

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

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück"

Veranstaltungsort: Aula in der Gemeinschaftsgrundschule (GGs),
Dellbrücker Hauptstraße 16-18, 51069 Köln-Dellbrück

Termin: 05.12.2013

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:30 Uhr

Besucher: circa 140 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/-innen: Vorsitzender:
Herr Fuchs, Bezirksbürgermeister

Verwaltung:
Herr Honecker, Stadtplanungsamt

Vorhabenträger:
Herr Stüber, Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH

Planer:
Herr Schommer, Architekturbüro Schommer
Herr Lang, bks Trier

Niederschrift:
Frau Wildner, Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH

Herr Fuchs, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Dellbrück, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreterinnen und Vertreter aus der Politik. Im Anschluss daran weist er darauf hin, dass aufgrund der großen Anzahl an Anwesenden eine weitere Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept durchgeführt wird und sich die Frist zur Einreichung der von schriftlichen Stellungnahmen entsprechend verlängert.

Weiterhin stellt Herr Fuchs das Podium vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung sowie die Handhabung der Wortmeldezettel. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Veranstaltung zwecks Protokollerstellung aufgezeichnet wird.

Herr Honecker vermittelt einen Überblick über das Plangebiet und erläutert den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens.

Herr Lang erläutert Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen des Mehrfachbeauftragungsverfahrens, welches zur Identifizierung eines geeigneten Planungskonzepts für die Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser im Vorfeld durchgeführt worden ist. Dabei wird darauf hingewiesen, dass abweichend von dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses aus dem Jahr 2009 zusätzlich eine dreigruppige Kindertagesstätte entwickelt werden soll.

Herr Schommer stellt das durch die Jury im Rahmen der Mehrfachbeauftragung per Ausschussverfahren auf Rang 1 gesetzte Planungskonzept in den wesentlichen Einzelheiten vor.

Herr Fuchs bittet um die Wortmeldezettel und eröffnet die Diskussion.

1. **NN** fragt, ob die Geschosswohnungen mit Aufzügen versehen sein werden.

Herr Schommer bejaht dies.

2. **NN** regt an, das Mehrfamilienhaus an der Ecke Von-Quadt-Straße / Wiesenstraße, in die Flucht des bestehenden Seniorenzentrums zu schieben, sofern das geplante Gebäude die Höhe des Seniorenbaus aufnehmen soll.
Des Weiteren erkundigt sich Herr NN, welcher Verkehrszuwachs im Bereich der Von-Quadt-Straße und des Wohngebiets zu erwarten ist.

Herr Honecker weist in Bezug auf die Frage nach der Verkehrszunahme darauf hin, dass ein Verkehrsgutachten im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens erstellt wird, welches die Leistungsfähigkeit des Anschlusses und der Verkehrsführung untersucht, damit die verkehrstechnische Verträglichkeit gewährleistet werden kann.

Herr Schommer stellt im Hinblick auf die Gebäudefluchten dar, dass die Rahmenplanung eine straßenbegleitende Bebauung vorsieht, um den Straßenzug zu schließen und im rückwärtigen Bereich Freiräume zu schaffen. Dabei nimmt das Konzept aus städtebaulichen Gründen die Höhenentwicklung des gewachsenen Straßenzuges auf.

3. **NN** erfragt, wie sichergestellt wird, dass der Zugangsverkehr nicht vorrangig über die Untereschbacher Straße führen wird.

Herr Lang erklärt, dass es sich bei der Untereschbacher Straße um eine Anliegerstraße handelt, deren Nutzung ordnungswidriges Verhalten zur Folge hat und erläutert darüber hinaus, dass im Rahmen der bereits erwähnten Verkehrsuntersuchung ausgewertet wird, wie sich, voraussichtlich auf Basis einer Verkehrszählung im Bestand, Neuverkehre in

dem vorhandenen Netz auswirken werden.

Herr Honecker fügt Vorstehendem hinzu, dass die bestehenden verkehrlichen Problempunkte auf eine starke Auslastung der Bergisch-Gladbacher-Straße zurückzuführen sind, was vorrangig in übergeordneten Verkehrskonzepten auf Landesebene betrachtet werden sollte. In diesem Zusammenhang weist er darauf hin, dass die Stadt dem Bedarf an der Schaffung von Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen gerecht werden muss. Daraus resultierende Verkehrsmehrungen sind im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplanverfahren entsprechend zu betrachten.

4. **NN** merkt an, dass sie die Lage der geplanten Häuser als zu dicht an der Straße bzw. als zu hoch empfindet und befürchtet eine Beeinträchtigung der Belichtung der Einfamilienhäuser in der belgischen Siedlung.

Des Weiteren schlägt Frau NN vor, einen weiteren Anfahrtsweg zu der Kindertagesstätte von der Wiesenstraße aus einzurichten.

Außerdem bemängelt Frau NN die schlechte Parkplatzsituation und erkundigt sich inwiefern Parkplätze für Anwohner und Besucher eingeplant werden.

Herr Schommer stellt in Bezug auf die Lage der geplanten Bebauung dar, dass dem übergeordneten, städtebaulichen Prinzip zur Schließung des Straßenzuges gefolgt worden ist. Darüber hinaus gibt er an, dass ausreichend Abstand zu den Gebäuden in der belgischen Siedlung gewählt wurde und dabei einschlägige gesetzliche Regelungen zu den sogenannten Abstandsflächen berücksichtigt worden sind.

Herr Honecker erklärt, dass eine Anbindung der Kindertagesstätte an die Wiesenstraße nur mittels Fußweg erfolgen kann. Da die Verbindung zwischen Wiesenstraße und Kindertagesstätte zu eng ist, muss eine PKW-Nutzung ausgeschlossen werden. Daher kann die verkehrliche Erschließung der Einrichtung ausschließlich von der Von-Quadt-Straße aus erfolgen, was dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses aus dem Jahr 2009 in Bezug auf die Erschließung entspricht.

Darüber hinaus macht er hinsichtlich der Parkplatzsituation deutlich, dass für die Geschosswohnungen Tiefgaragenplätze vorgesehen sind und die Einfamilienhäuser Parkmöglichkeiten auf den eigenen Grundstücken erhalten. Die Besucherparkplätze sind im öffentlichen Straßenraum angedacht. Die genaue Anzahl wird sich ordnungsgemäß an den Stellplatzrichtzahlen orientieren.

5. **NN** vom Bürgerverein Dellbrück merkt an, dass sich der Inhalt des zukünftigen Bebauungsplanes zwischenzeitlich verändert hat und in Teilen überdacht werden sollte. Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung hinterfragt Herr NN insbesondere den Standort der Kindertagesstätte.

Ferner weist Herr NN auf Konfliktpotenzial hin aufgrund der Zufahrt von der Von-Quadt-Straße aus in Verbindung mit der Tatsache, dass es sich bei der Von-Quadt-Straße um eine Einbahnstraße handelt, bei der Gegenverkehr mit Fahrrädern zulässig ist, und die beidseitig dicht beparkt wird.

Außerdem bemerkt er, dass die Kindertagesstätte nachträglich in das Verfahren einbezogen wurde und somit eine Abweichung vom Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses aus dem Jahr 2009 darstellt.

Herr Honecker gibt an, dass die Kindertagesstätte nachträglich Berücksichtigung finden musste, da inzwischen gesetzliche Vorschriften existieren, durch welche die öffentliche Hand in der Pflicht steht, Kindertagesstätten zu schaffen. Herr Honecker ergänzt, dass der Bedarf in Dellbrück recht hoch und bei Weitem nicht gedeckt ist, wobei alternative Standorte für die Errichtung von Kindertagesstätten aufgrund des hohen Platzbedarfs kaum gegeben sind. Ferner wiederholt er, dass die Erschließung nur auf die geplante Art und Weise von der Von-Quadt-Straße aus möglich ist und erläutert, dass das noch anzufertigende Verkehrsgutachten alle Besonderheiten, die sich aus der

Kindertagesstätte generieren, in vollem Umfang erfassen wird.
Abschließend fügt Herr Honecker hinzu, dass alle Anregungen an die zuständigen Verwaltungsstellen, insbesondere die Straßenraumverwaltung, weitergeleitet werden.

Herr Schommer betont den Mehrgenerationencharakter des Baugebietes, was in die Freiraumplanung einbezogen wurde und hält fest, dass die geplante Verkehrsstruktur bzw. der geplante Mischverkehr Achtsamkeit und dementsprechend Verkehrssicherheit fördert.

- 6. NN** gibt an, dass auch er die ungünstige Verkehrsentwicklung befürchtet. Darüber hinaus erfragt Herr NN, mit Bezug auf die Breite des Abstandstreifens zum Kemperbach hin, warum in der Veröffentlichung in der Presse von „bis zu“ 25 m die Rede ist, während die Planung „mindestens“ 25 m ausweist. Dies ergänzend schlägt Herr NN vor, die Kindertagesstätte in den Geschosswohnungsbauten an der Von-Quadt-Straße unterzubringen.

Herr Honecker erläutert daraufhin die Ergebnisse eines vorangegangenen Schallschutzgutachtens und stellt dar, dass die Position der Kindertagesstätte das Wohngebiet schalltechnisch zu den angrenzenden Spiel- und Bolzplätzen hin abschirmt. Er fügt hinzu, dass Lärmemissionen, die von Kindertagesstätten und Spielplätzen ausgehen, zwar als Sozialgeräusche zu akzeptieren sind, jedoch steht dies im Konflikt mit dem Rücksichtnahmegebot des Bundesimmissionsschutzgesetzes, so dass es aus Gründen der Nutzungsverträglichkeit erforderlich ist, die Kindertagesstätte zu Schallschutzzwecken zwischen Spiel- / Bolzplätzen und Wohnbebauung zu errichten. Des Weiteren stellt Herr Honecker klar, dass der Abstand zwischen dem Kemperbach und den Grundstücksgrenzen der Einfamilienhäuser 25 m und im Bereich der Kindertagesstätte 15 m beträgt, um eine ausreichend bemessene Außenfläche für diese gewährleisten zu können, welche landschaftlich gestaltet sein wird.

- 7. NN** möchte wissen, ob bezüglich des geplanten Baustellenverkehrs, die Gefahr besteht, dass Schäden an den Abwasserleitungen entstehen können.

Herr Stüber betont, dass ein möglichst schonendes Baustellenlogistikkonzept gewählt werden soll und weist auf ein Beweissicherungsverfahren hin, welches vor Umsetzung der Baumaßnahme durchgeführt wird, damit gewährleistet werden kann, dass etwaige, durch den Baustellenverkehr beschädigte Leitungen, Bordsteine etc. nach dem Verursacherprinzip wieder hergestellt werden.

Herr Honecker bestätigt dies und führt an, dass die Vorhabenträgerin ein großes Interesse an einem vollständigen Beweissicherungsverfahren hat, um Schadensursachen nachvollziehen zu können.

- 8. NN** möchte wissen, inwieweit ausschließlich Mietwohnungsbauten geplant sind, da diese ihrer Auffassung nach dringend benötigt werden. Ebenso merkt sie an, dass die Integration baubiologischer und bauökologischer Aspekte in die Planung sinnvoll ist, da die Bauflächen an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzen. Des Weiteren hinterfragt Frau NN die Möglichkeiten zur Schaffung von seniorenrechten Wohnformen.

Herr Stüber stellt dar, dass die Vorhabenträgerin das Anliegen verfolgt, Wohnkonzepte zu realisieren, die den Marktanforderungen bzw. der Nachfrage entsprechen.

Herr Honecker ergänzt, dass der vorliegende Rahmenplan eine städtebauliche Struktur abbildet, die den Vorgaben des Stadtentwicklungsausschusses Rechnung trägt und Geschosswohnungen wie auch Einfamilienhäuser vorsieht. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass Mietwohnungen entstehen, wobei die zukünftige Vertriebschiene

nicht über das Bebauungsplanverfahren gesteuert werden kann. Darüber hinaus erläutert Herr Honecker die politische Maßgabe der Entstehung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau im Plangebiet, welche das angedachte Portfolio in Bezug auf Mehrgenerationenwohnen bzw. Seniorenwohnkonzepte unterstützt.

Herr Schommer versichert, dass die Voraussetzungen für seniorenrechtliche Wohnformen geschaffen werden, da alle Mehrfamilienhäuser Aufzüge und barrierefreie Zugänge erhalten werden.

9. **NN** erkundigt sich, inwieweit die Flachdachkonstruktion der Einfamilienhäuser gegen Satteldächer ausgetauscht werden können.

Herr Honecker gibt an, dass eine Satteldachlösung im Rahmen des vorgeschalteten Mehrfachbeauftragungsverfahrens vorgeschlagen worden ist, sich die Jury jedoch für die Flachdachlösung des Büros Schommer entschieden hat, was eine Bindung an die von der Bewertungskommission auf Rang 1 gesetzte städtebauliche Konzeption nebst Kubatur und Ausgestaltung von Dachformen nach sich zieht.

Herr Schommer erläutert die Vorteile der Flachdachkonstruktionen, da diese in der Höhe begrenzter sind als Satteldachkonstruktionen und Flachdächer somit eine bessere Staffelung der Häuser gestatten.

10. **NN** schlägt vor, die Kindertagesstätte von der Ecke Wiesenstraße / An der Kemperwiese aus zu erschließen in Verbindung mit dort zu schaffenden PKW-Stellplätzen, die den Eltern mittels eingeschränktem Halteverbot zur Verfügung stehen sollen. Auf diese Weise könnten die Eltern laut Herrn NN nach dem Absetzen ihrer Kinder die Dellbrücker Hauptstraße schnell erreichen.

Daneben gibt er zu bedenken, dass ein Anfahren der Kindertagesstätte von der Planstraße im Plangebiet ein Sicherheitsrisiko für Kinder bedeutet, welches aus der vorhandenen Hanglage resultiert und der Straßenbelag möglichst so ausgeführt werden soll, dass er sich für das Befahren mit Rollerskates nicht eignet.

Herr Lang gibt an, dass die Parkmöglichkeiten in besagtem Eckbereich im Rahmen des weiteren Verfahrens überprüft werden können.

Darüber hinaus erläutert er, dass keinerlei Einmündungen oder andere Gegebenheiten existieren, welche die Sicherheit von Kindern gefährden könnten.

Dies ergänzend weist **Herr Stüber** darauf hin, dass es sich nur um ein schwaches Gefälle in der Planstraße handelt.

11. **NN** erkundigt sich, inwieweit Ökologie und regenerative Energien konzeptionell in der Planung berücksichtigt werden und erfragt, ob ein Anschluss der geplanten Tiefgarage an die Geschosswohnungsbauten angedacht ist.

Herr Stüber führt an, dass die Konzeption den Vorgaben der aktuellen Energie- und Klimaschutzpolitik folgen und dementsprechend weitreichende Standards zur Energieeinsparung einbinden wird. Darüber hinaus soll die städtebauliche Struktur im Hinblick auf solarenergetische Optimierungspotenziale noch eingehender betrachtet werden. Welche Maßnahmen konkret zum Einsatz kommen, wird im weiteren Verfahren noch untersucht.

Herr Schommer erklärt in Bezug auf die Anbindung der Tiefgarage an die Geschosswohnungen, dass die Häuser nordöstlich der Planstraße keine Zugänge von der Tiefgarage aus erhalten, da deren Tiefgaragenanbindung eine Unterbauung der Planstraße erfordern würde, welche die Verwaltung voraussichtlich ablehnen wird.

Herr Stüber ergänzt, dass jede Wohnung im Bereich der Geschosswohnungsbauten mindestens einen Tiefgaragenplatz erhalten soll.

12. **NN** erkundigt sich, ob eine Gestaltungssatzung in Anlehnung an die Satzung, die für die belgische Siedlung gilt, die Grünraumplanung entlang der Von-Quadt-Straße definiert. Ergänzend fragt Frau NN an, wie vermieden werden kann, dass sich die Grünflächen in soziale Brennpunkte verwandeln, wie es in der belgischen Siedlung der Fall ist.

Herr Schommer begründet den eingeplanten Freianger, indem er zu verstehen gibt, dass die Grünfläche eine Zersiedelung verhindert und als zentraler Anlaufpunkt für die gemeinschaftliche, generationsübergreifende Nutzung fungiert.

Herr Honecker räumt ein, dass die sozialen Problempunkte in der belgischen Siedlung bekannt sind. Dementsprechend sollen im Bebauungsplan „Von-Quadt-Straße“ unter anderem Stellungnahmen der Polizei eingeholt werden, um präventiv mit der Thematik umgehen zu können.

Auf die Frage, ob es eine Gestaltungssatzung wie in der belgischen Siedlung geben wird, antwortet Herr Honecker, dass es sich bei der belgischen Siedlung um eine städtebauliche Besonderheit handelt, die aufgrund ihres historischen Hintergrundes entsprechend schützenswert ist, während für das geplante Neubaugebiet andere Bewertungsgrundsätze gelten, wobei die Neubepanung unter Einbindung gestalterischer Aspekte erfolgen wird.

Herr Lang führt außerdem aus, dass die Außenanlagengestaltung im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in Form eines Grünordnungsplans explizit geregelt wird.

13. **NN** erkundigt sich, ob Baugruppen an der Entstehung von besonderen Wohnformen mitwirken können.

Herr Stüber bejaht dies und erklärt, dass es bereits Erstgespräche zwischen der Vorhabenträgerin und verschiedenen Baugruppen gegeben hat, die zu gegebener Zeit wieder aufgenommen und weitergeführt werden sollen. In diesem Zusammenhang weist Herr Stüber darauf hin, dass weitere interessierte Baugruppen gerne auf die Vorhabenträgerin zukommen können.

14. **NN** regt an, die Lage der geplanten Zu- und Ausfahrten zur Tiefgarage und in das neue Wohngebiet zu überdenken, um eine Verschärfung des abfließenden Verkehrs über die gegenüberliegende Steinenbrücker Straße zu vermeiden.

Herr Honecker stellt dar, dass die Ein- bzw. Ausfahrten nicht exakt gegenüber der Steinenbrücker Straße liegen und nach Osten hin versetzt sind. Somit würde ein Abfahren über die Steinenbrücker Straße und die als Einbahnstraße dienende Von-Quadt-Straße ordnungswidriges Verhalten voraussetzen. Der korrekte Verkehrsabfluss soll über zusätzliche bauliche Maßnahmen wie beispielsweise Fahrbahnverengungen unterstützt werden.

15. **NN** erkundigt sich, wie sichergestellt werden soll, dass ein einheitliches Gesamtbild der Neubausiedlung auf Dauer erhalten bleibt.

Herr Schommer führt an, dass wichtige, für einen einheitlichen Siedlungscharakter sorgende Voraussetzungen, durch die Festlegung von Kubaturen und städtebaulichen Strukturen bereits geschaffen wurden. Weitere Details werden im Rahmen des anstehenden Verfahrens noch geklärt.

Herr Lang erklärt darüber hinaus, dass die Festlegung eines konkreten Fassadenbildes

als Bestandteil in das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren eingehen wird und diese Festsetzungen auch nach Umsetzung der Baumaßnahme gelten werden.

16. **NN** erfragt, ob bereits konkrete Wohnformen bzw. Sozialstrukturen angedacht sind und welche preislichen Vorstellungen seitens der Vorhabenträgerin existieren.

Herr Stüber erläutert, dass sich das Vorhaben in einer frühen Planungsphase befindet und das Augenmerk daher vorrangig auf städtebaulichen Themen liegt, es aber erste grundsätzliche Ideen gibt, die auf eine Nutzungsdurchmischung abzielen und dabei die Nachfragesituation einbeziehen. Dies unterstützend soll ein Teil der Wohnungen barrierefrei ausgestaltet werden. Zudem gibt Herr Stüber an, dass sich neben dem Wohnungsmix auch das preisliche Gefüge im weiteren Projektablauf noch finden muss.

17. **NN** regt an, bei der anstehenden Verkehrsmessung nicht nur den PKW-Verkehr sondern auch Verkehre durch Inliner-, Fahrradfahrer etc. zu berücksichtigen, da diese insbesondere die Flächen um den Spielplatz herum stark frequentieren, wodurch ein insgesamt erhöhtes Unfallrisiko entsteht.

Außerdem erkundigt sich Frau NN, ob der Grünstreifen entlang des Spielplatzes an der Untereschbacher Straße in die Stellplatzflächenplanung einbezogen wird.

Herr Lang erklärt darauf hin, dass sich die Flächen im Bereich des Spielplatzes in der Untereschbacher Straße nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden und kein Zugriff darauf besteht. Dementsprechend liegt dieses Gebiet außerhalb des Geltungsbereichs, der nicht Flächen in der Nachbarschaft ausgedehnt werden kann.

Herr Stüber erläutert, dass das Verkehrsgutachten alle, durch das neue Gebiet entstehenden Verkehrszu- und -abflüsse bewertet, und letztlich empfiehlt, wie mit dem fließenden und dem ruhenden Verkehr umzugehen ist.

18. **NN** erkundigt sich, inwieweit die Grundflächenzahl (GRZ) ausgeschöpft wird.

Herr Schommer gibt an, dass die GRZ zugunsten der Qualität z.T. nicht ausgereizt wurde.

Herr Honecker führt vertiefend aus, dass die GRZ im Rahmen des vorangegangenen Mehrfachbeauftragungsverfahrens bei der generellen Findung eines städtebaulichen Konzepts zur Definition der Bebauungsdichte vorgegeben wurde. Die noch festzulegenden Grundstücksaufteilungen und zukünftigen Eigentumsverhältnisse, insbesondere die Zuordnung von öffentlichen und privaten Grünflächen, können sich aber noch verändernd auf die bei der Mehrfachbeauftragung übergeordnet zugrunde gelegten Verhältniszahlen auswirken.

19. **NN** fragt nach, warum der von der Stadt vorgegebene Abstand zum Kemperbach von 25 m in Teilen unterschritten wird.

Herr Honecker erklärt, dass die Unterschreitung des Abstandes den Bereich der Freifläche der Kindertagesstätte betrifft, welche aufgrund der Qualität des Konzeptes nebst Außenraumbezügen der Einrichtung in der Jurysitzung akzeptiert worden ist. Dabei fand eine Einbindung des Grünflächenamts statt. Darüber hinaus gibt Herr Honecker zu verstehen, dass die derzeitige Situation eine weitreichende Bebauung bzw. Befestigung aufweist, und die Neuplanung mit Entsiegelungen einhergeht, die einen Zugewinn für den Naturraum im Bereich des Kemperbachs darstellen.

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

gezeichnet
Herr Fuchs
(Bezirksbürgermeister)

gezeichnet
Frau Wildner
(Schriftführerin)

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

Datum 12.02.2014

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept
(2. Bürgerinformationsveranstaltung)

"Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück"

Veranstaltungsort: Aula der Haupt-/Realschule Dellbrücker Mauspfad,
Dellbrücker Mauspfad 198-200, 51069 Köln-Dellbrück

Termin: 11.02.2014

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:05 Uhr

Besucher: circa 115 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/-innen: Vorsitzender:
Herr Fuchs, Bezirksbürgermeister

Verwaltung:
Frau Müssigmann, Stadtplanungsamt

Vorhabenträger:
Herr Stüber, Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH

Planer:
Herr Schommer, Architekturbüro Schommer
Herr Lang, BKS Stadtplanung GmbH

Niederschrift:
Frau Wildner, Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH

- 2 -

Herr Fuchs, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Mülheim, begrüßt die anwesenden Bürge-rinnen und Bürger und stellt den Verlauf der Abendveranstaltung vor. Im Anschluss daran stellt Herr Fuchs das Podium vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung sowie die Handhabung der Wortmeldezettel. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Veranstaltung zwecks Protokollerstellung aufgezeichnet wird.

Frau Müssigmann erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens.

Herr Lang gibt Informationen über die Lage des Plangebietes, die Rahmenbedingungen zur Planung und die Ziele der Planung.

Herr Schommer erläutert das Planungskonzept im Einzelnen.

Herr Fuchs bittet um die Wortmeldezettel und eröffnet die Diskussion.

1. **NN** erkundigt sich nach dem Baubeginn bzw. der geplanten Zeitschiene der Realisierung.

Herr Stüber erläutert, dass der Baubeginn voraussichtlich in 2015 sein könnte und die Realisierungsphase ca. 2,5 Jahre in Anspruch nehmen wird.

2. **NN** erläutert anhand von eigenen Fotos seine Meinungen zu dem von Herrn Schommer vorgestellten Planungskonzept. Er regt zum einen die sogenannte Nullvariante (Verzicht auf die Planung und Renaturierung des Schulgeländes), eine reduzierte Planungsvariante (Bebauung lediglich entlang der Von-Quadt-Straße), sowie ein Abrücken der Baukörper von der Von-Quadt-Straße einhergehend mit einer Höhenreduzierung der Gebäude auf maximal 3 Geschosse entlang der Von-Quadt-Straße an.
3. **NN** regt an, die geplante Verkehrszählung an einem Markttag (idealerweise Donnerstags) durchzuführen.

Frau Müssigmann erwidert, dass die Anregung bezüglich der Verkehrszählung für das weitere Verfahren aufgenommen wird.

4. **NN** fragt an, wie der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgen wird und ob es weitere Perspektiven für eine Erweiterung des Plangebietes in der Zukunft gäbe.

Frau Müssigmann antwortet, dass im Zuge des Planverfahrens eine nach den Vorschriften des Naturschutzrechtes erstellte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgen werde. Sie weist darauf hin, dass in der Regel der Ausgleich im Verhältnis 1:1 zum Eingriff vorzusehen sei. Hinsichtlich der perspektiven Entwicklung des Plangebietes verweist Frau Müssigmann auf den Vortrag von Herrn Lang, der betont hatte, dass die Planung einen endgültigen Abschluss der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich nach Nord-Osten und Osten darstellen soll.

5. **NN** weist auf die Grünlandnutzung jenseits des Kemperbaches hin. Diese Grünlandnutzung sei heute schon eingeschränkt durch Hunderauslauf und Naherholung.

- 3 -

6. **NN** fragt, ob es bereits eine Interessentendatenbank beim Vorhabenträger gäbe und ob man sich dort eintragen könne. Des Weiteren möchte er wissen, wie die Immobilienvergabe ausgestaltet werden soll.

Herr Stüber informiert darüber, dass Vertriebswege und Vergabekriterien bis dato nicht festgelegt worden sind und bietet an, dass sich Bürgerinnen und Bürger bei Interesse an einer Immobilie im Plangebiet gerne an die Vorhabenträgerin wenden können.

7. **NN** weist darauf hin, dass die Untereschbacher Straße Anliegerstraße sei mit einem Spielplatz an der Seite. Daher möchte er wissen, wie abgesichert wird, dass sich diese Ist-Situation nicht verschlechtert.

Frau Müssigmann verweist auf das noch zu erstellende Verkehrsgutachten, in dem dieser Aspekt ebenfalls mit betrachtet werde.

8. **NN** stellt sich als Eigentümer des Hauses Wiesenstraße 1 vor und fragt an, wie die neuen Gebäude unmittelbar in der Nachbarschaft zu seinem bestehenden Anwesen geplant seien.

Herr Schommer verweist auf das Ergebnis des Mehrfachbeauftragungsverfahrens, in dem als Vorgabe formuliert wurde, die Geschossigkeit entlang der Wiesenstraße in Richtung des Anwesens Wiesenstraße 1 seitlich von 3 auf 2 Geschosse herab zu zonieren. Die gesetzlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen würden eingehalten.

Frau Müssigmann ergänzt, dass das Gebäude Wiesenstraße 1 unter Denkmalschutz stehe und bei der beabsichtigten Höhenentwicklung der Neubebauung bereits der Stadtkonservator beteiligt wurde. Dieser äußerte sich zu der vorgestellten Planung positiv.

9. **NN** legen einen Wortmeldezettel mit den Fragen nach einem Verkehrskonzept, Parkplätzen und dem Verkehrsaufkommen vor, sind jedoch zum Zeitpunkt des Aufrufes ihres Wortbeitrages nicht mehr anwesend.

10. **NN** fragt an, ob Bau- / Wohnhausgemeinschaften in den Mehrfamilienhäusern in Rede stehen.

Herr Stüber bestätigt dies und erklärt, dass bereits Gespräche mit Baugruppen stattfanden und weitere interessierte Bau- / Wohnhausgemeinschaften gerne auf die Vorhabenträgerin zukommen können.

Herr Fuchs stellt fest, dass es keine weiteren Wortmeldungen gibt. Er bedankt sich für die angeregte Diskussion und schließt die Veranstaltung um 19:05 Uhr.

gezeichnet _____
Herr Fuchs
(Bezirksbürgermeister)

gezeichnet _____
Frau Wildner
(Schriftführerin)