

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Raderthalgürtel (neu)" in Köln-Zollstock

Veranstaltungsort:	Halle der Schützengesellschaft Adler 1930, Fritz-Hecker-Straße, 50968 Köln
Termin:	15.11.2007
Beginn:	19:10 Uhr
Ende:	20:25 Uhr
Besucher:	ca. 50 Bürgerinnen und Bürger
Teilnehmer/Teilnehmerin:	<u>Vorsitzende:</u> Frau Roß-Belkner, Bezirksvorsteherin des Stadtbezirkes Rodenkirchen <u>Verwaltung:</u> Frau Müller, Leiterin des Stadtplanungsamtes Herr von Wolff, stellv. Leiter des Stadtplanungsamt <u>Planer/Bauherr:</u> Herr Elfers, Büro Planquadrat Frau Voj, Projektentwicklung <u>Niederschrift:</u> Frau Dederichs, Stadtplanungsamt

Frau Roß-Belkner, Bezirksvorsteherin des Stadtbezirkes Rodenkirchen, begrüßt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung „Raderthalgürtel (neu)“ erschienenen Bürgerinnen und Bürger und stellt die Podiumsteilnehmer vor. Sie dankt der Schützengesellschaft Adler 1930 für das zur Verfügung stellen der Räumlichkeiten. Sie bittet, auf den bereitliegenden Wortmeldezetteln Namen und Anschrift sowie einen kurzen Betreff zu notieren und diese dann abzugeben. Die Worterteilung erfolgt in der Reihenfolge der abgegebenen Wortmeldezettel. Sie weist auf die Frist für die Abgabe von schriftlichen Anregungen und Stellungnahmen im Bezirksrathaus Rodenkirchen zu ihren Händen bis zum 30.11.2007 hin.

Frau Müller erläutert, dass vor ca. vier Jahren ein städtebaulicher Wettbewerb, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan erstellt wurde, durchgeführt wurde. Der Entwurf des Preisträgers Prof. Schilling besteht in den Grundzügen (Wohn- und Gewerbenutzung) weiterhin. In den räumlichen Zusammenhängen haben sich jedoch Änderungen ergeben. Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Durchführung dieses Änderungsverfahrens beschlossen.

Herr von Wolff führt aus, dass die heutige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung laut Baugesetzbuch die erste förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit an der überarbeiteten Planung für den Raderthalgürtel ist. Die Bürgerinnen und Bürger sollen dadurch möglichst früh über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert werden, aber ebenso ihre Anregungen und Stellungnahmen äußern. Er weist darauf hin, dass die Veranstaltung auf Tonband aufgezeichnet wird. Die Niederschrift über diese Veranstaltung wird der Bezirksvertretung Rodenkirchen vorgelegt, die unter Würdigung der Anregungen aus der Bevölkerung, einen entsprechenden Beschluss fasst. Danach entscheidet der Stadtentwicklungsausschuss darüber, wie das Verfahren inhaltlich fortgesetzt wird. Nach einer Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange und einer Umweltprüfung, erfolgt die zweite Beteiligung der Bevölkerung im Rahmen einer einmonatigen Offenlage im Stadtplanungsamt wahrscheinlich im Frühjahr 2008. In dieser Zeit können erneut Anregungen eingebracht werden, über die der Rat einzeln entscheidet. Entweder erfolgen dann weitere Änderungen mit einer erneuten Offenlage oder der Satzungsbeschluss nach dessen Veröffentlichung der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Bis zur Rechtsgültigkeit des neuen Bebauungsplans ist der derzeit gültige Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Herr Elfers, Büro Planquadrat, stellt die überarbeiteten Planungen für das städtebauliche Planungskonzept Raderthalgürtel (neu) vor. Eine Überarbeitung war zum einen notwendig, da für die als Schallschutz der Wohnnutzung dienende gewerbliche Nutzung kein Investor gefunden wurde und die Planung den gesamten Bestand entwickelte, aber nicht alle Grundstücke verfügbar sind. Der Schallschutz wird nunmehr durch eine 7,50 m hohe begrünte Wand aus Gabionen sichergestellt.

Das aktuelle Konzept nimmt die Bauformen der ursprünglichen Konzeption auf. Neben III - IV-geschossigen Stadtvillen und Geschosswohnungsbau sind ergänzend auch Stadt- und Reihenhäuser geplant, wodurch eine größere Vielfalt an Wohnungsbauformen zur Verfügung steht. Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Im südöstlichen Bereich wird eine Fläche für eine sechsgruppige Kindertagesstätte vorgesehen. An der Fritz-Hecker-Straße entsteht eine geschlossene Bebauung mit wohnhofartigen Gebäuden im Geschosswohnungsbau, die die vorhandenen Bau- und Grundstücksstrukturen mit den neuen Gebäuden verbindet. An der Kreuznacher Straße entsteht eine straßenbegleitende Wohnbebauung.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch Fußwege in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung. Die Fortführung der Fritz-Hecker-Straße Richtung Osten ist nur als Fuß- und Radweg vorgesehen. Die Nord-Süd-Verbindung bildet die Straße Marienhof sowie die bestehende reaktivierte Werksstraße.

Der im Norden an das Plangebiet angrenzende Spielplatz im Vorgebirgspark wird um 1.500 m² erweitert. Durch die größtenteils nach Süden oder Westen ausgerichtete Bebauung, wird für das gesamte Gebiet eine optimale Besonnung erreicht.

Frau Roß-Belkner bittet nun um Wortmeldungen.

1. **Frau NN** wohnt westlich des Baugebietes und fragt, warum die aktuelle Planung „Raderthalgürtel (neu)“ eine stärkere Trennung von der Planung „Westlich Raderberger Straße“ vorsieht als die ursprüngliche Planung des Büros Schilling.

Herr von Wolff antwortet, dass das Planverfahren „Westlich Raderberger Straße“ parallel weitergeführt wird und die Planungen selbstverständlich aufeinander abgestimmt werden. Die Durchwegung der Plangebiete ist dabei sehr wichtig. Die Fritz-Hecker Straße wird in der aktuellen Planung als Fuß- und Radweg weitergeführt.

2. **Herr NN** kritisiert, dass eine Anbindung des B-Plangebietes „Westlich Raderberger Straße“ zumindest in Form einer Tiefgaragenzufahrt fehlt. Er führt aus, dass auf die Anwohner der Raderberger Straße ein höheres Verkehrsaufkommen durch das Baugebiet „Westlich Raderberger Straße“ zukommt und eine Entlastung durch eine Fortführung der Fritz-Hecker-Straße - zumindest für eine Tiefgaragenschließung des angrenzenden Baugebietes - erreicht werden kann.

Herr von Wolff erläutert, dass im Bereich der Raderberger Straße ältere Gewerbehallen erhalten bleiben sollen und daher dort keine Tiefgaragen realisiert werden können. Durch die Verlängerung der Fritz-Hecker-Straße würde der Schleichverkehr ermöglicht, der wahrscheinlich höher wäre als der zusätzliche Anwohnerverkehr.

3. **Frau NN** erklärt, dass eine sechsheftige Kindertagesstätte zu groß ist, da die vorhandenen Kitas bereits heute ihre Gruppen nicht mehr voll belegen können. Sie fragt, wo die Menschen, die in diesem Baugebiet leben werden, zukünftig ihre Lebensmittel einkaufen können.

Frau Roß-Belkner stimmt den Ausführungen zu dem Bedarf an Kindertagesstättenplätzen nicht zu, zumal das Angebot für unter dreijährige Kinder massiv ausgebaut werden soll. Die Anmerkung wird jedoch der zuständigen Fachverwaltung zur erneuten Prüfung vorgelegt. An der Kreuzung Leichweg/Raderthalgürtel sollte ein Einkaufsmarkt mit einer Größe von ca. 800 bis 1.000 m² vorgesehen werden. Diese Marktgröße ist jedoch für Investoren nicht interessant. Stattdessen wird von Investorensseite eine Marktgröße von 2.000 m² mit den entsprechenden Stellplätzen bevorzugt. Dies hatte der Stadtentwicklungsausschuss abgelehnt. Zur Verkehrsproblematik an diesem Kreuzungsbereich bittet sie die Verkehrsplanerin, Frau Töpfer, Stellung zu nehmen.

Frau Töpfer (Vertreterin des Verkehrsgutachters) berichtet, dass die Verkehrserzeugungsberechnung für einen ca. 800 bis 1.000 m² großen Supermarkt von täglich 500 Kfz, also 1.000 Fahrten ausgeht.

4. **Herr/Frau NN** fragt, wo fünfgeschossige Gebäude entstehen.

Herr Elfers antwortet, dass in der aktuellen Planung nur noch an der Fritz-Hecker-Straße fünfgeschossige Gebäude geplant sind.

5. **Herr NN** fragt, wie viele Kindertagesplätze in Zollstock geplant sind und wie viele es heute schon gibt. Er möchte weiter wissen, ob nicht ein Supermarkt vorgesehen werden muss.

Frau Roß-Belkner führt aus, dass derzeit in Zollstock noch ein Unterbedarf an Kindertagesstättenplätzen besteht. Die Frage bezüglich des Supermarktes ist gerade beantwortet worden.

6. **Frau NN** erklärt, dass in diesem Bereich keine Infrastruktur vorhanden ist und regt daher unbedingt die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten an. Sollte die Lage Leichweg / Raderthalgürtel für einen Supermarkt nicht gut sein, könnte dieser auch anstelle eines Autohauses am Raderthalgürtel realisiert werden.

Frau Roß-Belkner weist darauf hin, dass sich auch die Bezirksvertretung für die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten ausgesprochen hatte, aber der Stadtentwicklungsausschuss einen anderen Beschluss gefasst hat.

7. **Herr NN** fragt, ob der Fahrplan der Buslinie 130 nach Fertigstellung der Baumaßnahmen in den Abendstunden ausgedehnt wird, zumal die nächstgelegene Haltestelle „Leichweg“ nur von diesem Bus angefahren wird.

Frau Roß-Belkner antwortet, dass diese Anregung von der Verwaltung bzw. KVB geprüft werden muss.

8. **Herr NN** möchte wissen, ob die gewerbliche Nutzung als Autohäuser bereits festgeschrieben ist und es schon feste Zusagen gibt. Er fragt weiter, wie die An- und Abfahrt sowie die Anlieferung geplant ist und wo die Flächen für Gebrauchtwagen entstehen.

Frau Voj bestätigt, dass konkrete Zusagen von Betreibern der Autohäuser vorliegen. Die Zu- und Abfahrten sind direkt vom Raderthalgürtel geplant. Besucher und Angestellte können in Tiefgaragen unter den Autohäusern parken, die aufgrund des Geländeversprungs zum Raderthalgürtel realisiert werden sollen. Die Flächen für Gebrauchtwagen sind neben und in den Autohäusern vorgesehen.

Herr Elfers führt, dass man derzeit vor Ort sieht, dass die Flächen für die Autohäuser am Raderthalgürtel ein Geschoss tiefer liegen als das Straßenniveau selbst. Dies sind ideale Bedingungen für den kostengünstigen Bau einer Tiefgarage.

Frau Voj erklärt, dass derzeit die genauen Bedingungen für die Zu- und Abfahrt von Tiefladern mit der Verwaltung abgestimmt werden.

Frau NN fragt, warum nicht anstelle eines Autohauses ein Supermarkt am Raderthalgürtel errichtet werden kann.

Frau Töpfer führt aus, dass ein Supermarkt ein hohes Kundenaufkommen hat. So ist, wie bereits erwähnt, mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 500 Kfz, die aus verschiedenen Richtungen kommen, für einen Supermarkt mit einer Größe von 800 bis 1.000 m² zu rechnen. Es war angedacht einen Einzelhandelsbetrieb über den Leichweg anzubinden, weil dort alle Fahrbeziehungen in den Raderthalgürtel möglich sind. Andere Standorte müssten im Einzelfall überprüft werden.

Frau Roß-Belkner weist nochmals auf den diesbezüglich ablehnenden Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses hin. Weiterhin macht Sie darauf aufmerksam, dass das Nahversorgungskonzept der Stadt Köln dem Betrieb eines Einzelhandels dieser Größe an dieser Stelle entgegensteht.

9. **Herr NN** berichtet, dass die Anlieferung der Autohäuser den Verkehr sehr stark behindert. Er gibt bei dem Bau der Tiefgaragen zu Bedenken, dass das Gebiet in einem

ehemaligen Rheinarm liegt. Das bedeutet, dass das Grundwasser bei Hochwasser stark steigt, sodass beispielsweise auch im Vorgebirgspark die niedrigen Flächen überschwemmt werden. Er hat erfahren, dass die Sülzer Wohnungsgenossenschaft einen Teil der Neubauten mit einer weiteren Genossenschaft abwickeln wird. Insgesamt gäbe es vier Bauherren. Er fragt, welche Bauherren das sind und, ob diese die Häuser nach eigenen Konzepten gestalten. Weiterhin fragt er, auf welchem Qualitätsniveau die Gebäude errichtet werden z. B. als Niedrigenergiehäuser.

Frau Voj ist die Problematik betreffend der Anlieferung der Autohäuser mit Tiefladern bekannt. Es gibt Auflagen des Rates, dass die Tieflader nicht auf dem Raderthalgürtel parken dürfen, sondern auf den Grundstücken der Autohäuser entladen müssen. Sie berichtet, dass ein Zusammenschluss von mehreren Genossenschaften, die noch nicht alle feststehen, hochwertige Wohnungen errichten wird. Derzeit wird beispielsweise auch die Errichtung von Passivhäusern oder Niedrigenergiehäusern geprüft. Mehrere Architekten entwickeln das Gebiet, damit keine Monotonie entsteht, aber trotzdem ein städtebauliches Gesamtkonzept verwirklicht werden kann. Die genauere Gestaltung steht derzeit noch nicht fest und richtet sich unter anderem auch nach den Vorgaben des Bebauungsplanes. An den neu zu errichtenden Straßen, der Fritz-Hecker- Straße und der Straße Marienhof werden insgesamt ca. 80 bis 90 Besucherplätze errichtet. Für die Anwohner stehen Parkplätze in Parkhäusern oder Tiefgaragen zur Verfügung. Es wird ein Mix von verschiedenen Wohntypen (Altenwohnungen, Familienwohnungen) angeboten. Die Grundwasserproblematik ist bekannt und findet beim Bau entsprechend Berücksichtigung.

10. Herr NN plädiert für die Errichtung eines Supermarktes an Stelle eines Autohauses.

11. Herr NN regt an, dass die Begrünung der Schallschutzwand auch im Bebauungsplan festgesetzt wird. Bei der Pflanzenauswahl ist zu berücksichtigen, dass die Wand nach Norden exponiert ist. Weiterhin möchte er den Stellplatzschlüssel erfahren und wo die Tiefgaragen vorgesehen sind, die GRZ (Festsetzung und Maximum) und bis wohin die Kreuznacher Straße verlängert wird.

Herr Elfers erläutert, dass als Schallschutz eine Wand aus Gabionen (Körbe aus Stahlgeflecht, die mit Bruchsteinen gefüllt werden) vorgesehen ist. Eine Alternative wäre eine mindestens doppelt so hohe Bebauung mit einem Bürogebäude gewesen. Es wird von einem Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Wohnung ausgegangen. Die Stellplätze werden in Tiefgaragen jeweils unter den Gebäuden nachgewiesen. Bewohnerfreundlich ist eine Teilung der Tiefgaragen je Gebäude und eine Erschließung über das Treppenhaus zur Wohnung. Die GFZ liegt zwischen 1,0 und 1,2, die GRZ bei 0,4. Die Kreuznacher Straße wird nicht verlängert. Dies ist aber auch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans, da das Bebauungsplangebiet die Kreuznacher Straße nicht umfasst. Geplant ist nur eine Fuß- und Radwegverbindung zum Raderthalgürtel.

12. Frau NN fragt, ob es auch einen Schallschutz für den Kindergarten gibt.

Herr Elfers erklärt, dass eine ca. zwei Meter hohe Schallschutzwand den Kindergarten schützen wird.

Frau NN möchte weiterhin wissen, warum die Spielplatzflächen unbedingt über eine Erweiterung des Spielplatzes im Vorgebirgspark um 1.500 m² erfolgen müssen und nicht Teile in den Wohngebieten nachgewiesen werden können.

Herr Elfers antwortet, dass auch im Quartier selber eine Fläche von 600 m² als Spielplatz angeboten werden soll. Zusätzlich gibt es für Kleinkinder in den Hofflächen wohnungsnahe Spielplätze.

Frau Voj ergänzt, dass zur Spielplatzenerweiterung von 1.500 m² im Vorgebirgspark selbstverständlich ein Konzept mit der zuständigen Behörde erarbeitet wird, damit ein werthaltiger und interessanter Abenteuerspielplatz für die Kinder aller Anwohner entsteht.

- 13. Herr NN**, als Träger einer evangelischen Kindertagesstätte, erklärt, dass die Versorgung mit Kindertagesplätzen seines Wissens nach schon zu über 100 % gegeben ist und die Zahl der Kinder rückläufig ist. Als Träger einer Kindertagesstätte macht ihm die Errichtung einer sechstruppigen Kindertagesstätte Sorge.

Als Anwohner auf der gegenüberliegenden Seite des Raderthalgürtels fürchtet er, dass durch die Errichtung der Schallschutzwände im Plangebiet eine zusätzliche Belastung auf die gegenüberliegende Bebauung zukommt, weil der Schall reflektiert wird.

Frau Roß-Belkner weist darauf hin, dass der Bedarf an Kindertagesplätzen nochmals überprüft wird.

Herr Elfers antwortet, dass die frühere Planung mit einem durch ca. 15-22 m hohe Bürogebäude als Schallschutz durch die praktisch gerade Wandfläche den Schall bemerkbar reflektiert hätte. Durch die aufgelockerte Bebauung wird der Schall gebrochen. Da die Mauer nur sieben Meter hoch ist, sodass die Schallreflexionswinkel anders sind, ist dies aber nicht mehr gegeben.

Frau Roß-Belkner liegen keine weiteren Fragen oder Anregungen vor. Sie fasst zusammen, dass insbesondere die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten, die Überprüfung der Größe der Kindertagesstätte und die Problematik des Anlieferverkehrs thematisiert wurden und von der Politik in der weiteren Beratung nochmals aufgegriffen werden. Sie weist nochmals auf die Möglichkeit hin, schriftliche Anregungen und Stellungnahmen bis zum 30.11.2007 an das Bürgeramt Rodenkirchen zu ihren Händen zu senden. Sie bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für die Beteiligung bei dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und wünscht noch einen schönen Abend.

gez. Roß-Belkner

Roß-Belkner

(Bezirksvorsteherin Rodenkirchen)

gez. Dederichs

Dederichs

(Schriftführerin)