

Workshop ehemaliger Güterbahnhof Ehrenfeld

20.09.2013 12:00 – 19:00
in der Aula der Rheinischen Fachhochschule
Vogelsanger Str.295
50825 Köln

Zusammenfassung der Ergebnisse

Stand 21.10.13 - mit den Teilnehmern des Workshops abgestimmte Fassung

Gegenstand, Ziel und Ablauf des Workshops

Inhalt des Workshops war es, Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort des ehemaligen Ehrenfelder Güterbahnhofs zu diskutieren, vor dem Hintergrund der aktuell drängenden Wohnungsbedarfe und entsprechender Diskussionen im Stadtteil und in der Stadt. Veranstalterin war die Eigentümerin der Fläche, die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG Region West, in Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Köln. Ziel war es, zum jetzigen Kenntnisstand die **Rahmenbedingungen**, also die Möglichkeiten und Grenzen zu klären, ob und wie die im Flächennutzungsplan und im Rahmenplan als Gewerbegebiet dargestellte Fläche künftig als gemischt genutztes Gebiet mit einem hohem Wohnanteil entwickelt werden kann. Die Fläche wurde bereits durch die aurelis frei geräumt und erscheint „baureif“, entsprechend groß sind die Erwartungen und das Interesse im Stadtteil „wie es weiter geht“.

An dem Workshop nahmen rd. 35 Personen teil: Neben Vertretern der Eigentümerin und des Planungsamtes waren alle planungsbezogenen Fachämter vertreten, mit Ausnahme der Wirtschaftsförderung die kurzfristig absagte, sowie Vertreter der Politik, der Anlieger und Zwischennutzer, Vertreter der südlich benachbarten Fa. Becker und zahlreiche Experten sowie die Gutachter, die im Auftrag der aurelis bereits umfangreiche Voruntersuchungen zum Standort durchgeführt hatten (s. Anlage Teilnehmerliste). Der Workshop wurde moderiert von Prof. Christl Drey.

Das Programm bestand nach einer gemeinsamen Ortsbesichtigung aus zwei Blöcken:

1. „Der Ort: Bindungen und Potentiale des Gebietes“

als fachliche Einführung zum Standort und seinen Rahmenbedingungen durch aurelis, Verwaltung und Experten.

2. „Künftiges Nutzungsprofil: Vom Güterbahnhof zum gemischten Stadtquartier – Was geht ? Was geht nicht?“

als breite Diskussion mit abschließender Zusammenfassung .

Als Ergebnis lässt sich formulieren, dass ein einhelliger Konsens aller Beteiligten darüber bestand, dass das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs unter bestimmten Voraussetzungen für ein Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen geeignet ist, ohne die benachbarten gewerblichen und industriellen Nutzungen speziell im Süden in Frage zu stellen, sofern ein wirkungsvoller Lärmschutz (Lärmschutzwand) gewährleistet ist. Die Fläche mit den Stadtquartieren speziell im Norden „zu vernähen“ erlaubt hier eine anspruchsvolle Innenentwicklung im Stadtteil Ehrenfeld, auch für das Wohnen. Seitens der Politik und der Eigentümerin wird gegenwärtig „vorrangig Wohnen“ als Ziel formuliert, während die Verwaltung auf die Bedeutung auch von wohnverträglichen Gewerbeansiedlungen im Gebiet verweist.

Um zu klären, wie und in welchem quantitativen Verhältnis untereinander die unterschiedlich empfindlichen Nutzungen auf der Fläche stadträumlich organisiert und in einem zukunftsweisenden Stadtquartier baulich qualifiziert werden können, sind weitere planerische Untersuchungen und städtebauliche Entwürfe erforderlich. In jedem Fall besteht nach Ansicht der Experten an diesem Standort die Chance, zeitnah in Ehrenfeld ein „unaufgeregtes“ und doch beispielhaftes Modellprojekt für ein zukunftsweisendes, gemischt genutztes Stadtquartiers mit vielfältigen Bausteinen zu entwickeln.

Die Ergebnisse als Zusammenfassung

Der Workshop wurde in einem Mitschnitt und einer detaillierten Mitschrift umfangreich dokumentiert. Zusammenfassend lassen sich als Ergebnis der Diskussion folgende Grundsätze formulieren:

1. Ehrenfeld weiterbauen

Es soll ein gemischt genutztes Quartier mit urbaner Dichte und mit einem beachtenswerten Wohnanteil geplant werden, das die Potentiale des Standorts nutzt, um den Stadtteil als städtischen Lebensraum zukunftsweisend weiter zu entwickeln. Das Wohnen soll für vielfältige Nutzergruppen und Lebensstile und in unterschiedlichen Finanzierungs- und Verfügungsformen, auch als öffentlich geförderter Wohnungsbau, geplant werden.

2. Priorität Wohnen, Mischung und Verträglichkeit

Die verträgliche Nachbarschaft von unterschiedlich empfindlichen Nutzungen, großräumig insbesondere zu den Industrieunternehmen im Süden, aber auch kleinräumig auf der Fläche selbst, ist bei der Entwicklung des Standortes zwingend sicher zu stellen und intelligent zu organisieren. Die Priorität Wohnen ist somit abhängig von der Verträglichkeit. Im Gebiet selbst besteht die Chance, hierfür neue städtebauliche und architektonische Typologien speziell für Wohnen und Gewerbe und in unmittelbarer Nachbarschaft einer Bahntrasse und eines Industriegebietes zu entwickeln.

(Siehe hierzu *Stellungnahme der Fa. Becker vom 18.10.2013 im Anhang*)

3. Integrierter Lärmschutz

Ein wirkungsvoller großräumiger Lärmschutz (Immissionen der Bahn und der industriellen Metallverarbeitung im Süden) ist Grundvoraussetzung für eine solche Quartiersentwicklung. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und als Ergebnis der Untersuchungen der Gutachter ist hierzu als bauliche Vorinvestition eine ca. 11 Meter hohe Lärmschutzwand die wirkungsvollste Maßnahme. Diese ist jedoch nicht als rein technisches Bauwerk, sondern als integraler Bestandteil eines anspruchsvollen Freiraumkonzeptes und der Freiraumgestaltung aufzufassen.

4. Vernetzung, Durchwegung, Freiraum

Der gegenwärtig noch etwas versteckt liegende Standort soll perspektivisch, wo immer es möglich ist, mit dem Stadtteil vernetzt werden, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer. Die Durchwegung in Ost-Westrichtung für Fußgänger und Radfahrer ist planerisch vorzusehen. Eine Sackgassenerschließung soll vermieden werden. Als elementarer Bestandteil der Nutzungsstruktur des Gebietes soll darüber hinaus ein angemessener und qualifizierter Anteil von Grünflächen und öffentlichem Raum vorgesehen werden.

5. Vielfältiges Nutzungsprofil als Adressbildung

Angestrebt wird an diesem Standort eine Mischung von Nutzungen, die sowohl aus dem Bestand heraus und auch als neue, zeitgemäße und realistische Weiterentwicklung der Ehrenfelder Urbanität eine besondere Adresse bildet. Dazugehören neben den Bausteinen Wohnen und Gewerbe auch Bildung und, soweit möglich, Kultur.

6. Bestand, Integration der Nutzer und der Zwischennutzungen

Vorhandene Einrichtungen und Nutzungsstrukturen und die Zwischennutzungen im Bestand bieten neben der bestehenden Wohnbebauung vielfältige Entwicklungsansätze, die aufgegriffen und, soweit möglich, in die Entwicklungsphasen integriert werden sollten. Die Rheinische Fachhochschule als qualitätvoller Campus bildet bereits einen ersten Baustein „Bildung“, mit Kooperationsbereitschaft und Wohnraumbedarf für Studierende. „Jack in the Box“ als sozial-gewerblich-kulturelle Einrichtung ist mittlerweile Identität stiftend für den Standort Güterbahnhof Ehrenfeld. Die Güterhalle im Nordosten stellt eine imagebildende bauliche Spur der Geschichte des Ortes dar, die, soweit wirtschaftlich darstellbar, erhalten und qualifiziert werden kann. Die Kleingartenfläche im Nordwesten bietet große Vegetationsvielfalt, wäre jedoch zugleich eine gut erschlossene Fläche. Eine wohnbauliche Nachnutzung würde einen Ersatzstandort im Stadtteil für die Anlage voraussetzen. Teile der Politik verweisen auf die Freiraumfunktion der Gärten und haben sich noch kein abschließendes Urteil über die künftige Nutzung gebildet.

7. Zügiges Verfahren und unaufgeregte Öffentlichkeitsbeteiligung

Angesichts der regen und konstruktiven Diskussion im Workshop zu den Zielen und Rahmenbedingungen, auch in der Politik und im Stadtteil, ist eine zeitnahe Fortführung des Planungsprozesses mit einer angemessenen Bürgerbeteiligung viel versprechend. Das Planungsamt erläutert die hierfür erforderlichen nächsten Schritte:

- 1.**
Abstimmung einer einheitlichen Verwaltungsmeinung auf Grundlage der Ergebnisse des Workshops für die Formulierung der Begründung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan.
- 2.**
Beteiligung der zuständigen politischen Gremien in Bezirk und Stadt.
- 3.**
Einstieg in die politische Beratung für einen Aufstellungsbeschluss im Dezember 2013 und das weitere Verfahren in den zuständigen politischen Gremien in Bezirk und Stadt.
- 4.**
Kooperatives Gutachterverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung Frühjahr 2014 zur Erarbeitung eines Rahmenplanes bzw. einer städtebaulichen Struktur.

Zusammenfassung
Prof. Christl Drey
In Abstimmung mit den Teilnehmern

Workshop ehemaliger Güterbahnhof Ehrenfeld 20.09.2013

Teilnehmer

Anne Luise Müller
Silke Rheinschmidt
Andreas von Wolff
Stefan Jennrich - von Papen
Josef Ludwig
Dr. Heidrun Dresen
Susanne Müllers
Rainer Liebmann

Josef Wirges
Petra Bossinger
Dr. Michael Fischer
Ralf Klemm
Christiane Martin
Marlis Pöttgen
Bettina Tull
Niklas Kienitz

Joachim Walter Schulz
Martin Schmittseifer
Dieter Päßgen
Vera Stinshoff
H.J. Oelhardt
Frank Rummel
Marc Müller
Herr Schulte

Olaf Geist
Wolfgang Johnen
Holger Coers

Christl Drey
Sven Carstensen
Silvia Wuchenauer
Hermann Jutkeit
Johannes Böttger
Axel Hübel
Holger Potthoff
Peter Berner
Jörg Schatzmann

Institution / Firma

Stadt Köln - Stadtplanungsamt
Stadt Köln - Stadtplanungsamt
Stadt Köln - Stadtplanungsamt
Stadt Köln - Amt für Stadtentwicklung
Stadt Köln - Amt für Wohnungswesen
Stadt Köln - Amt für Landschaftspflege
Stadt Köln - Amt für Kinder, Jugend, Familie
Stadt Köln - Umweltamt

SPD, Bezirksbürgermeister
SPD-Fraktion Ehrenfeld
CDU-Fraktion Ehrenfeld
Grünen-Fraktion Ehrenfeld
Grünen-Fraktion Ehrenfeld
FDP-Fraktion Ehrenfeld
Grüne, Stadtentwicklungsausschuss
CDU, Ratsmitglied

Rahmenplanungsbeirat
"Jack in the Box. e.V."
Rheinische Fachhochschule
Rheinische Fachhochschule
Rheinische Fachhochschule
Max Becker GmbH & Co. KG
Max Becker GmbH & Co. KG
Anwalt der Max Becker GmbH

aurelis Real Estate GmbH
aurelis Real Estate GmbH
aurelis Real Estate GmbH

Moderatorin
Bulwiengesa
Bulwiengesa
BauData
Urbane Gestalt
Peutz Consult
IPL Consult
ASTOC GmbH & Co. KG
ASTOC GmbH & Co. KG

**Anhang zum Protokoll des Workshops ehemaliger Güterbahnhof Ehrenfeld
am 20.09.2013**

**Stellungnahme der Max Becker GmbH & Co. KG
vom 18.10.2013**

Wie wir Ihnen bereits mit unserem Schreiben vom 15.10.2013 mitgeteilt haben, ist Ziel unserer Stellungnahme lediglich Anmerkungen und Ergänzungen zu ihrem Protokoll – wie von Ihnen gewünscht – zu machen. Insofern möchten wir Sie auf folgende Punkte hinweisen, die der Berücksichtigung bedürfen:

1. Wie bereits in dem Workshop am 20.09.2013 von Herrn von Wolff, Stadt Köln, angesprochen, handelt es sich bei dem Anlagenbetrieb der Max Becker GmbH & Co. KG um einen Industriebetrieb, der sowohl von der 4. BImSchV als auch von dem Abstandserlass vom 06.06.2007 erfasst wird. Auf dem Betriebsstandort wird u.a. eine Anlage nach Nr. 8.9 Spalte 1 b) der 4. BImSchV (a.F.) betrieben. Nach dem Abstandserlass NRW fällt eine solche Anlage unter die Abstandsklasse V, Nr. 72. Der Abstandserlass sieht für Anlagen der Abstandsklasse V einen Schutzabstand von mindestens 500 m zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten vor. Sollen Wohngebiete in der Nachbarschaft von bereits bestehenden und voll besiedelten Industrie- oder Gewerbegebieten festgesetzt werden und ist der sich aus der Abstandliste ergebende Abstand mehr als nur geringfügig unterschritten, ist die Beachtung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG nicht mehr gewährleistet. Gleiches gilt bei der Festsetzung von Misch-, Kern- oder Dorfgebiet, vgl. Nr. 2.4.2.1 a) des Abstandserlasses vom 06.06.2007.
2. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes wird dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Ergebnisse des Workshops erwecken den Eindruck, dass der Anteil des Wohnens stark im Vordergrund bei der Festsetzung eines Mischgebietes steht. Sofern eine qualitative und quantitative Durchmischung eines Mischgebietes nicht gewährleistet bzw. beabsichtigt ist, könnte der Eindruck des „Etikettenschwindels“ entstehen, da anstatt eines Wohngebietes ein Mischgebiet festgesetzt wird.
3. Im Rahmen des Workshops wurden bisher keine konkreten Nutzungskonzepte vorgestellt. Obwohl der Vorhabenträger anscheinend ein Nutzungskonzept dahingehend verfolgt, dass überwiegend Wohngebäude angesiedelt werden sollen, ist der Lärmkonflikt zwischen Industriegebiet und einem Wohngebiet völlig offen und nicht geklärt. Im Rahmen des Workshops stellte sich heraus, dass die vorgesehene 11 m Hohe und 600 m Breite Lärmschutzwand ab einer bestimmten Gebäudehöhe (ca. 3 OG.) nicht mehr wirksam zum Schutz der Anwohner sein kann.
4. Das Betriebsgrundstück der Max Becker GmbH & Co. KG und die Grundstücksgrenzen sind in den bisherigen Planungen nicht richtig dargestellt. Das Betriebsgrundstück grenzt unmittelbar zu den Bahnlinien an. Zwei Gleisstränge gehören mit zum Betriebsgrundstück der Max Becker GmbH & Co. KG. Die Ausdehnung des Anlagengrundstücks müsste umfangreicher und vollständig dargestellt werden. Des Weiteren stellt der Anlagenbetrieb der Max Becker GmbH & Co. KG kein Gewerbebetrieb, sondern ein Industriebetrieb dar. Wir bitten dies in den Ergebnissen und Zeichnungen zu korrigieren.

Eine sachgerechte Planung kann vor dem Hintergrund der bereits jetzt schon bestehenden, erheblichen und nicht gelösten Konfliktlagen aus unserer Sicht nur gelingen, wenn die Belange der Max Becker GmbH & Co. KG ermittelt, bewertet und beachtet werden. Anderenfalls halten wir eine Überplanung des Vorhabengebiets und die Aufstellung eines Bebauungsplans, der ggf. einer Überprüfung durch das OVG Münster standhalten muss, für äußerst zweifelhaft.

Dr. Markus W. Pauly
Rechtsanwalt
Köhler & Klett Rechtsanwälte Partnerschaft Köln

Niklas Schulte
Rechtsanwalt