

Anlage 3

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

*Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Bauleitplanung
nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch
Städtebauliches Planungskonzept "Am Bahnhof" in Köln – Porz - Wahn*

Veranstaltungsort: Eltzhof, St.-Sebastianusstr. 10, 51147 Köln,

Termin: 10.10.2017

Beginn: 19:00 Uhr (Beginn Gallery-Walk 18:00 Uhr)

Ende: 20:30 Uhr

Besucher: circa 80 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/-innen: Vorsitzende:
Elvira Bastian, stlv. Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks Porz

Podium:
Frau Ursula Lanzerath, Planungsbüro Lanzerath
Herr Josel Redder, Neering Architekten
Herr Christoph Hülsebusch, Stadtplanungsamt

Niederschrift:
Angelika Ingendaay, BauData Projektentwicklungsgesellschaft

19:00 Uhr _ Begrüßung durch Frau Elvira Bastian:

Frau Elvira Bastian, stv. Bezirksbürgermeisterin Stadtbezirk Porz, begrüßt die Anwesenden zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Bauleitplanung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Städtebaulichen Planungskonzept „Am Bahnhof“ in Köln-Porz-Wahn. Sie dankt dem Gastgeber für die Ausrichtung der Veranstaltung und stellt die hohe Bedeutung der Information von Bürgern heraus. Die einzelnen Teilnehmenden auf dem Podium, Herr Hülsebusch, Frau Lanzerath und Herr Redder stellen sich kurz persönlich vor. Im Anschluss erläutert Frau Bastian den Ablauf der Veranstaltung sowie den Umgang mit den ausliegenden Wortmeldekarten und die digitale Aufnahme der Veranstaltung zum Zwecke der Protokollerstellung.

19:10 Uhr _ Vorstellung des Bebauungsplanverfahrens durch Herrn Christoph Hülsebusch:

Herr Christoph Hülsebusch, Vertreter des Stadtplanungsamtes, erläutert anhand der Präsentation die hohe Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt Köln sowie den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens. Das Bebauungsplanverfahren für die Entwicklung „Am Bahnhof“ wurde bereits durch den Beschluss der Bezirksvertretung Porz und des Stadtentwicklungsausschusses eingeleitet. Grundlage für die städtebauliche Planung stellt die Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dar. Im Weiteren werden die Öffentlichkeit mit dieser Veranstaltung und auch die Träger öffentlicher Belange, beispielsweise die Kläranlage im Umfeld, in das Planverfahren eingebunden und können dazu Stellung nehmen. Das an diesem Abend vorgestellte städtebauliche Konzept dient als Gesprächsgrundlage die Öffentlichkeitsveranstaltung und bildet nicht das finale Planungsergebnis ab. An diesem Abend eingehende Stellungnahmen werden protokolliert und in das weitere Verfahren eingebunden sowie den politischen Entscheidungsträgern mit zur Beschlussfassung gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass bis zum 25.10.2017 die Möglichkeit besteht, schriftlich Stellung zu nehmen.

Herr Christoph Hülsebusch führt grundsätzlich in die Lage des Plangebietes ein. Er beschreibt die verkehrliche Erschließung im Einzugsgebiet des Bahnhofs Wahn, dem bestehenden ÖPNV-Anschluss sowie dem bald errichteten Park&Ride-Parkhaus der KVB. Er führt im Anschluss aus, dass sich die Fläche zum Abschluss des Ortes und zur Arrondierung der Wohnbaufläche anbietet. Die entsprechende Bedarfslage in der Stadt sowie die planerische Grundlage sollen nun konkretisiert und realisiert werden.

19:25 Uhr _ Vorstellung der Planungsziele durch Frau Ursula Lanzerath:

Frau Ursula Lanzerath, Stadtplanungsbüro, stellt die Ziele der Planung, wie in der Präsentation aufgeführt, vor. Diese umfassen die Schaffung von Wohnraum und von Angeboten für kleine und mittelständische Unternehmen (KMUs), die Herstellung eines öffentlichen Kinderspielplatzes, die Realisierung einer Kindertagesstätte, die effiziente Ausnutzung bereits bestehender Erschließungsstraßen, die städtebauliche Arrondierung des Siedlungsteils Wahn sowie die Umsetzung eines offenen Wegesystems. Sie betont, dass diese Ziele im weiteren Prozess eingearbeitet werden und die genaue Form der Realisierung noch offen ist.

19:30 Uhr _ Vorstellung des Planungskonzepts durch Frau Ursula Lanzerath und Herrn Josel Redder:

Frau Ursula Lanzerath, Stadtplanungsbüro, und Herr Josel Redder, Neering Architekten, stellen das städtebauliche Planungskonzept vor. Die Bebauung soll den nördlichen Ortsrand abschließen, von einer dichteren Bebauung wurde im bisherigen Verfahren abgesehen. Der Innenbereich der Fläche soll durch eine verkehrliche Erschließung über die Frankfurter Straße und die Straße „Am Bahnhof“ durch Tiefgarageneinfahrten von Verkehr freigehalten werden.

Insgesamt werden auf der Fläche 30 Wohneinheiten und 2.100 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzung geplant. Der Wohnungsbau wird im Osten der Fläche,

das Gewerbe im Westen entwickelt. Die Bebauung ist dreigeschossig und mit Satteldach vorgesehen, damit sie sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

Im Landschaftsplan ist die Fläche als Landschaftsschutzfläche ohne Schutzfestsetzung vermerkt. Die Bebauung soll durchlässig zum Freiraum orientiert realisiert werden. Im weiteren Verfahren werden eine Reihe weiterer Gutachten in Auftrag gegeben und deren Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Frau Lanzerath stellt diese Gutachten und sonstigen Instrumente entlang der Präsentation vor. Folgende Gutachten sowie sonstigen Schritte sind zu erbringen: Verkehrsgutachten, Geruchsgutachten, Kampfmitteluntersuchung, Niederschlagswasser / Starkregenmanagementkonzept, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag), Artenschutzprüfung (ASP), Umweltbericht, Durchführungsvertrag (inkl. Erschließungsregelungen). Die Ergebnisse der Gutachten, in Form konkreter Maßnahmen, sowie die Nutzung der Fläche werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

19:40 Uhr _ Frau Elvira Bastian eröffnet das Plenum, um Rückfragen zu stellen:

Frage 1 (NN1) zum Thema Geschossigkeit:

Wie kann sich die Bebauung mit drei Geschossen an die Umgebungsbebauung anfügen, wenn im Umfeld maximal zwei bis zweieinhalb Geschosse, wie im Peter-Josef-Schumacher-Weg, gebaut sind?

Antwort zu Frage 1 (Hr. Hülsebusch):

Die Bestandsbebauung direkt anschließend im Süden ist mit zwei Vollgeschossen ausgebaut. Die Bebauung „S-Bahnhof Wahn“ ist allerdings höher. Der Bebauungsplan orientiert sich an der Bebauung entlang der Straße „Am Bahnhof“ und greift diese auf. Eine zweigeschossige Variante wurde der Politik vorgestellt, der Stadtentwicklungsausschuss hat sich für drei Geschosse ausgesprochen. Die relativ große Distanz zwischen den neu zu errichtenden Gebäuden und dem Bestand spricht für diese Entscheidung. So könnte der Ortsrand gut und präzise abgeschlossen werden.

Ergänzung des Fragestellers NN1:

Die Topologie ist an dieser Fläche höher als im Umland, sodass die dreigeschossige Bebauung aus Richtung Elsdorf kommend deutlich höher wirkt.

Ergänzung des Fragestellers NN2:

Die Stadt Köln hat vor 17 Jahren nur eine bestimmte Bauhöhe in diesem Baugebiet erlaubt. Das alte Stadtbild von Wahn soll mit der Neubebauung erhalten bleiben und kein „Gefängnis“ um den alten Ortskern herum gebaut werden. Eine Veränderung allein zur Steigerung der Bruttogeschossfläche sei städteplanerisch kritisch. Die ältere Planung soll verpflichtend umgesetzt werden. Es werden zwei Vollgeschosse gefordert.

Antwort zu den Ergänzungen (Hr. Hülsebusch):

Die Forderung nach zwei Vollgeschossen wird im Protokoll vermerkt.

Ergänzung des Fragestellers NN2:

Der Fragesteller schlägt vor, dass die Gewerbebebauung entlang der Straße „Am Bahnhof“ in ihrer Geschossigkeit einheitlich im Sinne des Gesamtbildes fortgeführt wird. Die restliche Bebauung soll das alte Stadtbild von Wahn aufgreifen und so die Geschossigkeit langsam angehoben werden. Im Ergebnis würde man, aus Elsdorf kommend, nicht gegen eine Gebäudewand fahren, sondern eine Höhenentwicklung sehen. Der alte Ortsteil Wahn würde so erkenntlich bleiben.

Frage 2 (NN1) zum Thema Stellplätze:

Im Peter-Josef-Schumacher-Weg befinden sich nur wenige Parkplätze. Die öffentlichen Parkplätze am Wendehammer sind in der aktuellen Planungsskizze durch die Feuerwehreinfaahrt überplant, ein Ausgleich ist nicht ersichtlich. Wie wird sich dies entwickeln?

Antwort zu Frage 2: (Hr. Hülsebusch):

Die Stellplätze nach altem Planungsrecht auf dem Peter-Josef-Schumacher-Weg werden nicht eingezogen und bleiben bestehen. Sollten diese entfallen, was nicht geplant ist, erfolgt in jedem Fall ein Ausgleich. Der Bebauungsplan am Peter-Joseph-Schumacher-Weg wird nicht überplant.

Frage 3 (NN1) zum Thema Schulen und Kitas:

Im Gesamtplanungskonzept der Stadt Köln wird die Entwicklung der ortsansässigen Schulen und Kindergärten nicht aufgenommen. Bauvorhaben dieser Art werden von der Stadt nur verzögert. Die Stadt könnte sich deutlich mehr auf diese Themen konzentrieren.

Antwort zu Frage 3 (Hr. Hülsebusch):

Die Kollegen vom Dezernat für Integrierte Jugendhilfe- und Schulentwicklungsplanung haben bezogen auf die Planung „Am Bahnhof“ einen Fehlbedarf für eine Kita vermerkt, sodass eine viergruppige Kita parallel zu der städtebaulichen Entwicklung realisiert werden wird. Darüber hinaus wurden keine Bedarfe genannt, die auf dieser relativ kleinen Entwicklung umgesetzt werden sollen.

Ergänzung des Fragestellers NN1:

Der Schulbedarf ist klar an der baulichen Erweiterung durch weitere Container am Gymnasium zu sehen. Wie kann die Stadt Köln an diesem Thema vorbeearbeiten? Bei einem Planungskonzept muss der Schulbedarf von der Stadt Köln berücksichtigt werden. Die Gesamtfrage kann natürlich nicht mit diesem einen Baugebiet beantwortet werden.

Frage 4 (NN1) zum Thema Grüngürtel:

Der in der Vergangenheit geplante Grüngürtel mit Radweg in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet wurde durch die ICE-Trasse unterbrochen. Die Brücke über die ICE-Trasse hinweg ist bis heute nicht realisiert. Dieser Grüngürtel soll als wirklicher Gürtel und nicht als schmaler Radweg realisiert werden.

Antwort zu Frage 4 (Hr. Hülsebusch):

Der Grüngürtel mit Fuß- und Radweg wird von Herrn Hülsebusch als Thema mitgenommen. Er wird sich informieren, wie er wo fortgeführt werden soll. Es findet ein Austausch von Email-Adressen statt.

Frage 5 (NN1) zum Thema Stellungnahmen:

Müssen heute benannte Eingaben erneut beim Bezirksbürgermeister eingereicht werden?

Antwort zu Frage 5 (Hr. Hülsebusch):

Nein, dies ist nicht notwendig, die Aussagen werden im Protokoll vermerkt.

Frage 6 (NN3) zum Thema Grundschulbedarf:

Wird der weitere Bedarf für die Grundschule beachtet?

Antwort zu Frage 6 (Hr. Hülsebusch):

Der Schulentwicklungsplanung wird vor dem Hintergrund des Bedarfs konkretisiert und die neuen Erkenntnisse in die weitere Planung aufgenommen. Bisher wurde von den zuständigen Planungsabteilungen kein Bedarf für das Baugebiet angemeldet.

Ergänzung des Fragestellers NN1:

Die Grundschule Wahn hat im vergangenen Jahr Schüler abweisen müssen. Somit ist der Bedarf klar zu sehen. Die Verwaltung trägt dieser Entwicklung nicht ausreichend Rechnung.

Antwort zur Ergänzung (Hr. Hülsebusch):

Die derzeitigen Grundschulen im Stadtbezirk Porz stoßen auf ihren bestehenden Standorten an die Grenzen ihrer Möglichkeiten. Pro Schüler kann mit einem Raumbedarf von etwa 25 Quadratmetern gerechnet werden. Um den Bedarf zu decken steht die Stadt Köln daher derzeit in Grunderwerbsverhandlungen für einen neuen Standort.

Frage 7 (NN4) zum Thema Tiefgarageneinfahrt und Stellplätze:

Wie nah ist die Einfahrt der Tiefgarage zur bestehenden Bebauung geplant?

Antwort zu Frage 7 (Hr. Redder):

Die Einfahrt zur Tiefgarage wird etwa sechs bis sieben Meter von der bestehenden Bebauung am Peter-Josef-Schumacher-Weg entfernt realisiert werden. Es wird eine drei Meter breite Einfahrt für etwa 30 Stellplätze sein.

Ergänzung des Fragestellers NN3:

Haushalte haben in diesem Raum mehr als einen PKW, die bestehenden Parkplatzprobleme vor Ort bleiben. Wird dieser Bedarf nicht in die Planung aufgenommen?

Antwort zur Ergänzung: (Hr. Redder):

Die Stellplätze könnten unter Berücksichtigung der guten ÖPNV-Anbindung weiter verringert werden, was an dieser Stelle nicht geschehen wird.

Antwort zur Ergänzung (Hr. Hülsebusch):

Der Stellplatznachweis ist gekoppelt an die abgestimmte Erschließungsplanung. Öffentliche Stellplätze aus anderen Teilgebieten, die mit dem Baugebiet in Verbindung stehen, können über den Durchführungsvertrag einbezogen werden. Diese Fragen, ebenso wie die Feuerwehraufstellfläche und Ähnliches sind im Detail noch nicht geregelt. Wie viele öffentliche Stellplätze hier geschaffen werden, ist noch offen.

Frage 8 zum Thema Erschließung (NN3):

Wird die Erschließung über die Straße „Am Bahnhof“ oder durch die bestehende Siedlung realisiert? Wie wird verhindert, dass die derzeitigen Anwohner für dieses Projekt KAG-Abgaben zahlen müssen?

Antwort zu Frage 8 (Hr. Redder):

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden auch die Versorger beteiligt. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind als vorhanden gemeldet worden.

Antwort zu Frage 8 (Hr. Hülsebusch):

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Bahnhof“ und nicht über den Peter-Josef-Schumacher-Weg. Da die Bauabsicht bereits seit langem bekannt ist, konnte die Erschließung bereits mit dem Straßenbau gesichert werden. Kostenpflichtige Maßnahmen für die Anwohner des Peter-Josef-Schumacher-Weges werden nicht auftreten.

Frage 9 zum Thema Geruchsgutachten (NN3):

Bisherige Gutachten zur Geruchsbelästigung sprachen gegen eine Bebauung (Kita). Wieso ist das jetzt möglich?

Antwort zu Frage 9 (Hr. Redder):

Es liegen neue Erkenntnisse zur Geruchsbelästigung vor. In Folge dessen gibt es auch die Zweiteilung der Planung mit gewerblicher Nutzung im Westen und Wohnungsbau im Osten der Fläche. Die Geruchslinien haben sich nach Westen verschoben.

Ergänzung aus dem Publikum:

Wie können sich Linien nach Westen verschieben, wenn der Wind meistens aus Westen kommt?

Antwort zu Frage 9 und der Ergänzung (Hr. Hülsebusch):

Die Geruchslinien sind bereits aus dem Bebauungsplanverfahren S-Bahnhof Wahn bekannt. Es ergibt sich dadurch ein wohnschädlicher und ein wohnunschädlicher Bereich. Die Planfläche westlich „Auf dem Düppel“ kann daher beispielsweise nur mit Gewerbe bebaut werden. Das Erhebungsraster wurde differenzierter analysiert, sodass auf der vorgestellten Fläche im Osten des Plangebietes Wohnbebauung möglich ist. Das Geruchsgutachten wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch einmal weitergehend konkretisiert. Eine Anfrage zu diesem Thema wurde ebenfalls in der Bezirksvertretung Porz beantwortet. Die vorwiegende Windrichtung ist aus Süd-Osten, daher ist eine Wohnbebauung an dieser Stelle möglich.

Einwurf aus dem Publikum:

Arbeiten bei Geruchsbelästigung ist also weniger schwierig als Wohnen?

Antwort zum Einwurf (Hr. Hülsebusch):

Grundsätzlich ja. Beurteilungskriterium sind gesunde Wohnverhältnisse.

Nachträgliche Antwort (Hr. Hülsebusch):

In den vergangenen Jahren konnte die Gesamtfläche nicht bebaut werden, da drei Viertel der Fläche als Außenbereich gekennzeichnet und damit nicht bebaubar waren. Eine Änderung der rechtlichen Grundlage macht diese Gesamtbebauung nun möglich.

Frage 10 zum Thema Park&Ride-Parkhaus (NN6):

Werden im Park&Ride-Parkhaus Stellplätze anzumieten sein und wann wird das Parkhaus fertiggestellt werden?

Antwort zu Frage 10: (Hr. Hülsebusch):

Laut Auskunft der KVB sind keine anmietbaren Stellplätze in diesem Park&Ride-Parkhaus geplant. Der Bauvorentscheid für die Bebauung ist seit längerer Zeit positiv beschieden, die Baustellenschilder bereits aufgestellt und es besteht ein ganz konkretes Umsetzungsinteresse. In zwei Jahren sollte die Bebauung zu sehen sein.

Einwurf aus dem Publikum:

Der Baubeginn ist für 2018 geplant, der Bauabschluss bis Ende 2019.

Frage 11 zum Thema Zufahrten zur Tiefgarage (NN5):

An welcher Stelle wird die Zufahrt „Auf dem Düppel“ bzw. „Poststraße“ realisiert werden?

Antwort zur Frage 11 (Hr. Redder):

Es erfolgt keine Zufahrt zur Tiefgarage über die Poststraße, auf der Skizze ist hier nur ein Fußweg vorgesehen. Es ist keine Öffnung der Straße vorgesehen.

Antwort zur Frage 11 (Hr. Hülsebusch):

Auf der Fläche soll kein geschlossenes Quartier, sondern vielmehr ein transparentes Quartier mit Wegebeziehung in der Ost-West-Richtung und einer Öffnung zum Bahnhof realisiert werden. Eine gute Durchwegung von der Frankfurter Straße nach Westen soll gesichert sein.

Frage 12 zum Thema Abfallbewirtschaftung (NN2):

Laut Planungsskizze wird die Abfuhr des Gewerbemülls über den Peter-Josef-Schumacher-Weg geregelt. Aufgrund der Enge des Weges wird dies nicht realistisch sein. Eine Nutzung des Peter-Josef-Schumacher-Weges und damit einer Spielstraße durch den Müllwagen kann nicht das Ziel sein. Auch der Peter-Josef-Schumacher-Weg wird vom Müllwagen an der Ecke zur Frankfurter Straße bewirtschaftet.

Antwort zu Frage 12 (Hr. Hülsebusch):

Themen wie die Abfallbewirtschaftung, Wenderadien, Feuerwehr und Ähnliches werden in der weiteren Planung im Detail vertieft werden. Die Eingabe, keine Abfallbewirtschaftung über den Peter-Josef-Schumacher-Weg und in Richtung der bestehenden Bebauung realisiert wird, wird im Protokoll vermerkt.

Frage 13 zum Thema Gewerbeansiedlung (NN2):

Welche Art von Gewerbe ist auf der Fläche vorgesehen?

Antwort zu Frage 13 (Hr. Redder):

Auf der Fläche sind Büros und Dienstleistungen geplant und kein Gewerbe, das viel Müll produzieren wird.

Frage 14 zum Thema Fassaden (NN2):

Wie werden die Fassaden aussehen? Ist eine Betonfassade geplant?

Antwort zu Frage 14 (Hr. Redder):

Mit der Fassadengestaltung wurde sich noch nicht befasst.

Antwort zu Frage 14 (Fr. Lanzerath):

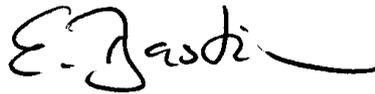
Die Fassadengestaltung wird im weiteren Verfahren geklärt. Bürger können sich im Rahmen der Offenlage die Architektur mit Fassadengestaltung anschauen, bewerten und entsprechende Eingaben im weiteren Verfahren machen. Dort eingegebene Stellungnahmen werden im Rahmen der Abwägung geprüft.

Antwort zur Frage 14 (Hr. Hülsebusch):

Grundsätzlich gibt es eine rechtliche Grundlage zur Bebauung, die qualitative Architektur wird auch seitens der Stadtplanung gewährleistet werden. Herr Hülsebusch kündigt auch an, dass eine detaillierte Fassadengestaltung kein Gegenstand der öffentlichen Abstimmung ist.

20:20 Uhr _ Abschluss der Veranstaltung durch Frau Elvira Bastian:

Frau Bastian schließt die Veranstaltung mit dem Dank an die Teilnehmenden für Aufmerksamkeit, Interesse und die eingegebenen Anmerkungen. Rückfragen und Eingaben können auch im weiteren Prozess an Herrn Hülsebusch gestellt (0221/221-22816) bzw. beim Bezirksbürgermeister bis zum 25.10.2017 schriftlich eingereicht werden: Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Porz, Herrn Henk van Benthem, Friedrich-Ebert-Ufer 64-70, 51143 Köln. Informationen zum Bebauungsplanverfahren gibt es zudem im Internet unter <http://www.stadt-koeln.de/leben-in-koeln/planen-bauen/bebauungsplaene/>.



Elvira Bastian

(stlv. Bezirksbürgermeisterin Porz)

gez. Angelika Ingendaay

(Schriftführerin)