

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	12.09.2013

Beantwortung der Einwohneranfrage des Herrn Kreische vom 09.07.2013 betreffend Sachstand Planungen von Ten Brinke Projektentwicklung zum ehemaligen Kaufhof in Kalk (2429/2013)

Text der Einwohneranfrage:

"Vorbemerkung/Erläuterung zur Frage bzw. der 5 Unterfragen:

Am 02.07. berichtet der für seine besonders investigative, aufspürende Qualitätsarbeit bekannte und absolut unparteiische Sonderberichtsersteller Norbert Ramme für den Kölner Stadtanzeiger in seinem Bericht mit dem aussagekräftigen Titel "Angst vor der Versorgungslücke" über die aktuellen Vorstellungen des neuen Eigentümers auf "Probe".

Am 13. Juni hatte die BV Kalk zu meiner Eingabe bzw. Bürgerantrag (0843/2013) beschlossen "Stattdessen sollen der Petent und die Bezirksvertretung Kalk über die Entwicklung informiert werden."

Am 15. Juni hat Ten Brinke seine Vorstellungen der Verwaltung vorgestellt.

Im aufhellenden Bericht vom 02. Juli wurde nur der Aspekt Denkmalschutz betont, als wenn die Stadtplanung keine Haltung dazu hätte?

Anstelle die Entscheidung des Stadtkonservators öffentlich anzuprangern, wäre dies erhellender gewesen.

Die Frage, Warum der Beschluss ignoriert wird, soll Bestandteil einer weiteren Eingabe als Beschwerde sein und im entsprechenden Fachausschuss erörtert werden.

Wenn sich die BV-Kalk "vorführen" lassen will, so ist das Ihre Sache – nicht meine.

Einwohnerfrage: Welche neuen Erkenntnisse zu den Planungen zum ehemaligen Kaufhof Kalk liegen seit der letzten BV-Sitzung vom 13. Juni vor?

- Warum wurde gemäß dem BV Beschluss der Fragesteller von den Ergebnissen der Investorengesprächs am 15. Juni nicht informiert?
- Was wurde konkret seitens Ten Brinke vorgebracht?
- Welche Gründe hat der Stadtkonservator für seine Ablehnung genannt bzw. Warum ist der Kaufhof weiterhin denkmalwert?
- Welches sind die Bedenken der Stadtplanungsamtes bzw. seine die städtebaulichen Bewertung (z.B. Baumassen, Flächenumfang etc.) und Erforderniskriterien für eine mögliche Zustimmung?
- Wird die Notwendigkeit eines Bebauungs- oder Vorhaben- und Entwicklungsplanes gesehen, wie dies vom Fragesteller bereits in seinem Bürgerantrag thematisiert wurde?"

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a):

Bei Projekten dieser Größenordnung und Bedeutung wird zwischen Investoren und Verwaltung eine Vielzahl von Abstimmungen geführt, um Realisierungschancen und -bedingungen auszuloten. Der genannte Termin hat keine wesentliche Veränderung der jeweiligen Positionen (Verwaltung, Investor) gegenüber der Vorstellung in der Bezirksvertretung Kalk ergeben und verlief ergebnisoffen (siehe unten). Eine Mitteilung erübrigt sich damit.

Zu b):

Der Investor sieht weiterhin eine Umsetzbarkeit des Projektes auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB), auch bei der zuletzt vorgestellten Erhöhung des Wohnungsbauumfanges. Bei der Bewertung der Planbedürftigkeit divergieren in vielen Fällen die Meinungen von Projektentwicklern und Verwaltung, da unterschiedliche Interessen (zum Beispiel Wirtschaftlichkeit contra städtebauliche Qualität) vertreten werden.

Zu c):

Das Gebäude steht seit 1993 unter Denkmalschutz, da der Bewertungstext des Denkmals sich nicht nur auf die Fassade bezieht, steht dementsprechend das gesamte Gebäude unter Schutz; das heißt nicht nur die Fassade ist als erhaltenswert eingestuft.

Der Stadtkonservator hat gegenüber dem Investor/Planer eine denkmalverträgliche Gestaltung/Planung des Projektes eingefordert. Hierfür hat er folgende Maßnahmen als erlaubnisfähig in Aussicht gestellt, die eine Umplanung des Gebäudes in großen Teilen ermöglichen: Abbruch der Substanz bis auf Tragkonstruktion und den zentralen vertikalen Erschließungen, Veränderung der rückwärtigen Fassade, Nachverdichtung durch ein aufgesetztes Staffelgeschoss.

Da der Investor/Planer diese mögliche Maßnahmen für die Überarbeitung seines Gesamtentwurfes nicht aufgegriffen hat und in einem erneuten Abstimmungsgespräch an seiner ursprünglichen Planung, der ein "wirtschaftliches" Gesamtkonzept zugrunde liegt, festhält, lehnt der Stadtkonservator diese Planung weiterhin ab, ohne dabei in die Beplanung des Hintergeländes negativ einzugreifen.

Zu d):

Die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich am Standort zulässig und werden von der Verwaltung befürwortet. Umfang und städtebauliche Qualität entsprechen aber nicht den Möglichkeiten des Standortes.

Der aktuell der Verwaltung bekannte Projektstand hat in baulicher Struktur und geplanter Nutzung (Einzelhandel, Wohnen, Stellplätze) einen Umfang, der sich nicht mehr in den Bestand einfügt. Es ist eine fast vollständige mehrgeschossige Überbauung sämtlicher Grundstücke vorgesehen, für die es im Bestand kein Vorbild gibt. Hieraus ergeben sich planungs- und bauordnungsrechtliche Konflikte die der Bewältigung in einem Bauleitplanverfahren bedürfen.

Zu e):

Der der Verwaltung bekannte Projektstand und -umfang wird als planbedürftig (vorhabenbezogener Bebauungsplan) angesehen.