

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

über die Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
zum städtebaulichen Planungskonzept

Leyendeckerstraße/Christianstraße in Köln-Ehrenfeld

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

Termin: 22.04.2009

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:45 Uhr

Besucher: ca. 30 Bürgerinnen und Bürger

Podium: Vorsitzende:
Frau Strobl, stellvertretende Bezirksbürgermeisterin
des Stadtbezirkes Ehrenfeld

Verwaltung:
Herr von Wolff, Stadtplanungsamt
Herr von Wahl, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

Niederschrift:
Frau Lorenz-Orlowski, Stadtplanungsamt

Frau Strobl, stellvertretende Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Ehrenfeld, begrüßt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Leyendeckerstraße/Christianstraße erschienenen Bürgerinnen und Bürger und stellt die Podiumsteilnehmer vor.

Herr von Wolff, stellvertretender Amtsleiter des Stadtplanungsamtes, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Er erläutert, dass zunächst das Planungskonzept vorgestellt wird und dann im Anschluss Fragen gestellt und Anregungen gemacht werden können. Hierzu bittet er, die bereitliegenden Wortmeldezettel auszufüllen. Um das Protokoll zu fertigen, wird die Veranstaltung auf Band aufgenommen; das Protokoll wird jedoch anonymisiert. Das Protokoll mit allen Einwänden und Vorschlägen wird dann der Bezirksvertretung Ehrenfeld vorgelegt. Die Bezirksvertretung entscheidet, ob dem Einwand stattgegeben bzw. ob der Vorschlag aufgenommen wird. Das Protokoll wird danach mit der Entscheidung der Bezirksvertretung in den Stadtentwicklungsausschuss eingebracht. Herr von Wolff erläutert den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und dass der Plan zum späteren Zeitpunkt im Stadthaus offen ausgelegt wird. Die Bürgerinnen und Bürgern haben dann nochmals die Gelegenheit zum Plan Stellung zu nehmen, der Rat entscheidet dann über jede einzelne Stellungnahme.

Herr von Wolff erläutert, dass die Fläche Bestandteil des Wohnungsgesamtplan 2000 - 2015 ist. Der Wohnungsgesamtplan prognostiziert einen Bedarf von über 50 000 Wohnungen. Vorrang bei der Schaffung von neuem Wohnraum ist die Entwicklung von innerstädtischen Flächen gegenüber der Bebauung auf der "grünen Wiese". Geplant ist eine fünf- bis dreigeschossige Wohnbebauung, die sich an die umgebende Bebauung anpasst. Die Fußwegeverbindung von der Christianstraße zur Leyendeckerstraße bleibt erhalten; zusätzlich ist an der Leyendeckerstraße eine öffentliche Platzfläche vorgesehen. Insgesamt sollen ca. 100 neuen Wohnungen und eine Tiefgarage mit Einfahrten an der Leyendeckerstraße und an der Christianstraße entstehen. An der Christianstraße füllt die Tiefgarage, durch einen Geländesprung, das Erdgeschoss. Zum benachbarten Lidl-Parkplatz ist ein Lärmschutzwall eingeplant. Um die Fläche wirtschaftlich zu nutzen, sollen die vorhandenen drei Wohngebäude im Zuge der neuen Bebauung entfernt werden. Eine Berücksichtigung dieser Gebäude würde eine neue Bebauung zu sehr einschränken. Zu Fragen in dieser Sache ist **Herr von Wahl, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster,** der zuständige Ansprechpartner. Das Plangebiet ist durch Altlasten (ehemalige Munitionsfabrik) belastet und muss saniert werden.

Herr von Wolff bittet nun die Bürgerinnen und Bürger die Wortmeldezettel auszufüllen. Die Wortmeldungen werden dann der Reihe nach aufgerufen.

>>Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen der Bürgerinnen und Bürger nicht genannt.<<

1. **N. N.** hält eine Trennung der Nutzungen - Hunde auf der Brachfläche und Kinder im Leo-Amann-Park - für sinnvoll und regt an, die heutige Brachfläche Leyendeckerstraße/Christianstraße als Freifläche für Hunde zu belassen. Mit der geplanten Bebauung der Brachfläche befürchtet N. N. eine Verschärfung des Problems der Hunderverschmutzung im Leo-Amann-Park. Dies wäre auch für die umliegenden Kindergärten in diesem sehr dicht besiedelten Stadtteil von Vorteil. Weiter regt N. N. an, die beiden alten Backsteingebäude im nördlichen Bereich des vorhandenen Fußweges zu erhalten, da sie von der Historie für Ehrenfeld von hoher Bedeutung sind.

Herr von Wolff schlägt vor, das Problem der Hunderverschmutzung im Leo-Amann-Park in der Bezirksvertretung Ehrenfeld zum Thema zu machen und z. B. durch eine bessere Benutzungsordnung des Parks zu lösen. Eine Vorhaltung der heutigen Brachfläche Leyendeckerstraße/Christianstraße und somit der Verzicht auf die geplante Wohnbebauung kann nicht die Lösung dieses Problems sein.

Frau Strobl erklärt, dass eventuell die Möglichkeit besteht, Hundekotbeutelautomaten im Park aufzustellen.

Der Vorschlag "Erhalt der beiden vorhandenen nördlichen Gebäude" wird nach Aussage von **Herrn von Wolff** aufgenommen und im weiteren Verfahren zur Diskussion gestellt.

-
2. **N. N.** regt an, bei der Vergabe der Grundstücke auch Wohnprojekte von Baugruppen zu berücksichtigen und führt als Beispiel das Projekt Kinderheim Sülz an. Der Stadtteil Ehrenfeld ist ideal für junge Familien und das Grundstück bietet sich an für eine gemischte Bebauungsstruktur. Eine vielfältige Nutzung wäre auch städtebaulich ein Gewinn. Die Grundstückspreise müssten entsprechend angepasst werden, um das Wohnprojekt von Baugruppen hier realisieren zu können. Für N. N. ist es wichtig, dass hier mehrere Investoren zum Einsatz kommen, um die städtebauliche und strukturelle Vielfalt zu gewährleisten.

Anmerkung aus dem Publikum: Die Sanierung der vorhandenen Altlasten für Baugruppen ist wahrscheinlich nicht zu leisten ist. Die Frage wer die Sanierung durchführt und wie sie finanziert werden kann, ist in diesem Zusammenhang zu klären.

Für **Herrn von Wolff** ist dieses Grundstück auch für ein Baugruppenprojekt ideal. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Liegenschaftsausschuss. In Baugruppen finden sich Personen/Familien zusammen, um gemeinsam ein Wohnprojekt zu realisieren.

3. **N. N.** ist Anwohner der Christianstraße und möchte gerne wissen, wie sichergestellt wird, dass bei den Sanierungsarbeiten der Altlasten die Schadstoffbelastung für die Anwohner nicht zunimmt. Weiterhin fragt N. N. ob die Mauer im rückwärtigen Bereich der Häusern an der Christianstraße (nördlich der Fußwegeverbindung durch den Blockinnenbereich, ab Christianstr. 58) erhalten bleibt, wenn das Gebäude im Blockinnenbereich abgebrochen wird. Die Mauer muss unbedingt erhalten bleiben, um die Privatsphäre und die soziale Sicherheit der Gebäude an der Christianstraße zu sichern. Falls die Mauer abgebrochen würde, wer wäre für die eventuell aufkommenden Schäden verantwortlich? In der Christianstraße sind im Erdgeschoss Garagenplätze vorgesehen, dies wäre für die Anwohner eine Belastung.

Herr von Wahl erklärt, dass die Altlastsanierung so vorgenommen wird, dass keinerlei zusätzliche Belastungen oder gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Anwohner entstehen. Die gesamten Sanierungsarbeiten werden gutachterlich überwacht, und alle Immissionsvorschriften werden selbstverständlich eingehalten. Zunächst werden die vorhandenen Gebäude abgebrochen. Danach wird der verunreinigte Boden entfernt und durch unbelasteten Boden wieder aufgefüllt. Untersuchungen haben ergeben, dass das Grundwasser nicht beeinträchtigt ist.

Herr von Wolff führt am Beispiel der Altlastsanierung des Geländes Vogelsanger Straße/Ehrenfeldgürtel an, dass während der Sanierung höchste Sicherheitsmaßnahmen vorgenommen werden. In dem Fall wurden sogar Zelteinhausungen aufgebaut, um Nachbarn nicht zu schädigen. Zur Tiefgarage an der Christianstraße stellt Herr von Wolff klar, dass nicht auf der gesamten Länge des geplanten Gebäudes Tiefgarage vorgesehen ist. Es ist lediglich eine Tiefgaragenzufahrt eingeplant, die Erdgeschosebene kann als Nutzfläche, wie z. B. Büroräume, genutzt werden. Zum Erhalt der Mauer kann von Herrn von Wolff zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Stellung bezogen werden. Zuerst muss der Eigentümer und der bauliche Zustand der Mauer ermittelt werden, erst danach lassen sich verbindliche Aussagen treffen. Sollte die Mauer, z. B. aus statischen Gründen abgebrochen werden müssen, wird selbstverständlich baulich ein geordneter Zustand hinterlassen.

-
4. **N. N.** wohnt in Müngersdorf und benutzt mit dem Fahrrad auf dem Weg zur Arbeit die Fußwegeverbindung zwischen Leyendeckerstraße und Christianstraße. N. N. möchte gerne wissen, ob die Verbindung während der Bauzeit offen bleibt. N. N. hält die beiden alten Backsteingebäude für charakteristisch, sie sollten unbedingt erhalten bleiben.

Herr von Wolff bedauert es, sieht aber keine Möglichkeit während der Bauzeit, den vorhandenen Weg für Fußgänger und Radfahrer offen zu halten. Er sagt zu, dass die vorhandenen Backsteingebäude auf ihre Bausubstanz und ihren Erhalt nochmals überprüft werden.

5. **N. N.** fände es gestalterisch wünschenswert, das alte Pflaster der Fuß- und Radwegverbindung durch den Block zu erhalten. **N. N.** regt an, dass eine gesunde Mischung zwischen Mieter und Eigentümer angestrebt werden sollte.

Herr von Wolff geht davon aus, dass das vorhandene Pflaster nicht wieder eingebaut werden kann. Das Amt für Straßen und Verkehrstechnik hat Standards, die sicherstellen, dass die vorhandenen Anforderungen (z. B. Rutschfestigkeit, Wirtschaftlichkeit) eingehalten werden. Wahrscheinlich wird aus diesem Gründen ein gut gestaltetes neues Pflaster eingebracht. Angestrebt wird eine ausgewogene Mischung aus Mietwohnungen (öffentlich und frei finanziert) und Eigentumswohnungen.

6. **N. N.** fordert eine gemischte Wohnstruktur von frei (ca. 75 %) und öffentlich finanziertem Wohnungsbau. Es sollte an diesem Standort nicht nur öffentlich geförderte Wohnungen geben. **N. N.** beklagt, dass die Leyendeckerstraße eine sehr hohe Verkehrsbelastung aufweist. Die Straße wird zum Teil sehr schnell befahren, insbesondere wenn Fahrer die grüne Ampel an der Venloer Straße sehen und versuchen, die Grünphase noch zu erreichen. Es sind dringend geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen erforderlich.

Herr von Wolff erklärt, dass es einen Grundsatzbeschluss vom Rat gibt, dass auf städtischen Grundstücken 25 % öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden muss. Wie der genaue Verteilungsschlüssel hier aussehen wird, ist im Moment noch unbekannt. Angestrebt wird eine gesunde Mischung z. B. 50 % öffentlich geförderter und 50 % frei finanziertem Wohnungsbau. Das Verkehrsproblem auf der Leyendeckerstraße wird mit dem Amt für Straßen und Verkehrstechnik besprochen. Das Problem sollte auch an die Bezirksvertretung herangetragen werden.

7. **N. N.** fragt, wie viele Investoren es geben wird.

Herr von Wolff sagt, dass dies bisher noch unbekannt ist. Angestrebt wird eine städtebauliche Vielfalt. Es könnten zwei oder drei Investoren möglich sein. Eine städtebauliche Vielfalt ist jedoch auch durch einen Investor sicherzustellen. Hier kommt es in erster Linie auf die Planung an.

8. **N. N.** begrüßt, wie auf dem Plan dargestellt ist, die Wiederherstellung der Allee in der Leyendeckerstraße. Der im Plan dargestellte Lärmschutzwall sollte so platziert werden, dass das Gebäude Leyendeckerstr. 2 a auch davon profitiert. Weiter möchte **N. N.** wissen, inwieweit sichergestellt ist, dass die im Plan dargestellte Geschossigkeit auch eingehalten werden muss und führt das Negativbeispiel Leyendeckerstr. 2 a an, das sich in der Geschossigkeit nicht anpasst. Weiter führt **N. N.** an, dass durch die Baumaßnahme 100 Fahrzeuge mit den entsprechenden Lärmbelastungen auf der Leyendeckerstraße hinzu kommen.

Sollte sich herausstellen, dass durch die neue Bebauung die Lärmbelastung für die Anwohner in nicht zumutbarem Umfang zunimmt, gibt es die Möglichkeit, durch z. B. Lärmschutzfenster, dieses Problem zu lösen. Dies ist auch Untersuchungsbestandteil der Umweltprüfung. Beachtet werden muss, dass Verkehr zur Stadt dazu gehört. **Herr von Wolff** geht noch mal auf die hohen Geschwindigkeiten auf der Leyendeckerstraße ein und sagt zu, dass zur Minderung der Fahrgeschwindigkeiten unterschiedliche Maßnahmen möglich sind, die dann im Einzelnen geprüft werden müssten. Zur Position des Lärmschutzwalles erklärt Herr von Wolff, dass die Stadt Köln keinen Zugriff auf das Grundstück Leyendeckerstr. 2 a hat und den Lärmschutzwall deshalb auch nicht anders placieren kann. Inwieweit der Lärmschutzwall überhaupt erforderlich ist, wird durch die Umweltprüfung noch ermittelt. Die Geschossigkeit wird durch einen Bebauungsplan gesichert. Bei Abweichungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan muss dieser zuerst geändert werden. Das heißt, dass für die Änderungen auch wieder ein förmliches Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung notwendig ist. Ein Bebauungsplan ist geltendes Ortsrecht und ist ein relativ sicheres Instrument. Das Bauvorhaben Leyendeckerstraße wurde damals nach § 34 Baugesetzbuch genehmigt; Bemessungsgrundlage war die vorhandene umliegende Bebauung, die im Kreuzungsbereich Helmholzstraße höher ist.

Frau Strobl erklärt, dass die Leyendeckerstraße mit täglich ca. 6 550 Fahrzeugen belastet ist. Durch die Baumaßnahme kommen ca. knapp 70 Fahrzeuge hinzu. Die Belastung der Christianstraße ist nicht bekannt, liegt aber deutlich unter der Belastung der Leyendeckerstraße. Dort kommen durch die Baumaßnahme täglich knapp 20 Fahrzeuge hinzu. Dies sind keine wesentlichen Steigerungen.

-
9. **N. N.** ist Anlieger der Christianstraße und erklärt, dass bei starkem Regen die Kanaldeckel hoch kommen. Durch die Baumaßnahme verschärft sich das Problem, hinzu kommt, dass das Wasser auch in die Garagen der neuen Bebauung läuft.

Herr von Wolff hält dieses Problem für lösbar und wird es an die Stadtentwässerungsbetriebe weitergeben.

Anmerkung aus dem Publikum: Das Wasser steht heute bis zum Fenster bei starkem Regen. Befürchtet wird, dass durch die Baumaßnahme das Wasser bis in den Keller kommt.

-
10. **N. N.** fragt, ob bei den öffentlichen Fördermitteln freigestellt wird, ob Landesmittel (Förderung des Landes für öffentlich geförderten Wohnungsbau) oder z. B. KfW-Mittel (Energiesparförderung) herangezogen werden können.

Herr von Wolff erklärt, dass die Förderbestimmungen des Landes sich relativ schnell ändern. Deshalb kann das heute noch nicht beantwortet werden. KfW-Mittel sind nicht mit der Wohnungsbauförderung gleichzusetzen.

Zwischenfrage aus dem Publikum: Den Bewohnern der Gebäude, die abgerissen werden sollen, haben bis heute noch keine Informationen darüber bekommen. Was passiert mit dem Bewohnern?

Herr von Wolff erklärt, dass zunächst der Ablauf des Bebauungsplanes abgewartet werden muss. Herr von Wolff rechnet mit der Rechtskraft bis frühesten Ende 2010. Dann müssen die Grundstücke zuerst vermarktet werden. Erst dann kann etwas über den Abbruchszeitpunkt der Gebäude gesagt werden.

Herr von Wahl erklärt, dass das Amt für Liegenschaften, Kataster und Vermessung sich mit den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern in Verbindung setzt, sobald Klarheit über die Planungsabsicht besteht. Die Mieterinnen bzw. Mieter haben selbstverständlich Kündigungsfristen, z. B. besteht die Kündigungsfrist von einem Jahr bei Mietverträgen über zehn Jahren. Das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster hilft bei der Wohnungssuche und wird an städtische Wohnungsversorgungsbetriebe herantreten. Falls sich die Mieterinnen bzw. Mieter auf dem freien Wohnungsmarkt selber eine Wohnung suchen wollen, werden Maklerkosten übernommen. Umzugskosten werden ebenfalls bis zu einem angemessenen Umfang übernommen. Herr von Wahl schlägt vor, bereits jetzt in Kontakt zu treten, um die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Eventuell besteht auch die Möglichkeit, vor Ort wohnen zu bleiben. Dies hängt davon ab, wie sich das Bauvorhaben und der Ablauf der Maßnahme gestaltet.

Frage aus dem Publikum: Ist es auch möglich, dass ein Investor die gesamte Baumaßnahme durchführen wird?

Herr von Wolff erklärt, dass zum heutigen Zeitpunkt alles offen ist. Ziel ist - wie vorgestellt - eine städtebauliche Vielfalt. Dies könnte von mehreren Investoren oder auch von einem Investor realisiert werden.

Auf **Anfrage aus dem Publikum** erklärt **Herr von Wolff** noch mal, dass zu der Mauer im Gartenbereich der Gebäude an der Christianstraße bisher noch nichts Verbindliches gesagt werden kann. Der Wunsch nach Erhalt der Mauer wird aufgenommen, dies ist allerdings auch von verschiedenen Faktoren, z. B. statische Erfordernisse, abhängig.

Frage aus dem Publikum: Die Bewohner wollen in die Planung integriert werden: Z. B. möchten sie nicht ohne vorherige Information plötzlich den Abbruch der Mauer feststellen müssen.

Herr von Wolff erklärt, dass bei Eingriffen, die mit dem Grundstücken in Verbindung stehen, selbstverständlich die Bewohnerinnen bzw. Bewohner informiert werden. Eine ständige Information über das Projekt kann die Stadt Köln nicht leisten. Er schlägt vor, dass sich die Bewohnerinnen bzw. Bewohner auch an die ihre Bezirksvertreter bzw. Bezirksvertreterinnen wenden sollen.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr vorliegen, erklärt **Herr von Wolff**, dass Fragen und Einwände bis zum 30.04.2009 an Herrn Bezirksbürgermeister Wirges eingereicht werden können.

Frau Strobl, stellvertretende Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Ehrenfeld, schließt um 20:45 Uhr die Veranstaltung und bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern sowie bei den Podiumsteilnehmern.

gez. Strobl

Strobl
(stellv. Bezirksbürgermeisterin
Ehrenfeld)

gez. Lorenz-Orlowski

Lorenz-Orlowski
(Schriftführerin)