

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff

**Städtebauliches Planungskonzept "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln-Ostheim
Stellungnahme der Bezirksvertretung Kalk zu den Ergebnissen der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss über die Vorgaben zur Ausarbeitung des
Bebauungsplan-Entwurfes**

Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Gremium							
Stadtentwicklungsausschuss	08.06.2009	☐	☐	☐		☐	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für den Bereich "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln-Ostheim einen Bebauungsplan-Entwurf unter Berücksichtigung der Ziffern 1., 2. bis 5., 7. bis 11., 13. 16. und 17., der Ziffern 6., 12. und 15. teilweise und Verzicht auf Ziffer 14. der Stellungnahme der Bezirksvertretung Kalk zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.12.2008 gemäß den Anlagen 6 bis 8 auszuarbeiten.

Alternative: keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☒ Nein	☐ ja, Kosten der Maßnahme € _____	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses % _____	☐ nein ☐ ja € _____	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten € _____ b) Sachkosten € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) Übertragung Erbbaurecht und Erbbauzins an GAG Immobilien AG		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der seit dem 07.09.1981 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 72439/05 –Arbeitstitel: "Langendahlweg" in Köln-Ostheim– für den Bereich östlich Vingster Ring, südlich Schwetzingen Straße, westlich Konstanzer Straße, nördlich Alter Deutzer Postweg (siehe Anlage 1 äußere Abgrenzung) soll für einen Teilbereich neu aufgestellt werden. Die bestehende Planung (Sondergebiet für Sozial- und Gesundheitseinrichtungen, Geschossflächenzahl) soll durch ein Nutzungskonzept, welches circa 400 Geschosswohnungen mit circa 28 000 m² Wohnbaufläche, 240 Einfamilienhäuser mit circa 32 000 m² Wohnbaufläche und einen Anteil von Sozialimmobilien mit circa 8 000 m² Nutzfläche (v. a. Seniorenwohnen, Altenpflege) vorsieht, ersetzt werden. Das Planungsziel für das Sondergebiet ist überholt. Es soll auf diesen Bereich bezogen ein neuer Bebauungsplan (siehe Anlage 1 grau unterlegter Bereich/Neuaufstellung) aufgestellt werden.

Das neue städtebauliche Planungskonzept sieht Mietwohnungsbau im Kern, eine Einfamilienhauszone am südlichen, westlichen und nördlichen Rand, eine viergruppige Kindertagesstätte sowie die Planung sozialer Einrichtungen im Osten vor. Die Neuplanung soll als investorenfinanzierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierzu wird eine Planungsvereinbarung mit dem im Gebiet auftretenden Vorhabenträger, der GAG Immobilien AG, abgeschlossen werden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.10.2008 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde der Planungsstand auf einer Versammlung vorgestellt, und es gingen 156 schriftliche Stellungnahmen ein. Die weitgehend gleich lautenden Stellungnahmen konzentrieren sich auf folgende Themen:

- Städtebau,
- Erschließung,
- Infrastruktur,
- Umwelt,
- Sozialstruktur.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Bezirksvertretung Kalk am 22.01.2009 den im Stadtentwicklungsausschuss vom 23.10.2008 beschlossenen 17 Maßgaben umfassenden Anforderungskatalog (vgl. Anlage 7), in welchem die im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgeworfenen Themen aufgegriffen werden, zur Überarbeitung der städtebaulichen Planung bestätigt.

Eine Übersicht über den sich aus der bisherigen politischen Beratung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ergebenden Änderungsbedarf gibt Anlage 8.

Vorberatungen

Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Stadtentwicklungsausschuss	11.09.2008	verwiesen
Ausschuss Umwelt, Gesundheit u. Grün	16.09.2008	ungeändert beschlossen
Bezirksvertretung Kalk	18.09.2008	mit Ergänzungsanträgen geändert beschlossen
Stadtentwicklungsausschuss	23.10.2008	geändert beschlossen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (Versammlung) fand am 01.12.2008 statt. Die Niederschrift ist als Anlage beigelegt. Es sind 156 schriftliche Eingaben eingegangen.

Bezirksvertretung Kalk	22.01.2009	Stellungnahme zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einstimmig beschlossen
------------------------	------------	--

Hinweis: Die schriftlichen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gehen den Fraktionen im Stadtentwicklungsausschuss mit separater Post zu.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 8

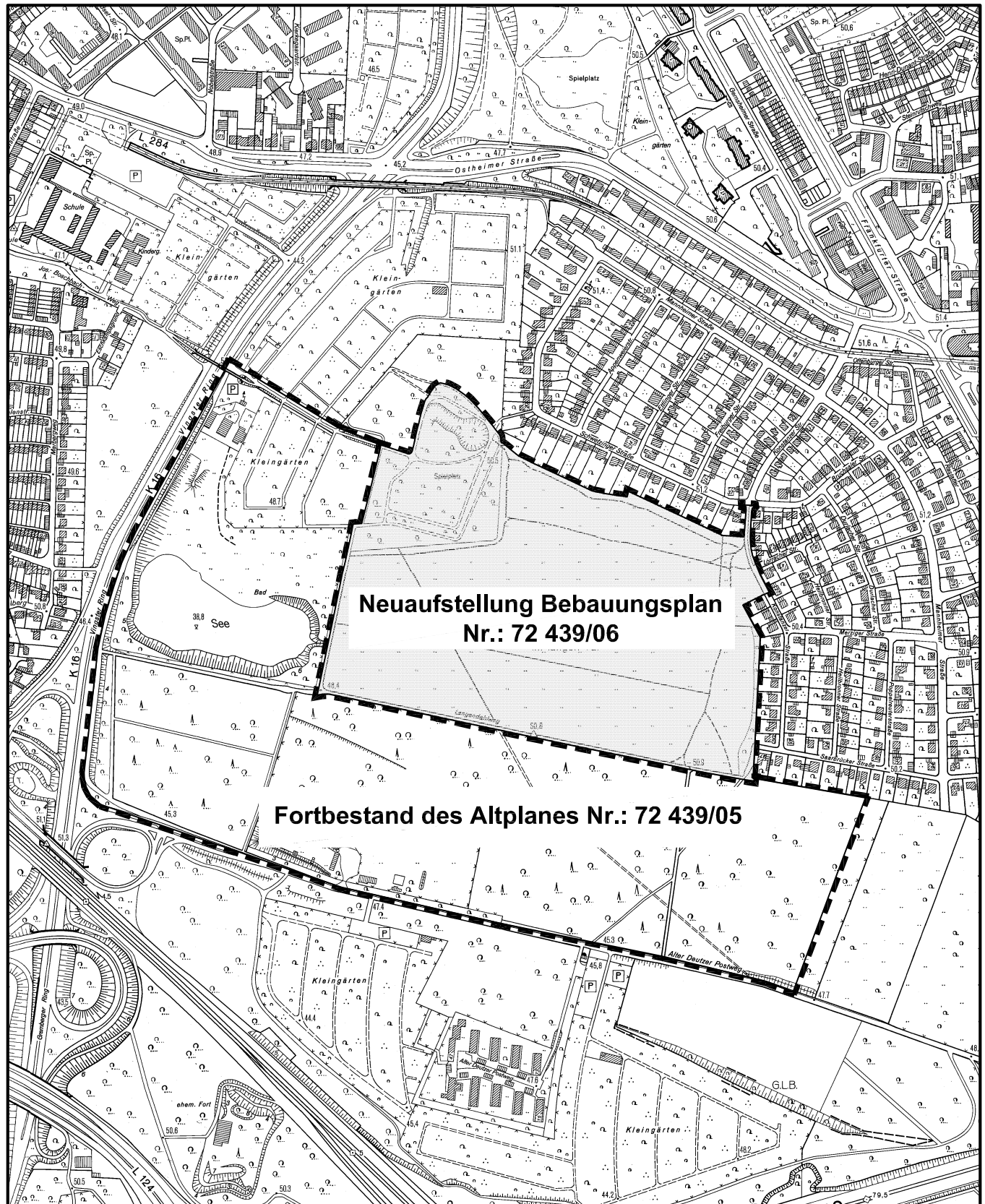
Anlagen

- 1 Übersichtskarte
- 2 Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept
- 3 städtebauliches Konzept zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 4 Niederschrift der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 5 Auszug aus der Niederschrift der Sitzung der BV 8 am 22.01.2009
- 6 Zusammenstellung Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 7 Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der BV 8 am 22.01.2009
- 8 Übersichtskarte Änderungsbedarf nach frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung

Übersicht der Bebauungsplangeltungsbereiche

Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg"

in Köln - Ostheim



Maßstab 1 : 7 500

0 50 100 200 300 Meter



Planwirkungsbereich der Vorlage zur Orientierung von Mitgliedern des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen, die wegen Befangenheit an den Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilnehmen dürfen.

ANLAGE 2

Erläuterung zum städtebaulichen Planungskonzept

Arbeitstitel: Waldbadviertel Langendahlweg in Köln-Ostheim
(Stand 01.12.2008 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)

PLANUNGSANLASS

Der Bebauungsplan Nr. 72439/05 mit dem Arbeitstitel: "Langendahlweg" in Köln-Ostheim ist seit dem 07.09.1981 rechtsverbindlich und setzt Sondergebiet für Sozial- und Gesundheitswesen mit drei Geschossen, Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0 und Erschließung von der Straße "Alter Deutzer Postweg" sowie Grünflächen fest. Das heißt, dass diese circa 14 ha große Ackerfläche schon seit vielen Jahren aus planungsrechtlicher Sicht Bauland ist.

Das neue städtebauliche Planungskonzept für den Bereich zwischen Langendahlweg, Hardtgenbuscher Weg (einschließlich Spielplatz) und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Schwetzingen und der Konstanzer Straße (Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln-Ostheim) sieht Mietwohnungen im Kern, eine Einfamilienhauszone am südlichen, westlichen und nördlichen Rand, eine 4-gruppige Kindertagesstätte sowie soziale Einrichtungen im Osten vor.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.10.2008 die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Das Nutzungskonzept sieht 400 Geschosswohnungen, 240 Einfamilienhäuser und einen Anteil an Sozialimmobilien mit ca. 8.000 m² Nutzfläche (u. a. Johannes Senioren Dienste (JSD), Altenpflege, betreutes Wohnen, stationäre und ambulante demenzielle Wohngruppe sowie Sozial Einrichtungen z.B. Mittagstisch, Veranstaltungsraum, die auch von den Einwohnern in der Nachbarschaft genutzt werden können) vor.

Im Wohnungsbau ist neben freifinanziertem Wohnraum auch ein Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen des Förderweges A und B vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan muss parallel zum Neuaufstellungsverfahren des Bebauungsplanes geändert werden. Zurzeit stellt der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche (SO) für Sozialeinrichtungen, Spielplätze sowie Grün- und Wasserflächen (sog. Vingster Freibad) dar.

Der Pachtvertrag des südlich zum Baugebiet am Alten Deutzer Postweg gelegenen Tontaubenschießstands ist im Jahre 2006 ausgelaufen. Im Zuge der Planung wird dies zu einer deutlichen Lärmreduzierung im Umfeld führen.

Für das Bebauungsplanverfahren "Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln-Ostheim wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht nach § 2 a Nr. 2 BauGB dargestellt. Im Zuge einer ersten Umwelteinschätzung ergibt sich vertiefender Untersuchungsbedarf für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Bodengüte, Altlasten, Grundwasser (Versickerung), Lärm, Denkmalpflege und Energieeffizienz. Aufgrund der Größe des Planvorhabens und der besonderen Erschließungssituation wird ein umfassendes Verkehrsgutachten erstellt.

Im künftigen Bebauungsplan ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (§ 4 Baunutzungsverordnung, BauNVO), einer Kindertagesstätte (Kita) und im Osten zusätzlich der besondere Nutzungszweck "Soziale Einrichtungen" vorgesehen.

BEBAUUNGSKONZEPT

Das Bebauungskonzept sieht im zentralen Bereich des Plangebietes Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Geschossen und eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Gebietsränder vor. Geplant sind Reihenhäuser und Doppelhäuser, die zum Teil um Wohnhöfe gruppiert und mit zentralen Stellplatzanlagen entlang der Ringstraße versehen sind.

Die innere Durchgrünung des Neuplanungsbereiches erfolgt kammartig zwischen den einzelnen Quartieren. Ein inneres Wegenetz dient der fuß- und radläufigen Vernetzung des Planbereiches abseits der Erschließungsstraßen. Zum Wohngebiet an der Konstanzer Straße ist ein 50,00 m breiter Grünstreifen als zusätzliche Abstandsfläche zu den derzeit bestehenden hinteren Grundstücksgrenzen geplant.

Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von Süden. Fuß- und Radwege dienen der Vernetzung des Plangebietes mit der südlichen, westlichen, nördlichen und östlichen Nachbarschaft und den westlich und östlich gelegenen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grundschulen).

Die innere Erschließung im Neuplanungsgebiet erfolgt als Ringstraße mit beidseitigen Gehwegen.

Sozial- und Bildungseinrichtungen

Gegenstand der Neuplanung ist eine 4-gruppige Kindertagesstätte. Die Versorgung im Bereich Grundschulen ist durch die bestehenden Einrichtungen in Ostheim und Vingst gewährleistet. Durch die geplanten Senioreneinrichtungen werden soziale Angebote geschaffen, welche sowohl von den Bewohnern des neuen Quartiers als auch den Einwohnern im "Saarviertel" genutzt werden können.

Freiraum

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes bestehende Spielflächen sollen ergänzt und aufgewertet werden. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung werden rund 3.360 m² neue Spielfläche für Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 6 und 18 Jahre benötigt, die innerhalb des Bebauungszusammenhanges geschaffen werden sollen.

Eine attraktive Gestaltung der nördlichen Grünfläche als Naherholungsbereich und als "grüner Puffer" zwischen vorhandener Siedlung und neuem Quartier erhöht die Freiraumqualität in Köln-Ostheim deutlich.

Im äußeren Bebauungsring sind Wohnhöfe mit baumüberstandenen Hofstrukturen mit begrünten Carportanlagen entlang des Erschließungsrings angedacht. Innerhalb des "Ringes" befinden sich Bebauungsstrukturen, die durch ihren großen Anteil an Freiflächen hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität gewährleisten. Spielplätze und

Platzräume unterstützen diesen Charakter. Die PKW-Stellplätze werden zum großen Teil unterirdisch angeordnet.

Neue, beziehungsweise verbesserte Wegeachsen als Fuß- und Radwege zum "Alten Deutzer Postweg" erschließen das Waldbadviertel in Richtung Süden.

Die einzige Haupteerschließungsstraße mit Fuß- und Radweg vom "Alten Deutzer Postweg" in das Quartier wird als Grüne Achse von Rasenstreifen und Baumpflanzungen begleitet. Der vorhandene Waldbestand erhält dadurch einen parkartigen Charakter ohne Angsträume entstehen zu lassen.

Planungsrealisierung

Die Planung wird als investorenfinanzierter Bebauungsplan aufgestellt. Die rechtliche Sicherung der Erschließung erfolgt im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

Bebauungsplan Nr.: 72439/06

Arbeitstitel: "Waldbadviertel Langendahlweg"

in Köln - Ostheim

Luftbild mit städtebaulichem Planungskonzept



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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Waldbadviertel Langendahlweg" in Köln-Ostheim

Veranstaltungsort:	Pädagogisches Zentrum des Schulzentrums Ostheim, Hardtgenbuscher Kirchweg 100 in 51003 Köln-Ostheim
Termin:	01.12.2008
Beginn:	19.30 Uhr
Ende:	22.15 Uhr
Besucher:	ca. 210
Teilnehmer/Teilnehmerin:	<u>Vorsitzende:</u> Herr Dohm, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes 8 Kalk <u>Verwaltung:</u> Frau Müssigmann, Stadtplanungsamt Herr Streitberger, Stadtentwicklung, Planen und Bauen Herr Harzendorf, Amt für Straßen- und Verkehrstechnik Herr Lang, freier Stadtplaner <u>Vorhabenträger:</u> Herr Müller, Abteilungsleiter Baumanagement der GAG <u>Planer:</u> Herr Kottmaier, Architekt Herr Lill, Landschaftsarchitekt <u>Niederschrift:</u> Frau Elbert, GAG

Herr Dohm, stellv. Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Kalk begrüßt die zur Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens „Waldbadviertel Langendahlweg“ erschienen Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitglieder der Bezirksvertretung und eröffnet die Sitzung. Er appelliert an die Mitglieder der Bezirksvertretung, die Wortbeiträge aus der Bevölkerung aufmerksam zu verfolgen, da diese die Grundlage für die weitere Beratung in der Bezirksvertretung darstellen. Herr Dohm weist auf das Infoblatt hin, welches das städtebauliche Planungskonzept darstellt. Er begrüßt den stellvertretenden Leiter des Bürgeramtes Herrn Menne und bittet danach die Podiumsteilnehmer sich vorzustellen. Im Anschluss daran erläutert er Zweck und Ablauf dieser Abendveranstaltung und erklärt, dass eine Tonbandaufzeichnung von der Veranstaltung gemacht wird. Er bittet die Bürgerinnen und Bürger, Ihre Namen mit den entsprechenden Fragen und Anregungen auf die bereitliegenden Zettel zu schreiben und ihm diese zu übergeben. Er weist zudem darauf hin, dass einschließlich bis zum 08.12.2008 die Möglichkeit besteht, schriftliche Stellungnahmen an den Bezirksvorsteher des Stadtbezirkes Kalk, Herrn Dohm, Kalker Hauptstraße 247 – 273, 51103 Köln, einzureichen. Die Stellungnahmen werden der Bezirksvertretung zugeleitet und dort beraten. Diejenigen, die sich zu Wort gemeldet oder schriftliche Eingaben auf der Veranstaltung gemacht haben, erhalten keine besondere Antwort auf Ihre Eingabe.

Seit 1981 ist der Bebauungsplan „Langendahlweg“ rechtsverbindlich und als ein Sondergebiet für Sozial- und Gesundheitswesen festgesetzt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom Oktober 2008 die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Mit den Bezirksvertretern wurde im Vorfeld über die Neuaufstellung gesprochen.

Frau Müßigmann, stellt das Planungskonzept anhand einer Powerpoint-Präsentation vor. Sie skizziert das Bauleitplanverfahren, stellt das heutige Gebiet sowie das Planungskonzept vor, erläutert die Rahmenbedingungen des städtebaulichen Konzeptes und erklärt wie es in dem Verfahren weiter gehen wird.

Bebauungsplanverfahren: Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungsausschuss im Oktober 2008 gefasst. Heute im ersten Schritt erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Äußerungsmöglichkeit der Planung durch die Bürgerinnen und Bürger, sowie die Erörterung durch die externen Fachträger und Behörden. Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörde münden in einem Planentwurf, der im Stadtplanungsamt entwickelt wird. Im Rahmen der Offenlegung haben die Bürgerinnen und Bürger wie auch die Behörden für die Dauer eines Monats noch einmal die Möglichkeit sich mit der Planung zu befassen und Ihre Anregungen abzugeben. Je nachdem welche Anregungen abgegeben werden, kann es dazu führen, dass der Planentwurf nicht geändert wird. In diesem Fall erfolgt unmittelbar der Satzungsbeschluss des Rates. Oder es führt dazu, dass der Planentwurf geändert wird und man geht erneut in die Beteiligung. Ziel ist es, den Satzungsbeschluss zu erreichen, weil das für den Investor die Möglichkeit beinhaltet, tatsächlich zu bauen.

Die heutige Situation: Es gibt einen rechtskräftigen Bebauungsplan der seit 1981 besteht. Dieser Bebauungsplan soll für einen Teilbereich geändert werden. Der bisherige Bebauungsplan enthält eine Sonderfläche für Sozial- und Gesundheitseinrichtungen in 3geschossiger Bauweise, die heute nicht mehr benötigt werden. Daher soll dieses Sondergebiet in eine Fläche für Wohnbauzwecke geändert werden, zumal das Gebiet unter anderem von Grünflächen und Kleingärten umschlossen ist. Darüber hinaus gibt es in Ostheim und Vingst gute Einkaufsmöglichkeiten, einen Sportplatz, Schulen und Kindergärten, die eine Wohnbebauung förderlich machen. Darüber hinaus kann ein zusätzliches Wohngebiet als Chance gesehen werden, um die Ostheimer Einkaufsmöglichkeiten zu verbessern. Im geänderten Bebauungsplan wurde eine Kita eingeplant. Es gibt umfangreich Fußwegebeziehungen, die in das Bebauungsgebiet hineinführen und zu einer guten Vernetzung des neuen und des alten Bebauungsgebietes führen.

Bebauung: Geplant ist eine Ringerschließung und in der Mitte eine 3-geschossige Wohnbebauung. Angelagert an den Ring sind 2-geschossige Wohnhöfe sowie Reihenhäuser. Des weiteren ist in dem Entwurf eine Kita vorgesehen und in Teilbereichen 5-geschossige Wohnkörper. Im Bereich der Nahtstelle Alte / Neue Bebauung sind soziale Einrichtungen angedacht. Unter anderem will sich dort ein Seniorenstift engagieren. Der ruhende Verkehr ist in Tiefgaragen und Carportanlagen geplant.

Die Bezirksvertreter haben sich mit dem Entwurf beschäftigt und folgende Vorschläge gemacht, wie der Entwurf geändert werden kann: Die Geschossigkeit auf 2 bis 3 Geschosse zu begrenzen, zusätzliche Fuß- und Radwege, Anbindung an das Saarviertel, Einbringung von mehr Grünfläche, Verlagerung der Kita, Einplanung weiterer Spielplätze im Gebiet und zusätzliche Versorgungseinrichtungen. Zu der Anregungen bezüglich der Anbindung des Wohngebietes und wie die zusätzlichen Verkehrsströme aufgefangen werden können, wird sich Herr Harzendorf im Anschluss äußern. Frau Müßigmann zeigt Impressionen bzw. Szenarien des Herrn Kottmaier, wie das Wohngebiet aussehen könnte.

Bauliche Daten: Nach jetzigem Baurecht können 100.000 qm Brutto Grundfläche entstehen. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 400 Geschosswohnungen, 240 Einfamilienhäuser und Sozialimmobilien. Daraus resultiert eine Bruttogrundfläche von knapp 88.000 qm plus Kita. Es wird also weniger umgesetzt, als eigentlich möglich ist.

Die schriftlichen Stellungnahmen können bis zum 8.12.2008 an Herrn Dohm gerichtet werden oder telefonisch an das Stadtplanungsamt Herrn Tuch oder Herrn Becker. Darüber hinaus ist das Stadtplanungsamt auch über das Internet erreichbar.

Herr Harzendorf erklärt, dass das Wohnen in Städten laut Bundesstatistik wieder an Attraktivität gewinnt, so auch in Köln, und daher sind ausreichende Wohnkonzepte für die Stadt zu entwickeln. Wie liegt das Waldbadviertel in der Stadt?

- günstig zur Autobahn
- Verkehrsanbindung: Haltestelle der Linie 9
- Köln-Arcaden in 5 Minuten erreichbar
- Deutzer Bahnhof in 9 Minuten erreichbar
- Innenstadt in 13 Minuten erreichbar.

Das Gebiet ist weitaus attraktiver als man zunächst denkt. Im Umkreis von 600 Metern liegen Kita und die Haltestelle Linie 9. Im Umkreis von 1,2 km liegen Kindergärten, Schulen, Einkaufszentrum, im Umkreis von 2,5 km liegen Krankenhaus und Schwimmbäder. Alles Argumente, die für diesen Standort sprechen.

Die Erschließung soll über den Alten Deutzer Postweg von Westen her in beide Richtung ermöglicht werden. Es wird keine durchgehende Zufahrt durch das bestehende Gebiet geben. Zwei weitere Alternativen der Erschließung wären vom Vingster Ring im Einbahnstraßenbetrieb über Langendahlweg oder in Richtung Alter Deutzer Postweg. Zusätzlich soll ein umfangreiches Fußwegesystem in und um das Gebiet angelegt werden. An drei Stellen erfolgt ein Anschluss an das alte Wohngebiet. Zu Beginn der Bauzeit soll eine Zählung durchgeführt werden um festzustellen, wer aus dem alten Gebiet im Verbindungsgebiet parkt. Der Alte Deutzer Postweg ist kraftfahrzeugtechnisch nicht überlastet, allerdings fehlt hier eine Rad- und Fußwegbeziehung. Darüber hinaus sollen eine CarSharing-Station sowie Service-Auslieferdienste angeboten werden, die aus Erfahrung gerne angenommen werden. Herr Harzendorf gibt den Bürgerinnen und Bürgern nun die Möglichkeit sich zu den Planungen zu äußern.

1. **Frau Heike Redweik** erklärt, dass es seit 2 Jahren eine offene Schulwahl gibt, aber auch den Anspruch, sein Kind in die Schule des eigenen Wohngebietes zu schicken. Die Schulen in Ostheim (OGTS, offene Ganztagschule und Gymnasium) und Vingst hätten schon jetzt keine freien Kapazitäten mehr, so dass der Anspruch der Eltern nicht mehr erfüllt werden kann. Wie will die Stadt daher den Anspruch der Eltern ge-

währleisten, ihr Kinder in Ostheim zur Schule schicken zu können, wenn dazu auch noch ein Wohngebiet in Ostheim realisiert werden soll?

Frau Müssigmann weist auf die demografische Entwicklung hin. Nach Aussage des Schulverwaltungsamtes können die ansässigen Grundschulen den Bedarf aus dem neuen Baugebiet aufnehmen.

Frau Heike Redweik erklärt, dass durch den Generationenwechsel, der in der Saarsiedlung stattfindet, schon heute die Parkplätze knapp sind und das neue Baugebiet die Parkplatzprobleme nur noch verschärfen würde. Man habe auf dem Alten Deutzer Postweg eine Frequenzmessung in den Stoßzeiten von 7.30 bis 9.00 Uhr durchführen lassen und dabei festgestellt, dass dort bis zu 630 Autos fahren. Zusätzlich zu dem bestehenden Verkehr würde etwa alle 5 Sekunden ein Auto aus dem Gebiet herausfahren. In Stoßzeiten fahren schon heute bis zu 630 Autos über den Alten Deutzer Postweg. Frau Redweik hat daher die Sorge, dass viele neue Anwohner ihr Auto im bestehenden Wohngebiet abstellen werden, um so schneller aus dem Wohngebiet herausfahren zu können.

Herr Harzendorf weist noch mal darauf hin, dass die Stadt sich ein Bild machen wird, wie das Parkverhalten dort heute aussieht und wie es sich mit dem neuem Baugebiet verändern wird. Im Falle, dass es zu unvorhergesehenen Entwicklungen kommt, wird die Stadt der Bezirksvertretung Maßnahmen zur Verbesserung vorschlagen. Die Stadt hat die Verkehrsmenge prognostiziert. Bei 640 Wohneinheiten werde es pro Tag 3.500 zusätzliche Fahrten und Wege geben, davon entfallen ca. 1.100 Fahrten auf PKW's. In Stoßzeiten, wie z. B. morgens, wären ca. 100 zusätzliche Fahrzeuge zu erwarten. Diese zusätzliche Menge wird der Alte Deutzer Postweg aufnehmen können.

Frau Heike Redweik erklärt, dass es nach Aussage des Gremiums eine Bahnanbindung mit Park and Ride Parkplätzen gibt, die aber aufgrund der jetzigen Situation ständig belegt und nicht ausreichend sind. Darüber hinaus sind die Bahnen an der Haltestelle in Ostheim morgens schon so voll, dass so gut wie keine weiteren Personen aufgenommen werden können, ohne die Frequenzen der Bahnlinie zu erhöhen. Würde man die Frequenzen der Bahn erhöhen, dann hätte das negative Auswirkungen auf den Verkehr an der Kreuzung Rösrather / Frankfurter Straße. Schon heute kommt es aufgrund der Linie 9 zu Verkehrsstauungen, die bis nach Porz führen.

Herr Harzendorf führt aus, dass aufgrund dieser bekannten Problematik das neue Wohngebiet an den Alten Deuter Postweg angeschlossen werden soll. Es müssen attraktive Rahmenbedingungen geschaffen werden. Zu den Frequenzen der Stadtbahn kann er keine Aussage machen, sondern diese Frage wäre noch mit der KVB zu klären.

Frau Heike Redweik fragt, wie denn die Rahmenbedingungen aussehen müssen, damit sie attraktiv sind?

Herr Harzendorf zählt die Rahmenbedingungen auf:

- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes
- Hol- und Bringdienst
- CarSharing-Model

Frau Heike Redweik findet den Hol- und Bringdienst eine schöne Idee, bezweifelt jedoch, dass die im sozialen Wohnungsbau angesiedelten Menschen, sich den Service aufgrund der Einkommenssituation leisten können. Des weiteren sollten die im neuen Baugebiet angesiedelten Senioren die Möglichkeit haben, wenigstens mit dem Bus zur Stadtbahn zu kommen, anstelle den weiten Weg laufen zu müssen.

Herr Harzendorf erklärt, wenn man eine bestehende Busverbindung über das neue Gebiet, wie z. B. über den Alten Deutzer Postweg leiten würde, dass es dann von großem Nachteil für die Menschen wäre, die nicht aus dem Gebiet kommen, da sie lange Umwege und Fahrzeiten in Kauf nehmen müssten. Die Attraktivität der gesamten Buslinie wäre dann in Frage gestellt. Sinnvoller wäre ein Anruf-Sammeltaxi.

Frau Heike Redweik: Heute fahren schon viele Autofahrer aufgrund der Stauproblematik auf der Frankfurter Straße durch die Siedlung, um den Stau zu umgehen. Wie wollen Sie dieses Problem zukünftig verhindern?

Herr Harzendorf weist darauf hin, dass der Stadt die Problematik bekannt ist. Die einzige Lösung wäre hier eine planfreie Führung der Straße oder der Stadtbahn. Diese Lösung wird jedoch nicht in Kürze umgesetzt werden können, weil diese Maßnahmen langfristige Planungen bedürfen.

2. **Herr Thilo Zwingelberg** zeigt Verständnis dafür, dass gebaut werden muss, jedoch nicht in dieser Größenordnung. Ein neues Baugebiet sollte sich an ein bestehendes Wohngebiet eingliedern und einfügen. Das ist bei dem geplanten Projekt nicht der Fall. Herr Zwingelberg fragt nach der geschätzten Einwohnerzahl und stellt die weitere Frage, warum die Wohngebiete immer an Ostheim angegliedert werden müssen. In 55 Bezirken würde die Einwohnerzahl zurück gehen, daher sollte man diesen Gebieten neue Wohngebiete anordnen.
Herr Thilo Zwingelberg hat bei der katholischen und bei der städtischen Grundschule angefragt und diese haben ihm bestätigt, dass die Schulen keine freien Plätze mehr haben. Die Situation hätte sich mittlerweile so zugespitzt, dass die Schüler nicht mehr gemeinsam auf den Schulhof können, weil kein Platz da ist.

Frau Müssigmann erklärt, dass bei 640 WE mit ca. 1.300 Bewohnern zu rechnen sei, die jedoch einem demografischen Wandel unterliegen und mit der Zeit zu einer Abnahme der Bewohner führen.

Herr Streitberger erklärt, dass man selbst bei gleichbleibender oder zurückgehender Einwohnerzahl neue Wohnungen brauche, denn es gäbe einen Trend zu kleineren Familien mit gleich bleibender Wohnfläche. Den Hinweis mit der Schulhofsituation nimmt die Stadt auf. Wenn sich abzeichnet, dass keine Kapazitäten da sind, dann muss man sie ausweiten. Eine weitere Grundschule ist in dem Baugebiet nicht vorgesehen, wird jedoch eingeplant, wenn sich herausstellen sollte, dass sie notwendig ist. Die Schule würde zu Lasten der Wohnbaufläche in das Plangebiet kommen und geht nicht zu Lasten der Frei- und Grünfläche. Er weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass man am Anfang der Planung steht und mit den ersten Konzepten auf die Bürgerinnen und Bürger zukommt.

Herr Thilo Zwingelberg fügt an, dass die Linie 9 bereits heute zu jeder Zeit voll ist und man hier beinahe Londoner U-Bahn-Verhältnisse hat. Darüber hinaus ist die Kreuzung Rösrather / Frankfurter Straße grundsätzlich voll, weil der Verkehr aus diversen Neubaugebieten, wie z. B. Vingst oder Gremberg-Hofen, über diesen Knotenpunkt müsse. Bei einer Erhöhung der Taktzeiten der Linie 9 oder zusätzlichem Verkehr durch ein weiteres Wohngebiet würde die Kreuzung komplett zusammenbrechen.

Herr Streitberger weist darauf hin, dass der Stadt die Problematik bekannt ist. Durch den Ausbau des Alten Deutzer Postweges kann ein Teil der Verkehrsteilnehmer den Knotenpunkt umfahren. Die Bürger haben die Problematik der Kreuzung Rösrather / Frankfurter Straße sehr anschaulich und eindrucksvoll dargestellt und die Stadt wird dieses Problems noch einmal sehr genau untersuchen, um weitere Lösungen auszuarbeiten.

Herr Thilo Zwingelberg bemerkt abschließend, dass die Pläne sehr großzügig und wunderschön gezeichnet sind, aber die Realität würde anders aussehen, siehe Madaus.

Herr Streitberger nimmt dazu Stellung. Die Architekten wollen ihr Projekt präsentieren und sind daher bemüht, ihre Präsentationen möglichst freundlich darzustellen. Herr Streitberger betont, dass die Darstellungen nicht gefälscht sind. Außerdem hätte man hier ein normales Wohngebiet mit einer sehr vernünftigen mittleren Wohndichte, in der nicht übermäßig hoch gebaut werden soll.

3. **Herr Günter Trützschler** vertritt die Bürgervereinigung Ostheim und begrüßt das Bauvorhaben, zumal man mit der GAG gute Erfahrungen gemacht habe. Allerdings wurden nicht alle Bedenken in der Bezirksvertretung und im Stadtentwicklungsausschuss hinreichend berücksichtigt. Die Bürgervereinigung Ostheim fordert dringend einen Verkehrsleitplan für das gesamte rechtsrheinische Gebiet und eine Entzerrung des Verkehrs am Knotenpunkt Rösrather / Frankfurter Straße. Das heißt Tieferlegung der Stadtbahn und Entzerrung des Verkehrs. Bei den 10.500 Einwohnern in Ostheim sollte auch an die Kinder gedacht werden, die in Ostheim aufgrund der jetzigen Situation nicht zur Schule gehen können und auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind. Die zu jeder Zeit überfüllte Stadtbahn ist nicht länger hinnehmbar. Die Stadt sollte sich ihrer Verantwortung stellen, die vorgenannten Überlegungen selbst aufnehmen und die Probleme nicht den sozialen Einrichtungen überlassen. Ostheim möchte einen grünen, lebenswerten und lebenswerten Stadtteil haben. Die Bürgervereinigung sichert der Stadt Ihre Unterstützung zu, bittet jedoch darum, die Fehler der Vergangenheit im Bereich der Stadtplanung nicht zu wiederholen.
4. **Herr Geismann** erklärt zunächst, dass eine Verkehrserschließung über den Alten Deutzer Postweg nicht sinnvoll ist, weil dort ein ständiger LKW-Verkehr, der auf das angrenzende Industriegebietes inkl. Müllentladestation zurückzuführen ist, bereits einen sicheren Fahrradverkehr verhindere. Die LKW's fahren sogar über die Bürgersteige. Die Straße und Brücke über die Autobahn sei zu schmal, um die Sicherheit für die Radfahrer zu gewährleisten.

Herr Streitberger äußert sich dazu. Der gesamte Fuß und Radweg entlang des Alten Deutzer Postweges soll in diesem Zusammenhang ausgebaut werden. Eine breitete Autobahnbrücke ist nicht geplant, sondern man versuche die dortige Situation mit einer ausreichenden Beschilderung und Markierung sicherer zu gestalten.

Herr Geismann gibt zu Bedenken, dass ein weiteres Wohngebiet zu einer zusätzlichen Feinstaubbelastung führt und bittet darum, in dem Plangebiet keine Festbrennstoffe zuzulassen.

Herr Müller nimmt dazu Stellung. Die GAG beabsichtigt dort einen Energiestandard auf dem Level von KfW 40 zu setzen. Das entspricht einem 4-Liter-Haus, also einem Jahresverbrauch von 4 Liter Öl pro qm Wohnfläche. Das ergibt bei einem Einfamilienhaus von 130 qm Wohnfläche einen Gesamtverbrauch von ca. 500 Liter Heizöl pro Jahr. Außerdem werde man zukunftssträchtige Energien einsetzen, wie z. B. Erdwärme oder Solarthermie. Darüber hinaus werde der Einsatz von Pellets oder Hackschnitzeln von der Bundesregierung gefördert, wobei auch hiermit eine geringe Feinstaubbelastung verbunden ist. Die GAG beabsichtige in jedem Fall den Energieverbrauch zu verringern.

Herr Geismann geht davon aus, dass aufgrund der neuen EnEV nur Passivhäuser zugelassen werden müssen.

Herr Müller weist darauf hin, dass man im Bauträgersgeschäft keine Passivhäuser festsetzen könne, weil diese an externe Bauträger vergeben werden. Im Geschosswohnungsbau wäre es möglich, weil der von der GAG verwirklicht wird.

Herr Geismann spricht die zusätzliche Lärmbelastung an, die aufgrund des neuen Wohngebietes verursacht werden. Der Dauerschallpegel, der durch Flug-, Autobahn- lärm und angesiedelter Industrie verursacht wird, liegt schon jetzt, einschließlich nachts, bei über 50 dB.

Herr Streitberger erklärt, dass die meisten Stadtteile Kölns von erheblichen Lärmbelastungen betroffen sind. Es gibt Karten in denen die Lärmbelastungen aufgeführt sind und es gibt so genannte Lärminderungspläne. Lärm ist ein Problem unserer Zeit und ist daher kein Grund der gegen ein Wohngebiet spricht. Herr Streitberger stimmt Herrn Geismann zu, dass es eine hohe Lärmvorbelastung vorhanden ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um eine wohnungsverträgliche Nutzung, die an sich nicht lärmrelevant ist. Die Verkehrsführung ist so geplant, dass die Nachbargebiete nicht tangiert werden. Ein zusätzlicher Lärmschutzwall ist nicht vorgesehen.

5. **Frau Monika Behrens** möchte wissen wie hoch der Anteil an öffentlich geförderten Wohneinheiten ist.

Herr Müller antwortet, dass von der Stadt Köln vorgegeben ist, in neu zu errichtenden Wohngebiete mindestens 25% der Wohnungen in den öffentlichen Wohnungsbau einfließen zu lassen. Bei insgesamt 700 Wohneinheiten wären das knapp 200 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, wobei diese in Einkommensgruppe A (Miete: € 5,10 pro qm Wohnfläche) und B (Miete: € 6,20 pro qm Wohnfläche) differenziert werden. Der Spielraum nach oben soll nicht ausgenutzt werden.

Frau Monika Behrens weist auf die Leitlinien der Stadt Köln hin, die unter anderem besagen, dass einkommensstarke Haushalte nachhaltig an die Stadt Köln gebunden werden sollen. Diese Leitlinie sieht Frau Behrens aufgrund der hohen Anzahl an geförderten Wohnungen nicht verwirklicht.

Herr Streitberger erklärt, dass das eines der Leitbilder wäre, aber eine weitere Leitlinie spräche für die Wohnungsversorgung breiterer Einkommensschichten. Das Planungsgebiet ist für die Zielgruppe der mittleren Einkommensschichten gedacht. Wichtig sei es den sozialen Wohnungsbau zu integrieren und die Menschen zusammenzuführen und keine sozialen Brennpunkte zu schaffen.

Frau Monika Behrens nennt eine weitere Leitlinien der Stadt Köln, die unter anderem besagt, dass die Stadt Köln die Vermeidung von sozialen und/oder ethnischen Segregationseffekten durch entsprechende Standortplanung vorhabe. In Vingst und in Ostheim gibt es bereits zwei soziale Brennpunkte. Frau Behrens befürchtet, dass mit diesem Bauvorhaben die Situation verschärft wird und sie sieht die Gefahr, dass das rechtsrheinische Gebiet stark abfällt. Nach ihrer persönlichen Erfahrung ist die Anzahl der Kinder in Ostheim ohne Migrationshintergrund sehr gering und die Stadt scheint nicht daran interessiert zu sein, ein sozial ausgewogenes Verhältnis zu schaffen. Die Stadt möchte daher bitte die Planung noch einmal überdenken. Frau Behrens gibt die Anregung die Freilandflächen nur zum Teil zu bebauen bzw. zum Teil stehen zu lassen. In ihren Augen ist die Planung keine architektonische Höchstleistung, welches ebenfalls zu den Leitbildern der Stadt Köln gehört. Frau Behrens ist der Meinung das weitere Sozialwohnungen in Ostheim nicht tragbar wären.

Herr Streitberger erklärt, dass es insgesamt zu wenig Bauflächen gibt und aus diesem Grund Baulandreserven erschlossen und genutzt werden. Das Argument, dass das rechts-

rheinische Gebiet stark abfallen würde, kann er nicht nachvollziehen, zumal 75% der Fläche in den frei finanzierten Wohnungsbau gehe und nur 25% in den sozialen Wohnungsbau. Man will eine hohe Konzentration des sozialen Wohnungsbau auf kleinen Flächen vermeiden und ein breites Spektrum an Wohnungen anbieten, wie z. B. im besagten Planungsgebiet. Im übrigen ist die Freifläche seit über 20 Jahren Bauland und daher keine echte Freifläche. Im Anschluss erklärt Herr Streitberger, dass der Soziale Wohnungsbau für die Stadt Köln schon bei 50% lag und mittlerweile nur noch bei 10% liegt.

Herr Kottmaier erläutert noch einmal ausführlich sein städtebauliches Konzept.

Frau Monika Behrens befürchtet, dass sich dieses Gebiet ebenso schlecht vermarkten lässt, wie das Projekt Merheimer Gärten.

Herr Streitberger erklärt, dass man in diesem Gebiet die Problempunkte, die beim Projekt Merheimer Gärten zu Vermarktungsschwierigkeiten geführt hatten, nicht übernommen habe und man mit einer guten Vermarktung rechne. Sollte das Konzept dennoch nicht aufgehen, dann müsse man auch hier nachträgliche Änderungen vornehmen. Auch in diesem Fall würden die Bürgerinnen und Bürger in einer Öffentlichkeitsbeteiligung befragt werden. Es ist ein Vermarktungszeitraum von 5 bis 10 Jahren vorgesehen.

6. **Herr Galahn** fragt, ob der kürzeste Weg zur Bahn, der jetzt noch ein Fußweg ist, in den nächsten Jahren in eine Durchgangsstraße ausgebaut werden soll?

Herr Streitberger verneint die Frage, da man Verbindungen zwischen den einzelnen Wohngebieten über Rad- und Fußwege schaffen will, jedoch nicht über Straßen. Er findet es bedauerlich, dass jeder erwarte mit seinem Auto überallhin fahren zu können, dieses Recht anderen aber nicht zugesteht.

Herr Galahn fragt, wie man den ruhenden Verkehr und den damit verbundenen Durchgangsverkehr verhindern will, der dadurch aufkommt, dass Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur neu geplanten Kita bringen. Er bittet noch einmal zu überdenken, ob es verkehrstechnisch nicht sinnvoller wäre, die Kita in der Mitte des Planungsgebietes, also zentral, anzuordnen.

Herr Harzendorf weist darauf hin, dass die Kita nur über den Alten Deutzer Postweg zu erreichen ist und der eine oder die andere sich daher die Anfahrt mit dem Auto überlegen wird. Der kürzeste Weg aus den angrenzenden Gebieten ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Herr Galahn weist, wie auch die Vorredner, auf das Problem Verkehrsknotenpunkt Rösrather / Frankfurter Straße hin und fügt ergänzend hinzu, dass die meisten Personen ihre Einkäufe mit dem Auto im Einkaufszentrum Ostheim erledigen und daher über die Kreuzung müssten. Ein weiteres Anliegen von Herrn Galahn ist der Soziale Wohnungsbau. Seiner Ansicht nach trägt Ostheim bereits sein Quantum an Sozialwohnungen und Ostheim wäre bereits ein Kippviertel, ein Viertel, das in die soziale Armut abkippt. Jede weitere Sozialwohnung wird daher die Situation im Viertel (sozialer Brennpunkt) verschärfen und er erwartet, dass etwas in die andere Richtung getan wird. Er bittet die Stadt darum, sich dieses Problems ernsthaft anzunehmen.

Herr Streitberger antwortet in Bezug auf den Standort der Kindertagesstätte, dass darüber in Planungsbesprechungen schon mehrfach diskutiert wurde und der jetzige Standort deshalb ausgewählt wurde, weil die Kinder aus beiden Vierteln (Saarviertel und Planungsviertel) die Kita zu Fuß erreichen könnten. Herr Streitberger betont, dass über die Sorgen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus gesprochen werden soll. Man ist zuversichtlich mit der GAG einen erfahrenen Partner in Bezug auf den Sozialen Wohnungsbau gefunden zu haben, um ein gutes Ergebnis zu erzielen.

7. **Herr Volker Damm** vertritt die Bürgerinitiative Ostheim und ist erstaunt, dass die heute angesprochenen Probleme nicht im Vorfeld geklärt werden konnten, da diese doch lange bekannt seien, zumal auch Herr Damm seit einem 1 Jahr mit Herrn Streitberger im Kontakt stehe. Herr Damm ist verärgert, dass ein Bauvorhaben geplant wurde, ohne wichtige Eckpunkte, wie Verkehr, Schule etc. geklärt zu haben. Das Viertel Ostheim wird mit weiteren 1.800 Bewohner, also 20% belastet und der Hinweis des Podiums, dass in Spitzenzeiten nur mit 100 zusätzlichen Autos zu rechnen sei, ist in seinen Augen absurd. Er möchte wissen, wie viel Bewegungen pro Tag in das Gebiet herein und heraus führen.

Herr Streitberger bestätigt, dass er mehrfach zu den Problemen angeschrieben wurde. Diese Anfragen wurden schriftlich beantwortet. In diesem Zusammenhang habe Herr Streitberger auch darauf hingewiesen, dass es ein geordnetes Beteiligungsverfahren gibt, welches gerade beginnt und noch nicht abgeschlossen ist. In diesem geordneten Beteiligungsverfahren werden alle Hinweise, Anregungen und Bedenken aufgenommen und intensiv geprüft. Anschließend werden die Punkte gegeneinander und untereinander abgewogen. Nachdem der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung vom 23.10.2008 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes beschlossen hatte, ist umgehend die frühzeitige Öffentlichbeteiligung veranlasst worden. Aus diesem Grunde können noch nicht alle Probleme geklärt sein. Die hier angesprochenen Fragen zu Schule und Verkehr wurden alle geprüft, jedoch noch nicht abschließend geprüft. Die Stadt rechnet mit ca. 1.300 bis 1.500 neuen Bewohnern, die nach den bisherigen Erkenntnissen eine zusätzliche Schule nicht erforderlich machen.

Herr Harzendorf nennt in Bezug auf den Verkehr noch einmal die Zahlen, die er bereits unter Punkt 1 (Frau Redweik) genannt hatte.

Herr Volker Damm möchte wissen, wie viel Fußgängerverkehr den Anwohnern an der Konstanzer Straße (Straße, die zum neuen Baugebiet führt) durch das Bauvorhaben zugemutet wird. Ist der Stadt bewusst, dass ein Großteil der 1.500 Neuanwohner täglich als Fußgänger die Konstanzer Straße nutzen werden? In diesem Zusammenhang weist Herr Damm darauf hin, dass diese Fußgänger Müll hinterlassen und die Stadt Müllentsorgungsmöglichkeiten an der Konstanzer Straße einplanen solle.

Herr Streitberger verdeutlicht noch einmal die Planung und das dichte Netz an Fuß- und Radwegen, die eine Verteilung des Fußgängerverkehrs möglich machen.

Herr Volker Damm befürchtet, dass die heute aufgezählten Probleme zum Teil auch aus finanziellen Gründen nicht gelöst werden und die Bürgerinnen und Bürger mit Ihren Sorgen alleine gelassen werden. Die Stadt wird an etlichen Stellen nachbessern müssen. Herr Damm betont, dass die Bürgerinitiative Ostheim sich nicht gegen das Bauen des betreffenden Plangebiet stellt, sondern über die Projektgröße und Art besorgt ist, da viele zusätzliche Probleme auf die jetzigen und neuen Bewohner zukommen werden. Die Stadt möchte daher bitte eine Alternativplanung entwickeln und ggf. auch die Verträge ändern. In seinen Augen ist die Bürgerbeteiligung zweifelhaft, weil die Dinge längst fest stehen und nicht mehr geändert werden.

Herr Streitberger erklärt, dass die Verträge nicht geändert werden können. Er stellt allerdings in Aussicht, dass die Stadt sich mit den vorgetragenen Einwänden ernsthaft auseinander setzen werde. Es zeigt sich regelmäßig in solchen Verfahren, dass Planungskonzepte geändert werden, was Herr Damm sicherlich auch bei der nächsten Versammlung feststellen kann. Eine Nichtbebauung des Areals muss Herr Streitberger ausschließen.

8. **Herr Leifeld** äußert, dass die Einkaufsmöglichkeiten sehr beschränkt sind. Es gibt nur einen REWE- und einen LIDL-Markt. Bei der Post und der Sparkasse müsse man

ständig in der Schlange stehen. Die Stadt möchte sich bitte Gedanken machen, wie das Problem gelöst werden kann.

Frau Müssigmann stimmt Herrn Leitfeld zu und erklärt, dass der Einzugsbereich und die Einwohnerzahl für ein Einkaufszentrum in Ostheim bislang zu klein ist, um tragfähig zu sein. Dieses neue Baugebiet sollte man daher als Chance zur Ansiedlung weiterer Einkaufsmöglichkeiten sehen.

9. **Herr Shahin Parvanek** spricht die Kriminalität an. Er gibt zu Bedenken, dass zusätzliche Anwohner die Kriminalität erhöhen. Der angrenzende Wald würde die Kriminalität fördern. Auch er weist auf die mehrfach angesprochene Problematik der überfüllten öffentlichen Verkehrsmittel hin. Das ganze Konzept zeige eine große Anzahl von Lücken. Er merkt an, dass zunächst der Bauverkehr das Gebiet belasten werde, bevor überhaupt ein ausreichendes Straßen- und Wegenetz fertig gestellt sei. Der jetzt noch gewährte Frieden im Saargebiet werde mit der Bebauung der Freifläche erheblich gestört. Die Angliederung des Planungsgebietes führt zu einer Wertminderung der angrenzenden Bestandsbauten. Der Mensch sei so veranlagt, dass er den bequemsten und kürzesten Weg gehe und daher würde auch ein großes Fuß- und Radwegnetz den Verkehr nicht entzerren. Könne man die Bebauungsfläche nicht sinnvoller nutzen, um z. B. Sportanlagen zu errichten, um die Jugendlichen von der Straße zu holen, die aus Langeweile kriminell werden. Seiner Ansicht nach solle das gesamte Konzept noch einmal überdacht und verkleinert werden.

Herr Harzendorf erklärt, dass man sich der Fragestellung intensiv annehmen werde. In Ausnahmefällen gebe es Möglichkeiten, die Erschließung zu öffnen. Die Stadt Köln wird die dafür notwendigen Vorkehrungen treffen.

10. **Herr Klaus Hertling** ist für eine Bebauung des Geländes, allerdings nicht in der vorgestellten Form. Nach seinen Informationen wäre in der Konstanzer Straße täglich mit 5.000 Fußgängerbewegungen zu rechnen, zu dass man in Stoßzeiten Zustände hätte wie auf der Hohe Straße. Er stellt fest, dass Kita und Parkplätze in einer Sackgasse geplant wurden und der damit verbundene Verkehr in der Sackgasse wenden müsse. Er stellt die Frage, wie die Anwohner unter diesen Bedingungen aus der Straße kommen sollen. Seiner Meinung nach sollte sowohl die Kita als auch der Geschosswohnungsbau ins Zentrum angegliedert werden. Er bemängelt die Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,3. Herr Hertling möchte wissen, wie sich die Luftqualität verändert, wenn die jetzige „Luftschleuse“ bebaut wird.

Herr Streitberger stimmt zu, dass die Erschließung problematisch ist und weist noch einmal auf die Lösung für Notfälle des Herrn Harzendorf hin. Sollte der dringende Wunsch bestehen, den Standort der Kita in das Zentrum zu verlegen, dann wird die Stadt diesen Wunsch überdenken. Die GRZ und GFZ ist im üblichen Rahmen und führe zu keiner Überbeanspruchung des Areals. Man wird über eine Verminderung der Anzahl der Wohneinheiten der Reihenhaushöfe von 20 auf 18 noch einmal diskutieren müssen. Die Luftqualität muss untersucht werden. Herr Streitberger muss jedoch anmerken, dass sie bei der ursprünglich geplanten Bebauung, wie z. B. mit einem Krankenhaus, erheblich schlechter wäre, weil man dann wesentlich höher und dichter baut.

Herr Klaus Hertling ist der Ansicht, dass der alte Vertrag wesentlich schlechter aussieht als der neue und dass er zu Lasten der Steuerzahler gehe. Er nennt Zahlen.

Herr Streitberger kennt weder den Vertrag noch die Konditionen und kann sich daher nicht dazu äußern. Er merkt an, dass man bei einem über Jahre ungenutzten Bauland auch Scha-

den von der Stadt abwendet und es daher eine richtige Entscheidung des Rates war, den Vertrag neu zu verhandeln um diese Flächen nutzen zu können.

Herr Klaus Hertling bezweifelt die Wirtschaftlichkeit des Projektes und hat dazu eigene Berechnungen angestellt. Er fragt, warum man vor Jahren bzw. in 1992 nicht bereits mit einer Teilbebauung begonnen hätte, damals habe man die Möglichkeit gehabt.

Herr Streitberger weist noch mal darauf hin, dass er den Vertrag und die Konditionen nicht kennt. Die Frage zur Teilbebauung in 1992 müsse man nach halten und in der Bezirksvertretung stellen.

Herr Klaus Hertling fragt, warum hat man den Vingster Ring in Richtung Poll und damit auch das ganze Gebiet um Ostheim herum nicht entlastet (Porzer Ringstraße)? Er befürchtet, dass Ostheim langfristig im Verkehr erstickt.

Herr Streitberger erklärt, dass man sich aufgrund einer Verkehrsuntersuchung gegen diesen Schritt entschieden habe, weil die Öffnung der Porzer Ringstraße zu eine Entlastung der A4 führen würde.

11. Frau Irmgard Aboudan möchte geklärt habe, ob mit einer 5-geschossigen Bebauung definitiv nicht mehr zu rechnen sei.

Frau Müssigmann antwortet darauf, dass das Konzept zunächst eine 5-geschossige Bebauung vorsah, aber die politischen Gremien, wie z. B. der Stadtentwicklungsausschuss, sich dagegen ausgesprochen hätten.

Herr Streitberger ergänzt, dass sich der Rat den Satzungsbeschluss vorbehalten habe, aber man darf davon ausgehen, dass wenn die Politik im Stadtentwicklungsausschuss eine 5-geschossige Bebauung ablehnt, dann anschließend im Rat keine 5 Geschosse beschlossen werde.

Herr Kottmaier möchte richtig stellen, dass aus architektonischen Gründen im ersten Konzept nur zwei Gebäudeteile ein Geschoss mehr hatten, bei einer Fläche von jeweils 12 x 12 Metern.

12. Herr Bruno Stübben stellt die Frage, wer die Sanierungskosten für den Boden des Tontaubenschießstandes trägt (Bleikugeln).

Frau Müssigmann kann diese Frage ad hoc nicht beantworten und die Frage wird zu Protokoll genommen. Der Vertrag mit dem Tontaubenschießstand ist gekündigt, allerdings ist Frau Müssigmann nicht bekannt, bis wann das Gebäude geräumt werden muss. Sie wird auch dieser Frage nachgehen.

Herr Dohm bedankt sich bei den Bürgerinnen, Bürgern und den Podiumsteilnehmern für die rege Teilnahme an der Bürgerbeteiligung und schließt die Veranstaltung.

gez. Winfried Dohm

Dohm

(Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Kalk)

gez. Irina Elbert

Elbert

(Schriftführerin)



**Geschäftsführung
Bezirksvertretung 8 (Kalk)**

Ansprechpartner: Herr Menne

Telefon: (0221) 221-98313
Fax : (0221) 221-98347
E-Mail: dieter.menne@stadt-koeln.de

Datum: 29.04.2009

Auszug

aus dem Beschlussprotokoll der 37. Sitzung der Bezirksvertretung Kalk vom 22.01.2009

**8.1.2 Städtebauliches Planungskonzept "Waldbadviertel in Köln-Ostheim"
hier: Stellungnahme der Bezirksvertretung Kalk zur frühzeitigen Öffentlich-
keitsbeteiligung
5909/2009**

Beschluss:

1. Die Bezirksvertretung nimmt die Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept „Waldbadviertel in Köln-Ostheim“ und die hierzu eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis.
2. Die Bezirksvertretung bekräftigt ihren Beschluss vom 18.09.2008, TOP 8.2.1, und die dort gemachten Anregungen und Hinweise.
3. Die Bezirksvertretung beauftragt die Verwaltung, die Anregungen und Einwendungen der Bürgerinnen und Bürger und der Bezirksvertretung Kalk sorgfältig im Rahmen der Abwägung zu prüfen und den zuständigen Gremien eine Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsempfehlung hierzu vorzulegen.

Abstimmungsergebnisse:

Punkt 1:
Einstimmig zugestimmt.

Punkt 2:
Mehrheitlich gegen die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und den Einzelvertreter Kirchner (NPD) zugestimmt.

Punkt 3:
Mehrheitlich gegen den Einzelvertreter Kirchner (NPD) zugestimmt.

ANLAGE 6

ZUSAMMENSTELLUNG ERGEBNISSE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Aus dem bisherigen Verfahren ergeben sich folgende Anforderungen an die weitere Planung

	BV 8/StEA	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Städtebau	- Durchgehend soll eine zwei bis maximal dreigeschossige Bebauung (jeweils plus Dachgeschoss) zulässig sein. Auf die Errichtung der „torartigen“ fünfgeschossigen Gebäude im Süden soll verzichtet werden.	- Reduzierung der Geschossigkeit auf maximal zwei bis drei Geschosse - Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten, Schwerpunkt auf 1- und 2-Familienhäusern - Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) - Monotoner Städtebau („phantasielose Kasernenarchitektur“, „kein Wohnghetto auf architektonisch niedrigem Niveau“, „Schlafstadt“, „Trabantenstadt“, „Einfallloser Entwurf“) - Fehlende städtebauliche Alternativen - negatives Beispiel Merheimer Gärten - Grundstücksgößen - Einhaltung des im BP 72439/05 festgesetzten Baufeldes - fehlende Eingliederung in den Stadtteil - Ziel sollte ein grüner, lebens- und lebenswerter Stadtteil sein
Infrastruktur	- Prüfung, ob die geplante Kindertagesstätte, die auch der Versorgung des übrigen Ostheimer Gebietes dienen soll, nach Nordosten verschoben werden kann. - Aussagen, inwieweit bzw. durch welche Maßnahmen die Versorgung des neu zu errichtenden Wohngebietes mit Sozial- und Bildungseinrichtungen gesichert werden kann (Kindertagesstätten, Grundschule) - Im Zentrum des Planungsgebietes sollen Einzelhandel zur Nahversorgung, Arztpraxen und Gastronomie zulässig sein. Die Verwaltung soll darüber hinaus darlegen, ob die Infrastruktur der Stadtteile Ostheim und Vingst (Ärzte, Einzelhandel) die Versorgung der zusätzlichen Einwohner gewährleisten kann und welche Maßnahmen ggf. ergriffen werden müssen. - Im Planungsgebiet müssen ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder aller Altersgruppen nachgewiesen werden. - Die Vorhabenträger, insbesondere die Sozialimmobilien, werden gebeten, im Planungsgebiet einen Gemeinschaftsraum vorzusehen, der für die Bewohner der neuen Siedlung aber auch für bestehende Ostheimer Vereine und Initiativen nutzbar ist.	- Standort der Kindertagesstätte: zentral im Neubau um Verkehrsbelastungen im Saarviertel zu reduzieren - Vorhandene Schulkapazitäten reichen nicht aus. - Keine dem Zuwachs an Einwohnern entsprechende Einzelhandels- und Dienstleistungsinfrastruktur in Ostheim vorhanden, Einrichtungen bereits jetzt überlastet.
Erschließung	- MIV-Erschließung soll über die Straße Alter Deutzer Postweg erfolgen. - Prüfung einer weiteren Anbindung an das	- Unzureichendes Verkehrskonzept, es

Umwelt

überörtliche Straßennetz. Eine zusätzliche Erschließung über die Frankfurter Straße bzw. aus dem Wohngebiet des so genannten „Saarviertels“ wird ausdrücklich abgelehnt.

- Ausbau Alter Deutzer Postweg, so dass er die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann. Integration eines Radwegs und der geplanten Nutzung der Straße als Umgehungsstraße für Ostheim.
- Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass ein großer Teil des Autoverkehrs über den Vingster Ring abgeführt werden kann und insbesondere nicht den Kreuzungsbereich Frankfurter Straße/Ostheimer Straße/Rösrather Straße zusätzlich belastet.
- Der Knotenpunkt Ostheim ist in Spitzenzeiten des Berufsverkehrs bereits jetzt an den Grenzen der Leistungsfähigkeit angekommen. Die Stadtbahnlinie 9 und die Buslinien können mit den bestehenden Kapazitäten keine weiteren nennenswerten Fahrgastzuwächse mehr bewältigen. Hier sind zusätzliche Kapazitäten und ein kürzerer Fahrtakt vorzunehmen.
- Ferner wird die Verwaltung aufgefordert, im Rahmen einer großräumigeren Betrachtung die Verkehrssituation im weiteren Umfeld darzustellen. Hier ist insbesondere die Situation an der Kreuzung Frankfurter Straße/Ostheimer Straße/Rösrather Straße und der dort ebenerdig kreuzenden Linie 9 zu betrachten.
- Die nordöstlich zum Ostheimer Zentrum führende Wegeverbindung in Richtung Lörracher Straße soll für motorisierte Fahrzeuge nicht befahrbar sein. Durch eine geeignete Ausgestaltung in Zusammenarbeit mit der Polizei muss sichergestellt werden, dass die Verbindung durch den rund 100 m breiten Grünstreifen auch bei Dunkelheit nicht als Angstraum empfunden wird. Der Weg ist ausreichend zu beleuchten. Das gleiche gilt ebenfalls für die Wegeverbindung im südöstlichen Teil aus dem Planungsgebiet in Richtung Saarbrücker Straße.
- Der vorgesehene Stellplatzschlüssel, der derzeit nur einen Stellplatz pro Hauseinheit vorsieht, muss realitätsnäher gestaltet werden. Es sind außerdem eine ausreichende Zahl öffentlicher Stellplätze auszuweisen.
- Es soll dargestellt werden, ob die Siedlung als beispielhaftes Projekt für soziales und ökologisches Bauen errichtet werden kann. Zu prüfen ist, ob beispielsweise Solarenergie (Solardächer), Fotovoltaik, Erdwärme, Wasserpumpen und andere moderne Energienutzungen eingesetzt werden können.

werden v.a. zunehmende Belastungen des Saarviertels durch fließenden und ruhenden Verkehr befürchtet

- Ertüchtigung des Alten Deutzer Postwegs
- Knoten Ostheim zurzeit akut überlastet
- unzureichende ÖPNV-Anbindung und Überlastung der bestehenden Stadtbahnlinie
- Verkehrsleitplan für Ostheim ist erforderlich
- Energiekonzeption erforderlich
- zunehmende Lärmbelastung
- Reduzierung von Frischluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebieten
- Sanierung des Schießstandes
- Verbot von Festbrennstoffheizanlagen um Feinstaubbelastung nicht zu erhöhen
- keine Reduzierung von Freiraum und

Sozialstruktur

- Kritische Überprüfung v.a. des Geschosswohnungsbaus hinsichtlich Anzahl der Wohneinheiten und vorgesehener Standorte.
- Es ist zu prüfen, inwieweit im Umfeld der Rad- und Fußwege insbesondere im nordöstlichen Bereich eine Einfamilien – oder Zweifamilienhausbebauung möglich ist, um die soziale Kontrolle zu verstärken.
- Die neue Siedlung soll für Bürgerinnen und Bürger aller Einkommensschichten attraktiv sein. Es wird daher begrüßt, dass vom Vorhabenträger neben Einfamilienhäusern und freifinanziertem Geschosswohnungsbau auch ein Anteil geförderter Wohnungsbau vorgesehen ist. Der Ratsbeschluss vom 13.12.2007 ist zu beachten. Wohnungspolitisches Ziel ist eine soziale Mischung der Quartiere. Der Vorhabenträger ist daher in der Verantwortung, durch eine verantwortliche Belegungspolitik dafür Sorge zu tragen, dass eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur in der neuen Siedlung entsteht und dauerhaft erhalten bleibt.
- Von den Sozialeinrichtungen werden zukunftsorientierte Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen und Angebote für betreutes Wohnen sowie Wohnen im Alter und ein Wohnprojekt für Frauen erwartet.

Grünverbindungen

- weiterer sozialer Wohnungsbau in Ostheim nicht tragbar
- Ghettobildung durch eine schlechte Anbindung an den bestehenden Stadtteil und sozialen Wohnungsbau
- steigende Segregation
- wachsender sozialer Brennpunkt Ostheim
- Fehlende Bedarfsprüfung, unzureichende Definition der Zielgruppe

ANLAGE 7

Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der Bezirksvertretung Kalk (BV 8) vom 22.01.2009 (siehe Anlage 5) - *[Originaltext der Beschlussfassung]*

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (Versammlung) fand am 01.12.2008 statt. Dabei wurde das städtebauliche Planungskonzept vorgestellt. Außerdem wurden die Änderungswünsche der Bezirksvertretung Kalk aus der Sitzung vom 18.09.2008 und des Stadtentwicklungsausschusses am 23.10.2008 dargestellt. Die Niederschrift der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist beigelegt (Anlage 4). Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 156 schriftliche Stellungnahmen beim Bezirksbürgermeister Kalk ein. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind inhaltlich weitgehend deckungsgleich mit den Änderungswünschen der Bezirksvertretung Kalk und des Stadtentwicklungsausschusses (s. Anlage 6).

Die Bezirksvertretung Kalk hat über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 22.01.2009 beraten und 17 Maßgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen:

- 1. Im Planungsgebiet soll durchgehend eine zwei bis maximal dreigeschossige Bebauung (jeweils plus Dachgeschoss) zulässig sein. Auf die Errichtung der „torartigen“ fünfgeschossigen Gebäude im Süden soll verzichtet werden.**

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe zu folgen.

- 2. Die verkehrsmäßige Erschließung für den Individualverkehr (Auto- und Zulieferverkehr) soll über die Straße Alter Deutzer Postweg erfolgen.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus planerischer Sicht wäre eine direkte Anbindung an das Straßennetz im Bestand (sog. Saarviertel) wünschenswert, um die auch in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kritisierte fehlende Eingliederung in den Stadtteil zu verhindern. Die im Rahmen der politischen Beratung und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Bedenken zu einer solchen Anbindung werden berücksichtigt.

Eine Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz für den Kraftfahrzeugverkehr nur über eine Stichstraße zum Alten Deutzer Postweg ist aber aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten (ca. 640) und der Lage im Stadtraum kritisch zu beurteilen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ist zu prüfen, inwieweit eine zweite Anbindung zumindest als Notüberlauf erforderlich ist, um die Erschließung des Gebietes sicherzustellen. (s. 3.)

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe zu folgen.

3. **Eine weitere Anbindung an das überörtliche Straßennetz soll von der Verwaltung geprüft werden. Eine zusätzliche Erschließung über die Frankfurter Straße bzw. aus dem Wohngebiet des so genannten „Saarviertels“ wird ausdrücklich abgelehnt.**

Stellungnahme der Verwaltung:
siehe 2.

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe zu folgen.

4. **Die Straße Alter Deutzer Postweg muss so ausgebaut werden, dass sie die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann. Im Rahmen des Ausbaus sind auch ein Radweg und die geplante Nutzung der Straße als Umgehungsstraße für Ostheim zu berücksichtigen.**

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Alte Deutzer Postweg ist Bestandteil der überörtlichen Radverkehrskonzeption (NRW-Veloroute). In Verbindung mit der aufgrund des Baugebietes zu erwartenden Verkehrszunahme ist ein entsprechender Ausbau vorzusehen. Die planerischen Anforderungen werden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung näher ermittelt.

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe zu folgen.

5. **Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass ein großer Teil des Autoverkehrs über den Vingster Ring abgeführt werden kann und insbesondere nicht den Kreuzungsbereich Frankfurter Straße/Ostheimer Straße/Rösrather Straße zusätzlich belastet.**

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Fragestellung wird im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geprüft und geeignete Maßnahmen zur Bewältigung zwischen Verwaltung und dem beauftragten Ingenieurbüro abgestimmt.

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe zu folgen.

6. **Der Knotenpunkt Ostheim ist in Spitzenzeiten des Berufsverkehrs bereits jetzt an den Grenzen der Leistungsfähigkeit angekommen. Sowohl die Stadtbahnlinie 9 als auch die diversen Buslinien können mit den bestehenden Kapazitäten keine weiteren nennenswerten Fahrgastzuwächse mehr bewältigen. Hier sind somit zusätzliche Kapazitäten und ein kürzerer Fahrtakt vorzunehmen.**

Stellungnahme der Verwaltung:
Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ist diese Fragestellung zu prüfen und sind Verbesserungsvorschläge zu unterbreiten. Grundsätzlich kann die bestehende Problematik aber nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abschließend bewältigt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe teilweise im Rahmen der Möglichkeiten eines Bebauungsplanverfahrens zu folgen.

- 7. Ferner wird die Verwaltung aufgefordert, im Rahmen einer großräumigeren Betrachtung die Verkehrssituation im weiteren Umfeld darzustellen. Hier ist insbesondere die Situation an der Kreuzung Frankfurter Straße/Ostheimer Straße/Rösrather Straße und der dort ebenerdig kreuzenden Linie 9 zu betrachten.**

Stellungnahme der Verwaltung

In den Untersuchungsauftrag und -raum des Verkehrsgutachtens ist die Kreuzung Frankfurter Straße/Ostheimer Straße/Rösrather Straße mit der dort verkehrenden Stadtbahn-Linie 9 einbezogen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe zu folgen.

- 8. Die nordöstlich zum Ostheimer Zentrum führende Wegeverbindung in Richtung Lörracher Straße soll für motorisierte Fahrzeuge nicht befahrbar sein. Durch eine geeignete Ausgestaltung in Zusammenarbeit mit der Polizei muss sichergestellt werden, dass die Verbindung durch den rund 100 m breiten Grünstreifen auch bei Dunkelheit nicht als Angstraum empfunden wird. Der Weg ist ausreichend zu beleuchten. Das gleiche gilt ebenfalls für die Wegeverbindung im südöstlichen Teil aus dem Planungsgebiet in Richtung Saarbrücker Straße.**

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Festlegung des Bereichs als Standort für die notwendige vierzügige Kindertagesstätte (s. 11.) und eine aufgrund des bestehenden Bedarfs nachzuweisende Jugendeinrichtung wird dieser Bereich städtebaulich gefasst und stärker in die öffentliche Wahrnehmung gerückt. Die als „Angstraum“ wahrgenommene Zäsur zwischen Bestand und Neubau ergibt sich aus dem von Politik und Öffentlichkeit geforderten Verzicht auf eine Erschließung von der Lörracher Straße (s. 2., 3.). Die Wegeverbindung zur Lörracher Straße ist im Rahmen des Freiraumkonzeptes so großzügig und klar zu gestalten, dass auch ohne eine Nutzung als Erschließungsstraße ein eindeutiger Zusammenhang zwischen Bestand und Neubau hergestellt wird. Die Wegeführung und Bebauung im südöstlichen Plangebiet ist städtebaulich und freiraumplanerisch anzupassen, um die Wegeverbindung stärker hervorzuheben und eine direktere Anbindung an die Saarstraße zu erreichen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe zu folgen.

- 9. Die vorgesehene Wohnbebauung, insbesondere der Geschosswohnungsbau, ist, sowohl was die Anzahl der Wohneinheiten als auch die vorgesehenen Standorte angeht, kritisch zu überprüfen. Es ist zu prüfen, inwieweit im Umfeld der Rad- und Fußwege insbesondere im nordöstlichen Bereich eine Einfamilien – oder Zweifamilienhausbebauung möglich ist, um die soziale Kontrolle zu verstärken.
Die neue Siedlung soll für Bürgerinnen und Bürger aller Einkommens-**

schichten attraktiv sein. Es wird daher begrüßt, dass vom Vorhabenträger neben Einfamilienhäusern und freifinanziertem Geschosswohnungsbau auch ein Anteil geförderter Wohnungsbau vorgesehen ist. Der Ratsbeschluss vom 13.12.2007 ist zu beachten. Wohnungspolitisches Ziel ist eine soziale Mischung der Quartiere. Der Vorhabenträger ist daher in der Verantwortung, durch eine verantwortliche Belegungspolitik dafür Sorge zu tragen, dass eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur in der neuen Siedlung entsteht und dauerhaft erhalten bleibt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die städtebauliche Planung wird zurzeit aufgrund der Maßgaben der BV 8 und der Stellungnahmen der Öffentlichkeit überarbeitet. Die Anzahl der Wohneinheiten ist durch die Rahmenbedingungen des Erbbaurechtsvertrages festgelegt und stellt ein für den Standort und die Art der Nutzung städtebaulich angemessenes Maß der Nutzung dar. Insgesamt bleibt das Maß der Nutzung hinter dem des rechtskräftigen Bebauungsplans zurück. Ziel der städtebaulichen Planung ist, unter besonderer Berücksichtigung von 11., ein robustes städtebauliches Konzept mit einer hohen Qualität des öffentlichen Raumes und der Freiraumgestaltung zu erreichen, welches Grundlage für den Bebauungsplanentwurf wird. Der Vorhabenträger wird den Geschosswohnungsbau und voraussichtlich einen Teil der Einfamilienhäuser errichten. Der Großteil des Einfamilienhausbaus soll von unterschiedlichen Investoren realisiert werden. Die Belegungspolitik des Geschosswohnungsbaus wird maßgeblich durch den Investor GAG Immobilien AG gesteuert. Gemeinsam mit dem Vorhabenträger GAG Immobilien AG wird die Verwaltung ein besonderes Augenmerk auf eine ausgewogene Mischung legen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe zu folgen.

10. Von den Sozialeinrichtungen erwarten wir als Schwerpunkte ihrer Bauten, dass diese zukunftsorientierte Wohnformen wie z.B. Mehrgenerationenwohnen und Angebote für betreutes Wohnen sowie Wohnen im Alter und ein Wohnprojekt für Frauen umfassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ansiedlung von Sozialeinrichtungen wird begrüßt. Zurzeit laufen Verhandlungen mit unterschiedlichen Interessenten für die insgesamt circa 8000 m², welche für entsprechende Einrichtungen vorgesehen sind.

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe zu folgen.

11. Es soll dargestellt werden, ob die Siedlung als beispielhaftes Projekt für soziales und ökologisches Bauen errichtet werden kann. Zu prüfen ist, ob beispielsweise Solarenergie (Solardächer), Fotovoltaik, Erdwärme, Wärmepumpen und andere moderne Energienutzungen eingesetzt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Möglichkeiten einer solarenergetischen Optimierung des Vorhabens wurden durch einen Fachgutachter geprüft und ein hohes Potential ermittelt. Der städtebauli-

che Entwurf wird gemeinsam mit dem Vorhabenträger mit dem Ziel einer möglichst hohen Nutzung der Sonnenenergie weiterentwickelt. Parallel dazu werden durch den Vorhabenträger weitere Maßnahmen der ökologischen Verbesserung geprüft.

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe zu folgen.

- 12. Der vorgesehene Stellplatzschlüssel, der derzeit nur einen Stellplatz pro Hauseinheit vorsieht, muss realitätsnäher gestaltet werden. Es sind außerdem eine ausreichende Zahl öffentlicher Stellplätze auszuweisen.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Stellplatzkonzept wird im Rahmen der Verkehrsuntersuchung und von der Verwaltung geprüft. Ziel der Verwaltung ist die Verkehrsvermeidung. Es sind deshalb auch Stellplätze für Car-Sharing vorzusehen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe teilweise zu folgen.

- 13. Es soll geprüft werden, ob die geplante Kindertagesstätte, die auch der Versorgung des übrigen Ostheimer Gebietes dienen soll, nach Nordosten verschoben werden kann.**

Stellungnahme der Verwaltung

Städtebaulich ist die Lage der Kindertagesstätte als Verknüpfung zwischen Bestand und Neubau sinnvoll. Im Zuge der städtebaulichen Planung soll dieser Standort weiter entwickelt werden und wenn möglich um eine notwendige Jugendeinrichtung ergänzt werden. (s. 8)

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe zu folgen.

- 14. Wir erwarten von der Verwaltung Aussagen, inwieweit bzw. durch welche Maßnahmen die Versorgung des neu zu errichtenden Wohngebietes mit Sozial- und Bildungseinrichtungen gesichert werden kann (Kindertagesstätten, Grundschule).**

Stellungnahme der Verwaltung

Die Versorgung mit Kindergartenplätzen im Stadtteil liegt aktuell bei 11,4 Prozent für Kinder unter 3 Jahren und 71,8 Prozent für Kinder mit Rechtsanspruch. Diese Quoten entsprechen einem Fehlbedarf von 98 Plätzen bei den Kindern U3 und 109 Plätzen bei den Kindern mit Rechtsanspruch.

Nun wird die anspruchsberechtigte Zahl der Kinder über 3 Jahren im Laufe der kommenden 6 Jahre durch das Vorziehen des Einschulungsalters sukzessive sinken und die Einwohnerprognose des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik sieht ebenfalls ein leichtes Absinken der Kinderzahlen in den kommenden Jahren. Allerdings wird diese Veränderung der Kinderzahlen insgesamt nicht ausreichen, um den jetzt schon bestehenden Fehlbedarf sowie die durch die Neubauten hinzukommenden Platzbedarfe zu decken. Insbesondere bei den Plätzen für Kinder U3 besteht ein zu hohes Defizit.

Durch den vorgesehenen Neubau einer viergruppigen Kindertagesstätte wird der zu erwartende Bedarf gedeckt.

Die Grundschulkapazitäten im Bestand sind nach bisherigem Kenntnisstand ausreichend und würden auch den aufgrund des Vorhabens sich verändernden Bedarf abdecken.

Die Verwaltung ist dieser Maßgabe bereits gefolgt.

- 15. Im Zentrum des Planungsgebietes sollen Einzelhandel zur Nahversorgung, Arztpraxen und Gastronomie zulässig sein. Die Verwaltung soll darüber hinaus darlegen, ob die Infrastruktur der Stadtteile Ostheim und Vingst (Ärzte, Einzelhandel) die Versorgung der zusätzlichen Einwohner gewährleisten kann und welche Maßnahmen ggf. ergriffen werden müssen.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Einrichtungen der Nahversorgung wie Einzelhandel, Arztpraxen oder Gastronomie sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Auf die Angebotsentwicklung in diesem Bereich hat die Verwaltung nur begrenzten Einfluss. Diese unterliegt vor allem der Nachfrage. Das Angebot an medizinischer Infrastruktur (Ärzte) wird von den Kassenärztlichen Vereinigungen gesteuert, außer der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Ansiedlung hat die Verwaltung keinen Einfluss in diesem Bereich.

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe teilweise zu folgen.

- 16. Im Planungsgebiet müssen ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder aller Altersgruppen nachgewiesen werden.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch das Vorhaben entsteht ein zusätzlicher Bedarf für öffentliche Spielplatzflächen in Höhe von 3.360 m². Diese Flächen werden innerhalb des Plangebiets bereitgestellt.

Darüber hinaus sind für die Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren private Spielflächen zur Verfügung zu stellen und einzurichten.

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe zu folgen.

- 17. Die Vorhabenträger, insbesondere die Sozialimmobilien werden gebeten, im Planungsgebiet einen Gemeinschaftsraum vorzusehen, der für die Bewohner der neuen Siedlung aber auch für bestehende Ostheimer Vereine und Initiativen nutzbar ist.**

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einrichtung eines Gemeinschaftsraums ist vor dem Hintergrund der Gemeinwesenstärkung in einem großen Neubaugebiet sinnvoll. Es wird vorgeschlagen eine solche Einrichtung in Kombination mit den Sozialimmobilien einzurichten, um eine möglichst gute Ausnutzung und Betreuung zu erreichen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Maßgabe zu folgen.

Anlage 8



Grundlage Städtebauliches Konzept Stand 09.2008, die Ziffern beziehen sich auf die Maßgaben der BV8 vgl. Anlage 7