

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 59569/05 – Arbeitstitel: Südlich Baptiststraße in Köln-Roggendorf/Thenhoven – eingegangenen Stellungnahmen nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Im Nachgang an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB sind zehn Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

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

Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
laufende Nummern 155-163		
<p><u>Verkehr</u></p> <p>Eine massive Zunahme des Autoverkehrs im gesamten Ort ist vorprogrammiert, insbesondere im Zubringerverkehr zur Autobahn (Berrischstraße & Baptiststr.). Dies bringt eine nicht hinzunehmende Belastung für alle Einwohner, aber auch für die neuen Nachbarn im Neubaugebiet. Folgende Punkte sind hierbei von Belang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärm • Gesundheitsgefährdung • Erhöhte Unfallgefahr • Erhöhte Gefährdung der Kinder auf dem Schulweg 	<p>Teilweise</p>	<p>Grundsätzlich wird das Plangebiet über zwei Anschlusspunkte im Norden an die Baptiststraße angebunden, die nur in Fahrtrichtung Süd befahren werden können. An der Berrischstraße wird lediglich die Kindertagesstätte mit den notwendigen Parkplätzen für Mitarbeiter und für den Bring- und Holverkehr angeschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt von Süden, wo eine in beide Richtungen befahrbare Erschließungsstraße das Plangebiet mit dem Mörterweg verbindet. Der Mörterweg wird nur in Fahrtrichtung Osten befahrbar sein, sodass am neuen Anschlusspunkt nur Linksabbieger sowie Linkseinbieger vorgesehen sind. Innerhalb des Plangebietes sind die Wohnstraßen in beide Richtungen befahrbar.</p> <p>Das Lärmgutachten weist nach, dass durch den zusätzlichen Verkehr mit einer deutlich erhöhten Lärmbelastung nicht zu rechnen ist.</p> <p>Neben der Entscheidung, das Baugebiet überwiegend über den</p>

		Mörterweg von Süden zu erschließen und damit den Ort von zusätzlichen Verkehren weitestgehend zu entlasten, werden im Verkehrsgutachten detaillierte Empfehlungen zur Verbesserung der Sicherheit auf den angrenzenden Straßen gemacht. Es wird sowohl eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf der Berrischstraße als auch die Einrichtung von Querungshilfen oder Fußgängerüberwegen vorgeschlagen, um wichtige Querungspunkte für den Fußverkehr sowie die Gehwege frei von ruhendem Verkehr zu halten, Kindern sichere Aufenthalts- und Verkehrsräume zu bieten und Schulkindern aus dem Plangebiet einen sicheren Schulweg zur Grundschule zu ermöglichen.
laufende Nummern 155-163		
<u>Ruhender Verkehr</u> Die Planungen für die Errichtung von Abstellplätzen für PKW sind unzureichend bis lächerlich: <ul style="list-style-type: none"> • viel zu wenig Stellplätze • lebensferne Bedarfsermittlung 	Nein	Der Bedarf an Stellplätzen wurde auf Basis der aktuell gültigen Richtzahlenliste der Stadt Köln ermittelt. Zusätzlich wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches Kfz-reduzierende Maßnahmen vorsieht, um die Mobilität der künftigen Nutzer des Plangebietes nachhaltig im Sinne einer stadtverträglichen Mobilität auszugestalten.
laufende Nummern 155-163		
<u>Radverkehr</u> Die Argumentation hinsichtlich der Förderung des Radverkehrs wird als „abenteuerlich“ wahrgenommen. Überdies wird folgendes bemängelt: <ul style="list-style-type: none"> • eine unrealistische Einschätzung des Stellenwertes des Radverkehrs • eine fehlerhafte Beschreibung des Radwegenetzes Es wird angemerkt, dass es genügend Negativbeispiele in den gerade errichteten Neubaugebieten (Gottfried-Mock-Straße & Elvira-Tuszik-Straße) gebe.	Nein	Auf der Baptiststraße und der Berrischstraße wird der Radverkehr mit dem MIV im Mischverkehr geführt. Diese Radverkehrsführung wird bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h nach ERA (Empfehlungen für Radverkehrsanlagen) empfohlen. Auf dem Mörterweg wird der Radverkehr ebenfalls im Mischverkehr geführt. Der Radverkehr darf den Mörterweg zudem auch entgegen der vorgegebenen Einbahnstraßenrichtung befahren. Am S-Bahnhaltepunkt Köln-Worringen sind Fahrradabstellanlagen verfügbar und bieten eine gute Verknüpfungsmöglichkeit der Verkehrsmittel. Die Bewohnerschaft von Roggendorf gelangt hier schnell mit dem Fahrrad zum Haltepunkt, das Fahrrad kann dort überdacht angeschlossen und die S-Bahn in

		<p>Richtung Köln oder Neuss genutzt werden.</p> <p>Die Infrastruktur ist hinsichtlich der Radverkehrsführung insgesamt als ausreichend zu bewerten. Es sind keine getrennten Radwege vorhanden, jedoch ist eine Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn bei Tempo 30 unbedenklich.</p>
laufende Nummern 155-164		
<p><u>Verkehrskonzept</u></p> <p>Es wird ein realistisches Verkehrskonzept für den Ort gefordert.</p> <p>Es wird ferner eine Überprüfung des Verkehrskonzeptes durch ein unabhängigen Sachverständigen gefordert sowie die Veröffentlichung des Berichtes.</p> <p>Es wird ein nachhaltiges Verkehrskonzept für die Baptiststraße, sowie der Berrischstraße unter Berücksichtigung der Interessen der Anwohner gefordert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Das durch die Bernard Gruppe erstellte Verkehrsgutachten, welches die planbedingten Auswirkungen auf den Verkehr des anliegenden Straßennetzes analysiert und bewertet, wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Straßen und Verkehrsentwicklung unter der Prämisse einer nachhaltigen und verträglichen Verkehrsentwicklung für den Ortskern Roggendorf/Thenhoven erarbeitet.</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsnachweise für die Knotenpunkte im Ortskern wurden erbracht.</p> <p>Die Erstellung eines Verkehrskonzeptes für die angrenzenden Straßen und den gesamten Ort ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Dennoch werden im Verkehrsgutachten detaillierte Empfehlungen zur Verbesserung der Sicherheit auf den angrenzenden Straßen gemacht. Es wird sowohl eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs auf der Berrischstraße als auch die Einrichtung von Querungshilfen oder Fußgängerüberwegen vorgeschlagen, um wichtige Querungspunkte für den Fußverkehr sowie die Gehwege frei von ruhendem Verkehr zu halten, Kindern sichere Aufenthalts- und Verkehrsräume zu bieten und Schulkindern aus dem Plangebiet einen sicheren Schulweg zur Grundschule zu ermöglichen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wurde durch die Bernard Gruppe erstellt und somit durch einen unabhängigen Sachverständigen. Es wird im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich</p>

<p>Wir haben schon von verschiedenen Seiten gehört, dass es ein neues Verkehrskonzept für den motorisierten Individualverkehr für den gesamten Ort geben soll. Ist das der Fall? Und wenn ja, woher bekommen wir In-formationen dazu?</p>		<p>ausgelegt.</p> <p>Ein vom Bürgerverein Roggendorf/Thenhoven erstelltes Verkehrskonzept hat Vorschläge für den Stadtteil erarbeitet und an die Stadt Köln übermittelt. Die auf das neue Plangebiet bezogenen Vorschläge wurden von der Stadt Köln geprüft und für nicht umsetzbar erachtet.</p>
<p>laufende Nummern 155-164</p>		
<p><u>Straßenbaukosten</u></p> <p>Zerstörung der Straßen aufgrund massiven Einsatzes der Baumaschinen und Materialtransport → ungerechtfertigte Belastung der Anwohner mit den Straßenbaukosten für die Wiederherstellung.</p> <p>Forderung, dass die Kosten ausschließlich durch die Bauträger / Stadt Köln getragen werden.</p>	<p>Teilweise</p>	<p>Im Hinblick auf etwaige Beschädigungen der öffentlichen Zufahrtsstraßen wird vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahmen ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Festgestellte Schäden werden durch die Vorhabenträger beseitigt. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Es werden keine Anliegerbeiträge erhoben.</p>
<p>laufende Nummern 155-163</p>		
<p><u>Städtebauliches Konzept</u></p> <p>Der »Städtebauliche« Entwurf nimmt nicht ansatzweise Rücksicht auf die dörfliche, gewachsene Struktur des Ortes Roggendorf/Thenhoven. Ein integrativer und architektonisch sanfter Entwurf ist nicht zu erkennen. Im Einzelnen äußere sich dies an folgenden Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • unglückliche Anordnung von Geschosswohnungsbau (3-Etagen+Dach) zu Einfamilienhäusern (2-Etagen+Dach) • keine adäquat angepasste Gebäudehöhe am 	<p>Nein</p>	<p>Das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrundeliegende Planungskonzept ist als prämierter Entwurf aus dem Qualifizierungsverfahren hervorgegangen. Die Fachjury lobte explizit die städtebauliche und architektonische Qualität des Entwurfes, der die kleinmaßstäblichen Strukturen des Ortes aufgenommen und in einem angemessenen Rahmen umgesetzt hat.</p> <p>Die vorgeschlagene Durchmischung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten entspricht dem vorrangigen Ziel der Stadtentwicklung, eine Vielfalt an Wohnraum für unterschiedliche</p>

<p>Übergang von Bestandsbauten zu Neubauten (z.B. Baptiststraße 59)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zerstörung der dörflichen Struktur durch Überfrachtung an Mehrfamilienhäusern • fehlende städtebauliche und architektonische Qualität <p>Eine Überarbeitung der Pläne wird zu folgenden Punkten gewünscht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Wohneinheiten (vor allem hinsichtlich der Mehrfamilienhäuser) auf ein der vorliegenden Verkehrsinfrastruktur vertretbares Maß • Verschiebung des Geschosswohnungsbaus an den äußeren Rand des Neubaugebietes (vergleiche hier die ursprüngliche Planung) 		<p>Bevölkerungsgruppen in einem engen Nebeneinander anzuordnen. Hierdurch soll der räumlichen Polarisierung sozialer Ungleichheit entgegengewirkt werden.</p> <p>Die Neubauten an der Baptiststraße erhalten mit überwiegend zwei Geschossen eine adäquate Geschossigkeit im Übergang zu der heterogenen ein- bis zweigeschossigen Bestandsbebauung an der Baptiststraße. Durch die Festsetzung von geneigten Dächern wird die Höhe der aufsteigenden Wände in einer angemessenen Größenordnung sichergestellt. Lediglich zwei Gebäude sind in diesem Bereich als dreigeschossige Bauten geplant. Diese liegen mit ihren Giebelseiten zur Baptiststraße und erzeugen somit nur eine punktuell höhere Geschossigkeit in der Straße. Dies stellt – zumal in ausreichender Entfernung zu den Bestandsbauten – eine angemessene Einfügung der Neubauten in die Umgebung dar.</p> <p>Die Durchmischung des Geschosswohnungsbaus und der Einfamilienhäuser und somit auch unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen ist ein vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung, welches der räumlichen Polarisierung sozialer Ungleichheit entgegenwirken soll. Daher ist eine Verschiebung und Konzentration des Geschosswohnungsbaus nicht vorgesehen.</p>
<p>laufende Nummern 155-163</p>		
<p><u>Sozialer Wohnungsbau</u></p> <p>Extreme Bündelung von sozialem Wohnungsbau an einen Ort, der ohnehin schon ein sogenanntes Problemgebiet (S-Bahnhof Worringen mit angrenzender Siedlung Mönchsfeld) sowie einer neu errichteten Asylunterkunft aufweist.</p> <p>Unklare Grundlage, auf der sich dieser hohe Anteil an geförderten Wohnungen stützt.</p>	<p>Nein</p>	<p>Das Planungskonzept sieht die Durchmischung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen in Teilen im geförderten Segment vor. Eine Bündelung des sozialen Wohnungsbaus wird im städtebaulichen Konzept nicht angestrebt.</p> <p>Der Rat der Stadt Köln hat mit dem Kooperativen Baulandmodell im Jahre 2017 eine Grundsatzentscheidung getroffen, wonach in allen neuen Wohngebieten ein Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen muss. Damit soll sichergestellt werden, dass dem dringenden Bedarf an bezahlbarer Wohnraum Rechnung getragen wird. Diese Vorgabe gilt für alle Wohngebiete ab</p>

		<p>einer bestimmten Größenordnung gleichermaßen. Diese Vorgabe ist auch insofern sinnvoll und geboten, weil fast 50 % der Kölner Haushalte ein Anrecht auf eine öffentlich geförderte Wohnung besitzen. Aus diesem Grund ist auch ein höherer Anteil zu begrüßen, sofern dieser städtebaulich integriert werden kann.</p> <p>Der Geschosswohnungsbau mit den öffentlich geförderten Wohnungen wird von der GAG Immobilien AG errichtet. Diese ist bestrebt, einen maßgeblichen Beitrag zur Errichtung von erschwinglichem Wohnraum zu leisten und wird daher bei diesem Vorhaben einen Anteil an geförderten Wohnungen in Höhe von 45 % der Geschossfläche Wohnen realisieren.</p> <p>Das Planungskonzept zeigt hierbei, dass auch dieser höhere Anteil an öffentlich geförderten Wohnraum durch die straßenweise Mischung der unterschiedlichen Haustypen und engen Vernetzung über die durch das Quartier geschaffenen Wegeverbindungen und Grünen Zimmer gut verträglich ist. Ferner werden sich die Mehrfamilienhäuser mit und ohne gefördertem Wohnungsbau baulich nicht voneinander unterscheiden und damit ein harmonisches Quartier bilden</p>
<p>laufende Nummern 155-164</p>		
<p><u>Infrastruktur</u></p> <p>Der Ortsteil Roggendorf-Thenhoven ist in den letzten Jahren massiv angewachsen. Die bestehende Infrastruktur konnte damit jedoch nicht ansatzweise mithalten. Wir fordern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Erweiterung der Infrastruktur für den Ort • die Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung von: <ul style="list-style-type: none"> • Ärzten und Apotheken • Einzelhandel • Banken • Restaurants • Abschluss der Kita-Bauarbeiten an der neuen Kita Berrischstraße Ecke Baptiststrasse 	<p>Teilweise</p>	<p>Roggendorf/Thenhoven ist mit Nahversorgung bzw. Einzelhandel in einer für den Ort angemessenen Größenordnung ausgestattet. Im Norden des Ortes befinden sich ein Vollsortimenter, ein großer Discounter sowie eine Bäckerei. Zwei Kioske sind mittig im Ort gelegen.</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010 sieht keinen Bedarf zum Ausbau des Einzelhandels in Roggendorf/Thenhoven.</p> <p>Da für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (z.B. Kioske), Schank- und Speisewirtschaften (Gaststätten) sowie Arztpraxen allgemein zulässig.</p> <p>Die Investoren sehen keine Ansiedlung von Einzelhandel,</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung der Grundschule 		<p>Dienstleistungen oder Gewerbe vor. Aufgrund der Randlage und der verkehrlichen Hauptschließung über den Mörterweg ist die Unterbringung zusätzlicher Infrastruktur innerhalb des Plangebietes städtebaulich nicht sinnvoll.</p> <p>Der Ausbau von Infrastruktur außerhalb des Plangebietes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Bauleitplanung können lediglich die rechtlichen Voraussetzungen für Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geschaffen werden. Eine unmittelbare Einflussnahme des Bebauungsplans auf die infrastrukturelle Ausstattung im Stadtteil wird jedoch nicht möglich sein.</p> <p>Die Kindertagesstätte (Kita) an der Berrischstraße Ecke Baptiststraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Im Plangebiet wird eine neue dreizügige Kita geschaffen, die über den Bedarf, der durch das Plangebiet entsteht, hinaus ein zusätzliches Angebot an Kinderbetreuungsplätzen bieten wird.</p> <p>Die Schulerweiterung der Grundschule Gutnickstraße in Roggendorf/Thenhoven ist als Maßnahme 27 Bestandteil des aktuellen 2. General- und Totalunternehmer-Paktes des Schulbauprogramms der Stadt Köln und soll nach gegenwärtigem Stand voraussichtlich in der ersten Runde mit ausgeschrieben werden.</p>
<p>laufende Nummern 155-163</p>		
<p><u>Grundstücke</u></p> <p>Die Monopolstellung eines Bauträgers bei der Errichtung und dem Vertrieb von Einfamilienhäusern wird kritisiert.</p> <p>Es wird eine fehlende Verantwortung gegenüber den bauwilligen Bürgern gemängelt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Im vorliegenden Bauvorhaben verfügt die Deutsche Reihenhaus AG über die Schlüsselgrundstücke im Plangebiet, wobei vorgesehen ist das Wohngebiet gemeinsam mit der GAG, die ihrerseits die Mehrfamilienhäuser errichtet, zu entwickeln.</p> <p>Mit der Entwicklung des Gebietes durch zwei unterschiedliche Bauträger / Entwickler ist die Errichtung eines unterschiedlichen Wohnungsangebots sichergestellt.</p>

laufende Nummern 155-164		
<p><u>Ver- und Entsorgung</u></p> <p>Die bestehende Infrastruktur wird durch die punktuelle Errichtung von 380 Wohneinheiten völlig überlastet. Diese negativen Auswirkungen treffen vornehmlich die Anlieger des Neubaugebietes unter anderem</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schwankungen des Wasserdruckes, • sowie der Überlastung des Abwassersystems (Rückstau, Verstopfungen und Überflutungen bei Starkregen) 	<p>Teilweise</p>	<p>Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sind nach Aussage der Versorgungsträger in der Lage, das Neubaugebiet mit Wasser zu versorgen.</p> <p>Das Niederschlagswasser, das auf den Dachflächen der privaten Grundstücke anfällt, wird auf den eigenen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert. Das Niederschlagswasser der Planstraße 7 wird über ein Muldensystem versickert. Das Niederschlagswasser der übrigen öffentlichen Straßen wird über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal an die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Berrisch- und Baptiststraße angeschlossen. Das Niederschlagswasser der Kita wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Berrischstraße eingeleitet, da hier nicht genügend Flächen für eine Versickerung vor Ort vorhanden sind. Gleiches gilt für den Bereich der Tiefgaragen, wo eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück ebenfalls erschwert ist. Die vorhandenen Kanäle sind darauf ausgelegt, das Regenwasser aus den hinzu kommenden Wohneinheiten aufzunehmen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wird derzeit von einem unabhängigen Sachverständigen erstellt und im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p>
laufende Nummern 155-163		
<p><u>Abstände Friedhof</u></p> <p>Respektlose Annäherung des Geschosswohnungsbaus an den Friedhof.</p>	<p>Nein</p>	<p>Der Geschosswohnungsbau hält die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken ein. Allerdings wurde dieser Hinweise mit weiteren aufgenommen mit dem Ergebnis, dass das erste Mehrfamilienhaus in seiner Höhe auf zwei Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschoss statt</p>

laufende Nummern 164

Naturschutz / Ökologie

Welche Aspekte bzgl. ökologischem / nachhaltigem Bauen wurden berücksichtigt?

Wie wird dem Thema Klimawandel bei diesem Baugebiet begegnet?

Teilweise

Die Planung sieht eine weitreichende Durchgrünung des ganzen Quartiers vor. Im Bebauungsplan werden dazu Begrünungsfestsetzungen in Form von Bäumen, Hecken, Sträuchern sowie Raseneinsaat getroffen. Des Weiteren wird im Süden eine große Grünausgleichsfläche vorgesehen. Diese soll unzugänglich ausgebildet werden, sodass sich dort ein naturnaher Lebensraum für Flora und Fauna entwickeln kann.

Die Wärmeversorgung des Plangebietes erfolgt dezentral über mehrere Blockheizkraftwerke. Das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien (EEWärmeG) im Wärmebereich wird ebenso wie der KfW 55-Standard eingehalten. Es ergibt sich eine Unterschreitung der EnEV von >15%. Des Weiteren decken die BHKW den Wärmeanteil um >50%. Beides sind so genannte Ersatzmaßnahmen nach EEWärmeG.

Im weiteren Verfahren wird ein Energiekonzept erstellt.

Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der bebaute Teil des Plangebietes klimatisch zukünftig der Klasse 3 „belastete Siedlungsflächen“ zuzuordnen ist und damit klimatisch den angrenzenden Siedlungsflächen entspricht. Der südliche Teil des Plangebietes, der als Ausgleichsfläche naturnah gestaltet wird, kann auch bei Durchführung der Planung weiterhin der Klasse 4 „klimaaktive Freiflächen“ zugeordnet werden. Die Ackerfläche mit einer Funktion zur Kaltluftentstehung geht jedoch im Zuge der Planungsrealisierung dauerhaft verloren. Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Mikroklima trägt die geplante Durchgrünung des Wohngebietes mit Bäumen, die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien zur Befestigung von Oberflächen, z. B. der Stellplätze, bei. Frischluftentstehungsflächen (Gehölzflächen) werden im Bereich der Kompensationsflächen neu geschaffen. Vor dem Hintergrund der umfangreichen Begrünungsmaßnahmen im geplanten Wohngebiet sowie der randlichen und teils großflächigen Kompensationsmaßnahmen, gehen

		von der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima aus.
laufende Nummern 164		
<u>Beteiligung / Stellungnahmen</u> Über welche Wege können wir über den aktuellen Stand aller Planungen für den Ort auf dem Laufenden bleiben? Welche Möglichkeiten gibt es für die Bürgerinnen und Bürger unseres Dorfes hier aktiv mitzugestalten? Über wen erhalten wir das vollständige Verkehrsgutachten, welches für das neue Baugebiet erstellt wurde?	Kenntnisnahme	Im weiteren Verfahren wird, neben der bereits erfolgten Bürgerinformationsveranstaltung und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Deren Durchführung wird eine Woche vor Beginn in den Tageszeitungen sowie im Amtsblatt der Stadt Köln ortsüblich bekanntgemacht. Hier können sich die Bürgerinnen und Bürger erneut über den aktuellen Stand der Planung informieren und ihre Stellungnahmen abgeben. Eine Einsicht in das Verkehrsgutachten für Bürgerinnen und Bürger erfolgt im Zuge der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
laufende Nummern 164		
<u>Einwohner</u> Wie hoch ist die aktuelle Einwohnerzahl für Roggendorf-Thenhoven? Mit welcher zusätzlichen Einwohnerzahl wird für das Baugebiet Südlich Baptiststraße gerechnet?	Kenntnisnahme	4550 Einwohner (31. Dez. 2019). Wendet man als Berechnungsgrundlagen die Vorgaben des Kooperativem Baulandmodells (KBLM) an, die im Abschnitt 4.3.2 benannt sind, ist bei einer geplanten Geschossfläche Wohnen in Höhe von 33.910 m ² von einer Anzahl von ca. 377 Wohneinheiten auszugehen und mit ca. 870 Einwohnern zu rechnen (Rechnung: Geschossfläche Wohnen / 90 m ² = Anzahl Wohneinheiten. Diese Wohneinheiten * Erstbelegungsquote von 2,3 = Einwohner im Plangebiet).

<p><u>Wettbewerbsentwurf</u></p> <p>Unter welchen Kriterien wurde der aktuelle Entwurf ausgewählt?</p> <p>Weshalb wurde der Entwurf von Anfang dieses Jahrs nochmals stark verändert?</p> <p>Besteht die Möglichkeit die nicht in Betracht kommenden Planungen einzusehen?</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Da es sich bei dem Vorhaben um ein Projekt mit mehr als 75 Wohneinheiten handelt, wurde gemäß dem Kooperativen Baulandmodell im Frühjahr 2019 ein Qualifizierungsverfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung als Grundlage der Planung durchgeführt. Ziel des Qualifizierungsverfahrens war es, städtebauliche und freiraumplanerische Gestaltungsalternativen für die Entwicklung des bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Gebietes zu Wohnnutzungen zu erhalten. Unter den 6 Teilnehmergemeinschaften wurde die Arbeit des Büros Lorenzen Mayer Architekten aus Berlin zusammen mit Becht Landschaftsarchitekten aus Kopenhagen mit dem 1. Rang ausgezeichnet. Die Fachjury hat das Konzept wegen seiner städtebaulichen Setzung gewürdigt. Die kleinmaßstäblichen Strukturen des Ortes werden aufgenommen und in einem angemessenen Rahmen umgesetzt. Die Antwort des Entwurfes auf diese Kleinmaßstäblichkeit wird als angemessen gewürdigt. Das unmittelbare Nebeneinander von Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern wird positiv bewertet. Die Ausformulierung der Dächer des Geschosswohnungsbaus wird als passende Antwort auf die Formensprache des Ortes empfunden. Ebenfalls wird die neue Mitte positiv aufgenommen. Das Raumspiel zwischen Parken und Grün findet Anklang.</p> <p>Weil zum Zeitpunkt der Bürgerinformationsveranstaltung noch kein qualifiziertes Planungskonzept vorliegen konnte, stellt der seinerzeit vorgelegte Entwurf lediglich ein erstes Grobkonzept dar. Erst das anschließende Qualifizierungsverfahren diente dazu, einen auf die Anforderungen des Plangebietes zugeschnittenen Entwurf zu prämiieren, welcher die Grundlage für den Bebauungsplan bildet.</p> <p>Die Arbeiten der nicht prämierten Teilnehmergemeinschaften befinden sich im Eigentum der Deutschen Reihenhäuser AG und könnten auf Anfrage eingesehen werden.</p>
--	----------------------	--

<p><u>Vergabe des Baugebietes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gab es eine Ausschreibung? • Wie viele Bauunternehmen haben sich an der Ausschreibung beteiligt? • Muss das Bauvorhaben nicht europäisch ausgeschrieben werden? • Weshalb sollen nur zwei Unternehmen mit der Errichtung des Baugebiets „Südlich Baptiststrasse“ betraut werden? <ul style="list-style-type: none"> • Warum gerade die Deutsche Reihenhaus AG mit ihrem doch etwas zweifelhaften Ruf für minderwertige Häuser? • Wurden im Zuge der Schaffung eines sozialverträglichen Wohnungsbaus bspw. Wohnungsbaugenossenschaften berücksichtigt. <ul style="list-style-type: none"> • Falls nicht, warum? • Falls doch, weshalb ist das nicht zustande gekommen? 		<p>Eine formelle Ausschreibung hat hier nicht stattgefunden.</p> <p>Es handelt sich hier im Übrigen um reine Grundstücksverkäufe, ohne dass hiermit ein Beschaffungsvorgang verbunden ist. Ein solcher Grundstücksverkauf unterliegt auch nicht der Pflicht einer EU weiten Ausschreibung.</p> <p>Die Deutsche Reihenhaus AG ist bereits seit längerem in Kooperation mit der GAG Immobilien AG an der Umsetzung einer wohnwirtschaftlichen Entwicklungsmaßnahme in diesem Bereich interessiert und an die Stadt zwecks Verkauf von städtischen Grundstücken herantreten.</p> <p>Hierzu hatte die Deutsche Reihenhaus AG im Vorfeld auf eigenes Risiko für diese Entwicklung zwingend erforderliche private Flächen erworben und gleichfalls auf eigenes Risiko ein erstes städtebauliches Konzept zur Umsetzung erstellt.</p> <p>Der Liegenschaftsausschuss hatte insoweit mit Beschluss vom 23.03.2017 der Deutsche Reihenhaus AG ein Erstandienungsrecht eingeräumt und die Verwaltung mit der Aufnahme von direkten Verkaufsverhandlungen mit der Deutsche Reihenhaus AG beauftragt.</p> <p>Durch die Verfügung über die für eine Umsetzung der Maßnahme notwendigen weiteren privaten Flächen verfügt die Deutsche Reihenhaus AG hier über ein Alleinstellungsmerkmal, so dass eine in der Regel vorgesehene Konzeptvergabe nicht umgesetzt werden konnte.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, dass die Deutsche Reihenhaus AG nach – beabsichtigtem – Erwerb der städtischen Flächen den Wohnungsbau in Form von Reihen- und Doppelhäusern und die GAG Immobilien AG als Kooperationspartnerin den Geschosswohnungsbau mit einem Anteil von 45 % an öffentlich geförderten Wohnungsbau im Plangebiet umsetzen werden.</p>
---	--	---