



Die Oberbürgermeisterin
61/Stadtplanungsamt
Willy-Brandt-Platz 2/Stadthaus
50679 Köln

30.09.2016
Herr Tuch
Telefon 0221/221-22813
Telefax 0221/221-22450

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

„Kasernenstraße“ in Köln-Kalk

Veranstaltungsort: Bürgeramt Kalk, Bezirksrathaus Kalk,
Kalker Hauptstraße 247-273, 51103 Köln

Termin: 20. Juni 2016

Beginn: 20:15 Uhr

Ende: 21:45 Uhr

Besucher: 17 Bürgerinnen und Bürger sowie zwei Journalisten

Teilnehmer/-innen: Vorsitzender:
Herr Thiele, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Kalk

Verwaltung:
Herr Tuch, Stadtplanungsamt

Vorhabenträger:
Herr Huber-Flotho, Irishöfe GmbH & Co. KG

Planungsbüros:
Herr Dewey, Dewey Muller Architekten Stadtplaner
Herr Böttger, urbane gestalt

Niederschrift:
Frau Hennig, Dewey Muller Architekten Stadtplaner

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept „**Kasernenstraße**“ in Köln-Kalk

Herr Thiele, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Kalk, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreterinnen und Vertreter der Presse. Er stellt das Podium vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung.

Herr Tuch, Mitarbeiter des Stadtplanungsamts, erläutert den Ablauf des Bauleitplanverfahrens. Insbesondere erklärt er die Möglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger, im Rahmen von Beteiligungen der Öffentlichkeit Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Ziel der heutigen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sei es, das Planungskonzept vorzustellen und zu diskutieren. Aus der besonderen Ortskenntnis der Bürgerinnen und Bürger ergäben sich oft wichtige Hinweise für die weitere Planung. Im Anschluss an den heutigen Abend sei es noch bis zum 4. Juli 2016 möglich, schriftliche Stellungnahmen zu Händen des Bezirksbürgermeisters abzugeben. Diese würden zusammen mit der Niederschrift des heutigen Termins der Bezirksvertretung vorgelegt.

Herr Tuch erklärt weiter, dass nach Ausarbeitung des konkreten Bebauungsplan-Entwurfs im nächsten Beteiligungsschritt, der Offenlage, die Möglichkeit bestehe, sämtliche Planunterlagen einzusehen und Stellungnahmen abzugeben. Über die Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen werden die politischen Gremien der Stadt Köln entscheiden. Er weist darauf hin, dass es erforderlich sei, sich an der Offenlage zu beteiligen, um im Zweifelsfall rechtlich gegen den Bebauungsplan vorgehen zu können. Mit dem Satzungsbeschluss durch den Rat und dessen Bekanntmachung werde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Herr Huber-Flotho, Vorhabenträger und Geschäftsführer der Irishöfe GmbH & Co. KG, begrüßt die Anwesenden. Er freut sich, die Planungen am heutigen Tage vorstellen und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutieren zu können.

Herr Dewey, Dewey Muller Architekten Stadtplaner, stellt im Anschluss das aktuelle städtebauliche Planungskonzept vor. Er beschreibt das Plangebiet und das Umfeld, erläutert die Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung und das aktuelle Planungsrecht. Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Da das Plangebiet bis auf die betriebsnotwendige Versorgungsstraße vom Eisenbahnbundesamt freigestellt ist, werde eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Zudem verweist er darauf, dass bereits Gutachten zur Erfassung der Umweltbelange in Auftrag gegeben wurden.

Im Anschluss erläutert er den Anlass und die Ziele der Planung: Es soll eine drei bis fünfgeschossige Wohnbebauung mit circa 125 Wohneinheiten für unterschiedliche Zielgruppen (teilweise als gewerbliches „Wohnen auf Zeit“) mit einer Kindertagesstätte und einem Gewerbeanteil entstehen. Die Maßnahme soll zu einer Aufwertung und Arrondierung der städtebaulich unbefriedigenden Situation im Bereich der Kasernenstraße führen.

Anhand von Plänen und Modellen beschreibt Herr Dewey die städtebaulichen Vorstudien „Kamm“ und „Block“ und das aktuelle Planungskonzept „Kette“. Das Planungskonzept „Kette“ sieht eine bahnbegleitende Bebauung sowie zwei Solitärgebäude an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze vor, die eine gemeinsame Hoffläche umschließen. Die notwendigen Stellplätze sind überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die nördliche Grundstücksfläche soll als begrünte Spielfläche gestaltet werden.

Herr Dewey erklärt, dass nach Abwägung der Vor- und Nachteile zum Beispiel im Hinblick auf Raumbildung und Umsetzbarkeit das nun vorliegende städtebauliche Konzept „Kette“ ausgewählt wurde und im weiteren Verfahren konkretisiert werde. Dieses biete darüber hinaus die größte Chance, die zentrale Planungsidee der „Vielfalt in der Einheit“ im Projekt zu realisieren.

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept „**Kasernenstraße**“ in Köln-Kalk

Herr Böttger, urbane gestalt, erläutert abschließend die Grundzüge des Freiraumkonzepts und die Bedeutung von Erschließungs- und Bewegungsräumen für das Quartiersleben. Die Quartiers- und Eingangsplätze sollen mit Solitär-bäumen akzentuiert werden. Insgesamt soll ein durchgrüntes Quartier entstehen.

Herr Thiele dankt für die Ausführungen und eröffnet die Diskussion.

1. **Bürger 1** weist auf die bekannte Vornutzung des Grundstücks hin, die eine Kontamination des Bodens erwarten lasse. Zudem fragt **Bürger 1**, ob die Entscheidung für das Planungskonzept „Kette“ schon getroffen sei.

Herr Huber-Flotho erklärt, dass für das Grundstück eine Historische Untersuchung sowie eine Erstuntersuchung zur Kontamination des Bodens in gutachterlicher Form seitens der Deutschen Bahn AG vorlägen. Demnach sind auf dem Grundstück Hotspots sowie begrenzte Kontaminationen zu erwarten. Im Rahmen eines beauftragten Bodengutachtens würden nun in den kommenden Wochen genauere Untersuchungen durchgeführt, um die tatsächliche Bodensituation bewerten zu können.

Bezüglich der dargestellten Varianten erklärt Herr Huber-Flotho, dass man sich derzeit relativ am Anfang des Planungsprozesses befände und Konkretisierungen des Konzepts in den kommenden Wochen erfolgen werden. Daher sein man auch über die heutige Veranstaltung dankbar. Er gehe davon aus, dass sie weitere wichtige Erkenntnisse hervorbringen könne.

Grundsätzlich habe sich das derzeit vorliegende Konzept „Kette“ aufgrund der Baukörper-tiefen und -anordnung für die Umsetzung der gewünschten Wohnungsmischung als die tragfähigste Lösung erwiesen. Die Bebauung entlang der Gleise eigne sich für frei finanzierten und gegebenenfalls geförderten Wohnungsbau. Eine Teilbarkeit sei durch die städtebauliche Konfiguration gegeben. Der südliche Baukörper könne oberhalb der angedachten Kindertagesstätte gewerbliches Wohnen zum Beispiel in Form von möblierten (Mikro)-Apartments und / oder Studentenwohnungen aufnehmen. Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts solle auf Basis des Konzepts „Kette“ erfolgen.

2. **Bürger 2** erkundigt sich, ob Pläne für eine Stilllegung des Rangierbahnhofs existieren. Zudem weist er darauf hin, dass die Lärmimmissionen auf dem Grundstück sehr hoch seien. Er fragt nach, ob es möglich sei, die geplanten Gebäude zu entkoppeln, um diese vor Erschütterungen zu schützen. Er erkundigt sich, ob ein Erschütterungsgutachten erstellt werde.

Herr Tuch erklärt, dass es seitens der Deutschen Bahn keine belastbaren Aussagen zu einer Umnutzung der Flächen des Rangierbahnhofs gebe. Man müsse davon ausgehen, dass sich auf absehbare Zeit an der bestehenden Situation nichts ändere.

Herr Huber-Flotho ergänzt, dass auch ein Gutachten zur Untersuchung von Erschütterungen beauftragt und von einem mit Bahnflächen erfahrenem Büro erarbeitet werde.

3. **Bürger 3** bemerkt, dass in Köln an vielen Stellen in der Nähe von Bahngleisen gebaut werde. Eine Bebauung an Bahngleisen sei heutzutage machbar.

Er verweist auf die geplante Novellierung der Landesbauordnung bezüglich der Regelungen zu Stellplätzen. Die Stadt Köln hätte demnach die Chance, eine nachhaltige Stadtentwicklung über eine entsprechende Stellplatzsatzung zu fördern.

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept „**Kasernenstraße**“ in Köln-Kalk

Bürger 3 bemerkt, dass bei jeder städtebaulichen Planung in Kalk prinzipiell versucht werde, den Bedarf an fehlenden Kinderspielflächen und Kitaplätzen zu decken, unabhängig davon, ob das Grundstück dafür geeignet sei.

Darüber hinaus regt **Bürger 3** an, sich frühzeitig mit der Schaffung von Retentionsflächen zu beschäftigen, um Überschwemmungen bei Starkregen vorzubeugen. Bei der Höhenplanung sei zu berücksichtigen, dass sich das Gebiet in einer Senke befände. Er verweist auf den entsprechenden Leitfaden, der von den Stadtentwässerungsbetrieben herausgegeben wurde. In diesem Zusammenhang regt er auch die Begrünung der Dachflächen an.

Herr Dewey bedankt sich für die Hinweise und erklärt, dass für die Versickerung / Retention entsprechende Gutachten erstellt würden.

- Bürger 3** regt an, eine Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen, um langfristig Entwicklungsperspektiven zur Umnutzung der Gleisflächen zu sichern. Zudem bemerkt er, dass eine Einbeziehung des angrenzenden Lidl-Grundstücks wünschenswert sei.

Herr Dewey erklärt, dass die Erschließung der Gleisanlagen langfristig durch die gezeigte Neuplanung nicht verbaut werde. So sei zum Beispiel langfristig eine öffentliche Straße in Verlängerung der Thumbstraße über das Lidl-Areal vorstellbar.

- Bürger 3** verweist anschließend auf die bestehende Drogenproblematik in Kalk. Die neu geschaffenen Freiräume dürften nicht Treffpunkt unerwünschter Nutzergruppen werden.

Abschließend erkundigt sich **Bürger 3**, ob der Flächennutzungsplan geändert werde.

Herr Dewey erklärt, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung als Wohnbaufläche angepasst werde.

- Bürger 4** verweist auf die starken Lärmimmissionen, die auf das Grundstück einwirken. Er ist überrascht, dass es erlaubt sei, so nah an der Bahn zu bauen. Er merkt jedoch an, dass sich für die Anwohner der Bestandsgebäude die Lärmsituation verbessern werde.

Herr Dewey erklärt, dass die geplanten Gebäude in ihrer Grundrissorganisation die Lärmsituation berücksichtigen. So seien Aufenthaltsräume ausschließlich zur bahnbegleitenden Seite orientiert. Zudem werde ein Gutachten erstellt, das Maßnahmen zum Immissionschutz aufführe.

- Bürger 4** fragt nach, ob sich mit dem Projekt auch Änderungen auf der angrenzenden Privatstraße (Kasernenstraße) ergäben. Konkret erkundigt er sich nach einem Wegfall der Mauer an der westlichen Grundstücksgrenze und einer Neuordnung der Stellplätze.

Herr Huber-Flotho erklärt, dass ein Abstimmungstermin mit der Eigentümerin der Straße geplant sei. Wünschenswert sei es, dass auch der Bestand von einer Umgestaltung profitiere und idealerweise ein Zusammenwachsen der Quartiere erfolge.

Herr Böttger ergänzt, dass sich die Mauer auf dem Grundstück des Vorhabenträgers befände und gewünscht sei, diese zu entfernen.

- Bürger 4** bemerkt, dass der Parkdruck im Umfeld sehr hoch sei und die vorhandenen Stellplätze stets belegt seien. Er fragt nach, ob es angedacht sei, in der geplanten Tiefgarage auch Stellplätze für externe Mieter anzubieten.

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

Herr Dewey erklärt, dass das Thema Stellplätze kontrovers diskutiert werde. Auf der einen Seite gebe es den Wunsch, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung den Stellplatzschlüssel zu reduzieren, auf der anderen Seite existiere vor Ort hoher Parkdruck. In den kommenden Gesprächen mit der Stadt werde die erforderliche Stellplatzzahl definiert. Wichtig sei aber aus seiner Sicht, dass im privaten Bestand kein Stellplatzrückbau erfolge.

9. **Bürger 4** fragt nach, ob die gefälltten Pappeln an der Grundstücksgrenze im Westen in der Neuplanung ersetzt würden.

Herr Böttger erläutert, dass Baumpflanzungen auf dem Grundstück geplant seien. Heute sei es bautechnisch möglich, auch auf Tiefgaragen Baumpflanzungen vorzunehmen.

10. **Bürger 4** bemerkt, dass das nördliche Gebäude an der Spitze sehr schmal sei.

Herr Dewey erklärt, dass die Geometrie der Einhaltung der Abstandsflächen geschuldet sei, die Form darüber hinaus an dieser Stelle auch besondere Grundrisse mit besonderer Qualität (dreiseitige Belichtung) ermögliche.

11. **Bürger 1** erkundigt sich, welchen Einfluss das Projekt auf den Mietspiegel haben werde.

Herr Thiele erklärt, dass ein Einfluss auf den Mietspiegel derzeit nicht absehbar sei, da der konkrete Wohnungsmix noch nicht bekannt sei. Prinzipiell gehe es in Kalk darum, ein Angebot an erschwinglichem Wohnraum auf der einen und ein Angebot für Haushalte mit Kaufkraft auf der anderen Seite zu schaffen.

12. **Bürger 1** hat Bedenken, dass die Spielplätze zu Treffpunkten von Drogenabhängigen werden könnten.

Herr Dewey erklärt, dass es wichtig sei, Freiräume so zu organisieren, dass sie frequentiert, sozial kontrolliert und mit einer entsprechenden Nutzung im Erdgeschoss bespielt würden. Die geplanten gewerblichen Nutzungen und die Kindertagesstätte mit ihren Adressen zum Platz bäten gute Voraussetzungen, einer Missnutzung entgegenzuwirken.

Herr Böttger ergänzt, dass der geplante Quartiersplatz als Abschluss der Straße gut einsehbar sei. Mit der damit einhergehenden sozialen Kontrolle glaube er nicht, dass sich der Platz als Treffpunkt für Drogensüchtige eigne. Eine gute Planung alleine könne aber auch keine Garantie dafür sein, dass es nicht zu Problemen kommen werde.

13. **Bürger 5** äußert sich zum derzeitigen Drogenproblem und der damit einhergehenden Beschaffungskriminalität in Kalk. Er berichtet von Konflikten, die in Parkanlagen und auf Spielplätzen zum Beispiel durch herumliegende Spritzen entstünden. Das Problem sei inzwischen hinreichend bekannt und es werde seitens der Politik und der Verwaltung nach Lösungen gesucht. Zudem fänden Gespräche mit der Polizei statt. Unter anderem werde diskutiert, Drogensüchtigen eigene Räumlichkeiten anzubieten. In der Dieselstraße gebe es bereits heute eine Anlaufstelle für Drogensüchtige (Beratungsstelle) im Umfeld des geplanten Projekts. Ziel müsse es sein, die wenigen Grünräume in Kalk für alle zu sichern.

Bei einer Neuplanung sei zu beachten, dass angstfreie und ausreichend ausgeleuchtete Räume entstünden. Zudem habe er beobachtet, dass Sackgassen von Drogensüchtigen aufgrund der fehlenden Fluchtmöglichkeiten gemieden würden.

Niederschrift über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
zum städtebaulichen Planungskonzept „**Kasernenstraße**“ in Köln-Kalk

Herr Huber-Flotho bedankt sich für die wichtigen Ausführungen und erklärt, dass man das Problem natürlich kenne und darauf mit einer möglichst guten Planung reagiere. Man ginge davon aus, dass mit einem Projekt dieser Größenordnung positive Veränderungen auf das direkte Umfeld erreicht werden können. Dies sei bereits an anderen wichtigen Stellen gelungen und man wolle trotz der bekannten Herausforderungen von Kalk und dem Standort einen wichtigen Beitrag dazu leisten, diesen weiter aufzuwerten.

Herr Thiele ergänzt, dass die Bezirksvertretung Kalk den Beschluss gefasst habe, eine Drogenkonsumstelle als geschützten, kontrollierten Raum einzurichten. Man sei sich jedoch bewusst, dass dieser allein das Drogenproblem nicht lösen könne.

14. Bürger 3 möchte wissen, ob das kooperative Baulandmodell angewendet werde.

Herr Huber-Flotho erläutert, dass die Zustimmung zur Anwendung des kooperativen Baulandmodells zu Verfahrensbeginn durch den Vorhabenträger grundsätzlich erteilt worden sei. Im weiteren Verfahren würden die Anwendung des kooperativen Baulandmodells durch die Stadt Köln sowie die Förderfähigkeit einer Bebauung entlang der Gleise geprüft.

15. Bürger 3 fragt nach, ob im Sinne des Leitbilds der „essbaren Stadt“ die Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen sei.

Herr Böttger erklärt, das Thema Obstbaumpflanzungen im weiteren Verfahren zu beraten.

16. Bürger 3 regt an, ein großräumiges Verkehrsgutachten erstellen zu lassen. Zudem erkundigt er sich, ob das Gutachten zur Offenlage einsehbar sei.

Herr Huber-Flotho erklärt, dass ein Verkehrsgutachten beauftragt werde. Den Betrachtungsraum habe man zusammen mit dem zuständigen Fachamt bereits festgelegt. Das fertige Gutachten sei im Rahmen der Offenlage gemäß den Vorgaben einsehbar.

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

Gez. Thiele

Herr Markus Thiele
(Bezirksbürgermeister
des Stadtbezirks Kalk)

gez. Hennig

Svenja Hennig
(Schriftführerin)