

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Gaedestraße" Köln-Marienburg

- Veranstaltungsort: Deutscher Städtetag, Lindenallee 13-17,
Erdgeschoss, Sitzungssaal 1, 50968 Köln
- Termin: 09.12.2008
- Beginn: ca. 19:10 Uhr
- Ende: ca. 20:10 Uhr
- Besucher: ca. 20 Bürgerinnen und Bürger
- Teilnehmer/Teilnehmerin: Vorsitzende:
Frau Roß-Belkner, Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes
Rodenkirchen
- Verwaltung:
Herr Streitberger, Beigeordneter der Stadt Köln (Dezernat VI -
Stadtentwicklung, Planen und Bauen)
Herr von Wolff, stellv. Leiter des Stadtplanungsamtes
- Planer/Bauherr:
Frau Müller, PE Reiterstaffel GmbH & Co. KG, Investor
Herr Banz, PE Reiterstaffel GmbH & Co. KG, Investor
Herr Gerlach, pbs Architekten, Aachen
- Niederschrift:
Frau Schreiber, VSU GmbH, Planungsbüro
Frau Becker, Bauwens Development

Frau Roß-Belkner begrüßt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung „Gaedestraße“ 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 23.12.2008 hin. Sie verweist weiterhin darauf, dass die Veranstaltung auf Tonband aufgezeichnet wird. Frau Roß-Belkner berichtet, dass auf dem derzeitigen Gelände des Polizeipräsidiums, Gaedestraße/ Bonner Straße/ Sinziger Straße nach Aufgabe des Standortes durch die Polizei Ende 2009 ein Wohnprojekt realisiert werden soll. Der Entwurf wurde in einem Wettbewerbsverfahren ermittelt, das das Architekturbüro pbs aus Aachen gewonnen hat.

Herr Streitberger erläutert kurz den Ablauf der heutigen Veranstaltung. Herr Gerlach wird den städtebaulichen Entwurf vorstellen. Danach wird um Wortmeldung gebeten, wobei das Ausfüllen der Wortmeldezettel nochmals erläutert wird.

Herr Gerlach stellt den städtebaulichen Entwurf mittels PowerPoint Präsentation vor.

Er weist auf die planerisch gelöste Lärmschutzproblematik an der Gaedestraße, wo die zukünftige Wohnbebauung an einen bestehenden Gewerbebetrieb grenzt, und an der Bonner Straße, welche als Haupteinfahrt in die Stadt führt, hin. Die Geschossigkeit der Bebauung nimmt von Norden nach Süden von sieben auf vier Geschosse ab. Am zentralen Platz wird dieses System mit sechsgeschossigen Solitärgebäuden gelockert. Diese Gebäude stellen für den Platz bauliche Akzente dar, welche den Platz fassen und gliedern sollen. Zudem definieren diese Gebäude für die Wohnwege einen klaren Endpunkt der Wegeachse. Im Zusammenhang mit dem zentralen Platz, der die Anbindung der Bonner Straße zum westlichen Grünzug herstellt, erläutert Herr Gerlach die Absicht, einen teilweisen Erhalt des Baumbestandes zu erreichen, um für das neue Gebiet die Qualität durch gewachsene Baumstrukturen zu steigern.

Die Integration der an der Sinziger Straße bestehenden Wohngebäude und die mögliche Erweiterung des Entwurfes auf das Gelände des derzeitigen Rechenzentrums werden erläutert.

Das Plangebiet selbst soll als autofreie Siedlung realisiert werden und alle PKW-Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. Die Zufahrten befinden sich in den direkten Randbereichen der Gaedestraße und Sinziger Straße. Für die an der Bonner Straße geplanten Gebäude ist eine Mischnutzung vorgesehen. Im Erdgeschoss könnten beispielsweise ein Restaurant oder Cafe, sowie ein Versorger untergebracht werden.

Insgesamt sollen in dem Plangebiet ca. 500 - 550 Wohneinheiten für ca. 2000 Einwohner geschaffen werden. Die gesamte Planung soll in Bauabschnitten realisiert werden.

Herr Gerlach stellt beispielhafte Lärmschutz-Grundrisse für die Gaedestraße vor. Die Aufenthaltsräume werden hier nur zur lärmabgewandten Seite, nach Süden orientiert. Nebenräume, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind, werden zur lärmintensiven Seite hin angeordnet.

Herr von Wolff gibt eine detaillierte Erläuterung zu der Lärm-Thematik bezüglich des Nebeneinanders zwischen Wohnen und Gewerbe. Er weist darauf hin, dass die im nördlichen Plangebiet ansässige Firma Oerlikon als Arbeitgeber einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt Köln darstellt und die Standortsicherung daher Ziel der Planung ist. Da der Bauherr bekannt ist und gezielte Lösungsvorschläge (z.B. in Form der Lärmschutz-Grundrisse) erarbeitet wurden, wird die Lärm-Problematik als lösbar erachtet.

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

1. **Frau NN** befürchtet aufgrund der vier- bis siebengeschossige Bebauung des vorgestellten Entwurfes eine Gettobildung und möchte wissen, für welches Klientel der Investor die Siedlung plant. Die Mittelschicht habe kein Interesse am Wohnen in „Hochhäusern“, weshalb Frau Wiesner einen hohen Ausländeranteil erwartet.

Herr Streitberger weist zunächst darauf hin, dass bei der bis zu siebengeschossigen Bebauung laut Definition der BauO NRW nicht von Hochhäusern zu sprechen ist. Zudem hält er die Bezeichnung als „Getto“ für falsch, da ein Getto eine in sich abgeschlossene Bebauung darstellt, was bei dem vorliegenden Entwurf gerade nicht der Fall ist. Der Entwurf bindet das Gebiet in die Umgebung ein und schafft z.B. durch den Wasserlauf entlang des zentralen Platzes eine einladende Geste. Zudem werden durch die Zonierung der Baustruktur beispielbare Räume geschaffen. Herr Streitberger unterstreicht, dass es sich bei dem Entwurf um eine städtische Siedlung handelt, die eine dementsprechende Dichte aufweist.

2. **Frau NN** befürchtet, dass die Gewinnoptimierung des Investors bei der Realisierung im Vordergrund steht.

Herr Streitberger weist darauf hin, dass die Stadt Köln die Planungshoheit hat und daher diejenige ist, die am Ende entscheidet, und nicht der Investor. Um dem Gebiet eine Qualität zu geben, wird aus Lärmschutzgründen eine Geschossigkeit von sieben an der Gaedestraße in Kauf genommen. Die Geschossigkeit von vier – sechs im übrigen Plangebiet entspricht einer normalen städtischen Geschossigkeit. In Hinblick auf das zu erwartende Klientel, räumt Herr Streitberger ein, dass auch geförderter Wohnungsbau (ca. 25%) in dem Plangebiet untergebracht werden soll, wobei mit dem Investor noch geklärt werden muss, wo und in welchem Umfang das sein wird. Die restlichen Wohnungen sind freifinanzierter Wohnungsbau.

3. **Frau NN** befürchtet mit Blick auf die beiden bestehenden Wohngebäude an der Sinziger Straße, deren Außenanlage im Entwurfsplan grün dargestellt sind, in Wirklichkeit jedoch asphaltiert sind, dass die im gesamten Entwurf grün dargestellten Außenanlagen, am Ende aus Kostengründen nicht realisiert werden, sondern z.B. als PKW-Stellplätze genutzt werden.

Herr von Wolff teil mit, dass die im Plan dargestellten Grünflächen, ausgenommen der genannten Bestandsgebäude an der Sinziger Straße, realisiert werden, da diese Flächen die mit Grünstruktur überdeckten Tiefgaragen darstellen.

4. **Frau NN** fragt nach der Höhe des geplanten Mietspiegels.

Frau Müller geht von einem gemischten Mietspiegel aus.

5. **Frau NN** möchte wissen, wie der zusätzliche Verkehr auf die Bonner Straße abfließen soll, wenn die Bonner Straße durch die Realisierung der Stadtbahntrasse nur noch einspurig ist.

Herr Streitberger bestätigt, dass die Verkehrssituation auf der Bonner Straße geklärt werden muss, versichert jedoch, dass die Bonner Straße mit der Realisierung des 3. Ausbaustufe der Stadtbahntrasse weiterhin vierspurig, also zwei Spuren für jede Fahrtrichtung haben wird. Es wird grundsätzlich mit einer Verringerung des motorisierten Individualverkehrs gerechnet. Klar ist aber auch, dass das Verkehrsaufkommen auf der Gaedestraße und Sinziger Straße durch die geplante Siedlung steigen wird. Durch die direkte Anbindung des Gebietes an das ÖPNV-Netz wird dies jedoch als nicht problematisch an-

gesehen. Die Maßnahmen zur Regelung der Knotenpunkte Gaedestraße/ Bonner Straße bzw. Sinziger Straße/Bonner Straße müssen noch anhand des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ermittelt werden. Mit der Einrichtung einer Lichtsignalanlage wird jedoch gerechnet.

6. **Frau NN** bemängelt, dass der LKW-Verkehr zum Großmarkt bis zu dessen Schließung, also bis 2020, auf der Bonner Straße bleibt.

Herr Streitberger verweist darauf, dass im Rahmen der Gesamtverkehrsplanung eine Verlegung des LKW-Verkehrs bereits vor 2020 geplant ist.

7. **Herr NN** fragt nach, wie viel m² Wohnfläche insgesamt realisiert werden sollen.

Herr Gerlach geht von ca. 40.000m² aus.

8. **Frau NN** kritisiert, dass Ihr vor zwei Jahren beim Kauf ihrer Eigentumswohnung in der Sinziger Straße (ehemaliges Polizeiwohnheim) ein „Wohnpark Marienburg“ angepriesen wurde, der im Plangebiet entstehen sollte. Laut Aussage des Verkäufers sollten zweigeschossigen Stadthäusern eine hohe Qualität für das Viertel schaffen. Sie sieht ihr Eigentum durch das jetzt geplante Projekt als gemindert an.

Herr Streitberger hat von einem Projekt namens „Wohnpark Marienburg“ noch nie etwas gehört und möchte nicht ausschließen, dass der Verkäufer dieses vor zwei Jahren nur aus verkaufsfördernden Gründen in Aussicht gestellt haben könnte. Die Absicht, das Grundstück mit Wohnnutzung zu realisieren, stand schon damals fest. Eine Minderung des Eigentums sieht er nicht, da durch das geplante Vorhaben ebenfalls eine hohe Qualität geschaffen wird.

9. **Frau NN** möchte wissen, wie lange die Bauphase für das gesamte Projekt dauert.

Frau Müller geht vom Baubeginn 2010 aus und rechnet mit einer Fertigstellung bis 2015-2016.

10. **Frau NN** betrachtet durch die ca. sechsjährige Bauphase ihre Wohnqualität als gemindert.

Herr Streitberger verweist auf andere Projekte, bei denen mittels Vereinbarungen mit den Bauherren, eine möglichst geringe Beeinträchtigung und große Rücksichtnahme auf den Bestand und dessen Bewohner während der Bauphase sichergestellt wurden. So könnten z. B. zunächst Bauabschnitte realisiert werden, die in unmittelbarer Nähe zu dem Bestand an der Sinziger Straße (ehemaligen Polizeiwohnheim) liegen. Zudem wäre eine Regelung zur unmittelbaren Fertigstellung der Grünanlagen der jeweiligen Bauabschnitte möglich. Als Beispiel nennt er den Rheinauhafen, bei dem diese Regelung gut funktioniert.

Herr Gerlach unterstreicht noch einmal, dass das Interesse des Investors im Verkaufen von Wohnungen liegt und dieser somit Interesse an der Schaffung von Qualität hat.

11. **Herr NN** fragt nach den geplanten Tiefgarageneinfahrten an der Sinziger Straße.

Herr Gerlach erläutert, dass die Tiefgarageneinfahrten direkt an der Sinziger Straße, sowie an der Gaedestraße liegen werden. Er erwartet zunächst keine Beeinträchtigung an der Sinziger Straße, da zuerst die Bebauung an der Gaedestraße realisiert wird.

12. **Frau NN** fragt nach, ob die beiden Bestandsgebäude an der Bonner Straße auch überplant werden.

Herr von Wolff antwortet darauf, dass keine Planungsabsicht bekannt ist und keine Gespräche mit den Eigentümern dieser Gebäude stattgefunden haben.

13. Frau NN möchte wissen, wann das Gelände verkauft wurde.

Herr Banz datiert den Verkauf auf den Sommer 2007.

14. Frau NN fragt nach dem von dem Investor veranschlagten Kaufpreis.

Herr Banz geht von ca. 2.300 – 2.800€ je m² Wohnfläche aus.

15. Frau NN erachtet die geplante Wohnanlage, aufgrund einer südlich des Plangebietes gelegenen Wohnanlage mit Kaufpreisen von ca. 3.000€ je m², nicht als hochwertig.

Herr Streitberger räumt ein, dass man vielleicht von mittelpreisigen Wohnungen sprechen sollte. Es stehe aber fest, dass der dargestellte Städtebau gut ist. Zudem hat das Plangebiet eine hohe Dichte, die einer normalen städtischen Dichte entspricht. Richtig ist, dass die fünf bis sechs, vielleicht auch sieben Jahre dauernde Bauphase nicht ohne Belästigungen vor sich gehen wird. Die Stadt Köln kennt den Investor aber als gewissenhaften Bauherrn, was man auch am Beispiel eines im Bereich der Luxemburger Straße realisierten Bauvorhabens sieht.

16. Frau NN kennt diese Siedlung und empfindet sie als zugepflastert.

Herr Streitberger weist darauf hin, dass die in Zeilen geplante Bebauung des vorgestellten Entwurfes eine deutlich größere Grünstruktur ermöglicht als die Blockbebauung im genannten Beispiel. Er unterstreicht nochmals, dass es zwar eine dichte Bebauung sei, es sich aber um eine normale städtische Dichte handelt. Zudem wird das Gebiet durch die Anbindung an die Stadtbahn noch besser mit der Innenstadt verbunden und somit noch attraktiver.

17. Herr NN möchte wissen ob es für den geplanten Versorger bereits einen bestimmten Discounter gibt.

Herr Gerlach erklärt, dass die Unterbringung eines Versorgers von den Investoren gewünscht ist, es zum derzeitigen Planungsstand jedoch noch keine konkrete Planung gibt.

18. Herr NN will wissen, was mit der „Deutschen Welle“ ist.

Frau Roß-Belkner führt verschiedene im Zusammenhang mit der Deutschen Welle geplante Bauvorhaben auf. In der Deutschen Welle könnte auch Wohnnutzung untergebracht werden. Köln soll in den nächsten Jahren um 5% wachsen, was etwa einem Bedarf an 3.000 Wohneinheiten pro Jahr entspricht. Im letzten Jahr wurden aber nur 2.500 Wohneinheiten realisiert.

Herr Streitberger unterstreicht ebenfalls, dass neben der Schaffung von Wohnraum im Plangebiet, was für die Stadt aufgrund des genannten Wachstums notwendig ist, die Standortsicherung der Firma Oerlikon wichtig ist. Die Interessen der Firma sollen geschützt werden, da hier wichtige Arbeitsplätze für die Stadt Köln sind. Deshalb soll durch die Planung auch sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigung des Gewerbes entsteht.

19. Frau NN möchte wissen, ob Oerlikon noch weitere Entwicklungsoptionen z.B. in Richtung des Grünzuges hat.

Herr Streitberger bestätigt, dass die Firma noch potentielle Flächen z.B. den derzeitigen Betriebsparkplatz an der Gaedestraße und am Grünzug hat. Klar ist auch, dass die Firma sich auf diesen Flächen weiterentwickeln kann und voraussichtlich auch wird.

Herr Ewald von Oerlikon bestätigt, dass sich die Firma noch weiterentwickeln möchte, dies jedoch nur auf dem eigenen Firmengelände machen wird und kann. Oerlikon werde bis zum 23.12.2008 ein Entwicklungskonzept vorlegen.

20. Frau NN stellt fest, dass in der westlich des Grünzuges gelegenen Siedlung, in der sie wohnt, bereits heute die Lüftungsanlage der Firma Oerlikon deutlich zu hören ist. Sie habe sich deshalb genötigt gesehen, im Interesse eines ungestörten Schlafes ihr Schlafzimmer in den westlichen, lärmabgewandten Teil des Hauses zu verlegen.

Herr von Wolff erläutert den weiteren Verfahrensablauf. Die Niederschrift über diese Veranstaltung, sowie die bis zum 23.12.2008 im Bezirksrathaus Rodenkirchen bei Frau Roß-Belkner schriftlich eingereichten Stellungnahmen werden der Bezirksvertretung Rodenkirchen und dem Stadtentwicklungsausschuss zum Beschluss über den weiteren Planungsverlauf vorgelegt. Nach der Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange erfolgt die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer einmonatigen Offenlage im Stadtplanungsamt. In dieser Zeit können erneut Anregungen eingebracht werden, über die der Rat einzeln entscheidet. In ca. 1 ½ Jahren soll der Beschluss vorliegen und unmittelbar mit dem Bau begonnen werden.

Frau Roß-Belkner nennt nochmals den 23.12.2008 als Stichtag für die Einreichung der schriftlichen Stellungnahmen im Bezirksrathaus Rodenkirchen. Bedankt sich bei allen Anwesenden und beendet die Veranstaltung.

Frau Roß-Belkner

Frau Schreiber

Sabine Schreiber

gez. *Monika Roß-Belkner*

gez. *Sabine Schreiber*

(Bezirksbürgermeisterin
Rodenkirchen)

(Schriftführerin)