

### Darstellung und Bewertung der zum Städtebaulichen Planungskonzept –Arbeitstitel: Mertener Straße in Köln-Marienburg– eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung im Schützenheim der Schützengesellschaft Adler 1930, Fritz-Hecker-Straße 98, 50969 Köln-Zollstock am 6. September 2016 durchgeführt und in einer Niederschrift dokumentiert. Schriftliche Stellungnahmen zur Planung konnten bis zum 23.09.2016 an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Rodenkirchen, Herrn Mike Homann, Hauptstraße 85, 50996 Köln, gerichtet werden. Es sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert sowie die Inhalte der Stellungnahmen und ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

*Die Anlage aus dem Vorgabenbeschluss vom 30.03.2017 wurde im Nachgang hinsichtlich ihrer Aktualität redaktionell überarbeitet.*

Lfd. Nr.	Datum Eingang	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
1 1.1	05.09.2016	<p>Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Bürohauses Bonner Straße 484-486. Aus folgenden Gründen ist sie insgesamt dagegen, dass die Wohnbebauung, so wie sie aktuell vorgesehen sei, realisiert werde.</p> <p>Marienburg, Bayenthal, Raderthal und Raderberg hätten in den letzten Jahren zunehmend gewerbliche Mieter verloren (Deutscher Städtetag, BDI und viele mehr). Die Qualität dieser Standorte sei u. a. dadurch geprägt gewesen, dass hier eine gute Durchmischung vorhanden gewesen sei. Aus diesem Grund sollte eine Sicherung des gewerblichen Standortes und darüber hinaus auch Expansionsmöglichkeiten für innovative Branchen, wie z.B. Medienunternehmen vorgesehen werden, um diesen sehr gut gelegenen Standort für Gewerbe und Büros nicht in einen Wohnstandort zu transformieren.</p> <p>Seit die Aufgabe der gewerblichen Nutzung am Standort begonnen habe, setze sich diese in der angrenzenden Umgebung fort. Für das vorhandene Bürohaus sei dies nicht erstrebenswert. Wenn das Bürohaus von der Wohnbebauung eingeschlossen würde, könne dieses sicherlich nicht langfristig mehr gehalten werden, da die Mieter einen</p>	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.	<p>Im Plangebiet selbst und im Umfeld bestehen auch nach Umsetzung des Städtebaulichen Planungskonzeptes weiterhin eine Durchmischung verschiedener Nutzungen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens die Sicherung der beiden gewerblichen Standorte -die Flächen der Firmen Leybold (vormals Oerlikon) und Inficon- im Süden des Plangebietes des Bebauungsplanes durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Die beiden Planungen zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplan-Änderung insgesamt wird im Einvernehmen und im stetigen Austausch mit den anliegenden Unternehmen durchgeführt. Zur Meidung von Konflikten wird im Flächennutzungsplan im südlichen Teil des Änderungsbereiches ein Streifen als Gewerbegebiet dargestellt, um einen Puffer zum angrenzenden Mischgebiet zu bilden.</p> <p>Die Aufgabe und Nicht-Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung an dieser Stelle ist im Begründungstext zur FNP-Änderung ausführlich dargestellt.</p>

Lfd. Nr.	Datum Eingang	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
		solchen Solitärstandort verständlicherweise nicht favorisieren würden.		<p>Ein Stadtentwicklungskonzept Wirtschaft ist in Bearbeitung und zielt darauf ab, sich mit der Möglichkeit der Bereitstellung neuer industriell nutzbarer Flächen zu befassen.</p> <p>Die Verwirklichung von bis zu 700 Wohneinheiten im Plangebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Der Wohnungsbedarf beläuft sich aktuell auf 66.000 Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum 2015-2029. Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es daher, ein ausreichendes Wohnungsangebot – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereit zu stellen.</p>
1.2		<p>Die vorgelegte Planung versuche mit Schallschutzgrundrissen zum Deutschlandfunk, zum Raderberggürtel und Richtung „Oerlikon Leybold“ ein gesundes Wohnen zu ermöglichen. Schallschutzgrundrisse bedeuten aber, dass hier überall Fenster vorhanden sein würden, die man nicht öffnen könne. Die Ansichten solcher Fassaden seien sehr eintönig und würden aufgrund ihrer Größe eher an Gefängnisbauten erinnern. Ohne durchgesteckte, zweiseitig belichtete Wohnungen, mit Fenstern auf beiden Seiten, die auch zu öffnen seien, schienen die Grundrisse für Familien überhaupt nicht realisierbar. Eine weniger dichte Blockrandbebauung mit Bürogebäuden –im Inneren seien durchaus Wohngebäude denkbar- ergäbe wesentlich mehr Sinn.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens und des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Thema Lärm erstellt und die Erkenntnisse hieraus im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.</p> <p>Lärmprognosen im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung sind nur eingeschränkt möglich, da Lärmerscheinungen vor Ort immer von den Emittenten und der sie konkret umgebenden Bebauung bzw. den sie konkret umgebenden Schallschirmen und Reflektoren abhängen. Eine detaillierte Prüfung der Lärmauswirkungen sowie daraus resultierende Maßnahmen und Festsetzungen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im parallel durchgeführten Bebauungsplan-Verfahren. Schallschutzgrundrisse sind nicht gleichbedeutend mit dem Vorhandensein nicht öffentlicher Fenster.</p> <p>Die Verwirklichung von 700 Wohneinheiten im Plangebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.</p>
1.3		<p>Die Errichtung von 700 Wohnungen werde kritisch gesehen. Hierfür könne am Standort keine entsprechende Infrastruktur wie Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen nachgewiesen werden.</p> <p>Gleichzeitig biete der Standort keinerlei geeignete Einkaufsmöglichkeiten, keine Restaurants, keine Cafés und sonstiges. Diese Umstände sollten in der Planung berücksichtig werden.</p>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachämter wurden auch die Bedarfe an Kindergärten, Schulen etc. abgefragt. Im Plangebiet sind der Bau einer sechs-gruppigen Kindertagesstätte sowie die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen.</p> <p>Mit dem Neubau einer dreizügigen Grundschule in der Gaedestraße –südlich angrenzend an das Plangebiet- wird der mittel- bis langfristige Bedarf an zusätzlichen Schülerplätzen gedeckt.</p>

Lfd. Nr.	Datum Eingang	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
		sichtig werden.		<p>Die Frage nach Plätzen an weiterführenden Schulen wird im Rahmen der weiteren Schulentwicklungsplanung kontinuierlich berücksichtigt.</p> <p>Ein Teil des Änderungsbereiches wird als Mischgebiet dargestellt. Hier ist die Ansiedlung von Cafés, Restaurants etc. zulässig. Einzelhandelsnutzungen im größeren Umfang sollen aufgrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Köln nicht ermöglicht werden. In direkter Umgebung des Plangebiets sind heute schon Infrastruktureinrichtungen wie zum Beispiel ein REWE Markt und das Restaurant „Zum Biergarten“ an der Bonner Straße. Im weiter südlich gelegenen Quartier Reiterstafel wurde im Dezember 2016 der Lebensmittelmarkt (HIT) eröffnet. Im weiteren Umfeld von ca. 1,5 bis 2 km Entfernung befinden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger in den Zollstock Arkaden und sämtliche zentralen Versorgungsungen am Höniger Weg.</p>
1.4		Es werde angeregt den Schwerpunkt der Planung auf eine gewerbliche Nutzung zu legen. Ein Anteil von ca. 30 % Wohnungsbau sei vertretbar. Auf jeden Fall solle die geplante Bebauung Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés vorsehen. Ansonsten werde das Viertel zu einer reinen Schlafstadt werden. In die gewerbliche Neubebauung solle ein Hotel als Ersatz für das „Bonhotel“ integriert werden, da es in unmittelbarer Umgebung keine Möglichkeit mehr gebe Gäste unterzubringen. Im Bebauungsplan solle auch festgehalten werden, dass eine Wohnbebauung auf dem Gelände „Oerlikon Leybold Vacuum GmbH“ nicht möglich sei.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.	<p>Um dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden, wird an der Entwicklung des Gebietes mit dem Schwerpunkt Wohnen festgehalten. Die Integration eines Hotels ist mit der Darstellung eines Mischgebietes generell zulässig, momentan aber nicht angedacht. Die konkretisierten Forderungen übersteigen die Detailschärfe des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt die Sicherung der beiden Firmen Leybold (vormals Oerlikon) und Inficon. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt und sind nicht Bestandteil des Änderungsbereiches, da diese Darstellung zur Sicherung der ansässigen Unternehmen weiterhin beabsichtigt ist.</p>
1.5		Die Umgestaltung der Bonner Straße mit einer Verengung auf zwei Fahrspuren und die Neuschaffung einer Straßenbahnlinie werde insgesamt kritisch gesehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	Für die 3. Baustufe der Nord-Süd-Stadtbahn wird der gesamte Straßenraum der Bonner Straße inklusive der Fahrspuren sowie der Geh- und Radwege umgestaltet. Ziel ist dabei, die Aufwertung der Straße mit der Schaffung einer "Bonner Allee" sowie die städtebauliche Integration der Stadtbahnanlagen und eine

Lfd. Nr.	Datum Eingang	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
				<p>qualitätsvolle Gestaltung des Straßenraumes.</p> <p>Für den Autoverkehr stehen dann südlich des Gürtels zwei Fahrstreifen in jeder Richtung zur Verfügung, nördlich des Gürtels jeweils eine. Umfangreiche Verkehrsuntersuchungen, bei denen auch die künftigen Siedlungsentwicklungen berücksichtigt wurden, haben gezeigt, dass dadurch die Leistungsfähigkeit der Straße weiterhin gegeben ist.</p> <p>Die dritte Baustufe der Nord-Süd-Stadtbahn ist ein weiterer wichtiger Schritt, um den Anteil des ÖPNV am gesamten Verkehrsaufkommen in der Stadt zu erhöhen und damit den im Strategiepapier "Köln mobil 2025" formulierten Leitziele mit einer Stärkung des Umweltverbundes näher zu kommen.</p>
1.6		Es werde für notwendig gehalten, auch während der Bau- maßnahmen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, damit ein vernünftiges Arbeiten in dem Bürohaus möglich sei.	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Während der Bau- bzw. Abrissphase ist mit Lärmbelästigungen zu rechnen, diese müssen sich jedoch im gesetzlichen Rahmen bewegen und sind darüber hinaus zeitlich begrenzt.
1.7		Von großer Bedeutung sei auch die Frage nach bezahlbarem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund werde um Bestätigung gebeten, dass mindestens 30 % öffentlich geförderter Wohnraum entstehe.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.	<p>Im Rahmen der Vorabstimmung zur Auslobung der Mehrfachbeauftragung wurde die Anwendbarkeit des kooperativen Baulandmodells untersucht.</p> <p>Aufgrund der notwendigen Asbestsanierung kommt es nach dem derzeitigen Planungsstand entsprechend dem Berechnungsverfahren des kooperativen Baulandmodells zu keiner Bodenwertsteigerung. Daher kann das kooperative Baulandmodell nicht angewendet werden.</p> <p>Die Vorhabenträgerin wird aber freiwillig 10% der geplanten Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorsehen.</p>
1.8		Es werde davon ausgegangen, dass allen Bewohnern und Nutzern des Viertels durch eine umfassende und sachverständig vorzunehmende Aufklärungsarbeit die Angst genommen werde, dass bei der Sprengung des Gebäudes Asbest in die Umwelt gelangen könnte.	Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Am 27.05.2015 fand auf Eigeninitiative der DWK Die Welle Köln Erste GmbH & Co. KG eine umfassende Bürgerinformationsveranstaltung auf dem Gelände der Deutschen Welle zu den Themen Abbruch/ Asbestbeseitigung/ Monitoringkonzept statt. Weitere Auskünfte können bei der DWK Die Welle Köln Erste GmbH & Co. KG eingeholt und auf den Internetseiten der beteiligten Unternehmen DIE WOHNKOMPANIE und BAUWENS

Lfd. Nr.	Datum Eingang	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
				<p>Development GmbH &amp; Co. KG eingesehen werden.</p> <p>Das Gebäude wird mittlerweile bereits sukzessive abgebaut. Auf eine ursprünglich beabsichtigte Sprengung wurde indes verzichtet.</p>
2 2.1	23.09.2016	<p>Die Argumentation der soziale Wohnungsanteil müsse auf 10 % begrenzt werden, da der Abriss wegen Asbest so teuer sei, könne nicht nachvollzogen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Im Rahmen der Vorabstimmung zur Auslobung der Mehrfachbeauftragung wurde die Anwendbarkeit des kooperativen Baulandmodells untersucht. Aufgrund der notwendigen Asbestsanierung kommt es nach dem derzeitigen Planungsstand entsprechend dem Berechnungsverfahren des kooperativen Baulandmodells zu keiner Bodenwertsteigerung. Daher kann das kooperative Baulandmodell nicht angewendet werden.</p> <p>Die Vorhabenträgerin wird aber freiwillig 10% der geplanten Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorsehen.</p>
2.2		<p>Da der Kaufpreis geringer gewesen sei, folge aus der Asbestbelastung auch keine Begründung für eine besonders dichte Bebauung, die mit sieben Stockwerken deutlich über das mittlere Maß der umgebenden Bebauung hinausgehe. In einem ersten Entwurf seien noch circa 500 Wohnungen zuzüglich Wohnfolgeeinrichtungen vorgeschlagen, inzwischen seien circa 700 Wohneinheiten und zusätzlich noch 1/7 Gewerbeflächen geplant.</p> <p>Die Argumentation aus Lärmschutzgründen sei eine derart hohe Bebauung erforderlich sei nicht nachvollziehbar. Eine dreigeschossige durchgehende Bebauung an einer Hauptstraße verringere auf der von der Straße abgewandten Seite den Lärm auf ein zum Wohnen sehr gut tolerierbares Niveau. Dies sei erst Recht für Gebäude in der zweiten Reihe der Fall.</p> <p>Das gleiche Schutzprinzip dürfte auch für Emissionen von Oerlikon gelten, da diese nur von niedrigen Gebäuden ohne große Höhe ausgingen.</p> <p>Das Lärmniveau des Lüftungsgebläses (oben auf einem</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Bei der zugrundeliegenden Planung handelt es sich um aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept. Es hat eine Mehrfachbeauftragung in Form eines zweistufigen Wettbewerbsverfahrens stattgefunden, an dem fünf Planungsteams aus Deutschland, Holland und der Schweiz teilgenommen haben. In der Jursitzung am 03.06.2015 wurde der Entwurf des Teams ASTOC Architects and Planners (Köln) mit Urbane Gestalt Johannes Böttger (Köln) als Grundlage für die weiteren Planungsschritte einstimmig ausgewählt. Auf Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes wurden der Bebauungsplan-Entwurf sowie die beabsichtigte, künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.</p> <p>Die Planung beabsichtigt eine innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Die Verwirklichung von 700 bis 750 Wohneinheiten im Plangebiet folgt dem Ziel, dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Sie setzt den Grundsatz des Städtebaurechts um, dass der Innenentwicklung der Vorzug vor der Außenentwicklung zu geben ist.</p> <p>Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums mit einem Anstieg der Einwohnerzahl, der Zahl der Haus-</p>

Lfd. Nr.	Datum Eingang	Stellungnahme	Entscheidung durch den Rat	Begründung
		<p>ritten Gebäudegeschoss) des benachbarten Deutschland-radios sei nicht bekannt. Zur Abschirmung falls nötig könne nur an dieser Stelle eine höhere Geschoszahl begründet sein.</p> <p>Weder die Kosten Asbestabriss noch der Lärmschutz taugen somit als Argument für die hohe vorgesehene Bebauung, die die Maßstäblichkeit zur Umgebung grob missachte.</p>		<p>halte und, damit einhergehend einer erhöhten zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum ist die städtebauliche Dichte gerechtfertigt. Dies ist auch dem stadtentwicklungspolitischen Ziel geschuldet, ein ausreichendes Wohnungsangebot – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereit zu stellen. Der Wohnungsbedarf beläuft sich aktuell auf 66.000 Wohneinheiten (WE) für den Zeitraum 2015-2029. Insgesamt entspricht die Planung den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Es wird der Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung gegeben. Die Deckung des Wohnraumbedarfs erfordert die vorgesehene Dichte der Bebauung.</p> <p>Da die noch ansässige öffentlich-rechtliche Rundfunkanstalt gesichert werden soll, dabei jedoch durchaus immissionssensibel ist, wird an einer hohen baulichen Dichte festgehalten. Fragen des Lärmschutzes werden im Einzelnen nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes sondern innerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens geregelt.</p>
2.3		<p>In Anbetracht der jetzt schon bestehenden Verkehrsprobleme sei ein Verkehrsgutachten, auch wenn die Planungen auf ein angemessenes Maß zurückgenommen würden, erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens und des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese wurde im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.</p>