die Veranstaltung zwecks Protokollerstellung aufgezeichnet wird.

Herr Honecker, Stadtplanungsamt, beschreibt das Verfahren der Bauleitplanung und die Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung. Er gibt eine Übersicht über die bisherigen Verfahrensschritte im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans und den heutigen Verfahrensstand.

Herr Tschorn, a+m architekten ingenieure, Planer des Investors für die Bauleitplanung, erläutert das Verfahren der Mehrfachbeauftragung, deren mit dem ersten Preis prämiertes Ergebnis die Grundlage des Bebauungsplanentwurf ist. Er beschreibt die Kriterien, die für das Ergebnis der Preisgerichtssitzung ausschlaggebend waren und die Empfehlungen des Preisgerichts, die zum heutigen Planstand geführt haben. Herr Tschorn erklärt auf Nachfrage aus der Bürgerschaft bauordnungsrechtliche Regelungen zur Festlegung von Geschossigkeiten. In der vorliegenden Planung sind die obersten Geschosse zwar mit 2/3 in Verhältnis zum darunter liegenden Geschoss geplant, aber nicht allseitig zurück versetzt und damit als Vollgeschosse zu werten. Die reduzierte Fläche kann im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Herr Fuchs bittet um die Wortmeldezettel und eröffnet die Diskussion.

>>Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen der Bürgerinnen und Bürger nicht genannt.<<

1. **NN** erkundigt sich nach dem Grad der Verdichtung und möchte wissen, wie die Verkehrsplanung und die Parkplatzsituation im Plangebiet vorgesehen sind. Des Weiteren erkundigt sie sich nach der geplanten Lärmschutzbebauung am Kalkweg.

Herr Honecker erklärt, dass das Maß der Verdichtung sich an den derzeit üblichen Siedlungsdichten orientiert und die Anschaffungskosten für eine mittlere Einkommensgruppe erschwinglich bleiben. Er fasst die Ergebnisse der im Rahmen der vorgesehenen Planung durchgeführten Verkehrs- und Schallschutzgutachten aus dem Jahr 2011 zusammen und stellt die nach Bauordnungsrecht erforderliche Stellplatzanforderung dar. Er erläutert die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen in der Bebauung am Kalkweg, die aus einem Schallschutzgutachten für das Plangebiet entwickelt wurden.

2. **NN** erkundigt sich nach dem Schutz des vorhandenen Baumbestandes. Er regt an, die Situation der Kinderspielplätze, die sich im Heide-Karree durch lediglich vereinzelte Spielgeräte darstellt, zu verbessern und eine größere zusammenhängende Fläche für Kinder zu schaffen. Er schlägt vor, die Einfriedungen mit Grünelementen zu gestalten und die Bebauung am Kalkweg weiter von der Straße entfernt mit einem grünen Vorbereich zu platzieren.

Herr Dakowski erklärt, dass die meisten Bäume erhalten bleiben.

3. **NN** schlagen vor, den Charakter der bestehenden Heidesiedlung auch in der neuen Bebauung zu erhalten. Sie regen an, die Besucher des Naturschutzgebietes bei der Berechnung des Stellplatzbedarfes in der Siedlung zu berücksichtigen. Sie erkundigen sich, ob von der Wohnbebauung in der Mitte des Plangebietes durch Reflektion negative Schallauswirkungen auf die bestehende Bebauung am Krokusweg zu erwarten sind und fragen, warum die Geschossigkeit einzelner Gebäude, insbesondere in der Siedlungsmitte, in der Planüberarbeitung erhöht wurde. Des Weiteren erkundigen sie sich nach der Prüfung der Naturschutzbelange.

Herr Honecker erklärt, dass der Erhalt des Charakters der bestehenden Heidesiedlung als Ziel der Stadtplanung durch eine Gestaltungssatzung festgelegt wurde, da die bestehende Bebauung erhalten werden konnte. Im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans ist die Gestaltung einer neuen Siedlung Planungsziel der Stadtplanung, da der Bestand nicht erhalten werden kann. Die Bebauung der Mehrfamilienhäuser mit 3 ½ Geschossen orientiert sich an der Maßstäblichkeit der nachbarlichen Mehrfamilienhäuser. Er erläutert die städtebaulichen Gründe für die Lage, Nutzung und Ausprägung des Mehrfamilienhauses in der Planmitte.

Herr Honecker erläutert das Verfahren der Umweltprüfung und des Umweltberichtes, der alle Umweltbelange erfasst, bewertet und regelt.

Herr Honecker erklärt, dass die Schallentwicklung aus dem Spielplatz durch das Mehrfamilienhaus gestreut und damit abgeschwächt wird.

4. **NN** möchte wissen, wann der Abriss der bestehenden Gebäude erfolgt. Er erkundigt sich, ob hier auch Eigentumswohnungen errichtet werden.

Herr Vogler erklärt, dass der Abrissantrag für die bestehende Bebauung kürzlich eingereicht wurde und der Abriss direkt nach der Genehmigung erfolgen soll. Er erklärt weiterhin, dass hier keine Eigentumswohnungen errichtet werden. Das Mehrfamilienhaus in Planmitte ist für alternative Wohnformen reserviert.

Herr Vogler erklärt, dass Geschosswohnungsbau am Kalkweg als geförderter Wohnungsbau erstellt werden soll und im Eigenbestand erhalten wird. An der Straße werden Schall unempfindliche Räume angeordnet.

Herr Vogler erläutert auf Nachfrage die Größe der Grundstücke und die Wohnfläche. Die Grundstücksgrößen liegen im Schnitt bei 250 m² für die Grundstücke von Reihenhäusern. Die Größe der Einfamilienhäuser gibt Herr Vogler je nach Haustyp mit 107 bis 148 m² an. Unter dem Geschosswohnungsbau am Kalkweg ist eine Tiefgarage vorgesehen. Unter den Einfamilienhäusern soll keine Tiefgarage errichtet werden, damit die Grundstücke real teilbar bleiben.

Weiterhin stellt Herr Vogler dar, dass auf dem Dellbrücker Steinweg Besucherparkplätze, z.B. in Schrägaufstellung, eingeplant werden könnten, da die Straße im Profil dafür ausreichend Raum böte.

5. **NN** möchte wissen, welche besonderen Wohnformen vorgesehen werden sollen.

Herr Vogler erklärt, dass die Art der besonderen Wohnformen noch nicht festgelegt ist.

6. **NN** erkundigt sich nach den Lärmimmissionen des Spiel- und Bolzplatzes im Hinblick auf die Wohnbebauung in der Planmitte. Sie regt an, auch den Hyazinthenweg in das Verkehrsgutachten einzubeziehen.

Herr Honecker erklärt, dass im Verkehrsgutachten davon ausgegangen wurde, dass der Verkehr hauptsächlich über den Dellbrücker Steinweg abfließt. Er erläutert, dass es für Spielplätze keine Richtlinien zu Lärmimmissionen gibt, die Vorschriften für Bolzplätze aber durch den Mindestabstand der Bebauung eingehalten werden.

7. **NN** möchte wissen, welcher Zeitplan bis zur Fertigstellung der Bebauung vorgesehen ist.

Herr Vogler erklärt, dass für die Bebauung eine Bauzeit von 9-12 Monaten vorgesehen ist. Herr Honecker erläutert, dass der genaue Zeitplan bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans derzeit nicht vorausgesehen werden kann, bis zur Offenlage aber ein Zeitraum von mindestens 6 Monaten geschätzt wird.

8. **NN** möchte wissen welches Energiekonzept vorgesehen ist. Er erkundigt sich nach der Barrierefreiheit der Wohnungen und möchte wissen, ob die Häuser von Fahrzeugen angefahren werden können.

Herr Vogler erläutert, dass für alle Wohnungen, gemäß der Richtlinien für die öffentliche Förderung, und die Einfamilienhäuser die gültige Energieeinsparverordnung um 30% verbessert werden soll. Er erklärt, dass alle Wohnungen, gemäß den Richtlinien für die öffentliche Förderung, barrierefrei ausgeführt werden. Er stellt dar, dass die Einfamilienhäuser soweit möglich, von Autoverkehr zu Gunsten spielender Kinder frei gehalten werden sollen, aber eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge gegeben ist.

9. **NN** möchte wissen, ob es Überlegungen zur Vergrößerung des Bolzplatzes gibt. Er erkundigt sich, wie es zur Planung des 3 ½-geschossigen Mehrfamilienhauses in der Planmitte gekommen ist. Er möchte wissen, ob hier die Realisierung von Mehrgenerationenwohnungen geplant und gesichert ist.

Herr Vogler nimmt Stellung und erklärt, dass in der Planmitte ist ein Grundstück mit Sonderwohnformen reserviert ist, dass nicht von der Firma Sahle gebaut werden wird und daher noch nicht vorher gesehen werden kann.

Herr Honecker erklärt, dass der Bolzplatz vom zuständigen Fachamt für dieses Quartier als ausreichend bewertet wird. Ein Defizit, das sich aus anderen Quartieren ergibt, ist damit nicht abgegolten.

Herr Tschorn erklärt, dass für den Geschosswohnungsbau im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens private Spielplätze nachzuweisen sind.

10. **NN** möchte wissen, wo Parkplätze vorgesehen sind. Sie schlägt vor, das Mehrfamilienhaus auf die gegenüberliegende Straßenseite am Kopf des Siedlungsstreifens zu platzieren.

Herr Dakowski erklärt, dass für jedes Doppelhaus zwei Stellplätze je Haushälfte und bei den Reihenhäusern ein Stellplatz je Haus auf dem Grundstück vorgesehen sind.

Herr Honecker erklärt, dass die Platzierung des Mehrfamilienhauses Ergebnis der Mehrfachbeauftragung ist.

11. **NN** schlägt vor, eine Einkaufsmöglichkeit im Zentrum der Siedlung anzusiedeln. Sie erkundigt sich nach der Zufahrt zum Schilfweg für Rettungswege.

Herr Fuchs erklärt, dass die Zufahrt zum Schilfweg geprüft wird.

Herr Vogler erklärt, dass eine wirtschaftliche Grundlage für eine Ladennutzung nicht gegeben ist.

12. **NN** schlägt vor, die Annahmen im Verkehrsgutachten für die Fahrzeugbewegungen auf dem Dellbrücker Steinweg zu überprüfen, da im Zeitraum der Erhebung (Januar) keine Besucher des Spielplatzes und Höhenfelder Sees zu erwarten waren. Er schlägt ebenfalls vor, die Annahmen zu den Fahrzeugbewegungen des Kindergartens und den Status als Anliegerstraße zu überprüfen. **NN** erkundigt sich nach den geplanten Stellplätzen für die Wohnungen und den Kindergarten. Er möchte wissen, wie die Stellplätze in der benachbarten Heidesiedlung realisiert werden. Er erkundigt sich, warum die Gesamtsiedlung in unterschiedliche Planungsbereiche aufgeteilt worden ist.

Herr Honecker erklärt, dass der Kindergarten als dreizügiger Kindergarten im Verkehrsgutachten berücksichtigt ist und dass für den Spielplatz von einer fußläufigen Frequentierung ausgegangen werden kann.

Herr Tschorn erläutert die geplante Lage der Stellplätze aller Nutzungsbereiche.

Herr Vogler erklärt, dass die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser in der durch das im Bauordnungsrecht festgelegten notwendigen Anzahl erstellt werden.

Herr Honecker erläutert, dass der Charakter der Heidesiedlung sich durch den Bestand der baulichen Strukturen unterschiedlich ausprägt und entsprechend planerisch behandelt wird. Er stellt die Regelungen der Gestaltungssatzung aus der benachbarten Heidesiedlung dar.

- 13. NN** schlägt vor, die Spielplätze in den Details sorgfältig auszuarbeiten und das Kopfsteinpflaster der Straßen zu erhalten.

Herr Honecker erklärt, dass der Bebauungsplan die Straßenbeschaffenheit nicht regelt.

- 14. NN** erkundigt sich nach den Lärmschutzerfordernissen, den geplanten Lärmschutzmaßnahmen am Kalkweg und den Schallschutzreflexionen auf die gegenüber liegende Straßenseite. Er erkundigt sich nach den passiven Lärmschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung. Er erkundigt sich nach detaillierten Annahmen zu den angenommenen Geschwindigkeiten und Beschleunigungen im Verkehrsgutachten und ob das Gutachten öffentlich einsehbar sei. Er möchte wissen, ob ein Anspruch der Nachbarn auf ergänzende Lärmschutzmaßnahmen besteht. Er erkundigt sich, ob Gutachten zum Baugrund, zur Wasserhaltung während der Bauzeit und die Standsicherheit der Böschung zum Höhenfelder See erstellt worden sind. Er schlägt vor, dass die Geschwindigkeit am Kalkweg durch bauliche Maßnahmen reduziert wird.

Herr Honecker erläutert die Lärmschutzerfordernisse und die Planung des passiven Lärmschutzes durch die Bebauung am Kalkweg. Er erklärt, dass die angenommene Erhöhung der Schallschutzimmissionen durch zusätzliche Fahrzeugbewegungen sowohl für die Neu- als auch Bestandsbebauung als nicht wahrnehmbar im Schallschutzgutachten klassifiziert wird. Er erläutert mögliche bauliche Lärmschutzmaßnahmen in den Wohnungen. Herr Honecker stellt klar, dass das Gutachten nicht einsehbar ist und erklärt, dass ein Anspruch auf ergänzende Lärmschutzmaßnahmen sich aus den Verordnungen der 16. Bundesimmissionschutzverordnung ergibt. Herr Honecker stellt klar, dass sich das Verkehrsgutachten auf das Plangebiet bezieht.

Herr Vogler erklärt, dass Gutachten zum Baugrund, zur Wasserhaltung während der Bauzeit und zur Standsicherheit der Böschung im Rahmen der Baumaßnahmen vorgesehen sind.

- 15. NN** schlägt vor, den Dellbrücker Steinweg nicht nur am Kalkweg, sondern in entgegengerichteter Richtung zu öffnen und abzuführen.

- 16. NN** erkundigt sich nach den rechtlichen Grundlagen des Stellplatznachweises für Einfamilienhäuser.

Herr Fuchs erklärt, dass je Doppelhaushälfte zwei Stellplätze vorgesehen werden sollen.

Herr Fuchs stellt fest, dass es keine weiteren Wortmeldungen gibt. Er verweist auf die Möglichkeit, ihm schriftlich weitere Anregungen bis zum 6. Juli 2011 einzureichen, bedankt sich für die angeregte Diskussion und schließt die Veranstaltung.

gezeichnet
Herr Fuchs
(Bezirksbürgermeister Mülheim)

gezeichnet
Herr Tschorn
(Schriftführer)