

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan Nr. 70447/04 mit dem Arbeitstitel "Robertstraße in Köln-Kalk" eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 30.08.2017 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht und im Stadtplanungsamt (Stadthaus Deutz) vom 07.09. bis zum 06.10.2017 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage sind 2 Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie die Entscheidung durch den Rat dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Entscheidung durch den Rat verwiesen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1	<u>LVR-Amt für Denkmalpflege</u>		
1.1	<p>Von der o. g. Planung sind die Belange der Denkmalpflege betroffen, weil sich in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets mehrere Baudenkmäler befinden.</p> <p>Die im Plangebiet vorgesehene Baumaßnahme könnte die Baudenkmäler in ihrem Wirkungsraum aufgrund der geplanten Höhe und Kubatur sensoruell und funktional beeinträchtigen. Die Häuser Rolshovener Str. 16 und Robertstr. 17 könnten aufgrund des direkten Anschlusses der Neubauten zusätzlich auch substanziell beeinträchtigt werden. Um dies prüfen zu können, sollte eine Straßenabwicklung oder Visualisierung erstellt werden.</p> <p>Außerdem sollten für die neue Bebauung maximale Trauf- und Frsthöhen festgesetzt werden, die sich denjenigen der Baudenkmäler unterordnen. Bauflucht, Dachform und Dachneigung sollten ebenfalls den Baudenkmalern angemessen sein, insbesondere im Bereich der An-</p>	Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt	<p>Die Belange der Denkmalpflege wurden bei der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes berücksichtigt. Der Plan wurde inhaltlich mit dem Stadtkonservator abgestimmt. Insbesondere die folgenden Planinhalte sind aus Gründen des Umgebungsschutzes für die angrenzend an das Plangebiet vorhandenen Baudenkmäler enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestufte Anschlusshöhen an dem Baudenkmal Rolshover Straße 16, Ausbildung des anschließenden Gebäudeteils als städtebauliche „Fuge“ - Ausbildung einer ebensolchen, in der Höhe angepassten „Fuge“ im Anschluss an das Baudenkmal Robertstraße 17. <p>Die entsprechenden Straßenansichten einschließlich der Darstellung der Baudenkmäler sind auf dem VEP vorhanden.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1.2	<p>schlüsse an die Baudenkmäler Rolshover Str. 16 und Robertstr. 17.</p> <p>Angeregt wird, auch die betroffenen Baudenkmäler außerhalb des Plangebiets gemäß PlanZV zu kennzeichnen und in der Textlichen Begründung ausreichend zu würdigen, um eine gerechte Abwicklung zu ermöglichen.</p>		<p>Es wäre jedoch unverhältnismäßig, die geplante Bebauung insgesamt aufgrund des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes auf Trauf- und Firsthöhen zu begrenzen, die sich denjenigen der Baudenkmäler unterordnen und die Dachform dieser Baudenkmäler mit den Neubauten aufzunehmen. Es sind nämlich bereits jetzt in der unmittelbaren bzw. näheren Umgebung der Baudenkmäler auf der Nordseite der Rolshover Straße bis zu sechsgeschossige Gebäude mit Flachdächern vorhanden, die das Erscheinungsbild des Umfeldes wesentlich prägen.</p> <p>Zudem wird an der Robertstraße durch den geplanten Quartiersplatz eine stadträumliche Situation geschaffen, mit der die geplante Bebauung überwiegend hinter die vorhandene Bauflucht der Robertstraße zurücktritt. Es entsteht deshalb an der Robertstraße durch die sechsgeschossige Bebauung keine bedrängende oder ansonsten visuell den Denkmalwert mindernde Wirkung.</p> <p>Die entsprechenden Angaben sind in der Begründung unter Nr. 5.7 enthalten.</p>
2. 2.1	<p><u>Öffentlichkeit, lfd. Nr. 1</u></p> <p>Es ist bekannt, dass der o.g. B-Plan-Entwurf inmitten eines sozialen Brennpunkts liegt - ein Sachverhalt, der in der Begründung überhaupt nicht zur Kenntnis genommen wird. Die vorhandene Bevölkerung mit ihrem unterdurchschnittlichen Einkommen soll laut B-Plan durch eine grö-</p>	<p>Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt</p>	<p>Der VEP sieht insgesamt ca. 180 Wohnungen vor, davon ca. 2/3 öffentlich gefördert. Die Annahme, dass außer den ca. 60 Wohnplätzen für Studierende nur geförderte Wohnungen entstehen sollen, trifft somit nicht zu. Zudem ist gerade auch die Ansiedlung von Studierenden für eine stärker-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
	<p>ßere Zahl von Bewohnern von ähnlich niedrigem Einkommen ergänzt werden. Außer den Studenten-Wohnungen, deren Bewohner schon angesichts ihrer geringen Zahl sowie ihres häufigen Wechsels nicht zur ständigen Wohnbevölkerung gerechnet werden können, sind alle übrigen geplanten Wohnungen Sozialwohnungen.</p> <p>Dadurch werden in Zukunft im gesamten Wohngebiet noch mehr als bisher sozial schwache Bewohner vorherrschen. Darüber hinaus weist der Stadtteil Kalk bereits heute die größte Dichte an Sozialwohnungen auf. Es ist zu fordern, dass im Gebiet des B-Planes auch Wohnungen für Menschen mit höheren Einkommen und höheren Ansprüchen vorgesehen werden. Das könnte z.B. auch dadurch geschehen, dass hier Bauherren-Modelle zum Zuge kommen und entsprechend gefördert werden. Natürlich sollen hier keine Luxuswohnungen entstehen. Aber, ein Minimum an sozialer Durchmischung muss angestrebt werden, um die soziale Segregation der Bevölkerung nicht noch weiter voranzutreiben.</p>		<p>re soziale Durchmischung im Quartier förderlich. Insgesamt wird eine Mischung verschiedener Wohnformen und Preissegmente angeboten, die anders als in der Stellungnahme vorausgesetzt wird, zur sozialen Durchmischung beiträgt.</p> <p>Es ist jedoch erforderlich, der hohen Nachfrage nach Wohnraum zur Miete zu entsprechen. Deshalb werden innerhalb des Vorhabens keine Eigentumswohnungen, Bauherrenmodelle oder Ähnliches vorgesehen.</p>
2.2	<p>Im gleichen Zusammenhang ist auch die überaus hohe Dichte zu kritisieren, die im B-Plan-Entwurf vorgesehen ist. Sie wird mit dazu beitragen, dass die Neubebauung aufgrund ihrer niedrigen Attraktivität ausschließlich von den niedrigsten Einkommensgruppen bewohnt werden wird. Da in dieser Schicht auch die durchschnittliche Zahl von Bewohnern je Quadratmeter deutlich höher ist als bei den höheren Einkommensgruppen, wird die Einwohnerdichte in dem geplanten Gebiet - die allein schon wegen der überhohen GFZ überdurchschnittlich hoch sein wird -</p>	Stellungnahme wird nicht berücksichtigt	<p>Die geplante Bebauungsdichte mit einer Geschossflächenzahl von 2,5 entspricht bei der vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzeption gesunden Wohnverhältnissen. Dies ist unter anderem durch ein Schall- und ein Belichtungsgutachten nachgewiesen. Die geplante Freianlagengestaltung und die Unterbringung aller Stellplätze in einer Tiefgarage tragen zur Wohnqualität bei. Es sind auch ansonsten in dem Vorhabenkonzept keine Anhaltspunkte für das Entstehen eines sozialen Brennpunktes erkennbar.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
2.3	<p>weiter in die Höhe getrieben.</p> <p>Wie in vielen anderen sozialen Brennpunkten gibt es auch im Umkreis der Kalker Post und den angrenzenden Gebieten eine ausgesprochene Drogenszene. Diese Szene verortet sich speziell am Platz vor der Kalker Post, als auch am Spielplatz Taunusplatz und weiteren Orten in Kalk und Gremberg. Es ist zu erwarten, dass der kleine, im B-Plan-Entwurf an der Robertstraße vorgesehene Platz genau das gleiche Schicksal erleidet wie die genannten Orte. Auch hier zeigt sich wieder, dass der B-Plan-Entwurf die soziale Situation der vorhandenen wie der künftigen Bewohner völlig vernachlässigt. Ein kleiner Platz, der in einer anderen sozialen Umgebung eine Bereicherung und ein angenehmer öffentlicher Ort wäre, verwandelt sich im gegebenen Milieu in einen Drogentreffpunkt. Richtig wäre es hier, die Grünfläche ins Blockinnere zu verlegen und damit ihre Zugänglichkeit privater Kontrolle zu unterwerfen.</p>	Stellungnahme wird nicht berücksichtigt	<p>Der vorgesehene Quartiersplatz nimmt einen öffentlichen Spielplatz auf, der im Stadtteil dringend benötigt wird. Dieser kann nicht auf privaten Flächen und unter privater Kontrolle betrieben werden. Er muss für die Öffentlichkeit nutzbar und zugänglich sein.</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht unter Einschluss der bestehenden Wohnhäuser auf allen Seiten des Quartiersplatzes eine Wohnnutzung vor. Damit wird ein hohes Maß an sozialer Kontrolle ermöglicht.</p>

Entscheidung durch den Rat

Beschlussvorschlag: Den Anregungen wird nicht stattgegeben.