

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

01.09.2015  
Herr Tuch  
0221.221-22813

## NIEDERSCHRIFT

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept  
„Robertstraße“ in Köln-Kalk

Veranstaltungsort: Kaiserin-Theophanu-Schule, Kantstraße 3, 51105 Köln

Termin: 26.08.2015

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.45 Uhr

Besucher: ca. 50 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer(in): Vorsitzende:  
Frau Dr. Groß, Stellvertretende Bezirksbürgermeisterin  
des Stadtbezirks Kalk

Verwaltung:  
Frau Müssigmann, Stadtplanungsamt  
Herr Tuch, Stadtplanungsamt

Moderation:  
Frau Prof. Drey

Vorhabenträger und Planung:  
Frau Möller, Vorstand GAG (Podium)  
Herr Mauel, Prokurist GAG (Podium)  
Herr Rickmann, Leiter Bauplanung GAG (Podium)  
Herr Beele, H+B Stadtplanung (Podium)

Herr Fleischer, Pressesprecher GAG (Themengalerien)  
Frau Wegmann, Stadtplanungsamt (Themengalerien)  
Frau Kramme, H+B Stadtplanung (Themengalerien)  
Herr Haase, H+B Stadtplanung (Themengalerien)

Niederschrift:  
Herr Beele, H+B Stadtplanung

**Frau Dr. Groß** begrüßt die erschienen Bürgerinnen und Bürger. Anschließend übergibt Sie das Wort an **Frau Möller**, die für die GAG als Bauherrin ebenfalls die Anwesenden begrüßt.

**Frau Prof. Drey** stellt die Personen vor, die auf dem Podium Platz genommen haben und nachfolgend die Themen betreuen sollen (s.o.). Sie gibt einen Überblick über den geplanten Ablauf der Veranstaltung:

- Zunächst wird in einem Vortrag durch Herrn Tuch und Herrn Beele ein Überblick über das Plangebiet, das Verfahren und die Planungsziele gegeben.
- Danach besteht die Gelegenheit zu inhaltlichen Rückfragen.
- Im Anschluss sind im Vorraum der Aula drei Themengalerien vorbereitet, zu den Themenbereichen Bebauung und Nutzung, Erschließung/ Verkehr und Freiraum/ Umweltbelange. Hier besteht die Gelegenheit zur ausführlichen Diskussion und es können Anregungen zu den ausliegenden Plänen gemacht werden.
- Nach einer kurzen Pause von ca. 10 Minuten sollen alle Anwesenden wieder in der Aula zusammenkommen. Danach werden Herr Beele, Frau Kramme und Herr Haase eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus je einer Themengalerie vortragen. Es besteht die Gelegenheit zu Rückfragen, Ergänzungen und Diskussionsbeiträgen.

**Frau Prof. Drey** bittet darum, Wortbeiträge auf Beiträge zur Sache zu beschränken und kurz (ca. 3 Minuten) zu halten, damit möglichst viele der Anwesenden in der verfügbaren Zeit bis 22 Uhr zu Wort kommen können. Sie erläutert, dass der städtebauliche Entwurf, der die Grundlage für den Bebauungsplan bildet, nach der Veranstaltung in einem qualifizierenden Verfahren als Mehrfachbeauftragung entwickelt wird. An dem Verfahren nehmen 6 Architekturbüros teil, die auch heute anwesend sind. Anregungen aus der heutigen Veranstaltung können in die Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung einfließen.

**Herr Tuch** erläutert anhand einer Powerpoint-Präsentation den Anlass der Planung und den bisherigen Verfahrensablauf. 2011 hat der Stadtentwicklungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der das Ziel der Schaffung von Wohnraum auf dem ehemaligen Huwald-Hammacher-Gelände hat. In Köln und insbesondere auch im Stadtteil Kalk besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichem, vor allem auch preiswertem Wohnraum. Die heutige Veranstaltung findet im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs statt. An die frühzeitige Beteiligung schließen sich weitere Verfahrensschritte an, insbesondere die öffentliche Auslegung, in der noch einmal Anregungen zum Bebauungsplan geltend gemacht werden können.

Herr Tuch stellt anhand von Lageplänen, Luftbildern und Fotos die Bestandssituation des Plangebietes dar. Er weist auf den schlechten Zustand der Bausubstanz hin, die als nicht erhaltenswert eingeschätzt wird.

Im Anschluss gibt **Herr Beele** eine Zusammenfassung der Planungsziele der GAG und des vorliegenden Testentwurfs. Der Testentwurf ist kein verbindliches Konzept, sondern er dient als Nachweis der Umsetzbarkeit der Planungsziele auf dem Grundstück. Entstehen sollen 210 Wohnungen, davon 24 Wohnungen für eine Nutzung durch mehrere Generationen sowie 80 Studentenappartements. Entlang der Rolshover Straße ist Schallschutzbebauung sinnvoll, entlang der gründerzeitlichen Bebauung eine adäquate Bebauung in vier- bis sechsgeschosiger Bauweise. 70 Prozent der Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden. Unter dem Baufeld sollen eine Tiefgarage mit 200 Stellplätzen sowie Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen werden. Im Erdgeschoss ist teilweise wohnverträgliches Gewerbe vorgesehen. Eine Kita für sechs Gruppen ist ebenso geplant wie ein öffentlicher Spielplatz, begrünte Innenhöfe, Mietergärten und überdachte Fahrradstellplätze im Bereich der Hauseingänge.

**Frau Prof. Drey** bedankt sich für die Vorträge und gibt den Anwesenden nun die Möglichkeit, Rückfragen zu stellen.

**N.N.** fragt nach der Zahl der Stellplätze.

Antwort **Herr Rickmann**: Es sind ca. 200 Stellplätze vorgesehen.

**N.N.** fragt, was mit dem Anbau Robertstraße 17 passieren soll.

Antwort **Herr Rickmann**: Es ist vorgesehen, dieses Gebäude ebenso wie alle anderen abzureißen.

**N.N.** erkundigt sich nach dem Zeitplan

Antwort **Frau Möller**: Abbruch und Sanierung sollen Ende 2016 abgeschlossen sein, Baubeginn ist 2018 geplant

**N.N.** fragt, woher die historischen Fassadenreste an der Rolshover Straße stammen.

**N.N.** weist darauf hin, dass auf dem Gelände bis 1917 ein Walzwerk produziert habe und fragt nach Altlasten. Er erklärt ferner, dass es bereits 1992 Pläne für eine Neubebauung des Gebietes gegeben habe und dass es als Sanierungsgebiet festgesetzt worden sei.

**Herr Tuch** berichtet, dass das Areal Sanierungsgebiet war, die Sanierungssatzung aber aufgehoben wurde.

**Herr Rickmann** erklärt, dass unterschiedliche Belastungen, auch in Bodenplatten vorliegen und die Sanierung wie üblich mit den zuständigen Behörden abgestimmt wird.

**N.N.** fragt nach Geschosshöhe, Wohneinheiten und Einheiten fürs Mehrgenerationenwohnen.

**Herr Rickmann** erläutert, dass vier bis sechs Geschosse vorgesehen sind, darin 210 Wohneinheiten mit 17.000 Quadratmetern Wohnfläche. Dazu kommen 80 Studentenappartements mit 1600 Quadratmetern Wohnfläche. 24 Wohnungen sind fürs Mehrgenerationenwohnen.

**N.N.** möchte wissen, ob ökologische Aspekte berücksichtigt werden, wie zum Beispiel Solarenergienutzung und Fassadenbegrünung.

**Frau Müssigmann** sagt dazu, dass dies ein Thema für die Architekturbüros sein wird.

**N.N.** fragt, ob wegen des hohen Parkdrucks im Revier eine Quartiersgarage gebaut werden könne

**Herr Mauel** antwortet dazu, dass keine Quartiersgarage geplant ist, dass aber in der Regel nur 50 Prozent der Mieter Stellplätze in der Tiefgarage mieten. Freie Stellplätze können auch den Nachbarn zur Verfügung stehen.

**Herr Rickmann** ergänzt, dass angedacht ist, mit der Car-Sharing-Gesellschaft Cambio zu kooperieren.

**N.N.** regt weiter an, das Gewerbe entlang der Rolshover Straße auch im ersten OG zu erlauben, da durch Lkw mit einer erheblichen Lärmbelastung zu rechnen sei. Die Dillenburgstraße möchte er verkehrsberuhigt erhalten.

**Herr Rickmann** berichtet, dass ein Verkehrskonzept erstellt werde. Er geht davon aus, dass die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage an die Rolshover Straße kommt.

**N.N.** möchte wissen, ob Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung stehen werden.

**Frau Möller** erklärt, dass die GAG immer bereit sei, Wohnungen auch an Flüchtlinge zu vermieten. Derzeit seien 250 Wohnungen der GAG von Flüchtlingsfamilien bewohnt.

**Frau Prof. Drey** lädt nun zu den Themengalerien ein, die sich in den Foyerräumen vor der Aula befinden.

Nachfolgend sind die Fragen und Anregungen im Wortlaut wiedergegeben, die in den Themengalerien auf den bereit liegenden Notizkarten aufgeschrieben wurden.

### **Bebauung und Nutzung**

- Ökologische Aspekte, vor allem Heizungsaspekte, Dämmung
- Es soll ökologisch und selbst energieproduzierend gebaut werden, da sonst der Stadt, z. B. bei ALG-Empfängern im Bereich der Heiz- und Nebenkosten wieder so hohe Kosten entstehen, dass der geförderte Wohnungsbau wieder zu hohen verdeckten Kosten führt (Bsp. New Orleans). Bitte gleich vernünftig und langfristig denken.
- Vorschlag: Ökologische Festsetzungen im B-Plan als „Leitplanken“ für eine ökologische Bauweise:
  - o Dach- und Fassadenbegrünung
  - o Passive und aktive Solarenergienutzung
  - o Regenwasserversickerung und –nutzung
- Vorschlag: Einsatz umweltgerechter Baustoffe (Gestaltungssatzung im B-Plan)
- Barrierefreiheit der Wohnungen
- Rollstuhlgerechte Wegeplanung
- Anregung: Erhalt gründerzeitliche Backstein-Fassaden an Rolshover Straße. Auf jeden Fall ikonische Fassade mit drei Bullaugen entlang Dachkante.
- Die vorgegebenen Gebäudehöhen sind zu hoch und passen nicht zur kleinteiligen Bebauung Robertstraße und Dillenburger Straße!
- Bedenken: 5-6-geschossige Bebauung passt nicht zur kleinteiligen Gründerzeitbebauung in Robertstraße und Dillenburger Straße! Die Gebäuderiegel wirken zu massiv und erdrückend.
- Ist Anzahl WE fix? Ist Dichte für Wohnungsbau mit Qualität realistisch?
- Hohe Durchgänge und schäbige Wegefläche sollte vermieden (werden)
- Vorschlag: Studenten, 80 Einheiten über ganzes Neubaugebiet verteilen, z.B. 4 x 20
- Die Studentenwohnungen sollten mittelfristig auch „familienfähig“ sein.
- An welchem Standort ist das Mehrgenerationenwohnprojekt geplant, Randbebauung oder ins Quartier?
- Mehrgenerationen-Wohnprojekt: Wie können Anforderungen an die Grundrisse schon im

- Architektenwettbewerb berücksichtigt werden?
  - Flexible Grundrisslösungen
  - Patchwork-Familien: keine doppelten Kinderzimmer
  - Gemeinsamer Garten oder Terrasse
  - Küchen groß und zugänglich
- Mehrgenerationenprojekte nicht an der Rolshover Straße, sondern dort wo Leben stattfindet
- Warum sind nicht zwei Mehrgenerationenprojekte möglich? Der Bedarf ist da!
- Familien einplanen.
- Gewerbe:
  - Mütter-Kind-Café mit Zugang zum Grün
  - Handarbeits- und Holzladen
  - Basic-Bioladen
- Ateliers für Künstler wären super bzw. Proberäume oder kleine Turnhalle für Vereine.
- Café oder kleine Bar in den Komplex integrieren
- Anregung: Kein Gewerbe im Erdgeschoss rund um künftigen Kinderspielplatz Robertstraße, siehe Leerstand Barthoniaforum Ehrenfeld oder Othmar-Pohl-Platz. Dort weiterhin Ödnis trotz aktueller Belegung.
- Anregung: 2. Quartiershausmeister für Kalk-Süd. Andreas Breil für Kalk-Nord, einen zweiten für Kalk-Süd.

## **Verkehr/ Erschließung**

- Anregung: Durchgang Fuß-/ Fahrradweg in Fassade Rolshover Straße auf jeden Fall!
- Im Testmodell angeregte Wohnstraße zwischen Rolshover Straße und künftigem Kinderspielplatz Robertstraße auf jeden Fall erhalten. Es wäre eine wünschenswerte Fortführung. Städtische Dichte in Umgebung Kalk-Post und eine echte neue Straße
- Vorschlag: Car-Sharing-Angebot auf dem Gelände, um Zahl der Stellplätze der Tiefgarage zu reduzieren
- Wenig Stellplätze, viel Fahrräder
- Keinen Stellplatz, der heute existiert (auch wilde) vernichten
- „Parkdruck“
  - „Wildes Parken“ Dillenburger Straße
  - Quartiersgarage?
- TG Ein- und Ausfahrt gesplittet
- Gesamtverkehrsbelastung Kalk
- Kreisverkehr Dillenburger/ Rolshover Straße

- Verbreiterung Dillenburger Straße
- ÖPNV-Taktung höher, sonst Kollaps an der Kalker Post

### **Freiraum/ Grün/ Umwelt**

- Durchgang Rolshover Str./ Robertstr. bei 6 Geschossen zu eng!
- Grünstreifen an der Rolshover Straße
- Gestaltung Straßenraum Rolshover Straße?
- Wie ergibt sich der Spielplatzbedarf? Wird Bedarf (aus) Kalk berücksichtigt?
- Spiel-/ Freiflächen sicher gestalten, nachts abschließen, Geräte auch für Kleinkinder
- Können auch Spielplatz und öffentlicher Platz getrennt gebaut werden?
- Spielplatz Wetterbedingungen anpassen
- Fühl-/ Tastparcours > Lerneffekt
- Sicherheitsgefühl der Bewohner berücksichtigen
- Ausreichend Aufenthaltsmöglichkeiten
- Fassadenbegrünung anstatt Bäume, die Wohnungen verschatten
- Öffentliche Vorstellung Entwürfe? Beteiligung?

Ab ca. 20:45 Uhr wird die Veranstaltung in der Aula fortgesetzt.

Zunächst trägt **Frau Kramme** die Ergebnisse aus der Themengruppe Freiraum/ Grün/ Umweltbelange zusammenfassend vor.

**Frau Prof. Drey** lädt zu Rückfragen und weiteren Diskussionsbeiträgen zu diesem Themenbereich ein.

Eine ZuhörerIn möchte wissen, ob es auf dem Spielplatz Bereiche für unterschiedlich alte Kinder geben wird und wie der Spielplatz im Winter genutzt werden kann.

Der Spielplatz soll an der ruhigen Robertstraße liegen. Sinnvoll wäre ein Weg, der die Querung des Areals von der Robert- zur Rolshover Straße ermöglicht.

**Herr Rickmann** erläutert die verschiedenen Spielplatzarten: Öffentlicher Spielplatz auch für Bedarf aus dem Stadtteil, Spielbereich/ Außenfläche für die Kita, Spielplätze im geschützten Innenbereich für die Mieter

Ein Zuhörer wünscht sich die Begrünung der Fassaden und hofft, dass der öffentliche Raum durch die Höhe der Neubauten nicht erdrückt wird.

**N.N.** hätte gerne einen Wasser-Sandspielplatz und fragt, ob die GAG damit Erfahrung hat.

**Herr Rickmann** und **Herr Mauel** bejahen Erfahrungen der GAG mit entsprechenden Spielplätzen.

Danach geht es um das Thema Bebauung und Nutzung. **Herr Beele** gibt eine Zusammenfassung der Diskussion in der Themengruppe.

Danach besteht wieder die Gelegenheit zu weiteren Fragen und Anregungen.

Ein Bürger befürchtet eine Art „Kasernenbebauung“ durch die Höhe der Häuser.

Eine ZuhörerIn weist darauf hin, dass die beiden Wohnprojekte „Villa Schmitze Billa“ und „Futur III“ ein konkretes Interesse an einer Ansiedlung auf dem Gelände haben. Hier geht es um 25-30 bzw. um ca. 40 Personen, die in den beiden Projekten beteiligt sind.

Ein Zuhörer regt an, die Studentenappartements so zu planen, dass sie zu familientauglichen Wohnungen umgebaut werden können.

Ob Gastronomie vorgesehen ist, möchte ein Zuhörer wissen

Proberäume für Musiker wünscht sich eine andere ZuhörerIn.

**N.N.** regt an, die ökologische Qualität zu beachten und darauf zu achten, dass keine Angsträume geschaffen werden

**N.N.** ergänzt, dass mit einer vertikalen Gliederung einer massiven und uniformen Bebauung entgegenzuwirken sei.

Eine VertreterIn des Wohnprojekts „Villa Schmitze Billa“ fragt, ob in den Gebäuden Wohnungen für Patchworkfamilien geplant werden könnten. So bräuchten Familien keine doppelten Kinderzimmer, was Flächen und Mietkosten spare.

**Frau Möller** erklärt, dass die GAG viel Erfahrung mit Wohngruppen habe. Diese würden von Frau Salz betreut. Sie schlägt der ZuhörerIn vor, sich mit ihr in Verbindung zu setzen. Was die ökologischen Standards betrifft weist sie darauf hin, dass es durch die Gesetzgebung gerade beim geförderten Bauen starke Reglementierungen gebe.

Ein Zuhörer befürchtet, dass durch die Höhe die gründerzeitliche Atmosphäre im Quartier zerstört werden kann.

**Frau Müssigmann** sagt dazu, dass bei Neubauten fünf Geschosse denen von vier Gründerzeit-Geschossen entsprechen.

Ein Bürger regt an, nicht alle Studentenappartements an der Rolshover Straße zu planen. Auch Studenten freuten sich über Balkone nach Westen.

**N.N.** erwartet eine zweite Bürgerinformation vor der Offenlage.

Eine BürgerIn regt eine Ausstellung und die Nutzung eines Beteiligungstools im Internet an.

**Frau Prof. Drey** bittet aufgrund der beiden zuletzt genannten Äußerungen um eine Erläuterung des weiteren Verfahrensablaufs nach der Veranstaltung.

**Herr Tuch** erläutert die nachfolgenden Beteiligungsmöglichkeiten im Bebauungsplanverfahren: Schriftliche Stellungnahmen können bis zum 02.09. einschließlich an Frau Dr. Groß im Bezirksrathaus Kalk gerichtet werden. Über die Stellungnahmen aus der

frühzeitigen Beteiligung beschließen die Bezirksvertretung Kalk und der Stadtentwicklungsausschuss. In der öffentlichen Auslegung als nächstem Beteiligungsschritt im förmlichen Verfahren besteht wiederum die Möglichkeit, Stellung zu nehmen. Nur Stellungnahmen, die spätestens hier eingereicht werden, können in der Abwägung zum Bebauungsplan berücksichtigt werden.

**Frau Möller** sagt zu, dass die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung – sechs Büros sind eingeladen - öffentlich ausgestellt werden.

Im Anschluss wird das Thema Erschließung und Verkehr behandelt. **Herr Haase** gibt eine Zusammenfassung der Äußerungen aus der Themengalerie. Es folgt die Diskussion dazu.

Ein Zuhörer erwartet, dass das Thema Verkehr großräumig betrachtet wird, da es Auswirkungen bis über die Deutz-Kalker-Straße hinaus habe.

Es wird gefragt, ob sich ein Kreisverkehr entlastend auf den Bereich Dillenburger-/Rolshover Straße auswirken könnte

**Herr Tuch** erläutert, dass diese Fragen mit dem zuständigen Amt für Straßen- und Verkehrswesen erörtert werden.

Es wird gefragt, ob eine Verbreiterung der Dillenburger Straße sinnvoller ist oder eine Verkehrsberuhigung.

**Frau Müssigmann** erläutert dazu, dass das Stadtplanungsamt die Möglichkeit einer Verbreiterung aus städtebaulichen Gründen prüft, nicht aus verkehrlichen Gründen.

Um den Individualverkehr einzudämmen wird eine höhere Taktung des ÖPNV im Bereich Kalk-Post vorgeschlagen. Es gibt aber auch Stimmen, die dies als nicht notwendig ansehen. Der ÖPNV-Anschluss sei, vielleicht mit Ausnahme der Taktung bei der Buslinie 150, sehr gut.

Auch die Einführung von Bewohnerparken wird vorgeschlagen.

**Herr Tuch** erläutert, dass die Bezirksvertretung den Auftrag erteilt hat, ein Parkraumkonzept zu prüfen.

Die Frage nach einer Quartiersgarage wird gestellt. Der Parkdruck sei so hoch, dass für Stellplätze in der Nachbarschaft bis zu 120 Euro monatlich gezahlt würden.

**Herr Mauel** schließt den Bau einer Quartiersgarage durch die GAG aus. Er sagt aber zu, freie TG-Stellplätze der Nachbarschaft anzubieten.

**Frau Prof. Drey** bedankt sich bei allen Teilnehmenden und insbesondere den Bürgerinnen und Bürgern für die konstruktive Diskussion.

**Frau Dr. Groß** dankt den Anwesenden für ihre Mitwirkung und die zahlreichen Vorschläge. Sie weist noch einmal darauf hin, dass bis zum 2. September die Möglichkeit besteht, sich mit schriftlichen Stellungnahmen an sie zu wenden. Frau Dr. Groß beendet die Veranstaltung gegen 21:40 Uhr.

gez. *Tanja Groß*

---

Dr. Tanja Groß  
(Stellv. Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks Kalk)