

**Niederschrift zur Bürgerinformation Vorhabenbezogener BP Nr. 4/123 „Kirchstraße/ St. Thomas-Weg“**

**Donnerstag, 28.04.2016, 18.00 – 19.15 Uhr, Neue Rheinschule Urfeld**

Teilnehmer:

- § Martina Engels-Bremer, stellv. Vorsitzende des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz
- § Gunnar Ohrndorf, Erster Beigeordneter der Stadt Wesseling
- § Judith Hawig, Bereich Stadtplanung
- § Ragnhild Klußmann, raumwerk.architekten, Köln
- § Marc Hübert, raumwerk.architekten, Köln
- § Ca. 30 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Um 18 Uhr eröffnet Frau Engels-Bremer die Bürgerveranstaltung. Sie begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und informiert über die Formalitäten der Beteiligung.

Im Anschluss hieran erläutert Frau Hawig vom Bereich Stadtplanung den aktuellen Stand sowie die künftigen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan werde aufgrund der geringen Plangebietsgröße im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Bis zum 29.04.2016 bestehe noch die Möglichkeit, Stellungnahmen zu dem Verfahren vorzubringen. Nach der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs auf Grundlage der vorliegenden Architektenplanung und der bis dahin eingegangenen Anregungen erfolge mit der offiziellen „Offenlage“ eine zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Planunterlagen würden hierzu für die Dauer eines Monats bei der Stadt Wesseling ausgelegt. Zum Ende ihrer Ausführungen erklärt Frau Hawig, dass es sich bei dem Bebauungsplan um einen „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan handelt und die zur Realisierung der Wohnanlage bedeutsamen Rahmenbedingungen wie z.B. die Tragung der Planungskosten durch den Bauherren oder die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist in einem Vertrag geregelt würden.

Nach der organisatorischen und rechtlichen Einordnung des Bebauungsplanverfahrens erläutert Frau Klußmann vom Kölner Büro raumwerk.architekten die städtebaulichen und architektonischen Überlegungen zum Projekt anhand einer umfangreichen Präsentation und eines Kurzfilms. Hierbei geht sie insbesondere auf die Herleitung der Konzeption aus der Bestandsbebauung im Umfeld des Vorhabens sowie die Wohn- und Gestaltqualität des Entwurfs ein.

Herr Reinartz (Kirchstraße 23a) erkundigt sich, warum eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werde, wenn die Planung bereits feststehe und vom zuständigen Ausschuss beschlossen worden sei.

Herr Erster Beigeordneter Ohrndorf erläutert, dass bisher lediglich der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gefasst worden sei. Die heutige Veranstaltung sei ergebnisoffen und diene dazu, die Bürger einerseits über das Vorhaben zu informieren, andererseits aber auch für das Planverfahren relevante Informationen und Anregungen aus der Bürgerschaft zu erhalten.

Herr Reinartz (Kirchstraße 23a) ergänzt seinen Wortbeitrag mit dem Hinweis, dass in der Kirchstraße alle Gebäude maximal 2 ½ Geschosse aufwiesen und lediglich der geplante Gebäudekomplex des Vorhabenträgers 3 ½-geschossig sei.

Herr Udelhoven (Kirchstraße 17) befürchtet, dass mit der geplanten Wohnbebauung zur Kirchstraße eine übermäßige Verschattung der Bestandsgebäude einhergehen könnte. Er empfiehlt daher, die Gebäude um ein Geschoss zu reduzieren. Darüber hinaus weist Herr Udelhoven auf die unbefriedigende Parksituation in der Urfelder Ortslage hin. Die Unterbringung der zur Wohnanlage gehörenden Stellplätze in einer Tiefgarage sieht er kritisch.

Herr Rothermund (Ubierweg 11) führt an, dass der Bebauungsplan für den benachbarten Bereich Burgstraße/Rheinstraße lediglich eine 2-geschossige Bauweise zulasse.

Herr Dünow (Eburonenweg 10a, Mieter) erkundigt sich, wie viele Stellplätze in der geplanten Tiefgarage und wie viele oberirdisch geplant seien.

Herr Hübert vom Büro raumwerk.architekten erläutert, dass bei 28 geplanten Wohneinheiten 34 Stellplätze in der Tiefgarage und weitere 8 oberirdisch vorgesehen seien.

Frau Schäfer (Kirchstraße 6) stellt in Frage, dass die Tiefgaragenstellplätze auch tatsächlich von den künftigen Bewohnern genutzt würden. Sie befürchtet, dass die Bewohner stattdessen in den Straßen des Urfelder Ortskerns parken werden.

Herr Erster Beigeordneter Ohrndorf erklärt, dass die in Urfeld bestehende Parkproblematik durch den Bebauungsplan nicht gelöst werden könne und dies auch nicht die Aufgabe des Plans sei. Der Vorhabenträger müsse aufgrund der 28 geplanten Wohneinheiten lediglich 28 Stellplätze bauordnungsrechtlich nachweisen. Mit den zusätzlichen Stellplätzen in der Tiefgarage sowie entlang der Kirchstraße und der Rheinstraße würden bereits mehr Stellplätze angeboten, als rechtlich erforderlich seien.

Auch Herr Schaffel (St. Thomas-Weg 9a) thematisiert die zur Kirchstraße vorgesehene 3 ½-Geschossigkeit als einen zu überprüfenden Baustein des Baukonzepts. Er gibt ferner zu Bedenken, dass der gängige Stellplatzschlüssel nicht ausreiche, um den Fahrzeugbedarf von i.d.R. zwei erwerbstätigen Eltern und mehreren Kindern, die ab der Volljährigkeit häufig über ein eigenes Fahrzeug verfügten, realistisch abzudecken.

Herr Erster Beigeordneter Ohrndorf antwortet, dass im Sinne der Gleichbehandlung nicht von einzelnen Bauherren ein höherer Stellplatznachweis eingefordert werden könne, als von anderen. Zudem sehe das Vorhaben bereits 14 zusätzliche „freiwillige“ Stellplätze vor.

Frau Steffen (Kirchstraße 4) bestätigt die kritische Parksituation im Umfeld des Plangebiets und regt an, vom Vorhabenträger 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu fordern. Auch der rückwärtige Hofbereich des Neubauvorhabens könne genutzt werden, um weitere Stellplätze vorzusehen. Frau Steffen lobt die geplante giebelständige Bebauung entlang der Kirchstraße und der Rheinstraße, die zu einer „Auflockerung“ beitragen würde. Verträglicher sei es jedoch, wenn die straßenseitigen Gebäude auf 2 ½ Geschosse reduziert würden.

Herr Pützer (Auf der Trift 129) drückt seine Zustimmung zu dem Neubauprojekt aus. Die geplante Bebauung nehme die historischen Bauformen des Ortskerns auf und füge sich harmonisch in das Ortsbild ein. Die Parkplatzproblematik entlang der Rheinstraße resultiert nach Einschätzung von Herrn Pützer daraus, dass viele Anlieger der dichten Bestandsbebauung selbst nicht die erforderlichen Pflichtstellplätze nachweisen könnten.

Herr Reinartz (Kirchstraße 23a) erkundigt sich, ob die Zufahrt der geplanten Tiefgarage lediglich eine Spur für die Ein- und Ausfahrt aufweist. Um zusätzlichen Stau auf der Kirchstraße zu vermeiden empfiehlt er, zwei separate Spuren für die Ein- und Ausfahrt vorzusehen.

Herr Hübert erklärt, dass aufgrund der Größe der Garage („Mittelgarage“) rein rechtlich betrachtet eine einzelne Spur als Ein- und Ausfahrt ausreichend sei. Er und seine Kollegin sagen jedoch zu, die Realisierbarkeit einer Zufahrt mit zwei voneinander unabhängig befahrbaren Spuren für die Ein- und Ausfahrt zu prüfen.

Herr Reinartz (Kirchstraße 23a) erkundigt sich, ob die Neubebauung einen Durchgang von der Rheinstraße in die Kirchstraße ermöglichen werde.

Der Vorhabenträger Herr Dr. Weissbarth (Kirchstraße 10) erläutert, dass er einer solchen Durchwegung positiv gegenüber stehe, die bauliche und organisatorische Umsetzung aber noch genauer durchdacht werden müsse. Vorstellbar sei, die Treppenhäuser als Durchgang für die Allgemeinheit zu öffnen, sofern dies nicht zu Vandalismusschäden führe. Zu der Anregung zur Unterbringung zusätzlicher Stellplätze im Hofbereich äußert Herr Dr. Weissbarth sich kritisch. Der Hofbereich stelle eine Ruhezone mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner dar. Fahrzeugverkehr stehe einer solchen, auf Wohnqualität bedachten Plankonzeption entgegen.

Herr Rothermund (Uwierweg 11) erkennt an, dass viele der in Vorgesprächen zum Ausdruck gekommenen Anregungen bereits in die Planung aufgenommen worden seien. Kritisch sieht er jedoch die Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,4 und bemängelt, dass diese nur unter Anrechnung der Zufahrt St. Thomas-Weg in die Grundstücksfläche eingehalten werden könne. Zur Stellplatzthematik ergänzt Herr Rothermund, dass unbedingt an den 8 dargestellten oberirdischen Stellplätzen festgehalten werden müsse. Darüber hinaus sei – wie in Vorgesprächen abgestimmt - entlang der Rheinstraße zwingend ein 1,50 m breiter Bürgersteig vorzusehen.

Frau Schäfer (Kirchstraße 6) teilt mit, dass ihr Wohnhaus im Jahre 1964 errichtet worden und damals lediglich eine 2 ½-geschossige Bebauung zulässig gewesen sei. Sie befürworte, dass das brach liegende Grundstück bebaut werde, befürchte aber gleichzeitig eine Wertminderung ihres eigenen Grundstücks.

Frau Hawig erläutert, dass in den 1960er Jahren eine Verordnung über Baugebiete und Bauklassen existiert habe, auf dessen Grundlage voraussichtlich die Genehmigung des Wohnhauses von Frau Schäfer erfolgt sei. Später sei der Bereich durch einen Bebauungsplan überplant worden. Ein Bebauungsplan ermögliche, die Ausnutzbarkeit von Grundstücken - auch hinsichtlich der Geschossigkeit - festzulegen. Hierbei seien je nach der gewünschten städtebaulichen Entwicklung auch Abweichungen von der Umgebungsbebauung möglich und legitim.

Herr Mandt (Rheinstraße 217) äußert sich positiv zu dem Entwurf des Architektenteams. Zur Lösung der diskutierten Punkte „Stellplatzbedarf“ und „Geschossigkeit“ schlägt er vor, die Gebäuderiegel zu beiden Straßenseiten um 1 Geschoss zu reduzieren. Die dadurch wegfallenden Wohneinheiten verringerten bei einer Beibehaltung der geplanten Stellplatzanzahl den zu erwartenden Parkdruck durch das Neubauvorhaben.

Herr Dr. Weissbarth (Kirchstraße 10) erläutert, dass die Kosten für die Tiefgarage einen erheblichen Anteil an den Baukosten ausmachten. Der Verzicht auf ein oberes Geschoss hingegen bewirke umgekehrt nur eine vergleichsweise geringe Reduzierung der Baukosten. Durch den Verlust der weg fallenden Mieteinnahmen könne die Reduzierung der Geschossigkeit somit die Realisierbarkeit des Projekts in Frage stellen.

Bezugnehmend auf die Diskussion um die Geschossigkeit weist Herr Rothermund (Ubierweg 11) darauf hin, dass entlang der Rheinstraße mit dem Alten Pastorat ein Vorbild für eine 3 ½-geschossige Bebauung bestehe. Anders jedoch sei die Situation entlang der Kirchstraße, wo durch den Bebauungsplan erstmalig eine Bebauung dieser Dimension ermöglicht werde.

Herr Schumacher (Im Kaninsberg 24) erkundigt sich, wie der Dachraum der giebelständigen Gebäude genutzt werde.

Frau Klußmann erklärt, dass die Giebel bzw. Speicher aller Voraussicht nach den darunter liegenden Wohnungen zugeschlagen würden. Möglich seien entsprechend hohe Raumhöhen im Giebel oder die Nutzung als Speicherraum.

Herr Rothermund (Ubierweg 11) weist darauf hin, dass aus Brandschutzgründen bzw. einer nicht vorhandenen Anleitermöglichkeit keine Gauben in den Satteldächern zugelassen werden sollten.

Herr Erster Beigeordneter Ohrndorf fasst die Ergebnisse der Diskussion um die Geschossigkeit mit dem Ergebnis zusammen, dass entlang der Rheinstraße eine 3 ½-geschossige Bebauung auf Akzeptanz stößt, diese Höhe jedoch entlang der Kirchstraße von den meisten anwesenden Bürgern kritisch gesehen werde. Herr Ohrndorf schlägt vor, zur Reduzierung der Gebäudehöhe an der Kirchstraße die Dachform des Flachdachs in Erwägung zu ziehen.

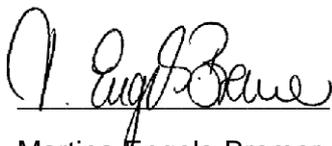
Herr Schumacher (Im Kaninsberg 24) bemerkt hierzu, dass auch entlang der Kirchstraße an der Dachform „Satteldach“ festgehalten werden solle.

Auch Herr Dr. Weissbarth (Kirchstraße 10) teilt diese Meinung. Das Satteldach biete ferner die Möglichkeit, Solarkollektoren auf den Dachflächen anzubringen.

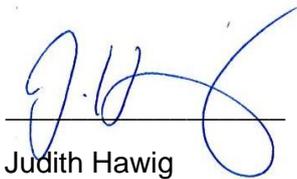
Frau Steffen (Kirchstraße 4) plädiert ebenfalls dafür, zur Kirchstraße ein Satteldach vorzusehen. Sie rege jedoch an, dieses um ein halbes Geschoss zu reduzieren.

Abschließend betont Herr Dr. Weissbarth, dass ihm als Vorhabenträger zwar die gegenwärtig günstige Zinssituation entgegen komme, das Vorhaben aber kein reines Renditeobjekt darstelle. Als Urfelder Bürger sei ihm insbesondere daran gelegen, qualitätvollen Mietwohnungsbau in zentraler Lage zu schaffen.

Da keine weiteren Fragen oder Anregungen aus dem Publikum geäußert werden, schließt Frau Engels-Bremer um 19.15 Uhr die Veranstaltung und wünscht allen Anwesenden einen schönen Abend.



Martina Engels-Bremer  
Stellv. Ausschussvorsitzende



Judith Hawig  
Bereich Stadtplanung, Schriftführung