Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
61, 61/1
Willy-Brandt-Platz 2/Stadthaus
50679 Köln

31.05.2012
Herr Siepmann
Telefon 0221 340309-61
Telefax 0221 340309-11

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Steinstraße / Hohenstaufenstraße in Köln-Porz-Gremberghoven"

Veranstaltungsort:	Turnhalle Friedrich-List-Schule (Gemeinschaftsgrundschule), Breitenbachstraße 2, 51149 Köln (Porz-Gremberghoven)
Termin:	19.04.2012
Beginn:	19:30 Uhr
Ende:	21:00 Uhr
Besucher:	circa 70 Bürgerinnen und Bürger
Teilnehmer/-innen:	Vorsitzende: Herr Stadoll, Bezirksbürgermeister Porz Verwaltung: Frau Müssigmann, Leiterin Planungsteam 613 Deutsche Reihenhaus AG: Herr Rave, Stadtplaner Herr Siepmann, Akquisition Niederschrift: Herr Siepmann, Deutsche Reihenhaus AG

Herr Stadoll, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Porz, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreterinnen und Vertreter aus der Politik. Er stellt das Podium vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung und die Handhabung der Wortmeldezettel. Es wird darauf hingewiesen, dass die Veranstaltung zwecks Protokollerstellung aufgezeichnet wird.

Frau Müssigmann stellt sich vor, erläutert das Bebauungsplanverfahren und zeigt das Plangebiet anhand eines Luftbildes. Es wird die Bedeutung im übergeordneten Raum sowie die Ausweisung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan erläutert.

Torben Rave stellt sich und das Unternehmen Deutsche Reihenhaus vor. Das Ziel der Deutschen Reihenhaus am Standort ist eine Schaffung von Wohneigentum insbesondere für junge Familien. Herr Rave erläutert den aus einem städtebaulichen Wettbewerb von der Jury favorisierten städtebaulichen Entwurf mit insgesamt 64 Reiheneinfamilienhäusern (116m² und 141m² Wohnfläche) und einer Kindertagesstätte. Die Entwicklung einer Kindertagesstätte ist noch nicht gesichert und wird noch ggf. durch fünf weitere Reiheneinfamilienhäuser ersetzt. Es werden 66 Stellplätze für die geplante Wohnbebauung sowie zusätzliche öffentliche Stellplätze geplant. Die im Norden angrenzende Cimbernstraße wird ausgebaut und verbreitert. Die Wohneinheiten werden nach WEG-Recht veräußert.

Herr Stadoll bittet um die Wortmeldezettel und eröffnet die Diskussion.

1. **Frau NN** merkt an, dass der Standort ein geschützter Landschaftsbestandteil ist und als Ausgleichsfläche der DB fungiert. Zudem stellt sich die Frage, wieso hier geplant wird, wenn im Boden Fliegerbomben vermutet werden. Außerdem wird gefragt, ob sich der Lärmeintrag an den Hochhäusern an der Steinstraße ggf. durch eine Bebauung des Areals Steinstraße/ Hohenstaufenstraße verstärken kann.

   Frau Müssigmann erklärt, dass im Zuge des Ausbaus der DB bei jedem Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleich geschaffen werden muss (gilt Standort- und Akteursunabhängig). Die Fläche ist als Ausgleichsfläche planfestgestellt. Diese Ausgleichsfläche wird in gleichem Maße in Gremberghoven (Am Schwarzen Weg) wieder realisiert. Somit wird der geplante Eingriff wieder ausgeglichen. In diesem Rahmen werden ebenfalls gemeinsam mit der Deutschen Reihenhaus Bestandsaufnahmen zum Schutz von Pflanzen und Tieren angestellt. Ebenfalls das Thema Lärm wird durch einschlägige Gutachten intensiv untersucht, bereits heute kann jedoch festgehalten werden, dass keine Lärmschutzwand an der Steinstraße zur Reflexion des Schalls geplant ist.

   Herr Rave erklärt, dass eine Identifizierung und etwaige Räumung von Kampfmitteln sachgemäß durch den Kampfmittelräumdienst durchgeführt wird und eine Kampfmitteluntersuchung bei jedem Bauvorhaben frühzeitig erfolgt.

2. **Herr NN** merkt die ungünstige Lage an der Steinstraße sowie die Naturschutz- und Belüftungsfunktion der beplanten Fläche an. Herr Liesegang hat Bedenken, dass die Lärmeinträge und die ungünstige Lage eine Wohnbebauung ausschließen. Er stellt die Frage, warum am Standort keine gewerbliche Nutzung geplant wird.

   Frau Müssigmann erläutert die generell schwierige Situation des Nachfragedrucks auf dem Wohnungsmarkt Köln und somit die Notwendigkeit weitere Flächen für eine wohnbauliche Nutzung zu erschließen. Aufgrund der allgemeinen Knappheit an Flächen sind zum Großteil nur noch solche Areale vorhanden, die z.T. auch erhöhte Lärmbelastungen aufweisen – aus diesem Grund wurde an der Steinstraße eine städtebauliche Ausrichtung mit lärmabgewandten Grundrissen gewählt, um Lärmeinträge am Standort für zukünftige Bewohner zu minimieren. Frau Müssigmann unterstreicht die Eignung der Fläche für die geplante Maßnahme sowie die Notwendigkeit für eine Belebung des Stadtteils entsprechende Wohnraumangebote zu schaffen. Für eine Aufteilung in Wohnen und Gewerbe ist die Flächengröße zu gering. Eine ausschließliche Nutzung im gewerblichen Segment schließt Frau Müssigmann allein aufgrund einer möglichen Verschärfung der Lärmsituation aus.

3. **Herr NN** (Bürgerverein Gremberghoven) unterstreicht die positive Haltung des Bürgervereins gegenüber der angedachten Bebauung. Lediglich die Kindertagesstätte sollte aus Sicht des Bürgervereins eher in das Unterzentrum Gremberghoven ziehen. Zudem besteht im Zentrum Gremberghoven ein hoher Bedarf in Punkto Nahversorgungseinrichtungen.

Frau Müssigmann macht deutlich, dass die Stadt Köln diese Haltung grundsätzlich unterstützt. Es gibt bereits Gespräche, ob geeignete Flächen im Zentrum Gremberghoven zu Verfügung stehen. Die Variante Reihenhausbebauung mit Kita am Standort Steinstraße ist somit eine Rückversicherung, falls keine Umsetzung einer Kita im Zentrum Gremberghoven möglich ist. Zum Thema Nahversorgung ist der Stadt Köln die schwierige Situation durchaus bewusst, es werden aktuell Einzelhändler angesprochen, um diese für eine Ansiedlung im Zentrum Gremberghoven zu gewinnen. Die zusätzliche Kaufkraft durch einen Wohnpark an der Steinstraße kann hierzu beitragen.

4. **Frau NN** fragt, wann mit einer verbindlichen Aussage der Stadt Köln zur Einrichtung einer Kita zu rechnen ist. Zudem wird die Frage gestellt, warum kein Lebensmitteleinzelhandel am Standort Steinstraße vorgesehen wird. So wäre z.B. auch ein Bäcker bereits ausreichend.

   Frau Müssigmann erklärt, dass die Kollegen der für Kita-Fragen zuständigen städtischen Fachverwaltung diverse Gespräche mit potenziellen Vermietern führen, ein konkretes Ergebnis und der Termin für eine Entscheidung jedoch aktuell noch nicht genannt werden kann. Zum Thema Einzelhandel gab es bereits vor vier Jahren die Anregung auf der Fläche einen Einzelhändler zu platzieren. Dies wurde im Rahmen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes gewissenhaft geprüft und politisch diskutiert. Zugunsten einer möglichen Entwicklung am Frankenplatz wurde letztendlich eine Ansiedlung eines Einzelhändlers auf der Fläche Steinstraße / Hohenstaufenstraße verworfen.

5. **Herr NN** merkt an, dass die fehlende Nahversorgung am Standort durch weitere Wohnungen nicht behoben wird. Zudem erläutert er, dass die Deutsche Annington im nahen Umfeld die bestehenden Objekte verfallen lässt und die Angst vor einem starken Ungleichgewicht zwischen Neubauten und kaum gepflegten Bestandsbauten entsteht. Zudem unterstreicht Herr NN die Unzufriedenheit mit der Bestandspolitik der Deutschen Annington.

   Frau Müssigmann weiß um die Problematik des Modernisierungsstaus der angrenzenden Annington-Bestände. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf private Bestandshalter ist jedoch sehr begrenzt. Das Konzept der Deutschen Reihenhaus wird jedoch so Müssigmann keinen negativen Einfluss hierauf haben.

   Herr Siepmann erklärt, dass grundsätzlich ein neuer Wohnpark an schwächeren Standorten als Leuchtturm fungieren kann, um Bestandhalter im nahen Umfeld ebenfalls zu Investitionsmaßnahmen zu bewegen. Die Eigentümer der Deutschen Reihenhaus sind vielfältig, wenngleich die klassische Familie im Alter zwischen 30 und 40 Jahren eher im Vordergrund steht.

6. **Frau NN** erläutert, dass anstelle einer weiteren Kita eher ein Bürgerzentrum bzw. ein Ausgleich für den Wegfall des Pfarrheims sinnvoll und notwendig ist. Es fehlen Versammlungsplätze im Stadtteil.

   Herr NN (Bürgerverein Gremberghoven) weiß um die Problematik und kann nach Gesprächen mit der Deutschen Annington eine neue geplante übergangsweise Versammlungsstätte melden (Leerstand am Talweg – ehemalige Bäckerei).

7. **Herr NN** begrüßt grundsätzlich eine neue Einfamilienhausbebauung auf der Fläche. Er zeigt jedoch auf, dass der derzeitige Ruf von Gremberghoven sehr schwach ist. So ist es notwendig, sich um Asylanten und sozial schwache am Standort zu kümmern. Zudem besteht ein deutliches Problem mit Vandalismus und Müllablagerungen im Stadtteil (um dieser Situation zu begegnen wurde bereits ein politischer Arbeitskreis von der Sozialraumkoordination gebildet).

Herr Siepmann erklärt, dass der Deutschen Reihenhaus bewusst ist, dass das Image von Gremberghoven eher schwach ist. So wurden im Vorfeld der Standort, seine Gegebenheiten und insbesondere auch das soziale Umfeld eingehend untersucht. Aufgrund der Größe der Wohnsiedlung besteht die Möglichkeit eine Oase im Umfeld zu schaffen, die sowohl städtebauliche Aufwertungen, als auch eine soziale Stabilisierung mit sich ziehen wird. Eine Nachfrage der geplanten Objekte ist aus Sicht der Deutschen Reihenhaus gesichert.

8. **Herr NN** stellt die Frage, warum keine Geschosswohnungen (insbesondere im Altensegment) auf der Fläche geplant werden.

   Frau Müssigmann erklärt, dass der Investor Deutsche Reihenhaus keinen Geschosswohnungsbau im Altensegment anbietet bzw. am Standort vorsieht. Zudem ist aus Sicht von Frau Müssigmann eine Platzierung dieses Segmentes im Zentrum Gremberghoven deutlich sinnvoller.

   Frau NN mahnt an, dass alle von Frau Müssigmann angesprochenen Nutzungen ggf. keinen Platz im Zentrum Gremberghoven finden – Pachten bzw. Mieten sind zu hoch.

   Frau Müssigmann macht deutlich, dass es Ziel sein muss, langfristig und nachhaltig die bestehenden, z.T. leer stehenden Strukturen sinnvoll zu nutzen.

9. **Herr NN** stellt die Frage, ob im Rahmen des Grünausgleichs am Schwarzen Weg die Verbindung zum Gremberger Wäldchen entlang des Alberty-Sees wiederhergestellt wird. Der Weg wurde kürzlich durch die Anglergemeinschaft blockiert.

   Frau Müssigmann nimmt das Thema als Aufgabe mit, kann aber momentan noch keine Aussage hierzu treffen.

10. **Herr NN** formuliert noch einmal die Frage nach einer lärmgeschützten Bebauung und was die Deutsche Reihenhaus hierunter versteht (Stichwort Energiebedarf).

    Herr Rave erläutert, dass die lärmschützenden Grundrisse keine Aufenthaltsräume zu den lärmzugewandten Seiten aufweisen. Die aktuellen Energieeinsparungsverordnungen werden von der Deutschen Reihenhaus erfüllt. Zudem setzt die Deutsche Reihenhaus ein Blockheizkraftwerk ein, um den Wärme- und Strombedarf der Häuser zentral zu erzeugen und somit deutliche Energieeinsparungspotenziale zu nutzen.

11. **Herr NN** fragt, über welches Zeitfenster bei der Realisierung der Maßnahme gesprochen wird. Zudem wird die Notwendigkeit der Einkaufsmöglichkeiten unterstrichen. Er weist darauf hin, dass eine Kita in der evangelischen Kirchengemeinde (ab 2016 – derzeit noch vermietet) geplant ist. Zudem unterstreicht Herr Wilden, dass weitere Schritte im Rahmen einer Attraktivierung und Stabilisierung des Stadtteils folgen müssen.

    Frau Müssigmann versichert, dass das Bebauungsplanverfahren am Standort noch rd. 1,5 Jahre in Anspruch nehmen wird. Die Deutsche Reihenhaus wird nach diesem Zeitraum zügig mit den Erschließungsarbeiten beginnen.

Herr Stadoll stellt fest, dass es keine weiteren Wortmeldungen gibt. Er bedankt sich für die angeregte Diskussion und schließt die Veranstaltung.

Gez. Stadoll
Herr Willi Stadoll
(Bezirksbürgermeister Porz)

Gez. Siepmann
Herr Joachim Siepmann, Deutsche Riehenhaus (Schriftführer)