



Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
61, 61/1
Stadthaus Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

02.07.2008

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Venloer Straße/Äußere Kanalstraße" in Köln-Ehrenfeld

Veranstaltungsort: Bezirksrathaus Köln-Ehrenfeld, Venloer Str. 419 – 421,
50825 Köln

Termin: 18.06.2008

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21.00 Uhr

Besucher: ca. 60

Teilnehmer/Teilnehmerin: Vorsitzende:
Frau Wilke, stellvertretende Bezirksbürgermeisterin des
Stadtbezirkes Ehrenfeld

Verwaltung:
Herr von Wolff, stellv. Leiter des Stadtplanungsamtes

Vorhabenträger:
Herr Ott, Vorstand GAG
Herr Möhren, Abteilungsleiter GRUBO

Planer:
Herr Böttger, Architekt
Herr Felder, Architekt

Niederschrift:
Herr John, GRUBO

Frau Wilke, stellvertretende Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirks Ehrenfeld

begrüßt die zur Öffentlichkeitsbeteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Venloer Straße / Äußere Kanalstraße- erschienen Bürgerinnen und Bürger und eröffnet die Sitzung.

Herr von Wolff stellt die Podiumsteilnehmer vor und bittet die Bürgerinnen und Bürger auf den bereitliegenden Wortmeldezetteln Namen und Anschrift sowie einen kurzen Betreff anzugeben und diese dann abzugeben. Der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens wird vorgestellt. Die GAG als Bauherrin hat beim Stadtplanungsamt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein gesetzliches Instrument mit dem Bauvorhaben, die ohne Bebauungsplan nicht genehmigt werden können, genehmigungsfähig gemacht werden. Mit dem heutigen Termin und zu Beginn des Planverfahrens erfolgen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und eine Information über Ziele und Zweck der Planung. Die Meinungsäußerung hierzu wird protokolliert und der Bezirksvertretung Ehrenfeld zur Beratung vorgelegt. Über diesen Beschluss der Bezirksvertretung entscheidet der Stadtentwicklungsausschuss. 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 mit dem Satzungsbeschluss entscheidet. Nach der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses ist der Bebauungsplan rechtskräftig und dient somit als Grundlage für die zukünftige Bebauung.

Gegenstand des Verfahrens ist lediglich das geplante Gebäude im Innenhof, vorgestellt wird jedoch die gesamte Bebauung, d.h. auch der Blockrand.

Herr Ott erläutert die exponierte Lage des Standorts und den Zustand der Bestandsgebäude, die den neuzeitlichen Ansprüchen nicht mehr gerecht werden und Anlass dafür waren, den Neubau zu realisieren. Die Untersuchung des Grundstücks und der Anspruch zusätzlichen Wohnraum zu realisieren, waren dann ausschlaggebend, eine Innenhofbebauung im Zuge der Abriss-/ Neubaumaßnahme des Blockrands anzustreben. Bei dem hohen Kölner Mietniveau ist preiswerter Wohnraum stark gefragt. Insbesondere gefragt ist die Möglichkeit der Integration älterer Menschen in den Stadtquartieren und darüber hinaus eine Barrierefreiheit im Gebäude, was natürlich in der Bestandssanierung nicht möglich ist und vornehmlich im Neubau realisiert werden kann.

Herr Böttger zeigt das Ergebnis des Wettbewerbs und beschreibt die Zuständigkeiten, d. h. dass sein Büro für die Planung der Mantelbebauung und das Büro Felder für die Planung des Innenhofs verantwortlich ist. Der Entwurf des Hochbaus und die Außenanlage, mit ihrer über Toranlagen geschlossenen Hofsituation und den erhaltenen Bestandsbäumen sowie zusätzlichen Pflanzungen werden vorgestellt. Darüber hinaus erläutert Herr Böttger zwei Schnitte durch den gesamten Hof, Äußere Kanal – Herbigstraße und Venloer Straße– Borsigstraße, mit den Abstandsflächen der Gebäude und Grundstücksgrenzen.

Herr Felder stellt den Entwurf der Innenhofbebauung anhand der Grundrisse und Ansichten vor. Es handelt sich hierbei um 14 Wohnungen und eine Wohngruppe im Erdgeschoß, mit vorgelagertem Patio, dessen Lage die Introvertiertheit des Gebäudes unterstreicht.

Herr Böttger erklärt auf Anfrage die Situation der Tiefgarage mit ihrer Erschließung und natürlichen Be- und Entlüftung. Als Weiteres werden kurz das vorliegende Brandschutzkonzept und die Wegeführung zur Innenhofbebauung dargestellt.

Frau Funk beschreibt die ursprüngliche Innenhofanlage mit ihrer Fauna und Flora.

Herr von Wolff erläutert die auf die Leinwand projizierten Sonnenstudien der Innenhofsituation im Verlauf der Jahreszeiten.

Herr Felder zeigt die Größe der geplanten Balkone in den aktuellen Grundrissen auf der Ostseite.

Frau Wilke erteilt nun den Bürgerinnen und Bürgern in Abfolge der eingereichten Meldezettel das Wort.

1. **Herr NN** verliest als Anwohner und Nachbar einen offenen Brief, vom 12.06.2008, von Herrn Werner Jungen, der aus gesundheitlichen Gründen nicht an der Versammlung teilnehmen konnte ([siehe Anlage](#)). Er zitiert Zeitungsberichte, bei dem der Bau im Inneren des Geländes als Faktor der Wirtschaftlichkeit für die GAG dargestellt wird und Frau Moritz das Projekt als maßvoll und zumutbar beschreibt.

Herr Ott nimmt zu dem Punkt der zu der angestrebten Rendite Stellung und beziffert die Rendite ohne die Innenhofbebauung mit 2,85% und mit dem geplanten Gebäudekörper mit 4,2% in seiner Wirtschaftlichkeit, wobei in den ersten 20 Jahren durchweg mit roten Zahlen gerechnet werden muss.

2. **Herr NN** verliest als Anwohner ein Schreiben der Anwohnerinitiative Venloer Karree in dem die Zerstörung eines Ortes der Ruhe, die Vernichtung vorhandenen Grüns, die Verursachung von Lärm, die Reduzierung des Lichteinfalls, die Verbreitung von Unsicherheit und eine Minderung des Immobilienwertes beklagt werden ([siehe Anlage](#)).
3. **Herr NN** möchte die Situation des Innenhofs mit Fotos auf der Leinwand darstellen, was sich jedoch in Folge nicht zu verwendender Dateiformate nicht realisieren lässt. Er ist betroffener Anwohner und beschreibt die aus seiner Sicht ökologisch wertvolle Oase des Innenhofs, trotz der Rodung des Baumbestands auf der GAG-Fläche vor 10 Jahren. Wichtig für ihn ist auch das soziale Umfeld, was ein Gefühl an Sicherheit vermittelt. Die Versiegelung der Grünfläche prozentual gesehen zur Errichtung von 11 Wohneinheiten und der Tiefgarage steht aus seiner Sicht in keinem akzeptablen Verhältnis. Die vorhandene Rotbuche ist nach seiner Einschätzung nicht korrekt im Außenanlagenplan eingemessen und kollidiert mit der Bebauung. Hinzu kommt die Frage ob im Zuge der Planung ein Sachverständiger hinsichtlich des Schallschutzes konsultiert und die Kanalisierung des Lärms über die Zugänge des Innenhofs untersucht wurden. Abschließend zitiert er einen Artikel der Kölnischen Rundschau bezüglich der genutzten Erdwärme auf dem Siemens Gelände, einer Baumaßnahme der GAG.

Herr Ott nimmt Stellung zu regenerativen Energien am Beispiel der Siemens Bebauung in Köln-Niehl. Für die Nutzung von Erdwärme müssen entsprechend große Grundstücksflächen zur Verfügung stehen, um den Abstand der Brunnen zur Entnahme und Einbringung des genutzten Grundwassers gewährleisten zu können. Hinzu kommt, dass die Qualität des Wassers gewissen Anforderungen genügen muss. Die tatsächliche Anzahl der Wohnungen im Innenhof beläuft sich auf 14 Wohneinheiten, plus 4 Wohneinheiten, die man aus der Wohnfläche von 334 m² der Wohngruppe in Ansatz bringen kann. Somit stellt sich die Steigerung der Wohnfläche mit 20% dar.

Herr Böttger gibt zu Bedenken, dass die Randbebauung bereits Teil des laufenden Baugenehmigungsverfahrens ist und eine Durchmischung der Argumentation hinsichtlich der Rand- und Innenhofbebauung nicht zur Wahrheitsfindung beiträgt. Bei näherer Betrachtung des Altersdurchschnitts von etwa 60 Jahren der Zuhörerschaft sieht er einen enormen Vorteil im Viertel verbleiben zu können mit der Möglichkeit bei Bedarf eine der geplanten Seniorenwohnungen im Innenhof in Anspruch nehmen zu können. Die im Blockrand befindlichen Bestandswohnungen sind, betrachtet man die Qualität der gegebenen Ausstattung, nicht zeitgemäß und somit nicht erhaltenswürdig bezogen auf die erwähnte gehaltvolle Siedlungsstruktur. Die geplante Bebauung trägt aus seiner Sicht wesentlich zur Wohnqualität der Nachbarschaft bei und wertet deren Immobilien sogar auf.

Das Regenwasser der Dachflächen und Tiefgaragendecken versickert im Hofbereich und wird nicht in den Kanal geleitet. Der straßenseitige Einschnitt der Straßenlandbebauung hat nach Gutachten Schallschutzsachverständigen keinen Einfluss auf die Nachbarbebauung, der hierbei entstehende Einfluss hat sicherlich noch schützenden Charakter. Die Tiefgarage verursacht aus seiner Sicht keine Belästigung und der Nachweis von Stellplätzen ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens und wird für die Zukunft die Situation der Parkplätze im Straßenland entlasten.

4. **Herr NN** ist Nachbar und mit der Verhältnismäßigkeit des Aufwands für die Wohnungen nicht einverstanden. Er wird sein Haus vor und nach der Realisierung der Baumaßnahme bewerten lassen und bei einer Minderung der Bewertung der Immobilie, die Summe der GAG in Rechnung stellen.
5. **Frau NN** hat durch Abschreiten des Geländes festgestellt, dass der Baumbestand nicht korrekt eingezeichnet wurde.

Herr von Wolff antwortet, dass der Baumbestand von vereidigten Vermessungsingenieuren mit Ihrem Kronendurchmesser und Stammumfang eingemessen wird. Diese Angaben sind aus Sicht der Stadt absolut verlässlich und nicht anzuzweifeln. Er bekräftigt, dass der Ansatz diese Bäume zu erhalten ein ganz wichtiger Aspekt für die GAG ist. Um hier Abweichungen auszuschließen wird die Einmessung noch einmal geprüft.

6. **Herr NN** beschreibt als Nachbar die Versiegelung der Flächen, die Reduzierung der Bäume und die Einleitung von Autoabgasen, Maßnahmen, die die Umweltverträglichkeit beeinträchtigen. Seine Frage ist, ob es ein Gutachten zu dem Zustand Vorher und Nachher gibt. Er hält eine stärkere Belastung des Hofbereichs, verursacht durch die Bebauung, für wahrscheinlich. Als Weiteres ist für ihn die Dimension der Tiefgarage unklar.

Herr Böttger erläutert am Plan die Kontur der Tiefgarage der Randbebauung und die Tiefgarage unter dem Baukörper des Innenhofs.

Herr von Wolff bestätigt noch einmal die unstrittige Versiegelung des Innenhofs. Darüber hinaus erläutert er den Vorteil der Versickerung des Regenwassers, was als Zugewinn der Umweltverträglichkeit gewertet werden kann. Für die Bauleitplanung sind gesetzlich vorgegeben, sogenannte Dichtewerte, die bei dieser Baumaßnahme natürlich eingehalten werden und in den Obergrenzen nicht überschritten werden. Die Frage wann eine Verschlechterung unerträglich ist, stellt ein subjektives Empfinden dar, obwohl alle gesetzlichen Regelungen eingehalten sind. Man muss hier einfach zwischen der gefühlten und der messbaren Beeinträchtigung differenzieren.

7. **Herr NN** äußert sich sehr positiv zu der Verbesserung der Parkplatzsituation, bemängelt jedoch die zu den Gartengrundstücken der Herbigstraße ausgerichteten Balkone, die Einsicht in die Privatgärten bieten. Darüber hinaus bittet Herr Thelen den Gebäudegrundriss in seiner Anordnung zu prüfen und zu überlegen, ob der Schenkel des Gebäudes nicht vor den Blockrand der Äußeren Kanalstraße gelegt werden kann, um die Nähe zu den angrenzenden Gärten zu vermeiden.

Herr Ott erläutert ergänzend die Problematik der Umweltverträglichkeit des Neubaus mit dem Hinweis, dass hier ein Kfz 60 Standard zu Grunde gelegt wird, womit eine erhebliche Reduzierung des CO₂ Ausstoßes erreicht wird. In Zahlen beziffert, beläuft sich diese Reduzierung auf etwa 200.000 kg CO₂ gegenüber den Bestandsgebäuden. Hinsichtlich der Thematik des Gebäudekörpers und der hierbei angesprochenen Anordnung gibt er das Wort an Herrn Felder.

Herr Felder führt aus, dass eine Drehung des Gebäudes die Einsichtmöglichkeit in Richtung der Nachbarbebauung massieren würde und gedanklich im Entwurf die Introvertiertheit des Gebäudekörpers wichtig war. Die Wohngruppe im Erdgeschoss besitzt lediglich den Patio als Terrassenfläche und keine Balkone. Die Balkone im ersten und zweiten Obergeschoss sind in ihrer Größe lediglich als Austritt zu werten, was den Bewohnern zugestanden sein sollte und einen Minimalstandard darstellt.

Herr von Wolff beziffert die Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden mit 35 Metern als komfortabel und führt als Vergleich, um eine Vorstellung für die Abstände zu vermitteln, die Größe des Wallraffplatzes in der Innenstadt mit 40 x 40 m an.

8. **Herr NN**, Eigentümer eines Mietwohnhauses in der Herbigstraße, beschreibt die Qualitätsminderung, bezogen auf Lärmentwicklung und Sicherheit. Die für seine Mieter hiermit verbundene negative Auswirkung mindert seinen wirtschaftlichen Ertrag, das heißt die Rendite. Er fragt, inwieweit diese Belange berücksichtigt wurden.

Herr Ott antwortet, dass die Thematik des Lärms hinreichend besprochen und somit ausgeräumt ist, bei Bedarf auch Einsicht in die gutachterlichen Stellungnahmen möglich ist. Wenn die Möglichkeit besteht, die Zugangsmöglichkeit des Innenhofs über Codekarten oder ähnliches zu regeln, wird eine derartige Lösung angestrebt.

9. **Herr NN** unterstreicht noch einmal die abgeleiteten Autoabgase der Tiefgarage und die vermutete Lärmentwicklung im Hofbereich. Er bittet, ebenso wie sein Vorredner, um eine beschränkte Nutzung und Zugangsmöglichkeit im Innenbereich.

10. **Herr NN** bekräftigt noch einmal, dass die Anwohner die Innenhofbebauung nicht akzeptieren und Ihre grüne Lunge behalten möchten.

Herr Böttger beschreibt die Intensität der zu erwartenden Emissionen der Tiefgarage und, dass hierdurch keine tatsächliche Verschlechterung der Luftsituation zu erwarten ist. Emissionen sind vornehmlich von den beiden Straßen, das heißt Venloer Straße und Äußere Kanalstraße zu registrieren.

Herr von Wolff bittet die Anwohner, sich ein Bild von der Situation in der gegenüberliegenden Bebauung der Vitalisblöcke zu machen, um einen Eindruck der natürlichen Belüftung einer Tiefgarage zu erhalten.

Herr Ott zeigt noch einmal auf, dass Anliegen der GAG war bei dieser Veranstaltung ein Stück mehr Klarheit in der Sache zu vermitteln und anstehende Fragen zu beantworten und bestehende Sorgen auszuräumen und Aufklärung zu leisten.

Herr von Wolff weist noch einmal darauf hin, dass bis zum 27.06.2008 die Möglichkeit bestehe, an den Herrn Bezirksbürgermeister Wirges schriftliche Stellungnahmen abzugeben.

Frau Wilke bedankt sich bei den Bürgerinnen, Bürgern und den Podiumsteilnehmern für die rege Teilnahme an der Diskussion und beendet die Sitzung.

gez. Wilke
Wilke

(stellvertretende Bezirksbürgermeisterin Ehrenfeld)

gez. John
John

(Schriftführer)