

ANLAGE 3

Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 62554/02 – Arbeitstitel: Swinestraße in Köln-Chorweiler Nord – eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde im Rahmen eines Aushangs im Bezirksrathaus Chorweiler (Modell 1) vom 27.09. bis einschließlich zum 04.10.2016 durchgeführt. Es sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.09. bis einschließlich zum 11.10.2016 eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung und des Rates wird eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Lfd · Nr.	Stellungnahme	Berücksic htigung	Stellungnahme der Verwaltung
1 1.1	Infrastruktur Es wird erfragt, ob die Kapazitäten der umliegenden Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen geprüft worden sind.	Ja	Durch das Vorhaben wird (bei 250 WE) ein Bedarf von 3 Kindergartengruppen ausgelöst. Aufgrund des insgesamt hohen Ausbaubedarfs im Stadtteil Chorweiler, wird von der Dezernatsstelle um die Einplanung einer 6-gruppigen Kita gebeten. Die dafür geforderte Fläche von 2.560 m ² kann aufgrund der Priorisierung der Wohnbebauung nicht innerhalb des Plangebietes untergebracht werden und ist daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zudem war die Einplanung einer Kita nicht Bestandteil der Aufgabenstellung des vom Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) des Landes NRW (in Kooperation mit der Stadt Köln) ausgelobten Wettbewerbsverfahrens. Eine entsprechende Kita kann auf einer Fläche nördlich der Swinestraße (Planungsrecht vorhanden) oder südlich des Plangebiets realisiert werden. Die in der Umgebung vorhandenen Grundschulen verfügen noch über ausreichende Aufnahmekapazitäten. Eine Aussage zu weiterführenden Schulen wurde seitens der Dezernatsstelle nicht gemacht. Die diesbezügliche Gewährleistung ausreichender

			Kapazitäten kann jedoch nicht Voraussetzung für das Bebauungsplanverfahren sein, zumal den Schülern für den Besuch weiterführender Schulen längere Wege zuzumuten sind.
1.2	Infrastruktur Es wird erfragt, ob die vorhandene Straße Weichselring den zu erwartenden Mehrverkehr aufnehmen kann.	Ja	Ob der Weichselring den zu erwartenden Mehrverkehr aufnehmen kann, wird im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht.
1.3	Wasserschutzgebiet Es wird erfragt, ob sich das Baugebiet im Wasserschutzgebiet III A befindet und ob dies, insbesondere im Hinblick auf die geplanten Tiefgaragen berücksichtigt worden ist.	Ja	Die Auswirkungen der Tiefgarage auf den Grundwasserhaushalt bzw. das Wasserschutzgebiet werden im Rahmen des Umweltberichtes dargestellt.
1.4	Öffentlich geförderte Wohnungen Es wird angeregt, dass der geplante Anteil von 60 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau dringend überdacht werden soll. Das kooperative Baulandmodell sieht als Richtwert 30 % vor. Es wird erfragt, wie hoch der Anteil von öffentlich gefördertem Wohnraum bei Neubauten in den umliegenden Stadtteilen Roggendorf, Fühligen und Worringen liegt. Es wird darauf hingewiesen, dass beim aktuellen Prestigeprojekt Deutzer Hafen nicht mehr als 30 % vorgesehen sind. Das Plangebiet liegt in Chorweiler-Nord, einem Bereich mit vielen einkommensschwachen Bewohnern. Es wird angeregt in Chorweiler-Nord nicht von einer sozial durchmischten Bevölkerung zu sprechen.	Nein	Der Stadt Köln ist daran gelegen vermehrt preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Der geförderte Wohnungsbau spielt dabei nicht mehr nur für einkommensschwache Haushalte eine immer wichtigere Rolle. Bei privaten Investoren ist das Interesse, geförderten Wohnungsbau zu realisieren aus wirtschaftlichen Gründen gering. Aus diesem Grund wurde das kooperative Baulandmodell eingeführt, welches – bei bestimmten Grundvoraussetzungen – einen verpflichtenden Anteil von <u>mindestens</u> 30 % gefördertem Wohnungsbau fordert. Es handelt sich somit nicht um einen „Richtwert“, sondern um eine Mindestvorgabe. Vor diesem Hintergrund ist es zu begrüßen, dass mit der GAG ein Vorhabenträger besteht, der sich freiwillig zu einem höheren Anteil von gefördertem Wohnungsbau bereiterklärt hat. Durch einen Anteil von 40 % frei finanzierten Wohnungsbau und die Realisierung eines preisgekrönten städtebaulichen/architektonischen Konzeptes am Übergang zur freien Landschaft soll ein attraktives, durchmischtes Wohngebiet entstehen.

2	Verkehr		
2.1	Verweis auf die offene Sprechstunde beim Bezirksbürgermeister vom 17.08.2015 sowie die E-Mail vom 13.09.2015, in der die Beschwerdepunkte zum Thema „Verkehr“ bereits aufgeführt wurden. Bedauern darüber, dass sich bis auf den Punkt „Gehwegschäden“ nichts geändert hat.	Ja	Im Rahmen der Realisierung des geplanten Vorhabens wird es zur Sanierung und Neugestaltung der Swinestraße kommen.
2.2	Die Belastungsgrenze des Straßenverkehrs auf dem Weichselring ist weiterhin erreicht. Derzeitige Schließung des Kreisverkehrs Mercatorstraße empfinden die Anwohner als „pure Erholung“.	Nein	Zur Ermittlung, ob die Grenze einer zumutbaren Verkehrs- und Lärmbelastung des Weichselrings erreicht ist, werden entsprechende Gutachten erstellt. Ein Verkehrsgutachten wurde bereits erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Straßen den zu erwartenden Mehrverkehr aufnehmen können.
2.3	Es wird erfragt, wie die Parksituation bzw. der Mehrverkehr durch die neuen Anwohner gestaltet werden soll.	Nein	Die gemäß Anforderungen der Stadt Köln erforderlichen öffentlichen und privaten Stellplätze werden im Rahmen des Vorhabens realisiert. Die öffentlichen Stellplätze sind im Straßenraum der Swinestraße, die privaten Stellplätze Großteils in einer Tiefgarage und zum kleineren Teil oberirdisch vorgesehen.
2.4	Es wird erfragt, ob die Anwohner gezwungen werden, die gebaute Tiefgarage zu nutzen und ob die Fahrzeuge ebenfalls auf dem Weichselring stehen, so dass die dortigen Anwohner noch mehr durch An- und Abfahrten belastet/belästigt werden.	Nein	Einen Nutzungszwang für die unter- und oberirdischen privaten Stellplätze kann es nicht geben.
2.5	Es wird erfragt, ob der zusätzliche Verkehr im Gesamten über den Weichselring geleitet werden soll.	Nein	Der Verkehrsanschluss erfolgt über den Weichselring bzw. die daran anschließende Swinestraße.

2.6	Es wird erfragt, wann das Gebiet in ein reines Wohngebiet umdeklariert wird, damit die schweren Lkw verschwinden.	Nein	Die Fragestellung eines Lkw-Verbots auf dem Weichselring ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
2.7	Es werden ein Wertverfall der Grundstücke, gesundheitliche Schäden und Einbußen der Wohnqualität befürchtet.	Nein	Durch die Realisierung des vorliegenden Entwurfes, welcher als Sieger aus dem großangelegten Landeswettbewerb hervorging, ist von einer Aufwertung des Stadtteils Chorweiler-Nord als Wohnstandort auszugehen. Aufgrund des zunehmenden Drucks auf dem Kölner Wohnungsmarkt, der sich auch in Chorweiler bemerkbar macht, ist nicht mit einem Wertverfall der Grundstücke zu rechnen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachgewiesen, dass mit dem Vorhaben gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.