



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

10.02.2014
Herr Makrutzki
Telefon 0221 221-27008
Makr230114 Heidelweg KeSB-NN.doc

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Innenentwicklung Heidelweg" in Köln-Sürth

Veranstaltungsort: Aula der Albert- Schweitzer- Schule
Zum Hedelsberg 13, 50999 Köln

Termin: 14.11.2013

Beginn: 19.10 Uhr

Ende: 21.20 Uhr

Besucher: circa 75 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmende: Vorsitzender:
Herr Mike Homann, Bezirksbürgermeister
des Stadtbezirks Rodenkirchen

Verwaltung:
Herr Makrutzki, Stadtplanungsamt

Investorensseite und Planung:
Herr Klein, Gebig IPG, Köln
Frau Lomb, Landschaftsplanerin, Bonn
Herr Haase, H+B Stadtplanung, Köln

Niederschrift:
Herr Makrutzki, Stadtplanungsamt

Herr Homann, Bezirksbürgermeister, begrüßt die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung erschienen Bürgerinnen und Bürger. Er erläutert, dass die Veranstaltung dazu dient, die städtebaulichen Planungskonzepte zu den Bebauungsplanverfahren "Innenentwicklung Heidelweg" der Öffentlichkeit vorzustellen.

Im Anschluss daran stellt Herr Hohmann die auf dem Podium sitzenden Personen vor. Des Weiteren bittet er die Bürgerinnen und Bürger, für Fragen und Anregungen im Anschluss an die Präsentation der Planung die ausgelegten Wortmeldungszettel zu benutzen. Es weist darauf hin, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung seitens der Stadt aufgezeichnet wird. Der Filmmitschnitt des Privatsenders wird nur während der Vorstellung der Planung gestattet. Weiterhin weist er darauf hin, dass die Veranstaltung aufgezeichnet wird.

Herr Makruzki erläutert das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und geht dabei insbesondere auf die gesetzliche Vorgabe zur Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein, welche die Stadt Köln in Form der hier stattfindenden Bürgerinformationsveranstaltung durchführt. Über die eingehenden Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger wird die Bezirksvertretung Rodenkirchen dann in einer öffentlichen Sitzung beraten. Der Beschluss der Bezirksvertretung wird mit einer Stellungnahme des Stadtplanungsamtes dem Stadtentwicklungsausschuss als Fachausschuss des Rates zur Beratung vorgelegt. Dieser Ausschuss beschließt anschließend, die Vorgaben für die weitere Planung und somit auch, welche Variante in welcher Form weiterverfolgt werden soll. Im Rahmen des weiteren Verfahrens findet dann eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung im Stadthaus Deutz und im Bezirksrathaus Rodenkirchen statt. Hierbei haben die Bürgerinnen und Bürger nochmals in einem Zeitraum von einem Monat die Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Des Weiteren erläutert Herr Makruzki die Lage des Plangebietes sowie die Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Köln anhand der dafür vorbereiteten Folien der Präsentation. Die Darstellung der Fläche im FNP als "Wohnbaufläche" erlaubt grundsätzlich die den Bebauungskonzepten zugrundeliegende Nutzung. Herr Makruzki weist darauf hin, dass das Bebauungsplanverfahren von einer Investorengemeinschaft initiiert wurde, welche zwei Varianten mit Geschosswohnungsbau vorgelegt hat, während die Stadtverwaltung eine alternative Variante mit einer Reihenhaus- und Doppelhausbebauung entwickelt hat.

Herr Haase stellt im Folgenden die Varianten 1 und 2 vor. Zunächst geht er auf die grundsätzlichen Überlegungen für die beiden städtebaulichen Entwürfe ein: Die Ortsteile Sürth und auch Weiß zeichnen sich durch einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern aus, die in den letzten Jahrzehnten entstanden sind. Durch die vorliegende Planung soll ein Angebot für Menschen geschaffen werden, die überwiegend bereits in der näheren Umgebung wohnen und ihre Wohnsituation verändern wollen. Ein Grund kann die Suche nach einer barrierefreien Wohnung oder der Wunsch nach einer kleineren Gartenparzelle mit weniger Pflegeaufwand sein.

Es soll ein Quartier entstehen, dass in die Bestandssituation integriert ist. Als Maßstab für die Neubebauung sollen weder die drei- bis viergeschossige Bebauung am Heidelweg noch die vier- bis fünfgeschossigen Gebäude an der Sürther Hauptstraße dienen. Die neuen Gebäude sollen sich mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach in die bestehende Situation einfügen. Insgesamt können so 30 bis 35 neue Wohneinheiten entstehen. Die innere Erschließung soll eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Die beiden oben genannten Varianten unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Gestaltung der neuen Anliegerstraße. In Variante 1 weitet sie sich zu einem Aufenthaltsbereich zwischen den Gebäuden auf und kann dort als Begegnungs- und Kommunikationsraum dienen. Bei Variante 2 wird nur eine "normale" Anliegerstraße in das Plangebiet geführt. Beide Varianten binden an den Heidelweg an, der die übergeordnete Anbindung an das Straßenverkehrsnetz herstellt. Die erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend in Tiefgaragen angeordnet werden. Teilweise können bereits bestehende Tiefgaragenstellplätze genutzt werden. Durch die geplanten Tiefgaragen kann das Wohnumfeld weitgehend autofrei gestaltet werden. Öffentliche Parkplätze werden im Straßenraum in Längs- und Senkrechtaufstellung angeboten.

Bei der Anzahl der möglichen Wohneinheiten unterscheiden sich die beiden Varianten nicht wesentlich. In Variante 1 können im Unterschied zu Variante 2 circa 5 Wohneinheiten mehr realisiert werden.

Herr Makruzki erläutert die Variante 3, welche eine Doppelhaus- und Reihenhausbebauung mit circa 13 Wohneinheiten vorsieht. Es wird eine zweigeschossige Bebauung mit einem weiteren Dachgeschoss vorgeschlagen. Dies kann als Satteldach oder auch als Staffelgeschoss errichtet werden. Des Weiteren ist eine Gemeinschaftsgrünfläche in Form eines Kinderspielplatzes vorgesehen, die von allen beteiligten Grundstückseigentümern zu unterhalten wäre. Die Erschließung soll über eine 5,5 m breite Planstraße erfolgen, die sich im weiteren Verlauf bis auf 7 m aufweitet und eine notwendigen Wendemöglichkeiten erhält. Besucherstellplätze sollen ebenso in der Straßenverkehrsfläche angeordnet werden. Im Gegensatz zu den Investorentwürfen sollen jedoch keine weiteren Tiefgaragen entstehen. Vielmehr sollen je Wohneinheit zwei Stellplätze errichtet werden. Dies kann durch die Errichtung einer Garage sowie eines vorgelagerten Stellplatzes erfolgen. Die Planung wird als zurückhaltend, auch im Hinblick auf die zu erwartende Versiegelung, bezeichnet.

Herr Homann bedankt sich für die Präsentation und gibt den Bürgerinnen und Bürgern nun die Möglichkeit, ihre Fragen und Stellungnahmen anhand der abgegebenen Wortmeldungszettel vorzutragen.

1. **Herr N. N.** erläutert, dass eine Planung, die nur auf das sogenannte 100-jährige Hochwasser ausgelegt ist, nicht ausreichend ist. Die letzten Hochwasserereignisse in Köln aber auch bundesweit haben gezeigt, wie schnell angenommene Schutzhöhen überschritten werden. Die vorgestellte Planung hat auch zur Folge, dass neben der bereits vorhandenen Wohnbevölkerung noch weitere Neubürger durch Zuzug im Katastrophenfall zu versorgen sind und hierdurch die Rettungskräfte überfordert sein könnten. Das Bebauungsplanverfahren soll so lange zurückgestellt werden, bis stadtweit ein Gesamtrisikoplan für das Thema Hochwasserschutz erstellt wurde.

Herr Makruzki erklärt, dass der rechtlich notwendige Hochwasserschutz aus der Abwehr des 100-jährigen Hochwassers abgeleitet wird. Die auch in Sürth vorhandenen Hochwasserschutzanlagen gewährleisten dies bis zu einem Pegelstand von 11,30 m, was der besagten Marke entspricht. Es ist richtig, dass bei einem längeren Hochwasserereignis auch die Grundwasserstände steigen werden und so zu aufsteigenden Grundwasser führen können. Wird bei einem Hochwasserereignis der Pegelstand von 11,30 m überschritten, so werden auch Siedlungsgebiete von Hochwasser betroffen sein.

2. **Frau N. N.**, Anwohnerin Heidelweg, möchte wissen, ob die Artenschutzprüfung bereits abgeschlossen ist und gibt den Hinweis, dass im Plangebiet Fledermäuse sowie die Waldohreule beobachtet wurden.

Frau Lomb erläutert, dass die Artenschutzprüfung und in welchem Zeitraum (Oktober 2011, Frühjahr 2012 und Frühsommer 2012) ihrerseits Begehungen durchgeführt wurden. Des Weiteren erläutert sie die Vorgabe des Gesetzgebers, wonach streng geschützte Arten festgestellt und deren Fortpflanzungs- beziehungsweise Ruhestätten gefährdet sein müssen, damit dies zum Ausschlusskriterium für eine Bebauung werden kann, sofern nicht eine Umsiedlung der Tiere in Frage kommt. Planungsrelevante Arten wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme jedoch nicht vorgefunden. Die beobachteten Tiere - sowohl Vögel als auch Zwergfledermäuse - nutzen die Fläche lediglich als Jagdrevier. Die Anwesenheit einer Waldohreule wird als äußerst unwahrscheinlich eingeschätzt. Frau Lomb sagt jedoch eine Prüfung von Hinweisen aus der Bevölkerung, wie zum Beispiel Fotos, Filmaufnahmen etc., zu.

3. **Frau N. N.** gibt zu bedenken, dass sie den Querschnitt der Zufahrtstraße ohne Gehweg für nicht ausreichend hält. Zudem werden Fragen hinsichtlich Lärm und Abgasen, der Feuerwehrzufahrt, der zukünftigen Beleuchtung und einen möglichen Schadenersatz bei Schäden (Erschütterungen, Verschmutzungen) an den benachbarten Gebäuden gestellt.

Herr Makruzki erläutert, dass die zukünftige Straße aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens als Mischverkehrsfläche ohne seitlichen Gehweg ausgebildet wird und somit eine ausreichende Breite, auch für die maximal geplanten 39 Wohnein-

heiten, gewährleistet. Geplant ist eine Straßenverkehrsfläche, die von allen Beteiligten gleichberechtigt begangen, befahren und bewohnt wird. Aufgrund der überschaubaren Anzahl neuer Wohneinheiten wird die zukünftige Verkehrsbelastung im Planbereich als verträglich eingeordnet. Sofern durch die Herstellung der neuen Erschließung oder den späteren Baustellenverkehr Schäden entstehen, gehen diese zu Lasten des Verursachers. Dies ist in diesem Fall die Investorengemeinschaft, die auch die Erschließung herstellen wird und nach Fertigstellung an die Stadt übergibt. Aussagen zur Ausgestaltung der Beleuchtung der Planstraße können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden. Die Immissionssituation wird im weiteren Planverfahren begutachtet.

- 4. Frau N. N.**, Anwohnerin Heidelweg, möchte wissen, in wessen Eigentum sich die für die Zufahrt eingeplanten Flächen befinden, da ihrem Wissen nach ein Wegerecht für die Eigentümer dieses Hauses besteht.

Herr Klein erklärt stellvertretend für die Investorengemeinschaft, dass sich sämtliche durch die Planung tangierte Flächen im Eigentum der Investorengemeinschaft befinden. Er sagt jedoch eine detaillierte Prüfung der Eigentumssituation in diesem Bereich zu. Gleichzeitig nutzt er die Gelegenheit, die Funktion der Gebig IPG als Projektsteuerer für die Investorengemeinschaft kurz vorzustellen. Des Weiteren erläutert er, dass die Investorengemeinschaft aus den einzelnen Eigentümern der betroffenen Grundstücke besteht, welche zum Teil auch bereits dort wohnen und sich zu einer Solidargemeinschaft zusammengeschlossen haben, um ihre Fläche später einer individuellen Bebauung zuzuführen. Im Hinblick auf die Anzahl der Stellplätze ergänzt er die Angaben aus dem Flyer dahingehend, dass die Angabe von einem Stellplatz pro Wohneinheit als Minimum gemäß der Bauordnung NRW zu verstehen ist, während die Eigentümer einen deutlich höheren Stellplatzschlüssel planen.

- 5. Herr N. N.** bemängelt, dass die Luftbilder nicht mehr aktuell sind. Außerdem ist die Planstraße in Variante 3 schmaler dargestellt, und bei den Varianten 1 und 2 stellt sich bei den nordwestlichen Baukörpern die Frage, wie die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandfläche nachgewiesen werden soll. Die letzte Frage stellt auf die Wertigkeit und den Ausgleich für die betroffenen Bäume ab.

Herr Makrutzki erklärt, dass es sich um die aktuellsten Luftbilder handelt, die der Stadt zur Verfügung stehen. Für die Planstraße wird auch bei der Variante 3, entgegen der Plandarstellung, die gleiche Fläche benötigt, wie bei Varianten 1 und 2.

Herr Klein erläutert, dass bei den Varianten 1 und 2 die bestehende Garage zum Zwecke der Zufahrt abgerissen wird. Die angesprochene Abstandsfläche ist mittels einer Abstandsflächenbaulast gesichert.

Frau Lomb erläutert, dass Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Köln ausgeglichen werden. Nadelgehölze gehören jedoch bis auf wenige Ausnahmen nicht zu den geschützten Baumarten. Der Baumbestand wird hierzu noch aufgenommen.

- 6. Herr N. N.** äußert sein Unverständnis darüber, dass ihm seinerzeit eine Baugenehmigung im Hinterlandbereich vorenthalten wurde. Im Übrigen würde eine der letzten "grünen Lungen" für die Wohnvorstellungen von "Besserverdienenden" geopfert. Weiterhin weist er auf den hohen Parkdruck im Umfeld des Plangebietes hin.

Herr Makrutzki erläutert die rechtliche Situation, welche eine Bebauung des Blockinnenraumes nur über ein Bebauungsplanverfahren und eine entsprechende Bürgerbeteiligung zulässt. Der Rat der Stadt Köln hat sich mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan bereits generell dafür ausgesprochen, dass die betroffenen Flächen zu Wohnbauzwecken genutzt werden können. Die notwendige Infrastruktur in Form von Straßen, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln oder anderen Einrichtungen ist in räumlicher Nähe zum Plangebiet bereits vorhanden und kann somit sinnvoll genutzt werden. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks in Köln verhindert die geplante Bebauung des Innenbereichs auch die Ausdehnung des Siedlungsraumes in freie Landschaft und somit den Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Flächen.

7. **Herr N. N.** meldet sich als Mitglied der Investorengemeinschaft zu Wort und spricht sich für Variante 2 aus, da hierbei möglichst viel der vorhandenen Begrünung erhalten bleiben kann. Er erläutert des Weiteren, dass der ruhende Verkehr überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden soll, was ebenfalls dem grünen Charakter des Wohngebietes zu Gute kommt. Dabei stellt er auch die bemängelte Parksituation seines Vorredners aus seiner Sicht als Anwohner dar. Die Anhäufung von Einzelgaragen, wie in Variante 3, lehnt er außerdem auch aus gestalterischen Gründen ab. Im Übrigen erläutert er die Planungsabsicht der Investorengemeinschaft, welche bezahlbaren Mietwohnraum schaffen möchte und deshalb gegen eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern ist.
8. **Herr N. N.** weist darauf hin, dass das vorgestellte Luftbild überholt ist und das vorhandene Grün von CENTER TV gefilmt wurde. Er bedauert, dass durch die Planung der vorhandene Grünbestand im Innenbereich verloren geht. Generell soll eine notwendige Neubebauung besser in größeren Baugebieten erfolgen und der Bestand nicht immer wieder nachverdichtet werden. Als positives Beispiel wird hier das Baugebiet "Sürther Feld" genannt. Seiner Auffassung nach fehlt es vor allem an kleinen und altengerechten Wohnungen. Er sieht den Grund in einer verfehlten Sozialpolitik - der Keil zwischen den alteingesessenen Sürthern, die sich die neuen Wohnungen nicht leisten könnten, und den wohlhabenden Neubürgern geht immer mehr auseinander.
9. **Herr N. N.** bemängelt die Zerstörung des Dorfcharakters von Sürth. Er stellt die Frage, warum im Hinterland höhere Gebäude als am Blockrand errichtet werden sollen und ob die Auswirkungen des zusätzlichen Straßenverkehrs bereits untersucht wurden.

Herr Makruzki erläutert, dass die vorhandene Bebauung am Blockrand auch eine drei- bis viergeschossige Bebauung aufweist. Die geplante zweigeschossige Bebauung des Blockinnenbereiches ist daher als städtebaulich vertretbar einzustufen. Da die gesamte Planung noch am Anfang des Verfahrens steht, wird eine intensive Auseinandersetzung mit den verschiedenen Umweltmedien im weiteren Planverfahren noch erfolgen. Die notwendigen Gutachten werden mit der Stadt abgestimmt und neutral geprüft. Die Ergebnisse werden im weiteren Bebauungsplanverfahren in den Abwägungsprozess über die verschiedenen Belange eingestellt und der Politik zur Entscheidung vorgelegt.

10. **Herr N. N.** vertritt die Auffassung, dass sich die neue Bebauung an der Kleingliedrigkeit der ehemals vorhandenen Bebauung orientieren muss. Hier wird Bezug genommen auf die im Bereich der Sürther Hauptstraße teilweise noch vorhandenen sehr kleinteiligen Fischerhäuschen. Er hält die Bebauungsvorschläge 1 und 2 daher für überdimensioniert. Wenn kann er sich nur eine Bebauung im Rahmen der Variante 3 vorstellen. Weiterhin hält er den Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz pro Wohneinheit nicht für auskömmlich. Bei der Planung muss auch auf drückendes Grundwasser im Hochwasserfall geachtet werden.

Herr Klein erläutert noch einmal, dass mehr als ein Stellplatz pro Wohnung, wie es die Bauordnung NRW vorsieht, realisiert werden soll. Er gibt zu bedenken, dass die Baumasse sowie die versiegelten Flächen der Variante 3 unter Einbeziehung der Garagen in der späteren Ausführung keinen wesentlichen Unterschied zu den Varianten 1 und 2 darstellt. Die scheinbar stärkere Durchgrünung resultiert lediglich aus einer detaillierten grafischen Darstellung der städtischen Variante.

11. **Herr N. N.** empfiehlt, schützenswerte Bäume einzumessen und die Planung so zu gestalten, dass diese auch erhalten bleiben. Er fragt, ob "Habitatbäume" im Plangebiet vorhanden sind.

Frau Lomb erläutert, dass die Abwägung über die Umweltbelange im weiteren Planverfahren noch stattfinden wird.

12. **Herr N. N.** bezieht sich auf eine Broschüre zum Stadtklima, wonach in den Kernbereichen der Stadt sogenannte "Hotspots" entstehen, welche im Sommer selbst in den Nachtstunden keine spürbare Abkühlung bieten. Seiner Auffassung nach trägt auch die vorliegende Planung zu einer Verschlechterung des Stadtklimas bei.

Herr Makrutzki erläutert, dass bis zum 28.11.2013 noch Anregungen zum Bebauungsplan an den Bezirksbürgermeister gerichtet werden können. Im weiteren Planverfahren werden auch noch weitere städtische Dienststellen, Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Niederschrift zu dieser Bürgerversammlung wird der Bezirksvertretung Rodenkirchen und dem Stadtentwicklungsausschuss zur Beratung vorgelegt. Dort wird entschieden, wie die Planung weiterverfolgt wird. Zur Frage, wie die Bürgerinnen und Bürger die Niederschrift einsehen können und über das Ergebnis der politischen Beratungen informiert werden, wird auf das Internetangebot der Stadt hingewiesen. Eine schriftliche Benachrichtigung der Bürger kann aus organisatorischen Gründen angesichts der Vielzahl der Bebauungspläne, die in Köln erstellt werden, nicht erfolgen. Die Offenlage des Bebauungsplanes kann voraussichtlich Mitte des Jahres 2014 stattfinden.

Herr Homann bedankt sich bei allen Teilnehmern der Veranstaltung für die Vorträge, die eingebrachten Anregungen und die konstruktive Diskussion und schließt die Sitzung gegen 21.20 Uhr.

gezeichnet

Mike Homann
(Bezirksbürgermeister Rodenkirchen)

gezeichnet

Edmund Makrutzki
(Schriftführer)