

## Anlage 2



Die Oberbürgermeisterin  
Stadtplanungsamt  
61, 61/1  
Stadthaus Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

11.01.2018  
Frau Seibüchler  
Tel. 0221 221-22867  
Fax 0221 221-22450

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

über die Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch  
Arbeitstitel: „Eisenbahnersiedlung“ in Köln-Porz-Gremberghoven

Veranstaltungsort: Gemeinschaftsgrundschule „Friedrich List“  
Breitenbachstraße 2,  
51149 Köln

Termin: 19.10.2017

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

Besucher: ca. 80 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/innen

Vorsitzender:  
Herr Henk van Benthem, Bezirksbürgermeister Porz

Verwaltung:  
Frau Pesch-Beckers, Amt für Denkmalpflege  
Frau Fohlmeister Amt für Stadtentwicklung  
Herr Hülsebusch, Stadtplanungsamt

Niederschrift:  
- Frau Seibüchler, Stadtplanungsamt

**Herr van Benthem** begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt das Podium vor. Er erläutert den Ablauf der Veranstaltung und weist darauf hin, dass Tonaufzeichnungen gemacht werden.

**Herr Hülsebusch** gibt eine kurze fachliche Einführung und erläutert das Bebauungsplan-Verfahren bezogen auf das Thema Nachverdichtung.

**Frau Pesch-Beckers**, Gebietsreferentin Denkmalschutz, referiert kurz zum Thema Denkmalpflege in der Siedlung.

**Frau Fohlmeister** stellt kurz die Stadtentwicklung in der Region dar.

Nun besteht die Möglichkeit der Meinungsäußerung; Herr van Benthem bittet um Wortmeldungen:

**Anonym 1:** greift das Thema auf, dass im Bebauungsplan-Entwurf festgelegt werden soll, wo und in welcher Form in den Gärten Gartenhütten aufgestellt werden dürfen. Er fragt, wann der Plan in Kraft tritt, bzw. wie lange er noch Zeit hat um derartige Bauten nach seinen Vorstellungen aufzustellen.

Herr Hülsebusch: Es existiert eine Veränderungssperre, die zur Sicherung der Planungsziele erlassen worden ist. Sofern die Genehmigung vor Erlass der Veränderungssperre erteilt wurde, ist diese auch noch anzuhalten. Trotzdem besteht die Möglichkeit der Einzelfallentscheidung, die ggf. im Rahmen eines persönlichen Gesprächs erörtert werden kann.

**Anonym 2:** bittet, die Powerpoint-Präsentation zur Verfügung gestellt zu bekommen.

Es wird eine Liste ausgelegt. *(Nachtrag: Die Präsentation wurde am 25.10.2017 per Mail versandt.)*

Wann sollen die Mehrfamilienhäuser renoviert werden? Speziell an der Hohenstufenstraße stehen Mehrfamilienhäuser, die nicht gerade in Schuss sind.

Frau Pesch-Beckers: Es ist vorgesehen, die Fassaden und damit auch die Gebäude in den nächsten Jahren in Anlehnung an die denkmalpflegerischen Vorgaben zu sanieren. Dennoch ist die Planung von den Eigentümern abhängig.

**Anonym 3:** Anwohner Hohenstufenstraße. Es wurde gesagt, dass bei einem Ausbau nach hinten nur ein eingeschossiger Anbau möglich ist. Er fragt, warum das so ist, da die Anbaugeschossigkeit von vorne nicht sichtbar ist.

Herr Hülsebusch: Es wurde eine eingeschossige und drei Meter lange Anbaumöglichkeit für die gesamte Siedlung festgelegt, um die dreidimensionale Wirkung der Siedlung nicht zu beeinträchtigen. Die Häuser in der Eisenbahnersiedlung sind grundsätzlich sehr klein. Aus diesem Grunde sind Anbauten lediglich in Form eines Wintergartens als Erweiterung für den Wohnraum erlaubt. Diese Vorgabe ist als Angebot zu sehen um überhaupt Anbauten möglich zu machen.

Weiterhin wird die schwierige Verkehrsführung angesprochen. Zum einen ist das Parken ein großes Problem, zum zweiten der durchfahrende Verkehr. Die Hohenstufenstraße ist eine Durchfahrtstraße in der nicht selten mit Geschwindigkeiten von 100 bis 120 km/h durchgefahren wird. Dadurch kommt es zu Erschütterungen, die man im Haus spürt, aber auch häufig zu Beschädigungen der parkenden Autos (z.B. abgefahrte Spiegel).

Herr Hülsebusch: Das Thema und die Situation mit den engen Straßenverhältnissen sind bekannt. Es haben bereits Gespräche mit dem Amt für Straßen und Verkehrstechnik stattgefunden. Fragen der Verkehrsführung und Verkehrsberuhigung müssen in das Gesamtkonzept integriert werden. Aufgrund der heutigen Wortmeldungen wird das Thema nochmals an das zuständige Amt weitergeleitet. Zudem wird das Thema für das integrierte Handlungskonzept von Städtebaufördermitteln vorgemerkt.

**Anonym 4:** Es soll eine Nachverdichtung erfolgen, aber man sieht sich nicht im Stande, ein Nahversorgungskonzept zu erstellen. Zudem wird durch mehr Anwohner in der Siedlung befürchtet, dass die bereits jetzt hohe Kriminalität weiter ansteigen wird.

Frau Fohlmeister: Ja, ein Bevölkerungszuwachs ist zu erwarten. Das Wachstum ist aber nicht so stark, dass ein Nahversorger Veranlassung sieht, sich aufgrund dieses einen Kriteriums anzusiedeln. Sobald ein Betrieb Interesse an einer Ansiedlung hat, wird er zunächst eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen. Aufgrund des Kaufkraftpotentials wird sich kein Einzelhändler ansiedeln. Dennoch haben bereits viele Gespräche stattgefunden und es wird weiterhin daraufhin gearbeitet, da das Erfordernis aus Sicht der Anwohner gesehen wird. Ziel der Stadt ist es, die Nahversorgungssituation in Gremberghoven zu verbessern.

Starkes Veedel – starkes Köln: Förderungspakt vom Land zur Verschönerung der Viertel und Verbesserung des Wohlfühlfaktors. Anwohner können einen Antrag stellen auf Fördermittel um die Fassade zu verschönern. Ein Quartiersmanagement soll eingerichtet werden, wo Anwohner ihre Probleme und Bedenken äußern und zusammen mit der Stadt Köln und anderen Trägern eine Lösungsmöglichkeit finden können.

Er fragt sich, wie die Umsetzung erfolgen soll. Die Anwohner wollen Taten, nicht Worte.

Sofern die Förderung vom Land erfolgt, soll ein Quartiersbüro eingerichtet werden und ein Quartiersmanager vor Ort sein, um das Konzept umsetzen zu können.

**Anonym 5:** (Bürgerverein) bestätigt, dass aufgrund der Zahlen der Machbarkeitsstudie eine Ansiedlung von Nahversorgern nach heutigem Stand der Wissenschaft nicht möglich ist. Er bittet aber das Thema aufgrund der Notwendigkeit im Auge zu behalten. Letzte Woche wurden die Baupläne der Vonovia vorgestellt. Sie sind bereit an der Frankensstraße einen Nahversorgungsbetrieb anzusiedeln, sofern sich einer bereit erklärt.

**Anonym 6:**, Anwohner des Frankenplatzes, fragt, wie Herr Hülsebusch auf die drei Meter Abstand zu den Nachbar-Gebäuden kommt.

Herr Hülsebusch gibt zunächst den Hinweis, dass alles Bestehende Bestandsschutz hat und von der neuen Regelung nicht direkt betroffen ist. Alles was neu gebaut werden soll unterliegt dem neuen Recht. Die drei Meter Abstand wurden festgelegt, da sie denkmalverträglich und denkmalrechtlich haltbar und zudem genehmigungsfrei sind.

Frau Pesch-Beckers bittet bei Abweichungen von den drei Metern um schriftlichen Antrag, so dass darüber im Einzelfall entschieden werden kann.

Anonym 6 ist überrascht über die geplante Nachverdichtung, da 2010 gesagt wurde, dass die Grünflächen klarer Bestandteil der Siedlung seien. Die Genehmigung für die Nachverdichtung wurde dann 2014 vom Amt für Denkmalschutz gegeben. Wie kann das sein?

Frau Pesch-Beckers: Nach der Unter-Schutzstellung 2003 wurde festgelegt, welche Grünflächen erhalten bleiben sollen und welcher der Bebauung zugefügt werden können. Dazu gibt es einen mit den Beteiligten Stellen abgestimmten Plan. Daraufhin wurden Baugenehmigungen erteilt, so dass kein Handlungsspielraum mehr besteht.

**Anonym 7:** Die Grundstücke Hohenstaufenstraße 21-23 und 25-27 sollen bebaut werden. Die denkmalgeschützten Bäume wurden allesamt gefällt. Wurde für die Rodung der Bäume eine Genehmigung erteilt?

Frau Pesch-Beckers erläutert, dass nicht alle Bäume an der Hohenstaufenstraße unter Denkmalschutz stehen. Mit der Erteilung der Baugenehmigung erfolgt auch die Genehmigung zur Fällung des Baumbestandes auf dem betroffenen Grundstück.

Werden dort Sozialwohnungen gebaut?

Frau Pesch-Beckers: Sie meint, dass es sich um öffentlich geförderten Wohnungsbau handelt.

Es besteht ein großes Parkraumproblem in der Hohenstaufenstraße. Stellplätze können aufgrund von Platzmangel nicht errichtet werden. Letztendlich wird geduldet, dass die Autos halb auf dem Bürgersteig parken dürfen.

Dennoch ist es eng. Neue Wohneinheiten bedeuten auch mehr Autos. 50 neue Wohnungen würden Minimum 50 weitere Autos bedeuten. Wie soll das gehen?

Herr Hülsebusch: Nach neuem Recht müssen bei Neubauten Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. 50 neue Wohneinheiten sind zu hoch gegriffen. Es werden Häuser mit maximal 12 Wohnungen entstehen. Entsprechende Stellplätze werden auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan wurde genutzt um festzulegen, dass die denkmalgeschützten Bäume entlang der Hohenstaufenstraße, die Ligusterhecke und Eingrünungen erhalten bleiben müssen.

**Anonym 8:** Was ist mit den Grünflächen vor und hinter den Häusern? Stehen sie auch unter Denkmalschutz?

Frau Pesch-Becker bestätigt, dass Gärten also sogenannte Freiflächen unter Denkmalschutz stehen.

Durch die Vonovia wurden denkmalgeschützte Türen weggebrochen und durch weiße ersetzt. Durch Einschreiten der Bürger ist es nur zu wenigen Türaustauschen gekommen. Die Anwohner haben das Amt für Denkmalschutz eingeschaltet. Was passiert mit den ersetzten Türen? Werden die alten wieder eingesetzt?

Frau Pesch-Becker bittet um schriftliche Mitteilung um welche Türen es sich handelt, dann wird der Sache nachgegangen.

**Anonym 9:** unterstützt die Äußerungen der Vorrednerinnen und Vorredner bezogen auf das Verkehrskonzept. Es gibt zu wenig Parkraum. Die Autos fahren trotz enger Straßen Tempo 30 und Zebrastreifen viel zu schnell. Beim Einfahren in die Siedlung wird verkehrswidrig abgebogen. Er bestätigt, dass die Anwesenden hier keinerlei Schuld trifft, rät aber zu verstärkten Kontrollen, um das Problem in Griff zu bekommen.

Er betont die Wichtigkeit der Überarbeitung des Verkehrskonzeptes.

Weiterhin spricht er zusätzliche geplante Bauplätze an (z.B. bei evangelischer Kirche). Auch hier mangelt es an Parkplatzmöglichkeiten.

Herr Hülsebusch erläutert, dass es sich bei den kleineren Bauvorhaben Martin-Luther-Straße, Frankenplatz, Hochkreuz um Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes handelt. Aus diesem Grunde können dort Baulücken auf

Grundlage von § 34 BauGB (Innenbereich) geschlossen werden. Auch hier gilt jedoch, dass auf den Grundstücken Stellplätze eingeplant werden müssen, im Zweifel zu Lasten von Wohnraum.

Zum zeitlichen Ablauf wird gesagt, dass an der Martin-Luther-Straße Seniorenwohnungen für betreutes Wohnen angedacht sind und diese innerhalb von ca. drei bis vier Jahren erstellt werden sollen.

Die Baulücken Frankenplatz, Am Hochkreuz plant die Vonovia mit Wohnraum zu schließen. Am Frankenplatz ist beabsichtigt, einen Nahversorgungsbetrieb zu integrieren. Zunächst wird abgewartet, dass die Pläne für die Eisenbahnersiedlung umgesetzt werden und die Städtebauförderung in Kraft tritt. Für Gremberghoven sind ganz neue Konzepte geplant, eventuell auch ein Pilotprojekt.

**Anonym 10:** Anwohnerin Frankenplatz, spricht erneut Verkehr und Parkplatzsituation an, Es soll ein neuer Kindergarten angesiedelt werden. Was ist hier mit Parkraum? Das Lehrerkollegium der ansässigen Schule parkt in der genannten Straße, so dass die Anwohner keine Parkmöglichkeit mehr haben.

Herr Hülsebusch: Die neu geplante Kindertagesstätte am Bahnhofsplatz erhält eine eigene Zufahrt und auch hier müssen entsprechende Stellplätze sowohl für das Kollegium als auch für den Hol- und Bringverkehr auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

Die angesprochene Schule zieht um und wird neu gebaut, so dass mit dem Neubau auch hier Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück gefordert werden.

Die Gothenstraße ist dermaßen beschädigt, dass man Angst haben muss, sich Schäden am Auto zuzuziehen. Zudem gibt es keine Fahrradwege in der Siedlung. Sie bittet, diese beiden Anliegen an das entsprechende Amt für Verkehr weiterzugeben.

**Anonym 11:** Sicherheits- und Verkehrsthema: warum wird nicht mehr durch das Ordnungsamt kontrolliert?

Die großen Straßen werden alle zwei Tage gesäubert. Warum durchfahren keine Kehrmaschinen die kleineren Straßen?

Das Ordnungsamt kommt nicht, wenn man sie anruft. Erst nach mehreren Kellereinbrüchen ist die Polizei öfter präsent.

Fünf Kindergärten sind geplant, aber die Autos rasen mit 60 / 70 km/h schnell. Somit sieht er den ersten Unfall als vorprogrammiert. Warum sind nie mobile Blitzer in der Siedlung im Einsatz?

Die Autos werden auch in Verbotszonen geparkt.

Autos fahren entgegen der Einbahnstraße.

Herr Hülsebusch bittet, das ganze schriftlich einzureichen, so dass die Anliegen an entsprechende Stellen weitergegeben werden können.

**Herr NN:** Er spricht an, dass durch die Versiegelung aufgrund von Stellplätzen auf den Grundstücken Grünflächen wegfallen. Wie kann dem entgegengewirkt und die Begrünung erhalten werden?

Frau Pesch-Beckers: Aufgrund der beschlossenen Nachverdichtung und der andererseits festgesetzten Stellplatzschaffung auf dem Grundstück muss diese kleine Versiegelung hingenommen werden.

**Herr NN:** Bezieht sich der Bebauungsplan nur auf die denkmalgeschützte Siedlung?

Herr Hülsebusch bejaht.

Reicht es bei Erstellung eines Gesamtverkehrs- und Gesamtbebauungskonzeptes nur das denkmalgeschützte Gebiet zu betrachten?

Herr Hülsebusch verneint. Deshalb ist Frau Fohlmeister anwesend. Anliegen ist, eine Gesamtentwicklungsstrategie für den gesamten Stadtteil aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist hierfür nur ein Baustein von vielen.

Wenn keine Einwände zum Bebauungsplan erfolgen, wird dann alles andere bisher geplante und angedachte für immer gestoppt?

Herr Hülsebusch bejaht.

Frage an Denkmalschutz: Er sieht einen Verstoß gegen den Denkmalschutz, wenn man überlegt, wie viele Gärten durch die Bebauung wegfallen werden. Gärten stehen unter Denkmalschutz. Die Hausgärten sind besonders erhaltenswürdig.

Frau Pesch-Beckers: Indem ein Gebiet als Baugrundstück rechtlich klassifiziert wird, fällt natürlich die Begrünung weg. Das ist leider nicht anders vereinbar.

Gemäß Kleingartengesetz ist die Bebauung des geplanten Kindergartens dort nicht haltbar. Zumal für den fünften Kindergarten kein Bedarf besteht. Eine Mitarbeiterin des Landschaftsverbandes hat gesagt, dass es eine Schande wäre, wenn an der Stelle die Gärten wegkommen.

**Anonym 12:** Anwohnerin Rather Straße: Östlich der Hohenstaufenstraße sind Neubauten im Hinterland der bestehenden Bebauung geplant. Wie sollen die Zugänge erfolgen? Das geht ja nur durch die Gärten der bestehenden Bebauung,

Herr Hülsebusch. Es handelt sich teilweise um langgezogene und breite Grundstücke, die gegebenenfalls auch zusammengelegt werden müssen. Es kann durchaus sein, dass die Zuwegung über die Grundstücke von Anliegern erfolgen muss. Er betont, dass es lediglich ein Angebot zum Bauen darstellt; nicht, dass es auch umgesetzt wird,

Kein Eigentümer kann zu Lasten einer Zufahrt von Teilen seines Grundstückes enteignet werden. Hier muss immer eine Einwilligung des Eigentümers erfolgen.

Es existiert eine Baufreiheit nach dem Grundgesetz, die es nicht erlaubt Tiefgaragen zu fordern.

Wie viele Geschosse sollen die geplanten Mehrfamilienhäuser haben bei 12 Parteien?

Herr Hülsebusch: 12 Parteien sind nicht fix, das war eine Ersteinschätzung. Geplant sind zwei Vollgeschosse und ein Satteldach.

Bei der Stadtentwicklung war Klimaschutz ein Thema. Es ist unlogisch Grünflächen zu vernichten und andererseits wieder Geld in den Klimaschutz zu stecken.

Herr Hülsebusch: Der Ratsbeschluss der Stadt Köln, mehr Wohnraum zu schaffen ist nicht möglich ohne, ergänzend zu anderen Maßnahmen, Grünflächen zu bebauen. Hier ergibt sich zwingend ein Interessenskonflikt. Somit ist es erforderlich mit der Klimastelle der Stadt Köln zusammenzuarbeiten. Es wird in Einzelfallentscheidungen

Auflagen geben, Grünflächen zu erhalten beziehungsweise offenporige Oberflächen zu erstellen.

Mehr Wohnraum hin oder her, aber warum muss das in einer denkmalgeschützten Siedlung erfolgen?

Frau Pesch-Beckers: Alles was vorgestellt wird ist mit dem Landschaftsverband abgestimmt. Auch im übrigen Stadtgebiet gibt es durchaus Nachverdichtung in denkmalgeschützten Gebieten.

Es wurden 2005 Baugenehmigungen erteilt. Um Weiteren vorzubeugen wurde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen um das Gesamtensemble zu schützen und weitere Nachverdichtungen endgültig zu verhindern.

**Herr NN:** Es liegt einiges im Argen in der Siedlung, was nicht unbedingt die heute vorgestellte Thematik betrifft. Wenn man noch was loswerden will, wo kann man sich allgemein hinwenden?

Herr Hülsebusch bietet nochmals an bis zum 10.11.2017 Stellungnahmen an den Bezirksbürgermeister zu richten. Er hat Kontakt zu vielen Stellen. Hier und heute aufgegriffenes wird im Rahmen des Bebauungsplanes an die Fachdienststellen weitergegeben.

Unter der genannten Telefonnummer steht Herr Hülsebusch gerne zur Unterstützung zur Verfügung.

Herr van Benthem bietet ebenfalls an, bei Problemen sich an ihn zu wenden.

Es wird gebeten, den Bürgern Informationen, die in den Ämtern eingehen, zur Verfügung zu stellen.

Herr Hülsebusch weist auf die ausgelegte E-Mail-Liste hin. Aber auch regelmäßige Treffen und ein Austausch vor Ort soll zukünftig eingeführt werden.

**Anonym 1** fragt nochmals wegen seiner Gartenhütte:

Im Rahmen der Gleichberechtigung und einer Einzelfallentscheidung bietet Herr Hülsebusch an, den Fall in einem Einzeltermin zu besprechen.

**Anonym 13:** Die kleinen Häuser sind alle sehr alt. Die Neubauten der Vonovia sind nach energetisch neuem Stand gebaut. Wann und wie kann man die Außendämmung der alten Häuser erneuern?

Frau Pesch-Beckers: Eine Außendämmung ist aufgrund dem Erhalt der Fassaden bei den alten Häusern gar nicht möglich. Die Fenster können nach den Vorgaben des Denkmalschutzes erneuert werden. Eine Dämmung ist erlaubnisfähig.

Die Ligusterhecke bleibt bestehen, ist das richtig?

Frau Pesch-Beckers: Es könnte sein, dass sie im Rahmen der Bauphase entfernt werden muss, Aber Bauauflage ist, dass der Sockel bestehen bleibt und nach Fertigstellung wieder eine zwei Meter hohe Ligusterhecke gepflanzt werden muss.

**Anonym 14:** Es gibt ein Problem, dass Gärten nicht gepachtet sind, aber trotzdem genutzt werden. Es wäre fast ein Haus quer durch die Gärten erbaut worden. Können die Anwohner die Gärten jetzt endlich pachten?

Herr Hülsebusch kann in die liegenschaftliche Betrachtung nicht einsteigen, da sich diese privatrechtlich darstellt. Er würde Hilfestellung geben bei der Prüfung, ob die Grundstücke der Vonovia gehören beziehungsweise an wen man sich wenden kann.

**Anonym 15:** Anwohner der Hohenstaufenstraße: Hinter seinem Grundstück wird der Kindergarten gebaut, Er möchte nicht, dass im Sommer die ganzen Kinder an seinem Zaun stehen und zuschauen, wie er in seinem Pool plantscht. Er möchte, dass ein Sichtschutz aufgestellt wird.

Frau Pesch-Beckers: Auflage ist auch hier die Eingrünung des Grundstücks mit einer Hecke.

Es gibt einen Lärmatlas, bei dem ist Gremberghoven an oberster Stelle. Wird das auch bei dem Verkehrskonzept in Betracht gezogen?

Herr Hülsebusch: Das ist sicherlich eine Rahmenbedingung, die in das Verkehrskonzept hineinspielt.

Die Lärmbelastung ist in der ganzen Stadt ein Thema. Derzeit wird ein Gesamtverkehrskonzept entwickelt. Es wird gebeten, die Problematik schriftlich einzureichen.

**Anonym 16:** Anwohnerin der Hohenstaufenstraße: Warum wird nicht anstatt von Häusern ein Spielplatz gebaut? Man braucht auch eine Bäckerei.

Herr Hülsebusch: Bitte die Eingabe schriftlich einreichen. Der Vorschlag wird an die Abteilung für Spielplatzplanung im Jugendamt weitergegeben.

Die Bäckerei gehört zur Nahversorgung. Es wurde bereits erläutert, dass die Stadt das Thema aufgegriffen hat.

**Herr van Benthem** bedankt sich bei den anwesenden Bezirksvertreterinnen und Bezirksvertretern, bei den Vorstellerinnen und Vorstellern der Verwaltung und bei den Bürgerinnen und Bürgern für die angeregte Diskussion. Er schließt die Veranstaltung um 21:00 Uhr.

gez.  
Herr Henk van Benthem  
(Bezirksbürgermeister)

gez.  
Frau Claudia Seibüchler  
(Schriftführerin)