



Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
61, 613
Willy-Brandt-Platz 2 / Stadthaus
50679 Köln

21.10.2016
Frau Wendland
Telefon 0221 221-30146
Telefax 0221 221-22450

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Herler Straße" in Köln-Buchheim

Veranstaltungsort: Johann-Gottfried-Herder-Gymnasium,
Kattowitzer Straße 52, Köln-Buchheim

Termin: 29.09.2016

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:15 Uhr

Besucher: circa 45 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/-innen: Vorsitzender:
Herr Fuchs, Bezirksbürgermeister Mülheim

Verwaltung:
Frau Müssigmann, Stadtplanungsamt
Frau Wendland, Stadtplanungsamt

Vorhabenträger:
Herr Koll, WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH

Entwurfsplanung:
Frau Kusch, 3pass Architekt/innen Stadtplaner/innen BDA

Bauleitplanung:
Frau Stottrop, Stottrop Stadtplanung

Niederschrift:
Herr Skoda, Stottrop Stadtplanung

Herr Fuchs, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Mülheim, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Er stellt das Podium vor (Herr Fuchs, Frau Müssigmann, Herr Koll, Frau Kusch, Frau Stottrop) und erläutert den Ablauf der Veranstaltung. Anhand einer Beamer-Präsentation werden zunächst Frau Müssigmann, Frau Kusch und Frau Stottrop das Verfahren, das städtebauliche Konzept sowie den gutachterlichen Untersuchungsstand vorstellen. Anschließend besteht die Gelegenheit für Rückfragen und Anregungen.

Herr Fuchs weist darauf hin, dass die Veranstaltung zur Erstellung der Niederschrift aufgezeichnet wird und dass daher bei Wortmeldungen die Mikrofone benutzt werden sollten. Er bittet zudem darum, die Wortmeldungen zunächst mit Name/Adresse auf den Wortmeldezetteln zu notieren und abzugeben. Herr Fuchs bittet die anwesenden Politiker, sich nicht an der Diskussion zu beteiligen.

Darüber hinaus erläutert Herr Fuchs, dass schriftliche Stellungnahmen bis zum 14.10.2016 an seine Adresse (Bezirksrathaus Mülheim, Wiener Platz 2a, 51065 Köln; norbert.fuchs@stadt-koeln.de) oder das Stadtplanungsamt gerichtet werden können.

Frau Müssigmann begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und gibt einen kurzen Überblick über den Ablauf und die Aufteilung der Präsentation. Sie erläutert zunächst die Abfolge der Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens: Einleitungsbeschluss als förmlichen Start, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die reguläre Behördenbeteiligung anhand des Bebauungsplanentwurfes und die öffentliche Auslegung des Entwurfes im Stadthaus sowie den abschließenden Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Köln. Das gesamte Verfahren nimmt in der Regel 18 bis 24 Monate in Anspruch.

Anschließend beschreibt Frau Müssigmann die Lage und Abgrenzung des Plangebiets „Herler Straße“ im Stadtteil Buchheim im Bezirk Mülheim. Anhand der Deutschen Grundkarte und eines Luftbildes erläutert sie die Bestandssituation mit den vorhanden gewerblichen Nutzungen (Kfz-Betrieb, z.T. leerstehende Lagerhallen) sowie der angrenzenden Blockrandbebauung entlang der Wuppertaler, Deutschordens- und Herler Straße, die im südwestlichen Bereich in jüngerer Zeit ergänzt worden ist. Für diese Neubebauung sind innerhalb des Plangebietes derzeit 63 private Stellplätze per Baulast gesichert. Darüber hinaus ist das unmittelbare Umfeld vom Sportplatz im Nordosten, von der planfestgestellten Ausgleichsfläche im Osten und der Stadtbahntrasse/-haltestelle („Herler Straße“) geprägt.

Frau Kusch erläutert anschließend das städtebauliche Konzept. Als städtebauliche Besonderheit hebt sie die Lage in „zweiter Reihe“ hervor, die bedingt, dass das Plangebiet lediglich im Nordwesten an der Wuppertaler Straße über einen direkten öffentlichen Straßenanschluss verfügt. Zur Schaffung eines eigenständigen Quartiers mit repräsentativen Vorderseiten, „schönen Räumen“ und den notwendigen Funktionen steht zudem nur eine sehr begrenzte Fläche zur Verfügung.

Das vorliegende städtebauliche Konzept besteht aus verschiedenen Teilbereichen: Die westlichen Blöcke (Baufeld B – Mietwohnungen – Entwurf durch Architekturbüro ASTOC), die an die Bestandsbebauung an der Wuppertaler Straße anschließen „betreiben“ in diesem Bereich „Stadtreparatur“. Zur Schaffung von Wege-/Blickbeziehungen in Richtung der östlichen Grünfläche werden dem gegenüber auf der anderen Seite des zentralen Quartiersangers drei Zeilen (Baufeld C – Eigentumswohnungen – Entwurf durch Architekturbüro 3pass) vorgesehen. Die nördlichste Zeile bildet zusammen mit der gegenüberliegenden Bebauung (Baufeld A – geförderte Wohnungen – Entwurf durch Architekturbüro 3pass), in der auch die Kita untergebracht wird, einen dreieckigen Quartiersplatz. Der zentrale Freiraum aus Platz und Anger soll als öffentliche Fläche gewidmet werden, in der auch der öffentliche Kinderspielplatz untergebracht wird. Der Zugang soll über einen Weg von der Wuppertaler Straße und über die Tordurchfahrt an der Herler Straße mit einem Wegerecht gewährleistet werden.

Im Vergleich zum Ergebnis der Mehrfachbeauftragung aus dem Jahr 2014 ist der aktuelle Entwurf etwas verdichteter, was der Forderung der Jury im Rahmen des Beurteilungstextes entspricht. Damit entspricht die aktuelle Brutto-Grundfläche (BGF) den in der damaligen Aufgabenstellung geforderten 24.000 m², die Zahl der Wohneinheiten beträgt ca. 200. Die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfes haben sich nicht geändert. Statt der im

ursprünglichen Konzept geplanten gemeinsamen Tiefgarage erhält nun jedes Baufeld eine eigene Tiefgarage. Dadurch wird die zentrale (öffentliche) Freifläche nicht durch eine private Tiefgarage unterbaut, was auch den Anforderungen der Stadt entspricht. Von der zentralen öffentlichen Fläche werden mindestens 1.040 m² (bei 200 Wohneinheiten) als öffentlicher Kinderspielplatz angelegt, wodurch die städtischen Vorgaben erfüllt werden. Die privaten Kleinkinderspielflächen werden unabhängig davon auf den privaten Grundstücksflächen ausgewiesen.

Das Quartier bleibt im Wesentlichen autofrei, die Tiefgaragenzufahrten befinden sich an der Wuppertaler Straße (Baufeld A), an der Zufahrt von der Wuppertaler Straße (Baufeld B) sowie hinter der Tordurchfahrt Herler Straße auf dem eigenen Grundstück (Baufeld C). Innerhalb des Quartiers sind mehrere öffentlich nutzbare Fußwegeverbindungen vorgesehen, u.a. entlang der östlichen Grundstücksgrenze, um auch für die nördlichen Nachbarn eine verbesserte Anbindung an die Stadtbahnhaltestelle zu schaffen. Die Erschließung für die Feuerwehr befindet sich noch in der Abstimmung.

Frau Stottrop erläutert den Sachstand der bisher erarbeiteten oder noch zu erarbeitenden Fachgutachten. Bereits im Jahr 2012 wurde ein Bodengutachten zur Untersuchung der Altlastensituation erstellt. Darin wurde der südliche Teil des Plangebiets untersucht, für den im Altlastenkataster der Stadt Köln eine Altablagerung (Nr. 90311) gekennzeichnet ist. Hierfür wurden keine Belastungen des Bodens bzw. der Bodenluft festgestellt, die einer Wohnnutzung entgegenstehen. Zum nördlichen Bereich, auf dem sich u.a. der noch im Betrieb befindliche Kfz-Betrieb befindet, wurden noch keine Aussagen getroffen. Dies wird zeitnah nachgeholt. Das Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2014, welches bereits auf dem aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen Entwurf von 3pass basierte, hat ergeben, dass keine Verschlechterung an den relevanten Knoten entsteht bzw. ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet wird. Das Gutachten wird zeitnah an das geänderte Entwurfskonzept (u.a. veränderte Tiefgaragenzufahrten) sowie die geänderten Rahmenbedingungen angepasst. Das Lärmgutachten aus dem Jahr 2014, welches auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung erstellt wurde, sieht schallgedämmte Außenbauteile gemäß im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmpegelbereichen (LPB) und schallgedämmte Lüftungen (insbesondere zur Minderung des nächtlichen Fluglärms) vor. Darüber hinaus werden für die Wohnungen im nordöstlichen Bereich, in dem es durch den vorhandenen Sportplatz sonntags zur Ruhezeit zu Überschreitungen der Richtwerte für Sportlärm kommt, Grundrissmodifikationen oder andere geeignete Lärmschutzmaßnahmen gefordert. Aus diesem Grund wurde hier im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss die lärmunempfindliche Kita vorgesehen. Das Lärmgutachten wird entsprechend eventueller Änderungen im Verkehrsgutachten sowie aufgrund geänderter Regelwerke erneut angepasst.

Neben den genannten Gutachten sollen eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) sowie, nach Vorliegen des abschließenden Entwurfskonzeptes, ein Besonnungsgutachten erarbeitet werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass – neben der Abgabe der Wortmeldezettel im Rahmen der Veranstaltung – schriftliche oder telefonische Stellungnahmen bis zum 14.10.2016 beim Bezirksbürgermeister Herrn Fuchs oder beim Stadtplanungsamt eingereicht werden können. Die Kontaktdaten werden im Rahmen der Beamer-Präsentation, auf dem Informationsplakat im Foyer sowie auf den Flyern bekanntgegeben.

Herr Fuchs eröffnet die Diskussion.

1. **NN** fragt danach, wie der Abraum abtransportiert wird. Über die bestehende Tordurchfahrt an der Herler Straße oder über die Wuppertaler Straße im Norden?

Frau Kusch erläutert, dass diese Frage zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden kann, da erst zu einem späteren Zeitpunkt Baustelleneinrichtungspläne angefertigt

werden. Dabei wird jedoch darauf geachtet, dass die Beeinträchtigungen für die bestehende Nachbarschaft möglichst gering sind.

NN fragt darüber hinaus, wo die Müllstellplätze während der Bauphase eingerichtet werden.

Frau Kusch antwortet, dass es hierzu bereits erste Überlegungen und Abstimmungen mit den AWB gegeben hat, diese jedoch bisher nicht abgeschlossen sind. Die Müllfahrzeuge werden voraussichtlich nicht in das Areal hineinfahren, da u.a. die Höhe der Tordurchfahrt an der Herler Straße hierfür nicht ausreichend ist. Die genaue Konzeption wird im weiteren Verfahren mit den AWB vereinbart.

NN fragt außerdem, ob sich die südliche Tiefgaragenzufahrt im Anschluss an die Tordurchfahrt Herler Straße auf der rechten Seite befindet.

Frau Kusch bestätigt dies und erklärt, dass es sich dabei lediglich um die Zufahrt von Baufeld C handelt. Diese befindet sich auf dem Plangrundstück, die Zufahrt erfolgt über das Nachbargrundstück und soll über ein Fahrrecht gesichert werden. Sie ist in einem Winkel von 90 Grad angeordnet um eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnungen durch die Blendwirkung herausfahrender Pkw zu verhindern. Die Zufahrten der beiden anderen Baufelder befinden sich im nördlichen Bereich und werden von der Wuppertaler Straße aus erschlossen. Die Erschließungsplanung wird im Rahmen der weiteren Planung noch konkretisiert.

- 2. NN** (neuer Mieter, Herler Straße 105) erkundigt sich danach, welche Auswirkung das Bauvorhaben auf die eigene Wohnsituation haben wird. Er fragt danach, ob das Besonnungsgutachten auch für die bestehenden Wohnungen gilt. Wird darin auch untersucht, ob diese nach der Bebauung noch genügend Besonnung erhalten?

Frau Stottrop antwortet, dass im Rahmen des Besonnungsgutachtens auch die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung untersucht werden. In der Folge soll gewährleistet werden, dass durch die Neubebauung eine DIN-konforme Belichtung der Bestandswohnungen gemäß DIN 5034 eingehalten wird.

NN fragt weiter, wo er zukünftig sein Auto parken wird, wenn die oberirdischen Stellplätze wegfallen.

Frau Stottrop erläutert, dass die 63 oberirdischen Stellplätze, die grundbuchrechtlich gesichert sind, zukünftig in der Tiefgarage untergebracht werden.

NN stellt außerdem die Frage, wie lange die Bauzeit etwa andauern wird. Da er dort erst vor kurzem aufgrund der ruhigen Lage eingezogen ist, besteht die Überlegung aufgrund des Baulärms wieder wegzuziehen.

Herr Koll erläutert, dass voraussichtlich Mitte 2018 mit dem Bau begonnen werden kann. Die Bauzeit dauert schätzungsweise 24 Monate bis zur schlüsselfertigen Wohnungsübergabe.

- 3. NN** erläutert, dass die Parksituation im Umfeld des Plangebiets sehr angespannt ist. Er fragt daher wie viele Besucherparkplätze vorgesehen sind und wo diese eingerichtet werden sollen. Außerdem fragt er nach der Zahl der Tiefgaragenplätze und ob in der Tiefgarage auch Besucher parken dürfen.

Frau Kusch bestätigt den Eindruck, dass in der Wuppertaler Straße viele Pkw stehen. Sie erläutert, dass die Anzahl der Stellplätze gemäß gesetzlichen Vorgaben und Richtzahlenliste der Stadt Köln vorgegeben ist. Nach dem letzten Zwischenstand sind in den

Tiefgaragen private Stellplätze für die Bewohner, externe Stellplätze sowie ein Teil der Besucherstellplätze vorgesehen. Es sollen so viele Besucherstellplätze, wie möglich, oberirdisch angeordnet werden.

Auf Nachfragen, warum nicht jeder Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung steht, erläutert Frau Kusch, dass aufgrund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eine Reduktion des vorgegeben Stellplatzschlüssels von 25 % möglich ist. Zudem besitzen im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen nicht alle Mieter einen eigenen Pkw.

NN regt an, mehr Stellplätze zu schaffen, um die Parksituation zu entspannen, insbesondere während der Fußballspiele auf dem benachbarten Sportplatz.

- 4. NN** erkundigt sich, wann man sich frühestens für den Kauf einer Wohnung bewerben kann.

Herr Koll erklärt, dass mit dem Vertrieb der Wohnungen begonnen werden kann, sobald eine Baugenehmigung (mit den genehmigten Wohnungsgrundrissen) vorliegt und das Grundbuch soweit ist, dass man beurkundungsfähig ist. Legt man den zuvor genannten Zeitplan zugrunde, wird dies voraussichtlich Mitte 2018 der Fall sein. Interessenten können sich bereits heute auf eine Warteliste setzen lassen, indem sie eine E-Mail an Herrn Koll (koll@wvm.de) senden.

Auf die Nachfrage, ob in der E-Mail auch die gewünschte Wohnungsgröße genannt werden soll, erläutert er, dass im Plangebiet relativ kleine Wohnungen angeboten werden sollen, um preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen. In einem vergleichbaren Projekt der WvM in Köln-Ossendorf werden diese kompakten Wohnungen bereits sehr gut angenommen.

- 5. NN** fragt, wie die Verteilung der Wohnungen auf die Baufelder vorgesehen ist.

Frau Kusch antwortet, dass nach derzeitigem Stand folgende Verteilung vorgesehen ist: 50 Wohnungen in Baufeld A (geförderter Wohnungsbau), 90 Wohnungen in Baufeld B (Mietwohnungen) und die übrigen Wohnungen in Baufeld C (Eigentumswohnungen).

NN fragt darüber hinaus nach dem Quadratmeterpreis für die zukünftigen Wohnungen.

Herr Koll erläutert, dass dazu noch keine Aussage getroffen werden kann, da erst die Gesamtkosten klar sein müssen.

NN gibt zu bedenken, dass ein Stellplatz pro Wohneinheit zu wenig sei. Ein Schlüssel von 2,5 Stellplätzen/Wohneinheit wäre ihm am liebsten.

Frau Werres (WvM) erläutert, dass der Vorhabenträgerin nicht daran gelegen ist, mehr Verkehr in das Gebiet zu bringen, sondern für die neuen Wohnungen mit alternativen Mobilitätsangeboten, wie Car-Sharing o.ä., zu arbeiten, womit bereits gute Erfahrungen gemacht wurden. Die gesamte Verkehrsuntersuchung und ein entsprechendes Mobilitätskonzept werden durch einen Verkehrsgutachter erarbeitet.

Weiter erläutert sie, dass die Zahl der öffentlichen Stellplätze variabel ist und je nach Lage angepasst wird. Dies wird derzeit ermittelt. Die endgültigen Stellplatzzahlen werden im Rahmen der Offenlage einsehbar sein.

Frau Müssigmann erklärt, dass sich das Bebauungsplanverfahren noch in einer sehr frühen Phase befindet. Durch diese frühzeitige Beteiligung sollen die Bürgerinnen und Bürger in das Verfahren eingebunden werden und ihre Anregungen einbringen können.

- 6. NN** vermutet, dass die fünfgeschossige Neubebauung eine Verschattung der dreigeschossigen Bebauung an der Deutschordensstraße verursachen wird.

Des Weiteren weist sie auf den erforderlichen Schutz vor Fluglärm hin, insbesondere nachts.

Außerdem erläutert NN, dass die Deutschordensstraße bereits heute von Nutzern der KVB als Park+Ride-Parkplatz genutzt wird. Dadurch stehen den Leuten, die in der Deutschordensstraße wohnen, nicht genügend Parkplätze zur Verfügung. Durch das Neubauvorhaben wird sich diese Situation vermutlich noch verschärfen.

Frau Müssigmann antwortet, dass Fluglärm ein wichtiges Thema ist, das im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden muss (*Anmerkung: Das Lärmgutachten schlägt aufgrund des Fluglärms vor, für alle Schlafräume schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungselemente vorzusehen. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.*). Der Hinweis bezüglich der P+R-Nutzung der Deutschordensstraße wird aufgenommen, um gemeinsam mit der zuständigen Dienststelle eine geeignete Lösung zu prüfen (z.B. durch Anwohnerparken/Parkraumbewirtschaftung). Bezüglich der Verschattung der Bestandsgebäude erläutert Frau Müssigmann, dass diese im Rahmen des angesprochenen Besonnungsgutachtens untersucht wird. Hier kann nicht versprochen werden, dass es zu keiner Einschränkung der bestehenden Situation kommt.

Frau Kusch ergänzt, dass selbstverständlich die Regeln der Abstandflächen eingehalten werden. In Bezug auf die Deutschordensstraße erläutert sie, dass sich die Bestandsgebäude hier in relativ weiter Entfernung von den Neubauten befinden und daher eine Verschattung, aus ihrer Sicht, unwahrscheinlich ist.

NN beschreibt, dass auch beim Deutschordenswohntift in der Adenauersiedlung die Bungalows von der umgebenden Bebauung verschattet wurden. Sie vermutet, dass dies auch hier der Fall sein wird.

7. **NN** bittet um eine Plandarstellung der Verschattung.

Herr Fuchs antwortet, dass entsprechende Plandarstellungen als Anlagen des Besonnungsgutachtens angefertigt werden.

8. **NN** fragt, wie die Grenzbebauung an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Deutschordensstraße gelöst wird. Soll hier ein Zaun errichtet werden?

Frau Kusch antwortet, dass hierzu noch kein Gestaltungsvorschlag entwickelt wurde. Das Verfahren befindet sich hierfür noch in einem zu frühen Stadium. Man könnte sich hier eine Begrünung der vorhandenen Mauern vorstellen.

NN schlägt vor, den Hinweis dann als Anregung zu verstehen, sich hierüber Gedanken zu machen.

Des Weiteren weist er auf die angespannte Parksituation hin, die zukünftig auch im Gauweg entstehen wird, die aber von Seiten der Stadt ignoriert wird. In der Herler Straße, wo NN wohnt, besteht bereits heute durch das Karlswerk-Karree ein riesiger Parkdruck. Dieser entsteht auch dadurch, dass man hier, wie auch am Gauweg, für seinen Parkplatz extra bezahlen muss (kostet im Gauweg 19.000 €, bei 300.000 € für eine 80-m²-Wohnung), was nicht alle Bewohner machen, die einen Pkw besitzen. Am besten würde man, aus Sicht von NN, ein Parkhaus bauen. Er stellt die Frage, ob zu jeder Wohnung / jeder zweiten Wohnung Parkraum mit dazugehört.

NN wohnt sein über 30 Jahren in Buchheim und freut sich grundsätzlich über die neuen Entwicklungen, die eher eine Verbesserung als eine Verschlechterung für den Stadtteil darstellen. Dennoch fordert er dazu auf, sich auch Gedanken über die jetzigen Bewohner zu machen.

Zudem weist er auf den engen Straßenraum der Deutschordensstraße (Einbahnstraße) hin, der durch das viele Parken weiter verengt wird. Hier müsste, seiner Meinung nach, eine Parkraumbewirtschaftung eingeführt werden.

Neben der Parksituation spricht NN die Situation der Schulversorgung an. Die vorhandenen Grundschulen sind bereits überlastet. Hier müssen, aus seiner Sicht, neue Schulplätze geschaffen werden.

Bezüglich der Kita spricht er an, dass die Kinder teilweise vermutlich mit dem Auto gebracht werden. Auch hier gab es zu der nicht ausreichenden Parkplatzsituation bereits beim Vorhaben „Gauweg“ Diskussionen. NN fordert, zusätzliche Parkplätze für den Bring-/Holverkehr zu berücksichtigen.

9. **NN** stellt die Frage, ob der Mieter beim vorliegenden Vorhaben einen Stellplatz nehmen muss oder kann. Ist dieser mit dabei oder muss er extra bezahlt werden?

Herr Koll erläutert, dass die Zahl der von den Kunden nachgefragten Stellplätze immer kleiner wird. Dies wird u.a. durch neue Mobilitätsangebote wie Car-Sharing unterstützt. Als Entwickler hat Herr Koll Interesse daran, nur so viele Stellplätze zu bauen, wie auch benötigt werden – nicht mehr und nicht weniger. Eine Tiefgarage, die nicht ausgelastet ist, ist nicht schön, da hier Angsträume entstehen. Die Frage, an welchem Standort, wie viele Stellplätze geschaffen werden müssen, ist oft schwierig zu beantworten. In Bergisch Gladbach ist die Zahl der nachgefragten Stellplätze höher als in der Kölner Innenstadt. Die Anregungen aus der Diskussion werden aufgenommen.

Herr Koll erläutert, dass auch Nachbarn die Möglichkeit haben werden, Stellplätze zu erwerben. Dazu wird es eigene Grundbuchblätter geben. Hierdurch soll die Parksituation verbessert werden.

Bezüglich der von NN genannten 19.000 € Kosten für einen Stellplatz, erläutert Herr Koll, dass es sich dabei um die Herstellungskosten für einen Stellplatz in einer Tiefgarage handelt, die den gängigen Anforderungen (Brandschutz, Rampenneigung etc.) entspricht. Wenn dieser also für 19.000 € verkauft wird, handelt es sich dabei um den Selbstkostenpreis und der Verkäufer verdient daran nicht.

10. **NN** wirft die Frage auf, ob Stellplätze nicht nachgefragt werden, weil neben den hohen Kosten für eine Wohnung kein Geld mehr für den Stellplatz übrig ist. Viele Anwohner beantragen stattdessen vermutlich einen wesentlich günstigeren Anwohnerparkausweis (ca. 100 € Miete/Monat vs. 60 € Gebühr/Jahr).

Frau Müssigmann antwortet, dass – zu Recht – niemand gezwungen werden kann, einen Stellplatz zu kaufen oder zu mieten. Ob man dies in Anspruch nehmen oder einen Parkausweis beantragen möchte, muss von jedem Bewohner individuell abgewogen werden. Das Thema Stellplätze wird auf jeden Fall aufgenommen und soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

11. **NN** fragt, ob die zentrale Grünfläche des Quartiers öffentlich oder privat sein wird und wer für die Pflege aufkommen wird.

Frau Müssigmann erläutert, dass die zentrale Grünfläche überwiegend ein öffentlicher Spielplatz werden soll, der vom Vorhabenträger hergestellt und nach Abnahme ins Eigentum der Stadt Köln übertragen wird, die auch für den Unterhalt zuständig sein wird.

12. **NN** besitzt statt einem Pkw ein Fahrrad mit Fahrradanhänger. In ihrer jetzigen Wohnung gibt es dafür keinen Fahrradstellplatz. Alternativ hat die GAG vorgeschlagen, einen Stellplatz in der Tiefgarage (40 €/Monat) zu mieten. Sind im Rahmen des Vorhabens „Herler Straße“ Fahrradstellplätze vorgesehen? Sind auch ein Trockenraum, eine Kinderwagenraum o.ä. vorgesehen?

Herr Koll antwortet, dass Fahrradabstellplätze bereitgestellt werden.

NN fragt nach der Größe der Wohnungen.

Herr Koll erläutert, dass es einen Wohnungsmix aus 2-, 3-, 4- und einigen 5-Zimmer-Wohnungen geben wird. Die Wohnungen sind so kompakt, wie möglich, vorgesehen. Welche Wohnungsgrößen sich daraus ergeben, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. Hier ist man in drei bis vier Monaten weiter.

NN erzählt, dass sich in der jetzigen Wohnsituation die Mülltonnenplätze direkt hinter dem Haus befinden. An den Abholtagen werden die Mülltonnen von einer Firma nach vorne zur Straße gebracht – teilweise bereits um 5 Uhr morgens. Da das Schlafzimmer genau zum Mülltonnenplatz ausgerichtet ist, wird hierdurch der Schlaf gestört. Wo sind die Mülltonnenplätze im Vorhaben „Herler Straße“ geplant? Diese sollten, nach Möglichkeit, von den Schlafzimmern abgewandt sein.

Frau Müssigmann beschreibt, dass die Mülltonnen in der Tiefgarage vorgesehen sind und an den Abholtagen mit einem Mini-Traktor nach oben gebracht und an die Straße gestellt werden sollen (*Anmerkung: Gegebenenfalls wird hierfür ein anderes Konzept mit oberirdischen Mülltonnenstandorten weiter verfolgt. Dies wird im Rahmen des weiteren Verfahrens konkretisiert und mit den AWB abgestimmt.*).

13. **NN** fragt, wie es im vorliegenden Vorhaben mit der Seniorengerechtigkeit und Barrierefreiheit aussieht.

Herr Koll antwortet, dass es in jedem Fall barrierefreie Wohnungen geben wird. Er kann zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht sagen, wie viele es sein und an welchen Stellen diese liegen werden.

NN schlägt weiterhin eine zweite Tiefgaragenebene zur Unterbringung zusätzlicher Stellplätze vor.

An Frau Müssigmann stellt er die Frage, wie realistisch es ist, dass am Knoten Herler Straße / Buchheimer Ring eine Ampelanlage eingerichtet wird, damit auch hier der Verkehrsabfluss besser wird?

Frau Müssigmann nimmt diese Anregung mit und wird sie mit den Kollegen des zuständigen Fachamts prüfen.

14. **NN** weist darauf hin, dass die vorhin angesprochenen Mauern an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Deutschordensstraße gleichzeitig die Rückwände von Gartenlauben sind, die erhalten werden sollen. Bezüglich des angesprochenen Blickes ins Grüne kritisiert NN, dass dieser für die ansässigen Bewohner (z.B. in der Deutschordensstraße) verbaut wird.

Frau Müssigmann stellt klar, dass die erforderlichen Abstandflächen – auf Grundlage des vorliegenden Konzeptes – eingehalten werden. Frau Kusch wird diese gleich noch einmal nachmessen und mitteilen.

NN stellt des Weiteren die Frage nach der Sicherheit der öffentlichen Spielplatzfläche und der Kita, wenn die Beleuchtung evtl. auf den angrenzenden privaten Wegen liegt und nicht ausreichend ist.

Frau Müssigmann erläutert, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Lampenstandorte feststehen. Allerdings gibt es, wie für viele andere Aspekte, auch für die Beleuchtung

Vorgaben, wie DIN-Vorschriften (wieviel Lux muss wo erreicht werden), die eingehalten werden.

Sie macht noch einmal deutlich, dass lediglich die zentrale Freifläche öffentlich gewidmet wird. Die entsprechenden Zuwegungen bleiben privat, werden jedoch mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgestattet. Die einzelnen Privatstraßen unterliegen der Verantwortung der jeweils anliegenden Eigentümer, die Ansprechpartner für die Verwaltung sind, um für die Einhaltung der Unterhaltungspflicht zu sorgen.

NN fragt danach, wie für Sicherheit für Fußgänger im Bereich der Tordurchfahrt gesorgt wird, wenn dort zukünftig erheblich mehr Pkw durchfahren.

Frau Müssigmann antwortet, dass hier Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbegrenzung vorgenommen werden sollten (z.B. Kunststoffmatten), um die Fußgänger auf dem Bürgersteig Herler Straße nicht zu gefährden.

Frau Kusch teilt die Abstandflächen der Neubebauung (Baufeld B2) gegenüber den rückwärtigen Grundstücksgrenzen an der Deutschordensstraße mit: Die lange Fassade des Gebäudes hat einen Abstand von 9 bis 22 m, an den Giebelköpfen beträgt der Abstand 5 bis 7 m. Es wird angeboten, nach der Veranstaltung die Abstände gemeinsam mit dem Maßstab am Lageplan nachzumessen.

15. **NN** fragt, ob es sich um drei vollständig getrennte Tiefgaragen handelt oder ob diese miteinander verbunden sind.

Frau Müssigmann antwortet, dass es sich um drei einzelne Tiefgaragen handelt.

NN fragt weiter, ob es sich dann um kombinierte Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen mit jeweils zwei Spuren handelt.

Frau Müssigmann erläutert, dass sich dies nach der Größe der jeweiligen Tiefgarage richtet. Hierzu gibt es eine Garagenverordnung, die genaue Vorgaben macht. Die Planung wird diesbezüglich noch weiter konkretisiert.

NN fragt weiter, ob im Bereich der Ausfahrten an der Wuppertaler Straße Stellplätze entfallen und wie hier die Sicherheit der Schüler der gegenüberliegenden Schule gewährleistet wird, die oft nur noch auf ihr Smartphone schauen und nicht mehr auf den Straßenverkehr.

Frau Müssigmann antwortet, dass möglicherweise der ein oder andere Stellplatz entfallen muss. Bezüglich der Sicherheit der Schüler sollen entsprechende Lösungen gefunden werden.

NN fragt außerdem, ob für die Anwohner auf der Wuppertaler Straße durch das Neubauvorhaben Kosten entstehen.

Frau Müssigmann verneint dies. Es wird keine Erschließungs-/Anliegerbeiträge geben.

NN geht davon aus, dass die Zufahrt für die Baufahrzeuge von der Wuppertaler Straße erfolgt und dadurch hier vorübergehend Einschränkungen entstehen.

Frau Müssigmann antwortet, dass sie davon heute ebenfalls ausgeht.

NN weist darauf hin, dass der Bereich mit der Tiefgaragenzufahrt und den Stellplätzen an der Wuppertaler Straße voraussichtlich ein neuer bevorzugter Aufenthaltsort für die Schüler der gegenüberliegenden Schule werden wird.

Frau Müssigmann sagt, dass dies möglich ist, jedoch nicht vorhergesagt werden kann.

NN fragt abschließend, ob ein reines Wohngebiet entsteht, da es sich bisher planungsrechtlich um ein Mischgebiet handelt.

Frau Müssigmann erläutert, dass keine Läden oder größere Gewerbeeinheiten geplant sind. In den Wohnungen sollen jedoch auch Büros für Freiberufler eingerichtet werden können. Es ist in erster Linie ein Wohngebiet vorgesehen.

NN fragt, ob auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Frau Müssigmann erklärt, dass für die angesprochene Fläche auf der anderen Straßenseite kein Bebauungsplan vorliegt. Hier müssen sich Neubauten in die Umgebung einfügen. Der Bestandsschutz bleibt gewahrt.

16. **NN** fragt, ob im Plangebiet auch Boardinghäuser eingerichtet werden. Es ist ein großes Ärgernis, wenn Wohnraum für Boardinghäuser, Ferienwohnungen o.ä. fremdgenutzt wird (u.a. verkehrs- und abfalltechnisch).

Frau Müssigmann erklärt, dass in diesem Plangebiet Wohnungen entstehen, die diese Menschen bewohnen, die sie auch gemietet haben. Sie weist darauf hin, dass es in Köln eine sogenannte Zweckentfremdungsverordnung gibt, um zu unterbinden, dass Wohnungen, die als dringender Wohnraum für die Kölnerinnen und Kölner zur Verfügung stehen sollen, als Ferienwohnungen genutzt werden, leerstehen oder dergleichen. Wenn so etwas auffällt, sollte es daher der Stadt mitgeteilt werden.

17. **NN** fordert dazu auf, sich im Umfeld des Plangebietes bzw. des Karlswerk-Karrees am Wochenende oder in den Abendstunden mal auf Parkplatzsuche zu begeben. Wenn jetzt noch ein weiteres Vorhaben ähnlicher Größenordnung realisiert wird, wird dies zu einer Verschärfung des Problems, vermutlich unter anderem in der Dombacher Straße, führen. Die vorgesehenen 160 Stellplätze sind, seiner Ansicht nach, viel zu wenig.

18. **NN** weist auf die Gefahr hin, dass das Quartier aufgrund seiner Durchgängigkeit als Durchgangsstraße genutzt wird.

Frau Kusch erläutert, dass die Durchfahrtsmöglichkeit ausschließlich für Notverkehre, wie die Feuerwehr, den Krankenwagen oder die Polizei, und ggf. auch Umzugswagen besteht. Die Durchfahrt für den normalen Verkehr wird durch abschließbare Poller o.ä. verhindert.

Herr Fuchs stellt fest, dass es keine weiteren Wortmeldungen gibt. Er fasst zusammen, dass vor allem das Stellplatz- und Verkehrsthema erneut geprüft werden sollte. Zudem fordert er die Wohnungsinteressenten dazu auf, Herrn Koll bereits jetzt eine E-Mail mit den genauen Wunschvorstellungen zukommen zu lassen.

Frau Müssigmann weist noch einmal auf die Möglichkeit zu schriftlichen Stellungnahmen bzw. zur telefonischen Auskunft hin. Auf Rückfrage antwortet sie, dass die Präsentation nicht online zur Verfügung gestellt wird. Auf Infragestellung der Frist (14.10.2016) erläutert Frau Müssigmann, dass die Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger in öffentlicher Sitzung der Bezirksvertretung beraten werden. Wenn man seinen Einwand darin nicht ausreichend beachtet sieht oder neue Problemstellungen angesprochen werden sollen, die vorher nicht ersichtlich waren, gibt es zum einen die Möglichkeit das Stadtplanungsamt erneut anzuschreiben. Außerdem besteht im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs eine weitere

Möglichkeit zur Beteiligung. Die Offenlegung wird im Amtsblatt der Stadt Köln, in der Zeitung sowie auf der Internetseite der Stadt Köln bekanntgegeben.

Herr Fuchs ergänzt, dass man ihn oder seine Mitarbeiter bezüglich Fragen oder Anregungen auch direkt kontaktieren kann. Er bedankt sich bei den Beteiligten für die angeregte Diskussion und weist ebenfalls noch einmal auf die Möglichkeit für schriftliche Stellungnahmen hin. Er schließt die Veranstaltung und verabschiedet alle Anwesenden.

Herr Fuchs
(Bezirksbürgermeister)

Herr Skoda
(Schriftführer)