

Dipl.-Ing. (FH) Manfred Kreische
Kalker Hauptstraße 196-198
51103 Köln-Kalk

Kalk, den 15.01.2015

Bezirksbürgermeister Kalk

Herr BBM Markus Thiele
Bezirksrathaus Kalk
Bürgeramt Kalk
Kalker Hauptstraße 247-273
51103 Köln

<u>Sitzung</u> der Bezirksvertretung Kalk am 22.01.2015, TOP 1.3 0105/2015

Eingabe für Einwohnerfragestunde –

gemäß § 39 der „Geschäftsordnung des Rates und der Bezirksvertretungen der Stadt Köln“ **zur 5. Sitzung** der Bezirksvertretung Kalk in der Wahlperiode 2014/2020 am Donnerstag, dem **22.01.2015**

Thema: Huwald Hammacher Gelände – Planungsabsichten der GAG

Sehr geehrter Herr BBM Thiele,

hiermit reiche ich die folgende Einwohnerfrage form- und fristgerecht (fünfter Arbeitstag vor der Sitzung – bis 12.00 Uhr) zur o.g. BV-Sitzung ein.

Vorbemerkung / Erläuterung zur Frage bzw. der 5 Unterfragen:

Wie aus der Presse zu erfahren war, hat die GAG das Gelände der insolvent gegangenen Firma Huwald Hammacher von der Stadt Köln gekauft (Immobilien Zeitung vom 3.12.2014).

Im Kölner Wochenspiegel vom 17.12.2014 mit der Schlagzeile „Baupläne auf der Industriebrache“ wird von ein paar Eckpunkten zu den Planungsabsichten berichtet, die trotz noch zu erfolgenden Öffentlichkeits- / Bürgerbeteiligung bereits festgelegt worden zu sein scheinen, auch angeblich wieder einmal um eine „beste Lösung für diesen Bereich von Kalk“ zu erreichen.

Dies gewährleistet aber nur ein **vorgaben- und ergebnisoffenen** Prozess, den es aber weiterhin in gewohnter Weise bzw. der herrschenden Planungs- und Beteiligungskultur in Köln für Kalk (Beispiel ehem. Kaufhof Kalk) nicht zu geben scheint.

Trotzdem sollte es gerade mit der GAG als neuen Eigentümer die berechtigte Hoffnung auf einen Paradigmenwechsel geben, dieser möglich sein!

Einwohnerfrage: Vorgaben zur Entwicklung des Huwald Hammacher Geländes?

- a) Wie werden die Ergebnisse aus dem ersten Bürgerbeteiligungsverfahren im Rahmen des Sanierungsgebietes Kalk-Post berücksichtigt
- b) Welche Vorgaben enthält der nichtöffentliche Kaufvertrag für diese Blockentwicklung, sollen diese auch in den nachfolgenden städtebaulichen Vertrag unverändert übernommen werden?
- c) Da die SPD über den Aussichtsratsvorsitzenden der GAG das innovative Co-Housing-Projekt zur ehemaligen Polizeiwache Kalk an der Kapellenstraße mit der GAG als Erfüllungsgehilfen leider erfolgreich verhindert hat, wird bei der Entwicklung des Huwald Hammacher Geländes dieses Konzept hier eine zwingende Berücksichtigung erfahren, da es insbesondere geeignet ist, die Wohnfläche pro Kopf deutlich zu reduzieren respektive für eine effizientere Wohnflächennutzung zu sorgen?
- d) Wie wird der Zugang **aller** interessierten Bürger* bzw. der Öffentlichkeit zum angekündigten Workshop-Verfahren gewährleistet bzw. wie erfolgt die Aktivierung, um ein Scheitern wie in Kalk-Nord diesmal zu vermeiden?
- e) Ist es zutreffen, dass man trotz dem voraussichtlichen Beginn der Bauarbeiten in 2017, also in 2 Jahren, bereits in Kürze die Hallen abreisen will, anstelle eine Zwischennutzung wie provisorische Unterkünfte für Flüchtlinge zuzulassen?

Mit freundlichen Grüßen & Kalk frei

gez. Kreische

Manfred Kreische
ehemaliges Mitglied im Sanierungsbeirat Kalk

Anlage

- 1 Antwort meiner Einwohnerfrage vom 09.11.2010
- 2 Niederschrift Sanierungsbeirat zu Ergebnis Bürgerbeteiligung 09.05.2000
- 3 Beschlussvorlage / Stellungnahme BV Kalk zum Ergebnis VEP-Planung, Drucksache 22/800 vom 09.06.2000

Beantwortung der Einwohnerfrage des Herrn Kreische zur Sitzung der Bezirksvertretung Kalk am 09.11.2010, TOP 1., zum Thema: Weitere Entwicklung des Huwald-Hammacher-Geländes in Köln-Kalk

Vorbemerkung / Erläuterung zur Frage bzw. der 5 Unterfragen:

In 2000 wurde ein VEP-Verfahren, Arbeitstitel „Hammacher-Gelände Köln-Kalk, „Robertstraße““ eingeleitet (Drucksachen-Nr. 0135/000 und 22/800).

Durch die Insolvenz der Firma Huwald Hamacher GmbH & Co. KG in 2002 wurde die Planung nicht beendet.

Auf der Ausweichfläche an der Dillenburger Straße wurde inzwischen das „Industrieunternehmen“, das Logistikzentrum der Firma Beeline, angesiedelt.

Durch den Wegfall der Anforderung einer EU-weiten Ausschreibung Anfang 2010 ist in Kürze eine beschränkte Ausschreibung zum Verkauf des Hammacher-Geländes zu erwarten.

Einwohnerfrage: Wie wird sich das Hammacher-Gelände entwickeln

Frage a)

Wird der angedachte VEP mit 22 geplanten Wohneinheiten verbindlich vom neuen Eigentümer umgesetzt?

Antwort der Verwaltung:

Die vorgesehene Blockrandbebauung entlang der Robertstraße/Dillenburger Straße/Rolshover Straße kann nach § 34 Baugesetzbuch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes realisiert werden. Für eine weitere Bebauung im Blockinnenbereich ist hingegen ein Bebauungsplan erforderlich. Dieser soll in Abstimmung mit der Verwaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) durch den zukünftigen Eigentümer erarbeitet werden. Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Rahmen des VEP abgestimmt und festgesetzt.

Frage b)

Wann wird eine neue Bürgerbeteiligung zwingend notwendig, da die Basis Sanierungsgebiet mit der Aufhebung desselben entfallen ist?

Antwort der Verwaltung:

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgesehen. Die Bezirksvertretung Kalk wird über die Planung informiert, da es sich um ein Projekt mit einer Grundstücksgröße von mehr als 3.000 m² handelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Blockinnenbereich erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage des Baugesetzbuchs.

Frage c)

Wie wird die BV Kalk, werden die Bürger in die neue Entwicklung eingebunden bzw. bei den Planungen und Umsetzung beteiligt?

Antwort der Verwaltung:

Die Beteiligung der Bezirksvertretung und der Bürger erfolgt für die Planung des Blockinnenbereichs bei der Aufstellung des VEP gemäß den Vorgaben des § 3 BauGB. Hiernach ist die Öffentlichkeit frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Frage d)

Sind durch den Wegfall des finanziellen Verwertungsdruckes für den Kaufpreis des Hammacher-Geländes der Erhalt der Hallen und andere Nutzungen (Einzelhandel, Recyclingzentrum etc.) möglich?

Antwort der Verwaltung:

Der Erhalt der bestehenden Aufbauten/Hallen ist aufgrund der beabsichtigten Wohn- und Büronutzung nicht vorgesehen.

Frage e)

Welche „Restlasten“ aus dem Übertragungsvertrag sind seitens des Insolvenzverwalters noch gegeben oder zu erwarten?

Antwort der Verwaltung:

Die Modalitäten und Einzelheiten sowohl des Kaufvertrages als auch der mit dem Insolvenzverwalter getroffenen Vereinbarung unterliegen dem Datenschutz. Sie können und dürfen daher nicht bekannt gegeben werden.

602/07

Stadt Köln · Amt für Stadtansanierung
Stadthaus, 50605 Köln

An alle
Mitglieder des Sanierungsbeirates Kalk

Amt für Stadtansanierung und Baukoordination

Stadthaus · Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Öffnungszeiten: Mo. u. Do. 08.00 - 16.00 Uhr
Di. 08.00 - 18.00 Uhr
Fr. 08.00 - 12.00 Uhr

und nach besonderer Vereinbarung

KVB: Linien 1, 3, 4, 9, 151, 153 · S6, 11, 12

Haltestellen: Bhf. Deutz/Messe · Justinianstr.

Auskunft: Frau Hoppe

Gebäude: West

Aufzug: A

Etage/Zimmer: 14/40

Telefon: (02 21) 2 21 - 27014

Telefax: (02 21) 2 21 - 27073

Ihr Schreiben/Ihr Gespräch

Mein Zeichen

Tag

602/07

22.05.2000

vorgezogene Bürgerbeteiligung am Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gelände des Stahlhandelsunternehmens "Huwald Hamacher" (Block 361/362) am 09.05.2000
hier: Niederschrift der Anregungen und Bedenken

Kurzbrief

Ich bitte um

- | | | | |
|---|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ☒ Kenntnisnahme | ☐ Prüfung | ☐ Auswertung | ☐ Verbleib |
| ☐ Erledigung | ☐ Stellungnahme | ☐ Rückgabe | ☐ Weitergabe |
| ☐ | | | |

Termin/Frist

Die beigelegten Unterlagen gebe ich

- ☐ nach Kenntnis mit Dank zurück
- ☐ nach Erledigung zurück

Sehr geehrtes Mitglied des Sanierungsbeirates Kalk !

Als Anlage sende ich Ihnen die Niederschrift der Anregungen und Bedenken, die Anwohner, Mieter und Eigentümer im Rahmen der Bürgerbeteiligung am Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gelände des Stahlhandelsunternehmens *Huwald Hamacher* (zwischen Rolshover-, Johann-Mayer-, Robert- und Dillenburger Straße) am 09.05.2000 geäußert haben.

Nach Maßgabe des formalisierten Verfahrens hat Ihre Bezirksvertretung in einer ihrer nächsten Sitzungen über diese Anregungen und Bedenken zu befinden, sowie einen Beschlussvorschlag für den Ausschuss *Bauen und Verkehr* zu formulieren.

Aufgrund der Mitwirkungsmöglichkeit der Sanierungsbeiräte haben Sie in der nächsten Sitzung am 25.05.2000 die Gelegenheit, den Beschlussvorschlag mitzugestalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kröger

20
602/06

18.05.2000
Frau Hoppe
R 2 70 14
Protok vorgez Bb
HH1.doc

Niederschrift

der Anregungen und Bedenken zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gelände des Stahlhandelsunternehmens „Huwald-Hamacher“ (Block 361/362) (zwischen Rolshover-, Johann-Mayer-, Robert- und Dillenburger Straße) im Sanierungsgebiet Kalk

Der Entwurf wurde am Dienstag, **09.05.2000** in der Zeit von 19.30 bis 21 Uhr im Rahmen einer Bürgerversammlung im Bürgerhaus Kalk, Kalk-Mülheimer Straße 58, den Anwohnern, Mietern und Hauseigentümern vorgestellt. Der Bezirksvorsteher Herr Dohm und das Amt für Stadtsanierung und Baukoordination hatten zum Informationsaustausch schriftlich, in Form eines Informationsblattes und durch eine öffentliche Bekanntmachung in der Tagespresse eingeladen.

Am 27.04.2000 wurden ca. 350 Informationsblätter per Hauswurfsendung allen Haushalten im Block und den direkten Nachbarn zugestellt. Eigentümer, die nicht in diesem Block wohnen, erhielten die Information per Post.

Den Interessierten standen im Bürgerhaus als Gesprächspartner zur Verfügung:

Herr Dohm	Bezirksvorsteher des Stadtbezirkes 8
Herr Hoffmann	zuständiger Architekt in der beauftragten Planungsgruppe HOME, Architekten BDA, Pulheim
602	Herr von Wolff stellvertretender Amtsleiter
602/06	Herr Belke Projektleiter der Sanierung Kalk,
	Frau Hoppe Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung.

Der Einladung zur Bürgerversammlung folgten ca. 40 Eigentümer, Mieter und andere Interessierte, ferner Mitglieder des Sanierungsbeirates Kalk sowie die Vorhabenträger, die Gebrüder Felser. Zwei Damen der lokalen Presse verfolgten die Bürgerversammlung und informierten sich beim Architekten sowie bei der Verwaltung nach Planungs- und Verfahrensdetails.
Das Bauvorhaben wurde mit Hilfe von Plänen und einem Modell erläutert.

Ausgangssituation:

Das Stahlhandelsunternehmen Huwald-Hamacher, das sich seit Jahrzehnten an diesem Standort befindet, beabsichtigt, seinen Betrieb auf die Fläche des „Ersatz- und Ergänzungsgebiet“ an der Dillenburger Straße zu verlagern, um mit notwendigen Expansionen und Modernisierungsmaßnahmen den Betrieb und dessen Arbeitsplätze zukunftssicher zu machen. Am 01.06.1999 hat der Ausschuss für Hoch- und Wohnungsbau den Beschluss über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel Köln Kalk, „Robertstraße“ (Hammacher – Gelände) gefasst. Voraussetzung für die Betriebsverlagerung ist die Vermarktung des Altstandortes als Wohnbaufläche. Die Umnutzung dieses Standortes entspricht den langjährigen städtebaulichen Entwicklungszielen, und bildet für die Sanierung Kalk einen wesentlicher Meilenstein.

Das städtebauliche Konzept:

Es nimmt mit seiner V-geschossigen Straßenrandbebauung die benachbarte Blockstruktur auf. Ergänzend sieht es eine innere Gebäudespanne vor, die den Hofbereich in zwei Flächen teilt. So entstehen zwei großflächige grüne Innenhöfe, in denen neben wohnungsbezogenen Mietergärten Grün- und Spielflächen für die Bewohner des Blockes geschaffen werden sollen.

Die innere Gebäudespanne wird durch einen Wohnweg erschlossen, der zwischen Robert- und Rolshover Straße durch den Block führt. Optional können die beiden Zugänge in den Abend- und Nachtstunden geschlossen werden.

In einer von der Rolshover Straße aus erschlossenen Tiefgarage unter der Baufläche sollen die notwendigen Parkplätze geschaffen werden. Im Hof werden keine oberirdischen Parkplätze angeboten. Die Stellplätze sollen zu einem marktüblichen Preis zunächst und vorrangig den neuen Mietern angeboten werden, möglicherweise wird die Gruppe der Mietinteressenten auf die Anwohner im Umfeld ausgedehnt.

Die Höhe der neuen Baukörper orientiert sich an den Nachbargebäuden: In der Robertstraße sind fünf Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss geplant. In der Dillenburger Straße kann zur Anpassung an die gegenüber liegende Bebauung vor diesen Baukörper ein dreigeschossiges Basisgeschoss gestellt werden. Insgesamt sieht das Konzept ca. 220 neue Wohnungen mit unterschiedlichem Raumangebot vor: Die Wohnungen werden 1-4 Zimmer bieten, teilweise werden es freifinanzierte, teilweise mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen sein. Sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen sind vorgesehen. Eine gute Durchmischung, in jeder Hinsicht, ist geplant.

Das Konzept in Zahlen:	Größe der Gesamtfläche:	10.550 qm
	Grünfläche:	ca. 6.000 qm
	überbaute Fläche:	etwa 4.200 qm
	Bruttogeschossfläche:	25.000 qm
	Zahl der geplanten WE:	220
	Gebäudehöhe:	5 Vollgeschosse + 1 DG bzw. 3 Geschosse

Fazit:

Das Modell stößt bei den Diskutanten auf positive Resonanz. Engagiert diskutiert wird allerdings das Für und Wider der **inneren Gebäudespanne** sowie die **Wohnungsbelegung**.

Die Verwaltung wird eindringlich gebeten, zur Vermeidung weiterer sozialer Probleme in Kalk darauf hinzuwirken, dass öffentlich geförderte, preiswerte Wohnungen und ihre Mieter mit einkommenskräftigeren Mietern oder Wohnungseigentümern gut gemischt werden. So könnte die soziale Kontrolle und die Wohnsituation allgemein verbessert werden.

Nach persönlichen Einschätzungen der beteiligten Bürgerinnen und Bürger werden die innere Gebäudespanne und die sich daraus ergebenden beiden Blockinnenbereiche teilweise kritisch betrachtet, da befürchtet wird, dass spielende Kinder oder andere Nutzer Lärm im Blockinnenbereich verursachen könnten, der die umliegenden Wohnungen belastet. Einzelne Diskussionsteilnehmer schätzen die Verdichtung als zu hoch ein.

Nach einer Begrüßung durch Herrn Bezirksvorsteher Dohm und Vorstellung der Ansprechpartner erläutert Herr von Wolff Anlass der Planung, weiteres Planverfahren und Bedeutung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung. Anschließend beschreibt Herr Hoffmann die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes. Herr Dohm eröffnet danach die Diskussion:

Anregungen und Bedenken im Einzelnen:

Mehrere Gesprächspartner kritisieren die innere Gebäudespange, eine „zu hohe“ Verdichtung wird befürchtet.

Herr von Wolff erläutert, das Umfeld und die Größe der Fläche sowie der Bodenwert an diesem Standort forderten eine bestimmte Wohndichte, damit sich das Projekt städtebaulich so harmonisch wie möglich in das Umfeld einfügt und damit es wirtschaftlich realisiert werden kann. Die Blockinnenbereiche sind etwa 40 x 70 m groß, so dass die Querspange z.B. die Belichtung der Randbebauung nicht mindert. Die Wohnqualität wird also nicht durch die Querspange beeinträchtigt. Vielmehr wird gerade die Gebäudespange die ruhigsten Wohnungen bieten, da sie vom Verkehrslärm abgeschottet ist. Die Spange gliedert den ansonsten „riesigen“ Blockinnenbereich in zwei gut überschaubare und wohnlich gestaltbare Teile, die so einer unmittelbaren sozialen Kontrolle unterliegen. Dass der Lärm spielender Kinder im Innenhof die Wohnqualität durch Hall beeinträchtigen könnte, hält die Verwaltung angesichts der Größe des Blockinnenbereichs und der angestrebten gegliederten Fassadenabwicklung (Vor- und Rücksprünge, Balkone etc.) für nicht gegeben.

Angesprochen auf die Höhe des Neubaukomplexes, erläutert der beauftragte Architekt, Herr Hoffmann, bei der Definition der Geschosszahl habe er sich an der umgebenden Bebauung orientiert: An der Rolshover Straße seien 5 Vollgeschosse vorgesehen, an der Robertstraße sei eine Abtrep-pung der Gebäudehöhe auf 3 Geschosse geplant.

Ein Anwohner erkundigt sich, angesichts des geplanten Wohnweges durch den neuen Baukom-plex, nach den Erfahrungen der Verwaltung mit öffentlich zugänglichen Blockinnenbereichen.

Die Verwaltung erläutert, der Weg diene in erster Linie dazu, die Wohnungen zu erschließen. Die beiden Zugänge, einer von der Robert- der andere von der Rolshover Straße aus, könnten durch Tore z.B. abends verschlossen werden. Die Erfahrungen mit öffentlich zugänglichen Blockinnenbe-reichen sind in Kalk unterschiedlich: bisweilen werden sie wie geplant von den Anwohnern, insbe-sondere von Kindern, zum Aufenthalt, zum geschützten Spielen, zur nachbarschaftlichen Kommu-nikation genutzt. Fehlt allerdings die soziale Kontrolle, kann es in den Innenhöfe zu teils erhebli-chen Problemen kommen: das Problem von Drogenkonsum und -handel ist mancherorts offenkun-dig. Drogendealer und -konsumenten schrecken andere Nutzer einer Freifläche ab. Aus diesem Grunde soll bei allen zukünftigen Planungen auf ein möglichst hohes Maß an sozialer Kontrolle geachtet werden.

Die Frage, ob im Blockinnenbereich Spielmöglichkeiten geschaffen werden, kann bereits nach der geltenden Landesbauvorschrift positiv beantwortet werden. Angesichts der Größe des Wohnungs-angebotes, das auch für Familien attraktiv sein soll, wird ein Bedarf an Spielflächen im Wohnblock entstehen, der wohnungsnah, im Blockinnenbereich gedeckt wird.

Gefragt, neue Bäume gepflanzt werden, beantwortet die Verwaltung damit, dass die Freiflächen-planung in den neuen Blockinnenbereichen zahlreiche neuen Bäume berücksichtigt, die sowohl das Kleinklima, als auch die unmittelbare Aufenthaltsqualität im Innern nachhaltig verbessert. Die an der Dillenburger Straße befindlichen Bäume werden während der Bauarbeiten besonders ge-schützt.

Ein Gesprächspartner erkundigt sich danach, wo die neuen Mieter ihre Autos parken können bzw. wie hoch die Miete für einen Einstellplatz in der vorgesehenen Tiefgarage unter der Neubebauung sein wird. Dieser Anwohner befürchtet einen erhöhten Parkdruck im Umfeld der Neubebauung, wenn die neuen Mieter aus Kostengründen keinen Einstellplatz in der Tiefgarage mieten.

Herr von Wolff erläutert, in vergleichbaren Fällen, habe der Eigentümer bei der Vermietung freifi-nanzierter Wohnungen, die Mietinteressenten im Wohnungsmietvertrag dazu verpflichtet, auch ei-nen Einstellplatz in der Tiefgarage zu mieten. Ist die Nachfrage der neuen Mieter nach Einstellplät-zen in der Tiefgarage gering, kann das Angebot auch Anwohnern im Umfeld der Neubebauung unterbreitet werden.

Gefragt nach der Zielgruppe der neuen Wohnungen erläutert Herr von Wolff, der Wohnungsschlüssel müsse noch definiert werden. Voraussichtlich wird das Angebot von 1-, 2-, 3- bis hin zu 4-Zimmer-Wohnungen, öffentlich gefördert und frei finanziert, umfassen.

Gefragt nach dem Investor berichtet Herr von Wolff, die Huwald-Hamacher GmbH sei z.Z. Vorhabenträgerin, die ihr Firmengelände an einen seriösen, namhaften Kölner Bauträger mit großer Erfahrung auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau verkaufen möchte.

Herr von Wolff kann die Frage danach, wer die öffentlich geförderten Wohnungen vermieten wird, nicht beantworten. Er versichert jedoch, dass der Bauträger, auch aus Erfahrung, auf eine „gesunde Mischung“ der neuen Mieter/Eigentümer in diesem Neubau achten wird.

Die Mieter sollen nach Wunsch der Gesprächspartner aus unterschiedlichen sozialen Schichten stammen und unterschiedlichen Nationen angehören (keine Ghettos).

Die Verwaltung entkräftet die Befürchtung, Wohneigentum vertrage sich nicht mit öffentlich gefördertem Wohnraum unter einem Dach, und führt positive Beispiele aus dem Stadtgebiet an (Neubau in Ossendorf, u.a.).

Der Einwand, hier werden keine großen Neubaukomplexe gewünscht, sondern mehr kleinere Wohneinheiten für jeweils 4-5 Familien, stößt bei der Verwaltung auf Unverständnis, denn dieser zentrale, wichtige und auch teure, innenstadtnahe Standort fordert eine gewisse Wohndichte, um rentabel bebaut werden zu können. Der notwendige Mietzins pro Wohnung wird logischerweise geringer, wenn viele Wohnungen an einem Standort entstehen.

Ein Diskutant erkundigt sich danach, ob im EG des Neubaus möglicherweise Ladenlokale vorgesehen sind.

Der Architekt geht davon aus, dass der Neubau ausschließlich Wohnzwecken dienen soll. Angesichts des Einzelhandelsangebots im nahen Umfeld erscheint ein zusätzliches Angebot wenig sinnvoll. Außerdem ist es gegenwärtig bereits oft schwer, Ladenlokale zu vermieten.

Die Verwaltung erläutert, der Baublock werde im B-Plan als Misch- oder als Kerngebiet ausgewiesen. Möglicherweise könnte man anhand einer Bedarfsanalyse feststellen, ob an diesem Standort Bedarf und Nachfrage nach neuen Einzelhandelseinheiten besteht.

Auf Anfrage erläutert die Verwaltung, die Erschließung des Geländes (inkl. Sicherung der Strom-, Wasserversorgung, etc.) sei im Zuge der Umbauarbeiten in der Dillenburger Straße bereits gesichert worden.

Die Frage, ob die alte Ziegelmauer auf dem Huwald-Hamacher-Gelände unter Denkmalschutz steht, verneint die Verwaltung.

Befürchtungen, die neue Wohnbebauung könnte direkten Einfluss auf die unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung Roberstr. Nr. 17 haben, entkräftet Herr von Wolff, da sich die Planung nur auf das Firmengelände bezieht. Wie sich das Umfeld der neuen Wohnbebauung später verändert, ob der Neubau Alteigentümer umliegender Wohnhäuser zur Modernisierung ihres Bestandes animiert, kann heute nicht vorher gesehen werden, wäre aber im Sinne der Sanierung wünschenswert.

Ein Gesprächspartner fragt, ob der Boden infolge der langjährigen gewerblichen Nutzung kontaminiert sei.

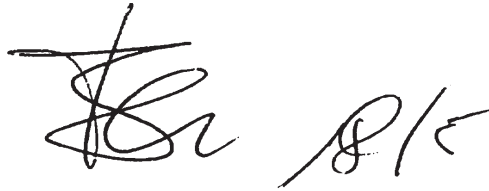
Die Verwaltung versichert, vor Baubeginn werde der verschmutzte Boden ausgekoffert, saniert bzw. entsorgt. Alle diesbezüglichen Arbeiten werden gutachterlich begleitet.

Ein Gesprächspartner fragt nach dem Termin der Aufnahme und des Abschluss' der Bauarbeiten. Die Verwaltung rechnet mit einem Baubeginn in 2001 und etwa 2-3 Jahren Bauzeit.

1. Zur Mitzeichnung

602/06

Herrn Belke

Handwritten signature and initials, possibly 'Belke' and 'P/E'.

2. Mit der Bitte um Kenntnisnahme

Herrn Hoffmann, Planungsgruppe HOME, Pulheim

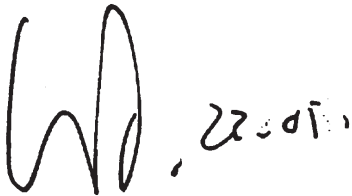
Sanierungstreuhänderin GRUBO

602
602/Ö

Herrn von Wolff
Herrn Bosse

3. z.d.A.

602/07

Handwritten signature and date '22.05.00'.

No. 12.5.2000

Beschlussvorlage

Betreff

Städtebauliches Planungskonzept (VEP)

Arbeitstitel: „Hammacher-Gelände Köln-Kalk, Robertstraße“

Stellungnahme der BV 8-Kalk zum VEP und zum Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Beschlussorgan

Bezirksvertretung 8-Kalk

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
	Ausschuß	Datum	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr. -	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in		
	Bezirksvertretung 8-Kalk	24.08.00	☐	☐	☐		☐	
			☐	☐	☐		☐	
			☐	☐	☐		☐	
			☐	☐	☐		☐	
			☐	☐	☐		☐	
			☐	☐	☐		☐	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Wird von der Bezirksvertretung 8-Kalk formuliert.

Alternative

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Die Bezirksvertretung 8-Kalk hat in ihrer Sitzung am 24.02.2000, der Ausschuss Bau und Verkehr hat in seiner Sitzung am 17.02.2000 der Durchführung einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch für das Bebauungsplanverfahren, Arbeitstitel: „Hammacher-Gelände Köln-Kalk, Robertstraße“ nach Modell 2 zugestimmt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung hat am 09.05.2000 durch Bürgerversammlung im Bürgerhaus Kalk, Kalk-Mülheimer-Straße 58, 51103 Köln, stattgefunden.

Gemäß Richtlinie des Rates für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung vom 24.11.1983, Ziffer 6 geht das erstellte Ergebnisprotokoll und die eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen der Bürger der Bezirksvertretung zu.

Es sind keine schriftlichen Anregungen eingegangen.

Die Stellungnahme der Bezirksvertretung 8-Kalk, mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen, wird dem Bau- und Verkehrsausschuss zur weiteren Beratung über den Inhalt des Planungskonzeptes vorgelegt.

Die Bezirksvertretung wird mit dieser Vorlage gebeten, zum Inhalt des Planungskonzeptes und zu den artikulierten Anregungen Stellung zu nehmen.

Anlage 1: Ursprüngliche Beschlussvorlage zur Bürgerbeteiligung

Anlage 2: Niederschrift über die vorgezogene Bürgerbeteiligung

Anlage 3: Vorabauszug aus der Niederschrift des Sanierungsbeirates Kalk

☒ weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 3

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen

☒ des Gesamtkonzeptes Stadtentwicklungsplanung ☒ überein ☐ nicht überein, siehe Anlage(n) Nr.

☒ des Flächennutzungsplanes ☒ überein ☐ nicht überein, siehe Anlage(n) Nr.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☒ nein	☐ ja, Kosten der Maßnahme	Zuschußfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	☒ nein ☐ ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
	DM	%	DM	DM	DM
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, DM)			Einsparungen (DM)		

Der Oberbürgermeister
Dezernat, Dienststelle
IX,60

Datum der Schlußzeichnung

12.01.2000

zur Behandlung in


öffentlicher
Sitzung

nichtöffentlicher
Sitzung

Beschlußvorlage

Betreff

Beschluß über die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB zum Städtebaul. Planungskonzept (VEP)
Arbeitstitel: Hammacher-Gelände Köln-Kalk, "Robertstraße"

Dezernat IX,60

Beschlußorgan

Bau- und Verkehrsausschuss 30.03.00 einstimmig i. Fassung San. Beirat

Beratungsfolge Ausschuß	Abstimmungsergebnis				verwiesen in	(Anlage 5)	
	Datum	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr. - -	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt		ein- stimmig	mehr- heitlich gegen
Bau- und Verkehrsausschuss	17.02.00	☐	☐	☐	Radf. Bremen	☐	
Sanierungsbeirat Kalk	23.02.00	☒ Nr. 5	☐	☐		☐	
Bezirksvertretung 8	30.03.00 24.02.00	☒	☐	☐		☒	
		☐	☐	☐		☐	
		☐	☐	☐		☐	
		☐	☐	☐		☐	

Beschlußvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB zum Städtebaulichen Planungskonzept (VEP) – Arbeitstitel: "Robertstraße in Köln-Kalk" nach Modell 2.

Alternative

keine

Problemstellung des Beschlußvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen
Problemstellung und Begründung des Beschlußvorschlages – siehe Anlage1.

☒ weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 - 4

Der Inhalt des Beschlußvorschlages stimmt mit den Aussagen

☐ des Gesamtkonzeptes Stadtentwicklungsplanung ☒ überein ☐ nicht überein, siehe Anlage(n) Nr.

☐ des Flächennutzungsplanes ☐ überein ☒ nicht überein. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☒ nein	☐ ja, Kosten der Maßnahme	Zuschußfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	☒ nein ☐ ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
	DM	%	DM	DM	DM

Jährliche Folgeeinnahmen (Art, DM)	Einsparungen (DM)
------------------------------------	-------------------

Anlage 1

Erläuterung:

Zum städtebaulichen Planungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) „Robertstraße“ (Hammacher-Gelände) in Köln-Kalk

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Köln-Kalk. Es umfasst den Altstandort des Stahlhandelbetriebes Huwald-Hammacher und wird begrenzt durch die Rolshover Straße, die Dillenburger Straße, die Robertstraße sowie die nördlich angrenzende Bebauung Robertstraße 17 und Rolshover Straße 16.

Am 01.06.1999 hat der Ausschuss für Hoch- und Wohnungsbau den Beschluss über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Arbeitstitel Köln-Kalk, „Robertstraße“ (Hammacher-Gelände) gefasst. Dieser wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung Kalk am 10.06.99 bestätigt.

Das Konzept sieht vor, nach erfolgter Betriebsverlagerung den Standort überwiegend der Wohnnutzung zuzuführen.

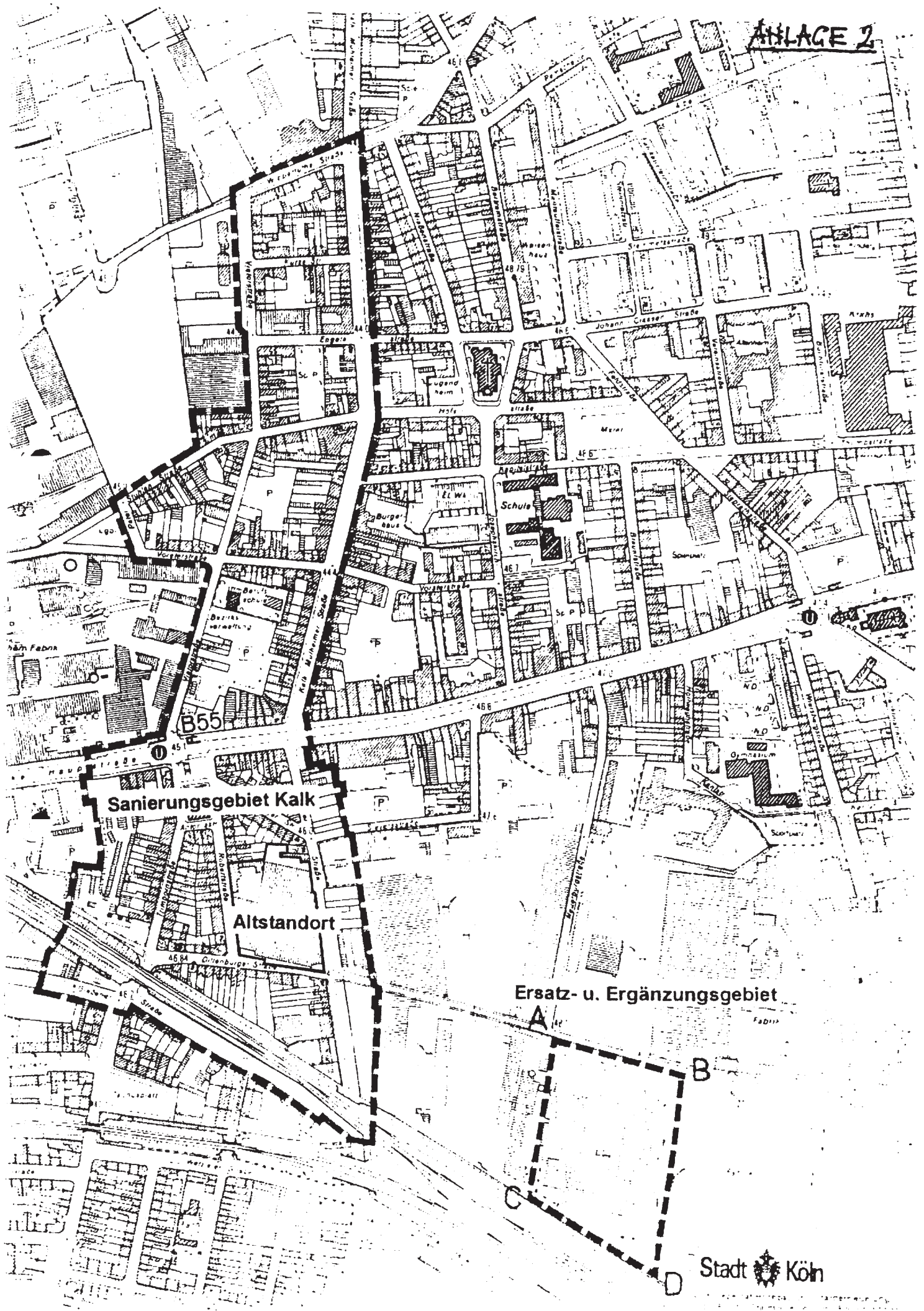
Die geplante Bebauung nimmt mit ihrer Straßenrandbebauung die Blockstruktur auf. Durch eine innere Gebäudespange werden zwei grüne Innenhöfe gebildet, die durch „Tore“ in der Neubebauung erschlossen werden. Die grünen Höfe sind verkehrsfrei und lassen mit ihrer Dimension auch die Anpflanzung von mittleren und großen Bäumen zu.

Die Erschließung der inneren Wohnspange über einen (für die Feuerwehr befahrbaren) Wohnweg hat öffentlichen Charakter. Die Bebauung nimmt mit ihrer Höhenentwicklung (5 Vollgeschosse und Staffelgeschoss) den Maßstab der umgebenden Bebauung auf und passt sich an die Traufhöhe der gründerzeitlichen Nachbarbebauung an. An der Dillenburger Straße wird mit einem 3-geschossigen Basisgeschoss die Traufhöhe der Häuser Vis a Vis aufgenommen. In den Wohnbauten werden mit 1 bis 4-Zimmerwohnungen unterschiedliche Wohnformen angeboten.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage unter dem Gebäudezug dargestellt. Jedes Treppenhaus hat Zugang zu dieser Parkebene. Die Zu- und Abfahrt befindet sich an der Rolshover Straße. Mit ca. 185 Parkplätzen werden für ca. 85 % der Wohnungen Parkplätze nachgewiesen.

Das ca. 10.550 qm große Grundstück wird mit ca. 4.200 qm (ohne TG unter Grünfläche) überbaut. Auf einer Bruttogeschossfläche von ca. 25.000 qm entstehen ca. 220 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 85 qm je Wohneinheit.

Die Verwaltung schlägt vor, die Bürgerbeteiligung nach Modell 2 mit einer Informationsveranstaltung durchzuführen.



BEBAUUNGSKONZEPT H. HAMMACHER - GELANDE, KÖLN - KALK 19.3.1999

PLANUNGSGRUPPE
"HOME"
ARCHITEKTEN
BDA
FRIEDENSSTR. 12
50259 PULHEIM

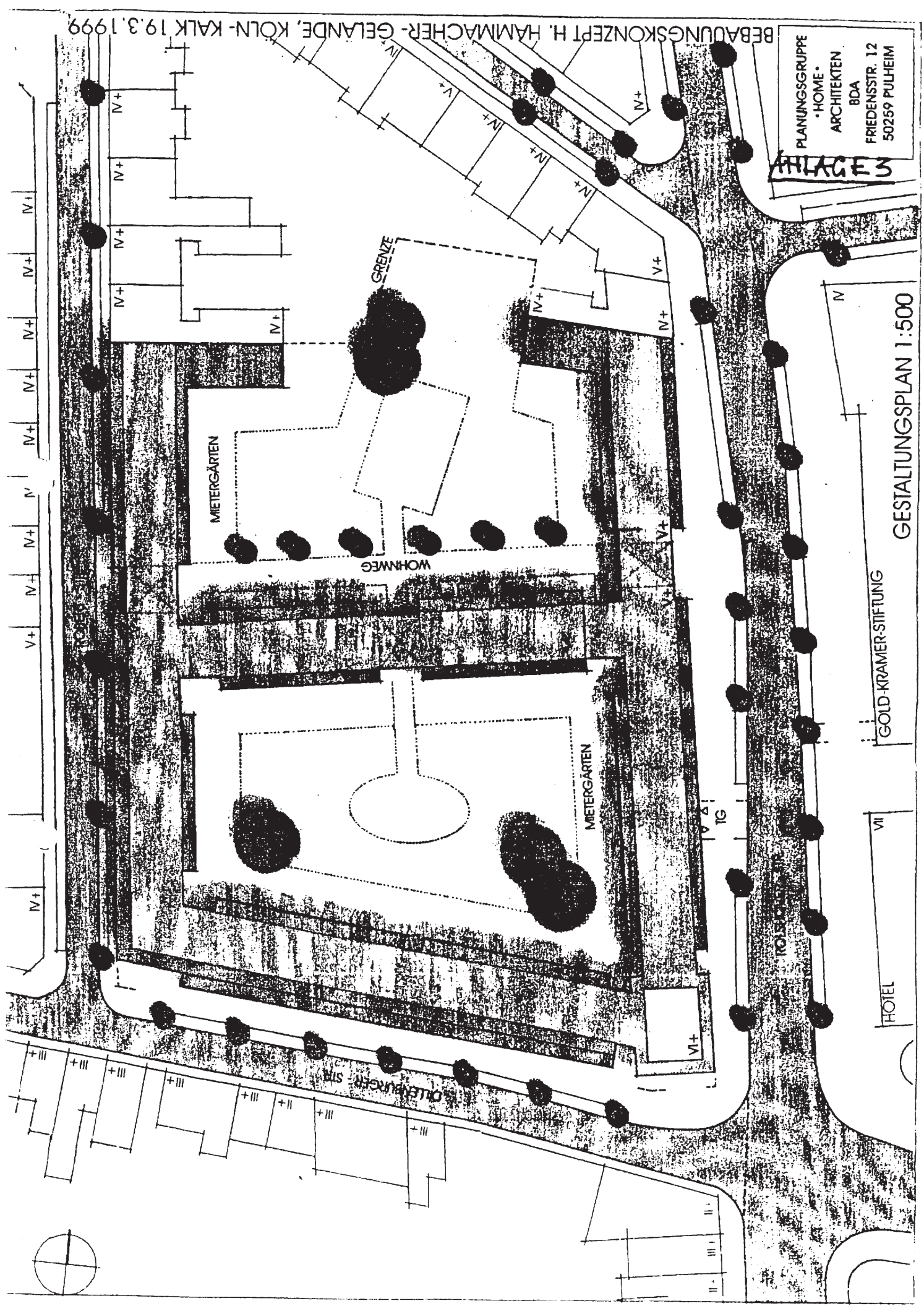
ANLAGE 3

GESTALTUNGSPLAN 1:500

GOLD-KRAMER-STIFTUNG

VII

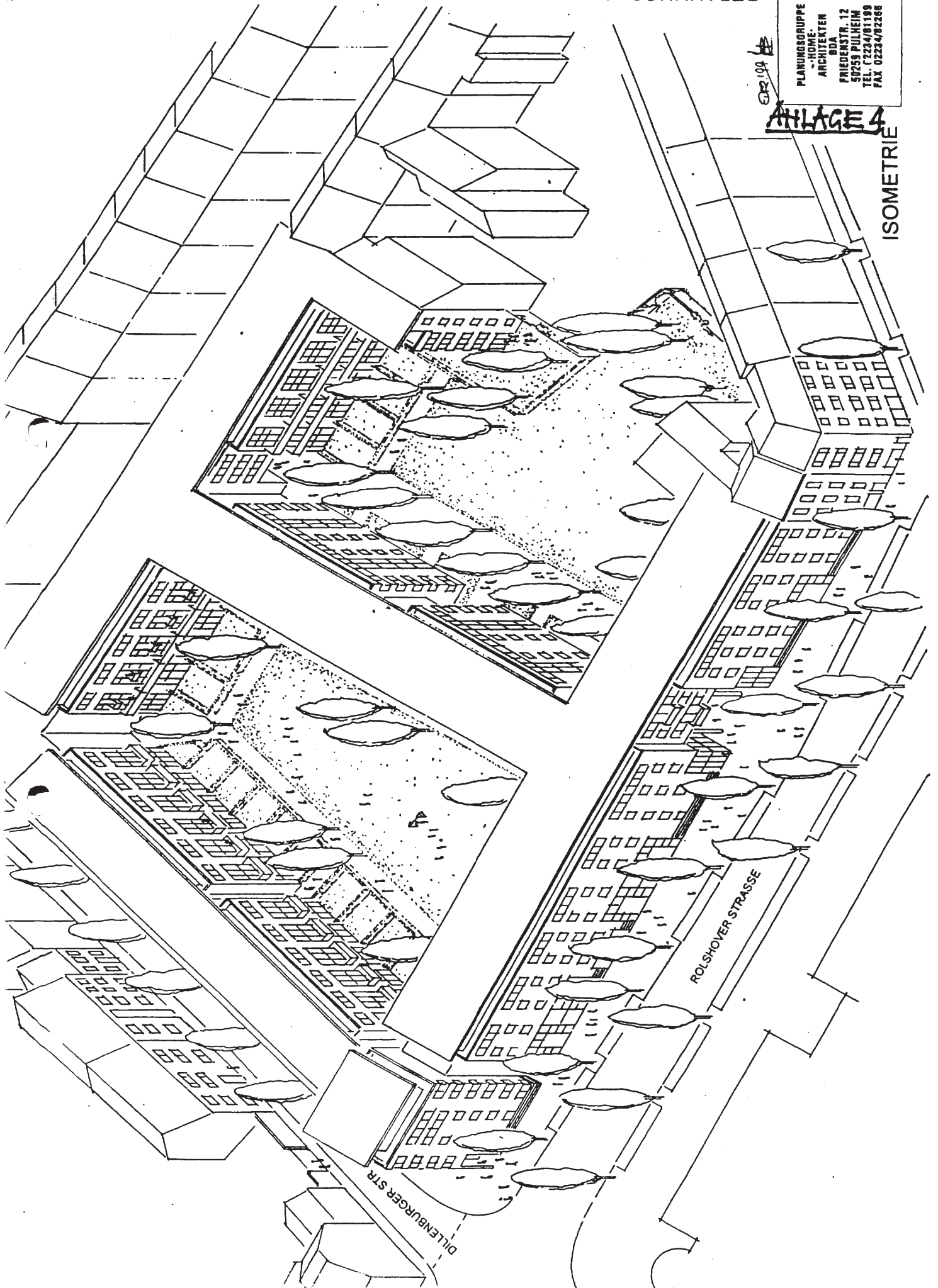
HOTEL



PLANUNGSGRUPPE
-HÖHE-
ARCHITEKTEN
BDA
FRIEDENSTR. 12
50259 PULHEIM
TEL. 02234/81189
FAX 02234/82266

ANLAGE 4

ISOMETRIE



40
602/06

18.05.2000
Frau Hoppe
R 2 70 14
Protok vorgez Bb
HH1.doc

Niederschrift

der **Anregungen und Bedenken zum Vorhaben- und Erschließungsplan** für das Gelände des
Stahlhandelsunternehmens „Huwald-Hamacher“ (Block 361/362)
(zwischen Rolshover-, Johann-Mayer-, Robert- und Dillenburger Straße)
im **Sanierungsgebiet Kalk**

Der Entwurf wurde am Dienstag, **09.05.2000** in der Zeit von 19.30 bis 21 Uhr im Rahmen einer Bürgerversammlung im Bürgerhaus Kalk, Kalk-Mülheimer Straße 58, den Anwohnern, Mietern und Hauseigentümern vorgestellt. Der Bezirksvorsteher Herr Dohm und das Amt für Stadtsanierung und Baukoordination hatten zum Informationsaustausch schriftlich, in Form eines Informationsblattes und durch eine öffentliche Bekanntmachung in der Tagespresse eingeladen.

Am 27.04.2000 wurden ca. 350 Informationsblätter per Hauswurfsendung allen Haushalten im Block und den direkten Nachbarn zugestellt. Eigentümer, die nicht in diesem Block wohnen, erhielten die Information per Post.

Den Interessierten standen im Bürgerhaus als Gesprächspartner zur Verfügung:

Herr Dohm	Bezirksvorsteher des Stadtbezirkes 8
Herr Hoffmann	zuständiger Architekt in der beauftragten Planungsgruppe HOME, Architekten BDA, Pulheim

602	Herr von Wolff	stellvertretender Amtsleiter
602/06	Herr Belke	Projektleiter der Sanierung Kalk,
	Frau Hoppe	Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung.

Der Einladung zur Bürgerversammlung folgten ca. 40 Eigentümer, Mieter und andere Interessierte, ferner Mitglieder des Sanierungsbeirates Kalk sowie die Vorhabenträger, die Gebrüder Felser. Zwei Damen der lokalen Presse verfolgten die Bürgerversammlung und informierten sich beim Architekten sowie bei der Verwaltung nach Planungs- und Verfahrensdetails.
Das Bauvorhaben wurde mit Hilfe von Plänen und einem Modell erläutert.

Ausgangssituation:

Das Stahlhandelsunternehmen Huwald-Hamacher, das sich seit Jahrzehnten an diesem Standort befindet, beabsichtigt, seinen Betrieb auf die Fläche des „Ersatz- und Ergänzungsgebiet“ an der Dillenburger Straße zu verlagern, um mit notwendigen Expansionen und Modernisierungsmaßnahmen den Betrieb und dessen Arbeitsplätze zukunftssicher zu machen. Am 01.06.1999 hat der Ausschuss für Hoch- und Wohnungsbau den Beschluss über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel Köln Kalk, „Robertstraße“ (Hamacher – Gelände) gefasst. Voraussetzung für die Betriebsverlagerung ist die Vermarktung des Altstandortes als Wohnbaufläche. Die Umnutzung dieses Standortes entspricht den langjährigen städtebaulichen Entwicklungszielen, und bildet für die Sanierung Kalk einen wesentlicher Meilenstein.

Das städtebauliche Konzept:

Es nimmt mit seiner V-geschossigen Straßenrandbebauung die benachbarte Blockstruktur auf. Ergänzend sieht es eine innere Gebäudespanne vor, die den Hofbereich in zwei Flächen teilt. So entstehen zwei großflächige grüne Innenhöfe, in denen neben wohnungsbezogenen Mietergärten Grün- und Spielflächen für die Bewohner des Blockes geschaffen werden sollen.

Die innere Gebäudespanne wird durch einen Wohnweg erschlossen, der zwischen Robert- und Rolshover Straße durch den Block führt. Optional können die beiden Zugänge in den Abend- und Nachtstunden geschlossen werden.

In einer von der Rolshover Straße aus erschlossenen Tiefgarage unter der Baufläche sollen die notwendigen Parkplätze geschaffen werden. Im Hof werden keine oberirdischen Parkplätze angeboten. Die Stellplätze sollen zu einem marktüblichen Preis zunächst und vorrangig den neuen Mietern angeboten werden, möglicherweise wird die Gruppe der Mietinteressenten auf die Anwohner im Umfeld ausgedehnt.

Die Höhe der neuen Baukörper orientiert sich an den Nachbargebäuden: In der Robertstraße sind fünf Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss geplant. In der Dillenburger Straße kann zur Anpassung an die gegenüber liegende Bebauung vor diesen Baukörper ein dreigeschossiges Basisgeschoss gestellt werden. Insgesamt sieht das Konzept ca. 220 neue Wohnungen mit unterschiedlichem Raumangebot vor: Die Wohnungen werden 1-4 Zimmer bieten, teilweise werden es freifinanzierte, teilweise mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen sein. Sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen sind vorgesehen. Eine gute Durchmischung, in jeder Hinsicht, ist geplant.

Das Konzept in Zahlen:	Größe der Gesamtfläche:	10.550 qm
	Grünfläche:	ca. 6.000 qm
	überbaute Fläche:	etwa 4.200 qm
	Bruttogeschossfläche:	25.000 qm
	Zahl der geplanten WE:	220
	Gebäudehöhe:	5 Vollgeschosse + 1 DG bzw. 3 Geschosse

Fazit:

Das Modell stößt bei den Diskutanten auf positive Resonanz. Engagiert diskutiert wird allerdings das Für und Wider der **inneren Gebäudespanne** sowie die **Wohnungsbelegung**.

Die Verwaltung wird eindringlich gebeten, zur Vermeidung weiterer sozialer Probleme in Kalk darauf hinzuwirken, dass öffentlich geförderte, preiswerte Wohnungen und ihre Mieter mit einkommenskräftigeren Mietern oder Wohnungseigentümern gut gemischt werden. So könnte die soziale Kontrolle und die Wohnsituation allgemein verbessert werden.

Nach persönlichen Einschätzungen der beteiligten Bürgerinnen und Bürger werden die innere Gebäudespanne und die sich daraus ergebenden beiden Blockinnenbereiche teilweise kritisch betrachtet, da befürchtet wird, dass spielende Kinder oder andere Nutzer Lärm im Blockinnenbereich verursachen könnten, der die umliegenden Wohnungen belastet. Einzelne Diskussionsteilnehmer schätzen die Verdichtung als zu hoch ein.

Nach einer Begrüßung durch Herrn Bezirksvorsteher Dohm und Vorstellung der Ansprechpartner erläutert Herr von Wolff Anlass der Planung, weiteres Planverfahren und Bedeutung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung. Anschließend beschreibt Herr Hoffmann die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes. Herr Dohm eröffnet danach die Diskussion:

Anregungen und Bedenken im Einzelnen:

Mehrere Gesprächspartner kritisieren die innere Gebäudespange, eine „zu hohe“ Verdichtung wird befürchtet.

Herr von Wolff erläutert, das Umfeld und die Größe der Fläche sowie der Bodenwert an diesem Standort forderten eine bestimmte Wohndichte, damit sich das Projekt städtebaulich so harmonisch wie möglich in das Umfeld einfügt und damit es wirtschaftlich realisiert werden kann. Die Blockinnenbereiche sind etwa 40 x 70 m groß, so dass die Querspange z.B. die Belichtung der Randbebauung nicht mindert. Die Wohnqualität wird also nicht durch die Querspange beeinträchtigt. Vielmehr wird gerade die Gebäudespange die ruhigsten Wohnungen bieten, da sie vom Verkehrslärm abgeschottet ist. Die Spange gliedert den ansonsten „riesigen“ Blockinnenbereich in zwei gut überschaubare und wohnlich gestaltbare Teile, die so einer unmittelbaren sozialen Kontrolle unterliegen. Dass der Lärm spielender Kinder im Innenhof die Wohnqualität durch Hall beeinträchtigen könnte, hält die Verwaltung angesichts der Größe des Blockinnenbereichs und der angestrebten gegliederten Fassadenabwicklung (Vor- und Rücksprünge, Balkone etc.) für nicht gegeben.

Angesprochen auf die Höhe des Neubaukomplexes, erläutert der beauftragte Architekt, Herr Hoffmann, bei der Definition der Geschosszahl habe er sich an der umgebenden Bebauung orientiert: An der Rolshover Straße seien 5 Vollgeschosse vorgesehen, an der Robertstraße sei eine Abtrep-pung der Gebäudehöhe auf 3 Geschosse geplant.

Ein Anwohner erkundigt sich, angesichts des geplanten Wohnweges durch den neuen Baukom-plex, nach den Erfahrungen der Verwaltung mit öffentlich zugänglichen Blockinnenbereichen.

Die Verwaltung erläutert, der Weg diene in erster Linie dazu, die Wohnungen zu erschließen. Die beiden Zugänge, einer von der Robert- der andere von der Rolshover Straße aus, könnten durch Tore z.B. abends verschlossen werden. Die Erfahrungen mit öffentlich zugänglichen Blockinnenbe-reichen sind in Kalk unterschiedlich: bisweilen werden sie wie geplant von den Anwohnern, insbe-sondere von Kindern, zum Aufenthalt, zum geschützten Spielen, zur nachbarschaftlichen Kommu-nikation genutzt. Fehlt allerdings die soziale Kontrolle, kann es in den Innenhöfe zu teils erhebli-chen Problemen kommen: das Problem von Drogenkonsum und -handel ist mancherorts offenkun-dig. Drogendealer und -konsumenten schrecken andere Nutzer einer Freifläche ab. Aus diesem Grunde soll bei allen zukünftigen Planungen auf ein möglichst hohes Maß an sozialer Kontrolle geachtet werden.

Die Frage, ob im Blockinnenbereich Spielmöglichkeiten geschaffen werden, kann bereits nach der geltenden Landesbauvorschrift positiv beantwortet werden. Angesichts der Größe des Wohnungs-angebotes, das auch für Familien attraktiv sein soll, wird ein Bedarf an Spielflächen im Wohnblock entstehen, der wohnungsnah, im Blockinnenbereich gedeckt wird.

Gefragt, neue Bäume gepflanzt werden, beantwortet die Verwaltung damit, dass die Freiflächen-planung in den neuen Blockinnenbereichen zahlreiche neuen Bäume berücksichtigt, die sowohl das Kleinklima, als auch die unmittelbare Aufenthaltsqualität im Innern nachhaltig verbessert. Die an der Dillenburger Straße befindlichen Bäume werden während der Bauarbeiten besonders ge-schützt.

Ein Gesprächspartner erkundigt sich danach, wo die neuen Mieter ihre Autos parken können bzw. wie hoch die Miete für einen Einstellplatz in der vorgesehenen Tiefgarage unter der Neubebauung sein wird. Dieser Anwohner befürchtet einen erhöhten Parkdruck im Umfeld der Neubebauung, wenn die neuen Mieter aus Kostengründen keinen Einstellplatz in der Tiefgarage mieten.

Herr von Wolff erläutert, in vergleichbaren Fällen, habe der Eigentümer bei der Vermietung freifi-nanzierter Wohnungen, die Mietinteressenten im Wohnungsmietvertrag dazu verpflichtet, auch ei-nen Einstellplatz in der Tiefgarage zu mieten. Ist die Nachfrage der neuen Mieter nach Einstellplät-zen in der Tiefgarage gering, kann das Angebot auch Anwohnern im Umfeld der Neubebauung unterbreitet werden.

Gefragt nach der Zielgruppe der neuen Wohnungen erläutert Herr von Wolff, der Wohnungsschlüssel müsse noch definiert werden. Voraussichtlich wird das Angebot von 1-, 2-, 3- bis hin zu 4-Zimmer-Wohnungen, öffentlich gefördert und frei finanziert, umfassen.

Gefragt nach dem Investor berichtet Herr von Wolff, die Huwald-Hamacher GmbH sei z.Z. Vorhabenträgerin, die ihr Firmengelände an einen seriösen, namhaften Kölner Bauträger mit großer Erfahrung auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau verkaufen möchte.

Herr von Wolff kann die Frage danach, wer die öffentlich geförderten Wohnungen vermieten wird, nicht beantworten. Er versichert jedoch, dass der Bauträger, auch aus Erfahrung, auf eine „gesunde Mischung“ der neuen Mieter/Eigentümer in diesem Neubau achten wird.

Die Mieter sollen nach Wunsch der Gesprächspartner aus unterschiedlichen sozialen Schichten stammen und unterschiedlichen Nationen angehören (keine Ghettos).

Die Verwaltung entkräftet die Befürchtung, Wohneigentum vertrage sich nicht mit öffentlich gefördertem Wohnraum unter einem Dach, und führt positive Beispiele aus dem Stadtgebiet an (Neubau in Ossendorf, u.a.).

Der Einwand, hier werden keine großen Neubaukomplexe gewünscht, sondern mehr kleinere Wohneinheiten für jeweils 4-5 Familien, stößt bei der Verwaltung auf Unverständnis, denn dieser zentrale, wichtige und auch teure, innenstadtnahe Standort fordert eine gewisse Wohndichte, um rentabel bebaut werden zu können. Der notwendige Mietzins pro Wohnung wird logischerweise geringer, wenn viele Wohnungen an einem Standort entstehen.

Ein Diskutant erkundigt sich danach, ob im EG des Neubaus möglicherweise Ladenlokale vorgesehen sind.

Der Architekt geht davon aus, dass der Neubau ausschließlich Wohnzwecken dienen soll. Angesichts des Einzelhandelsangebots im nahen Umfeld erscheint ein zusätzliches Angebot wenig sinnvoll. Außerdem ist es gegenwärtig bereits oft schwer, Ladenlokale zu vermieten.

Die Verwaltung erläutert, der Baublock werde im B-Plan als Misch- oder als Kerngebiet ausgewiesen. Möglicherweise könnte man anhand einer Bedarfsanalyse feststellen, ob an diesem Standort Bedarf und Nachfrage nach neuen Einzelhandelseinheiten besteht.

Auf Anfrage erläutert die Verwaltung, die Erschließung des Geländes (inkl. Sicherung der Strom-, Wasserversorgung, etc.) sei im Zuge der Umbauarbeiten in der Dillenburger Straße bereits gesichert worden.

Die Frage, ob die alte Ziegelmauer auf dem Huwald-Hamacher-Gelände unter Denkmalschutz steht, verneint die Verwaltung.

Befürchtungen, die neue Wohnbebauung könnte direkten Einfluss auf die unmittelbar angrenzende Nachbarbebauung Roberstr. Nr. 17 haben, entkräftet Herr von Wolff, da sich die Planung nur auf das Firmengelände bezieht. Wie sich das Umfeld der neuen Wohnbebauung später verändert, ob der Neubau Alteigentümer umliegender Wohnhäuser zur Modernisierung ihres Bestandes animiert, kann heute nicht vorher gesehen werden, wäre aber im Sinne der Sanierung wünschenswert.

Ein Gesprächspartner fragt, ob der Boden infolge der langjährigen gewerblichen Nutzung kontaminiert sei.

Die Verwaltung versichert, vor Baubeginn werde der verschmutzte Boden ausgekoffert, saniert bzw. entsorgt. Alle diesbezüglichen Arbeiten werden gutachterlich begleitet.

Ein Gesprächspartner fragt nach dem Termin der Aufnahme und des Abschluss' der Bauarbeiten. Die Verwaltung rechnet mit einem Baubeginn in 2001 und etwa 2-3 Jahren Bauzeit.

60
602/06

31.05.2000
Herr Hanft
R 27031

Vorabauszug aus der Niederschrift der 24. Sitzung des Sanierungsbeirates Kalk vom 25.05.2000

hier: Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung für den Block 361/362 (zwischen Rolshover-, Johann-Mayer-, Robert- und Dillenburger Straße)

Die Verwaltung betont eingangs nochmals die Notwendigkeit der Verlagerung des Stahlhandelsbetriebes Huwald Hammacher. Dabei stehen Überlegungen zu Expansions- und Weiterentwicklung des Betriebes und die Sicherung der Arbeitsplätze im Vordergrund. Hinzu kommt die durch den LKW-Verkehr hervorgerufene starke Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzung.

Eine neue Nutzung dieses Standortes mit einer konzipierten Wohnbebauung war im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung unstrittig. Bedenken wurden hingegen zur Intensität der Bebauung im Bereich der inneren Gebäudespanne von Rolshover Straße bis Robertstraße artikuliert. Weiterhin wurde die Vermutung einer zu geringen Dimensionierung der Innenhöfe geäußert.

Seitens der Verwaltung wird diese Einschätzung nicht geteilt. Wesentliches Kriterium bei der Gestaltung dieser Blockinnenbereiche ist die Sicherstellung einer sozialen Kontrolle. Dies ist mit der konzipierten Bebauung in Verbindung mit der geplanten Anlage von Mietergärten gewährleistet.

Auf Nachfrage aus dem Gremium verdeutlicht die Verwaltung erneut die Grundzüge der Planung. Es handelt sich um eine 5-geschossige Ausweisung plus aufgesetztes Staffelgeschoss im Bereich Robertstraße. Die vorgesehene Bebauung staffelt sich im Bereich Dillenburger Straße zurück bis zu einer 3-Geschossigkeit. Insgesamt sind ca. 220 Wohneinheiten geplant mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 25 000 m². Die überbaute Fläche soll dabei ca. 4 200 m² betragen. Die Stellplatznachweise erfolgen durch eine von der Rolshover Straße ausgehenden Erschließung durch eine Tiefgarage. Oberirdisch sollen keine weiteren Parkflächen geschaffen werden. Zur Stellplatzunterbringung merkt die Verwaltung auf entsprechende Fragen an, dass es sich bei dem Planbereich um einen ausgezeichneten Standort im Bezug auf die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr handelt. In einem solchen Fall sieht die Landesbauordnung eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs vor.

Fragen zur möglichen Kontamination von Flächen begegnet die Verwaltung mit dem Hinweis, bereits durchgeführter, stichprobenartiger Bodenuntersuchungen. Demnach ist eine Kontamination teilweise vorhanden. Eine Beseitigung und gutachterliche Begleitung erfolgt im Rahmen des Bauvorhabens, die hierbei entstehenden Kosten sollen im Kaufpreis berücksichtigt werden. **Abschließend nimmt der Sanierungsbeirat Kalk die**

vorgetragenen Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung für den Block 361/362 zustimmend zur Kenntnis (einstimmig, bei einer Enthaltung).

Zum weiteren Verfahren:

Die Verwaltung bekundet ihre Absicht, der Bezirksvertretung 8 – Kalk möglichst noch in ihrer Sitzung am 15.06.2000 eine Beschlussvorlage zu unterbreiten, die sowohl das Protokoll der vorgezogenen Bürgerbeteiligung als auch das Votum des Sanierungsbeirates Kalk enthält. Die Mitglieder der Bezirksvertretung formulieren dann einen Beschlüßvorschlag, der dem Bau- und Verkehrsausschuß zur Beratung vorgelegt wird.

gez. Schade
Sanierungsbeiratsvorsitzender