

26.09.2013

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Hohe Straße in Köln-Porz-Ensen"

Veranstaltungsort: Finkenberg-Schule, 51149 Köln

Termin: 10.09.2013

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.35 Uhr

Besucher: circa 110 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/innen Vorsitzender:  
Herr Stadoll, Bezirksbürgermeister Porz

Verwaltung:  
Frau Müssigmann, Stadtplanungsamt,  
Leiterin Planungsteam 3

Externe  
Herr Michels, Michels Architekturbüro,  
Herr Frey, Königreich Direkt Stadtsanierungsgesellschaft mbH

Niederschrift:  
Herr Zimmermann, Stadtplanung Zimmermann GmbH

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

**Frau Müssigmann** erläutert kurz das Bebauungsplanverfahren. Heute findet die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Die heute vorgebrachten Fragen und Anregungen werden in einem Protokoll zusammengefasst und zusammen mit den schriftlichen Stellungnahmen, die an den Bezirksbürgermeister geschickt werden können, in der Bezirksvertretung Porz beraten. Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln entscheidet anschließend über diese Stellungnahmen. Die nächste Möglichkeit zur Einsichtnahme und Stellungnahme ist der Verfahrensschritt der Offenlage. Über die in der Offenlage eingehenden Stellungnahmen entscheidet der Rat der Stadt Köln. Anschließend beschließt der Rat der Stadt Köln den Bebauungsplan als Satzung. Das Bebauungsplanverfahren wird circa zwei Jahre dauern. Es werden die planungsrechtlichen Vorgaben erläutert. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Grünfläche aus. Das Stadtplanungsamt prüft derzeit, ob ein Änderungsverfahren zur Umwandlung in eine Baufläche eingeleitet werden soll.

Der Landschaftsplan der Stadt Köln enthält für das Plangebiet keine Aussagen. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1994 soll durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert werden. Das Plangebiet war im Jahr 2007 Bestandteil einer Reihe von Wettbewerben rhein: - "wohnen am strom". Für diesen Teilbereich wurde der Beitrag von dem Architekturbüro Michels prämiert, der in der Folge überarbeitet wurde und heute frühzeitig der Öffentlichkeit vorgestellt werden soll.

**Herr Michels** stellt anhand einer Präsentation das städtebauliche Planungskonzept vor. Es werden die Ziele der Planung erläutert. Hierbei wird auf das Leitbild der historischen Rheindörfer mit ihren verwinkelten Gassen hingewiesen in Form von Hofhaustypen und verwinkelten Strukturen sollen 15 Wohneinheiten geschaffen werden, die dazugehörigen Stellplätze sollen in der Tiefgarage untergebracht werden. Zwischen den Wohnungen werden Wege geführt, so dass in der Folge eine Abfolge von privaten und halböffentlichen Räumen entstehen kann. Es ist vorgesehen, den Wohnungen jeweils Freiraumbereiche zum Beispiel als Dachterrassen zuzuordnen. Teile der Dächer sollen begrünt werden. Gegenüber dem Wettbewerb wurde die Dichte reduziert, wobei eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in Teilen auch mit Staffelgeschossen vorgesehen ist.

**Herr Stadoll** weist darauf hin, dass nunmehr Anregungen und Fragen durch die Bürger geäußert werden können. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, noch bis zum 17.09.2013 ergänzende schriftliche Stellungnahmen im Bezirksrathaus Porz abzugeben. Er weist ergänzend darauf hin, dass die auf den Plätzen ausliegenden Wortmeldezettel entsprechend den Vorgaben ausgefüllt und am Podium abgegeben werden sollen.

1. **N. N.** weist darauf hin, dass die Zufahrt zur Tiefgarage an der Grundstücksgrenze gegenüber dem unmittelbaren Nachbarn nicht angemessen erscheint. Die Zufahrt könnte an eine andere Stelle versetzt werden, zum Beispiel in Rheinnähe.

**Frau Müssigmann** weist darauf hin, dass mit der Planung die Voraussetzung für 15 Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Im Vorfeld wurde die Lage der Tiefgarage geprüft. Aufgrund der Orientierung der Nachbarn nach Süden wird in einem Lärmgutachten geprüft, ob die Vorgaben der einschlägigen Regelwerke, zum Beispiel nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" oder der "Technischen Anleitung Lärm" (TA Lärm) eingehalten werden. Sollte der Gutachter eine erhebliche Überschreitung feststellen, könne dies zu einer Umplanung führen.

2. **N. N.** fragt, wie hoch das höchste Gebäude über Normalnull (ü.NN) liegt.

**Herr Michels** antwortet, dass die maximale Gebäudehöhe 11,8 m über dem Gelände von circa 50 m ü.NN liegt, also liegt der obere Gebäudeabschluss bei circa 61,8 m ü.NN.

3. **N. N. (Bürgerinitiative Baumschutz in Köln)** fragt, inwieweit vorhandener alter Baumbestand in das Projekt integriert werden kann und welche Bäume trotz der Planung noch gerettet werden können. Hierbei verweist sie auf die vorhandenen markanten Pappeln. Darüber hinaus bittet sie um Erläuterungen hinsichtlich notwendiger Ersatzpflanzungen.

**Herr Michels** antwortet, dass einige Pappeln zwischenzeitlich schon entfernt wurden. Ansonsten werden die Bäume im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bewertet.

**N. N.** bittet um eine Einzelbetrachtung der jeweiligen Bäume.

4. **N. N.** fragt nach, wie viele Stellplätze je Wohnung in der Tiefgarage vorgesehen werden. Hierbei geht sie von einem Verhältnis von zwei bis drei Fahrzeugen je Wohnung aus. Im öffentlichen Raum stehen nur wenige Parkplätze zur Verfügung.

**Herr Michels** antwortet, dass je Wohneinheit ein Stellplatz vorgesehen ist, so dass insgesamt 15 Stellplätze in der Tiefgarage geschaffen werden.

5. **N. N.** bittet um ergänzende Informationen, wie künftig die Verkehrsführung auf der Hohe Straße gestaltet werden soll und ob vorhandene Parkplätze in der Straße hierdurch betroffen sind. Darüber hinaus weist er darauf hin, dass er seine Wohnung mit Rheinblick im Jahr 2009 gekauft hat und ihm im Vorfeld von einem Vertreter der Verwaltung die Auskunft gegeben wurde, dass die Freifläche nicht bebaut werden könne.

**Frau Müssigmann** antwortet, dass derzeit keine geänderte Verkehrsführung geplant sei, dies aber im weiteren Verfahren noch einmal vertiefend geprüft werden soll. Insofern würden dann auch keine Parkplätze im öffentlichen Raum wegfallen. Bei den bisher durchgeführten Ortsterminen hat sie auch keine Probleme wahrgenommen. Sie bedauert die Aussagen zu der Bebaubarkeit des Grundstückes.

6. **N. N.** bittet die nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) möglichen Alternativen aufzuzzeigen.

**Frau Müssigmann** erläutert, dass der § 3 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung regelt. Im Rahmen des Wettbewerbs wurden mehrere Entwürfe erarbeitet und eingereicht. Hier wurde der Entwurf von dem Büro Michels prämiert. Insofern fand eine Variantenprüfung zu einem früheren Zeitpunkt statt.

**N. N.** merkt an, dass diese Beiträge ebenfalls in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dargestellt werden sollten.

7. **N. N.** weist darauf hin, dass 15 Stellplätze insgesamt zu wenig für die geplante Bebauung sei und dass sich die vorhandenen Parkplatzprobleme noch weiter verschärfen. Darüber hinaus fallen für die geplante Zufahrt im Straßenraum Stellplätze weg. Ergänzend regt sie eine Erschließung unmittelbar von der Kölner Straße aus an.

**Herr Stadoll** antwortet, dass eine unmittelbare Erschließung von der Kölner Straße aus nicht möglich ist. Die Verwaltung prüft im weiteren Verfahren, inwieweit von einer anderen Stelle aus das Plangebiet erschlossen werden kann.

8. **N. N.** gibt zu Bedenken, dass die Verkehrssituation nicht entspannt ist und sich aufgrund von circa 30 zusätzlichen Fahrzeugen weiter verschärfen wird. Die Feuerwehr prüft monatlich die Erreichbarkeit. Er regt eine andere Verkehrsführung an mit der Aufgabe des Richtungsverkehrs zugunsten eines Zweirichtungsverkehrs auch in Richtung Kölner Straße.

**Frau Müssigmann** sagt zu, dass die Verkehrsführung im weiteren Verfahren durch die Verwaltung vertiefend geprüft wird.

**N. N.** verweist auf die derzeit schöne Freiraumsituation, die ursprünglich auch mit vielen Bäumen und einem begrünten Abgang zum Rhein geprägt war und fragt in dem Zusammenhang, was noch geändert wird.

**Frau Müssigmann** sagt zu, dass im Weiteren geprüft wird, welche Bäume beziehungsweise Grünstrukturen erhalten werden können. Ansonsten wird für den Eingriff ein Ersatz erforderlich. Der Baum in der Mitte der Freifläche wird gefällt werden müssen. Mit Herrn Frey wird abgestimmt, dass keine sogenannten wilden Fällungen vorgenommen werden und dass für Bäume entsprechend der städtischen Satzungen Fällanträge gestellt werden müssen.

**Herr Stadoll** ergänzt, dass für die gefällten Bäume entsprechend der Baumschutzsatzungen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

9. **N. N.** fragt, inwiefern die Staffelgeschosse verbindlich gläsern gestaltet werden und wie verhindert wird, dass das Umfeld nicht gegen massive Wände schaut.

**Herr Michels** erwidert, dass das Staffelgeschoss gläsern geplant ist, jedoch im Einzelfall Wohnungstrennwände in den Staffelgeschossen geplant sind. Ansonsten wird die Fassade gegliedert.

**N. N.** regt an, keine massiv wirkenden Wände auszubilden, lediglich die vorhandene Mauer aufzunehmen. Der Entwurf wirkt eher festungsartig und fügt sich so gestalterisch nicht ein.

**Herr Michels** antwortet, dass das Thema der Mauer aufgenommen wurde, was sich ins Umfeld einfügt.

10. **N. N.** fragt, wie viele jetzt bestehende Parkplätze an der Hohe Straße wegfallen.  
(Anmerkung: nur als Wortmeldezettel vorgetragen)

11. **N. N.** fragt nach der Höhenentwicklung unmittelbar an der nördlichen Grenze des Plangebietes und befürchtet erhebliche Beeinträchtigungen durch eine angrenzende viergeschossige Bebauung, die zu einer Einkesselung führt. Künftig würden die Bürger an ihren Fenstern vorbeigehen. Darüber hinaus befürchtet sie durch die Tiefgaragenabfahrt Immissionen durch Lärm und Luftschadstoffe.

**Herr Michels** antwortet, dass der Lärmgutachter die Lärmimmissionen untersucht und bewertet. Es ist eine Überdachung der Einfahrt vorgesehen. Aufgrund der geringen Anzahl von Fahrzeugen werden allerdings keine Luftschadstoffbelastungen im nennenswerten Umfang erwartet.

12. **N. N.** ist Mieter des Nachbargrundstücks, das künftig bebaut werden soll. Er begrüßt die geplante schöne Architektur und regt an, die Einbahnstraßenregelung um 50 m bis 60 m zu verschieben, so dass zwischen der Zufahrt der Tiefgarage und der Kölner Straße ein Zweirichtungsverkehr möglich ist. Eine Erschließung über die Kölner Straße ist nicht möglich, da dann andere Grundstücke betroffen wären. Er empfindet den Entwurf als Gewinn auch für die örtlich ansässigen Ärzte und Geschäfte.

**N. N.** erwidert, dass sie im Gegensatz zum Vorredner nicht der Meinung ist, dass diese Bebauung ins Umfeld passt, auch würden Ärzte und Einkaufsgelegenheiten durch die vorhandene Bebauung ausreichend bedient. Die geplante Bebauung sei zu massiv.

**Frau Müssigmann** antwortet, dass die Eingrenzung zu den angrenzenden Grundstücken nach Norden noch einmal weitergehend im Verfahren geprüft wird.

13. **N. N.** weist darauf hin, dass man bei einer Höhe von 61,8 m ü.NN zwangsläufig gegen eine Wand schaut.

**Frau Müssigmann** antwortet, dass der Entwurf eine Höhenentwicklung hat und auf das Umfeld reagiert. Aber man befindet sich im Verfahren, und insofern werden weitergehende Prüfungen stattfinden.

14. **N. N.** weist auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes hin, der eine Grünfläche für das Plangebiet ausweist. Diese Grünfläche gehört zu einer bestehenden Grün- und Kaltluftschneise. Hier stellt sich die Frage, ob die Änderung des Flächennutzungsplanes mit seinen Zielen nur eine Formalität darstellt.

**Frau Müssigmann** antwortet, dass durch die politischen Gremien der Stadt Köln eine Grundsatzentscheidung zur Bebauung getroffen wurde. Derzeit befinden sich innerhalb dieser ausgewiesenen Grünzone auch heute schon bauliche Anlagen, die Funktion einer Frischluftschneise kann jedoch erhalten bleiben. Ob der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert wird, ist abschließend noch nicht entschieden und wird im weiteren Verfahren geklärt.

**N. N.** wehrt sich nicht gegen eine Bebauung, jedoch füge sich der Entwurf aufgrund seiner Dichte und Bauhöhen nicht in das Umfeld ein.

**Herr Michels** weist daraufhin, dass die Höhen nicht ungewöhnlich für diesen Bereich sind und auch schon in dem Wettbewerbsbeitrag geplant waren.

15. **N. N.** verweist darauf, dass zwei bis drei Pkw je Wohnung mittlerweile Standard wäre und darüber hinaus im öffentlichen Raum Parkplätze wegfallen. Er regt an, mehr Stellplätze in das Projekt zu integrieren.

**Herr Stadoll** weist auf die Antwort von Frau Müssigmann hin, dass dieses Thema im weiteren Verfahren noch einmal geprüft wird.

16. **N. N.** findet die Planung nicht überzeugend. Das Leitbild der engen Gasse ist nicht typisch für ein Rheindorf. Die Straßen waren breiter und insofern ist es nicht legitim, dieses als Vorbild zu nehmen. Eine Bebauung wäre denkbar, aber nicht in einer Dichte mit 15 Wohnungen. Insofern wird eine erhebliche Reduzierung angeregt.

**Herr Michels** antwortet, dass der Entwurf von dem Preisgericht aufgrund seiner Dichte auch ausgewählt wurde.

17. **N. N.** meint, dass das so genannte Fischerdorf zu klotzig und zu dicht geplant ist. Das Motiv eines Fischerdorfes wird als zu folkloristisch empfunden. Der Planbereich liegt in einem Wasserschutzgebiet. Insofern wäre keine Bebauung möglich.

**Frau Müssigmann** antwortet, dass man sich in einem frühen Planungsstadium befindet. Für den Planbereich liegt keine Wasserschutzgebietsausweisung vor. Man befinde sich am Anfang eines Planungsprozesses und insofern gäbe es noch keine fertigen Antworten.

18. **N. N.** befürchtet, dass künftig die Terrassen und Balkone auf den gegenüberliegenden Seiten im Dunkeln liegen und dass die geänderten Windverhältnisse dazu führen werden, dass es wie auf der Domplatte zieht.

**Herr Michels** erwidert, dass die Abstandflächen zu den gegenüberliegenden Gebäuden eingehalten werden und es sich bei den Gebäuden auch nicht um überdurchschnittlich hohe Gebäude handelt.

19. **N. N.** fragt an, warum gegenüber dem Siegerentwurf eine Nachverdichtung erfolgte.

**Herr Michels** weist darauf hin, dass der vorliegende Entwurf keine höhere Dichte als der Siegerentwurf aufweist, lediglich der Grundstückszuschnitt habe sich geändert.

20. **N. N.** fragt an, warum der Flächennutzungsplan geändert wird. Die geplante Grünschneise werde langsam durch ein Gebäude der Post sowie Schützenheim zugebaut. Er vermutet, dass nunmehr andere Prioritäten vorliegen.

**Frau Müssigmann** weist darauf hin, dass es immer bauliche Entwicklungen gegeben hat, insbesondere auch wegen dem hohen Fehlbedarf an Wohnungen. Dabei werden unterschiedliche Segmente abgedeckt. Ergänzend weist sie darauf hin, dass auch die Grünversorgung ebenso wie zum Beispiel die Spielplatzversorgung wichtig ist. Wichtig ist den Ausgleich zu finden zwischen den Bedürfnissen der Anwohner und dem Erfordernis zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

**21. N. N.** merkt an, dass Wohnen bezahlbar sein soll und keine Exklusivbebauungen errichtet werden sollen. Deswegen erscheint eine hohe Dichte sinnvoll, um die Bezahlbarkeit zu erhalten.

**Frau Müssigmann** kann keine ergänzenden Informationen zu den Kosten der geplanten Wohnungen geben.

**22. N. N.** weist darauf hin, dass auf der Fläche ein Kanal verlegt wurde, der frei zu halten ist.

**Herr Michels** merkt an, dass der Kanal auf dem Grundstück verlegt wird.

**23. N. N.** regt an, dass der Spielplatz öffentlich zugänglich sein soll. Darüber hinaus hinterfragt sie die Verkehrssituation auf der Hohe Straße, die ja auch einen Schulweg darstellt.

**Herr Michels** sagt zu, dass der Spielplatz öffentlich zugänglich sein wird.

**Frau Müssigmann** weist erneut darauf hin, dass die Verkehrssituation mit der Fachdienststelle erneut erörtert und überprüft wird.

**Herr Stadoll** stellt fest, dass es keine weiteren Wortmeldungen gibt. Er verweist auf die Möglichkeit, auch weitere schriftliche Stellungnahmen zu formulieren und ihm zuzuleiten. Dies ist auch per E-Mail bei Benennung des Betreffs möglich. Die vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen werden ausgewertet und anschließend in der Bezirksvertretung Porz diskutiert. Die Bezirksvertretung wird anschließend Vorgaben dem Stadtentwicklungsausschuss empfehlen. Er bedankt sich für angeregte Diskussion und schließt die Veranstaltung um 20.35 Uhr.

*gezeichnet Stadoll*

---

Herr Stadoll  
(Bezirksbürgermeister Porz)

*gezeichnet Zimmermann*

---

Herr Zimmermann  
(Schriftführer)