

### Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71453.02 - Arbeitstitel: Kalker Hauptstraße/ Wippermannstraße – eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand 15.03.2021

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen eines Aushangs beim Stadtplanungsamt im Stadthaus vom 01. Oktober bis zum 14. Oktober 2020 und über die Homepage der Stadt Köln (<http://www.beteiligung-bauleitplanung.koeln>) durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind 24 Stellungnahmen eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen inhaltlich gegliedert und fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt.

*Hinweis: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde anhand eines städtebaulichen Konzeptes (Testentwurf) durchgeführt. Im Anschluss erfolgte ein Qualifizierungsverfahren. Der zur Umsetzung empfohlene Entwurf bildet die Basis für das fortzuführende städtebauliche Planungskonzept.*

Nr.	Stellungnahmen nach Themen	Genannt in Stellungnahme Nr.	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
<b>1</b>	<b>Wohnen</b>			
1.1	<b>Öffentlich geförderter Wohnungsbau</b> Es wird angeregt, den Anteil von sozial gefördertem Wohnbau von 30 % auf 50-70 % zu erhöhen, da bezahlbarer Wohnraum dringend benötigt wird.	1, 3 – 7, 9, 14, 15, 18, 20, 25	nein	Der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau wird nicht erhöht. Die Vorgaben des KoopBLM werden erfüllt, nach denen der Vorhabenträger verpflichtet ist, mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnzwecke im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.
1.2	<b>Luxuswohnungen</b> Die geplante Durchschnittsgröße von 90 qm stellt eine sehr dünne Belegung dar und deutet auf den Bau von Luxuswohnungen hin, die Kalk im Speiellen und Köln generell nicht braucht.	10-13, 16, 17, 19, 21, 22, 24	Ja	Die angegebene Durchschnittsgröße von 90 qm entspricht den Vorgaben des KoopBLM zur Berechnung der erwarteten Bewohnerzahl. Sie bezieht sich auf die Geschossfläche Wohnen des Vorhabens. Die Wohnungen weisen netto (abzüglich der Konstruktions- und Verkehrs- und Technikflächen) eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 64 qm auf.

				Aus dem Faktor der durchschnittlichen Wohnungsgröße ergibt sich nicht zwangsläufig ein luxuriöser Wohnstandard.
<b>2</b>	<b>Kindertageseinrichtung</b>			
	Das Ziel der Errichtung einer neuen Kindertageseinrichtung sollte nicht weiterverfolgt werden. In der Zechenstraße gibt es bereits eine Kindertageseinrichtung. Hier können Ausgleichszahlungen sinnvoll verwendet werden.	23	Nein	Im Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Kindertageseinrichtung als Art der Nutzung beschlossen worden. Durch das Vorhaben wird ein Neubedarf an Kitaplätzen ausgelöst, der nicht durch die umliegenden bestehenden Einrichtungen gedeckt werden kann. Ausgleichszahlungen können nicht in bereits bestehenden Einrichtungen verwendet werden, da hier üblicherweise keine räumlichen Kapazitäten zur Erweiterung der Betreuungsplätze bestehen. Mit der geplanten Kindertageseinrichtung werden dringend benötigte Kapazitäten geschaffen, welche über den Bedarf des Vorhabens hinausgehen und eine wichtige Ergänzung des Angebotes in Kalk und Höhenberg darstellen.
<b>3</b>	<b>Schulplätze</b>			
	Die Planbegründung sagt aus, dass mit weiteren schulpflichtigen Kindern zu rechnen ist, aber keine freien Kapazitäten in Kalk vorhanden sind. Es ist nicht schlüssig, wie dieses Problem im Rahmen der Planung gelöst werden soll.	10 – 13, 17, 19, 21, 22, 24	in Prüfung	Im weiteren Verfahren wird geprüft, wie der durch das Wohnungsbauvorhaben ausgelöste Mehrbedarf an Schulplätzen durch die vorhandenen Kapazitäten im Stadtteil und dessen Umgebung gedeckt werden kann.
<b>4</b>	<b>Kultur</b>			
4.1	<b>Ansässige kulturelle Initiativen</b> Auf dem Areal gibt es ein altes Industriegebäude, in dem Künstlerprojekte und eine WG untergebracht sind. Es wird angeregt, den ansässigen kulturellen Initiativen Bestandsschutz zu gewährleisten.  Solche Kulturorte sind ein großer Gewinn für Kalk. Die Nicht-Einplanung der besagten Kultur- und	3 – 9, 14, 15, 18, 20, 23, 25	in Prüfung	Ziel der Planung ist es, wie im Einleitungsbeschluss formuliert, neben Wohnbebauung, öffentlichen Grünflächen und einer Kindertagesstätte auch eine kulturelle Nutzung auf dem Grundstück zu realisieren. Die kulturelle Nutzung soll vorzugsweise im Bestandsgebäude Wippermannstraße 12 (Sheddach-Halle) untergebracht werden.

<p>Wohnräume in der „Kulturfabrik Kalk“ steht im deutlichen Widerspruch zu einer am Gemeinwohl des Stadtteils ausgerichteten Entwicklung des Areals.</p> <p>Die sogenannte Kulturfabrik existiert seit zehn Jahren in Kalk und leistet seitdem einen konstanten Beitrag zu einem lebendigen Stadtteil. Sie bildet eine wichtige Schnittstelle zwischen Kulturwelt und dem Veedel und trägt zur Belebung des Areals bei. Der Ort bietet die Möglichkeit, kulturelles und künstlerisches Schaffen mit mehrgenerationalem Wohnen und Leben sowie einem politischen Engagement im Stadtteil zu verbinden. Gegenüber anderen Veedeln hat Kalk ein offensichtliches Defizit in Sachen Kunst, Kultur und den dafür notwendigen Räumlichkeiten zu verzeichnen.</p> <p>Die Kulturfabrik Kalk umfasst ein breites künstlerisches und kulturelles Spektrum. Bis zu zehn Bands nutzen aktuell die Räumlichkeiten des Proberaums und der Aufnahmestudios. Auch werden Residenzen an internationale Gäste von der Kulturfabrik vergeben. Zu einer weitreichenden Vernetzung in unterschiedliche Musikszene trägt auch das dort ansässige internationale Plattenlabel „Contraszt! – Records“ bei, welches in der Kulturfabrik über Arbeits- und Lagerräume verfügt. Das großräumige Hof- und Hallenareal birgt Platz für Projekte in künstlerischen Bereichen wie Skulptur, Bühnen- bzw. Requisitenbau, Film- und Dreharbeiten sowie Werkstätten und Lagerräume. Andere Räumlichkeiten werden als Ateliers oder Schreibwerkstätten genutzt.</p> <p>Die gute Vernetzung zu anderen Initiativen aus dem</p>			<p>Im Rahmen des Qualifizierungsverfahrens wurde geprüft, ob und wie eine städtebauliche Integration des aktuell kulturell genutzten Bestandsgebäudes Wippermannstraße 12 (Sheddach-Halle) möglich ist. Der von der Beurteilungskommission zur Umsetzung empfohlene Entwurf sieht den Erhalt und die städtebauliche Freistellung des Gebäudes vor. Vorbehaltlich der Ergebnisse der laufenden Prüfung der Bausubstanz soll das Gebäude entsprechend in Stand gesetzt und erhalten werden.</p> <p>Welche Art an kultureller Nutzung dauerhaft in der Sheddach-Halle möglich sein wird, ist im weiteren Verfahren zu untersuchen. Vor dem Hintergrund, dass auf dem Grundstück vorwiegend Wohnbebauung realisiert werden soll und die Wohnnutzung unmittelbar an das Bestandsgebäude angrenzt, gilt es, verträgliche Nutzungskonzepte zu finden. In diesem Zusammenhang werden im Planverfahren vor allem die schalltechnischen Emissionen untersucht werden.</p> <p>Parallel führt der Auftraggeber Gespräche mit den derzeit ansässigen Nutzern, inwiefern ein Verbleib vor Ort langfristig möglich ist.</p>
--	--	--	--

	<p>Veedel, wie dem Kulturhof, der Pflanzstelle oder Initiative „Mehr Grün in Kalk“ zeigt auch nochmal deutlich die politische Relevanz des Projekts für das Stadtviertel auf.</p> <p>Der Erhalt der Räumlichkeiten muss – bezogen auf den aktuellen Stand – zu vergleichbaren Konditionen ermöglicht werden, um die Tätigkeiten dort nachhaltig zu sichern.</p>			
4.2	<p><b>Sanierung dreigeschossiges Bestandsgebäude, kulturelle Nutzung, begrünter Innenhof</b></p> <p>Gemäß dem bauökologischen Grundsatz „Sanierung vor Neubau“ ist das vorhandene große Wohn- und Geschäftshaus in der Wippermannstraße gut für das inklusive Wohn- und Kunstprojekt X-SÜD geeignet, wodurch zugleich ein Teil der Anforderungen aus dem kooperativen Baulandmodell genüge getan werden könnte. Das besagte Projekt könnte im Vergleich zu einer Beheimatung in den Hallen Kalk in diesem Gebäude deutlich schneller umgesetzt werden und von den bereits vorhandenen Künstlern (z. B. Kulturfabrik Kalk und Kunsthaus) profitieren.</p> <p>Die Flächen der vorhandenen Fabrikhallen sind für einen begrünten Innenhof vorzusehen, der von den Künstlern und der Bewohnerschaft, der angrenzenden Wohnhäuser genutzt werden kann.</p>	23	nein	Das dreigeschossige Bestandsgebäude auf dem Grundstück wird nicht erhalten werden. Bei Erhalt des Gebäudes würde die mögliche Ausnutzung des Grundstücks deutlich geringer ausfallen. Dem entgegenstehen die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und die Ansiedlung der weiteren im Einleitungsbeschluss festgelegten Nutzungen von öffentlichen Grünflächen (Spielplatz) und einer Kindertageseinrichtung.
<b>5</b>	<b>Gebäudebestand, Sheddach-Halle</b>			
5.1	<p><b>Industriehistorischer Wert</b></p> <p>Auf dem Plangebiet befinden sich einige der wenigen noch erhaltenen Industrie-Gebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert. Der Erhalt dieser Gebäude wäre ein großer Gewinn für Kalk.</p> <p>Die Sheddach-Halle hat einen industriehistorischen</p>	2 – 7, 15, 18, 20, 25	in Prüfung	Der von der Beurteilungskommission zur Umsetzung empfohlene Entwurf sieht den Erhalt der Sheddach-Halle vor. Der Vorhabenträger prüft aktuell die Bausubstanz und ein mögliches Nutzungskonzept. Vgl. auch 4.1

	Wert. Es handele sich um die älteste Sensenfabrik im rechtsrheinischen Köln und damit um ein erhaltenswertes Zeugnis der frühindustriellen Entwicklung im Rechtsrheinischen.			
5.2	<b>Gemeinsame Wand mit benachbartem Gebäude</b> Die Sheddach-Halle hat eine gemeinsame Wand mit einem grenzständigen Gebäude auf dem südlichen Nachbargrundstück, so dass ein Abriss aus statischen Gründen ausscheidet, weil dadurch auch das andere Gebäude beschädigt/ zerstört würde.	2	In Prüfung	<i>Siehe Stellungnahme 5.1</i>
<b>6</b>	<b>Hochhaus</b>			
	<p>Es wird vorgeschlagen, die vorgesehenen Wohnflächen durch eine verdichtete Bebauung in Form eines Hochhauses zu realisieren. Dieses sollte den Standort des Parkplatzes und den beiden Ladenlokalen an der Kalker Hauptstraße nutzen. So könnte eine städtebauliche Marke für den Übergang nach Höhenberg gesetzt werden. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind Handelsflächen für die Fortsetzung des Geschäftsbetriebes von „Fressnapf“ und Kfz-Autoteile vorzusehen.</p> <p>Zusätzlich soll geprüft werden, ob ein weiteres Hochhaus als Paar und städtebaulich sichtbares Tor zum Osten auf dem Grundstück der gegenüberliegenden Discounter-Filiale platziert werden könnte. Das Unternehmen Lidl ist allgemein an einer Entwicklung seiner Märkte mit Aufstockung von Wohnungen interessiert.</p>	23	teilweise	<p>Der Vorschlag eines im nördlichen Grundstücksteil verorteten, freistehenden Hochhauses wird städtebaulich nicht befürwortet. Auf das Plangebiet wirken aus Osten Verkehrsemissionen des Schienenverkehrs ein. Die schalltechnische Ersteinschätzung des Büros Peutz Consult GmbH legt nahe, dass insbesondere die oberen Geschosse eines geplanten Neubaus den Lärmimmissionen stark ausgesetzt sind, während die unteren Geschosse durch die Lage unterhalb des Bahndamms weniger beeinträchtigt sind. Aus diesem Grund wird eine zu den Gleisanlagen begleitende, geschlossene Bebauung empfohlen mit relevanten Anteilen an Wohnflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Zudem wird durch diese städtebauliche Konfiguration ein von der Lärmquelle abgeschirmter Blockinnenbereich gebildet, von dem sowohl die neuen Wohneinheiten als auch die westlichen Bestandsgebäude profitieren.</p> <p>Der Vorschlag, eine höhere Bebauung entlang der Kalker Hauptstraße zugunsten eines größeren Freiflächenanteils zuzulassen, wurde dennoch in dem Qualifizierungsverfahren geprüft.</p>

				<p>Das städtebauliche Planungskonzept sieht an der Kalker Hauptstraße einen baulichen Akzent von sieben Geschossen vor. Hierdurch wird ein Höhenspiel im Baukörper ermöglicht, das den langen Gebäuderiegel im angenehmen Rhythmus gliedert. Im Süden treppt das Gebäude auf vier Geschosse ab und schafft einen maßstäblichen Anschluss an das westliche Bestandsgebäude an der Zechenstraße.</p> <p>Durch die kompakte Unterbringung des Raumprogramms entstehen mehrere qualitätsvolle Plätze (Kita-Vorplatz, öffentlicher Spielplatz und Kulturplatz) entlang des großzügig ausgestalteten Nord-Süd-Erschließungswegs am Bahndamm. Im Blockinnenbereich werden die notwendigen Flächen für Kita-Außenbereich und private Kleinkindspielflächen nachgewiesen.</p> <p>Die Freiflächengestaltung ist durch ein Fachbüro unter Beibehaltung der Grundkonfiguration zu qualifizieren. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob der Anteil an Grün-/Freiflächen weiter erhöht werden kann.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung der Flächen ist nicht vorgesehen. Gemäß Einleitungsbeschluss ist das Ziel der Planung die Schaffung von Wohnbebauung, einer kulturellen Nutzung, einer Kindertageseinrichtung und öffentlichen Grünflächen (Spielplatz).</p> <p>Das Lidl-Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan und damit nicht Teil des Planverfahrens.</p>
--	--	--	--	---

7	Offentlicher Spielplatz			
7.1	Die Entstehung eines öffentlichen Spielplatzes wird begrüßt.	10 – 13, 16, 17, 19, 21, 22, 24	Kenntnis- nahme	
7.2	<p><b>Größe öffentlicher Spielplatz</b></p> <p>Es wird sich für die Planungsvariante mit dem größten Anteil an öffentlicher Spielplatzfläche ausgesprochen. Die Aufgabenstellung zum Werkstattverfahren Hallen Kalk“ spricht von einem gravierenden Mangel an Aufenthaltsorten und öffentlichen Spielflächen in Kalk. Gemäß der Spielplatzbedarfsanalyse herrscht in Kalk im Vergleich aller 86 Kölner Stadtteile der höchste Fehlbedarf.</p>	1, 9 – 14, 16, 17, 19, 21, 22, 24	teilweise	<p>Das städtebauliche Planungskonzept ist Ergebnis eines Qualifizierungsverfahrens. Der Entwurf sieht einen integrierten Standort des Spielplatzes vor, der gut einsehbar und gleichwohl geschützt im mittleren Grundstücksbereich liegt.</p> <p>Gemäß des KoopBLM wird je Einwohner ein Bedarf von 2 qm öffentlicher Spielplatzfläche begründet. Der entsprechend ermittelte ursächliche Mehrbedarf wird im Plangebiet mit einer öffentlichen Spielfläche von mind. 500 qm nachgewiesen.</p> <p>Ein genereller Mangel an öffentlichen Spielflächen im Stadtteil kann nicht im Rahmen eines privaten (Wohn-)Bauvorhabens ausgeglichen werden.</p> <p><i>Ergänzend siehe Stellungnahme 8.2 zum Grün- und Freiflächenanteil.</i></p>
7.3	<p><b>Größe und naturnahe Gestaltung öffentlicher Spielflächen</b></p> <p>Kindern in Kalk fehlt Raum zum Naturerleben. Die öffentlichen Spielflächen im Plangebiet sollten naturnah gestaltet und bestenfalls als Naturerfahrungsraum geplant werden. Es wird auf den Leitfaden „Naturerfahrungsräume in Großstädten“ des Bundesamts für Naturschutz verwiesen. Zu diesem Zweck sollten sie auf mindestens 1000 qm (bestenfalls 1-2 ha) vergrößert und die Umsetzung eines Naturerfahrungsraums ausdrücklich vorgesehen werden. Es werden Kletterfelsen, Kletterbäume, klimawandel-</p>	3 – 7, 10 – 13, 15 – 22, 24, 25	Nein	<p>Die Planung der Freiflächen inklusive der Spielflächen erfolgt im weiteren Verfahren von einem Landschaftsarchitekten, so dass eine qualitätsvolle Gestaltung sichergestellt wird.</p> <p>Von einer naturnahen Gestaltung der Spielflächen an diesem Standort wird abgesehen, da die vorgesehenen Flächen hierfür zu klein sind (siehe 7.2).</p> <p>Die Verwendung der vorgeschlagenen Elemente wird geprüft.</p>

	taugliche essbare Gewächse, ein Wasserlauf, Sträucher und eine ausreichende Beschattung gewünscht. Dies würde auch der Kita zugutekommen.			
7.4	<p><b>Immissionen und Gefahren von Kalker Hauptstraße</b></p> <p>Die Lage des öffentlichen Spielplatzes an der emissionsreichen Kalker Hauptstraße sollte im Sinne des Gesundheitsschutzes vermieden werden. Ein Spielplatz im hinteren Teil des Geländes ist ungefährlicher in Bezug auf den Straßenverkehr, die Kinder können freier laufen und sich bewegen, sind weniger dem Lärm und den Emissionen der Kalker Hauptstraße ausgesetzt.</p>	1, 4, 9 – 14, 16, 17, 19, 21, 22, 24	In Prüfung	<p>Der städtebauliche Entwurf sieht einen integrierten Standort des Spielplatzes vor, der gut einsehbar und gleichwohl geschützt im mittleren Grundstücksbereich liegt. Eine klare Trennung von befahrbaren Bereichen zur Spielfläche wird sichergestellt.</p> <p>Die auf diesen Standort einwirkenden Immissionen werden im weiteren Verfahren begutachtet. Ein gegebenenfalls vorhandener Lärmkonflikt wird über geeignete Schallschutzmaßnahmen in der vertiefenden Freiraumplanung bewältigt.</p>
7.5	<p><b>Immissionen südwestlich angrenzender Gewerbehof</b></p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegrundstück im Süden die öffentliche Spielfläche errichtet werden soll.</p>	2	Ja	<p>Das städtebauliche Konzept als Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens sieht einen öffentlichen Spielplatz im mittleren Grundstücksbereich vor und entsprechend nicht unmittelbar an das bestehende Gewerbegrundstück im Süden angrenzend.</p> <p><i>Ergänzend siehe Stellungnahme 7.4 zu möglichen Immissionen.</i></p>
7.6	<p><b>Verzicht auf öffentlichen Spielplatz</b></p> <p>Die Neuerrichtung eines öffentlichen Spielplatzes sollte nicht weiter verfolgt werden. Hinter dem Parkplatz der Sünner Brauerei hat eine Kindertageseinrichtung eine Wiese im Besitz, die für einen weiteren (Klima-)Park mit Spielplatz geeignet ist. Hier können Ausgleichszahlungen sinnvoll verwendet werden.</p>	23	nein	<p>Die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Grundstück wurde im Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren beschlossen. Der Bedarf wird durch den neu geschaffenen Wohnraum ausgelöst. Entsprechend den Vorgaben des kooperativen Baulandmodells ist dieser Mehrbedarf auf dem Grundstück umzusetzen. Der geplante öffentliche Spielplatz stellt einen wichtigen Beitrag zur Wohnqualität für das geplante urbane Quartier und sein Umfeld dar.</p>

8	Grünflächenanteil			
8.1	<p><b>Entsiegelung</b> Die Entsiegelung von Flächen durch den Bebauungsplan wird begrüßt.</p>	10 – 13, 16, 17, 19, 21, 22, 24	Kenntnis-nahme	
8.2	<p><b>Erhöhung Grünflächenanteil</b> Es wird angeregt, den Grünflächenanteil in der Planung deutlich zu vergrößern. Gemäß den Vorgaben aus dem Kooperativen Baulandmodell müssten auf dem Areal öffentliche Grünflächen über 5000 qm realisiert werden, leider sind weit weniger vorgesehen. Der Grünflächenanteil je Einwohner in Kalk und Humboldt-Gremberg liegt mit 8,3 qm bereits deutlich unter dem stadtweiten Mittel von 45,7 qm. Die fortlaufende Unterwanderung der Vorgaben führt zu einer weiteren Minderung der Grünfläche pro Einwohner in Kalk. Bei der Planvariante mit 760 qm öffentlichen Spielplatzflächen ergibt sich ein Anteil an öffentlicher Grün-/Freifläche von 2,5 qm pro zuziehendem Menschen. Zählt man die Flächen um den Spielplatz hinzu, kommt am großzügig geschätzt auf 1400 qm, d. h. unter 5 qm pro zuziehendem Menschen. Die Stadt Köln geht ausweislich der Planbegründung selbst von einem Bedarf an öffentlichen Grünflächen von 10 qm pro Einwohner zur Wahrung gesunder Lebensverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB aus.</p> <p>Anstelle einer Ablösezahlung wird ein Grünflächenanteil auf dem Gebiet über mindestens 3.000 qm gefordert. Der Ausgleich für die nicht realisierbaren Grünflächen soll in räumlicher Nähe des Plangebiets geschaffen werden, z. B. durch Verzicht auf die Bebauung der westlichen Brache auf den Hallen Kalk, andere Möglichkeiten siehe Workshop Rechtsrheinische Perspektiven 2010.</p>	1, 3 – 7, 9 – 22, 24, 25	nein	<p>Der Mehrbedarf an öffentlichen Grünflächen von ca. 2.600 qm, der nach den Vorgaben des kooperativen Baulandmodells durch das Vorhaben ausgelöst wird, unterschreitet die dort festgelegte Mindestgröße von 10.000 qm deutlich. Auch die Mindestgröße von 5.000 qm für die Schaffung öffentlich zugänglicher Grünflächen wird unterschritten. Das Kooperative Baulandmodell sieht in diesem Fall vor, dass durch den Vorhabenträger ein Ablösebeitrag zur Deckung des Mehrbedarfs zu leisten ist.</p> <p>Absolut gesehen kommt es durch das Vorhaben zu einer Erhöhung an öffentlichen Freiflächen im Stadtteil durch die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes für das gesamte Quartier. Der städtebauliche Entwurf sieht einen integrierten Standort des Spielplatzes vor, der gut einsehbar und gleichwohl geschützt im mittleren Grundstücksbereich liegt.</p> <p>Zudem werden entlang des Bahndamms über die Schaffung mehrerer platzartiger Stadträume qualitativ hochwertige und öffentlich zugängliche Freiflächen (z. B. Kita-Vorplatz, Kulturplatz) geschaffen.</p> <p>Im Blockinnenbereich werden die notwendigen Flächen für Kita-Außenbereich und private Kleinkindspielflächen nachgewiesen.</p> <p>Im Vergleich zur Bestandssituation kommt es durch das Vorhaben zu einer deutlichen Entsiegelung von</p>

				<p>Flächen. Der städtebauliche Entwurf sieht einen Anteil von ca. 21 % an unversiegelten Flächen auf dem Grundstück vor, gegenüber einer derzeitig nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstücks.</p> <p>Die Freiflächengestaltung ist durch ein Fachbüro unter Beibehaltung der Grundkonfiguration zu qualifizieren. Es soll geprüft werden, ob der Anteil an Grün-/Freiflächen weiter erhöht werden kann. Insbesondere der Anteil an versiegelten Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Darüber hinaus werden Gründächer mit einer ökologischen und klimatischen Wertigkeit umgesetzt (siehe Stellungnahme 9.1)</p> <p>Die Realisierung einer 5.000 qm großen Grünfläche würde dazu führen, dass deutlich weniger an dringend benötigter Wohnfläche umgesetzt werden könnte.</p>
8.3	<p><b>Anforderungen Begrünung und Spielflächen Bauprojekte Zechenstraße</b></p> <p>Es wird gefragt, warum bei dem Wohnungsneubau der Zechenstr. 15 und der Umnutzung der Zechenstr. 13 von einer Druckerei zum Wohnhaus den Anforderungen nach Begrünung und ausreichend Spielflächen nicht nachgekommen wurde.</p>	23	nein	<p>Die baulichen Maßnahmen in der Zechenstraße 13 und 15 sind nicht Teil des vorliegenden Vorhabens und befinden sich nicht im Besitz des Vorhabenträgers. Es besteht kein Anspruch, den dort ggf. durch Wohnbauten ausgelösten Mehrbedarf an Grün- und Spielflächen auf den Grundstücken entlang der Wippermannstraße zu decken.</p> <p>Da die Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB erfolgte, wurde das kooperative Baulandmodell nicht angewendet.</p>
<b>9</b>	<b>Klimaschutz</b>			
9.1	<p><b>Dach- und Fassadenbegrünung, Starkregenvorsorge</b></p> <p>Es wird angeregt, eine Dach- und Fassadenbegrünung in die Bebauungsplanung zu integrieren.</p>	1, 3 – 7, 9, 10 – 25	in Prüfung	<p>Der städtebauliche Entwurf sieht eine extensive Dachbegrünung vor. Die Möglichkeiten einer Fassadenbegrünung werden im weiteren Verfahren geprüft.</p>

	<p>Diese ist ein geeignetes Mittel zur Minderung der Hitzeentwicklung in dicht bebauten, hoch versiegelten Gebieten. Kalk ist ausweislich des LANUV-Abschlussberichts „Klimawandelgerechte Metropole Köln“ eine „sehr hoch belastete Siedlungsfläche“, was die zukünftige Temperaturentwicklung betrifft. Durch die Steigerung der Verdunstungskühlung und dem gleichzeitigen Rückhalt von Niederschlagswasser vor Ort wird zudem Starkregenvorsorge betrieben.</p> <p>Der Bebauungsplan sollte ein Fassaden- und Dachbegrünung vorschreiben. Es wird auf Förderprogramme der Stadt Köln (z.B. „Grün hoch 3“) verwiesen.</p>			<p>Die Begrünungsmaßnahmen (z. B. extensive/intensive Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen, Baumerhalt etc.) werden im Freiraumkonzept entwickelt und dargestellt, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Begrünungsmaßnahmen werden dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen sein.</p> <p>Die Erstellung eines Starkregenkonzepts wird im weiteren Verfahren beauftragt. Gründächer könnten hierbei ein Element zur Regenrückhaltung darstellen.</p>
9.2	<p><b>Standards klimagerechte Stadtentwicklung</b> Es wird vorgeschlagen, die neue VDI Richtlinie 3787 Blatt 8 „Stadtentwicklung im Klimawandel“ mit Stand September 2020 anzuwenden.</p>	23	in Prüfung	<p>Das Vorhaben setzt verschiedene Aspekte der klimagerechten Stadtentwicklung um. Die Entsiegelung von Flächen im Rahmen des Vorhabens (siehe Stellungnahme 8.2) sowie die Umsetzung von Gründächern (siehe Stellungnahme 9.1) können die Hitzeentwicklung verringern. Ein Starkregenkonzept wird im Rahmen der weiteren Planung erarbeitet.</p> <p>Darüber hinaus sollte der energetische Bedarf der neuen Bauten möglichst gering gehalten werden. Die aktuellen Mindeststandards des energieeffizienten Bauens sind einzuhalten.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Energiekonzept erstellt, das Varianten einer möglichen energetischen Versorgung hinsichtlich ihrer technischen, energetischen, ökologischen und wirtschaftlichen Auswirkungen untersucht und bewertet. Der Einsatz von Photovoltaik wird hierbei geprüft.</p>

10	Erschließung			
10.1	<p><b>Autofreie Erschließungswege</b> Die Planung von autofreien inneren Erschließungs- wegen wird begrüßt.</p>	1, 3 – 7, 9, 14, 15, 18, 20, 25	ja	Die geplante Nord-Süd-Verbindung auf dem Plangebiet wird für Radfahrer und Fußgänger öffentlich zugänglich sein. Der KFZ-Verkehr wird mit Ausnahme von Lieferfahrzeugen ausgeschlossen.
10.2	<p><b>Öffentlich zugängliche Erschließung</b> Die Planung von öffentlich zugänglichen privaten Wegen wird befürwortet.</p>	3, 5 - 7, 15, 18, 20, 25	ja	<i>Siehe Stellungnahme 10.1.</i>
10.3	<p><b>Wegeverbindung Kalker Friedhof</b> Kalk bietet sehr wenige Möglichkeiten, spazieren zu gehen, weil die Grünflächen klein, zersplittert und unverbunden sind. Perspektivisch sollte eine direkte Durchwegung parallel zu den Schienen vom Kalker Friedhof zum vorgesehenen Fußweg auf der Wippermannstraße mitgedacht werden.</p> <p>Der Ausbau dieser Verbindung als „Grüner Rücken Kalk“, ein langgezogener Park entlang des Bahndamms mit einer Lauf-, Fahrrad- und Skaterstrecke war auch ein Ergebnis aus den Rechtsrheinischen Perspektiven 2010.</p> <p>Es werden Möglichkeiten vorgeschlagen, die angestrebte Wegeverbindung zum Kalker Friedhof herzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lösungen mit den Besitzern und Nutzern des Grundstücks „Malerhof“ zwischen Kalker Friedhof und Wippermannstraße entwickeln, um eine dauerhafte oder zeitweise Durchwegung zu schaffen</li> <li>- Nutzung des Güterbahnhof-Geländes, hier gebe es einen ungenutzt wirkenden Streifen. Der Wege ließe sich bis zum Baugebiet Kasernenstr. verlängern.</li> </ul>	1, 3 – 7, 9, 14, 15, 18, 20, 23, 25	ja	<p>Die langfristig angestrebte Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger zum Kalker Friedhof wird im Bereich des Plangebiets berücksichtigt. Entlang der Bahnlinie eine öffentlich zugängliche, begrünte Wegeverbindung, welche die gebietsinternen Plätze verbindet.</p> <p>Die Zuwegung von der Kalker Hauptstraße zur Wippermannstraße 26 (Kunsthauseingang) ist im Einleitungsbeschluss verbindlich vorgesehen und wird im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Festsetzungen für Wegeverbindungen außerhalb des Plangebiets können in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht getroffen werden.</p>

	- Überbrückung des Grundstückes Malerhof zwischen Kalker Friedhof und Wippermannstraße.			
10.4	<b>Durchwegung zur Zechenstraße</b> Es wird sich für die Errichtung eines Fußweges zur Zechenstraße ausgesprochen. Radfahrer und Fußgänger – vor allem Kinder – könnten sich so jenseits der Kalker Hauptstraße durch die Nachbarschaft bewegen. Auch wäre der Spielplatz – in der Planungsvariante am Ende der Sackgasse – für die Nachbarn erreichbar und könnte zu einem Ort des sozialen Miteinanders und der Zusammenkunft werden. Der Fußweg zur Zechenstraße ist aus diesen Gründen städtebaulich notwendig.	1, 4, 9 – 14, 16, 17, 19, 21, 22, 24	in Prüfung	Das städtebauliche Konzept als Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens ermöglicht die Option einer Durchwegung zur Zechenstraße. Für die Realisierung des Wegs ist eine Einigung mit dem benachbarten Grundstückseigentümer zu erzielen, die bislang nicht vorliegt.
10.5	<b>Zufahrt Gewerbehof</b> Die Zufahrt zum Gewerbehof am Ende der Zechenstraße muss zwecks Anlieferung gesichert werden.	23	Kenntnisnahme	Die Zufahrt zum besagten Gewerbehof über die Zechenstraße wird durch die Planung nicht berührt.
<b>11</b>	<b>Ruhender Verkehr</b>			
11.1	<b>Reduzierung Stellplätze, Verzicht auf Tiefgarage</b> Vor dem Hintergrund einer angestrebten Reduzierung der Autos in der Stadt wird es nicht als zukunftsweisend empfunden, Neubauten mit Tiefgaragen auszustatten. Es wird angeregt zu prüfen, ob die Zahl der Tiefgaragenstellplätze reduziert werden könnte und/ oder durch Fahrradstellplätzen sowie Carsharing ersetzt werden könnte. Dies würde zum Klimaschutz beitragen und die Baukosten senken. Autofreie Haushalte zahlen für die Errichtung der Tiefgarage mit.	1, 9, 14, 23	teilweise	Für das geplante Vorhaben werden die Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen, um Freiräume mit Aufenthaltsqualität zu schaffen und Flächen für das angestrebte Nutzungsprogramm freizuhalten.  Die Anzahl an Stellplätzen ist derzeit bauordnungsrechtlich geregelt und richtet sich darüber hinaus nach dem geplanten Mobilitätskonzept. Die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Stellplatzsatzung inkl. ÖPNV-Bonus wird angewendet.  Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann die notwendige Stellplatzzahl weiter reduziert werden, wenn Maßnahmen zur Förderung alternativer Mobilität, z. B. Car-Sharing-Angebote, erhöhte Anzahl an Fahrradstellplätzen umgesetzt werden. Die

				<p>Umsetzung entsprechender Maßnahmen wird in der weiteren Planung geprüft.</p> <p>Derzeit wird der Entwurf einer Stellplatzsatzung in den politischen Gremien der Stadt Köln beraten. Sobald die Stellplatzsatzung für die Stadt Köln beschlossen ist, ist diese anzuwenden. Erklärtes Ziel ist es, mit Einführung der Stellplatzsatzung einen Beitrag zur Verkehrswende und zum Klimaschutz für ein lebenswertes Köln zu liefern. Die Herstellung von Stellplätzen soll auf das zwingend notwendige Maß reduziert werden.</p>
	<p><b>Befürwortung Tiefgarage</b> Die Verlegung von Parkplätzen unter die Erde wird begrüßt.</p>	10 – 13, 16, 17, 19, 21, 22, 24	Kenntnis- nahme	
<b>12</b>	<b>Gewerbeimmissionen</b>			
	<p>Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Produktion einer Farben-/ und Lackfabrik. Außerdem befinden sich auf dem Gewerbehof eine Karosseriewerkstatt, eine Schreinerei sowie ein Bauunternehmen. Diese Betriebe verursachen Geräuschbeeinträchtigungen, welche die Wohnnutzung einschränken könnten. Die Stellungnehmenden sind nicht damit einverstanden, durch die geplante Wohnbebauung in der Ausübung ihres Gewerbebetriebs beeinträchtigt zu werden.</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass es regelmäßig auch zu frühen Morgenstunden und in den Abendstunden zu Lieferverkehr mittels Lkw kommt. Die einzige Zuwegung zu unserem Gewerbehof erfolgt über die Zechenstraße.</p> <p>In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebau-</p>	2	ja	<p>Das städtebauliche Konzept als Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens sieht im südlichen Grundstücksteil den Erhalt der bestehenden Sheddach-Halle verbunden mit einer kulturellen Nutzung vor. Die Wohnbebauung rückt somit bedeutend von der südlichen Grundstücksgrenze ab.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird ein Lärmgutachten erstellt, das die Immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr und Gewerbeimmissionen ermittelt. Entsprechend notwendige Schutzmaßnahmen zur Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen werden aufbauend auf dem Gutachten entwickelt.</p>

	ungsplan bleibt die gewerbliche Nutzung des süd-westlichen Nachbargrundstücks unerwähnt.			
<b>13</b>	<b>Bebauungsplan</b>			
13.1	<p><b>Erweiterung Geltungsbereich, Gebietstypus</b>                  Es wird die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das gesamt Gebiet zwischen Kalker Hauptstraße – Zechenstraße – ehemaligem Kalker Friedhof – Wippermannstraße bzw. Bahndamm vorgeschlagen. Ziel soll es sein, den Bestand des dortigen „Ökosystems“ aus Kunst- und Kreativsowie Gewerbebetriebe zu sichern. Hierzu sollte eine Ausweisung als Gewerbegebiet und Urbanes Gebiet passieren. Der angedachte VEP würde hierbei nur eine Teilfläche ordnen, sodass sich die Stadt an den Planaufstellungskosten zu beteiligen hätte.</p> <p>Im erweiterten Geltungsbereich des B-Plans bedürfen die Flächen und Hallen der Zechenstraße 9 und 11 einer besonderen Aufmerksamkeit.</p>	23	nein	<p>Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ausschließlich Flächen, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.</p> <p>Die Erweiterung des Geltungsbereichs und Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans für das gesamte Quartier ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Festsetzung eines Gebietstyps/der Art der Nutzung erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs.</p>
13.2	<p><b>Arbeitstitel</b>                  Es wird vorgeschlagen, den Arbeitstitel in „Gustav Wippermann Maschinenfabrik und Eisengießerei“ zu ändern, um einen historischen Bezug zur ersten Nutzung der Fläche herzustellen und damit die Identität des Ortes zu würdigen.</p>	23	nein	<p>Der Arbeitstitel eines Bebauungsplanverfahrens wird von Seiten der Stadtverwaltung vergeben und erfüllt den Zweck einer schnellen Orientierung für die Öffentlichkeit, um welches Gebiet es sich handelt. Üblicherweise werden Straßennamen genutzt. Das vorliegende Vorhaben wurde bereits mit dem Arbeitstitel „Kalker Hauptstraße/Wippermannstraße“ eingeleitet, eine Änderung des Titels wird aus Gründen der Konsistenz und Nachverfolgbarkeit nicht vorgenommen.</p>
<b>14</b>	<b>Partizipation</b>			
14.1	<p><b>Gespräche zwischen Investor und Nutzern</b>                  In der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln ist angegeben, dass der Investor „mit allen Nutzern Gespräche führt, um eine für alle Seiten gute Lösung des Nutzungskonflikts zu finden“.</p>	2	ja	<p>Entsprechend des Einleitungsbeschlusses ist der Vorhabenträger dazu angehalten, mit den Nutzern des Plangebietes Gespräche zu führen, um eine Lösung des Nutzungskonfliktes zu finden. Nutzer der</p>

	<p>Diese Erklärung wurde bereits in der Sitzung der Bezirksvertretung abgegeben.</p> <p>Bis heute ist es nicht zu Gesprächen oder Lösungsvorschlägen seitens des Investors mit den Stellungnehmenden (Gewerbetreibende der südwestlichen Nachbargrundstücke) gekommen.</p>			<p>anliegenden Grundstücke sind hierbei nicht zwingend eingeschlossen. Ungeachtet dessen liegt es im erklärten Interesse des Vorhabenträgers, Nutzungskonflikte mit den Nachbarn vorzubeugen und hierzu frühzeitig ins Gespräch zu kommen. Dieser Dialog ist nicht Teil des formellen Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Das Baugesetzbuch sieht im vorliegenden beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB generell zwei Möglichkeiten für die Öffentlichkeit vor, ihre Belange geltend zu machen. Zum einen gibt es eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB. In diesem Rahmen bestand vom 01.10.2020 bis einschließlich zum 14.10.2020 die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Vorhaben einzureichen. Diese werden im vorliegenden Dokument abgewogen und finden entsprechend des Abwägungsergebnisses in der weiteren Planung Berücksichtigung.</p> <p>Zum anderen besteht nochmals die Möglichkeit zur Einflussnahme durch die Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Im Anschluss findet eine formale Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie unter Umständen eine Anpassung der Planung und erneute Offenlage statt. Erst nach Abwägung aller Belange und Beschluss durch den Rat der Stadt und Bekanntmachung des Beschlusses besteht Planungsrecht für den Vorhabenträger.</p>
14.2	<p><b>Gespräche mit Beteiligung der Politik</b></p> <p>Es wird ein angemessenes Gesprächsformat mit Einbezug der Politik gefordert, um den Nutzungskonflikt des besagten Geländes zu besprechen und beizulegen.</p>	8	ja	<p>Die Beteiligung der Politik ist an drei Punkten fest im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans verankert: über den Einleitungsbeschluss zu Beginn des Verfahrens, den Vorgabenbeschluss nach der früh-</p>

				<p>zeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und den abschließenden Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.</p> <p>Darüberhinausgehend wurde ein Fachgespräch mit Vertretern und Vertreterinnen der Bezirksvertretung Kalk am 24.08.2020 zur Klärung der politischen Zielvorstellungen in Bezug auf das Grundstück durchgeführt.</p> <p>An dem Qualifizierungsverfahren hat die Bezirksbürgermeisterin als stimmberechtigtes Mitglied der Beurteilungskommission teilgenommen. Vertreter*innen der einzelnen Fraktion der Bezirksvertretung Köln-Kalk waren mit beratender Stimme eingebunden. Am 04.03.2021 wurde die Bezirksvertretung Köln-Kalk über das Ergebnis des Qualifizierungsverfahrens informiert (0734/2021). Zudem wurde vereinbart, das fortgeschriebene Planungskonzept in der Bezirksvertretung vorzustellen.</p>
14.3	<p><b>Beteiligungskonzept</b> Es wird die Anwendung der Leitlinien für Bürgerinnenbeteiligung durch die Erstellung eines Beteiligungskonzeptes und der Durchführung unter besonderer Berücksichtigung der VDI 7001 „Kommunikation und Öffentlichkeitsbeteiligung bei Planung und Bau von Infrastrukturprojekten- Standards für die Leistungsphasen der Ingenieure“ gefordert.</p>	23	nein	<p>Die Beteiligungsmöglichkeiten zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus dem BauGB und dem Einleitungsbeschluss.</p> <p><i>Siehe Stellungnahme 14.1.</i></p>