



Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt  
61, 61/1  
Stadthaus Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

20.12.2002  
Herr Golisch  
Tel. (02 21) 2 21-2 28 67  
Fax (02 21) 2 21-2 24 50  
101202-Kochwiese-Ke.doc

## Anlage 8

### Niederschrift

über die Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum städtebaulichen Planungskonzept

#### "Kochwiesenstraße" in Köln-Holweide

Veranstaltungsort: Schützenhaus der St. Sebastianus Schützenbrüderschaft  
Köln-Holweide 1926 e. V.,  
Maria-Himmelfahrt-Str. 10, 51067 Köln

Termin: 10.12.2002

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 21:30 Uhr

Besucher: ca. 210 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer: Vorsitzender:  
Herr Bezirksvorsteher Fuchs

Verwaltung:  
Herr Scherer, Stadtplanungsamt  
Herr Heinrich (Verkehrsplaner), Stadtplanungsamt

Niederschrift:  
Herr Golisch, Stadtplanungsamt

**Herr Fuchs, Bezirksvorsteher des Stadtbezirkes Mülheim**, begrüßt die erschienenen Bürgerinnen und Bürger, und stellt die Podiumsteilnehmer vor. Im Anschluss daran erläutert er Zweck und Ablauf dieser Veranstaltung sowie den weiteren Verfahrensablauf. Er weist darauf hin, dass bis zum 20.12.2002 einschließlich, die Möglichkeit besteht, schriftliche Stellungnahmen an das Bürgeramt Mülheim, Wiener Platz 2 a, 51065 Köln, zu seinen Händen einzureichen.

Die Niederschrift über diese Veranstaltung wird im Zeitraum vom 06.01. bis einschließlich 17.01.2003 während der Sprechzeiten in der Bürgerberatung Mülheim, v. g. Anschrift, zur allgemeinen Einsichtnahme ausliegen.

**Herr Scherer** erörtert das Konzept anhand von Plänen und einer PowerPoint-Präsentation. Er stellt das in vier Gebiete unterteilte Areal vor und erläutert die geplanten Veränderungen.

Er geht dabei zunächst auf den Planungsanlass bzw. das Planungsziel ein:

Ziel des Bebauungsplanes war es, in Holweide-Süd den Nutzungskonflikt der Gemengelage zwischen der Kölner Baumwollbleicherei und dem angrenzend bestehenden Wohngebiet zu lösen. Dabei sollte die Baumwollbleicherei als Gewerbebetrieb in seiner Existenz gesichert werden und das bestehende Wohngebiet mit den Baublöcken Kochwiesenstraße/Ferdinand-Stücker-Straße, Kaspar-Düppes-Straße/Schweinheimer Straße und südlich Burgwiesenstraße weiter entwickelt und nachverdichtet werden. Das Verfahren konnte seinerzeit nicht weiter betrieben werden, weil die Standortsicherung der Kölner Baumwollbleicherei (KBB) nicht mit den Zielen der Wohnungsbauentwicklung vereinbar war.

Inzwischen ist der Nutzungskonflikt durch Abbau der bestehenden gewerblichen Emissionen der Kölner Baumwollbleicherei durch die Schließung von zwei hauptsächlich störenden Betriebsteilen so weit gemindert, dass das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden kann.

Deshalb hat die Verwaltung ein städtebauliches Planungskonzept in zwei Alternativen erarbeitet. Die o. g. Blockbereiche sollen im Hinterland mit Einzel-/Doppelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern erschlossen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Zur Vereinbarkeit von Wohnen und Gewerbe soll die Baumwollbleicherei durch die Festsetzung eines zonierten Gewerbegebietes an ihrem Standort so gesichert werden, dass einerseits der Betrieb weiter existieren kann und andererseits die Gewerbenutzung mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar ist.

Weiterhin erläutert **Herr Scherer** das Plangebiet im Hinblick auf die historische Entwicklung und die Siedlungsstruktur:

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Schweinheim, das zusammen mit den Ortsteilen Wichheim, Schnellweide und Holweide 1910 zu dem Stadtteil Holweide zusammengefasst wurde.

Der Strunder Bach erwies sich in der Vergangenheit als Siedlungsleitlinie für den Sitz größerer Herrrensitze wie u.a. die Isenburg oder das Gut Iddelsfeld und zahlreiche Mühlen, aber auch für die weitere Siedlungsentwicklung Holweides. Gerade die Schweinheimer Dorfstraße zog sich entlang des Strunder Baches. In Anlehnung an die Bergisch Gladbacher Straße entstand später Holweide. Zahlreiche Fachwerkbauten und kleinere unverputzte Bauten prägen noch heute die alten Ortskerne an der Schweinheimer- und Iddelsfelder Straße.

Die Kölner Baumwollbleicherei entstand 1880 aus der Schweinheimer Mühle als Kölner Beispiel der sehr kurz andauernden Blüte der Textilindustrie. Die kleine und geschlossen erhaltene Textilfabrik ist für diese Zeit eine charakteristische mehrgeschossige Fabrikanlage und nutzte sehr rationell sowohl die Wasserkraft des Strunder Baches als auch sein Bachbett als Abwasserkanal. Aus dieser gewachsenen Nachbarschaft von Alt-Schweinheim und

den angrenzenden Wohngebieten entwickelte sich ein erheblicher Nutzungskonflikt mit der Lärm und Geruch emittierenden und vor allem das Abwasser belastenden Baumwollbleicherei. Erst mit Stilllegung der wesentlich emittierenden Produktionszweige konnte in einem längeren Verfahren erreicht werden, dass nunmehr unter Einbeziehung der Baumwollbleicherei für diese ein zonierte Gewerbegebiet auf der Basis der Bestandssicherung des Betriebes in Nachbarschaft eines zu verdichtenden Wohngebietes planbar wird.

Die Wohnbebauung südlich des Strunder Baches entstand erst in den 50er und 60er Jahren als 1- bis 2-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung auf der bis dahin noch offenen Feldflur.

Mit dem Bau der Colonia-Allee und der Ansiedlung der Hauptverwaltung der Colonia-Versicherung sowie weiterer Dienstleistungsunternehmen in den 80er Jahren wurde der südliche Holweider Siedlungsrand neu definiert. In den Zwischenräumen entwickelte sich der Wohnungsbau teilweise weiter, so dass es heute erforderlich ist, den Siedlungsrand zu gestalten.

Er stellt weiterhin den vorhandenen ÖPNV dar:

Die Straßenbahntrasse nach Thielenbruch mit den Linien und 3 und 15 begrenzt den Planungsbereich im Norden. Mit den Haltestellen Maria-Himmelfahrt-Straße und Neufelder Straße ist das Quartier sehr gut versorgt. In den Nachtstunden wird nur die Linie 15 nach Thielenbruch geführt. Dadurch konnten die angrenzenden Wohnquartiere deutlich von Straßenbahnlärm entlastet werden

**Herr Scherer** stellt außerdem die bestehende Infrastruktur in dem Gebiet anhand von PowerPoint-Plänen vor. Er geht hierbei besonders ein auf:

#### Kindertagesstätten

Neben den bestehenden Einrichtungen an der Burgwiesenstraße und Neufelderstraße wird für den Planbereich eine 2-gruppige Kindertagesstätte erforderlich. Obwohl für Einrichtungen dieser Größe derzeit keine Aussicht auf Landesförderung besteht, ist es dennoch sinnvoll und notwendig einen geeigneten Standort nachzuweisen.

#### Spielplätze

Im Planbereich muss zur Bedarfsdeckung ein Kinderspielplatz mit ca. 1 000 m<sup>2</sup> Nettofläche ausgewiesen werden.

#### Schulversorgung

Die bestehenden Grundschulen im Umfeld des Plangebietes (GSG Friedlandstraße, KGS Neufelderstraße) können den künftigen Schulbedarf decken.

#### Alteneinrichtungen

Nach dem Pflegeplan der Stadt Köln besteht keine Notwendigkeit für eine Alteneinrichtung in Holweide-Süd.

Daraufhin erörtert **Herr Scherer** die wesentlichen Planinhalte:

Ziel des Bebauungsplanes ist es:

- zusätzliche Wohnbaulandreserverflächen zu den Wohnbauflächenreserven gemäß Flächennutzungsplan zu schaffen, da die Flächen im Rahmen von Realisierungsmaßnahmen im "Wohnungsbauprogramm 2000" aus heutiger Sicht nicht ausreichen, um den Bedarf bis zum Jahr 2010, insbesondere an Einfamilienhausgrundstücken, zu decken;

- die bestehenden Wohnbaulandreserverflächen in den Blockbereichen Kochwiesenstraße/Ferdinand-Stücker-Straße, Kaspar-Düppes-Straße/Schweinheimer Straße und südlich Burgwiesenstraße mit den guten Standortqualitäten von Holweide-Süd (Mittelbereichszentrum, ÖPNV) zur Entwicklung von familiengerechtem Wohnungsbau zu nutzen;
- darüber hinaus wird sich nach dem Ausbau der AXA-Hauptverwaltung ein zusätzliches Nachfragepotential zu Eigentumsbildung im Einfamilienhausbau einstellen;
- die solar-ökologischen Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, (z. B. Südausrichtung der Wohngebäude) zu beachten.
- den historischen Ortskern von Schweinheim mit den ortstypischen Ensembles am Strunder Bach im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Zentrums von Holweide zu erhalten und behutsam baulich und straßenraumgestalterisch weiterzuentwickeln;
- den bestehenden Gewerbebetrieb am Strunder Bach planungsrechtlich zu sichern.

Schließlich beschreibt **Herr Scherer** detailliert die geplanten Veränderungen und die Alternativen für die Bereiche 1 bis 4:

#### Bereich 1: Kaspar-Düppes-Straße/Iddelsfelder Straße/Auf dem Pützacker

##### Alternative 1, ca. 30 WE

- Erschließung als Mischverkehrsfläche entlang der KVB-Trasse mit einem Lärmschutzriegel aus Garagen,
- II-geschossige Reihenhäuser entlang der Stadtbahnlinie,
- Autofreier Quartiersbereich, angeordnet um einen kleinen eingegrünten Platz mit II-geschossigen Doppelhäusern,
- Fußwegverbindung zur Iddelsfelder Straße,
- behutsame bauliche Ergänzung der freien Grundstücke am historisch gewachsenen Blockrand.

##### Alternative 2, ca. 32 WE wie Alternative 1 mit:

- Lärmschutzeinrichtung entlang der KVB-Trasse,
- autogerechter Erschließung mit den Garagen am Haus und einem begrünten Quartiersplatz.

#### Bereich 2: Kochwiesenstraße/Ferdinand-Stücker-Straße/Burgwiesenstraße

##### Alternative 1, ca. 70 WE

- Erschließung als Mischverkehrsfläche von der Kochwiesenstraße aus mit einer südlichen Ringstraße und einer Stichstraße nach Norden,
- Umnutzung des alten "Tanzbodengebäudes" an der Schweinheimer Straße 54 als 2-gruppige Kindertagesstätte; Verknüpfung der zentralen Grünfläche mit Spielplatz und der Kindertagesstätte durch eine Fußwegeverbindung,
- im Kernbereich II-geschossige Reihenhäuser und Doppelhäuser an der Ringstraße,
- bei auslaufender gewerblicher Nutzung Wohnungsbau an der Kochwiesenstraße,
- bauliche Ergänzung der freien Grundstücke am Blockrand.

##### Alternative 2, ca. 70 WE wie Alternative 1 mit:

- Erschließung mit nur einer Ringsstraße, angebunden an die Kochwiesenstraße,
- 2-gruppiger Kindertagesstätte, integriert in eine Reihenhauszeile,
- zentraler Grünfläche mit Spielplatz an der Fußwegeverbindung.

### Bereich 3: Burgwiesenstraße/Kochwiesenstraße (Colonia-Allee)

#### Alternative 1, ca. 50 WE

- Erschließung als Mischverkehrsfläche mit Stichstraßen an der Kochwiesenstraße und an der Busspur nach Süden auf die Colonia-Allee,
- Erhalt des Unteren Wichheimer Kirchweges als Fußweg mit Fahrrecht zu den bestehenden Wohngebäuden und Verknüpfung mit dem Neubaubereich,
- II-geschossige Reihenhausbebauung als dominanter Siedlungsrand bis zur bestehenden Trasse der Fernheizleitung und Doppelhausbebauung, gruppiert um einen Quartiersplatz mit Wendemöglichkeit,
- Ergänzung der bestehenden Hinterlandbebauung mit Doppelhäusern an der Stichstraße Kochwiesenstraße,
- Ausgleichsfläche im Westen bis zur Busspur als landschaftsgerechte Eingrünung.

#### Alternative 2, ca. 45 WE wie Alternative 1 mit:

- Durchbindung der Wohnstraße zwischen Kochwiesenstraße und Busspur/Colonia-Allee zur Vereinfachung der Orientierung in Holweide-Süd,
- Gliederung der beiden Siedlungsbereiche durch kleine Straßenaufweitungen.

### Bereich 4: Iddelfelder Straße/Kochwiesenstraße (Kölner Baumwollbleicherei)

- Wohnverträgliches Gewerbe im zentralen Bereich, nördlich der Wohnbebauung
- Gewerbe im Norden

Zum Abschluss der Präsentation geht **Herr Scherer** auf die Themen Klima, Luft, CO<sub>2</sub>, Altlasten und Gewässer ein:

Die durch die geplante Nachverdichtung zu erwartende Veränderung des Klimatyps und Ventilation ist in der durchzuführenden Umweltverträglichkeitsprüfung darzustellen.

Außerdem ist die Zunahme der Emission von Luftschadstoffen abzuschätzen. Ob ein Geruchsgutachten wegen der gewerblichen Nutzung der Baumwollbleicherei notwendig ist, ist ebenfalls zu prüfen.

Das städtebauliche Planungskonzept wird einer EDV-gestützten solar und energetischen Überprüfung unterzogen und weiter optimiert, um so Heizenergie zu sparen.

Zudem ist im Rahmen der Abfrage des Altlastenkatasters zu prüfen, ob nutzungsbezogene Recherchen für Teilbereiche des Plangebietes erforderlich werden.

Weiterhin ist zu prüfen, inwieweit das natürliche Bachbett des Strunder Baches durch bestehende Verbauung und Abwässer der KBB beeinträchtigt wurde und welche Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren umsetzbar sind.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein gesondertes Gutachten erforderlich.

Nun bittet **Herr Fuchs** die Bürgerinnen und Bürger sich zu den vorgestellten Planungskonzepten in der Reihenfolge der Bereiche (1 bis 4) zu äußern:

#### Wortmeldungen zu Bereich 1:

**[REDACTED]**, merkt an, dass kein Eigentümer der betroffenen Grundstücke "Auf dem Pützacker" bereit ist, sein Grundstück zur Verfügung zu stellen. Er sagt, die Anwohner haben bewusst die Grundstücke gekauft, damit dort nicht gebaut wird.

Er bevorzugt, statt einem Mehrwert für die Grundstücke zu erhalten, eine gehobenerere Lebensqualität. Er kritisiert, dass durch die Verdichtung die Hälfte der Grundstücke verloren geht. Er hofft, dass durch die Darstellung des Mehrwerts der Grundstücke nicht doch noch einige Anwohner ihre Ansicht ändern werden und erinnert daran, dass ohne die Grundstücke der Anwohner der beplante Bereich so bleibt wie er z. Z. besteht.

**Herr Scherer** erläutert hierzu, dass er im Grundsatz eine qualitative Maximalvorstellung dargestellt hat. Es wird erst noch in weiteren Überlegungen ermittelt, ob dieser Block überhaupt entwicklungsfähig ist. Dazu müssen aber auch weitere nicht-stadtplanerische Aspekte mit in die Überlegungen einbezogen werden.

### Wortmeldungen zu Bereich 2:

[REDACTED], möchte eine konkretere Erläuterung zur Verkehrsführung der Ferdinand-Stücker-Straße, da diese in der Verwaltungsvorlage und im Vortrag durch Herrn Scherer nicht ausreichend erläutert wurde.

**Herr Heinrich** erklärt hierzu, dass grundsätzlich nichts an der bisherigen Verkehrsführung geändert werden soll. Es wird lediglich an einigen wenigen Punkten überlegt, ob man durch Variationen den Verkehr geringfügig ändert.

Die Verwaltung ist in jedem Fall für die Beibehaltung der Diagonalsperre, um den Schleichverkehr von der Autobahn zu verhindern. Es wird aber auch überlegt, die Ferdinand-Stücker-Straße, im Gegensatz zu heute, in beide Fahrrichtungen zu befahren.

**Herr Bezirksvorsteher Fuchs** merkt an, dass dies offensichtlich nicht auf Begeisterung zu stoßen scheint.

**Herr Heinrich** bestärkt, dass es sich hierbei nur um eine Idee handelt, die wie alle anderen Punkte noch zur Diskussion stehen.

[REDACTED], merkt an, dass ihrer Meinung nach die Ferdinand-Stücker-Straße für diese Art Verkehr nicht ausgelegt ist.

Des Weiteren möchte sie wissen, inwiefern ein barrierefreies Wohnen im Blockinnenbereich des Bereichs 2, für "ältere" Mitbürgerinnen und Mitbürger planungsrechtlich verwirklicht/geregelt werden kann.

**Herr Scherer** erläutert die Situation wie folgt:

Am 09.12.2002 wurde in der Bezirksvertretung der neue Altenpflegeplan vorgelegt, der erheblichen Bedarf für Köln feststellt. Im Bereich August-Strindberg-Straße, im Norden von Holweide, ist im Bebauungsplan bereits eine Fläche ausgewiesen, die eine Einrichtung für Senioren vorsieht. Jedoch kann auf der Grundlage des Bebauungsplanes keine feste Zuteilung für eine konkrete Einrichtung (Altenheim oder Wohnungen mit angebundenem Pflegedienst o. Ä.) gemacht werden.

[REDACTED] betont noch einmal, dass nicht an ein Alten- bzw. Seniorenheim gedacht ist, sondern die Variante des barrierefreien Wohnens favorisiert wird, die zudem rein privat betrieben werden soll.

**Herr Scherer** erläutert, dass dies auf städtebaulicher und planungsrechtlicher Bebauungsplanebene jedoch nicht geregelt werden kann. Dies müssen die privaten Initiativen bzw. Vereine selber in die Hand nehmen.

Auf die Frage, warum explizit eine Kindertagesstätte im Planungskonzept ausgewiesen ist, antwortet Herr Scherer, dass für diese eine eigene Ausweisung vorgesehen ist.

██████████████████████████████████████ begrüßt ausdrücklich die Initiative von Frau Klein. Er betont, dass für ältere Menschen in Holweide kein altersgerechtes Wohnen möglich ist. Im Rahmen auf Gesamt-Holweide ist die Ausweisung, welche Herr Scherer oben ansprach, nicht ausreichend. Die im Bereich 2 geplanten seniorengerechten 100 bis 120 Wohnungen, müssen mit einem Betreuungsdienst versehen werden.

Er bittet zudem festzustellen, welche Einrichtungen in Holweide Priorität haben. Er befürchtet, dass seitens der Stadt Köln Zusagen finanzieller Art im Bereich 2 für dieses seniorengerechte Wohnen gemacht werden, die dann jedoch das für Gesamt-Holweide geplante Großseniorenheim in Gefahr bringen.

██████████████████████████████████████ merkt an, dass er aufgrund des dichten Verkehrs auf der Schweinheimer Straße mit seinem Pkw keine vernünftige Ausfahrtmöglichkeit hat. Er regt an, die Stichstraße zu verlängern.

██████████████████████████████████████ merkt in Anlehnung an die vorgenannten Äußerungen an, dass es sinnvoll wäre, bei einer Neuordnung des Gebietes die Schweinheimer Straße einschließlich des Baches, dem Ortsbild entsprechend, gestalterisch aufzuwerten.

Er weist darauf hin, dass man sich gerade bei einer Offenlegung des Baches, ein Beispiel daran nehmen könne, wie dies in anderen Gemeinden wie z. B. Bad Münstereifel gelöst wurde.

Außerdem möchte Herr Dr. Wasser wissen, ob der als Industriegebiet ausgewiesene Bereich der Kölner Baumwollbleicherei (KBB) nicht auch auf stadtplanerischer Ebene zum Gewerbegebiet erklärt werden kann.

**Herr Scherer** erläutert zur städtebaulichen Aufwertung der Schweinheimer Straße, dass geplant ist, behutsam mit der bestehenden Bebauung umzugehen und den Straßenraum, sofern dies im Rahmen des Bebauungsplanes darstellbar ist, zu behandeln. Durch den Bau einer Stichstraße wird Raum freigegeben, der dann auch wesentlich bessere Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Jedoch betont Herr Scherer noch einmal, dass konkrete gestalterische Festlegungen nicht in dem Bebauungsplan festgehalten sind, und dementsprechend in der Veranstaltung nicht behandelt werden können.

Dies muss dann auch diskutiert werden, in Bezug auf die Offenlegung des Baches.

Zum Thema KBB will Herr Scherer später noch zurückkommen (Bereich 4).

**Herr Heinrich** erklärt die verkehrstechnische Zwickmühle bez. der Aufwertung. Sofern in der Schweinheimer Straße Verkehr herausgeleitet wird, wird dieser Verkehr wieder in die Ferdinand-Stücker-Straße geführt. Für diese beiden Straßen gibt es daher keine einvernehmliche Lösung.

██████████████████████████████████████ erklärt er habe einen Schreinereibetrieb in der Kochwiesenstraße. Er fragt, inwiefern die Handwerksbetriebe in dem Gebiet mit in die Planung einbezogen sind.

**Herr Scherer** erläutert, grundsätzlich soll örtliches Gewerbe im allgemeinen Wohngebiet, zur Versorgung des Nahbereichs, vorhanden sein. Es muss allerdings die Verträglichkeit zwischen beiden gewährleistet sein. Im dargestellten Fall von Herrn Fassbender muss aus stadtplanerischen Gesichtspunkten geprüft werden, inwiefern die Maschinen seines Schreinereibetriebs durch bauliche Maßnahmen abgeschottet werden können.

██████████████████████████████████████ fragt hierbei nach der Relation zwischen der Hinterlandbebauung und den ansässigen Gewerbebetrieben.

**Herr Bezirksvorsteher Fuchs** erläutert hierzu, dass kein ortsansässiger Gewerbebetrieb mit der vorliegenden Planung verdrängt wird.

**Herr Scherer** sagt zudem, dass es planungsrechtliche Möglichkeiten gibt, konkret Standorte einzelner Betriebe auf Dauer zu sichern.

\_\_\_\_\_ kritisiert den Schleichverkehr auf der Schweinheimer Straße, Burgwiesenstraße, Kochwiesenstraße, bis zur Versicherung. Er befürchtet, dass dieser in Zukunft noch zunimmt. Außerdem befürwortet er die Ausführungen von Herrn Dr. Wasser.

\_\_\_\_\_ erwähnt, dass die Situation in der Schweinheimer Straße verbessert werden kann, ohne dass diese am Ende zugemacht werden muss. Zudem fragt sie nach dem ökologischen Ausgleich. Sie möchte wissen, inwieweit und ob überhaupt dieser Ausgleich in Holweide stattfindet.

**Herr Scherer** erklärt daraufhin das Verfahren einer ökologischen Bewertung. Die sich daraus ergebende Belastung muss wieder ausgeglichen werden. Diese Ausgleichsflächen sind in Holweide vorhanden.

\_\_\_\_\_, fragt bez. des wohnverträglichen Gewerbes. Ist dies gemeint als

- nichtstörende Gewerbebetriebe in WA-Gebieten oder
- Gewerbebetriebe im MK, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zudem erörtert sie zu den Fragen von Herrn Fassbender, dass das einzige Problem seinerseits darin bestehe, wenn er seinen Betrieb erweitern möchte. Ansonsten gilt für ihn der Bestandsschutz.

**Herr Scherer** bekräftigt zunächst den angesprochenen Bestandsschutz für die Betriebe in Gebiet 2. Jedoch muss bei einer Erweiterung der/des Betriebe/s in Richtung der Wohnbebauung, geprüft werden, inwiefern auf welcher Seite Ansprüche und/oder Nutzungskonflikte bestehen.

Er führt weiterhin aus, dass um die KBB ein Ring geschaffen werden muss, der es der KBB erlaubt, nur wohnverträgliches Gewerbe zu errichten.

### Wortmeldungen zu Bereich 3:

\_\_\_\_\_ möchte wissen, ob die rechtliche Möglichkeit besteht, die Kochwiesenstraße zu verlängern, auch wenn die dort ansässigen Anwohner ihre Gartengrundstücke bzw. Teile ihrer Gartengrundstücke nicht verkaufen. Zudem möchte sie die finanzielle Übernahme von Kosten geklärt haben, die durch die Umlage und Planungsschäden entstehen.

**Herr Scherer** merkt zu den entstehenden Kosten an, dass diese über den Steuerzahler getragen werden. Er bemerkt aber auch, dass durch die Umwandlung von Gartenland in Bauland die Grundstücke nicht an Wert verlieren, sondern im Gegenteil der Wert gesteigert wird.

Er erläutert weiterhin das weitere politische Verfahren. Sollte seitens der Anwohner absolut kein Wille zur Bebauung bzw. Veräußerung bestehen, so wird dieser Teil des Gebietes von der Verwaltung zurückgestellt.

\_\_\_\_\_ fragt explizit nach, ob die Anwohner nach der Umlage ihrer Grundstücke verpflichtet sind, in diesem Gebiet zu bauen.

Dies wird von der Verwaltung verneint.

frägt im Hinblick auf die bekanntermaßen leeren Kassen der Stadt Köln, inwiefern dieses riesige Projekt durch die Stadt Köln finanziert werden kann, ob es einen privaten Investor gibt, wer den Mehrwert des Baulandes abschöpft und wer die Kosten für den Wertverlust der bestehenden Grundstücke trägt.

**Herr Scherer** erörtert, dass im Rahmen der Umlegung eine genaue Bewertung der Grundstücke samt Aufbauten durchgeführt wird. Bezüglich der genauen Wertentwicklung der Grundstücke verweist Herr Scherer auf die im ausliegenden Handzettel erwähnten Ansprechpartner.

sagt, dass ihrer Meinung nach die Pläne allerdings nicht stimmen. Es sind offensichtlich in ihrer direkten Nachbarschaft drei Grundstücke ausgewiesen, auf die aber nur zwei Häuser passen. Sie fragt diesbezüglich, wie die anschließende Verteilung von statten gehen soll.

**Herr Scherer** erläutert, dass aus den dargestellten Alternativen der Bürger und Bürgerinnen erst noch ein Kompromissvorschlag erarbeitet werden muss.

frägt erneut nach der Finanzierung des Projektes.

**Herr Scherer** führt aus, dass nach endgültigem Ausbau der Erschließungsstraße ein Erschließungsbeitrag fällig wird.

frägt nach einer Einspruchsmöglichkeit gegen das Vorhaben.

**Herr Bezirksvorsteher Fuchs** rät hierzu, sich schriftlich an die Politiker im Stadtbezirk zu wenden.

**Herr Scherer** fasst noch mal zusammen, wozu die stattfindende Veranstaltung anberaumt wurde. Und zwar um über den Bebauungsplan dahingehend zu diskutieren,

- ob überhaupt,
- in welcher Form,
- in welcher Flächenausweisung und
- in welcher Flächenart

Bebauung entsteht.

möchte wissen, ob die Stadt Köln rechtlich in der Lage ist, das Planungsvorhaben zu realisieren, auch wenn kein Anwohner sein Grundstück verkaufen möchte. Ob ggf. das Mittel der Enteignung angewendet werden kann.

**Herr Scherer** stellt fest, dass in diesem Fall nichts passiert und eine Enteignung seitens der Stadt Köln nicht erwägt wird und auch bisher nicht durchgeführt wurde.

, weist darauf hin, dass sein Grundstück unrechtmäßig bereits verplant wurde.

frägt, wer der eigentliche Nutznießer des geplanten Projekts ist.

**Herr Scherer** erläutert, dass jeder nach der Maßgabe verdient, wie viel Quadratmeter Grundstück jeweils mit in das Projekt eingebracht werden. Der Anteil der stadteigenen Grundstücke ist hierbei relativ groß, wird deshalb in der Zuteilung von Baugrundstücken stärker berücksichtigt werden müssen.

**Wortmeldungen zu Bereich 4:**

Zu diesem Bereich liegen keine Wortmeldungen vor.

**Allgemeine Wortmeldungen:**

, fragt nach der geplanten Verkehrsentslastung durch die L 286 n und dem gesamten Verkehrskonzept für den Bereich Köln-Holweide.

**Herr Heinrich** erläutert den bisherigen Sachstand des Verkehrskonzeptes und der, zusammen mit der Stadt Bergisch Gladbach, geplanten L 286 n.

**Herr Bezirksvorsteher Fuchs** schlägt vor, das in dieser Sache für Anfang nächsten Jahres vorliegende Verkehrsgutachten abzuwarten.

Er bedankt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürger für ihre Anwesenheit, die rege Beteiligung und weist noch einmal darauf hin, dass bis zum 20.12.2002 schriftliche Stellungnahmen an ihn gerichtet werden können.

**Herr Bezirksvorsteher Fuchs** schließt die Veranstaltung um 21:30 Uhr.

gez. Fuchs

Fuchs  
(Bezirksvorsteher Mülheim)

gez. Golisch

Golisch  
(Schriftführer)