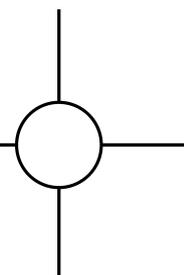


**PLANUNGSGRUPPE MWM**

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND VERKEHRSPLANUNG

MEYER-BRANDIS  
MESENHOLL

DIPL. ING./BAUASSESSOREN  
PLANUNG-ENTWURF-AUSFÜHRUNG



---

**Städtebauliches Planungskonzept  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Odemshof“ in Köln Lövenich  
(VEP Nr. 58457/02)  
Stadt Köln – Lövenich  
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

**Niederschrift**

Teilnehmer:	Rund 100 interessierte Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils Köln-Lövenich
Auf dem Podium:	Frau Bezirksbürgermeisterin Blömer-Frerker (Moderatorin) Frau Müller, Amtsleiterin Stadtplanungsamt Köln Herr Huth, PP5 Architekten Herr Schmitz-Herkenrath, Accon Kön GmbH Frau Mertens, Planungsgruppe MWM, Aachen Herr Moersheim, Planungsgruppe MWM, Aachen
Ort:	Aula Johanniter-Schule
Datum/Uhrzeit:	09.06.2009, 19:00 Uhr

**1. BEGRÜßUNG**

Die Eröffnung und Moderation der frühzeitigen Bürgerbeteiligung übernimmt Frau Bezirksbürgermeisterin Blömer-Frerker mit der Begrüßung der anwesenden Bürger und Bürgerinnen und der Vorstellung des Podiums. Nach einer anschließenden kurzen Erläuterung zum Ablauf der Bürgerversammlung übergibt sie das Wort an Herrn Moersheim, der eine kurze Erklärung zum Anlass der Planung und zum Verfahren abgibt.

## 2. VORTRÄGE

Anlass der Planung ist die, im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Köln festgestellte, Unterversorgung des Stadtteils Köln - Lövenich im Hinblick auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Hier existiert, den heutigen Ansprüchen entsprechend, kein oder ein nur sehr unzureichendes Nahversorgungsangebot. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung dieses Lebensmittelmarktes in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieser besteht aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan als konkrete Planung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme, der eigentliche Bebauungsplan in der Planungshoheit der Stadt Köln und den Durchführungsvertrag. Am 05.03.2009 wurde die Einleitung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren beschlossen, es folgt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die heute stattfindet. Als nächster Verfahrensschritt schließt die Behördenbeteiligung an, die parallel mit der Offenlage durchgeführt wird. Hier gibt es eine erneute Möglichkeit für die Bürger, durch Anregungen und Bedenken zur Planung Stellung zu nehmen. Anschließend werden alle Anregungen und Bedenken geprüft und ggf. eingearbeitet, die sogenannte Abwägung. Durch den Rat wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und rechtsgültig. Herr Moersheim schließt mit dieser Aussage und Herr Huth übernimmt den Vortrag.

Er erläutert das Planungskonzept. Zunächst beschreibt er die vorhandene Struktur Lövenichs. Das unbebaute Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt, südlich hiervon gelegen ist der Odemshof. Östlich befinden sich zunächst weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und dahinter schließt eine zweigeschossige Wohnbebauung. Westlich schließt sich am Knotenpunkt Brauweilerstraße / Kölner Straße die Tankstelle sowie ein Parkplatz an und auf der gegenüberliegenden Seite der Brauweiler Straße der Mertenshof und die Kirche St. Severin. Entlang der Kölner Straße befindet sich gegenüber der Freifläche zweigeschossige Wohnbebauung.

Der Maßstab und die Höhenentwicklung orientiert sich an der Wohnbebauung. Das Konzept sieht eine freibleibende Fläche vor dem Hof vor. Als Leitmaterial wird der Klinker des Odemshofes angenommen, so dass die Fassade des Vollsortimenters aus eben diesem Klinker und Putzflächen besteht, denen durch Metallblechtafeln ein weiteres Material zugefügt wird, die die beiden Materialien Klinker und Putz zusammenhalten. Die Fassade an der Kölner Straße wird durch Bäume und Sträucher in einem davorliegenden Grünstreifen begrünt. Die Stellplatzfläche wird ebenfalls durch einzelne Baumreihen begrünt, die aber trotzdem die Sicht auf den Odemshof ermöglichen. Zur Kölner Straße hin wird ein Grünstreifen als Puffer angelegt. Die Betriebszufahrt liegt nördlich des Plangebietes in Höhe der Seithümer Straße. Abschließend zeigt Herr Huth verschiedene dreidimensionale Ansichten des neuen Lebensmittelmarktes aus verschiedenen Richtungen.

## 3. DISKUSSION

Zur Einleitung des nächsten Punktes, der Abgabe von Bedenken, Anregungen und Fragen seitens der Bürger und Bürgerinnen, wird der weitere Ablauf des Abends zur Beantwortung der Fragen noch einmal von Frau Bezirksbürgermeisterin Blömer-Frerker erläutert.

### Wortbeitrag Nr. 1:

Herr NN möchte drei Fragen beantwortet haben:

1. Die Frage nach einer Bedarfsanalyse: Er weist hier auf drei Großmärkte und zwei Getränke-großmärkte in der Nähe und ca. 150 Geschäfte im Rhein-Center hin. Dies ist nur berechtigt durch eine Steigung der Einwohnerzahlen und ein weiteres Wachstum Lövenichs.
2. Die UVP-Pflicht: Da hier ca. 4000 – 5000 qm versiegelt werden stellt er die Frage ob von der Stadt hier eine Auflage verlangt wird und die Versiegelung auch bedacht ist.
3. Hinweis auf die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur Schule: Die Kölner Straße ist bereits sehr stark befahren, zudem wird durch die Zufahrt für Kunden- und Lieferverkehr und den dort herrschenden Verkehr der Bürgersteig nicht nutzbar. Hinweis auf den Stau auf der Kölner Straße auch aufgrund der Ampelanlage. Herr NN hegt große Bedenken gegen das Vorhaben insbesondere in Bezug auf den Verkehr und die Nähe zur Schule.

Frau Müller beantwortet die erste Frage mit der Erklärung des Einzelhandelskonzepts, welches die Nahversorgung überprüft und in Lövenich eine Unterversorgung im Bereich der Vollversorgung und nicht in Hinsicht auf Discounter feststellt. Der Bedarf ist also eindeutig mit „ja“ zu beantworten.

Die Antworten auf die zweite und dritte Frage gibt ebenfalls Frau Müller: In der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine Bebauung möglich, dies wird in die verbindliche Bauleitplanung überführt und dabei werden die Fragen „Wie viel Versiegelung ist möglich?“, „Welcher Verkehr?“, „Wann und wie viel darf auf der Fläche gefahren werden?“ und „Schulwege?“ geklärt. Die Wegebeziehungen müssen aufrechterhalten werden und auch die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer, vor allem der Kinder wird gewährleistet.

#### Wortbeitrag Nr. 2:

Herr NN stellt ebenfalls mehrere Fragen.

1. Er möchte zunächst die Frage des Bedarfes erläutert haben, er weist hier auf die Märkte in Widdersdorf, im Rhein-Center und weitere Märkte im Umfeld hin.
2. Die zweite Frage spricht die künftige Verkehrsplanung an, da - als Beispiel - die Kölner Straße um 16.00 Uhr komplett dicht ist, so dass die kleinen Wohngebietsstraßen als Ausweichwege genutzt werden. Die Kölner Straße wird zudem zu stark und schnell befahren, hier gibt es auch eine Bestätigung der Situation der Polizei über eine Stellungnahme. Herr NN weist außerdem auf das bestehende LKW-Verbot hin.

Herr Huth weist hier als erstes auf die Untersuchungen hin, die von Herrn Moersheim dann erläutert werden. Die erstellte Verkehrsuntersuchung zeigt, dass im „Worst-Case“ die entstehenden Parkplatzabflüsse auf der Kölner Straße leistungsgerecht fließen. Dazu muss jedoch am Knotenpunkt Brauweilerstraße / Kölner Straße eine Änderung der Grünzeiten erfolgen, so dass über eine Verkürzung der Verkehrsabfluss leistungsgerecht erfolgt.

Herr NN weist auf eine Stellungnahme des Stadtentwicklungsausschusses hin, dass die Kölner Straße und die Brauweiler Straße mit 6 dB und 9 dB bereits überlastet sind.

Herr Schmitz-Herkenrath kann hierzu keine Aussage machen, da ihm das Gutachten nicht bekannt ist und die bestehende Straße nicht Thema des Lärmgutachtens ist. Er muss hier zunächst weitere Angaben haben, bietet aber an sich im Anschluss der Veranstaltung das Gutachten anzusehen.

#### Wortbeitrag Nr. 3:

Herr NN

1. Er möchte folgende Anregung geben: Ob nicht im Zuge der Planung zumindestens die vorhandene „Notbürgersteigsituation“ korrigiert werden könnte, es müsste doch hier auch ein 2m Bürgersteig möglich sein.

Die Stellungnahme wird vermerkt.

#### Wortbeitrag Nr. 4:

Frau NN

1. Sie möchte zunächst die Anforderungen an eine Grundversorgung erläutert haben. „Was macht eine Vollversorgung aus?“

Frau Müller weist auf das Nahversorgungskonzept hin, welches auch aktuell weiter fortgeschrieben wird. Hierzu wurde eine Bestandsaufnahme in den einzelnen Bezirken gemacht „Was gibt es?“ Im Nahversorgungskonzept werden Grundversorgungszentren dargestellt mit Angeboten des täglichen Bedarfs.

Frau NN weist auf die vorhandenen Märkte hin Edeka, Kik usw. und einer früheren Aussage „Es ist alles vorhanden“ hin. „Wo ist die konkrete aktuelle Bedarfserhebung?“ Sie fragt, ob die Märkte in Widdersdorf überhaupt schon in den Plänen vorhanden sind?

Dies wird von Frau Müller bestätigt. Die Ausarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wird auch an die Bezirksvertretung weitergegeben.

Frau NN fehlt die konkrete Beantwortung ihrer Frage „Was konkret fehlt uns hier?“

Dies beantwortet Frau Müller mit „Vollsortimenter“.

Frau Blömer-Frerker berichtet, dass sie bereits Anfragen von Bürger/innen (allerdings vor allem von Senioren) nach leicht erreichbaren Märkten im Kern von Lövenich erhalten hat und auch die Anfrage nach einer möglichen mobilen Versorgung. Sie lässt sich von Frau Müller nochmals den Erhalt einer Ausfertigung des Nahversorgungskonzeptes nach Abschluss der Bearbeitung bestätigen.

#### Wortbeitrag Nr. 5:

Herr NN

1. Er weist ebenfalls zunächst auf eine Änderung der Bürgersteigsituation hin. Viele seiner Fragen sind bereits beantwortet. Er stellt eine weitere Frage. „Wer ist MWM?“.

Herr Moersheim beantwortet diese Frage und stellt die Planungsgruppe MWM aus Aachen als ein unabhängiges Planungsbüro für Stadt- und Verkehrsplanung vor.

Frau Blömer-Frerker ergänzt, dass es wünschenswert ist, die Kölner Straße künftig mit einem Fahrradschutzstreifen zu versehen.

#### Wortbeitrag Nr. 6:

Frau NN

1. Sie wohnt in unmittelbarer Nähe zur Einkaufshalle, die mittlerweile leer steht und möchte wissen, warum diese nicht genutzt wird?

Frau Müller findet eine Nutzung des Zentrums wünschenswert, die Einheiten sind aber den heutigen Ansprüchen nicht mehr gewachsen und zu klein.

Die Zupflasterung Lövenichs mit großvolumigen Baukörpern wird von Frau NN in Bezug auf die städtebaulichen Aspekte in Frage gestellt.

Frau Müller begegnet dieser Frage mit einem Hinweis auf das heutige Einkaufsverhalten, welches in bestimmten Strukturen nicht mehr funktioniert, da diese den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht. Städtebaulich kompakte, einfache Baukörper sind nicht immer möglich. Sie weist zudem auf ältere Menschen hin, die auf diese Versorgung angewiesen sind.

#### Wortbeitrag Nr. 7:

Frau NN

1. Die Ansiedlung des Marktes stellt einen dramatischen Wandel für das Zentrum und für die kleineren Läden dar (Edeka, Metzger etc.) Es findet ein starker Verdrängungswettbewerb in Weiden, Lövenich und Widdersdorf statt.

Frau Blömer-Frerker deutet auf unser eigenes Einkaufsverhalten hin und die daraus resultierende Verdrängung.

#### Wortbeitrag Nr. 8:

Frau NN

1. Sie stellt die Frage: Warum nimmt man keinen anderen Standort? Zudem sind auch Aldi, Lidl und Plus gut mit dem Fahrrad erreichbar.

Frau Müller antwortet, dass im Nahversorgungskonzept integrierte Standorte weiter entwickelt werden. Es macht keinen Sinn an die Ränder zu gehen. Für diese Standortwahl ist auch das Nahversorgungskonzept entwickelt worden. Die Standorte außerhalb wären nur mit dem Auto zu erreichen und stellen keine integrierte Lage dar.

#### Wortbeitrag Nr. 9:

Herr NN

1. Er möchte Fragen zur Baumasse und zur städtebaulichen Einordnung beantwortet wissen. Er findet es unverantwortlich in diese Lage einen solchen Baukörper zu setzen, insbesondere aufgrund der umliegenden kleinteiligen Bebauung. Es fehlen städtebauliche Bezüge, es entstehen Restflächen und insgesamt fehlt eine ganzheitliche Betrachtung.

Herr Huth erklärt die Größe des Baukörpers mit dem Konzept und dem Platzbedarf, welcher sich aus den Stellplätzen, der Zufahrt und dem Gebäude ergibt. In der Umgebung Lövenichs findet sich keine andere Fläche, die diese Anforderungen erfüllt. Die Standortwahl ist begründet unter den städtebaulichen Gesichtspunkten und aus Denkmalschutzgründen, denn die gesamte Fläche vor dem Hof ist von einer Bebauung freizuhalten. Das östlich liegende Flurstück 803 ist aber nicht zur Bebauung freigegeben und weitere Ackerflächen sind nicht Gegenstand der Planung.

Frau Müller erklärt hierzu, dass die Bebaubarkeit der östlichen Fläche unter Beratung der Bezirksvertretung entschieden wird und es hier keine momentane Entwicklung gibt.

Sie weist darauf hin, dass hier alle Fragen / Anregungen und Bedenken sachlich bearbeitet werden, aber auch ein gewisser Respekt vor der Stadt Köln als Verwaltung mit Funktion des Kommunikationsträgers nötig ist. Heute sollen die Bürger und Bürgerinnen all ihre Fragen vorstellen.

#### Wortbeitrag Nr. 10:

Frau NN

Sie stellt folgende Fragen:

1. eine Frage zur LKW-Befahrbarkeit – ab wann morgens?
2. Welche Entladevorgänge?
3. Welche Öffnungszeiten?
4. Mit den üblichen Öffnungszeiten der REWE wäre keine Ruhe ab 19.00 bzw. 20.00 Uhr zu erwarten.
5. Warum ein Beschleunigungsverfahren?.

Herr Moersheim erklärt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB und zitiert zunächst den ersten Satz aus dem Gesetzestext. Dann erläutert er, dass in einem beschleunigten Verfahren normalerweise verschiedene Verfahrensschritte im Vergleich zum normalen Verfahren wegfallen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da die zweistufige Bürgerbeteiligung dennoch, aber verkürzt, stattfindet. Das sind aktuell die heutige Versammlung als frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die zweite Bürgerbeteiligung zur Offenlage, die den Bürger/innen vier Wochen Zeit gibt ihre Stellungnahmen schriftlich einzureichen. Diese Beschleunigung wäre im Außenbereich oder an Ortsrändern nicht möglich.

Zu den Öffnungszeiten erläutert Herr Moersheim, dass die Öffnungszeiten von 7.00 bis 22.00 sind. Die Anlieferung wird bis 17.00 Uhr erfolgen.

Herr Huth weist auf die Anlieferungszone im südlichen Bereich hin, es gibt nur eine Zu- und Abfahrt. Die Anfahrt erfolgt entweder über die Kölner Straße oder die Brauweiler Straße, bei jeglichen Anlieferungsfahrten werden natürlich auch bewohnte Gebiete tangiert. Jede Planung oder jedes Vorhaben erzeugt natürlich auch einen erhöhten Verkehr.

Frau Müller gibt an, dass die Verkehrsuntersuchung natürlich noch weiter ausgearbeitet werden muss. Momentan werden 7 LKW-Fahrten pro Tag als Grundlage für die Verkehrsuntersuchung angenommen. Der Betreiber wird diesbezüglich vertraglich verpflichtet. Jede Erhöhung muss nach Ausstellung der Baugenehmigung angemeldet und auf Verträglichkeit hin geprüft werden. Es gibt auch die Möglichkeit der Sanktionen.

#### Wortbeitrag Nr. 11:

Frau NN

1. Sie regt die Überlegung an, dass das Umfeld des Marktes nicht stark bewohnt ist und der Markt nur den Berufspendlern dienen wird, nicht aber den Menschen in Lövenich.

Diese Anregung ist bereits mehrfach beantwortet und wird geprüft.

#### Wortbeitrag Nr. 12:

Frau NN

1. Sie weist erneut auf das Problem der Anlieferungslogistik hin und möchte wissen, wie oft eine solche Anlieferung erfolgt? – REWE wirbt mit 3 x täglich ‚Frische‘.

Die Frage der Anlieferung wurde bereits beantwortet.

#### Wortbeitrag Nr. 13:

Herr NN

1. Er möchte eine Aussage bezüglich der ökologischen Anforderungen haben, mit Verweis auf das Regenauffangbecken bei Aldi, ob hier auch solche Bedingungen gestellt werden.
2. Statement: Zur Anlieferung sollte zumindest ein Entgegenkommen auf die Bürger erreicht werden, indem eine Anlieferung vor 7.00 nicht möglich ist und das der Schulverkehr um 7.30 / 8.00 Uhr berücksichtigt wird.

Die Versickerung erfolgt über ein Mulden-Rigolen-System. Ein Auffangbecken ist nicht notwendig.

#### Wortbeitrag Nr. 14:

Herr NN

1. Er stellt folgende Frage: Wer ist von Wem beauftragt, hier insbesondere MWM?

Frau Müller antwortet, dass dies ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist, der Architekt wird vom Vorhabenträger frei beauftragt, die Stadt kontrolliert ob das Verfahren ‚sauber‘ bearbeitet wird. Die Planungsgruppe MWM ist nicht von der Stadt beauftragt.

Herr NN bezweifelt, dass das Problem des Verkehrsabflusses durch eine Änderung der Ampelschaltung behoben wird, da zwei weitere Ampeln folgen. Zudem bemängelt er, dass die LKW durch ein Verbot zuerst raus sollen, durch die Planung aber wieder reingeholt werden. Er möchte wissen, in welchem Stadtteil ein solches Konzept bereits durchgeführt worden ist.

Frau Müller erklärt, dass das Nahversorgungskonzept für alle Stadtteile erstellt worden ist und nennt als Beispiel für eine solche Planung Köln-Porz/Wahn.

Auf die Frage von Herr NN, ob es für die Bürger/innen überhaupt eine Möglichkeit gibt das Verfahren zu stoppen ...

... antwortet Frau Müller, dass dies eine Entscheidung des Rates ist, die Bürger ihre Anregungen einbringen können. Der Rat entscheidet durch die Abwägung der Belange der Bürger/innen und die Ziele der Stadt über eine Weiterführung des Verfahrens.

Das Protokoll wird an die Stadt Köln weitergegeben, außerdem werden die heutigen sowie die schriftlichen Anregungen und Bedenken ebenfalls an das Planungsamt übergeben. Eine Einstellung ins Internet sowie das Verschicken des Protokolls an einzelne Bürger/innen erfolgt nicht. Die Einsichtnahme bei der Stadt ist aber möglich.

#### Wortbeitrag Nr. 15:

Frau NN:

1. Statement: Sie möchte lieber den REWE akzeptieren als den Bau von hohen Wohnhäusern, wie z.B. Via Intelli.

Nun erläutert Frau Bezirksbürgermeisterin Blömer-Frerker die weitere Vorgehensweise und gibt die Adresse bekannt, unter der bis zum 19. Juni schriftliche Stellungnahmen eingereicht werden können.

Frau Müller weist nochmals darauf hin, dass alle Stellungnahmen geprüft und abgewogen werden, da es ja auch widersprüchliche Aussagen geben kann.

#### Wortbeitrag Nr. 16:

Frau NN

1. Statement: Sie akzeptiert nicht das Problem der Grundversorgung. Sie deutet an, dass das Einkaufszentrum von den Bürgern nicht angenommen wird und dort ebenfalls ein REWE mit dergleichen Verkaufsfläche vorhanden ist. Sie zählt sich selbst zu den „agilen Alten“, die aber bestimmt nicht im geplanten Markt einkaufen werden.

Frau Blömer-Frerker bedankt sich für die Stellungnahmen bei den Bürger/innen und bei den Fachplanern und schließt die Veranstaltung um 20.45 Uhr.

Für die Richtigkeit

Aachen, den 17.06.2009

Planungsgruppe **MWM**

*gezeichnet Sandra Mertens*