



Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
61, 613
Stadthaus Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Herr Becker
Tel. 0221 221-27044
Fax 0221 221-22450
beck020812 Waldbadviertel masb.doc

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Waldbadviertel Langendahlweg – 1. Änderung" in Köln-Ostheim

Veranstaltungsort: Mehrzweckhalle der Gemeinschaftsgrundschule,
Zehnthofstraße 22 – 24, 51107 Köln

Termin: 05.07.2012

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 22.10 Uhr

Besucher: circa 120

Podium: Vorsitzender:
Herr Kelz,
1. stellvertretender Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Kalk

Verwaltung:
Frau Müssigmann, Stadtplanungsamt
Herr Tuch, Stadtplanungsamt

Vorhabenträger:
Herr Möhren, Prokurist der GAG
Herr Rickmann, GAG

Planer:
Herr Professor Lorenzen, Architekt
Herr Lang, Freier Stadtplaner

Niederschrift:
Herr Lang

Herr Kelz, 1. stellvertretender Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Kalk begrüßt die zur Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens "Waldbadviertel Langendahlweg - 1. Änderung" erschienen Bürgerinnen und Bürger.

Frau Müssigmann und Herr Tuch leiten in den Stand des Planungsverfahrens ein und stellen die Beteiligten vor.

Herr Professor Lorenzen, stellt das aufgrund des durchgeführten Mehrfachbeauftragungsverfahrens herausgearbeitete neue Planungskonzept für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung im einzelnen detailliert und anschaulich vor.

1. **Ein Bürger** kritisiert, dass nach den Ausführungen von Herrn Professor Lorenzen lediglich eine "Schlafstadt" mit ausschließlich Wohnnutzungen geplant sei. Dies werde als steril empfunden. Außerdem wird Kritik an der Bandaufzeichnung der Bürgerinformationsveranstaltung geäußert, die eine lebhaftere und spontane Diskussion von vorneherein verhindern würde.

Frau Müssigmann und Herr Tuch erläutern, dass die Bandaufzeichnung der Veranstaltung ein seit Jahren in der Stadt Köln grundsätzlich praktiziertes und wegen der Transparenz des Planverfahrens unverzichtbares Prozedere sei.

Hinweis: Zu den gemischten Nutzungen des Planungskonzepts wird an anderer Stelle erläutert.

-
2. **Frau Behrens** drückt den Wunsch nach einem Ausbau des Alten Deutzer Postweges, idealerweise 4-spurig, aus.

Herr Tuch erläutert, dass die Bezirksvertretung im Juni 2012 über den geplanten Ausbau des Alten Deutzer Postweges beraten habe, aber der Ausbau keine vollständige Ortsumgehung darstellen werde. Voraussichtlicher Beginn sei 2013. Gegebenenfalls erfolgen später weitere Ertüchtigungsmaßnahmen in Zuge des Alten Deutzer Postweges.

-
3. **Herr Gahlan** fragt an, warum die Grünfläche im Osten in Richtung Konstanzer Straße nicht im Änderungsbereich des Bebauungsplanes gelegen sei.

Herr Tuch antwortet, dass die private Grünfläche ohne Änderung sei und daher nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens.

-
4. **Herr Coutellier** stellt die Frage nach der Gestaltung der privaten Grünfläche an der Konstanzer Straße.

Hinweis: Die Frage bleibt unbeantwortet.

Herr Coutellier stellt die Frage nach der Anpassung des Schallgutachtens im Hinblick auf die Abschirmung der Gebäude der Sozialeinrichtungen in Richtung der Bestandsbebauung der Konstanzer Straße.

Herr Tuch antwortet, dass das Schallgutachten um die Fragestellung der Lärmeinwirkungen der Ringstraße auf die Bestandsbebauung ergänzt werde.

5. **Herr Scheuch** spricht die Bleibelastung des Schießplatzes an. Es handele sich dabei um Altlastflächen und durch die Baumaßnahmen der Erschließungsstraße sei eine Verschleppung der belasteten Böden in das Plangebiet hinein erfolgt.

Herr Rickmann antwortet, dass eine Untersuchung vor Erschließungsbeginn hinsichtlich belasteter Böden durchgeführt wurde. Die Untersuchungen seien jedoch nicht, so **Frau Müssigmann** ergänzend, auf dem Server der Stadt Köln aus Gründen von Urheberrechten einsehbar. Bei der Verwaltung können die Unterlagen eingesehen werden. **Herr Möhren** ergänzt, dass das Umweltamt hinsichtlich des Umganges mit dem Schießplatz eingeschaltet wurde und alle Maßnahmen durch das Umweltamt begleitet wurden.

6. **Herr Scheuch** stellt fest, dass eine Sanierung des Schießplatzes zwingend hätte erfolgen müssen, stattdessen seien die belasteten Böden links und rechts der Straße aufgeböscht worden. In diesem Zusammenhang stellt er die Frage, wie sich die GAG die Vermarktung der Grundstücke vor dem Hintergrund der bestehenden Bodenkontaminationen vorstelle.

Herr Möhren betont die Ordnungsmäßigkeit des Bodenmanagements.

Herr Coutellier regt eine Dokumentation der ordnungsgemäßen Erdbewegungen im Plangebiet an.

Herr Tuch stellt fest, dass grundsätzlich bislang zwei unterschiedliche Themen bezüglich des Umganges mit belasteten Böden angesprochen worden seien:

1. Der tiefbautechnische Umgang im Zuge der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, also dem Planvollzug.
2. Die das Bebauungsplanverfahren betreffenden Altlastenfragestellungen.

Zu 1: könne bei der Verwaltung Auskunft erlangt werden.

Zu 2: werde die Begründung zum Bebauungsplan die entsprechenden und erforderlichen Ausführungen erhalten.

7. **Herr Hertling** stellt fest, dass bislang 400 Geschosswohnungen geplant gewesen seien, aus Pressemitteilungen ergäben sich jedoch nunmehr 450 Wohneinheiten für Geschosswohnungsbau.

Herr Möhren bestätigt die Planung von 450 Wohneinheiten wobei die Wohnfläche unverändert bliebe und sich die zusätzlichen Wohneinheiten aus dem beabsichtigten Wohnungsmix ergäben.

Herr Hertling stellt die Frage nach dem Faktor der Wohnungsbelegung.

Herr Möhren antwortet, dass die Haushaltsgrößen im Einzelnen noch nicht bekannt seien. Insgesamt werde jedoch die Zahl der Einwohner im Plangebiet, die bereits 2008 mit rund 2 000 Einwohnern benannt wurde, auch in Zukunft nicht überschritten.

Herr Hertling stellt fest, dass der Schießplatz nicht im B-Plan gelegen sei und die Gutachten zum Umgang mit den Bodenverhältnissen im Schießplatz im Bauamt nicht hätten eingesehen werden können.

Hinweis: Hierzu erfolgt keine Antwort.

Herr Hertling beklagt, dass die Konstanzer Straße illegal durch Bauverkehr frequentiert werde.

Herr Tuch antwortet, dass die Konstanzer Straße eine öffentliche Straße sei und "Fremdverkehre" nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. **Herr Möhren** ergänzt, dass man der GAG Fahrzeugverkehre in der Konstanzer Straße in Richtung des Baugebietes benennen möge und die GAG sodann bei den jeweiligen Firmen auf Unterlassung einwirken werde.

8. Herr Trütschler bittet darum, auch für Ostheimer Bürger Sozialeinrichtungen vorzusehen und Möglichkeiten zur Belebung des Viertels im Planungskonzept zu berücksichtigen.

Herr Möhren antwortet, dass Sozialimmobilien auch weiterhin geplant seien. Investorengespräche finden statt. Eine KiTa würde im zweiten Bauabschnitt realisiert werden. Jugendeinrichtungen seien geplant. Eine Nahversorgung des Plangebietes sei gewünscht, jedoch nur schwerlich zu realisieren. Die Erdgeschossflächen im Baufeld unmittelbar westlich der Hauptzufahrt seien für Gewerbe reserviert.

9. Herr Damm weist darauf hin, dass 20 % Sozialeinrichtungen eine Vorgabe an die Planung sei. Ein Verbrauchermarkt sei zwingend erforderlich.

Frau Müssigmann erläutert, dass der 20 %-Anteil für Sozialeinrichtungen nicht bekannt sei. Dies werde aber geprüft. Hinsichtlich eines Verbrauchermarktes wird auf die diesbezüglichen Angaben von Herrn Möhren verwiesen.

10. Herr Geismann fragt an, ob für die Einfamilienhäuser keine Zentralwärmeversorgung geplant sei. Wie werde dies für die Mehrfamilienhäuser umgesetzt?

Herr Möhren antwortet, dass 6 Blockheizkraftwerke (pro Bauabschnitt 1 BHKw) geplant seien. Die Mehrfamilienhäuser werden mit Energiestandard KfW 70 gebaut. Für die Einfamilienhäuser seien Privatinvestoren zuständig, die ihre eigenen Konzepte für die wärmetechnische Versorgung entwickeln.

Herr Geismann fragt nach, ob die angegebene Bauzeit von 5 Jahren weiterhin gelte.

Herr Möhren antwortet, dass die Bauzeit von 5 Jahren alle Maßnahmen auf dem Gelände, soweit von der GAG durchgeführt, umfasse. Hierzu kämen Großteile der von Bauträgern durchzuführenden Maßnahmen.

Herr Geismann weist darauf hin, dass im früheren Verfahren erläutert worden sei, der Alte Deutzer Postweg solle vor Baubeginn ausgebaut werden.

Frau Müssigmann antwortet, dass der Alte Deutzer Postweg eine NRW-Velo-Route sei und die Planungen sich deswegen und auch wegen naturschutzrechtlicher Anforderungen verzögert habe. Circa Mitte 2013 wird der Fuß-/Radweg entlang des Alten Deutzer Postweges fertig gestellt. Der Querschnitt der Straße sei ausreichend.

Herr Geismann spricht erneut das Schallgutachten an und kritisiert, dass ein Bodengutachten im Hinblick auf den Schießstand nicht öffentlich einsehbar sei.

Frau Müssigmann antwortet, dass im Schallgutachten Lärmpegelbereiche ermittelt worden seien, die in der Planung festgesetzt werden. Im Hinblick auf den Schießstand wird auf die zuvor erfolgten Erläuterungen verwiesen.

11. Herr Zwingelberg lobt den Entwurf von Professor Lorenzen. Im Hinblick auf Lärm fragt er an, ob eine Tempo-30-Zone für die Ringstraße geplant sei und wie die Geräusche ordnungsgemäß gemessen werden können.

Herr Tuch antwortet, dass Lärm nicht gemessen werde, sondern berechnet. Dies erfolge gutachterlich im Planverfahren.

Herr Zwingelberg fragt an, ob es für die Frankfurter Straße eine Ausbauplanung gäbe.

Herr Tuch antwortet, dass Ausbauplanungen für die Frankfurter Straße nicht bekannt seien. Allerdings gäbe es zurzeit Überprüfungen für verkehrsflussverbessernde Maßnahmen.

Herr Zwingelberg äußert den Wunsch nach einem Bolzplatz.

Herr Tuch antwortet, dass ein Bolzplatz im Planungskonzept außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung berücksichtigt worden sei.

Herr Zwingelberg fragt an, wer die Grünanlagen pflegen werde und beispielsweise für die Entsorgung von Abfall zuständig sei (*Hinweis: Herr Zwingelberg bezieht sich in seiner Anregung auf die Grünanlagen im Zentrum des Plangebietes*).

Herr Möhren antwortet, dass die GAG zuständig sei für die Pflege und Unterhaltung der Grünanlagen innerhalb des Wohngebietes.

Herr Zwingelberg stellt fest, dass 2.000 Neueinwohner zu viel seien für die Infrastruktur in Ostheim; die KVB-Linie 9 sei bereits heute völlig überlastet.

(Hinweis: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen).

12. Herr Kreische fragt nach dem Verkehrsgutachten und die angekündigten Nachuntersuchungen aufgrund ursprünglich fehlerhafter Datenlage.

Frau Müssigmann antwortet, dass der Verkehrsgutachter das Gutachten bereits im ursprünglichen Planverfahren nachgearbeitet habe.

Herr Kreische fragt an, warum das Plangebiet nicht im Grüngürtelkonzept der Stadt Köln berücksichtigt worden sei.

Frau Müssigmann antwortet, dass Wohnbauflächen grundsätzlich nicht im Konzept "Grünimpuls" betrachtet worden seien.

Herr Kreische fragt an, was im Erbbauvertrag auf Wunsch der GAG geändert worden sei.

Frau Müssigmann antwortet, dass es keine Änderung des Vertrages wegen beispielsweise geringerer Ausnutzung gegeben habe.

13. Frau Maciofzek (?) fragt nach der Gestaltung der Grünanlage in Richtung zur Schwetzinger Straße (nördlicher Planbereich).

Herr Tuch antwortet, dass die Grünanlage als Streuobstwiese mit Allee entlang des Weges und in der Mitte als Wiese gestaltet werde.

Frau Maciofzek (?) fragt nach der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet und nach den Erschließungskosten.

Herr Möhren antwortet, dass der Kiessand im Plangebiet grundsätzlich ein guter Baugrund sei und die GAG die Kosten der Erschließung trage.

Frau Behrens fragt an, ob die ursprünglichen Aussagen, Schule- und Kita-Plätze seien ausreichend, noch aktuell ist.

Frau Müssigmann antwortet, dass aufgrund der gesetzlichen Verpflichtungen die KiTa im Plangebiet zu bauen sei. Die Schulsituation habe sich jedoch nicht verändert.

Frau Behrens fragt an, ob Investoren für die Einfamilienhäuser bereits bekannt sind.

Herr Möhren antwortet, dass Gespräche derzeit stattfinden und für den ersten Bauabschnitt im Sommer 2012 voraussichtlich Verträge abgeschlossen werden.

Frau Behrens stellt fest, dass 2 000 Neu-Bewohner zu 10 000 Altbürger in Ostheim nicht verträglich seien.

Frau Müssigmann stellt fest, dass alle Meinungen der Bürger, auch solche grundsätzlicher Art, herzlich willkommen sein, auch wenn sie nicht zu einer Änderung der Planung führen werden.

Herr Hertling hinterfragt erneut die geplanten 450 Wohneinheiten für Mehrgeschosswohnungsbau und fragt an, ob die Gebäudehöhen von 13,50 m, GRZ 0,4 und GFZ 1,1 unverändert blieben, es sich also lediglich um eine Veränderung der Wohnungsgrößen drehe.

Herr Tuch antwortet, dass die städtebaulichen Kennwerte des Bebauungsplanes unverändert blieben.

Herr Hertling fragt an, ob die von Professor Lorenzen erläuterten Gebäudetypen Dachterrassen oder technische Dachaufbauten darstellen würden.

Professor Lorenzen antwortet, dass die Darstellungen im Planungskonzept Fassadenversprünge zeigen würden zwischen 2, 3 und 4 Geschossen.

Herr Hertling stellt fest, dass bei der Baudurchführung bereits Bauschäden an den Bestandsgebäuden bemerkt worden seien.

Herr Möhren antwortet, dass die GAG dieses mit den Betroffenen abstimmen werde.

14. Frau Redweik hinterfragt, warum die Grünfläche in Richtung Schwetzinger Straße Bestandteil der Planungsänderung sei, nicht aber die Grünfläche zur Konstanzer Straße.

Herr Tuch erklärt dies mit dem naturschutzrechtlich bedingten Ausgleichskonzept, welches für die Flächen in Richtung Schwetzinger Straße gelte, nicht jedoch für die Grünfläche zur Konstanzer Straße.

Herr Damm fragt an, ob auch eine Qualitätssicherung hinsichtlich der Einfamilienhäuser stattfindet.

Herr Tuch antwortet, dass es für die Einfamilienhäuser genauere Festsetzungen im Bebauungsplan gäbe, die sich wesentlich von denen beispielsweise des Madaus-Geländes abheben. So seien zum Beispiel Regelungen zu Vorgartenzonen, Gartenhäusern, Garagen, Carports etc. in den Festsetzungen verbindlich enthalten, die eine Grundqualität der Gestaltung sicherstellen. Im Übrigen sollten die Baufelder der Einfamilienhäuser Blockweise von jeweils einem Bauträger realisiert werden, um eine gewisse Harmonie der Gestaltung zu erreichen.

15. Frau Stromberg fragt, ob im Seniorenzentrum lediglich nur Senioreneinrichtungen geplant seien und ob es bereits konkrete Planungen gäbe.

Frau Müssigmann antwortet, dass die Darstellungen im Planungskonzept von Professor Lorenzen lediglich nur Platzhalter seien. Die Investorensuche laufe aber bislang ohne Erfolg. Für den in Rede stehenden Planungsteil seien nur Senioreneinrichtungen geplant. Jugendeinrichtungen seien an der Hauptzufahrt vorgesehen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgten, bedankt sich **Herr Kelz** bei den Bürgerinnen, Bürgern und den Podiumsteilnehmern für die rege Teilnahme an der Bürgerbeteiligung und schließt die Veranstaltung um 22:10 Uhr.

gez. Hans-Walter Kelz

Hans-Walter Kelz
(1. stellvertretender Bezirksbürgermeister Kalk)

gez. Thomas Lang

Thomas Lang
(Schriftführer)