

Anlage 6



Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
61, 612
Stadthaus Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

10.04.2012
Herr Makrutzki
Tel. (02 21) 221-27008
Fax (02 21) 221-22450

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Pastoratstraße/Westerwaldstraße in Köln-Rondorf"

Veranstaltungsort: Anne Frank Grundschule, Adlerstrasse 13, 50997 Köln
Termin: 06.03.2012
Beginn: 18.15 Uhr
Ende: 20.00 Uhr
Besucher: ca. 110 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/innen: Vorsitzender:
Herr Homann, Bezirksbürgermeister Rodenkirchen

Verwaltung:
Frau Lippke, Stadtplanungsamt
Frau Müller, Praktikantin
Herr Makrutzki, Stadtplanungsamt

Niederschrift:
Herr Makrutzki, Stadtplanungsamt

Herr Bezirksbürgermeister Homann begrüßt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erschienenen Bürgerinnen und Bürger und stellt die Podiumsteilnehmer vor. Er weißt darauf hin, dass die heutige Veranstaltung zur Protokollerstellung auf Tonträger aufgenommen wird.

Herr Makrutzki bittet die Bürgerinnen und Bürger, ihre Fragen und Anregungen zur Planung auf den bereitliegenden Zetteln mit Namen und Anschrift sowie einem kurzen Betreff zu notieren und beim Podium abzugeben. Es werden möglichst alle Fragen beantwortet. Weiterhin erläutert er den geplanten Ablauf des heutigen Abends.

Der Rat der Stadt Köln hat den Auftrag erteilt, einen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen, um den vorhandenen Sportplatz zu verlagern und eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die heutige Veranstaltung ist laut Baugesetzbuch die erste förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren. Heute Abend werden die groben Ziele und Zwecke der Planungen vorgestellt und die wesentlichen Auswirkungen dargelegt.

Das Protokoll der heutigen Veranstaltung wird der Bezirksvertretung (BV) Rodenkirchen übergeben. Die BV beschließt anschließend, ob und wie die Planung weitergeführt werden soll. Der Beschluss der BV und eine Stellungnahme des Stadtplanungsamtes werden an den Stadtentwicklungsausschuss übergeben, der im weiteren Verlauf über die Planung berät und beschließt.

Mit dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses wird das Stadtplanungsamt beauftragt, die Planung weiter zu betreiben und die Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen. Am Ende des Verfahrens haben die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der einmonatigen Offenlage im Stadthaus Deutz erneut die Gelegenheit, sich die Weiterentwicklung der Planung anzusehen. Zu diesem Zeitpunkt können nochmals Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Abschließend entscheidet dann der Rat über die eingegangenen Anregungen und beschließt die Satzung.

Das Stadtplanungsamt hat für eine Fläche am südlichen Rand der Wohnbebauung im Stadtteil Köln-Rondorf zwei städtebauliche Planungskonzepte erarbeitet. Der dort vorhandene Sportplatz soll zur Kapellenstraße in Rondorf verlagert werden. Für das Gelände ist dann eine Bebauung mit Doppelhäusern und freistehenden Wohnhäusern vorgesehen mit Erschließung über die Westerwaldstraße, die Rondorfer Hauptstraße und teilweise über die Straße Am Kirchweg. Die vorhandene Spielplatzfläche und die Kindertagesstätte sollen an ihren Standorten erhalten bleiben.

Herr Homann gibt den Bürgerinnen und Bürgern anschließend die Möglichkeit ihre Fragen und Anregungen vorzutragen.

1)

NN weist darauf hin, dass es vor einer weiteren Bebauung erst zu einer Entlastung Rondorfer Hauptstraße kommen muss. In der Vergangenheit ist Rondorf durch eine Vielzahl von Neubaumaßnahmen immer weiter gewachsen. Durch dieses „Patchworkverfahren“ ist aber auch immer mehr der Gesamtzusammenhang verloren gegangen. Insbesondere die Rondorfer Hauptstraße wird von Anwohnern zum Parken genutzt. Auch der von der Planung betroffene Parkplatz nördlich des Sportplatzes wird sowohl von Anwohner wie auch von Gästen des Hotels „Hazienda“ genutzt. Parkplätze müssen wenigstens in Teilen erhalten bleiben.

Herr Makrutzki bestätigt, dass die Fläche nördlich des Sportplatzes derzeit multifunktional genutzt wird und auch den Gästen des Hotels als Parkplatz dient. Herr Makrutzki sagt zu, dass die Stellplatzsituation erneut geprüft wird.

2)

NN trägt vor, dass bereits vor Jahren der Siedlungsbau so lange gestoppt werden sollte, bis die notwendige verkehrliche Infrastruktur zur Verfügung steht. Weiterhin wird in der Westerwaldstraße auf Grund einer widersprüchlichen Beschilderung zu schnell gefahren. Er fordert eine Umgehung für die Westerwaldstraße.

Herr Makruzki erklärt, dass im Rahmen der geplanten Neubebauung auch die Westerwaldstraße neu ausgebaut werden muss. Alternierende Parkstreifen sollen in Verbindung mit einer entsprechenden Beschilderung dazu beitragen, dass die geforderte Geschwindigkeitsbeschränkung von Tempo 30 auch eingehalten wird.

Herr Homann weist darauf hin, dass die Bezirksvertretung Rodenkirchen sich nur für die kleinere Alternative ausgesprochen hat und hierdurch die Anzahl der Neubauten überschaubar bleibt. Die Entscheidung über die beiden Alternativen liegt jedoch letztendlich beim Stadtentwicklungsausschuss.

3)

NN fragt, ob es möglich ist, Flächen südlichen seines grenzständigen Gebäudebestandes von der Stadt zu erwerben.

Herr Makruzki sichert zu, den Wunsch zu berücksichtigen und wird hierzu den Kontakt zu Herrn Buchhorn aufnehmen.

4)

NN möchte wissen, wann mit dem Beginn der Baumaßnahmen zu rechnen ist und welche Quadratmeterpreise zu erwarten sind. Weiterhin möchte er wissen, ob die kleine Alternative auch zu einem Ausbau der Westerwaldstraße führt.

Herr Homann erläutert, dass zur Umsetzung der Planung erst der SC Rondorf auf den neuen Sportplatz umziehen muss.

Herr Makruzki gibt bekannt, dass nähere Details zur weiteren Planung noch nicht bekannt sind. Wird die Wohnbebauung umgesetzt, dann muss auch die Westerwaldstraße für den zusätzlichen Fahrzeugverkehr angepasst werden. Dies kann in Abhängigkeit zur Wahl einer der Alternativen auch in einem Teilausbau erfolgen.

5)

NN regt an, weniger als 24 Häuser zu errichten. Die Bebauung soll nur mit freistehenden Einfamilienhäusern erfolgen. Überschießende Verkaufserlöse sollen in Rondorf eingesetzt werden und nicht dem allgemeinen Stadtsäckel zufließen.

Herr Makruzki erläutert, dass die Verkaufserlöse aus dem Verkauf der Sportplatzfläche nach der derzeitigen Verabredung in erster Linie die Kosten der Neuplanung der Sportanlage abdecken sollen. Es ist zu vermuten, dass ein finanzieller Überschuss hieraus nicht entsteht.

Herr Homann ergänzt noch, dass alles von der Realisierung der neuen Sportplätze im Bereich der Kapellenstraße abhängt. Zu der Bebauung in diesem Bereich werden die Bürgerinnen und Bürger ebenfalls frühzeitig die notwendigen Infos erhalten.

6)

NN erfragt, ob Lärmschutzmaßnahmen insbesondere zur Autobahn hin geplant sind.

Frau Lippke erläutert, dass eine detaillierte Lärmuntersuchung noch durchgeführt wird. Es ist abzusehen, dass es keinen aktiven Schallschutz an der Autobahn in Form eines Lärmschutzwalls geben wird. Die Notwendigkeit von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden der Neubauten wird im weiteren Verfahren noch geprüft.

Herr Homann ergänzt noch, dass alles von der Realisierung der neuen Sportplätze im Bereich der Kapellenstraße abhängt. Zu der Bebauung in diesem Bereich werden die Bürgerinnen und Bürger ebenfalls frühzeitig die notwendigen Infos erhalten.

7)

NN will wissen, wie viele Haushalte entstehen und mit welcher Geschossigkeit gebaut werden soll. Er weist darauf hin, dass durch die Neubebauung auch die Verkehrsbelastung in Rondorf anwachsen wird und ein Gesamtverkehrskonzept für Rondorf nicht existiert.

Herr Makrutzki erläutert, dass bei der sogenannten großen Lösung sowohl zweigeschossige wie auch eingeschossige Gebäude mit Satteldach entstehen sollen. Eingeschossige Wohnhäuser sind insbesondere an der Westerwaldstraße und Am Kirchweg geplant. Bei der kleinen Lösung können 16 Doppelhäuser und 8 frei stehende Einfamilienhäuser entstehen. Kommt es zur großen Lösung sind weitere 23 frei stehende Einfamilienhäuser möglich. Rondorf ist in großen Teilen noch ein gewachsener Ort, dessen Verkehrsraum nicht auf den modernen Straßenverkehr ausgerichtet ist. Zusammen mit dem Amt für Straßen und Verkehrstechnik sollen deshalb Lösungen der Verkehrslenkung erarbeitet werden, die dazu beitragen, dass ortsfremde Fahrzeuge ferngehalten werden. Ziel muss es sein, dass ortsfremder Durchgangsverkehr in Richtung der Hauptverkehrsrouten gelenkt wird.

Herr Homann weist darauf hin, dass ein Gesamtverkehrskonzept heute nicht weiter thematisiert werden soll, da hier die Stadtplanung nicht alleiniger Ansprechpartner sein kann. Die Anregung wird die Politik aufnehmen und soll an anderer Stelle erneut thematisieren werden.

8)

NN will wissen, ob die geplanten Häuser giebel- oder traufständig errichtet werden sollen und ob für die Straße „Am Kirchweg“ erneut Anliegerbeiträge entstehen. Sie erklärt, dass die Straße vor Jahren bereits abgerechnet wurde, ein Ausbau jedoch nie stattgefunden hat.

Herr Makrutzki erläutert, dass bis auf wenige frei stehende Gebäude an der Planstraße 1 alle Häuser traufständig errichtet werden sollen. Werden Erschließungsbeiträge erstmalig erhoben, dann müssen die Anlieger 90 % und die Stadt 10 % der entstehenden Kosten tragen. Ist die Straße in der Vergangenheit bereits einmal abgerechnet worden, so können bei einem erneuten Um- oder Ausbau erneut Kosten entstehen, die dann nach dem Kommunalen Abgabengesetz abgerechnet werden. Ein Großteil der Kosten ist dann wieder von den Anliegern zu tragen. Welche Form der Abrechnung nun in der Straße „Am Kirchweg“ zum Tragen kommt, ist im weiteren Verfahren noch zu klären.

Herr Homann ergänzt, dass Fragen zu bereits geleisteten Erschließungsbeiträgen und weiteren Anliegerbeiträgen an das Bauverwaltungsamt der Stadt gestellt werden sollten. Ansprechpartner ist hier Herr Bierekofen.

9)

NN befürchtet, dass es durch die heranrückende Wohnbebauung zu Einschränkungen im Spielbetrieb des Tennisvereins kommen kann.

Frau Lippke gibt hierzu bekannt, dass bereits eine vorläufige Betrachtung des Immissionskonfliktes Tennisplatznutzung zu Wohnbebauung stattgefunden hat. Ergebnis ist, dass bis auf wenige frei stehende Gebäude an der Westerwaldstraße kein Konfliktfall zu erwarten ist. Die Richtwerte für ein reines Wohngebiet werden nur dann um 1 dB (A) überschritten, wenn alle Tennisplätze zeitgleich bespielt werden. Allerdings gibt sie auch zu Bedenken, dass die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Westerwaldstraße aufgrund der räumlichen Nähe zum Tennisverein bereits heute von dieser Problematik betroffen ist. Beschwerden sind hier jedoch nicht bekannt geworden. Insofern ist davon auszugehen, dass durch die geplante Neubebauung für die Tennisanlage kein neues Konfliktpotential entsteht.

Herr Homann erklärt, dass im reinen Wohngebiet so gut wie keine gewerbliche Nutzung stattfinden darf und der Wohnnutzung eine absolute Priorität eingeräumt wird. Im allgemeinen Wohngebiet sind über das Wohnen hinaus auch kleinere Läden und kleinere Handwerksbetriebe zulässig.

Herr Makruzki ergänzt, dass derzeit noch nicht feststeht, welches der beiden Wohngebiete festgesetzt werden soll.

10)

NN will wissen, ob ein Ausgleich für den Eingriff erforderlich wird.

Frau Lippke erklärt hierzu, dass bei der kleinen Lösung der Eingriff in einem überschaubaren Rahmen bleiben wird und ein Ausgleich vor Ort möglicherweise ausreichend ist. Wird die große Lösung umgesetzt, soll ein 5 m breiter Grünstreifen zwischen den Hausgärten und der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Heckenstruktur ausgebildet werden. Zusätzlich sollen entlang der Westerwaldstraße und der Straße Am Kirchweg die jeweiligen Kopfstücke eine Baumbepflanzung erhalten. Die genaue Bilanzierung von Eingriff und zu leistendem Ausgleich steht jedoch noch aus.

11)

NN will wissen, wann Baubeginn ist und wann mit dem Bezug der Wohnbebauung zu rechnen ist. Auch weist er darauf hin, dass für den Wegfall des vorhandenen Parkplatzes ein Ausgleich an anderer Stelle hergestellt werden muss. Er vermutet auch, dass der Baustellenbetrieb die Stellplatzsituation durch die Einrichtung von Halteverbotszonen weiter verschärft wird.

Herr Makruzki erläutert, dass das Planverfahren voraussichtlich noch ein bis eineinhalb Jahre dauern werde. Werden die städtischen Grundstücke vermarktet, ist damit zu rechnen, dass die neuen Eigentümer anschließend in einem Zeitraum von 2 Jahren den Baubeginn nachweisen müssen. Die Stellplatzproblematik ist der Stadtplanung bekannt. Die Planung für die Neubebauung ist so angelegt, dass für jedes Haus jeweils 2 Stellplätze errichtet werden sollen. Im öffentlichen Straßenraum sollen zusätzliche Besucherstellplätze hergestellt werden.

Herr Homann weist darauf hin, dass vor einer Vermarktung erst die Sportplatznutzung zum neuen Standort verlagert werden muss. Wird ein Investor gefunden, der sowohl den neuen Sportplatz errichtet, als auch die Wohnbebauung herstellt, kann es möglicherweise auch zu einer Beschleunigung der Planung kommen.

Herr Makruzki ergänzt, dass hierzu möglicherweise mit den späteren Investoren ein Baustellenmanagement verabredet werden kann. Dies ist jedoch nur möglich, wenn es nicht zu einer Einzelhausvermarktung kommt. Auch eine Bebauung in Baustufen ist denkbar. Das Neubaugebiet Sürther Feld wurde beispielsweise in drei Baustufen aufgeteilt. Mit der nächsten Baustufe darf erst begonnen werden, wenn 80 % der geplanten Bebauung hergestellt ist. Hierdurch kann das Baugeschehen räumlich konzentriert werden.

12)

NN stellt die Frage, warum nicht erst das Planungsrecht für den neuen Sportplatz das Planungsrecht hergestellt wurde. Er kritisiert die zeitlichen Verzögerungen. Er fragt auch, ob es bereits ein Lärmschutzgutachten für den neuen Standort gibt.

Herr Homann erläutert, dass die Kopplung von Verlagerung und Neubau der Sportanlage eine Idee der Politik mit der Hoffnung war, dass hierdurch eine gewisse Beschleunigung erreicht werden könnte. Da der Kölner Süden mit der Bezirkssportanlage im Sürther Feld gerade eine neue Sportanlage erhält, sind danach erst andere Stadtbezirke mit einer Sportplatzfinanzierung an der Reihe. Die Vielzahl der zu erneuernden Sportplatzanlagen hat stadtweit dazu geführt, dass ein personeller Engpass in der Verwaltung besteht. Auf Grund dieser Abhängigkeiten ist der Versuch der Politik entstanden, den Sportplatzneubau zu beschleunigen. Es besteht weiterhin die Bestrebung, dass die Sportplatzverlagerung so schnell wie möglich erfolgen kann.

13)

NN befürchtet, dass durch den Wegfall des Parkplatzes dringend benötigte Stellplatzfläche entfällt, die sowohl der Hotelnutzung als auch den Anliegern als Ausweichstandort gedient hat. Sie fordert im Rahmen der Planung 30 bis 40 neue Stellplätze zu schaffen.

Herr Homann weist darauf, dass der Themenbereich Stellplätze bereits am Anfang der Veranstaltung beantwortet wurde.

14)

NN fragt, wie der Baustellenverkehr abgewickelt werden soll. Die innerörtlichen Straßen von Rondorf sind auf Grund der Breite und der in der Vergangenheit durchgeführten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen mit Aufpflasterungen für die Anlieferung mit größeren Fahrzeugen nicht geeignet. Die Immendorfer Hauptstraße ist derzeit für LKW-Verkehr gesperrt.

Herr Makruzki weist darauf, dass die Fragen zum Baustellenmanagement bereits beantwortet wurden. Für die Bauphase muss gegebenenfalls die Befahrbarkeit von Süden her ermöglicht werden. Hierzu bedarf es dann einer Sonderregelung für den Baustellenverkehr.

15)

NN bedankt sich für die Veranstaltung vor Ort und möchte wissen, wie das Planverfahren nun weitergeht.

Herr Homann erläutert, dass schriftliche Stellungnahmen noch bis zum 22.03.2012 an den Bezirksbürgermeister zu richten sind. Die Adresse lautet: Bürgeramt Rodenkirchen, Hauptstraße 85 in 50996 Köln. Gleichzeitig gibt er seine E-Mail-Adresse mit - Mike.Homann@stadt-koeln.de - bekannt. Die Stellungnahmen werden in der Sitzung der Bezirksvertretung Rodenkirchen öffentlich beraten und deshalb nicht gesondert beantwortet.

Herr Makruzki erklärt, dass nach der Beratung in der Bezirksvertretung der Beschluss und eine Stellungnahme des Stadtplanungsamtes dem Stadtentwicklungsausschuss übergeben wird, der hierzu einen sogenannten Planungsbeschluss fassen wird. Dieser Beschluss ist dann die Handlungsanweisung an die Verwaltung, wie mit dem Plangebiet weiter umzugehen ist. Nach Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes sind die Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen. Aus dem gesammelten Abwägungsmaterial wird dann der Offenlageplan hergestellt, der wiederum von der Politik zu beschließen ist. Anschließend findet die einmonatige Offenlage der Planung statt. Hierzu wird die Planung im Stadthaus Deutz mit allen Unterlagen öffentlich ausgelegt und eine Kopie der Planung im Bezirksratshaus öffentlich zugänglich gemacht. Die Bürgerinnen und Bürger haben im Rahmen der Offenlage erneut Gelegenheit schriftliche Stellungnahmen zur Planung abzugeben, über die dann die Bezirksvertretung und der Stadtentwicklungsausschuss beraten werden. Abschließend entscheidet der Rat über die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Satzung.

Auf Nachfrage gibt Herr Makruzki bekannt, dass im Rahmen der Offenlage die Planung wieder im Internet abgerufen werden kann.

Herr Homann stellt fest, dass keine weiteren Wortmeldungen vorliegen. Er bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für die rege Beteiligung an der Veranstaltung und schließt die Sitzung um 20.00 Uhr.

gez. Homann

Mike Homann
(Bezirksbürgermeister Rodenkirchen)

gez. Makruzki

Edmund Makruzki
(Schriftführer)

