



Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
61, 611/2
Stadthaus Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

17.11.2008
Frau Drevermann
Tel. (02 21) 2 21-2 2011
Fax (02 21) 2 21-2 24 50

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

über die Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67444/04

"Im Weichserhof" in Köln-Altstadt/Süd

Veranstaltungsort: Kunsthaus Rhenania, Bayenstr. 28

Termin: 10.11.2008

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 21:45 Uhr

Besucher: ca. 65 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/Teilnehmerin: Vorsitzende:
Herr Hupke, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Innenstadt

Verwaltung:
Herr Streitberger, Dezernent für Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Herr Gellissen, Teamleiter 611 Stadtplanungsamt
Herr Klaube, Stadtplanungsamt

Niederschrift:
Frau Drevermann, Stadtplanungsamt

Herr Hupke, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Innenstadt, begrüßt die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger und die Vertreter der Presse. Er stellt Teilnehmer auf dem Podium und die Vertreter der Politik im Publikum vor: **Frau Berscheid** (Grüne), **Herr Hufen** (SPD) und **Herr Mevenkamp** (CDU) und den Leiter des Bürgeramts Innenstadt, **Herrn Dr. Höver**. **Frau Moritz** (Grüne) lässt sich entschuldigen, da sie später kommen wird. Er weist auf eine Anwesenheitsliste, die die Bürgerin **N.N.** ausgelegt hat, hin, in die man sich eintragen kann. Dann erläutert **Herr Hupke** die Vorgeschichte dieser Bürgerinformationsveranstaltung: Formell wurde bereits eine Bürgerbeteiligung im Jahr 1994 zu diesem Verfahren durchgeführt. Nach Überarbeitung der Planung sah man jedoch Informationsbedarf für die betroffenen Bürger und so hat die Bezirksvertretung Innenstadt empfohlen, vor Ratsbeschluss des Bebauungsplans eine Informationsveranstaltung durchzuführen.

Herr Streitberger begrüßt die Teilnehmer und erläutert, dass beabsichtigt sei, die Planung Ende des Monats November im Stadtentwicklungsausschuss und bis Jahresende 2008 im Rat zu beschließen. Er bittet die Zuhörer, die Fragen erst nach der Erläuterung von Herrn Gellissen zu stellen.

Herr Gellissen erläutert die Planungsschritte, die bis zum heutigen B-Plan-Entwurf geführt haben. Der Planentwurf von 1994 sah eine Bebauung wesentlich näher an der Brückenrampe vor. Diese Planung konnte aus Gründen der Lärm- und Luftschadstoffbelastung nicht weiter verfolgt werden. Im Jahre 2007 wurde dann im nun behandelten Teilbereich eine neue Planung erarbeitet, die eine Blockrandbebauung vorsieht und die sich auf die vorhandene Blockstruktur im Quartier des Weichserhofes bezieht. Die Spielplatzflächen südlich der Severinsbrücke bleiben in der neuen Planung zum Teil erhalten. Er erläutert, dass ein Mischgebiet geplant ist, das durch drei Teilbereiche näher definiert ist: Im Bereich des MI 1 sind Wohnungen unzulässig, im Bereich des MI 2 sind Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss zulässig und im Bereich des MI 3 sind ausschließlich Wohnungen zulässig. Somit liegt gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung im Weichserhof weitere neue Wohnnutzung. Die Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage im Blockinnenbereich. Ausgeschlossen sind Nutzungen wie Tankstellen und großflächiger Einzelhandel. Herr Gellissen führt aus, dass sich im Umfeld des Rheinauhafens mit der neuen Bürostruktur eine große Nachfrage nach weiteren Büroflächen entstanden ist, der man hiermit Rechnung trägt und die gleichzeitig diese ungeordnete, innerstädtische Stadtbrache aufwertet. Das bestehende Gebäude Katharinengraben 9 wurde in dieser Planung überplant, genießt aber Bestandsschutz. Die Flächen des heutigen Spielplatzes sind zum Teil überplant. Hierzu gibt es eine Ausgleichsfläche für einen Spielplatzstandort im Bereich der Löwengasse. Dieser neue Standort wird planungsrechtlich durch einen weiteren B-Plan gesichert. In der Endbilanz wird mehr Spielplatzfläche geschaffen als überplant wurde. Anhand von einem Modellfoto erläutert Herr Gellissen das mögliche Bauvolumen und die Dachflächenabstufung von der Rheinuferstraße zum Weichserhof.

Der Bezirksbürgermeister **Herr Hupke** fordert die Bürger auf, Fragen zu stellen, die dann gebündelt beantwortet werden.

Bürgerfragen:

Ein **Bürger** fragt, ob diese Planung noch geändert werden kann.

Herr Streitberger erläutert, dass zwar diskutiert werden kann, es jedoch beabsichtigt ist, die vorliegende Planung im Rat zu beschließen.

Die Anwohnerin **Frau N.N.** führt aus, dass die Wiese in nördlicher Verlängerung des Maler-Bock-Gässchens kein Spielplatz sei, sondern eine stark verschmutzte Hundewiese. Sie kann die von Herrn Gellissen erläuterte Aufwertung nicht nachempfinden. Für sie stellt sich die Frage, ob eine Attraktivitätssteigerung für die Anwohner oder für die vorbeifahrenden Autos der Rheinuferstraße erwünscht ist. Sie bezeichnet das bereits realisierte Hotel in der Nachbarschaft als Bausünde. Als Anregung erläutert sie eine Idee, den Park von der Fa. Microsoft

als Firmensponsoring pflegen zu lassen. Sie führt aus, dass die historische Bebauung kleinteilig war und dass sich in der Grünfläche sogenannte „Stolpersteine“ befinden, die auf Opfer des Holocaust hinweisen. Als Vergleich führt sie aus, dass sich auch die Anwohner des Klingelpütz-Parks gegen eine Neubebauung wehren. Solange der Plan noch nicht beschlossen ist, sei noch nichts entschieden.

Es kommt zu allgemeinen kritischen Zwischenrufen und erregten Äußerungen aus dem Publikum. **Herr Hupke** beruhigt die Zuhörer und weist nochmals daraufhin, dass jeder zu Wort kommt.

Ein **Bürger** fragt nach Baubeginn, Baudauer und nach der Berücksichtigung der historischen Nächelsgasse.

Herr Streitberger erklärt die Situation des aktuellen Spielplatzes und des geplanten Spielplatzes. Er berichtet, dass das Amt für Kinder- und Jugendinteressen erheblichen Wert auf einen angemessenen Ersatzstandort legt. Die Lage des vorhandenen Spielplatzes weist eine hohe Lärmbelastung auf, daher hat eine Verlagerung auch Vorteile. Auf der verbleibenden Fläche nördlich der neuen Bebauung wird es auch weiterhin einen Spielplatz geben. Herr Streitberger führt aus, dass die positive Entwicklung des Rheinauhafens mit hoher Qualität ein gutes Beispiel ist und dass die vorhandene Situation Im Weichserhof eine Verbesserung erfährt. Es ist darauf geachtet worden, dass trotz immissionsrechtlicher Schwierigkeiten eine Wohnnutzung an das bestehende Wohngebiet angrenzt und nicht ein reiner Bürostandort entstehen wird. Die Stolpersteine sollte man sichern und neu setzen. Er führt aus, dass das Verfahren des Klingelpützparcs ein intensiver, langer Planungsprozess war und das Ergebnis in den Zeitungen teilweise unkorrekt dargestellt wurde. Zur Frage des Baubeginns erläutert er, dass dieser frühestens in einem Jahr starten kann. Das Grundstück wird europaweit ausgeschrieben. Die Bauphase dauert ca. zwei Jahre. Er führt aus, dass die historische Straßenführung nur teilweise berücksichtigt wurde, sie ist allerdings auch heute nicht mehr lesbar im Bereich der ehemaligen Nächelsgasse.

Eine Eigentümerin einer Wohnung im Weichserhof erläutert, dass sie von der Planung nichts erfahren hat und als sie vor wenigen Monaten sah, dass die Stadt Bäume in dem Planungsbereich pflanzt, dachte, dass es keine Bebauungsabsichten gibt. Die Baumpflanzungen kann sie nicht nachvollziehen.

Die Anwohnerin **Frau N.N.** kritisiert, dass die Anbindung des Viertels über die Rheinuferstraße an den Rhein sehr schlecht ist. Die Fußgängerampeln haben sehr lange Rotphasen. Außerdem kritisiert sie, dass nicht mehr Wohnungen eingeplant wurden, die Büroflächen stehen in Köln jetzt bereits leer.

Die Anwohnerin **Frau N.N.** kritisiert, dass sich jahrelang keiner um die Stadtbrache gekümmert hat, und nun sehr kurzfristig mit der Planung vollendete Tatsachen geschaffen wurden, und ihnen als Anwohner ein riesiger Block vorgesetzt wird.

Herr Streitberger führt aus, dass die Baumpflanzungen wohl auf mangelnde Koordination innerhalb der Verwaltung zurückgeführt werden müssen und er der Sache nachgehen wird. Er sieht den Wandel für die Anwohner auch positiv, da die Lärmbelastung des Verkehrs auf der Rheinuferstraße durch die Bebauung abgeschirmt wird. Er verweist auf eine ähnliche Situation im Bereich der Constantinstraße, wo die Bewohner ähnliche Befürchtungen hatten. In diesem Fall ist für die Bewohner eine normale innerstädtische Situation mit beidseitiger Bebauung entstanden. Die Situation wurde im Nachhinein gut akzeptiert. Er bestätigt, dass die Querung der Rheinuferstraße für Fußgänger schwierig ist und wird sich für eine Optimierung einsetzen. Der Durchgang im Erdgeschoss der Straße Katharinengraben trägt jedoch zur verbesserten Verbindung bei. Herr Streitberger führt aus, dass eine qualitätvolle Gestaltung über einen architektonischen Wettbewerb gewährleistet werden soll. Es gebe durchaus in Zukunft noch Nachfrage im Bereich der Büronutzung, da die Leerstandsquote mit ca. 8 %

nur gering über der Fluktuationsreserve liegt. Er verweist auf **Frau Moritz** (Grüne), die sich sehr dafür eingesetzt hat, dass überhaupt eine Wohnnutzung eingeplant wurde, da sich die Regelungen der Zulässigkeit in immissionsbelasteten Bereichen stark verschärft haben. Er bestätigt die Einschätzung von **Frau N.N.**, dass das Verfahren zügig durchgeführt wurde, nachdem es leider jahrelang gestockt hatte, da man sich mit einem Voreigentümer nicht einigen konnte. Erst die Strategie, das Grundstück auch in zwei Bauabschnitten bebauen zu können, hat das Verfahren beschleunigt. Die Bürgerbeteiligung vom Jahre 1994 ist tatsächlich zu lange her, und daher ist diese Veranstaltung organisiert worden.

Herr Hupke bestätigt, dass der Bezirk Innenstadt großem Druck von Büro- und Hotelstandorten ausgesetzt ist, dass jedoch auch den Bedürfnissen der 130.000 Einwohner Rechnung getragen werden muss und dass Wohnraum für Familien immer teurer wird. Er begrüßt die Wohnnutzung, es ist jedoch nicht anzunehmen, dass in der kleinen Größenordnung öffentlich geförderter Wohnungsbau geschaffen werden kann.

Frau N.N. hat eine Frage zur Baugrenze, die sich anhand des Modellfotos klären lässt. Sie führt aus, dass die Beteiligung angesichts der Nähe der neuen gegenüberliegenden Bebauung sehr dringend gewesen ist, und dass diese Veranstaltung nur aufgrund des Druckes der Bürger zu Stande gekommen ist. Das beschleunigte Verfahren ohne Bürgerbeteiligung ist unangemessen für ein derartiges Vorhaben. Die Firma Microsoft hat keinen höheren Stellenwert als Spielplätze, Park und Bäume.

Die Bewohnerin **Frau N.N.** des Katharinengraben 9 erläutert die Situation der Bewohner des Hauses: Ihnen ist mitgeteilt worden, dass das Haus am 05.01.2009 abgerissen werden soll. Ihre Frage lautet: Wo sollen die 10 Bewohner und 8 Hunde hin und warum wird das Haus bereits Anfang 2009 abgerissen, wenn der Bau frühestens in einem Jahr beginne?

Der Bewohner **Herr N.N.** kritisiert, die Zufahrt der Tiefgarage und der Parkflächen unter der Severinsbrücke über die Wohnstraße Im Weichserhof. Er befürwortet eine eigene Zufahrt direkt von der Rheinuferstraße. Er kritisiert die 7-geschossige Bebauung, da hierdurch die Frischluftzufuhr unterbrochen ist, er bezweifelt, dass diese sieben Geschosse eingehalten werden. Er kritisiert die Anordnung des Spielplatzes an der Löwengasse, da Eltern ihre Kinder in Sichtweite haben möchten. Er regt an, eine Schallschutzwand auf der Severinsbrücke zu installieren.

Herr Streitberger führt aus, dass die Firma Microsoft nur ein Adressat unter anderen sei, dass innerstädtisches Grün und Spielplätze einen sehr hohen Stellenwert bei der Planung haben. Zur neuen Nachbarbebauung führt er aus, dass Stadt sich auszeichnet durch Nachbarschaft, diese Nachbarn kann man sich nicht immer aussuchen. Das Baugesetzbuch gibt erst seit 2-3 Jahren die Möglichkeit zu solch beschleunigten Verfahren, jedoch nur die Beharrlichkeit hat den Plan überhaupt möglich gemacht. Die Bewohner des Hauses Katharinengraben 9 verweist er auf Mietverträge. **Die Bewohner** führen aus, dass sie keine Mietverträge haben, nur Nutzungsverträge. Herr Streitberger sieht nicht die Stadt in der Verantwortung, da jeder Bürger selbst verantwortlich für die Suche nach seiner Unterkunft ist.

Herr Gellissen erläutert, dass die Höhe von sieben Geschossen und maximal 24,50 m sich nicht nach oben erweitern lässt und es sich um ein absolutes Höchstmass handelt. Die Verkehrserschließung vom Holzmarkt (Rheinuferstraße) aus ist laut den Verkehrsgutachten nicht möglich. Auf Nachfrage erläutert **Herr Klaube**, dass ca. 300 Stellplätze geplant sind.

Herr Streitberger nimmt die Anregung zum Schallschutz auf der Severinsbrücke entgegen, das angeführte Beispiel der Autobahnbrücke in Rodenkirchen wird aus Bundesmitteln finanziert, der Schallschutz auf der Severinsbrücke müsste aus städtischen Mitteln finanziert werden. Er regt an, dies beim nächsten Bürgerhaushalt 2010 als Antrag einzureichen.

Ein Bürger kritisiert, dass in der Planung nichts mehr von der Nächelsgasse zu sehen ist und regt an, das Kopfsteinpflaster zu konservieren. Er gibt zu Bedenken, dass in dem Park eine einzigartige Artenvielfalt existiert, wie z.B. Fledermäuse, Eichelhäher und Eichhörnchen.

Ein Bürger führt aus, dass der Block südlich der Mechtildisstraße in seiner Fassadenqualität sehr hässlich ist und fragt, ob man diesen Zustand nicht auch aufwerten kann.

Ein weiterer Bürger fragt nach den Kosten, die auf ihn als Eigentümer im Weichserhof zukommen.

Herr Hupke wendet sich an die Bewohner des Hauses Katharinengraben 9 und empfiehlt ihnen, sich mit der SSK in Verbindung zu setzen, ob von dort Unterstützung bei der Suche nach neuem Wohnraum geleistet werden kann oder auch auf die von Herrn Schramma zugesagte Hilfe zurückzukommen. Es darf keiner auf der Straße stehen.

Herr Streitberger nimmt die Anregung auf, das Kopfsteinpflaster aufzunehmen und wieder zu verwenden, wie es auch im Rheinauhafen geschehen ist. Er führt aus, dass die Fauna sehr anpassungsfähig ist und bestätigt, dass auch viel Grünraum wegfallen wird. Die Blockverschönerung südlich der Mechtildisstraße ist nicht geplant, da man Privateigentümer nicht zur Verbesserung der Fassaden zwingen kann. Der Rheinauhafen kann indirekt zu einer Aufwertung beitragen. Er wird die Anliegerbeiträge prüfen lassen, nach seiner Einschätzung liegt jedoch keine Ersterschließung vor und daher sind keine Erschließungsbeiträge zu erwarten.

Die Bewohnerin **Frau N.N.** vom Katharinengraben 9 erläutert, dass es zwar ein Hilfsangebot des Wohnungsamtes gibt, es bräuchte die Gruppe jedoch nicht als Gruppe sondern nur einzeln unter und die Hunde müssten ins Tierheim. Sie erläutert, dass die Gruppe eines ehemaligen städtischen Resozialisierungsprojektes für Jugendliche Obdachlose entstammt.

Der Gemeindeleiter der Elendskirche in der Arnold-von-Siegen-Str. führt aus, dass die Parkplätze unter der Severinsbrücke von seiner Gemeinde am Sonntag häufig genutzt werden. Er erkundigt sich, ob in der Bauphase hier mit Einschränkungen zu rechnen ist.

Ein Bürger gibt zu Bedenken, dass zeitgleich mit der Fertigstellung des Rheinauhafens viele mietpreisgebundene Wohnungen im Stollwerkviertel aus der Preisbindung fallen und zum freien Verkauf stehen. Er fragt, ob die steigenden Mietpreise politischer Wille sind.

Ein Bürger bezweifelt, dass die Einfahrt von der Mechtildisstraße zum Weichserhof ohne Ampel funktioniert.

Herr Streitberger führt hierzu aus, dass die ca. 1200 Mehrfahrten in ca. 12 Stunden keine Ampel rechtfertigen, der Verkehr wird nur mit Rechtsabbiegemöglichkeit geführt. Die Parkflächen unter der Severinsbrücke eignen sich nicht als Baustelleneinrichtungsfläche, da sie nicht vom Kran aus bedient werden können. Es sollen möglichst wenige Parkplätze in der Bauphase wegfallen. Er führt zur Mietentwicklung aus, dass neuer, öffentlich geförderter Wohnungsbau seine Zielsetzung mit 1000 Wohnungen pro Jahr noch nicht erreicht hat, man daran jedoch arbeitet, da es wichtig ist, dass alle Schichten in der Stadt vertreten sind.

Der Bürger **N.N.** erläutert, dass durch den Wegfall der Mietpreisbindung im Stollwerkviertel der qualitative Bevölkerungsaustausch bereits im vollen Gange ist.

Der Bürger **Herr N.N.** führt aus, dass in der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes steht, dass mit „keinen tiefgreifenden Störungen des Naturhaushaltes“ zu rechnen ist. Dies ist seiner Meinung ein lapidarer Umgang mit wertvollem Baumbestand und intakter Fauna. Fledermäuse haben so manches Bauvorhaben gestoppt. Der Schutz der Klimazone und die Belüftung des Blockes sind gefährdet. Der Flächennutzungsplan weist hier eine

Grünfläche aus, es handelt sich um einen erheblichen Eingriff in eine gut geplante Grünfläche. Die Severinsbrücke ist in eine landschaftlich qualitätvolle Planung eingebettet.

Herr Streitberger führt zu Herrn N.N. aus, dass die zeitliche Übereinstimmung des Endes der Mietbindung sehr bedauerlich ist und wird Instrumente zur Verbesserung der Situation prüfen. Außerdem verweist er auf das geltende Mietrecht. Zum Umgang mit der Fauna erläutert er, dass die Umgangsweise und Formulierung nicht lapidar, sondern ehrlich sind. Dies ist sonst unvereinbar mit dem Wunsch in der gut erschlossenen Stadt und nicht weit draußen in der Peripherie leben zu wollen. Er betrachtet die Planung der Severinsbrücke mit den ausladenden Rampenbauwerken und großen Flächen für schnelles Fahren nicht mehr als zeitgerecht. Der Masterplan für die Kölner Innenstadt greife auch dieses Problem auf. Längere Wege sind keine Alternative für Wohnen, Leben und Arbeiten in der Stadt. Der Hinweis auf die Ausweisung des FNP (Flächennutzungsplan) ist korrekt, der FNP wird jedoch durch den Bebauungsplan in diesem Bereich nicht tangiert, da die Fläche unterhalb der Darstellungsgrenze des FNP liegt.

Herr N.N. von der Landsbergstraße kritisiert, dass die Bewohner nun schon seit Jahren die Baustelle am Rheinauhafen erdulden müssen, und nun noch eine weitere Baustelle auf sich zukommen sehen. Die Bautätigkeit mit nächtlicher Beleuchtung am Krankenhaus ist sehr belastend.

Herr N.N. kritisiert, dass zwar der Lärm von der Rheinuferstraße abgeschirmt wird, jedoch zusätzlicher Verkehr in das Quartier hineingezogen wird.

Ein Bürger fragt, ob die Zeitplanung nicht zu optimistisch ist, da ja auch die Bodendenkmalpflege noch Grabungen machen muss. Er fordert eine Einfahrt bei der Nächelsgasse, erkundigt sich nach der Gestaltung der Grünfläche im Innenhof des neuen Gebäudes und nach der Durchgangsmöglichkeit im Parterre.

Herr Streitberger räumt ein, dass die Bürger mit den Baustellen einerseits harte Zeiten erleben, andererseits freut er sich als Dezernent für Stadtentwicklung, Planen und Bauen sehr über die Entwicklung. Jeder Kran ist für ihn ein gutes Zeichen der Entwicklung. Er stuft die Belastung aus der Zufahrt im Weichserhof als zumutbar und nicht außergewöhnlich hoch ein. Die Bodendenkmalpflege benötigt in der Regel 3-6 Monate, man hat gute Erfahrung mit einer zügigen Bearbeitung gemacht. Der Durchgang wird nicht nur eingeschossig sondern 4,5 m hoch geführt. Die Begrünung im Innenhof dient als privates Grün und dem Wohnen unmittelbar zugeordneter Kinderspielbereich für Kinder unter fünf Jahren.

Frau N.N. meldet sich zu Wort und führt aus, dass sie sich nicht mit dieser Planung abgeben will, städtische Situationen zwar grundsätzlich akzeptiert, aber in diesem Fall einen Kompromiss wünscht.

Herr Hupke bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für die Beteiligung und die sachliche Diskussion, er regt an sich als Gruppe zusammenzuschließen und dankt dem Kulturamt für die Möglichkeit, das Rhenania-Kunsthause als Versammlungsort nutzen zu dürfen. Wenn es nötig sein sollte, kann man eine Versammlung wiederholen.

gez. Hupke

Hupke

(Bezirksbürgermeister Innenstadt)

gez. Drevermann

Drevermann

(Schriftführerin)