

N I E D E R S C H R I F T

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Lindenallee" in Köln-Marienburg

Veranstaltungsort:	Deutscher Städtetag, Lindenallee 13-17, Erdgeschoss, Sitzungssaal 1, 50968 Köln
Termin:	10.06.2008
Beginn:	ca. 19:10 Uhr
Ende:	ca. 21:10 Uhr
Besucher:	ca. 65 Bürgerinnen und Bürger
Teilnehmer/Teilnehmerin:	<u>Vorsitzende:</u> Frau Roß-Belkner, Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Rodenkirchen <u>Verwaltung:</u> Frau Müller, Leiterin des Stadtplanungsamtes Herr von Wolff, stellv. Leiter des Stadtplanungsamtes <u>Planer/Bauherr:</u> Herr Dr. Lingg, CM Immobilien, Investor Herr Prof. Kister, Kister Scheithauer Gross Architekten Herr Zimmermann, Stadtplanung Zimmermann <u>Niederschrift:</u> Herr Makrutzki, Stadtplanungsamt Frau Wettstein, Stadtplanung Zimmermann

Frau Roß-Belkner, Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Rodenkirchen, begrüßt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung „Lindenallee“ erschienenen Bürgerinnen und Bürger und stellt die Podiumsteilnehmer vor. Auf den bereitliegenden Wortmeldezetteln bittet Sie, Namen und Anschrift sowie einen kurzen Betreff zu notieren und diese dann abzugeben. Die Worterteilung erfolgt in der Reihenfolge der abgegebenen Wortmeldezettel. Sie weist auf die Frist für die Abgabe von schriftlichen Anregungen und Stellungnahmen im Bezirksrathaus Rodenkirchen zu ihren Händen bis zum 27.06.2008 hin. Sie verweist weiterhin darauf, dass die Veranstaltung auf Tonband aufgezeichnet wird. Frau Roß-Belkner berichtet, dass im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans das bestehende Gebäude des Deutschen Städtetages, in dem die heutige Veranstaltung stattfindet, abgebrochen werden soll. Im Plangebiet soll die Villa Langen erhalten bleiben, und mit neuen Wohngebäuden ergänzt werden.

Herr von Wolff erläutert kurz den Verfahrensablauf und dass mit der heutigen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung laut Baugesetzbuch die erste förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit stattfindet. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der durch Antrag des Vorhabenträgers CM Immobilien eingeleitet wurde. Der Stadtentwicklungsausschuss und die Bezirksvertretung Rodenkirchen haben der Einleitung dieses Verfahrens zugestimmt. Mit dieser Veranstaltung sollen die Bürgerinnen und Bürger möglichst früh über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert werden und Anregungen und Stellungnahmen darlegen können. Die Niederschrift über diese Veranstaltung wird der Bezirksvertretung Rodenkirchen und dem Stadtentwicklungsausschuss zum Beschluss über den weiteren Planungsvorgaben vorgelegt. Nach einer Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange erfolgt die zweite Beteiligung der Bevölkerung im Rahmen einer einmonatigen Offenlage im Stadtplanungsamt. In dieser Zeit können erneut Anregungen eingebracht werden, über die der Rat einzeln entscheidet. Für den Bereich des Plangebietes gibt es Planungsrecht mit einem bestehenden Bebauungsplan. Der bestehende Bebauungsplan weist überbaubare Fläche bis zur Anbauverbotszone (20 m-Zone) zum Militärring aus. Bis zur Rechtsgültigkeit des neuen Bebauungsplans ist der derzeit gültige Bebauungsplan rechtsverbindlich. Mit Rechtskraft des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde der bestehende Bebauungsplan für den Bereich des Planungsgebietes entsprechend ersetzt werden.

Herr Dr. Lingg, CM Immobilien GmbH, Investor will hochwertigen Wohnungsbau am Standort platzieren. Es werden beispielhaft einige Projekte mit hochwertigem Wohnungsbau in Münster genannt. (z.B. Kreuzviertel etc.).

Herr Prof. Kister, Kister Scheithauer Gross Architekten legt dar, dass im Vorfeld einige Überlegungen zu möglichen Umnutzungen des vorhandenen Gebäudes angestellt wurden. Man hat sich für die Errichtung eines Wohnquartiers entschieden. Auf dieser Grundlage wurde eine städtebauliche Konzeption entwickelt, die eine typologische Struktur vorsieht, die der vorhandenen Villenstruktur gerecht wird, aber auch Einzelbaukörper in 2. und 3. Reihe vorsieht, die, wie der Schwarzplan zeigt, im bestehenden Umfeld bereits vorhanden sind und mit der Planung ergänzt werden. Die 20 m-Zone zum Militärring wird von Bebauung freigehalten. Die Einzelbaukörper sollen jedoch, wie auch vorhandene Baukörper in der Umgebung, in eine Grünstruktur eingebettet sein und sind als Solitär im grünen Kontext als Villenarchitektur zu bezeichnen. Die bauliche Konzeption sieht eine Höhenstaffelung mit drei- und viergeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen vor. Die geplanten Höhen orientieren sich an den umliegenden Strukturen.

Das Bestandsgebäude der Villa Langen ist nicht in der Denkmalliste eingetragen, soll jedoch erhalten werden. Das Dach in seiner bisherigen Form wird derzeit neu geplant. Es soll sich künftig auch an der ursprünglichen Dachgestaltung orientieren. Einige Bäume werden überplant und sollen entfallen. Die Bäume werden entsprechend der Baumschutzsatzung ersetzt.

Die vorhandenen Bäume an den Rändern des Grundstückes und im Bereich der 20 m-Zone bleiben erhalten.

Derzeitig sind 70 Stellplätze in der Tiefgarage und 30 am Gebäude des Deutschen Städtetages und ca. 15 vor der Villa Langen also insgesamt ca. 115 Stellplätze vorhanden. Künftig werden für die 70 geplanten Wohneinheiten ca. 140 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Die Stellplätze vor der Villa Langen bleiben erhalten. Zudem sind einige weitere oberirdische Besucherstellplätze geplant. Es sind Wohnungsgrößen von ca. 120 qm in den Gebäuden am Militärring und ca. 150-160 qm im zentralen Bereich sowie zur Lindenallee geplant. Die Zimmerzahl der Wohnungen würde sich entsprechend daraus ergeben. Eine erste Betrachtung des Verkehrsplaners hat gezeigt, dass durch die vorhandene Nutzung im Plangebiet ein Verkehrsaufkommen von ca. 460 Fahrzeugen am Tag gegeben ist. Durch die Planung wird die Verkehrsbelastung voraussichtlich nicht erhöht.

Frau Roß-Belkner bittet nun die Wortmeldezettel auszufüllen und abzugeben. Die Worterteilung erfolgt in der Reihenfolge der Abgabe.

1. **Herr NN** fragt nach der äußeren Gestaltung des Objektes/der Anlage. Es wird angemerkt, dass er froh ist, wenn die Bausünde des Deutschen Städtetages verschwindet und dass bereits gestalterisch wenig ansprechende Gebäude im Umfeld vorhanden sind. Es wird um eine hohe gestalterische Qualität für die geplanten Gebäude gebeten.

Herr Prof. Kister sagt, dass die geplanten Gebäude eine ansprechende architektonische Gestaltung bekommen sollen. Die vorliegende Konzeption war das Ergebnis einer Ausschreibung. Es sind im Vorfeld mehrere Nutzungen auch z.B. die Umnutzung zu einem Seniorenwohnheim oder gewerbliche Nutzungen geprüft worden. Der geplante Wohnungsbau der Investoren hat den Deutschen Städtetag im Ergebnis überzeugt, so dass es zu einer Einigung kam.

Herr von Wolff erläutert, dass es sich um eine Entscheidung des Deutschen Städtetages handelt, die nach Vorgabe von Kontrollgremien nach strengen öffentlich rechtlichen Regeln entscheidet. Die Eckdaten dieser Entscheidungen unterliegen dem Datenschutz und sind nicht öffentlich zugänglich.

2. **Frau NN** kritisiert die gewählte Perspektive von der Lindenallee und merkt zu den Dachterrassen an, dass befürchtet wird, dass eine fünfgeschossige Bebauung entstehen könnte.

Herr Prof. Kister erläutert, dass die Dachterrassen beispielhaft und als Option dargestellt sind. Ein weiteres Wohngeschoss ist nicht vorgesehen.

3. **Herr NN** teilt mit, dass das bestehende Gebäude des Deutschen Städtetages eine hohe architektonische Qualität hat. Es ist als ein beispielhaftes Gebäude der 60er-80er Jahre anzusehen. Er plädiert für den Erhalt und eine Umnutzungsplanung des Gebäudes, sowie den Denkmalschutz. Er verweist auf den Architekten Herrn Prof. Schürmann der kürzlich den BDA-Preis für sein Lebenswerk erhalten hat. Mit Abriss des Gebäudes wird eine breite Diskussion in der Fachpresse befürchtet.

4. **Herr NN** regt an, dass der Erhalt des Viertelcharakters im Vordergrund stehen sollte. Historische Villengebäude an der Lindenallee sind zweigeschossig, lediglich die neueren Bausünden haben mehr Geschosse. Es wird eine zu dichte Struktur im Vergleich zum Bestand vorgesehen. Aus diesem Grund wird eine Abwertung des Viertels befürchtet.

Herr Prof. Kister antwortet, dass die historischen Villen aufgrund eines Sockelgeschosses, höheren Geschosshöhen und den ausgebauten Dachgeschossen teilweise ein höheres Volumen aufweisen als die neu geplanten drei- oder viergeschossigen Gebäude. Die Geschosshöhen sind deutlich geringer und fügen sich somit mit den absoluten Höhen in die umliegenden Bauhöhen und Baustrukturen ein.

5. **Frau NN** merkt an, dass die geplante Bebauung zu dicht ist und sich nicht einfügt. Wenn es zu der Planung kommt, wird angeregt aufgrund der befürchteten Verkehrsmengen die Lindenstraße als Einbahnstraße zu deklarieren.

Herr Prof. Kister erläutert, dass das Verkehrssystem funktioniert, da sich der Verkehr gleichmäßig verteilen kann.

Herr von Wolff deutet an, dass dieser Sachverhalt nicht auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt werden kann. Außerdem nimmt die Verkehrsmenge bei einem Richtungsverkehr nicht ab. Der Verkehr würde nur anders verteilt. Die Verkehrsmengen sind im Vergleich zu anderen Standorten relativ gering und sind als gebietsverträglich anzusehen.

6. **Herr NN** fragt warum dem Vorschlag der Bezirksvertretung auf 55 Wohneinheiten zu reduzieren nicht nachgekommen wurde? Warum wird kein öffentlich geförderter Wohnungsbau, wie im Stadtentwicklungsausschuss diskutiert, vorgesehen? Ist auch eine gewerbliche Nutzung vorgesehen? Inwieweit wird das Grundstück Lindenallee 19 in die Planung mit einbezogen? Die Zusage der Erhaltung des Charakters der Villenstruktur wird vermisst.

Herr von Wolff berichtet, dass sich der Stadtentwicklungsausschuss mit dem Einleitungsbeschluss und dem Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die Änderungswünsche der Bezirksvertretung Rodenkirchen hinweggesetzt hat. Mit dem Beschluss wurde entschieden, dass der vorliegende Entwurf der Öffentlichkeit mit der heutigen Veranstaltung vorgestellt wird. Das Ergebnis der heutigen Veranstaltung wird anschließend der Politik vorgelegt und dort beraten.

Frau Roß-Belkner ergänzt, dass der Stadtentwicklungsausschuss den Forderungen der Bezirksvertretung Rodenkirchen einer zweigeschossigen Bebauung zur Lindenallee, einer dreigeschossigen Bebauung der weiteren Bereiche, 55 Wohneinheiten und einer GFZ von 0,5 leider nicht gefolgt ist. Die Bezirksvertretung hat nur Empfehlungsrechte, keine Beschlussrechte. Die heutigen Bedenken werden der Politik erneut vorgelegt.

Herr von Wolff erläutert, dass es zur Berücksichtigung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau keinen Beschluss im Stadtentwicklungsausschuss gibt.

Herr Prof. Kister und Herr Dr. Lingg erläutern, dass in der Villa Langen Büronutzung und in den übrigen Gebäuden Wohnnutzung vorgesehen werden sollen.

Herr von Wolff erläutert, dass die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen -wie z.B. zu den freien Berufen- im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Die weiter konkretisierten Planunterlagen des Bebauungsplans können mit dem nächsten Verfahrensschritt, der öffentlichen Auslegung, für die Dauer eines Monats von den Bürgern im Stadthaus Deutz eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden. Im Vorfeld wird es eine Bekanntmachung hierzu geben.

Herr Dr. Lingg bestätigt, dass das Grundstück Lindenallee 19 nicht Bestandteil der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Herr von Wolff erläutert, dass für das Grundstück 19 mit dem bestehenden Bebauungsplan bereits Planungsrecht besteht. Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sind zu berücksichtigen.

7. **Herr NN und Herr NN** fragen nach der Größe der überbaubaren Grundstücke und der Größe der Bruttogeschossfläche, bzw. der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ). Sie möchten weiter wissen, ob mit den Abstandsflächen das Schmalseitenprivileg angewandt wird?

Herr Prof. Kister erklärt, dass das Schmalseitenprivileg nicht mehr Bestandteil der Abstandsflächenregelung in der BauO NRW ist. Die Abstandsflächen sind jedoch entsprechend der aktuellen Regelungen der BauO NRW zu prüfen und einzuhalten.

Frau Roß-Belkner führt aus, dass der bestehende Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festsetzt. Bezüglich der GFZ ist das Gebiet zweigeteilt. Zur Lindenallee ist eine GFZ von 0,7 und für die rückwärtigen Flächen eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine höhere Dichte ermöglicht. Die GFZ wird voraussichtlich bei ca. 0,8 liegen.

Herr Zimmermann erläutert, dass die GRZ wie im bestehenden Bebauungsplan 0,4 betragen soll. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 14.000 qm.

Frau Müller ergänzt, dass die Bruttogeschossfläche bei ca. 11.000 qm für die geplanten Gebäude und bei ca. 1.700 qm für die Bestandsvilla liegen wird.

8. **Herr NN** merkt an, dass die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend dem Votum der Bezirksvertretung nicht von 70 auf 50 und die Anzahl der zulässigen Geschosse von 4 auf 3 reduziert wurden. Weiterhin wird angeregt, die vorhandenen Bäume zu erhalten. Das Dach der Villa wurde ebenfalls um ein Geschoss erhöht. Er bedauert, dass die angeregten Punkte der Bezirksvertretung keine Berücksichtigung gefunden haben.

Frau Roß-Belkner erklärt, dass die Bezirksvertretung hier leider nur Empfehlungscharakter hat.

Herr Prof. Kister erläutert, dass die Dachkonstruktion des ursprünglichen Mansarddaches der Villa Langen neu interpretiert werden soll und eine hohe Qualität in der Materialität bekommen wird. Das Konzept wird im Weiteren konkretisiert und dargelegt.

9. **Herr NN** fragt nach einer möglichen Asbestbelastung beim Abriss des Bestandsgebäudes und vorhandenen gutachterlichen Untersuchungen. Weiterhin wird nach dem Abstand der Bebauung zum Grundstück Lindenallee 9 (Haus Nr. 5) gefragt.

Herr Prof. Kister erklärt, dass die Abstandsflächen eingehalten werden. Das bestehende an das Plangebiet angrenzende Gebäude rückt näher an die Grundstücksgrenze an, als die geplanten Gebäude.

Herr Dr. Lingg

Im Rahmen der Abrissplanung wird eine Schadstoffanalyse der Materialien des bestehenden Gebäudes gemacht. Das Thema wird nach den entsprechenden Vorgaben abgearbeitet und berücksichtigt.

- 10. Herr NN** fragt nach der Dichte des neuen Bebauungsplans, bzw. der entsprechend des derzeitigen Planungsrechtes zulässigen GFZ und GRZ.

Herr Zimmermann erläutert, dass der neue vorhabenbezogene Bebauungsplan eine höhere Verdichtung als der derzeitige B-Plan berücksichtigen wird. Es kann angeführt werden, dass im Umfeld des Plangebietes teilweise eine ähnliche Verdichtung vorhanden ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird eine genauere Festlegung bezüglich der Gebäudestellung und nicht mehr wie bisher eine große überbaubare Fläche vorsehen. Die Spielräume werden somit zukünftig geringer sein, da das konkrete Vorhaben zugrunde gelegt wird.

- 11. Herr NN** fragt nach der geplanten Tiefgarage und der Lage der geplanten Ein-/Ausfahrt?

Herr Prof. Kister erläutert, dass die Ein- und Ausfahrt in die Mitte des Grundstücks verschoben werden wird.

- 12. Herr NN** fragt, wie die Baustellenerschließung organisiert wird und wie die Bauzeit eingeschränkt werden kann. Sie möchte weiter wissen, ob Parkplätze abgelöst werden können und gewerbliche Nutzung zulässig ist?

Herr von Wolff erläutert, dass es weiterhin Oberziel ist Wohnnutzung zuzulassen. Da es sich erst um eine frühzeitige Beteiligung im Verfahren handelt, wird dieser Aspekt noch konkretisiert.

Für den Baustellenverkehr gelten die Regeln der Straßenverkehrsordnung. Kurzzeitig höhere Belastungen über den Zeitraum der Baustelleneinrichtung sind hinzunehmen. Eine Anbindung über den Militärring ist nicht möglich.

Eine Ablösung von Stellplätzen wäre ausschlaggebend, wenn zu befürchten wäre, dass auf dem Grundstück keine Stellplätze errichtet werden können oder Störungen zu befürchten sind. Da mit der geplanten Tiefgarage mehr als die gem. Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze untergebracht werden sollen, trifft der Sachverhalt der Ablöse von Stellplätzen hier nicht zu.

Herr Zimmermann ergänzt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezüglich der zulässigen Nutzungen restriktiver sein wird zugunsten von Wohnnutzung als der bestehende Bebauungsplan, der sich nach dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete richtet.

- 13. Herr NN** merkt an, dass die Geschosshöhe im Vergleich zur Nachbarbebauung zu hoch sei. Es sollte eine Entflechtung bzw. geringere Verdichtung bewirkt werden.

- 14. Frau NN** fragt nach der voraussichtlichen zeitlichen Belästigung der Anwohner durch die Baustelle.

Herr Dr. Lingg erklärt, dass er aufgrund der fehlenden Erschließungsmöglichkeit von der Militärringstraße ggf. mit 14 bis 15 Monaten Baustellenzeit rechnet.

15. Herr NN fragt, ob bereits Verkaufspreise bekannt sind.

Herr Dr. Lingg kann hierzu keine genauen Aussagen machen. Preise richten sich nach dem Markt und hängen auch von dem Zeitpunkt des Planungs- und Baurechtes ab. Die Grundstücksverfügbarkeit wird durch den Investor bestätigt.

16. Herr NN fragt, ob die Anbauverbotszone zum Baugrundstück gehört und zur Berechnung der GRZ mit angerechnet werden kann.

Herr Zimmermann legt dar, dass die GRZ 0,4 beträgt und der Bereich der Anbauverbotszone zum Baugrundstück gehört und somit angerechnet werden kann. Mit dem bestehenden Planungsrecht wäre aufgrund der alten BauNVO eine nahezu vollständige Versiegelung mit Nebenanlagen außerhalb des Bereiches der Anbauverbotszone möglich. Das neue Planungsrecht wird eine restriktivere Regelung gemäß der BauNVO von 1990 enthalten.

Frau Roß-Belkner liegen keine weiteren Fragen oder Anregungen vor. Sie weist auf die Möglichkeit hin, schriftliche Stellungnahmen bis zum 27.06.2008 an das Bezirksrathaus Rodenkirchen zu ihren Händen zu senden. Sie bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für die Beteiligung bei dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und wünscht noch einen schönen Abend.

Frau Roß-Belkner

(Bezirksbürgermeisterin Rodenkirchen)

Herr Makrutzki

gez. Makrutzki (09.07.2008)

(Schriftführer)