Anlage 7
zur Beschlussvorlage (Vorlage-Nr. 5365/2007):
Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept – Teilraum Nord

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangene schriftliche Anregungen und Bedenken mit Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept, Teilraum Nord (REK-Nord) gab es neben der Abendveranstaltung die Möglichkeit, bis zum 04.11.2008 schriftliche Stellungnahmen zur Planung einzureichen.

Nachfolgend die Auflistung der schriftlichen Anregungen und Bedenken sowie die zugehörigen Verwaltungsstellungnahmen.

Schriftliche Anregungen und Bedenken (Zusammenfassungen – Kopien der Originalschreiben im Anhang dieser Anlage)	**Stellungnahme der Verwaltung**
Schreiben Nr. 1 *Herr M. Nußbaum, Köln-Mülheim (23.10.08)*: Die im Nutzungskonzept dargestellte Geschossflächenzahl von 1,5 für das Wohnquartier Kieler Str. / Eckernförder Str. ist zu hoch angesetzt.	Die Verwaltung schlägt hier nach erneuter Prüfung eine Differenzierung der mittleren Geschossflächenzahl (GFZ) vor: Wohnquartier Eckernförder Str.: GFZ 0,8 (entsprechend Bestand) und Straßenrandbebauung Bertoldistraße / Kieler Straße GFZ 1,2.
Schreiben Nr. 2 *Herr F.-A. Krämer, Köln-Buchforst (24.10.08):* 1. Ablehnung der Hubschrauber-Betriebsstation wegen zusätzlicher Lärmbelastung. Ausweisung des Kalkberges als Grünfläche und Ausgestaltung als Naherholungsgebiet.	Der Standort 'Kalkberg' für die Rettungshubschrauber-Betriebsstation ist 2005 durch Ratsbeschluss festgelegt worden. Dieser Standort war im REK-Nord dementsprechend als Vorgabe zu übernehmen.
2. Ablehnung des vorgeschlagenen Standortes einer Jugendeinrichtung an der Walter-Blickhäuser-Straße / Kopernikusstraße.	Für die mit Kooperationspartnern geplante Jugendeinrichtung favorisiert die Verwaltung nach eingehender Prüfung aktuell - abweichend von der Standortempfehlung im REK-Nord - einen Standort auf dem Grundstück Rudolf-Clausius-Straße / Heidelberger Straße (am jetzigen städtischen Spielplatz).

. . .

3. Ablehnung der Option zur Weiterführung der Westumgehung Kalk zur Karlsruher Straße	Die Verwaltung hält die im Verkehrskonzept dargestellte Option für eine Durchbindung der Westumgehung Kalk zur Karlsruher Straße langfristig für erforderlich, da es sich hier um einen Netzschluss zwischen der Straße des 17.Juni und der Karlsruher Straße für übergeordnete Verkehre zur Entlastung der Deutz-Mülheimer Straße handelt.
4. Ausweisung von zusätzlichen Kleingärten im Gleisdreick nordöstlich der Rudolf-Clausius-Straße.	Die Deutsche Bahn AG lehnt betriebsfremde Nutzungen innerhalb ihrer auch langfristig weiterhin benötigten Gleistrassen ab.
5. Verzicht auf Einzelhandelsausweisung auf dem Eckgrundstück Karlsruher-/Kalk-Mülheimer Straße, stattdessen Gestaltung als begehbares Grün.	Auf diesem Grundstück ist – entsprechend der Untersuchung zum Einzelhandelskonzept Köln – die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers als Ausgleich für weggefallene Lebensmittelläden vorgesehen. Für diesen Lebensmittel-Vollversorger, der das Nahversorgungsangebot in Buchforst in zentraler Lage verbessern soll, wird eine ausreichende Grundstücks- und Ladenfläche benötigt, die im Geschäftsbestand nicht ausreichend befriedigt werden kann.
6. Realisierung von Maßnahmen zur Verhinderung von weiterem Durchgangsverkehr auf der Kalk-Mülheimer Straße, insbesondere durch Zugangs- und Abgangsverkehr zum neuen Drive-In Baumarkt in Kalk.	Eine Ab- und Zuleitung von lokalen Anlieger- und Gewerbeverkehren des neuen Drive-In Baumarktes über die Kalk-Mülheimer Straße ist nicht vorgesehen.
Schreiben Nr. 3 *Heipa-Boote/Pannenbäcker GmbH, Köln-Mülheim (29.10.08)* Darstellung privater und bundeseigener Flächen im Mülheimer Hafen als öffentliches Grün	Die Darstellung als öffentliche Grünfläche ist das Nutzungsziel für diese im Überschwemmungsbereich liegenden Hafenflächen. Die Bereiche sollen als öffentlich nutzbare Grünflächen hergerichtet werden (Rheinboulevard Mülheim-Süd). Die Darstellung im REK-Nord erfolgte in Abstimmung mit dem Wasser und Schifffahrtsamt des Bundes. Die ehem. Hafenflächen, die sich im Eigentum der Häfen

...

	und Güterverkehr Köln AG (HGK) befinden, sollen für die Grünnutzung von der Stadt Köln erworben werden.
Schreiben Nr. 4 *Incity Immobilien AG, Köln (31.10.08)* Forderung von Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück Deutz-Mülheimer Straße 183 (ehem. Lindgens-Druckfarben). Das Nutzungskonzept REK-Nord sieht hier Dienstleistung/Gewerbe sowie die Durchbindung eines Grünzuges vor.	Die Verwaltung hält an dem Ausschluss von Einzelhandel in diesem Bereich fest. Zur Sicherung der Planungsziele wurde zwischenzeitlich die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit dem Arbeitstitel 'Deutz-Mülheimer Straße in Köln-Mülheim' (Vorlagen-Nr. 4186/2008) von der Bezirksvertretung Mülheim und vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.11.2008 bzw. am 27.11.2008 einstimmig beschlossen.
Schreiben Nr. 5 *Frau M. Gehensel, Köln-Mülheim (01.11.2008)* Jeglicher noch zu bauender Wohnraum im Planungsgebiet sollte "unbedingt zu erschwinglicher Miete zu mieten oder sozial gefördert sein."	Verbindliche Aussagen und Festlegungen zur Miethöhe bzw. zur Finanzierung des Wohnungsneubaus können nicht über das Instrument der teilräumlichen Entwicklungsplanung erfolgen, da diese keine rechtlichen Bindungen für Private besitzt. Die detaillierte Festlegung über die Art des Wohnungsneubaus erfolgt erst im Rahmen der folgenden Einzelplanungen.
Schreiben Nr. 6 *Herr M. Weber, Köln-Deutz (03.11.2008)* Anregung insbesondere für den Bereich Euroforum-Nord zur kleinteiligen Parzellierung der Baufelder mit der Eignung für mehrgeschossige Stadt-/Einfamilienhäuser oder Baugruppen. Darüber hinaus stärkere Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten zum Erhalt einer lebendigen und gemischten Baustruktur. Vermeidung von Wohngebäuden in Zeilenform.	Das REK trifft im Nutzungskonzept nur Planungsaussagen zur Nutzungsart und zur mittleren Bebauungsdichte. Aussagen zur zukünftigen Parzellierung und städtebaulichen Ausgestaltung erfolgen in den aus dem REK zu entwickelnden Einzelplanungen (z.B. Bebauungsplan). Die Nutzungsmischung ist auch – soweit dieses auf Grund der vorhandenen Rahmenbedingungen möglich ist – ein wichtiges Planungsziel des REK-Nord und wurde insbesondere im Bereich Euroforum-Nord im Nutzungskonzept entsprechend berücksichtigt.

Schreiben Nr. 7 *O. Martin, Köln-Buchforst (03.11.2008)* Verkehrslärm der Deutschen Bahn im Bereich Buchforst, Forderung zur Errichtung einer Lärmschutzwand.	Die Errichtung von Lärmschutzanlagen entlang der seit Anfang des 20. Jahrhunderts bestehenden Bahnstrecken in Köln-Buchforst fällt allein in die Zuständigkeit der Deutschen Bahn AG. Diese innerstädtischen Bahnstecken sind aber im freiwilligen Bundesprogramm 'Lärmsanierung an Schienenstrecken' enthalten.
Schreiben Nr. 8 *Wasser- und Schifffahrtsamt Köln (04.11.2008)* Forderung der Darstellung der im Bundeseigentum befindlichen und für den Schifffahrtsbetrieb notwendigen Grundstücke als 'Öffentliche Einrichtung' anstelle 'Öffentlicher Grünanlage', u. a. an der Ostseite des östlichen Hafenbeckens und im Bereich der geplanten Feuerwehrzufahrt zur Gefahrgutanlegestelle im Bereich Leitdamm.	Das Wasser- und Schifffahrtsamt Köln (WSA) wurde bereits bei der Erstellung des REK-Nord umfänglich beteiligt und hatte seinerzeit einer Darstellung der in Rede stehenden bundeseigenen Flächen als 'Öffentliche Grünfläche' zugestimmt. In einem weiteren gemeinsamen Gespräch hat das WSA diese Zustimmung erneuert, wenn im Gegenzug im Textteil unter Kapitel 6.2.4 eine Ergänzung für diese Bereiche vorgenommen wird, dass diese Flächen vorrangig für Betriebszwecke des WSA freizuhalten sind.
Die geplante zweite Zufahrt zum Werftgelände kann nicht über bundeseigene Grundstücke erfolgen.	Die im REK-Nord unter Kapitel 6.2.4 angesprochene Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Sachsenbergstraße und private sowie städtische Grundstücke.

Anhang:
Kopien der Originalschreiben
(aus Datenschutzgründen wurden bei Einzel- bzw. Privatpersonen die Anschriften und Telefonnummern aus den Schreiben entfernt)

Schreiben 1

Martin Nußbaum D-51065 Köln

Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Mülheim
Herrn Norbert Fuchs
Wiener Platz 2a
51065 Köln

Köln; den 23. Oktober 20087

Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept – Teilraum Nord
Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrter Herr Fuchs,

als Anwohner in dem betroffenen Gebiet möchte ich auf folgenden Sachverhalt hinweisen:

In Ihrem Entwicklungskonzept stellen Sie den süd-westlichen Teil der Kieler Straße, zusammen mit der Eckernförder Straße und einer zusammenhängenden Bebauung entlang der Bertoldistraße mit der Nutzungsart Wohnen und einer mittleren Geschossflächenzahl von 1,5 dar.

Der derzeitige Zustand ist jedoch im westlichen Teil geprägt von der Siedlungsbebauung aus den 1920er Jahren mit EFH (2 ½ geschossig mit rd. 110 m² Wohnfläche) an der Kieler und Eckernförder Straße. Entlang der Bertoldistraße zieht sich von der freien Tankstelle auf der Ecke zur Kieler Straße eine Gastwirtschaft, ein Kfz-Handel mit Werkstatt und eine Fahrschule in eingeschossiger Bauweise bis nahe an den Bahndamm.

Die vorherrschende Geschossflächenzahl dürfte für diesen Bereich weit unter 1,0 liegen und ich stelle den Antrag, im Entwicklungskonzept dieser Tatsache auch hinsichtlich der Entwicklung dieses EFH-Siedlungscharakters Rechnung zu tragen. Es sollte ausgeschlossen werden, dass entlang der Bertoldistraße hohe Häuser entstehen, die die bestehenden EFH „umzingeln".

Mit freundlichen Grüßen

(Martin Nußbaum)

Schreiben 2

FRANZ-ALBERT KRÄMER

51065 Köln (Buchforst)

Bezirksbürgermeister des
Stadtbezirks Mülheim
Herrn Norbert Fuchs

Wiener Platz 2a

51065 Köln

51065 Köln, den 24.10.2008

Stellungnahme zum rrh. Entwicklungskonzept Deutz-Nord/Mlheim-Süd/Buchforst

Sehr geehrter Herr Bezirksbürgermeister,

Bemerkungen und Forderungen zum Planungsteil **Buchforst**:

- Die **Hubschrauberbetriebsstation** auf dem Kalkberg sollte nicht realisiert werden. Der Kalkberg ist für die Bevölkerung als Grünfläche auszuweisen und zu einem Naherholungsgebiet auszugestalten. Buchforst benötigt mehr Grün und nicht mehr Lärm. „Die derzeitige Unterbringung der Rettungshubschrauber am Flughafen Köln/Bonn gewährleistet den Schutz der Bevölkerung." Zitat aus der Presseinformation der Stadt Köln vom 22.10.2008 – 1199.

- Der Standort eines notwendigen **Jugendzentrums** für Buchforst in der Nähe des geplanten Altenheimes an der Abfahrt der Stadtautobahn in der Kopernikusstraße ist dort nicht richtig. Die Querelen der beiden Parteien sind jetzt schon vorprogrammiert. Hier ist zumindest die zurzeit durch eine private Stiftung gesponserte Suche von Jugendlichen selbst für einen Standort abzuwarten.

- Die **Straßenoption** zwischen dem Kalkberg und den DB Gleisen zur Karlsruher Straße hin sollte durch eine Planung für einen dort notwendigen Radweg ersetzt werden. Zusätzlicher, völlig deplazierter Kfz-Verkehr ist dort so vermeidbar.

- Im **Gleisdreieck** nördlich der ausgewiesenen Kleingärten sollten ebenfalls planerisch Kleingärten vorgesehen werden. Eine Zuwegung ist leicht herzustellen.

- Auf dem **Eckgrundstück Karlsruher-/Kalk-Mülheimer Straße** sollte kein Einzelhandel entstehen. Der neue Standort wird nur dem vorhandenen Nahversorgungsbereich in der Heidelberger- und Waldecker Straße schaden. Eine Hilfe für das Nahversorgungszentrum kann nur durch intensives Stadtteilmarketing des Vorhandenen erreicht werden. Stattdessen sollte

die Ecke mit dem kleinen Kalkberg als begehbares Grün für Buchforst hergerichtet werden. Die jetzige Nutzung kann ersatzlos entfallen.

- Am südlichen Rand des Plangebietes wird ein Drive-In Baumarkt erbaut. Der Zugangs- und Abgangsverkehr wird mit Sicherheit auch über die **Kalk-Mülheimer Straße** gegen Norden führen. Hier muss durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, dass die Kalk-Mülheimer Straße zur Durchgangsstraße mutiert.

Ich bitte Sie, die Anmerkungen und Forderungen bei den Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Franz-Albert Krämer

heipa boote
Pannenbäcker GmbH

Bootsbau – Reparaturen
Service – Winterlager
Überführungen
Slip-Anlage 50 t
im Hafen Köln-Mülheim
Drahtterminal
aufwalzen bis 8 mm
Edelstahltechnik

~~51105 Köln-Poll~~
~~Poller Holzweg 13~~
Telefon (0221) 8303363
Telefax (0221) 8304477
Auenweg 175
51063 Köln

Schreiben 3

Einschreiben/Rückschein
Bezirksbürgermeister des
Stadtbezirks Mülheim
Herrn
Norbert Fuchs
Wiener Platz 2a
51065 Köln

29. ~~O~~kt. 2008

Sehr geehrter Herr Fuchs,

auf den am 21.Okt. 2008 vorgestellter Entwicklungsplan
für den Hafen Köln Mülheim legen wir

Einspruch ein.

Begründung:
In der beiliegende Kopie ist die Skizierte Fläche als
Öffentliches Grün eingezeichnet worden.
Diese Flächen befinden sich in Privat- bzw. Eigentum
des WSA Köln.

Mit freundlichen Grüßen

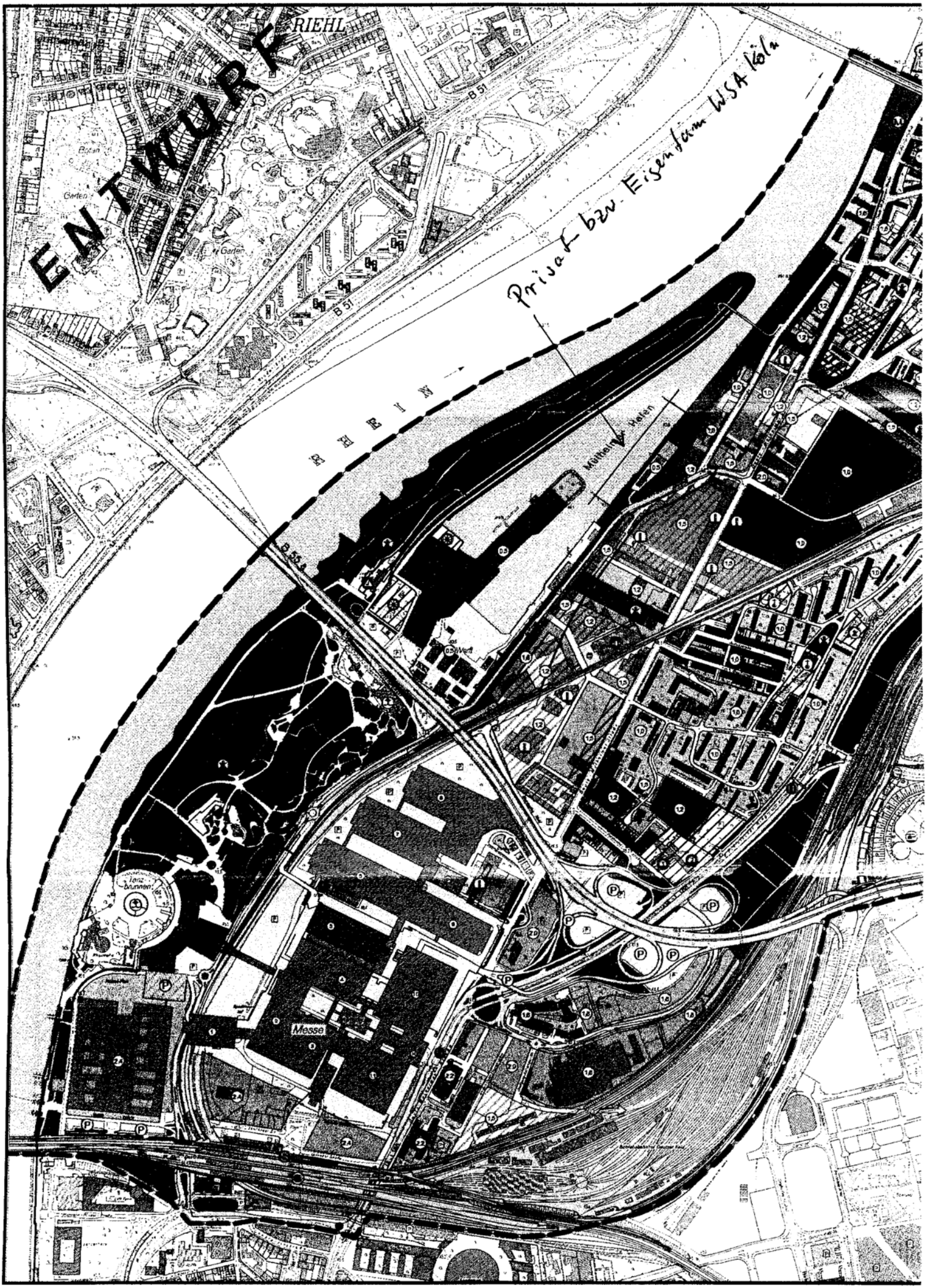
Heipa Boote
Pannenbäcker GmbH

Zahlbar netto Kasse nach Erhalt der Rechnung. Die Ware bleibt bis zur vollständigen Bezahlung unser Eigentum. Sämtliche Leistungen und Lieferung erfolgen auf Grund der Ihnen bekannten Geschäftsbedingungen. **Alle Preise verstehen sich ausschließlich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.**

Geschäftszeiten
Mo. - Do. 8.00 bis 17.00 Uhr
Freitag 8.00 bis 13.45 Uhr

Stadtsparkasse Köln
Kto.-Nr. 14352272
(BLZ 37050198)

Geschäftsführender Gesellschafter
Bert Pannenbäcker
Amtsgericht Köln HRB 35498


ENTWURF
RIEHL
B 51
Garten
Privat bzw. Eigentum WSA Köln
BERLIN
Mülheim
Hafen
Messe
Tanzbrunnen

Schreiben 4

INCITY IMMOBILIEN AG

INCITY IMMOBILIEN AG › MOZARTSTR. 1 › D-50674 KÖLN

Stadt Köln
Bezirksrathaus Mülheim
Bezirksbürgermeister
Herrn Norbert Fuchs
Wiener Platz 2a
51065 Köln

vorab per Telefax: (02 21) 22 19 93 48

Köln, 31. Oktober 2008

Wortmeldung zum Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept, Teilraum Nord, im Rahmen der Bürgerbeteiligung

Sehr geehrter Herr Fuchs,

wir möchten uns als Eigentümer des innerhalb des Planbereichs liegenden Grundstücks Deutz-Mülheimer Strasse 183 (ehemals Lindgen) im Rahmen der Bürgerbeteiligung bei der Erarbeitung des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzepts (REK) zu Wort melden und unsere Anregungen übermitteln.

Das REK formuliert als Planungserfordernis unter anderem die „Bewältigung des Strukturwandels" mit einer Rahmensetzung zur „Nutzungsmischung und Nutzungsverdichtung." Dabei werden in „II. Planungskonzept für den Teilraum Nord" in Abschnitt „1.2 Entwicklungsziele" unter anderem die „Stärkung des schwach ausgeprägten Nahbereichszentrums ‚Stegerwald-Siedlung'", die „Ansiedlung von bis zu 2.000 qm Einzelhandelsfläche an der Deutz-Mülheimer-Strasse sowie (die) Erweiterung des Nahbereichszentrums Buchforst durch Ergänzung von ca. 800 qm Verkaufsfläche auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück an der Karlsruher Straße/Ecke Kalk-Mülheimer Straße" angestrebt.

In Abschnitt 1.3.2 Mülheim-Süd wird hinsichtlich des Grundstücks Deutz-Mülheimer-Strasse 183 ausgeführt, dass der „50er Jahre Denkmalbau (...) einer nichtstörenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden (sollte)." Außerdem werden hinsichtlich des nördlichen Teilgrundstücks in Verbindung mit dem Nachbargrundstück Deutz-Mülheimer Straße 185 Wohnbebauung und die Einrichtung eines öffentlichen Grünzugs als Handlungsempfehlung ausgewiesen.

In der öffentlichen Bürgeranhörung am 24. Oktober 2008 wurde zusätzlich mündlich und unter Hinweis auf den „Pre-Test Stadtbezirk Mülheim" im Rahmen des Einzelhandelskonzepts Köln ausgeführt, dass hinsichtlich des Grundstücks Deutz-Mülheimer 183 keine Einzelhandelsnutzung stattfinden soll. Diese sehr strikte Vorab-Festlegung verwundert insofern, als dass im Pre-Test selbst ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass es sich bei der vorgelegten Untersuchung um keine Beschlussvorlage, sondern nur um

TELEFON +49 (0) 221 952757-0
TELEFAX +49 (0) 221 952757-57
E-MAIL INFO@INCITY.AG
INTERNET WWW.INCITY.AG

SPARKASSE KÖLNBONN
BLZ 370 501 98
KONTO 190 050 9728

AMTSGERICHT KÖLN
HRB 56773
ST. 215/5908/0385
UST-IDNR. DE814676011

VORSTAND
ANDRÉ PETO
KLAUS PROKOP

AUFSICHTSRAT
STEFAN EISHOLD
NILS ERICHSEN
WILFRIED WIDMANN

NEUE RÄUME SCHAFFEN

„Handlungsempfehlungen" handelt, die den „politischen Entscheidungsträgern zur Kenntnis gegeben" werden.

Wir erheben hiermit Einspruch gegen die mündlich geäußerte Festlegung, derzufolge auf dem benannten Grundstück keine Einzelhandelsnutzung stattfinden soll.

Begründung

Die Festlegung gegen eine Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück ist weder aus dem Entwicklungskonzept noch aus dem „Pre-Test" herzuleiten. Es handelt sich um eine willkürliche Festlegung im Sinne einer Bewahrung des Ist-Zustandes und ist in keiner Weise geeignet, den im Entwicklungskonzept vorgesehenen Strukturwandel zu befördern und mit dem angestrebten, positiven Imagewandel zu verbinden. Im Gegenteil, eine solche Festlegung be- bzw. verhindert eine zügige Verbesserung des gesamten Umfelds und führt eher zu einer Verschlechterung als zu einer Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten des im Strukturwandel befindlichen Bereichs.

Diese Feststellungen möchten wir durch die nachfolgenden Ausführungen erläutern:

Bedarf im Bereich Mülheim Süd (Bereich Rhein/Mülheimer Brücke/Bergischer Ring/Danzierstrasse

Jede Festlegung im Rahmen eines auf die Zukunft gerichteten Entwicklungskonzepts muss sich daran messen lassen, ob die Gegenwart richtig aufgenommen und interpretiert und ob die künftige Entwicklung im Interesse der Menschen gestaltet wird. In diesem Sinne ist festzuhalten, dass der Ist-Zustand hinsichtlich des Einzelhandelsangebots für den konkreten Bereich Mülheim-Süd in den der Öffentlichkeit zur Verfügung stehenden Unterlagen keinerlei Rolle gespielt hat. Hätte man sich mit der Problematik in dem oben genannten Bereich befasst, wäre aufgefallen, dass hinsichtlich des Ist-Zustandes ein deutliches Versorgungsmanko besteht. Zur faktischen Nahbereichs-Nichtversorgung der seit langem bestehenden Wohnareale des Quartiers kommen in jüngster Zeit einerseits die Standorte Andrae-Gelände und Rheinkai mit über 320 Wohnungen sowie andererseits die vorgesehenen, weiteren Arrondierungen der Wohnbereiche in Richtung Süden hinzu. Trotz dieser deutlichen, bereits gegebenen bzw. abzusehenden Bevölkerungszuwächse ist in den „Planungs- und Handlungsempfehlungen" des Entwicklungskonzepts keine einzige Aussage hinsichtlich der Nahversorgung dieses Bevölkerungsteils zu finden. Die im Rahmen des Pre-Test angegebene Karte weist innerhalb des hier betrachteten Bereichs Rhein/Mülheimer Brücke/Bergischer Ring/Danzierstrasse keine Nahversorgungsmöglichkeit für die dort wohnenden Bürger auf. Bei (nichtrepresentativer) Befragung einiger Anwohner im Veedel wird die fehlende Nahversorgung durchaus beklagt, zudem ein ehemaliger Edeka an der Danzierstrasse zwischenzeitlich nicht mehr existiert. Aus diesem Grund leitet sich hier durchaus eine Bedarfssituation für eine Nahversorgung ab.

Entwicklungsidee Rheinboulevard

Die Entwicklung des Rheinboulevards entlang der Hafenstraße benötigt die Mitwirkung der anliegenden Grundstückseigentümer. Die öffentliche Hand kann zur Beförderung der Idee Anstöße in Form der Gestaltung des öffentlichen Raums geben; die wesentliche Gestaltung und Attraktivität eines solchen Boulevards muß aber hauptsächlich von den anliegenden, privaten Grundstückseigentümern mitgetragen und befördert werden. Hochwertige und nachhaltige, bauliche und gestalterische Maßnahmen auf diesen Grundstücken können von privater Seite aber nur eingebracht werden, wenn die möglichen Nutzungen auf diesen Grundstücken eine solche Mitwirkung auch zulassen. Eine nur geringwertige Grundstücksnutzung mit minimaler Wertschöpfung (das Entwicklungskonzept spricht in anderem Zusammenhang selbst von „Mindernutzung") wird eine solche Mitwirkung der Grundstückseigentümer nicht ermöglichen. Aus diesem Grund sollte in angemessenem Rahmen durchaus in Betracht gezogen werden, auf welche Weise die anliegenden Grundstücke bestmöglich in die Entwicklung des Rheinboulevards einbezogen werden können. Eine solche Herangehensweise ist sehr eng mit der möglichen Wertschöpfung und Nutzung der Grundstücke verbunden. Die Festlegung eines Sanierungsgebiets allein wird diese Frage nicht lösen können.

Aufenthaltsqualität im Außenbereich – Gestaltung der Außenanlage und der Grünbereiche

Die generelle Beförderung des Strukturwandels in Verbindung mit einer Aufwertung des Umfelds für die Bewohner von Mülheim-Süd wird neben der Verbesserung der Nutzungsstrukturen für die Einwohner und der Bausubstanz wesentlich von der Aufenthaltsqualität im Freien sowohl bei den öffentlichen als auch bei den privaten Räumen geprägt. Eine anspruchsvolle Gestaltung dieser Räume – im konkreten Fall einerseits in Richtung Hafen, andererseits in Richtung Deutz-Mülheimer Straße sowie im Sinne des angestrebten Grünzugs in Ost-West-Richtung – wird nur gelingen, wenn die umgebenden Nutzungen der Gebäude sowohl von der Nutzungsart als auch von der damit verbundenen Wertschöpfung der Grundstücke selbst einen angemessenen Beitrag liefern können. Eine einfache (nichtstörende) Gewerbenutzung mit geringer Wertschöpfung wird nicht in der Lage sein, eine hochwertige Gestaltung und Unterhaltung der Außenanlagen und Freiflächen sicherzustellen. In diesem Sinne stellt die sehr einseitige Festlegung im REK ein Entwicklungshindernis für eine sinnvolle Neuordnung der durch den Strukturwandel derzeit ungenutzten Flächen dar und entspricht nicht den individuellen Erfordernissen bei der langfristigen Sicherung eines denkmalgeschützten Gebäudes.

Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes auf der Deutz-Mülheimer Straße 183 in seiner bestehenden Struktur

Das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude besitzt zwei Geschosse zuzüglich Keller, hat Ausmasse von ca. 40 x 45 m und wurde bis 2007 überwiegend als Produktionsgebäude genutzt. Das Dach des Gebäudes ist als sogenanntes Sheddach ausgebildet, was im Obergeschoss die Belichtung von Arbeitsplätzen nicht nur in Fensterbereichen, sondern auch in der Gebäudemitte zulässt. In diesem Bereich ist eine Nutzung in der im REK

vorgesehenen Form von nichtstörendem Gewerbe, Arbeitsplätzen von Kreativen u.ä. gut möglich und wird von uns auch angestrebt.

Im Erdgeschoss ist diese Situation nicht gegeben, wodurch die Einrichtung von Arbeitsplätzen außerhalb der unmittelbaren Fensterbereiche kaum möglich ist. Der Großteil des Gebäudes muss im Erdgeschoss zwingend mit Kunstlicht versorgt werden, was entsprechende Nutzungseinschränkungen mit sich bringt und die Einrichtung permanenter Arbeitsplätze praktisch ausschliesst (Arbeitsstättenverordnung mit den entsprechenden Belichtungsanforderungen). Die Festlegung im Entwicklungskonzept, wonach nur „nichtstörendes" Gewerbe und – nach der mündlichen Ergänzung – keine Einzelhandelsnutzung zugelassen werden soll, bedeutet damit für dieses Gebäude (und natürlich auch für die Gestaltung der Außenanlagen), dass fast jede sinnvolle Nutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen wird. Die gesamte, künftige Grundstücksnutzung ist damit gefährdet, was entsprechend negative Auswirkungen bei der Gestaltung der Außenanlagen sowohl in Richtung Hafenstrasse als auch in Richtung Deutz-Mülheimer Strasse haben wird.

<u>Pre-Test Stadtbezirk Mülheim</u>

Der Pre-Test Mülheim ist in der bestehenden Form nicht geeignet, Festlegungen im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes in Mülheim-Süd vorzubereiten oder zu begründen. Warum? Der Pre-Test bietet keine einzige Aussage zu dem betroffenen Gebiet zwischen Rhein, Mülheimer Brücke, Bergischem Ring und Danzierstrasse. Dieser von dem betroffenen Grundstück als hauptsächliches Einzugsgebiet zu betrachtende Bereich spielt in dem Pre-Test keinerlei Rolle, sondern wird unter dem Aspekt „Bezirkszentrum Mülheim" subsumiert, der sich fast ausschliesslich mit dem Bereich Buchheimer Straße, Wiener Platz und Frankfurter Straße befasst. Dieser Bereich besitzt als Bezirkszentrum mit seinem stärker aperiodisch geprägten Angebot aber eine andere Funktion als ein Nahbereichszentrum bzw. Quartierzentrum. Im Text des Pre-Test gibt es lediglich einige Aussagen zum Bereich Stegerwald und Buchforst, die für den hier betrachteten Bereich keine Relevanz besitzen.

Der Pre-Test unterscheidet entsprechend der bereits früher eingeführten Terminologie zwischen den Kategorien Bezirkszentrum, Mittelbereichszentrum und Nahbereichszentrum, wobei in einer Ergänzung der Begriff Nahbereichszentrum in Form eines Vorschlags noch in die Kategorien Quartierszentrum und Stadtteilzentrum aufgespalten wird (s.o.). Selbst in dieser Darstellung kommt in der Kategorie Nahbereichszentrum der benannte Bereich überhaupt nicht vor, sondern wird räumlich unter dem Begriff „Mülheim-Süd (Stegerwald)" zusammengefasst. In der Untersuchung wird übergangen, dass die Situation der Nahversorgung in bzw. an der Stegerwald-Siedlung mit dem oben angegebenen Bereich nichts zu tun hat.

Der Pre-Test postuliert in seiner Einführung unter anderem, dass „die Nahversorgung insbesondere auch für nicht motorisierte Kölnerinnen und Kölner zu bewahren (ist)". Dies beinhaltet auch die Versorgung „in zumutbarer Entfernung", wobei in der Untersuchung nicht ausgeführt wird, was unter „zumutbarer Entfernung" zu verstehen ist. Derzeit befinden sich fast alle Einkaufsmöglichkeiten des angrenzenden Bezirkszentrums Mülheim

auf der nördlichen Seite der Mülheimer Brücke, was für die südlich der Mülheimer Brücke ansässigen Bewohner hinsichtlich Entfernung (und Höhenunterschied) keine gute Lösung darstellt. Der im REK im Bereich des Euro-Forums Nord vorgesehene Einzelhandel dürfte in einigen Jahren hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit auch keine Alternative sein, da die mittlere Entfernung ca. 1,5 km betragen wird.

In den sonstigen Aussagen des Pre-Test wird desweiteren eine „Bevorzugung der Innenentwicklung durch Baulückenschliessungen (und die) Nutzung von Gewerbebrachen" angestrebt. Genau diese Situation ist bei dem Grundstück Deutz-Mülheimer Strasse 183 gegeben. Mehr noch: Bei einer zumindest teilweisen Nutzung des bestehenden Gebäudes für den Einzelhandel würde keine „nicht-integrierte" Lage genutzt, sondern es würde eine sich bereits in einem angemessenen Umfeld befindliche Lage zu der sich ohnehin anbietenden Nutzung geführt, was eine städtebauliche Aufwertung mit sich brächte. An dieser Stelle käme es wegen der Nutzung des vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäudes außerdem nicht zu den sonst vielfach zu beobachtenden baulichen Standardlösungen, sondern es würde auch im Zusammenhang mit den Anforderungen des Denkmalschutzes eine individuelle, bauliche Gestaltung gesucht, die einen deutlichen Fortschritt und vielleicht eine Initialzündung bei der praktischen Gestaltung des Rheinboulevards bedeuten könnte.

Untersuchungsdesign Pre-Test

Generell ist die Herangehensweise bei dieser Untersuchung zu hinterfragen. In der Einführung wird die Zielsetzung formuliert, auch mit Hilfe eines Einzelhandelskonzepts ein „vielseitiges und leistungsfähiges Netz ... (zur) Versorgung der Kölnerinnen und Kölner mit Waren des täglichen Bedarfs (sicherzustellen und damit) einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität Kölns und seiner Veedel als Wohnort (zu leisten)". Tatsächlich wird aber fast ausschliesslich der Untersuchungsansatz verfolgt, die bestehenden Zentren zu sichern und hierzu die Auffassungen der vorhandenen Händler in die Untersuchung einfliessen zu lassen (Einbeziehung der Umsätze, Befragung der Händler u.ä.).

Es ist aber an keiner Stelle ein Untersuchungsansatz auszumachen, in dem nach den Bedürfnissen der in den einzelnen Bereichen ansässigen Bewohner gefragt wird. Halten die Bewohner die angebotenen Einkaufsmöglichkeiten für angemessen? Entspricht das Angebot in Qualität und Quantität den Erwartungen? Sind die für den Einkauf erforderlichen Wege angemessen (insbesondere unter dem Aspekt fußläufiger Erreichbarkeit für Waren des täglichen Bedarfs)? Ein solcher Ansatz würde der gesamten Untersuchung – die letztlich Vorschläge für einen längeren Zeitraum erarbeiten soll – eine breiter abgestützte Basis geben und die Bedürfnisse der Bewohner weit besser abbilden. Aus diesem Grund dürfte eine Reihe der getroffenen Aussagen – so auch die zur Einzelhandelsnutzung des Grundstücks Deutz-Mülheimer Strasse 183 – einer Bewertung durch die betroffenen Anwohner nicht standhalten.

INCITY
IMMOBILIEN AG

Zusammenfassung

Die oben dargestellten Punkte zeigen auf, dass der Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück Deutz-Mülheimer Strasse 183 keine sachgerechte Begründung besitzt. Es sprechen aber fast alle Umstände für eine Einzelhandelsnutzung auf diesem Grundstück. Beispielhaft seien die wichtigsten Argumente kurz zusammengefasst:

- Es existiert kein nennenswertes Einzelhandelsangebot im gesamten Bereich Rhein/Mülheimer Brücke/Bergischer Ring/Danzierstrasse. Es besteht daher eine Bedarfssituation.

- Die Beförderung des Strukturwandels durch Umnutzung des bestehenden, denkmalgeschützten Industriegebäudes in eine teilweise Einzelhandelsnutzung (Erdgeschoss) und damit die langfristige Sicherung des bestehenden Kulturguts ergibt eine ideelle Komponente zugunsten einer solchen Lösung.

- Da nahezu keine alternative Nutzungsmöglichkeit für die Einrichtung von zukunftsweisenden Arbeitsplätzen beim überwiegenden Teil des Erdgeschosses wegen der zu großen Gebäudetiefe und der damit einhergehenden fehlenden, natürlichen Belichtungsmöglichkeiten des Gebäudes besteht, ergibt sich daraus eine Arbeitsplatz- und Arbeitsschutzkomponente gegen eine sonstige, gewerbliche Nutzung und für eine Einzelhandelsnutzung.

- Als möglicher Impulsgeber für eine ansprechende und langfristig angelegte Gestaltung der Außenanlagen mit einem Grünanteil entsprechend dem Rechtsrheinischen Entwicklungskonzept besteht darüber hinaus eine städtebauliche Komponente auch für die Entwicklung der Umgebung.

- Nicht zuletzt könnte die zügige Neunutzung des Objektes eine Initialzündung bei der Anlage des Rheinboulevards in diesem Bereich auslösen, indem die Aufwertung des derzeit brachliegenden Umfelds vorangebracht wird und damit eine generelle Verbesserung des Freizeitumfelds vorankommt.

Wir würden uns freuen, wenn Sie die hier dargestellten Überlegungen bei der weiteren Bearbeitung des Rechtsrheinischen Entwicklungskonzepts einbeziehen und berücksichtigen könnten. Wir stehen Ihnen für weitere Konsultationen in dieser Frage gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

InCity Immobilien AG

André Peto

Marlies Gehensel

Schreiben 5

An Bezirksbürgermeister Stadtteil Köln-Mülheim

Herrn Norbert Fuchs

Wiener Platz 2a

51065 Köln

01.11.08

Betreff

Schriftliche Stellungnahme zur Planung „Rheinisches Entwicklungskonzept-Teilraum Nord"

Sehr geehrter Herr Fuchs,

in Ihrer Eigenschaft als Vertreter der Bürger des Stadtteiles Mülheim möchte ich sie dazu auffordern – **OHNE EINSCHRÄNKUNG** - folgendes Planungskriterium für die zukünftige Realisierung des sog. „Teilraums Nord" also Deutz Nord/Mülheim Süd und Buchforst

zu realisieren:

Jeglicher noch zu bauender Wohnraum in oben genannter Region sollte unbedingt zur erschwinglichen Miete zu mieten sein oder sozial gefördert sein.

Bisher sind **direkt am Rhein**, sowohl an der Mülheimer Brücke als auch am Böckinggelände Eigentumswohnungen realisiert worden und dies ohne den Mülheimer Bürgern die Gelegenheit gegeben zu haben dazu Stellung zu nehmen oder eben erschwinglichen Wohnraum direkt am Rhein zu mieten.

Das bedeutet jetzt schon:

Die besten Wohngegenden (von der Lage her) sind wiedermal an besser Verdienende und Reiche Leute vergeben worden.

Das ist also bisher UNGERECHT gelaufen und nicht im Sinne einer Demokratie, denn der größte Teil des Volkes (hier vor allem die Mülheimer Bevölkerung) ist nicht so reich , dass er sich Eigentum erwerben kann.

In diesem Sinne schreibe ich oben auch, dass Sie von jetzt an OHNE EINSCHRÄNKUNG Mietwohnungen realisieren sollen, denn Eigentum gibt es bereits zu viel oder genug.

Wollen Sie die alt eingesessene Bevölkerung von den besten Plätzen in Mülheim verdrängen und statt dessen Zugereiste (z:B. Medienschaffende) hier ansiedeln?

Das ist nicht Ihre Aufgabe; Eine Völkerwanderung zu initiieren, - sondern Sie sollen ihren Auftrag den Ihnen übrigens der Wähler erteilt, nämlich für die Bevölkerung im Stadtteil zu sorgen, erfüllen.

In diesem Sinne erinnere ich Sie hiermit eindringlich daran Ihren Auftrag zu erfüllen.

Mit besten Grüßen

Eine Mülheimer Bürgerin

M. Gehensel

Marlies Gehensel

Schreiben 6

Herr Norbert Fuchs
Bezirksbürgermeister Mühlheim
Wiener Platz 2a

51065 Köln

Köln, den 03.11.2008

Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept

Sehr geehrter Herr Fuchs,

hiermit möchte ich meine Anregungen zu dem oben genannten Entwicklungskonzept bei Ihnen einreichen, speziell zum Euroforum Nord. In der vorgelegten Planung werden an der Deutz-Mühlheimerstrasse im Bereich zwischen Kunstwerk/Gebäude 9 sowie dem „Rundbau" und der Bahntrasse Wohngebäude in Zeilenform vorgesehen. Darunter stelle ich mir die typischen mehrgeschossigen Wohnzeilenbauten vor, die in letzter Zeit überall in Köln gebaut wurden. Meine Anregung lautet: warum sollte man an diesem spannenden Ort nicht mehr Mut wagen und Baufelder mit kleinen Parzellierungen planen, die für mehrgeschossige Stadt-Einfamilienhäuser oder Baugruppen geeignet sind (Vorbild: französisches Viertel in Tübingen) und Wohnen und Arbeiten miteinander verknüpfen. Das vorhandene, von der Bebauung inhomogene Umfeld eignet sich meiner Meinung nach perfekt für eine lebendige und gemischte Baustruktur. Weiterhin könnten entsprechende Baugrundstücke bzw. Bebauungen einen starken Magnet für das Viertel darstellen, da die oben beschriebenen Wohnformen, die entsprechende Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung bieten, gerade von jungen Familien, die in der Stadt wohnen möchten, dringend gesucht werden.

Zu Ihrer Planung möchte ich aber auch noch ein großes Lob aussprechen, es freut mich sehr, dass die historischen Hallen und Gebäude zu einem großen Teil erhalten und weitergenutzt werden sollen. Es bleibt zu hoffen, dass die Altbauten in Zukunft nicht nur als nette Kulisse dienen, sondern das der besondere Charakter der Gegend sich weiter entwickeln und entfalten kann.

Es würde mich sehr freuen, wenn meine Anregung Ihr Interesse wecken könnte,

mit vielen freundlichen Grüßen,

Matthias Weber 50679 Köln

Schreiben 7

Köln, den 03.11.08

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 21.10.2008 war ich auf der Veranstaltung „Technische Entwicklungskonzept" und anschließend habe ich mit Herrn Claus noch gesprochen. Nach diesem Gespräch, habe ich mehrere Telefonate mit Fr. Müller (Amtsleiterin „Stadtplanungsamt" und anschließend mit der DB-Netz gesprochen.
Jeder dieser Partner war sehr hilfsbereit aber konnte mir leider nicht weiter helfen.

Daher bekommen sie von mir meine schriftliche Stellungnahme zur Planung Buchforst - Verkehrsbänder von der Deutschen Bahn!
Es wäre für Buchforst ganz wichtig, dass die Eisenbahnstrecke eine Schallschutzwand bekäme. Der Lärm ist Nachts nicht mehr auszuhalten.
Das Wohnumfeld kann sich nur verbessern, wenn sich der Lärm an Grenzen (Magnet) hält. (Eisenbahn, Stadtautobahn, Flugzeuge und dann vielleicht noch die Hubschrauber Landeplatz)
Bei der Bahn zählt leider nur die Art der Züge und die Häufigkeit aber nicht der dB-Wert.
Ich wäre auch bereit, wenn Claus für mich eine Messung von 1-2 Wochen zur Verfügung zu stellen. Nun hoffe ich, dass meine Stellungnahme „Gehör" findet

und bereits mich über eine positive
Nachricht von Ihnen freuen.
Sollten Sie noch Fragen zu diesem
Brief haben, bin ich gern telefonisch
bereit, Auskunft zu geben. (Handy Nr.

Mit freundlichen Grüßen

O. Mantz

Schreiben 8

Stadt Köln
Der Bezirksvorsteher
Eing. 04. NOV. 2008
Stadtbezirk 9, Mülheim

WSV.de
Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Wasser- und Schifffahrtsamt Köln
An der Münze 8 · 50668 Köln

vorab per Fax

Stadt Köln
Bezirksbürgermeister Hr. Fuchs
Wiener Platz 2a

51065 Köln

Wasser- und Schifffahrtsamt Köln
An der Münze 8
50668 Köln

Mein Zeichen
3-263.6/1 II

4. November 2008

Silke Günzel
Telefon +49 221 97350 330

Zentrale +49 221 973500
Telefax +49 221 97350 222
wsa-koeln@wsv.bund.de
www.wsa-koeln.wsv.de

Betreff: Rechtsrheinisches Entwicklungskonzept – Stadt Köln / Teilraum Nord

Hier: Stellungsnahme WSA Köln – Mülheimer Hafen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihren Entwurf des Rechtsrheinisches Entwicklungskonzeptes möchte ich folgende Stellungnahme zu meinen Belangen im Bereich des Mülheimer Hafens abgeben:

Die unter Kapitel 6.2.4 angesprochene Zufahrt über die Sachsenbergstraße kann auf Liegenschaften der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung derzeit nicht erfolgen, da einige Flächen längerfristig verpachtet sind.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass unsere Liegenschaften am Mülheimer Hafen betrieblich durch das Wasser- und Schifffahrtsamt genutzt werden und somit auch der Betriebsanlagenverordnung unterliegen, in der die Benutzung durch Dritte geregelt ist. Gerade an am östlichen Ufer sollte ein Streifen von 15 m als öffentliche Einrichtung in dem Plan dargestellt werden. Auf die Darstellung am westlichen Ufer im Bereich Leitdamm habe ich schon in einem Schreiben vom

30.03.2007 hingewiesen. Die rot schraffierte Fläche entlang der Böschung sollte ausgeweitet werden und den Bereich der Dammkrone (vorhandener Weg) mit einbeziehen.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Günzel