



Geschäftsführung Bezirksvertretung 5 (Nippes)

Herr Rupsch

Telefon: (0221) 221-95313
Fax : (0221) 221-95447
E-Mail: guido.rupsch@stadt-koeln.de

Datum: 07.06.2018

Auszug aus der Niederschrift der 30. Sitzung der Bezirksvertretung Nippes vom 30.05.2018

öffentlich

9.2.1 Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Arbeitstitel: Simonskaul in Köln-Weidenpesch 1204/2018

Dieser Tagesordnungspunkt wird zusammen mit TOP A behandelt.

Herr Steinbach betont zu Beginn der Aktuellen Stunde, dass er der Schaffung von Wohnraum positiv gegenüber stehe. Jedoch bestehe seiner Ansicht in bestimmten Punkten (z.B. Schulen und Kitas) noch Klärungsbedarf. Insbesondere möchte er wissen, wie der Neubau so realisiert werden kann, dass es möglichst wenigen Leuten „weh tut“. Er verweist diesbezüglich insbesondere auf die Pachtverhältnisse.

Herr Schmitz weist ergänzend darauf hin, dass auch die verkehrliche Infrastruktur gewährleistet sein müsse. Über die Pachtverhältnisse hat seiner Ansicht nach nicht die Bezirksvertretung zu befinden, sondern im Zweifelsfall ein Gericht.

Herr Schwark führt aus, dass sich das Verfahren mit dem Einleitungsbeschluss noch ganz am Anfang befinde und noch mindestens zwei Jahre dauern werde. Im Rahmen dieses Verfahrens könnten Bürger und auch die Politik ihre Bedenken äußern und Anforderungen formulieren. Anschließend gibt er einen Überblick über die bisherige Entwicklung der fraglichen Grundstücke. Teile des zu bebauenden Grundstücks seien aufgrund einer ehemaligen Hausmülldeponie schadstoffbelastet. Diesen Bereich wolle der Investor in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ca. 12 m tief auskoffern. Er betont, dass ein Verkehrskonzept entwickelt und der Politik vorgestellt werden wird. Abschließend betont er, dass die Stadt den vorhandenen Pächtern Unterstützung bei der Suche nach neuen Gewerbeflächen geben wird, finanzielle Hilfen seien aber nicht möglich. Der gesetzlichen Verpflichtung nach einer Öffentlichkeitsbeteiligung werde man nachkommen. Erst wenn ein Satzungsbeschluss gefasst worden sei, könne der Bauherr bauen.

Herr Bezirksbürgermeister Schößler weist darauf hin, dass durch Nummer drei der Vorlage schon eine Festlegung auf eine bestimmte Variante erfolge. Dieses sehe er kritisch.

Herr Hölzer legt dar, dass Bedarfe für die soziale Infrastruktur in Form einer Kindertagesstätte bestünden. Die geplante viergruppige Kita sei ausreichend. Ebenfalls werde ein Spielplatz und eine Freifläche für das Jugendprojekt Dachlow berücksichtigt. Wenn man alle Schulen in der Umgebung berücksichtigt, seien in der Gesamtheit genügend Grundschulplätze vorhanden. Dieses nicht zuletzt deswegen, weil die Florianschule eine vierzügige Schule sei, aber in den letzten Jahren immer nur zwei bis drei Parallelklassen pro Jahrgang eingerichtet worden seien. In Longerich seien die Kapazitäten zwar knapper aber ebenfalls auskömmlich. Insgesamt müsse man sagen, dass die Siedlung nicht so groß werde, dass eine neue Grundschule nötig werden würde.

Bedarf bestünde hingegen an zwei weiterführenden Schulen im Stadtbezirk Nippes. Hierfür würden dringend Grundstücke ab einer Größe von 20.000 qm gesucht. Zurzeit seien der Verwaltung keine geeigneten Grundstücke bekannt.

Herr Schmitz erklärt, die Eltern würden zu Recht erwarten, dass ausreichend Schulplätze geschaffen würden. Es dürfe nicht passieren, dass fehlende Plätze dadurch kompensiert werden, dass die Klassen größer würden. Dieses würde zu einer schlechteren Qualität des Unterrichts führen.

Frau Hölzing hat Bedenken, dass die Siedlung so schnell fertiggestellt werde, dass die Stadt ihren Verpflichtungen nicht nachkommen könne. Auf Ihre Nachfrage teilt Herr Bezirksbürgermeister Schößler mit, dass für 2024/2025 die ersten Einzüge geplant seien.

Herr Steinbach führt aus, die Eltern würden sich Sorgen um einen Qualitätsverlust an den Grundschulen machen würden. Das Problem werde noch dadurch verstärkt, dass auch Menschen mit bereits schulpflichtigen Kindern zuziehen würden und daher gleichzeitig an Grund- und weiterführenden Schulen auftreten. Eine verkehrliche Erschließung über den Simonskaul lehne er ab.

Nach Ansicht von Herrn Geske werden bedingt durch den Klimawandel Fassaden- und Dachbegrünungen notwendig. Er möchte wissen, inwieweit das berücksichtigt werde.

Herr Schwark antwortet, die Bebauung sei sehr stark verdichtet. Deswegen wären begrünte Dächer Standard. Auch seien mehr Grünflächen möglich, wenn Parkplätze unter die Erde verlagert würden. Fassadenbegrünungen könnten für die Bauten selbst Probleme bereiten und hätten sich nicht unbedingt bewährt.

Auf Nachfrage von Herrn Winz teilt Herr Schwark ferner mit, dass es bereits viele Gespräche zwischen dem Investor und Bürgern gegeben hätte. Er empfiehlt, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Abendveranstaltung zu beschließen. Diese könne dann nach den Sommerferien stattfinden.

Auf den Beitrag von Herrn Schmitz führt Herr Hölzer aus, dass zum jetzigen Zeitpunkt stadtweit 41 neue Schulen notwendig wären. Als Grundlage würde in den Planungen eine Klassenstärke von 23 Kindern in Grundschulen und 26 Kindern in weiterführenden Schulen zugrunde gelegt. Solange diese 41 neuen Schulen nicht existieren,

tieren, hätte man – schon alleine um einen Schultourismus zu vermeiden, keine andere Möglichkeit als die Klassenstärke zu erhöhen.

Auf Nachfrage von Herrn Willige erklärt Herr Bezirksbürgermeister Schößler, dass der Bauherr das Verfahren zügig abgeschlossen haben will, um 10% weniger sozialen Wohnungsbau realisieren zu müssen. Herr Schwark weist ergänzend darauf hin, dass der Bauherr auch große Aufwendungen durch die vorhandenen Altlasten habe. Außerdem müsse er auf den städt. Grundstücken ohnehin 30% sozialen Wohnung realisieren, die 20 % würden nur auf privaten Grundstücken gelten.

Herr Schößler weist unter Bezugnahme auf den ersten Beitrag von Herrn Schwark darauf hin, dass die Verwaltung nicht nur die Gewerbetreibenden, sondern auch die Leute, die dort wohnen, unterstützen solle. Darüber hinaus solle die Verwaltung erst einmal feststellen, wie viel zusätzliche Wohnbebauung das Quartier tatsächlich vertragen.

Herr Steinbach möchte wissen, ob die Verwaltung zu den aufgeworfenen Fragen bis zur nächsten Sitzung etwas sagen könne.

Herr Schwark entgegnet, dass eine Erschließung der Siedlung über die Neusser Straße schwierig sei, weil im gleichen Areal noch das Zuführungsgleis für die neue Abstellanlage gebaut werde. Zu dieser Problematik seien genauere Untersuchungen notwendig. Dieses sei bis zur nächsten Sitzung nicht zu schaffen. Allenfalls könne geklärt werden, ob für das Jugendprojekt Dachlow eine Freifläche berücksichtigt werden kann.

Für Herrn Baumann ist eine Verkehrsplanung wichtig, damit sich ein Chaos wie bei der Gesamtschule Nippes nicht wiederhole.

Frau Hölzing führt aus, dass jedes Grundstück, welches bebaut werden könne, ein hohes Gut sei. Deswegen sei es richtig, dass die Bezirksvertretung sich entsprechende Gedanken mache. Darüber hinaus möchte Sie wissen, was passiere, wenn die Bezirksvertretung heute keinen Beschluss fasse und ob dann die Quote von 20 % für den sozialen Wohnungsbau zum Tragen komme.

Diesbezüglich empfiehlt Herr Schwark, dass die Bezirksvertretung klar sagen solle, dass sie 30% öffentlich geförderten Wohnungsbau wolle. Der Stadtentwicklungsausschuss würde am 28.06.2018 tagen. Die Interimsfrist im Zuge des kooperativen Bauherrenmodells, das eine Quote von lediglich 20 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau erlaube, laufe am 30.06.2018 aus. Unklar sei, ob das Datum des Beschlusses oder aber das Datum der Bekanntmachung entscheidend sei.

Auf Nachfrage von Herrn Schößler legt Herr Schwark dar, dass die städtischen Grundstücke für einen Schulneubau zu klein seien und man daher auch Bereiche, die von Altlasten betroffen seien, in die Planung mit einbeziehen müsse. Dieses wird von Herrn Hölzer bestätigt.

Herr Schwark sagt eine Prüfung zu.

Herr Bezirksbürgermeister Schößler fasst zusammen, dass Punkt 3 der Verwaltungsvorlage keine Verhandlungsgrundlage sei. Bevor es weitergeht, möchte die Bezirksvertretung die Punkte geklärt haben, die angesprochen wurden. Die Bezirksver-

tretung sei sich bewusst, dass der Investor das Projekt dann möglicherweise nicht mehr realisieren werde. Die Bezirksvertretung möchte sich aber nicht die Art des Wohnungsbaus vorschreiben lassen, denn die negativen Auswirkungen einer Überdimensionierung habe der Stadtbezirk zu tragen. Dieses müsse in den Stadtentwicklungsausschuss transportiert werden.

Anschließend ändert die Bezirksvertretung den Beschlussvorschlag der Verwaltung ab und empfiehlt dem Stadtentwicklungsausschuss wie folgt zu entscheiden:

1. Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, nach § 12 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das Gebiet östlich der Straße Simonskaul, nördlich der Grundstückspartellen mit den Flurstücknummern 4182, 4183, 4230, westlich der Grundstückspartellen mit den Flurstücknummern 3742, 3537, 4215 und 4214 und der Neusser Straße, südlich der Grundstückspartelle mit der Flurstücknummer 3573 sowie süd-östlich eines Teilbereichs der Grundstückspartelle mit der Flurstücknummer 3995 — Arbeitstitel: Simonskaul in Köln-Weidenpesch— einzuleiten mit dem Ziel, ein allgemeines Wohngebiet inklusive der erforderlichen Verkehrsflächen sowie der Grün- und Ausgleichsflächen festzusetzen.
2. Die Erschließung des Grundstücks über den Simonskaul wird kritisch gesehen. Die Verwaltung wird gebeten, ein Verkehrserschließungskonzept ohne Erschließung über den Simonskaul zu erstellen und der Bezirksvertretung Nippes zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Vor dem weiteren Verfahren soll konkretisiert werden, wie die Infrastruktur (Schule, Kita) am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet werden kann.
4. Es sind Freiflächen für das Jugendprojekt Dachlow vorzusehen.
5. Im weiteren Verfahren ist ein Parkplatz pro Wohneinheit zu fordern.
6. Es soll eine offene Bürgerbeteiligung in Form einer Abendveranstaltung stattfinden.
7. Das endgültige Ergebnis soll der Bezirksvertretung Nippes vor einem Vorgabeabschluss nochmals zur Beratung vorgelegt werden.
8. Auf der gesamten Fläche sollen 30% sozialer Wohnungsbau realisiert werden.
9. Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob sich das Städt. Grundstück durch Arrondierung von Teilen des Privatgrundstücks für einen Schulneubau eignet.
10. Es wird appelliert, mit Unterstützung der Verwaltung und der BONAVA Deutschland GmbH sozialverträgliche Lösungen für die dort wohnenden Pächter zu finden.

Abstimmungsergebnis:

Bei Enthaltung von Herrn Winz einstimmig beschlossen.