

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept  
"Ehemaliger Güterbahnhof" und „Nördlich Keupstraße“ in Köln-Mülheim

- Veranstaltung: Abschlusspräsentation des städtebaulichen  
Werkstattverfahrens „Ehemaliger Güterbahnhof  
Köln-Mülheim / Schanzenstraße“
- Veranstaltungsort: Congress-Centrum Ost Koelnmesse/KölnKongress,  
Congress-Saal, Deutz-Mülheimer Straße 51, Köln-Deutz
- Termin: 11.12.2015
- Beginn: 19:00 Uhr
- Ende: 22:00 Uhr
- Besucher: circa 60 Bürgerinnen und Bürger
- Teilnehmer/-innen: Moderation:  
Frau Prof. Drey, ARGE Drey Stottrop
- Verwaltung:  
Herr Höing, Beigeordneter Dezernat VI –  
Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr  
Frau Müller, Stadtplanungsamt  
Frau Müssigmann, Stadtplanungsamt  
Frau Wegmann, Stadtplanungsamt
- Vorhabenträger:  
Herr Kirchhof, OSMAB 2. Projekt GmbH
- Vorsitzender des Beratungs- und Begleitgremium:  
Herr Prof. Wachten, Architekt (Aachen/Dortmund)
- Entwurfsplanung:  
Planungsteams des Werkstattverfahrens:
- RKW Architektur + Städtebau /  
FSWLA Landschaftsarchitektur

- 2 -

- Stefan Schmitz BDA Architekten und Stadtplaner /  
Lill + Sparla Landschaftsarchitekten + Freiraumplaner /  
Synergon
- Atelier Kempe Thill Architects and Planners /  
Aardrijk Landschap & Spel – Sigrun Lobst
- LIN Architects / TOPOTEK 1

Bauleitplanung:

Frau Stottrop, Stottrop Stadtplanung

Niederschrift:

Herr Skoda, Stottrop Stadtplanung

Eine vollständige Liste der offiziellen Teilnehmer ist der Niederschrift beigelegt.

**Frau Prof. Drey**, Moderatorin der Veranstaltung von der verfahrensbetreuenden ARGE Drey Stottrop, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger – auch im Namen des Auftraggebers OSMAB und der Stadt Köln. Sie erläutert den bisherigen Ablauf des Verfahrens:

Zunächst fand am 30.10.2015 im Palladium an der Schanzenstraße das Auftaktkolloquium mit einer vorherigen Besichtigung des Plangebiets statt. Hier wurde die Aufgabenstellung erläutert und die Planungsteams hatten Gelegenheit für Rückfragen. In der öffentlichen Abendveranstaltung konnten interessierte Bürgerinnen und Bürger die Teams kennenlernen, Fragen stellen und Anregungen für die Bearbeitung geben.

In der Zwischenpräsentation am 20.11.2015 im The New Yorker Dock One am Mülheimer Hafen wurden die ersten Entwurfsansätze der Planungsteams vorgestellt. Anschließend formulierte das Beratungs- und Begleitgremium "Denkanstöße" für die weitere Bearbeitung. Diese wurde in der öffentlichen Abendveranstaltung durch Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern ergänzt.

Frau Prof. Drey schildert den bisherigen Ablauf der Abschlussveranstaltung: Die in den letzten Wochen weiterentwickelten Entwürfe der Planungsteams wurden am Nachmittag im Rahmen der internen Sitzung des Beratungs- und Begleitgremiums betrachtet und diskutiert. Wie bereits bei der Zwischenpräsentation, bestand parallel dazu ab 17 Uhr für die interessierte Öffentlichkeit die Gelegenheit, mit den Planungsteams zu diskutieren, Rückfragen zu stellen oder Anregungen auf Karteikarten festzuhalten.

Der vorgesehene weitere Ablauf der Abendveranstaltung wird auf Vorschlag des Vorsitzenden des Beratungs- und Begleitgremiums, Herrn Prof. Wachten, geringfügig geändert. Zur genaueren Erläuterung bittet Frau Prof. Drey Herrn Prof. Wachten nach vorne.

Zunächst weist Frau Prof. Drey noch einmal darauf hin, dass es sich um eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) handelt. Die Veranstaltung wird daher entsprechend protokolliert. Darüber hinaus erwähnt sie, dass schriftliche Stellungnahmen bis einschließlich zum 18. Dezember 2015 an den Bezirksbürgermeister Herrn Fuchs eingereicht werden können und verweist auf die Postadresse, die in der Beamerpräsentation aufgezeigt ist.

**Herr Prof. Wachten** erläutert den weiteren Ablauf der Veranstaltung: Im Anschluss an die Entwurfspräsentationen der vier Planungsteams soll, statt eines allgemeinen Diskutierens in der großen Runde, eine Diskussion direkt an den im Vorraum ausgestellten Arbeiten der Planungsteams erfolgen. An den Stellwänden können die Bürgerinnen und Bürger ihre

Anregungen und Fragen direkt an die Planungsteams richten. Sogenannte „Paten“ aus dem Kreis der Fachjuroren sollen die Diskussion an den jeweiligen Arbeiten begleiten, das Für und Wider stichpunktartig notieren und später dem Gremium hiervon berichten. Der Vorteil hierbei ist, dass die Bürgerinnen und Bürger konkret und gezielt auf die Entwürfe eingehen können und die Diskussion sich nicht auf allgemeine Statements beschränkt.

In der anschließenden erneuten kurzen Gremiumssitzung soll anhand der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger überprüft werden, ob das Gremium mit seiner Ersteinschätzung richtig lag. Die Anmerkungen der Bürgerinnen und Bürger sollen zudem in die schriftlichen Beurteilungen der Arbeiten einfließen.

Das Ergebnis des Beratungs- und Begleitgremiums soll abschließend der Öffentlichkeit bekanntgegeben werden.

Nach den Ausführungen von Herrn Prof. Wachten bittet **Frau Prof. Drey** das **Planungsteam Stefan Schmitz BDA Architekten und Stadtplaner / Lill + Sparla Landschaftsarchitekten + Freiraumplaner**, zusammen mit dem Büro Synergon, aus Köln nach vorne.

**Herr Schmitz, Herr Sparla und Herr Beste** treten nach vorne. **Herr Schmitz** stellt das städtebauliche Konzept vor (siehe Lageplan und Vogelperspektive im Anhang). Er erläutert, dass – wie bereits im Entwurf der Zwischenpräsentation – ein möglichst gemischtes Stadtquartier entstehen soll, welches zur räumlichen Verknüpfung des Umfeldes beitragen kann. Der Entwurf sieht, nach wie vor, eine Blockstruktur vor, die sich von Norden nach Süden in drei private Baufelder aufteilt. Zwischen den privaten Baufeldern sind öffentliche Räume vorgesehen, die als Adressen und Aufenthaltsräume dienen und das Plangebiet zudem als Blick- und Wegebeziehungen in Richtung Westen queren.

Der Entwurf sieht auf dem Grundstück der OSMAB eine überwiegende Gewerbebebauung vor, wobei im zentralen rückwärtigen Bereich – geschützt durch eine siebengeschossige Gewerbebebauung entlang der Schanzenstraße/Peter-Huppertz-Straße – eine Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten vorgeschlagen wird. Der Hotelstandort wurde berücksichtigt, wobei die konkrete Hotelplanung des Investors – wie bei allen Arbeiten – nicht übernommen wurde.

Zentrales freiräumliches Element ist der Platz im Kreuzungsbereich Schanzenstraße/Keupstraße, der neben seiner Funktion als Aufenthaltsraum eine städtebauliche Verbindung zum Gewerbequartier rund um die Schanzenstraße herstellen soll. Eine weitere Verknüpfung soll neben dem Fußgängerüberweg über die Stadtbahn auf Höhe der abknickenden Markgrafenstraße durch eine nördliche Wegeverbindung zwischen der Schanzenstraße und dem Bereich um den Markt/Kulturbunker an der Berliner Straße entstehen.

Änderungen gegenüber der Zwischenpräsentation bestehen vor allem im Zusammenschluss der nördlichen drei Baukörper zu einem geschlossenen Komplex sowie in der Rücknahme des südwestlichen Hochpunktes mit zwölf Geschossen an der Stadtbahnhaltestelle „Keupstraße“. Dagegen wird als nördlicher Abschluss des Plangebiets ein Hochpunkt mit neun Geschossen vorgeschlagen.

Im Anschluss bittet **Frau Prof. Drey** um Verständnisfragen.

**NN** fragt danach, welche Zielgruppe für das Wohnen vorgesehen ist.

**Herr Schmitz** erläutert, dass man sich als Wohnform u.a. eine Art „Loft-Wohnen“ vorstellen könnte, das Arbeiten und Wohnen vereint. Dabei handelt es sich aktuell um sehr begehrte Wohntypen, insbesondere in einem altindustriellen Umfeld, wie an der Schanzenstraße. Es ist aber auch „ganz normales“ Wohnen, z.B. in genossenschaftlicher Form, denkbar. Die genauen Zielgruppen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht definiert.

Da es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, bittet **Frau Prof. Drey** das nächste Planungsteam nach vorne.

**Frau Zareh und Frau Venier** vom **Planungsteam LIN Architects / TOPOTEK 1** aus Berlin stellen ihr Konzept vor (siehe Lageplan und Vogelperspektive im Anhang). Das Planungsteam hat im Rahmen des Verfahrens mit verschiedenen Fachplanern zusammengearbeitet, die Frau Zareh in ihrer Präsentation vorstellt. Zunächst erläutert **Frau Zareh** vom Büro LIN Architects den städtebaulichen Entwurf.

Der Titel des Konzeptes lautet „Common Ground Mülheim“, welches die Grundidee eines gemeinschaftlich genutzten Quartiers verdeutlicht. Dies soll sich in einem Freiraum äußern, der abwechselnd unterschiedliche Nutzungen beinhalten kann. Hierbei werden historische Vorbilder, wie Malereien von Brueghel, oder reale Plätze, wie der Djemaa el Fna in Marrakesch, herangezogen, bei denen sich öffentlich und privat genutzte Freiräume sowie das „Außen“ und „Innen“ miteinander verschränken.

Gegenüber den ca. 93.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche aus der Zwischenpräsentation wurde die Dichte, wie gefordert, deutlich erhöht und liegt nun, wie bei den anderen Arbeiten, beim Zielwert von 140.000 m<sup>2</sup>. Um diese Dichte zu erreichen und dennoch die großzügigen Freiräume aus dem ersten Entwurf zu erhalten, wurden kompakte, teilweise relative hohe Baukörper vorgesehen. Die Nutzungsvorgaben aus der Aufgabenstellung wurden nach wie vor berücksichtigt. So ist auf dem nördlichen Grundstück der OSMAB eine reine Gewerbenutzung vorgesehen. Das Hotel befindet sich in etwa an dem in der Aufgabenstellung vorgegebenen Standort. Auf dem südlichen Grundstück der Eigentümergemeinschaft ist eine Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel und sonstigem Gewerbe vorgesehen.

**Frau Venier** vom Büro TOPOTEK 1 erläutert das Freiraumkonzept. Die öffentlichen und – öffentlich zugänglichen – privaten Freiräume, welche die Baukörper von allen Seiten umgeben, zeichnen sich durch unterschiedliche Gestaltungstypologien aus – von platzartigen steinernen Freiräumen im Süden bis hin zu waldartigen Bereichen im Norden. Die Erdgeschosszone soll dabei durch eine transparente Gestaltung und „öffentliche“ Nutzungen eine verbindende Funktion zwischen Innen- und Außenraum einnehmen. Der Hauptfreiraum befindet sich im zentralen Bereich des Plangebiets und bietet verschiedene Aufenthalts-, Spiel- und Sportmöglichkeiten. Dieser geht in einen länglichen Freiraum mit zahlreichen Baumpflanzungen entlang der Stadtbahntrasse über. Aufgrund seiner offenen Gestaltung, weist der Entwurf zahlreiche Fußwegeverbindungen auf. Die Fußwegeverbindung über die Stadtbahntrasse ist als Fußgängerbrücke auf Höhe der abknickenden Markgrafenstraße vorgesehen.

**Frau Prof. Drey** bittet um Rückfragen.

**NN** stellt die Frage, ob die Stadtbahntrasse eine Grenze darstellen muss oder ob diese überwunden werden kann, um auch die Berliner Straße an das neue Viertel anzubinden.

**Frau Zareh** verweist auf die zwei vorgesehenen Querungen der Bahntrasse auf Höhe der abknickenden Markgrafenstraße (als Fußgängerbrücke) sowie an der Stadtbahnhaltestelle „Von-Sparr-Straße“. Die Fußgängerbrücke könnte bis zur Realisierung der Querungen temporär zunächst z.B. aus einer einfachen Holzkonstruktion errichtet werden. Mit dieser Brücke kann die Wegebeziehung an der Stelle schneller im Bewusstsein der Bevölkerung verankert werden.

**NN** weist darauf hin, dass im zuvor präsentierten Entwurf des Teams Stefan Schmitz BDA Architekten und Stadtplaner / Lill + Sparla Landschaftsarchitekten + Freiraumplaner eine Lärmkartierung und die Abschirmung der westlichen Bebauung durch die östliche Bebauung

entlang der Schanzenstraße dargestellt worden war. Er stellt die Frage, ob die Thematik in diesem Entwurf auch berücksichtigt wurde.

**Frau Zareh** antwortet, dass im Rahmen der Bearbeitung keine Überlagerung des Entwurfs mit der Lärmkartierung erstellt wurde (*Anmerkung: Von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm gemäß TA Lärm kann hier jedoch ausgegangen werden, da im nördlichen Bereich ausschließlich Gewerbenutzungen vorgesehen sind.*). Sie erläutert, dass die Lärmimmissionen bereits durch die vorhandene Bebauung entlang der Schanzenstraße gemindert werden. Durch besondere Bauformen, wie Atrien könnte ein zusätzlicher Puffer entstehen.

**NN** fragt, wo im Konzept Wohnen vorgesehen ist.

**Frau Zareh** erklärt, dass eine Wohnnutzung in Form von Studentenwohnen auf dem südlichen Grundstück der Eigentümergemeinschaft vorgesehen ist. Darüber hinaus soll auch in den übrigen Bereichen, in denen dies aufgrund der Lärmwerte möglich ist, eine Wohnnutzung nicht ausgeschlossen werden.

**NN** fragt, ob bei der Fußgängerbrücke auch an Menschen mit Behinderung gedacht worden ist. Soll diese barrierefrei ausgestaltet werden?

**Frau Zareh** antwortet, dass dieser Punkt berücksichtigt worden ist. Es ist eine sanfte Rampe vorgesehen, für die sie auf Beispiele aus Rotterdam und Basel verweist. Langfristig ist anstelle der Fußgängerbrücke ein ebenerdiger Übergang geplant. Da dessen Realisierung jedoch länger dauern kann, ist die Brücke als Übergangslösung mit Symbolkraft vorgesehen.

Nachdem alle Fragen gestellt worden sind, bittet **Frau Prof. Drey** das nächste Planungsteam ans Podium.

**Herr Thill** vertritt das **Planungsteam Atelier Kempe Thill Architects and Planners / Aardrijk Landschap & Spel – Sigrun Lobst** aus Rotterdam in den Niederlanden und stellt seinen Entwurf vor (siehe Lageplan und Vogelperspektive im Anhang). Im Rahmen der Zwischenpräsentation war unter dem Titel „Palais de Mülheim“ eine großzügige Blockstruktur mit einem innenliegenden öffentlichen Park vorgestellt worden. Dies wurde aufgrund der Anmerkungen des Beratungs- und Begleitgremiums grundsätzlich geändert. Unter dem Titel „Gründerzeit 2.0“ sind nun, statt eines großen Blocks, vier kleinere funktionsneutrale Blöcke sowie ein Solitär als nördlicher Abschluss vorgesehen. Sie weisen – wie im Vorgängerentwurf – eine Gebäudetiefe von überwiegend 25 m sowie private, begrünte Innenhöfe auf. Die Blöcke sollen mit vier Vollgeschossen sowie zwei „Staffelgeschossen“ eine einheitliche Höhe aufweisen. Es wird eine einheitliche Fassadengestaltung vorgeschlagen, die im hohen Erdgeschoss eine großflächige Verglasung und in den übrigen Geschossen Klinker mit ebenfalls großen Fensteranteilen vorsieht. Der nördliche Hochpunkt an der Von-Sparr-Straße ist nach wie vor beabsichtigt, wurde aufgrund der Kritik in der Zwischenpräsentation jedoch von 32 Geschossen auf 12 Geschosse reduziert. Auch das Hotel soll nicht mehr im nördlichen Hochhaus, sondern an der von der OSMAB vorgesehenen Stelle entwickelt werden. Die Wohnnutzung bleibt im neuen Entwurf auf das Grundstück der Eigentümergemeinschaft begrenzt. Grundsätzlich sollen die Blöcke jedoch – nach dem Vorbild der gründerzeitlichen Blockrandbebauung – flexibel auf verschiedene Nutzungen reagieren können. Als öffentlicher Freiraum entsteht ein großzügiger Platzraum gegenüber den denkmalgeschützten Gebäuden an der Schanzenstraße von der Keupstraße bis zur abknickenden Schanzenstraße, der sich nach Norden hin verjüngt. Der Platzraum soll eine Gestaltung aus Beton- und Grünelementen erhalten, die dem rauen Charakter des

angrenzenden ehemaligen Industriegebiets gerecht wird, und verschiedene Funktionen (Außengastronomie, Raum für Konzerte, Gedenkort) aufnehmen können. Die Querung der Stadtbahntrasse wurde von der Höhe Langemaß auf die in der Aufgabenstellung geforderte Höhe an der abknickenden Markgrafenstraße verlagert.

**Frau Prof. Drey** läutet die Rückfragerunde ein.

**NN** weist daraufhin, dass bei der dargestellten Referenz aus Genk (Belgien) eine Zertifizierung durch das Britische Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM dargestellt war. Wird eine ähnliche Zertifizierung, also z.B. durch das Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB), für das ehemalige Güterbahnhof-Gelände in Betracht gezogen?

**Herr Thill** antwortet, dass sein Büro relativ häufig eine derartige Zertifizierung anstrebt. Grundvoraussetzung ist hier eine deutliche Kompaktheit der Bauten, z.B. durch verhältnismäßig tiefe Grundrisse, da hierdurch die Außenhülle im Verhältnis zum Volumen relativ gering ist. Der Entwurf erfüllt diese Voraussetzung.

**NN** erwähnt, dass beim letzten Entwurf, der Fußgängerüberweg auf Höhe der Straße Langemaß vorgesehen war. Sie fragt, wo der Übergang im aktuellen Entwurf geplant ist.

**Herr Thill** beschreibt, dass der Fußgängerüberweg aufgrund der Forderung des Beratungs- und Begleitgremiums an die dafür vorgesehene Stelle auf der Höhe der abknickenden Markgrafenstraße verlegt wurde, auch wenn dies dem Planungsteam nicht leicht fiel.

Abschließend bittet **Frau Prof. Drey** das **Planungsteam RKW Architektur + Städtebau / FSWLA Landschaftsarchitektur** zur Präsentation des Entwurfs nach vorne.

**Herr Hein** vom Büro RKW Architektur + Städtebau und **Herr Prof. Fenner** vom Büro FSWLA Landschaftsarchitektur stellen Ihr Entwurfskonzept vor (siehe Lageplan und Vogelperspektive im Anhang). Das bereits im Rahmen der Zwischenpräsentation vorgestellte Konzept aus einer kleinteiligen Blockstruktur mit einem großzügigen Platzraum vor den denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäuden von Felten & Guillaume wurde weiter verfolgt und konkretisiert. Auf dem Platz soll unter anderem auch ein großer Teil des dort vorhandenen schützenswerten Baumbestandes erhalten werden können. Auf dem nördlichen Grundstück (Eigentümerin OSMAB) soll eine reine Gewerbenutzung realisiert werden. Die beiden nördlichen Gebäude wurden zu einem zusammenhängenden Baukörper verbunden. Am von der OSMAB vorgesehen Standort des geplanten Hotels war im Rahmen der Zwischenpräsentation ein mischgenutzter Block mit einem Hotel im vorderen Bereich und einer Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Um die Flächenvorgaben des Hotels zu erfüllen wird hier im aktuellen Entwurf auf eine Wohnnutzung verzichtet.

Auf dem südlichen Grundstück der Eigentümergemeinschaft sieht das Planungsteam zwei die Keupstraße begleitende Blöcke mit einer dazwischen verlaufenden Wegeverbindung von der Haltestelle „Keupstraße“ zum neuen Hauptplatz vor. An deren Beginn an der Keupstraße wurde eine Platzaufweitung vorgesehen, wo auch der Standort des Denkmals für das Attentat in der Keupstraße vorgeschlagen wird. Im westlichen Block soll eine überwiegende Wohnnutzung, im östlichen Block am Kreuzungspunkt Keupstraße/Schanzenstraße eine Mischnutzung aus Gewerbe, Wohnen und Einzelhandel untergebracht werden. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt, wie bei den anderen Entwürfen auch, in Tiefgaragen, wobei sich die Baufelder nördlich und südlich des Hotels jeweils eine gemeinsame Tiefgarage teilen. Der Fußgängerüberweg über die Stadtbahn wurde im

aktuellen Entwurf an die dafür vorgesehene Stelle auf Höhe der abknickenden Markgrafenstraße versetzt.

Im Anschluss bittet **Frau Prof. Drey** um Verständnisfragen.

**NN** weist darauf hin, dass der Stadtbezirk Mülheim über 100.000 Einwohner hat und die Nachfrage nach Wohnraum groß ist. Hotels sind daher, seiner Ansicht nach, nicht gefordert, sondern zusätzlicher Wohnraum. Er kritisiert vor diesem Hintergrund, dass die Planungsteams zu einem Baustein gezwungen werden, den sie vielleicht selbst gar nicht hätten planen wollen.

**NN** fragt, ob Standorte für eine Kita sowie einen Spielplatz vorgesehen wurden. Im Planverfahren für das Hammacher-Gelände in Köln-Kalk wurde dieses Thema ausführlich behandelt.

**Frau Prof. Drey** antwortet, dass die einzelnen Standorte für Kita und Spielplatz an den Arbeiten dargestellt wurden (*Anmerkung: Tatsächlich wurden dazu nicht bei allen Arbeiten Angaben gemacht.*).

Anschließend bittet Frau Prof. Drey, als nächster Schritt der Abendveranstaltung, zur Diskussion an den Plänen im Foyer. Dazu begeben sich die Planungsteams, die bereits im Rahmen der Gremiumssitzung eingeteilten „Paten“ sowie die interessierten Bürgerinnen und Bürger an die jeweiligen Pläne bzw. das Modell. Die Paten wurden, wie folgt, eingeteilt:

#### “Paten“ der Entwurfsdiskussionen

Gerd Aufmkolk:	Entwurf Atelier Kempe Thill Architects and Planners / Aardrijk Landschap & Spel
Christoph Elsässer:	Entwurf LIN Architects / TOPOTEK 1
Kai Büder:	Entwurf Stefan Schmitz Architekten Stadtplaner / Lill+Sparla Landschaftsarchitekten
Jürgen Minkus:	Entwurf RKW Architektur + Städtebau / FSWLA Landschaftsarchitektur

Die Bürgerinnen und Bürger diskutieren anhand der ausgestellten Pläne und Modelle mit den Teams und den Mitgliedern des Gremiums. Hierbei sowie im Rahmen der bereits ab 17 Uhr erfolgten Beteiligung werden folgende Anregungen/Anmerkungen aus der Öffentlichkeit festgehalten (u. a. auf Karteikarten):

#### **Atelier Kempe Thill Architects and Planners / Aardrijk Landschap & Spel**

- Die gestalterische Klarheit wird positiv gesehen.
- Die Bebauung wird als zu massig empfunden.
- Das Hotel wird an dem vorgesehenen Standort als störend empfunden. Hierfür wird ein anderer Standort auf dem Gelände gefordert.
- Grundsätzlich wurde bedauert, dass die „Schrägen“ und der große Park aus dem Entwurf der Zwischenpräsentation nicht weiterverfolgt worden sind.
- Es wird vorgeschlagen, insbesondere die diagonale Fußwegeverbindung Haltestelle „Keupstraße“ – Carlswerk (wie beim Entwurf der Zwischenpräsentation) zu realisieren.
- Die Berücksichtigung der Markgrafenstraße wird positiv bewertet.
- Die Durchlässigkeit des Boulevards Markgrafenstraße und der Freifläche an der Schanzenstraße wird positiv bewertet, aber durch die Masse und Normierung der Baublöcke geschwächt.

- Positiv hervorgehoben wird, dass in der Arbeit der Konflikt zwischen Wohnen und Gewerbe gelöst wurde: Auf der Westseite sei Wohnen möglich. Das sollte in der Planung deutlicher ausgedrückt werden.

#### **LIN Architects / TOPOTEK 1**

- Für den großen Platz/Freiraum werden vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gesehen, da er nicht entlang der historischen Gebäude ausgerichtet ist.
- Auch wird die Durchlässigkeit des großzügigen öffentlichen Raums mit abwechslungsreicher Gestaltung/Nutzung gelobt.
- Von anderer Seite wurde die Frage gestellt, ob der zentrale Grünraum an dieser Stelle funktioniert.
- Auch wurde kritisiert, dass der Platz von zwei Seiten von Verkehr umgeben ist.
- Es wird die Frage gestellt, ob der Entwurf nicht zu viel öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Raum bietet.
- Der Entwurf wurde als „zu kästchenmäßig“ beurteilt.
- Von anderer Seite wird die „lockere, transparente, luftige“ Bebauung gelobt.
- Eine weitere Stimme sieht in dem Entwurf eine spannende, innovative Lösung.
- Die Darstellung der „neuen Arbeitswelten“ wird positiv hervorgehoben.
- Es wird vorgeschlagen, die Fußgängerbrücke zu modifizieren und dadurch eine Wegeverbindung zu Marktplatz/Kulturbunker an der Berliner Straße herzustellen.
- Es wird gefordert, mehr Wohnen möglich zu machen.
- Als grundsätzliche Vorgabe wird ein Anteil von 40 % Wohnen gefordert.
- Das Hotel wird an der vorgegebenen Stelle als Störfaktor gesehen. Es wird die grundsätzliche Frage gestellt, warum das Hotel mit seinem Standort und seiner entsprechenden Planung schon feststeht.

#### **Stefan Schmitz Architekten Stadtplaner / Lill + Sparla Landschaftsarchitekten**

- Die monotone Bebauung entlang der Schanzenstraße wird kritisiert.
- Es wird kritisiert, dass der Platz zur Keupstraße von zwei Seiten von Verkehr umgeben ist.
- Das Hotel braucht einen anderen Standort auf dem Gelände, es wird an dem vorgesehenen Standort als störend empfunden.
- Es wird kritisiert, dass die Wohnbebauung in einem zu geringen Maß berücksichtigt worden ist.
- Die Wegeverbindung von der Schanzenstraße über den Marktplatz zur Berliner Straße wird als vorbildlich hervorgehoben.

#### **RKW Architektur + Städtebau / FSWLA Landschaftsarchitektur**

- Der mittige Platz gegenüber dem Carlswerk wird positiv bewertet („Carlsplatz“).
- Die schräge Achse zur Keupstraße wird positiv beurteilt.
- Von anderer Seite wird kritisiert, dass der Entwurf zu sehr auf die Schanzenstraße ausgerichtet sei.
- Es wird kritisiert, dass die konkret vorgesehenen Nutzungen innerhalb der städtebaulichen Struktur nicht erkennbar sind.
- Für eine Mischnutzung werden entsprechend unterschiedliche Gebäude gefordert.
- Das Hotel wird an dem vorgesehenen Standort als störend empfunden. Hierfür wird ein anderer Standort auf dem Gelände gefordert.



- Es wird gefordert, die Überfahrbarkeit der Shared-Space-Fläche auf der Schanzenstraße durch Lkw zu gewährleisten.
- Es wird gefordert, die Querung des Platzes durch die Hotelvorfahrt verträglich zu gestalten.
- Grundsätzlich wird gefordert, eine verträgliche Verkehrsabwicklung des neuen Quartiers zu gewährleisten.
- Es wird gefordert, dass der Kreuzungsbereich Keupstraße / Schanzenstraße „luftiger“ gestaltet werden und mehr Freiraum erhalten soll.
- Es wird gefordert, entlang der Markgrafenstraße mehr Bäume anzupflanzen.
- Es wird gefordert, zur Stadtbahntrasse keine Rückseiten auszubilden und hier auch Eingänge anzuordnen.

Gegen 21:00 Uhr tritt das **Beratungs- und Begleitgremium** unter Ausschluss der Öffentlichkeit erneut zusammen.

Um 21:30 Uhr stellt **Herr Prof. Wachten** das Ergebnis der Beratungen des Gremiums den wartenden Bürgerinnen und Bürgern sowie den Planungsteams vor. Er erläutert, dass die Präferenz des Beratungs- und Begleitgremiums aus der internen Sitzung am Nachmittag nach den Erkenntnissen aus der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger nicht in Frage gestellt wurde. Das Gremium empfiehlt daher, die Entwicklung des Plangebietes auf der Grundlage des Entwurfs von RKW Architektur + Städtebau / FSWLA Landschaftsarchitektur weiter zu verfolgen.

Herr Prof. Wachten erläutert, dass es keine Arbeit gibt, die alle Probleme und Fragestellungen beantwortet. Mit Hilfe des Lageplans stellt er dar, dass der Entwurf des Teams RKW Architektur + Städtebau / FSWLA Landschaftsarchitektur die gestellte Entwurfsaufgabe dennoch am besten gelöst hat. Die Querbezüge sind aus beiden Richtungen überzeugend platziert. Die stadträumliche Konstruktion mit differenzierten Bezugspunkten (Blickachsen mit Endpunkten) verspricht eine gute Orientierung und attraktive Lagen für eine vielfältige Nutzung. Die Ausdehnung des Freiraums als Platz an der Schanzenstraße schafft ein Maximum an Möglichkeiten für die Adressbildung im Quartier und zollt zugleich dem gegenüberliegenden denkmalgeschützten Gebäudebestand einen angemessenen Respekt. Die städtebauliche Setzung ist gut gelungen.

Des Weiteren führt Herr Prof. Wachten folgende Überarbeitungspunkte für das weitere Planverfahren auf:

1. Es gilt einen Kanon von Festlegungen zu definieren, der zu mehr gestalterischer Klarheit führen soll, der die einzelnen Gebäude zu einem Quartier zusammenbindet, der aber auch der Individualität der Gebäude den notwendigen Raum gibt.
2. Es soll eine realistische Entwicklungsperspektive für die Markgrafenstraße aufgezeigt werden. Dabei soll deutlich werden, wie und wo die Querung ausgestaltet ist. Das Profil der KVB-Trasse, die notwendige Erschließung (insbesondere beim Wohnen) sowie die klimatischen Aspekte müssen mitberücksichtigt werden.
3. Am Übergang zur Keupstraße, im Kreuzungsbereich mit der Schanzenstraße, soll der Entwurf räumlich mehr „Luft lassen“. Ein Zurückrücken der Gebäudefront soll einen leichten Versatz in der Bauflucht erzeugen. Hier kann dann auch ein geeigneter Ort für das Mahnmal entstehen.
4. Eine Auseinandersetzung mit der Höhenentwicklung soll insbesondere für die Ausgestaltung des nördlichen Hochhauses erfolgen.
5. Der Shared-Space-Ansatz mit dem einheitlich gepflasterten Platz ist in so einem Gewerbequartier nicht überzeugend. Hier müssen einfachere, weniger aufwändige und

- belastbare Lösungen gefunden werden.
6. Eine Belastbarkeit der Umgebung durch den entstehenden Verkehr muss geprüft werden.
  7. Die Gestaltung zukünftiger Arbeitswelten ist noch einmal vertieft darzustellen, um sicherzugehen, dass hier kein simpler „Büropark“ entsteht.
  8. Es soll aufgezeigt werden, wie viel Flexibilität für verschiedene Nutzungen in der Konzeption und den darin vorgeschlagenen Gebäudetypologien möglich ist.

Im Anschluss bedankt sich Herr Prof. Wachten ausdrücklich bei allen Teams für ihre Mitwirkung am Verfahren und würdigt noch einmal die hohe Qualität und den besondere Ideenreichtum der vorgestellten Beiträge. Er bedankt sich bei allen am Verfahren Beteiligten und wünscht allen eine gute Heimfahrt. Gegen 22:00 Uhr ist die Veranstaltung beendet.



Norbert Fuchs  
(Bezirksbürgermeister)



Herr Skoda  
(Schriftführer)

## Anhang

Auf den Abdruck der zu dieser Niederschrift gehörenden Anhänge wurden hier wegen ihres Umfangs (großformatige Farbdarstellungen) sowie aus Datenschutzgründen (Teilnehmerliste) verzichtet. Sie können bei Bedarf aber im Stadtplanungsamt eingesehen werden.