



Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt  
61, 612  
Stadthaus Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

Herr Flucht  
Tel. 0221 221-24909  
Fax 0221 221-22450  
Fluc260509 ÄKanal-Iltis Ke.doc

## NIEDERSCHRIFT

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung  
zum städtebaulichen Planungskonzept

### **"Äußere Kanalstraße/Iltisstraße" in Köln-Neu Ehrenfeld**

Veranstaltungsort: Aula der Eichendorffrealschule,  
Dechenstr. 1, 50825 Köln

Termin: 26.05.2009

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.00 Uhr

Besucher: 26 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/Teilnehmerin: Vorsitzender:  
Herr Wirges, Bezirksbürgermeister des  
Stadtbezirkes Ehrenfeld

Verwaltung:  
Herr von Wolff, Stadtplanungsamt  
Herr Flucht, Stadtplanungsamt

Planungsbüro:  
Herr Zimmermann, Stadtplanung Zimmermann

Vorhabenträger:  
Herr Frey, Frey-AG Immobilien Köln  
Herr Gerlach, pbs-Architekten Aachen

Niederschrift:  
Frau Neumann, Stadtplanung Zimmermann  
Herr Flucht, Stadtplanungsamt

**Herr Wirges**, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Ehrenfeld, begrüßt die zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung Äußere Kanalstraße/Ittisstraße erschienenen Bürgerinnen und Bürger und stellt die Podiumsteilnehmer/-teilnehmerin vor. Er erläutert das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und weist auf die besondere Bedeutung der Anregungen aus der Bevölkerung hin. Er verlängert die Frist zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 12.06.2009. Er bittet die Bürgerinnen und Bürger, ihre Namen mit den entsprechenden Fragen oder Anregungen nach der Vorstellung des städtebaulichen Planungskonzeptes auf die bereit liegenden Zettel zu schreiben und ihm diese zu übergeben und stellt klar, dass sich der anwesende Herr Uckermann als Mandatsträger nur in der Bezirksvertretung Ehrenfeld äußern kann und in der heutigen Öffentlichkeitsbeteiligung kein Rederecht hat.

**Herr Zimmermann** stellt zunächst die Örtlichkeit vor und erläutert das derzeitige Planungsrecht. Die bestehenden Gebäude entsprechen nicht unbedingt den allgemeinen Anforderungen an den Wohnstandard, was z. B. den Lärmschutz oder die Energieeffizienz angeht. Zwei der drei Gebäude stehen leer und weisen Vandalismuspuren auf. Das Grundstück lasse sich zudem optimaler bebauen, eine Nachverdichtung im Innenbereich sei Grundsatz der Stadtentwicklung in Köln. Er stellt das städtebauliche Planungskonzept vor, das vom Architekturbüro pbs erarbeitet wurde. Die Planung sieht eine Entwicklung des Bereichs in zwei Stufen vor. Teilbereich 1 umfasst die beiden leer stehenden Gebäude und kann direkt entwickelt werden, Teilbereich 2 befindet sich noch nicht im Eigentum des Investors und soll zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden. Zur Äußeren Kanalstraße und zur Ittisstraße hin ist eine vier- bis sechsgeschossige geschlossene Blockrandbebauung geplant, im Innenbereich dahinter dreigeschossige Stadthäuser. Durch die höhere Randbebauung werden ruhige Innenbereiche hergestellt. Der ruhende Verkehr wird komplett unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht. Oberirdisch ist lediglich eine Zufahrt für Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Der von der Planung betroffene Baumbestand ist entsprechend der Baumschutzsatzung zu bewerten und auszugleichen. Der Ausgleich kann teilweise durch Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden; darüber hinaus ist externer Ausgleich erforderlich.

Nach der Vorstellung und Erläuterung der Planung bittet **Herr Bezirksbürgermeister Wirges** die anwesenden Bürgerinnen und Bürger um ihre Wortmeldungen bzw. um die Abgabe ihrer schriftlich formulierten Fragen.

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

1. **N. N.** stellt die Frage, ob im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auch kleine Wohnungen geplant seien. Im Umfeld wohnten viele Senioren/-innen, die gerne in einem Wohnprojekt zusammen wohnen würden.

**Herr Gerlach** erläutert, dass eine bunte Mischung an unterschiedlichen Wohnungsgrößen geplant sei. Alle Gebäude würden komplett barrierefrei und rollstuhlgerecht ausgebaut. In den Dachgeschossen entstehen kleine Ein- bis Zwei-Personen-Wohnungen. Mit dem Amt für Wohnungswesen werde der genaue Bedarf an Wohnungen noch abgestimmt. Evt. wird der Anteil an kleinen Wohnungen in der weiteren Planung noch erhöht.

2. **N. N.**, die Mieterin des Wohngebäudes im Plangebiet ist, möchte wissen, was mit den Mietern passiere. Sie weist darauf hin, dass die Wohnqualität durchaus gut sei, alles wurde auf eigene Kosten der Mieter saniert. Die Mieter hätten vor weniger Zeit Tausende von Euro z. B. in Wärmedämmung und Doppelverglasung investiert, die mit einem Abriss des Gebäudes weg wären.

**Herr Frey** erläutert, dass er auf das Grundstück, das der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) gehöre, lediglich ein Optionsrecht zum Kauf habe, diese aber das Grundstück erst verkaufe, wenn der letzte Mieter ausgezogen sei. Die Mieter könnten in ihren Wohnungen bleiben, solange sie wollten. Im ersten Bauabschnitt werden nur die leer stehenden Gebäude abgerissen. Für die Mieter ändere sich daher nichts, außer dass sie in der Zeit der Baumaßnahmen mit Lärmbelästigungen rechnen müssten. Anschließend aber werde eine Verbesserung des Wohnumfeldes im Vergleich zum heutigen Zustand gegeben sein.

3. **N. N.** moniert, dass die BIMA als Eigentümerin nichts mehr investiere und ihre Mieter gezielt loswerden wolle, um das Grundstück zu verkaufen. So werden notwendige Reparaturen nicht mehr durchgeführt und völlig überzogene Nebenkostenabrechnungen gestellt, mit Fristsetzung und Androhung der fristlosen Kündigung, wenn nicht gezahlt werde. Alle Mieter seien deshalb schon bei Rechtsanwälten und hätten Mietminderungen durchgesetzt.

**Herr von Wolff** bedauert das Vorgehen der BIMA, stellt aber auch klar, dass weder die Stadt Köln noch der Investor, der das Grundstück kaufen möchte, dafür zur Verantwortung zu ziehen seien. Er weist darauf hin, dass das Mietrecht für alle gelte, unabhängig vom Eigentümer, und bietet den Mietern an, im Anschluss an die Öffentlichkeitsbeteiligung über deren Belange zu sprechen. Er bittet darum, wieder zu den Inhalten der Planung zurückzukehren.

4. **N. N.** möchte wissen, wie viele Wohnungen öffentlich gefördert werden und auf welchem Wege und wann mit dem Baubeginn zu rechnen sei.

**Herr Frey** führt aus, dass geplant sei, die Blockrandbebauung mit öffentlicher Förderung zu errichten. Welcher Förderweg genommen werde, sei noch nicht entschieden. Die Wohnungen im Innenbereich sind als frei finanzierte geplant. Der Baubeginn ist für Ende 2009 geplant, die Bauzeit betrage, wenn alles normal lief, zehn bis zwölf Monate. Das Grundstück solle im Eigentum der Frey-AG gehalten werden.

5. **N. N.** fragt nach den Gebäudehöhen und nach der Abstufung der Geschossigkeit.

**Herr Gerlach** erläutert nochmals das Konzept der zweistufigen Umsetzung und die Geschossigkeiten. Im Kreuzungsbereich Äußere Kanalstraße/Ittisstraße sind als städtebauliche Spitze sechs Geschosse vorgesehen, entlang der Äußeren Kanalstraße fünf Geschosse. Im Innenbereich sind zwei bis drei Geschosse geplant.

6. **N. N.** fragt nach dem Beginn der Abrissarbeiten für die zwei leer stehenden Gebäude.

**Herr Frey** antwortet, dass der Abriss selbst sehr schnell ginge und die Bauphase insgesamt ein Jahr nicht überschreiten werde. Der Abriss der beiden Gebäude sei für Anfang 2010 geplant.

---

7. **N. N.** weist auf eine "Schmuddelecke" hin. Das an das Plangebiet angrenzende Grundstück ist nicht bebaut, und ein Eigentümer ist nicht bekannt.

**Herr Wirges** verspricht, den Sachverhalt an das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen mit der Bitte um Prüfung weiterzugeben.

---

8. **N. N.** möchte die Abstände der geplanten Gebäude zur Grundstücksgrenze in Richtung Jakob-Schupp-Straße wissen.

**Herr Gerlach** erläutert, dass entgegen der gesetzlichen Bestimmungen, die nur einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze vorschreiben, hier ca. 10 m Abstand eingehalten würden. Dies ergebe sich auch aus dem Umstand, dass hier entlang der Grundstücksgrenze eine Heckeneingrünung und eine Umfahrt aus Rasengittersteinen für Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr vorgesehen seien.

---

9. **N. N.** fragt nach der Gestaltung des Grünstreifens, der an der südlichen Grundstücksgrenze geplant ist. Sind hier auch Bäume vorgesehen?

**Herr Gerlach** erläutert die Planung in dem Bereich. Geplant ist ein Begrünungsstreifen mit angrenzendem Schotterrasen und Weg als Umfahrt für Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr.

**Herr Frey** ergänzt um den Hinweis, dass die Freiflächengestaltung eine ähnliche Qualität erhalten solle wie sie in der "Physikersiedlung" in Köln-Porz bereits umgesetzt wurde.

---

10. **N. N.** erkundigt sich nach der Art des Spielplatzes und ob dieser öffentlich zugänglich sein wird.

**Herr Zimmermann** erläutert, dass es grundsätzlich zwei Arten von Spielplätzen gibt, den Kleinkinderspielplatz, der bei jedem Neubau von Geschosswohnungen entsprechend der Landesbauordnung und der Spielplatzsatzung der Kommune nachzuweisen ist, und den öffentlichen Spielplatz für die über Sechsjährigen, der einen größeren Einzugsbereich hat. Im weiteren Verfahren wird auch das Amt für Kinderinteressen beteiligt, das den Bedarf an Spielfläche äußern wird. In keinem Fall werde hier ein öffentlicher Spielplatz für das gesamte Quartier entstehen.

---

11. **N. N.** fragt nach Maßnahmen zur Steigerung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer an der Äußeren Kanalstraße.

**Herr von Wolff** antwortet, dass durch die Beteiligung des Amtes für Straßen und Verkehrstechnik an der Planung dieser Punkt betrachtet wird. Die Baustellensicherheit wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen geregelt.

**Herr Wirges** ergänzt, dass unabhängig von der heute vorgestellten Planung schon seit Jahren am Ausbau u. a. zur Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer auf der Äußeren Kanalstraße geplant wird.

12. **N. N.** fragt, ob die Grünfläche zwischen den geplanten Gebäuden eingezäunt wird.

**Herr Frey** bejaht eine Einfriedung des Grundstücks.

13. **N. N.** beklagt den vorherrschenden Vandalismus im Gebiet. Sie befürchtet, dass durch öffentlich geförderten Wohnungsbau Bewohner ins Gebiet gezogen werden, die dem Ziel einer sozialen Durchmischung und Aufwertung des Gebietes entgegenstehen könnten. Sie regt an, auch Eigentumswohnungen anzubieten.

**Herr Frey** führt aus, dass heute 46 % aller Kölner Haushalte berechtigt wären, in Wohnungen, die mit Mitteln des 2. oder 3. Förderweges finanziert wurden, zu wohnen. Im Plangebiet werde ein Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen angestrebt. Eigentumswohnungen seien nicht vorgesehen. Auf eine sozial verträgliche Durchmischung werde aber schon aus eigenem Interesse geachtet.

14. **N. N.** fragt nach der Größe der Wohnungen im Innenbereich.

**Herr Frey** erläutert, dass in den dreigeschossigen Gebäuden im Innenbereich sowohl Reihenstadthäuser als auch "normaler" Geschosswohnungsbau entstehen können. Die momentan angedachten Stadthäuser hätten 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wären 5,50 m breit. Die Grundrisse seien aufgrund des Anfangsstadiums der Planung noch nicht ausgereift und noch veränderbar. Die Kosten für die frei finanzierten Wohnungen würden sich am üblichen Mietspiegel orientieren.

**Herr Wirges** bittet die Mieter des Gebäudes im Plangebiet zu einem gesonderten Termin am 27.05.2009, 18.00 Uhr, und verspricht, sich um ihre Anliegen zu kümmern.

Er erläutert das weitere Bebauungsplan-Verfahren. Die Bürgerinnen und Bürger haben jetzt die Möglichkeit schriftliche Stellungnahmen nicht wie vorgesehen bis zum 05.06.2009, sondern bis zum 12.06.2009 an ihn zu richten. Diese werden Gegenstand der weiteren Beratung in der Bezirksvertretung sein. Die Niederschrift der Veranstaltung kann bei der Verwaltung oder im Bezirksrathaus eingesehen werden.

Er bedankt sich für die rege Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger und schließt die Veranstaltung.

---

Wirges  
(Bezirksbürgermeister Ehrenfeld)

---

*gez. Flucht*  
Flucht  
(Schriftführer)