

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

„Rochusplatz“ in Köln-Ehrenfeld

Veranstaltungsort: Pfarrsaal des Pfarrheims, Platanenweg 2 - 8, 50827 Köln

Termin: 11.06.2007

Beginn: 19:05 Uhr

Ende: 20:05 Uhr

Besucher: 7 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/Teilnehmerinnen: Vorsitzende:

Frau Wilke, stellv. Bezirksvorsteherin des Stadtbezirkes
Ehrenfeld

Verwaltung:

Frau Müller, Amtsleiterin des Stadtplanungsamtes
Herr von Wolff, Teamleiter im Stadtplanungsamt

Niederschrift:

Frau Dederichs, Stadtplanungsamt

Frau Wilke, stellv. Bezirksvorsteherin des Stadtbezirkes Ehrenfeld, begrüßt die zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung Rochusplatz erschienenen Bürgerinnen und Bürger und stellt die Podiumsteilnehmer vor. Sie erläutert, dass zunächst Herr von Wolff die Planung vorstellen wird und im Anschluss daran Fragen gestellt und Anregungen gemacht werden können. Dazu bittet sie die Bürgerinnen und Bürger, die bereitliegenden Wortmeldezettel auszufüllen.

Herr von Wolff führt aus, dass das Planungskonzept auf das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs (Preisträger: Stadtarchitekten Krause und Kaul) betr. die Verlagerung des Hallenbades aus dem Jahr 1994 aufbaut und dieses nun weiter entwickelt wurde. Anlass für die Weiterentwicklung des Planungskonzeptes ist eine inzwischen getroffene Entscheidung über den Entwurf zur Realisierung des neuen Bickendorfer Bades und damit verbunden die städtebauliche Zuführung des Rochusplatzes zu seiner eigentlichen Bestimmung als Ortsmittelpunkt von Köln-Bickendorf. Der Stadtentwicklungsausschuss hat entgegen dem Vorschlag der Verwaltung, dort ein Kerngebiet (mit Büro und Einzelhandel) festzusetzen, die Festsetzung eines Mischgebietes (Schwerpunkt Wohnen mit kleinteiligem Einzelhandel) beschlossen, um großflächigen Einzelhandel zu vermeiden. Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses erfolgen die Umweltprüfung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (die heute durchgeführt wird). Nach den Beschlüssen der Bezirksvertretung und des Stadtentwicklungsausschusses über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Bebauungsplan-Entwurf erstellt und die Träger der öffentlichen Belange beteiligt. Danach erfolgt die einen Monat dauernde Offenlage, während der die Bürgerinnen und Bürger nochmals die Möglichkeit der Stellungnahme haben. Zum Ende des Bebauungsplan-Verfahrens beschließt der Rat den Satzungsbeschluss und die öffentliche Bekanntmachung, wonach der Bebauungsplan rechtskräftig wird.

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplans wird Ende 2008/Anfang 2009 gerechnet. Die Bäder GmbH betreibt derzeit das Ausschreibungsverfahren für den Neubau des Hallenbades, sodass davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan nach Fertigstellung des neuen Hallenbades rechtskräftig ist. Herr von Wolff weist darauf hin, dass es sich um eine Angebotsplanung handelt und es noch keinen Investor für die Realisierung der Planungen gibt. Das Planungskonzept sieht eine fünfgeschossige Bebauung und ein Staffelgeschoss an der Venloer Straße und Äußeren Kanalstraße sowie eine viergeschossige Bebauung und ein Staffelgeschoss an der Steubenstraße und Vitalisstraße vor. Die Gebäude sind so angeordnet, dass im östlichen Bereich ein ruhiger und privater Innenhof als Freifläche für die Wohnbebauung entstehen kann. Im westlichen Bereich des Planungsgebietes bilden die Gebäude die Platzkanten des neuen Markt- und Aufenthaltsplatzes. Unter der neuen Wohnbebauung ist eine Tiefgarage geplant. Die Zufahrten liegen an der Vitalisstraße und der Äußeren Kanalstraße. Der Wochenmarkt kann weiterhin auf dem Rochusplatz stattfinden. Die Unterbringung des Schützenzeltes müsste in der Detailabstimmung abgeklärt werden. Alternativ könnte die Kirmes zugunsten eines neuen Bickendorfer Ortsmittelpunktes an einem anderen Ort stattfinden.

Frau Wilke bittet die Bürgerinnen und Bürger ihren Namen und ein Stichwort zu ihrer Anregung auf die bereitliegenden Wortmeldezettel zu schreiben. Sie fordert die Bürgerinnen und Bürger auf ihre Anregungen zu äußern.

1. **Herr NN** erläutert, dass sich die BIG von ihrer ursprünglichen Idee dort einen Veranstaltungsplatz einzurichten, verabschieden musste. Grundsätzlich erkennt sie an, dass der Platz aus wirtschaftlichen Gründen vermarktet werden muss. An der Planung wird insbesondere der Bau der Tiefgarage begrüßt, die aufgrund des hohen Parkdrucks sinnvoll erscheint. Die Platzfläche ist mit 1800 m² sehr reduziert und entspricht nicht den ursprünglichen Wünschen der BIG, weil dort nicht nur der Wochenmarkt stattfinden sollte, sondern auch andere Veranstaltungen. Dies lässt sich aber auf der kleinen verbleibenden Fläche kaum mehr realisieren. Die fünfgeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss wird als sehr erdrückend und zu massiv empfunden. Die umliegende Bebauung ist überwiegend drei- bis viergeschossig. Die entstehende geschlossene

Blockbebauung, deren Innenfläche nur noch den Anwohnern offen bleibt, verhindert einen offenen Platzcharakter. Weiterhin werden die Gebäudefluchten der Venloer Straße und Vitalisstraße missachtet. Der Baumschutz ist zwar ein wichtiger Aspekt, aber langfristig gesehen können die Bäume neu gepflanzt werden. Außerdem fragt er sich, wer ein solches Projekt finanzieren würde, da es nicht besonders attraktiv erscheint. Hier ist wahrscheinlich nur sozialer Wohnungsbau realisierbar, wodurch Bickendorf weiter belastet wird. Die gesamte Gestaltung der künftigen Bebauung sollte so attraktiv sein, dass sich ein privater Investor dafür findet. Die BIG stellt sich ein zum Westcenter offenes maximal viergeschossiges „U“ vor, das im Erdgeschossbereich auch Gastronomie ermöglicht. Die gesamte Fläche sollte zu einem großzügigen Platz von ca. 3.000 m² geöffnet sein.

Frau Müller fragt nach, warum diese Planung für einen Investor nicht interessant ist.

Herr NN antwortet, dass sich die Gesamtsituation als unattraktiv darstellt und aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur sozialer Wohnungsbau als finanzierbar erweisen wird. Er befürchtet, dass sich dann die Situation im Ort weiter negativ entwickelt.

- Herr NN** befürchtet ebenfalls, dass nur öffentlich geförderter Wohnungsbau gebaut wird.

Frau Müller weist darauf hin, dass die Firma Areal das damalige Wettbewerbsergebnis umsetzen wollte und dies zu einer Zeit als sie noch frei finanzierten Wohnungsbau realisierte. Die Verwaltung hat das Wettbewerbsergebnis optimiert, weil beispielsweise direkt an der Wohnbebauung liegende Flächen für Einzelhandel nicht optimal sind. Eine öffentliche Nutzung eines Innenhofes wird von einem Investor nicht als praktikabel angesehen, da sie für die dort wohnenden Mieter und Mieterinnen vorgehalten werden soll. Die Stadt wird die Grundstücke durch Angebotsaufruf an den Meistbietenden verkaufen. Sie weist nochmals darauf hin, dass es derzeit noch keinen Investor gibt und es sich um eine Angebotsplanung handelt. Sie führt als gutes Beispiel für eine Platzfläche mit 1.800 m² den Wallrafplatz an, der auch mit Gebäuden umfasst ist und eine hohe Attraktivität besitzt. Die Maßstäblichkeit eines Ortes wird nicht nur an der Größe ausgemacht, sondern auch daran, wie er in dem räumlichen Gefüge gefasst ist (Platzwänden, Proportionen zur Höhe).

Herr von Wolff erläutert, dass parallel zur Venloer Straße ein sehr großer Kanal verläuft und daher die nordöstliche Grenze der Bebauung zurückgesetzt wurde. Die Maßstäblichkeit der Bebauung in der näheren Umgebung soll im Planungsgebiet weitergeführt werden. Eine Alternative wäre ein kompletter Maßstabsbruch z. B. die „Bickendorfarkaden“ mit 20.000 m² Verkaufsfläche auf zwei Geschossen und einer darüber liegenden Wohnbebauung gewesen. Dies hat die Verwaltung abgelehnt. Daher sollte die Blockbildung der Umgebung, mit öffentlichen und privateren Freiräumen fortgesetzt werden, wie dies auch das Wettbewerbsergebnis vorsah. Da eine Büronutzung für diesen Bereich nicht sinnvoll erscheint, verbleibt eine Wohnnutzung mit einem kleiner strukturierten Einzelhandel. Köln hat jährlich einen Wohnungsbedarf von ca. 3.500 Wohnungen, danach müssten in Ehrenfeld jährlich ca. 350-400 Wohnungen gebaut werden. Im letzten Jahr wurden 280 Wohnungen fertig gestellt.

Herr NN gibt zu Bedenken, dass sich Wohnungen an der Venloer Straße nicht so gut vermieten lassen, wie in einer ruhigen Wohngegend in Ehrenfeld. Auch im benachbarten Vitalisblock sind inzwischen Probleme durch die Belegung aufgetreten. Der Vitalisblock ist viergeschossig mit Flachdächern und die neue Bebauung soll fünfgeschossig mit Staffelgeschoss, also faktisch sechsgeschossig, sein. Das stellt für ihn einen Maßstabsbruch dar.

Herr von Wolff antwortet, dass in der Umgebung viergeschossige Altbauten vorhanden sind, die einer Höhe von fünf neuen Geschossen entsprechen.

Herr NN entgegnet, dass die Fassade eines viergeschossigen Altbaus nicht so erdrücke wie die Fassade eines Neubaus.

Frau Müller weist darauf hin, dass die Verwaltung zurzeit Planungsstandards erarbeitet, in denen beispielsweise auch festgelegt werden soll, dass Investoren Qualifizierungsverfahren durchführen müssen, um darzustellen, dass ihre Planungen eine angemessene Antwort auf die Umgebung sind. Dabei sind insbesondere verschiedene Wohnformen, die die unterschiedlichen Bedürfnisse und Lebensstile berücksichtigen, zu realisieren, z. B. verschiedene Stadthustypen und nicht nur Geschosswohnungsbau.

Herr NN führt als Negativbeispiele die Bebauung an der Venloer Straße/Akazienweg und die Geschossbauten am Westfriedhof auf. Er befürchtet, dass auch am Rochusplatz solch „eintönigen Riegel“ gebaut werden.

Herr von Wolff erläutert, dass bei Aufnahme der Bauflucht in der Äußeren Kanalstraße kein Platz mehr für die Neupflanzung von Bäumen wäre, sodass die Bauflucht - wie die Verwaltung vorgeschlagen hat - zurückgesetzt werden sollte und somit auch die bestehenden Bäume erhalten werden können. Als Nutzungsart ist überwiegend Wohnnutzung vorgesehen, im Erdgeschoss kleinteiliger Einzelhandel. Wenn das Angebot nicht angenommen wird, muss die Frage gestellt werden, ob dort Wohnungen realisiert werden können. Selbst bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau gibt es einen Förderweg, bei dem die Mieter z. B. ein Jahreseinkommen von bis zu 60.000 € haben dürfen. Aus den Belegungsfehlern der 90er Jahre hat man die entsprechenden Konsequenzen gezogen.

- Herr NN** bittet als Seniorenvertreter darum, dass Ruhebänke für Senioren nicht vergessen werden sollten und keine Stolpersteine auf dem Platz geschaffen werden.

Frau Müller weist darauf hin, dass zu dem jetzigen Verfahrensstand noch keine Aussagen über die Platzgestaltung getroffen werden können, da zunächst das Planungsrecht geschaffen werden muss. Dies erfolgt in einem weiteren Schritt.

Herr von Wolff ergänzt, dass die Entscheidung über die Platzgestaltung bei der Bezirksvertretung liegt.

- Herr NN** fürchtet, dass die Rochuskapelle zwischen dem Westcenter und der neuen fünfgeschossigen Bebauung nicht mehr wahrgenommen wird. Er schlägt eine Staffelung des Gebäudes zur Rochuskapelle vor, um diese hervorzuheben.

Herr von Wolff führt aus, dass Wegekäpellen immer kleine Gebäude sind, die unabhängig von dem Maßstab der Gebäude in der Umgebung sind. Hier sind die Abstände so groß, dass sie nicht gefährdet ist.

Frau Müller ergänzt, dass die Rochuskapelle innerhalb der Platzgestaltung neu inszeniert werden kann.

- Herr NN** fragt, ob in dem Querriegel an der Vitalisstraße zur Platzfläche Einzelhandel zugelassen werden soll.

Herr von Wolff bestätigt dies.

Er weist darauf hin, dass bis zum 25.06.2007 schriftliche Stellungnahmen und Anregungen an den Bezirksvorsteher Herrn Wirges, Bezirksrathaus Ehrenfeld, Venloer Str. 419 – 421, 50825 Köln gerichtet werden können.

Frau Wilke bedankt sich bei den erschienenen Bürgerinnen und Bürgern und der Verwaltung für die Teilnahme an dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

gez. Wilke

Wilke

(stellv. Bezirksvorsteherin Ehrenfeld)

gez. Dederichs

Dederichs

(Schriftführerin)