



Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
61, 613
Willy-Brandt-Platz 2/Stadthaus
50679 Köln

11.06.2015
Herr Tuch
Telefon 0221 221-22813
Telefax 0221 221-22450

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Arnikaweg" in Köln-Merheim

Veranstaltungsort: Katholische Grundschule (KGS) Fußfallstraße,
Fußfallstraße 55, Köln-Merheim

Termin: 28.05.2015

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.00 Uhr

Besucher: circa 16 Bürgerinnen und Bürger sowie 3 Journalisten

Teilnehmer/-innen: Vorsitzender:
Herr Thiele, Bezirksbürgermeister Kalk

Verwaltung:
Herr Tuch, Stadtplanungsamt
Herr Becker, Stadtplanungsamt

Vorhabenträger:
Herr Lokotte, Vastbau GmbH

Entwurfsplanung:
Herr Kögeler, Römer Partner Architektur

Bauleitplanung:
Frau Stottrop, Stottrop Stadtplanung

Niederschrift:
Herr Skoda, Stottrop Stadtplanung

Herr Thiele, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Kalk, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreterinnen und Vertreter aus der Politik. Er stellt das Podium vor (Herr Thiele, Herr Tuch, Herr Lokotte, Herr Kögeler, Frau Stottrop, Herr Skoda) und erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

Herr Tuch, der für den Bezirk Kalk zuständige Planer vom Stadtplanungsamt, erläutert zunächst die Abfolge der Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens. Er geht dabei insbesondere auf die frühzeitige Beteiligungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit im Rahmen der heutigen Veranstaltung ein, die im vorliegenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) nicht zwingend vorgesehen ist. Mit der sogenannten öffentlichen Auslegung zu einem fortgeschrittenen Planungsstand besteht die Möglichkeit, sämtliche Planunterlagen für die Dauer eines Monats einzusehen und eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Die Offenlage wird rechtzeitig unter anderem in Zeitungen angekündigt. Beim Bebauungsplan handelt es sich um eine Ortssatzung über die der Rat – unter Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses sowie der Bezirksvertretung Kalk – entscheidet.

Anschließend beschreibt Herr Tuch die Lage und die Bestandssituation des Plangebiets anhand von Stadtplan, Deutscher Grundkarte (DGK) und Luftbild. Darüber hinaus erläutert er die bestehende planungsrechtliche Situation: Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplan 74459/07 „Madausstraße“, der für die Fläche ein Mischgebiet und ein andersförmig zugeschnittenes Baufeld vorsieht. Um Planungsrecht herzustellen, muss für das Grundstück ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durch den Vorhabenträger aufgestellt werden. Im Weiteren stellt Herr Tuch Anlass und Ziel der Planung vor: Es sollen zwei drei- bis fünfgeschossige Wohngebäude mit ca. 60 Wohnungen und einer Tiefgarage errichtet werden. Dadurch soll zum einen die städtebauliche Lücke im vorhandenen Wohnblock geschlossen werden und ein Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfes in Köln geleistet werden. Zudem wird mit dem Vorhaben die Leitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfolgt, worin sich auch die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB begründet.

Herr Kögeler, verantwortlicher Architekt, erläutert das hoch- bzw. städtebauliche Konzept. Dieses besteht aus einem straßenbegleitenden Riegel entlang des Arnikawegs und einem solitären Gebäude im Innenbereich des vorhandenen „U“-förmigen Geschosswohnungsbaus. Das Gebäude entlang des Arnikawegs knickt dem Straßenverlauf folgend ab. Aus Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand, insbesondere im nördlichen Grundstücksteil, hält es einen großzügigen Abstand zum Straßenraum.

Die Gebäude mit Flachdächern staffeln sich von fünf Geschossen im Norden bis auf drei Geschosse im Südwesten ab und orientieren sich hinsichtlich der geplanten absoluten Höhen und dem geplanten Maß der Bebauung an dem in der näheren Umgebung vorhandenen Bestand. Das Ensemble schließt die vorhandene offene städtebauliche Figur zum nördlich angrenzenden Kerngebiet (MK) und schafft somit einen klaren städtebaulichen Raum.

Darüber hinaus erläutert Herr Kögeler das grundlegende Erschließungskonzept. Dieses beinhaltet eine Tiefgarage mit 51 Stellplätzen sowie 3 oberirdische Stellplätze. Von den insgesamt 54 Stellplätzen sollen 3 als Carsharing-Plätze eingerichtet werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die Feuerwehrezufahrt befinden sich im westlichen Grundstücksteil am Arnikaweg. An den Hauseingängen sind Fahrradstellplätze vorgesehen.

Herr Kögeler beschreibt auch die Freiraumplanung, welche private Gärten für die Erdgeschosswohnungen sowie den Erhalt mehrerer, gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützter Bäume vorsieht. Die aufgrund der Baumaßnahme nicht zu erhaltenden geschützten Bäume sollen durch Neupflanzungen außerhalb des durch die Tiefgarage unterbauten Grundstücksteils ersetzt werden. Außerdem ist angrenzend an den bestehenden Spielplatz eine weitere private Kinderspielfläche vorgesehen.

Herr Tuch weist abschließend auf die Möglichkeit hin, schriftliche Stellungnahmen bis zum 05.06.2015 an das Büro des Bezirksbürgermeisters zu senden bzw. telefonische Auskünfte beim Stadtplanungsamt einzuholen.

Herr Thiele eröffnet die Diskussion.

1. **NN** fragt nach der Terminschiene des Bebauungsplanverfahrens.

Frau Stottrop erläutert, dass der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach aktuellem Zeitplan voraussichtlich im April 2016 stattfinden wird. Mit der Fertigstellung des Vorhabens wird dann frühestens Ende 2017 zu rechnen sein (*Anmerkung: rechnerisch eher Anfang 2018, siehe auch Stellungnahme Nr. 12*).

2. **NN** erkundigt sich nach der Lage der Tiefgaragenzufahrt. Darüber hinaus erwähnt er, dass ihm der Erhalt der Bäume sehr wichtig ist.

Herr Kögeler beschreibt anhand der entsprechenden Folie aus der Powerpoint-Präsentation, dass die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt am westlichen Ende des Gebäuderiegels am Arnikaweg liegt und in das Gebäude hineinführen wird. Der überwiegende Teil der Rampe wird sich dabei voraussichtlich im Gebäude befinden und durch ein Garagentor verdeckt werden.

Darüber hinaus erläutert Herr Kögeler, dass der Erhalt des Baumbestandes wünschenswert ist, dass aufgrund der Unterbauung durch die Tiefgarage jedoch nicht alle gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume erhalten werden können. Allerdings sollen die entfallenden Bäume durch Neupflanzungen gemäß Baumschutzsatzung ersetzt werden, die außerhalb des durch die Tiefgarage unterbauten Bereichs liegen und so die Möglichkeit zur freien Durchwurzelbarkeit erhalten.

3. **NN** weist darauf hin, dass bereits heute ein erheblicher Parkplatznotstand vorherrscht, vor allem aufgrund des hohen Parkdrucks des Krankenhauses Merheim. Er kritisiert, dass die vorgesehene Anzahl von 51 Tiefgaragen- und 3 oberirdischen Stellplätzen nicht ausreichend ist. Stattdessen fordert er die Realisierung eines Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz pro Wohneinheit.

Herr Kögeler erklärt, dass ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Fläche unrealistisch ist. Eine Tiefgaragenlösung mit einem Doppelparksystem wäre aus seiner Sicht aufwändig, teuer und nutzerunfreundlich. Zudem wird es sich bei ca. 30 Prozent der Wohnungen um kleine Wohnungen handeln, deren Bewohner voraussichtlich weniger Stellplätze benötigen.

Herr Tuch erläutert, dass es in der Bezirksvertretung (BV) und im Stadtentwicklungsausschuss (StEA) eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema der Stellplätze gegeben hat. Vor dem Hintergrund der von Herrn Kögeler genannten Rahmenbedingungen ist man zu dem Einleitungsbeschluss gelangt, der die oben genannte Zahl an Stellplätzen beinhaltet. Darin wurde ebenfalls beschlossen, dass 3 der 54 Stellplätze als Carsharing-Plätze ausgebildet werden sollen, da diese, auch nach Ansicht des Amtes für Straßen und Verkehrstechnik (66), in der Lage sind mehrere private Stellplätze zu ersetzen. Herr Tuch ergänzt, dass die kritische Parksituation des Krankenhauses im Rahmen dieses Verfahrens leider nicht gelöst werden kann.

NN, Mitglied des Rates und Mitglied des StEA, erklärt, dass sich der StEA intensiv mit dem Vorhaben und grundsätzlich mit dem Stadtteil Merheim befasst hat, der seit 2009 ein Bevölkerungswachstum von 40 Prozent erfahren hat, vor allem durch die Siedlung „Merheimer Gärten“.

Für das Vorhaben „Arnikaweg“ wurden verschiedene Bebauungsvarianten diskutiert, auch bezüglich der Anzahl der Stellplätze. Um einen Beitrag zur Verbesserung der Parkplatzsituation im Stadtteil zu leisten, wurde im Beschluss über die Bebauungsvariante A ergänzt, dass – statt den zunächst vorgesehenen 43 Tiefgaragenstellplätzen – 51 Tiefgaragenstell-

plätze realisiert werden sollen. Zudem sollen mit den oben genannten 3 Carsharing-Plätzen mehrere private Stellplätze kompensiert werden können.

4. **NN** schildert, dass mit der Bebauung des Madaus-Geländes großzügige Parkmöglichkeiten versprochen wurden, die nicht realisiert wurden. Er fürchtet, dass der Parkdruck mit dem Vorhaben noch erhöht wird. Daher plädiert er dafür, von einer Bebauung des Grundstücks abzusehen.

Frau Stottrop stellt klar, dass die bestehenden privaten Stellplätze der „U“-förmigen Nachbarbebauung außerhalb des Plangrundstücks liegen und erhalten bleiben.

5. **NN** fragt, ob die Vastbau GmbH zusätzlich zum Bauträger auch den Vermieter der Wohnungen darstellt.

Herr Lokotte antwortet, dass die Vastbau GmbH ein klassischer Bauträger ist, der seine Objekte nach der Realisierung verkauft. Voraussichtlich werden im nördlichen Gebäude am Arnikaweg frei finanzierte und im kleineren südlichen Gebäude öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Für diesen Fall ist eine Veräußerung des Gebäudes mit öffentlich geförderten Wohnungen an einen Investor denkbar. Die frei finanzierten Wohnungen sollen voraussichtlich einzeln als Eigentumswohnungen verkauft werden. Alternativ könnte das komplette Gebäude an einen Investor verkauft werden, der die Wohnungen dann ggf. vermietet.

6. **NN** fragt nach dem Anteil geförderter Wohnungen bzw. nach dem Wohnungsmix?

Herr Kögeler erläutert, dass die Planung bezüglich der Grundrisse und somit auch bezüglich des Wohnungsmixes noch konkretisiert wird. Nach aktuellem Planungsstand wird es ca. 13 geförderte Wohnungen mit einer eher kleinen Größe von 62-67 m² (gemäß Wohnraumförderungsgesetz) geben. Auch bei den frei finanzierten Wohnungen wird es voraussichtlich einen großen Anteil kleinerer Wohnungen mit 60-70 m² geben. Daneben wird es eine Reihe größerer Wohnungen mit ca. 90-100 m² geben.

7. **NN** fragt, wie es sich für den Bezirksbürgermeister anfühlt, einen Entwurf vorzustellen, der dem StEA-Beschluss folgt, welcher den ursprünglichen Beschluss der eigenen BV (kein sozialer Baukörper im Blockinnenbereich) negiert.

Herr Thiele erklärt, dass es zum politischen Geschäft dazugehört, auch mal überstimmt zu werden und er den Beschluss des StEA akzeptiert.

8. **NN** fragt, warum es nicht möglich ist, den geplanten Riegel am Arnikaweg so zu erhöhen, dass der Blockinnenbereich frei bleibt.

Herr Kögeler antwortet, dass es städtebaulich sinnvoll ist, dass die Gebäudehöhe unter der der angrenzenden „U“-förmigen Bebauung bleibt. Wenn man die Gebäudetiefe erhöhen würde, ist eine ausreichende Belichtung der Wohnungen nicht gewährleistet.

9. **NN** fragt, ob die Wohnungen auch Fenster zum Arnikaweg haben werden. Er weist darauf hin, dass Schlafräume mit offenbaren Fenstern hier aufgrund der Lärmbelastung durch die Anlieferung des Kaufland-Marktes unzulässig sein könnten.

Frau Stottrop antwortet, dass hier ein wichtiger Punkt angesprochen worden ist, welcher der Vorhabenträgerseite bereits bewusst ist. Derzeit wird im Rahmen eines Lärmgutachtens untersucht, inwiefern Lärmimmissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden und damit Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

10. **NN** fragt nach der Investitionssumme des Vorhabens durch die Vastbau GmbH.

Herr Lokotte antwortet, dass es sich um ein Investitionsvolumen von rund 15 Millionen Euro handelt.

11. **NN** fragt danach, wie die Anlieferung des Kaufland-Marktes funktionieren wird, nach dem das Vorhaben realisiert ist. Außerdem fragt er nach der Beeinträchtigung durch den Lärm.

Herr Tuch stellt klar, dass die Anlieferung nicht beeinträchtigt wird. An der öffentlichen Straße wird sich nichts ändern, da diese außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Auch kann auf die in der Baugenehmigung des Kaufland-Marktes genehmigte Anlieferung kein Einfluss genommen werden.

Die Lärmbelastung wird derzeit untersucht, wie von Frau Stottrop beschrieben. Daraus werden sich dann entsprechende Schallschutzmaßnahmen, wie nicht öffentbare Fenster, Modifikationen der Grundrisse o.ä., ergeben.

12. **NN** fragt nach der Länge der Bauzeit.

Herr Lokotte antwortet, dass der Vertriebsstart voraussichtlich schon nächstes Jahr im Sommer sein wird. Der Baubeginn wird dann voraussichtlich nach dem Sommer erfolgen. Die Bauzeit wird mindestens 1 ½ Jahre in Anspruch nehmen und, wie bereits genannt, frühestens Ende 2017 abgeschlossen sein (*Anmerkung: rechnerisch eher Anfang 2018*).

13. **NN** fragt, ob die jetzige Zeitplanung eingehalten werden kann, auch wenn das Lärmgutachten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ergibt.

Frau Stottrop erklärt, dass nach jetzigem Stand nicht von einer zeitlichen Verzögerung aufgrund der Ergebnisse des Lärmgutachtens auszugehen ist. Wenn eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte festgestellt wird, müssen im Bebauungsplan die entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

14. **NN** fragt, welches Preissegment angeboten werden soll bzw. wie teuer eine Eigentumswohnung sein soll.

Herr Lokotte antwortet, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine genauen Preise genannt werden können. Es soll sich jedoch um preisgünstige Wohnungen handeln.

Herr Thiele stellt fest, dass es keine weiteren Wortmeldungen gibt. Er bedankt sich für die angeregte Diskussion und gibt an **Herrn Tuch** weiter, der noch einmal auf die Möglichkeit zu schriftlichen Stellungnahmen bzw. zur telefonischen Auskunft hinweist und die weiteren Schritte im Bebauungsplanverfahren erläutert.

Herr Thiele schließt die Veranstaltung und verabschiedet alle Anwesenden.

gez. Thiele

(Bezirksbürgermeister)

gez. Skoda

(Schriftführer)