Darstellung und Bewertung der zum Städtebaulichen Planungskonzept –Arbeitstitel: Mertener Straße in Köln-Marienburg– eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung im Schützenheim der Schützengesellschaft Adler 1930, Fritz-Hecker-Straße 98, 50969 Köln-Zollstock am 6. September 2016 durchgeführt und in einer Niederschrift (Anlage 4) dokumentiert. Schriftliche Stellungnahmen zur Planung konnten bis zum 23.09.2016 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Rodenkirchen, Herrn Mike Homann, Hauptstraße 85, 50996 Köln, gerichtet werden. Es sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Nachfolgend werden die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen dokumentiert und fortlaufend nummeriert sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Die vorgetragenen Argumente werden im Einzelnen den entsprechenden Bürgerinnen und Bürgern zugeordnet. Von den abgegebenen Stellungnahmen werden nur diejenigen aufgeführt, welche die planungsrechtlichen Festsetzungen betreffen sowie diejenigen, die sich auf die Auswirkungen der Festsetzungen beziehen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1	Die Gesellschaft sei Eigentümerin des Bürohauses Bonner Straße 484-486. Aus folgenden Gründen sei sie insgesamt dagegen, dass die Wohnbebauung, so wie sie jetzt vorgesehen sei, realisiert werde. Hierzu trägt sie folgende Argumente vor: **Wegfall von Gewerbeflächen** Marienburg, Bayenthal, Raderthal und Raderberg hätten in den letzten Jahren zunehmend gewerbliche Mieter verloren (Deutscher Städtetag, BDI und viele mehr). Die Qualität dieser Standorte sei u. a. dadurch geprägt gewesen, dass hier eine gute Durchmischung vorhanden gewesen sei. Aus diesem Grund sollte eine Sicherung des gewerblichen Standortes und darüber hinaus auch Expansionsmöglichkeiten für innovative Branchen, wie z.B. Medienunternehmen vorgesehen werden, um diesen sehr gut gelegenen Standort für Gewerbe und Büros nicht in einen Wohnungsstandort zu transformieren. Seit die Aufgabe der gewerblichen Nutzung am Standort	teilweise	Im Plangebiet selbst und im Umfeld besteht auch nach Umsetzung des Städtebaulichen Planungskonzeptes weiterhin eine Durchmischung verschiedener Nutzungen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Sicherung der beiden gewerblichen Standorte -die Flächen der Firmen Leybold (vormals Oerlikon) und Inficon- im Süden des Plangebietes durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Die Verwirklichung von 700 bis 750 Wohneinheiten im Plangebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Der Wohnungsbedarf beläuft sich aktuell auf 66.000 Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum 2015-2029, davon 30.000 WE bis 2019. Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es daher, ein ausrei-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	begonnen habe, setze sich diese in der angrenzenden Umgebung fort. Für das vorhandene Bürohaus sei dies nicht erstrebenswert. Wenn das Bürohaus von der Wohnbebauung eingeschlossen würde, könne dieses sicherlich nicht langfristig mehr gehalten werden, da die Mieter einen solchen Solitärstandort verständlicherweise nicht favorisieren würden.		chendes Wohnungsangebot – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereit zu stellen.
	Schallschutzgrundrisse Die vorgelegte Planung versuche mit Schallschutzgrundrissen zum Deutschlandfunk, zum Raderberggürtel und Richtung „Oerlikon Leybold“ ein gesundes Wohnen zu ermöglichen. Schallschutzgrundrisse bedeuteten aber, dass hier überall Fenster vorhanden sein würden, die man nicht öffnen könne. Die Ansichten solcher Fassaden seien sehr eintönig und würden aufgrund ihrer Größe eher an Gefängnisbauten erinnern. Ohne durchgesteckte, zweiseitig belichtete Wohnungen, mit Fenstern auf beiden Seiten, die auch zu öffnen seien, schienen die Grundrisse für Familien überhaupt nicht realisierbar. Eine weniger dichte Blockrandbebauung mit Bürogebäuden –im Inneren seien durchaus Wohngebäude denkbar- ergäbe wesentlich mehr Sinn.	teilweise	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind weitere Maßnahmen bzgl. des Schallschutzes zu entwickeln. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist aber absehbar, dass nur die wenigsten Fassaden (insbesondere die Fassaden zum Deutschlandfunk) eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufweisen, so dass auch hier öffenbare Fenster angeordnet werden können. Die Verwirklichung von 700 Wohneinheiten im Plangebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.
	fehlende Infrastruktur Die Errichtung von 700 Wohnungen werde kritisch gesehen. Hierfür könne am Standort keine entsprechende Infrastruktur wie Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen nachgewiesen werden. Gleichzeitig biete der Standort keinerlei geeignete Einkaufsmöglichkeiten, keine Restaurants, keine Cafés und sonstiges. Diese Umstände sollten in der Planung berücksichtigt werden.	teilweise	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachämter wurden auch die Bedarfe an Kindergärten, Schulen etc. abgefragt. Im Plangebiet sind der Bau einer sechs-gruppigen Kindertagesstätte sowie die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen. Mit dem Neubau einer dreizügigen Grundschule in der Gaedestraße –südlich angrenzend an das Plangebiet- wird der mittel- bis langfristige Bedarf an zusätzlichen Schülerplätzen gedeckt. Die Frage nach Plätzen an weiterführenden Schulen wird im

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Rahmen der weiteren Schulentwicklungsplanung kontinuierlich berücksichtigt. Teile des Plangebietes werden als Mischgebiet ausgewiesen. Hier ist die Ansiedlung von Cafés, Restaurants etc. zulässig. Einzelhandelsnutzungen im größeren Umfang sollen aufgrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln nicht ermöglicht werden. In direkter Umgebung des Plangebiets sind heute schon Infrastruktureinrichtungen wie zum Beispiel ein REWE Markt, das Restaurant „Zum Biergarten“ an der Bonner Straße. Im weiter südlich gelegenen Quartier Reiterstaffel wurde im Dezember 2016 der Lebensmittelmarkt (HIT) eröffnet.
	Fazit zur Planung Es werde angeregt den Schwerpunkt der Planung auf eine gewerbliche Nutzung zu legen. Ein Anteil von ca. 30 % Wohnungsbau sei vertretbar. Auf jeden Fall solle die geplante Bebauung Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés vorsehen. Ansonsten werde das Viertel zu einer reinen Schlafstatt werden. In die gewerbliche Neubebauung solle ein Hotel als Ersatz für das „Bonhotel“ integriert werden, da es in unmittelbarer Umgebung keine Möglichkeit mehr gebe Gäste unterzubringen. Im Bebauungsplan solle auch festgehalten werden, dass eine Wohnbebauung auf dem Gelände „Oerlikon Leybold Vacuum GmbH“ nicht möglich sei.		Fazit Um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden, wird an der Entwicklung des Gebietes mit dem Schwerpunkt Wohnen festgehalten. Die Integration eines Hotels ist mit den angedachten Festsetzungen Misch- bzw. Gewerbegebiet generell zulässig, momentan aber nicht angedacht. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes erfolgt die Sicherung der beiden Firmen Leybold (vormals Oerlikon) und Inficon.
	Umgestaltung Bonner Straße Die Umgestaltung der Bonner Straße mit einer Verengung auf zwei Fahrspuren und die Neuschaffung einer Straßenbahnlinie werde insgesamt kritisch gesehen.	Kenntnisnahme	Für die 3. Baustufe wird der gesamte Straßenraum der Bonner Straße inklusive der Fahrspuren sowie der Geh- und Radwege umgestaltet. Ziel ist dabei, die Aufwertung der Straße mit der Schaffung einer "Bonner Allee" sowie die städtebauliche Integration der Stadtbahnanlagen und eine qualitätsvolle Gestaltung des Straßenraumes.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			Für die Autofahrerinnen und Autofahrer stehen dann südlich des Gürtels zwei Fahrstreifen in jeder Richtung zur Verfügung, nördlich des Gürtels jeweils eine. Umfangreiche Verkehrsuntersuchungen, bei denen auch die künftigen Siedlungsentwicklungen berücksichtigt wurden, haben gezeigt, dass dadurch die Leistungsfähigkeit der Straße weiterhin gegeben ist. Die dritte Baustufe ist ein weiterer wichtiger Schritt, um den Anteil des ÖPNV am gesamten Verkehrsaufkommen in der Stadt zu erhöhen und damit den im Strategiepapier "Köln mobil 2025" formulierten Leitzielen mit einer Stärkung des Umweltverbundes näher zu kommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt, welches auch den Umbau der Bonner Straße berücksichtigt.
	Baulärm Es werde für notwendig gehalten, auch während der Baumaßnahmen Schallschutzmaßnamen durchzuführen, damit ein vernünftiges Arbeiten in dem Bürohaus möglich sei.	Kenntnisnahme	In der Tat ist während der Bau- bzw. Abrissphase mit Lärmbelästigungen zu rechnen, diese müssen sich jedoch im gesetzlichen Rahmen bewegen und sind darüber hinaus zeitlich begrenzt.
	bezahlbarer Wohnraum Von großer Bedeutung sei auch die Frage nach bezahlbarem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund werde um Bestätigung gebeten, dass mindestens 30 % öffentlich geförderter Wohnraum entstehe.	teilweise	Im Rahmen der Vorabstimmung zur Auslobung der Mehrfachbeauftragung wurde die Anwendbarkeit des kooperativen Baulandmodells untersucht. Aufgrund der notwendigen Asbestsanierung kommt es nach dem derzeitigen Planungsstand entsprechend dem Berechnungsverfahren des kooperativen Baulandmodells zu keiner Bodenwertsteigerung. Daher kann das kooperative Baulandmodell nicht angewendet werden. Die Investorin wird aber freiwillig 10% der geplanten Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorsehen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	Sprengung des Gebäudes es werde davon ausgegangen, dass allen Bewohnern und Nutzern des Viertels durch eine umfassende und sachverständig vorzunehmende Aufklärungsarbeit die Angst genommen werde, dass bei der Sprengung des Gebäudes Asbest in die Umwelt gelangen könnte.	Kenntnisnahme	Vor der Sprengung des Gebäudes werden die asbesthaltigen Teile entfernt, ohne dass diese in die Umwelt gelangen. Einzelheiten sind hierzu in den bereits erteilten Abbruchgenehmigungen geregelt. Am 27.05.2015 fand auf Eigeninitiative der DWK Die Welle Köln Erste GmbH & Co. KG eine umfassende Bürgerinformationsveranstaltung auf dem Gelände der Deutschen Welle zu den Themen Abbruch/ Asbestbeseitigung/ Monitoringkonzept statt. Weitere Auskünfte können bei der DWK Die Welle Köln Erste GmbH & Co. KG eingeholt und auf den Internetseiten der beteiligten Unternehmen DIE WOHNKOMPANIE und BAUWENS Development GmbH & Co. KG eingesehen werden.
2	**geförderter Wohnungsbau** Die Argumentation der soziale Wohnungsanteil müsse auf 10 % begrenzt werden, da der Abriss wegen Asbest so teuer sei, könne nicht nachvollzogen werden.	nein	Im Rahmen der Vorabstimmung zur Auslobung der Mehrfachbeauftragung wurde die Anwendbarkeit des kooperativen Baulandmodells untersucht. Aufgrund der notwendigen Asbestsanierung kommt es nach dem derzeitigen Planungsstand entsprechend dem Berechnungsverfahren des kooperativen Baulandmodells zu keiner Bodenwertsteigerung. Daher kann das kooperative Baulandmodell nicht angewendet werden. Die Investorin wird aber freiwillig 10% der geplanten Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorsehen.
	bauliche Dichte Da der Kaufpreis geringer gewesen sei, folge aus der Asbestbelastung auch keine Begründung für eine besonders dichte Bebauung, die mit sieben Stockwerken deutlich über das mittlere Maß der umgebenden Bebauung hinausgehe. In einem ersten Entwurf seien noch circa 500 Wohnungen zuzüglich Wohnfolgeeinrichtungen vorgeschlagen, inzwischen seien circa 700 Wohneinheiten und	nein	Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein wohl durchdachtes und aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept. Es hat eine Mehrfachbeauftragung in Form eines zweistufigen Wettbewerbsverfahrens stattgefunden, an dem fünf Planungsteams aus Deutschland, Holland und der Schweiz teilgenommen haben. In der Jurysitzung am 03.06.2015 wurde der Entwurf des Teams ASTOC Architects and Planners (Köln) mit Urbane Gestalt Jo-

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	zusätzlich noch 1/7 Gewerbeflächen geplant. Die Argumentation aus Lärmschutzgründen sei eine derart hohe Bebauung erforderlich sei nicht nachvollziehbar. Eine dreigeschossige durchgehende Bebauung an einer Hauptstraße verringere auf der von der Straße abgewandten Seite den Lärm auf ein zum Wohnen sehr gut tolerierbares Niveau. Dies sei erst Recht für Gebäude in der zweiten Reihe der Fall. Das gleiche Schutzprinzip dürfte auch für Emissionen von Oerlikon gelten, da diese nur von niedrigen Gebäuden ohne große Höhe ausgingen. Das Lärmniveau des Lüftungsgebläses (oben auf einem dritten Gebäudegeschoss) des benachbarten Deutschlandradios sei nicht bekannt. Zur Abschirmung falls nötig könne nur an dieser Stelle eine höhere Geschosszahl begründet sein. Weder die Kosten Asbestabriss noch der Lärmschutz taugten somit als Argument für die hohe vorgesehene Bebauung, die die Maßstäblichkeit zur Umgebung grob missachte.		hannes Böttger (Köln) als Grundlage für die weiteren Planungsschritte einstimmig ausgewählt. Bei der Planung handelt es sich um die Konversion einer innerstädtischen Fläche im Rahmen der nachhaltigen Innenentwicklung. Die Verwirklichung von 700 bis 750 Wohneinheiten im Plangebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Sie setzt den Grundsatz des Städtebaurechts um, dass der Innenentwicklung der Vorzug vor der Außenentwicklung zu geben ist. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums mit einem Anstieg der Einwohnerzahl, der Zahl der Haushalte und, damit einhergehend einer erhöhten zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum ist die städtebauliche Dichte gerechtfertigt. Dies ist auch dem stadtentwicklungspolitischen Ziel geschuldet, ein ausreichendes Wohnungsangebot – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereit zu stellen. Der Wohnungsbedarf beläuft sich aktuell auf 66.000 Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum 2015-2029, davon 30.000 WE bis 2019. Insgesamt entspricht die Planung den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Es wird der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung gegeben. Die Deckung des Wohnraumbedarfs erfordert die vorgesehene Dichte der Bebauung.
	Verkehrsgutachten In Anbetracht der jetzt schon bestehenden Verkehrsprobleme sei ein Verkehrsgutachten, auch wenn die Planungen auf ein angemessenes Maß zurückgenommen würden, erforderlich.	ja	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Verkehrsgutachten erstellt.