

# ANLAGE 2



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

11.12.2007  
Frau Dederichs  
Tel. (02 21) 2 21-2 28 67  
Fax (02 21) 2 21-2 24 50

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

### **"Altes Polizeipräsidium" in Köln-Altstadt/Süd**

Veranstaltungsort: Aula des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums, Severinstr. 241,  
50676 Köln

Termin: 27.11.2007

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 20:30 Uhr

Besucher: ca. 25 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/Teilnehmerin: Vorsitzende:  
Herr Hupke, Bezirksvorsteher des Stadtbezirkes Innenstadt

Verwaltung:  
Frau Müller, Leiterin des Stadtplanungsamtes  
Herr Gellissen, Teamleiter Stadtplanungsamt

Planer/Bauherr:  
Herr Prof. Bieling, Architekt  
Herr Berlo, Fay-Gruppe, Investor

Niederschrift:  
Frau Dederichs, Stadtplanungsamt

**Herr Hupke, Bezirksvorsteher des Stadtbezirkes Innenstadt**, begrüßt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung „Altes Polizeipräsidium“ erschienenen Bürgerinnen und Bürger und stellt die Podiumsteilnehmer vor. Er teilt den Ablauf dieser Veranstaltung mit und bittet die Bürgerinnen und Bürger auf den bereitliegenden Wortmeldezetteln Namen und Anschrift sowie einen kurzen Betreff zu notieren und diese dann abzugeben.

**Frau Müller** erläutert, dass sich nach dem Verkauf des Grundstückes des alten Polizeipräsidiums an einen Investor die Frage nach der weiteren Nutzung stellte. Der Grundstückseigentümer hat dann in einem Wettbewerbsverfahren geklärt, inwieweit der Bestand genutzt werden kann und in welches städtebauliche Konzept sich die verschiedenen Nutzungsarten Wohnen, Gewerbe, Hotel, Dienstleistung, Neubau und Handel einfügen. Die Stadtverwaltung hat die Durchführung des Wettbewerbes ausdrücklich begrüßt, um alternative Vorstellungen für eine Nutzung und Gestaltung zu erhalten. Der Preisträger des ersten Preises ist das Büro Bieling und Bieling aus Kassel. Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Planungskonzeptes wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans eingeleitet. Herr Gellissen erläutert das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

**Herr Gellissen** führt aus, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung laut Baugesetzbuch die erste förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit ist. Ein Bebauungsplan tritt nach einem förmlichen Verfahren mit einem Ratsbeschluss durch anschließende öffentliche Bekanntmachung als Ortsrecht in Kraft. Er setzt z. B. die Ausnutzung oder die Nutzungsart fest. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 19.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans „Altes Polizeipräsidium in Köln-Altstadt/Süd“ und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die Bürgerinnen und Bürger sollen durch diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung möglichst früh über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert werden und Vorschläge für Änderungen oder Verbesserungen äußern. Diese können bis zum 11.12.2007 schriftlich an den Bezirksvorsteher des Stadtbezirkes Innenstadt, Herrn Andreas Hupke, Laurenzplatz 1-3, 50667 Köln, gerichtet werden. Die Niederschrift über die heutige Veranstaltung wird der Bezirksvertretung Innenstadt vorgelegt, die unter Würdigung der Anregungen aus der Bevölkerung, einen entsprechenden Beschluss fasst. Danach entscheidet der Stadtentwicklungsausschuss voraussichtlich im Februar 2008 darüber, wie das Verfahren inhaltlich fortgesetzt wird. Nach einer Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange und einer Umweltprüfung, fasst der Stadtentwicklungsausschuss voraussichtlich im Mai 2008 den Beschluss zur Offenlage. Die zweite Beteiligung der Bevölkerung erfolgt im Rahmen dieser einmonatigen Offenlage im Stadtplanungsamt. In dieser Zeit können erneut Anregungen eingebracht werden, über die der Rat einzeln entscheidet. Entweder erfolgen dann weitere Änderungen des Bebauungsplans mit einer erneuten Offenlage oder der Satzungsbeschluss voraussichtlich im Oktober 2008, nach dessen Veröffentlichung der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

**Herr Prof. Bieling** erläutert, dass eine wesentliche Frage des Wettbewerbsverfahrens war, ob das Hochhaus an der Einmündung Blaubach – Waidmarkt erhalten bleibt. Das Planungskonzept sieht den Abriss der gesamten vorhandenen Bebauung des Areals bis auf das städtebaulich prägnante Hochhaus vor. Die geplante Bebauung des überarbeiteten Planungskonzeptes setzt sich aus dem Neubau des VI-geschossigen Blockrandes entlang der Tel-Aviv-Straße/Blaubach mit einer Hotel- und Büronutzung und einer Eckbetonung mit einem VII-geschossigen Baukörper, dem Umbau und der Sanierung des Hochhauses am Waidmarkt mit Büronutzung sowie dem Neubau von sechs V- bis VI-geschossigen Einzelbaukörpern, die sich um einen Quartiersplatz gruppieren und gleichzeitig eine neue Platzwand zum Waidmarkt mit Einzelhandel, Wohnen und Schulerweiterung formulieren, zusammen. Die Anlieferung des Einzelhandels erfolgt vom Waidmarkt. Den unteren

Wohnungen sind Gärten angegliedert, die sich aus dem Niveau des Platzes herausheben. Die Außenraumgestaltung wird durch verschiedene kleinere gestaltete Plätze eine hohe und städtische Qualität aufweisen.

**Herr Berlo** ergänzt, dass auf diesem innerstädtischen sehr wertvollen Grundstück einen Nutzungsmix gibt, der gewährleistet, dass dieses Gebiet 24 Stunden lebt. Er sieht darin eine gute Ergänzung des Quartiers.

**Herr Hupke** bittet nun die Bürgerinnen und Bürger ihre Fragen und Anregungen zu äußern.

1. **Frau NN**, Lehrerin am Friedrich-Wilhelm-Gymnasium, fragt, wo die Einfahrt der Tiefgarage im Bereich des Schulerweiterungsbaus ist. Weiterhin möchte Sie wissen, welche Flächen für Einzelhandel vorgesehen sind und wie die Anlieferung erfolgt.

**Prof. Bieling** antwortet, dass sich die Einfahrt der Tiefgarage für die Wohnnutzung und den großflächigen Einzelhandel vom Waidmarkt in Höhe des Schulerweiterungsbaus befindet. Es wird nicht die derzeitige Zufahrt zu einem Parkplatz genutzt.

2. **Herr NN** fragt, ob es eine Gesamtplanung für die Severinstraße gibt und, ob das Stadtarchiv an seinem bisherigen Standort verbleibt.

**Frau Müller** erläutert, dass die Severinstraße, als Bezirkseinkaufszentrum, durch den Bau der Nord-Süd-Stadtbahn für einen langen Zeitraum sehr beeinträchtigt war. Der neu geplante Einzelhandel soll das bisherige Angebot nicht ersetzen, sondern ergänzen. Das Stadtarchiv benötigt dringend Erweiterungsflächen, die nicht auf dem eigenen Gelände beigebracht werden können. Daher wird für das Stadtarchiv mittelfristig ein neuer Standort gesucht. Nach einem späteren Umzug des Stadtarchivs muss dieser Bereich ebenfalls neu entwickelt werden. Dieser innerstädtische Standort ist insgesamt sehr hochwertig und zum Wohnen besonders geeignet. Deswegen war es auch besonders wichtig, dass für das ehemalige Polizeigelände ein Nutzungsmix mit einem hohen Wohnanteil gefunden wurde. Für das südlich angrenzende Grundstück muss man zukünftig mit den privaten Grundstückseigentümern verhandeln, es wird derzeit genutzt und steht nicht zur Disposition. Für den Parkplatz in der Löwengasse gab es schon Interessenten für eine Bebauung, aber solche Planungen müssen in ein Gesamtkonzept eingepasst werden. Momentan wird ein städtebaulicher Masterplan entwickelt, in dem solche Potentialflächen untersucht bzw. in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden. Mit dem städtebaulichen Masterplan sollen die Potentiale der Quartiere ausgelotet werden, um Interventionsräume definieren zu können, damit dort dann mittel- und langfristig Prioritäten umgesetzt werden können.

3. **Herr NN**, Hausmeister des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums, fragt, ob von dem bisherigen Schulgebäude zum Neubau eine Brücke gebaut werden soll.

**Prof. Bieling** erklärt, dass derzeit keine Brücke geplant ist. Wie der Zugang erfolgt, wird in weiteren Gesprächen mit der Verwaltung geklärt.

4. **Frau NN** gibt zur Belieferung der Geschäfte zu bedenken, dass der Lieferverkehr nicht bis morgens 8.00 Uhr abgeschlossen sein wird, das Friedrich-Wilhelm-Gymnasium mit dem Kaiserin-Augusta-Gymnasium kooperiert und das Altersheim von St. Georg gegenüber liegt. Daher erscheint ihr eine Belieferung von der Severinstraße nicht wünschenswert. Sie schlägt vor, den Lieferverkehr über die Tel-Aviv-Straße abzuwickeln.

**Prof. Bieling** sagt eine Überprüfung der Anregung zu. Über die Tiefgarage können nur kleinere LKW's bis 7,5 t anliefern.

**Herr Berlo** ergänzt, dass die Anlieferung des Supermarktes nicht vor dem Gebäude erfolgt, sondern über die Parkbucht im Gebäude.

5. **Frau NN** weist ergänzend darauf hin, dass sich derzeit eine Außenstelle des Gymnasiums am Georgsplatz befindet, weil im Friedrich-Wilhelm-Gymnasium nicht genügend Klassenräume zur Verfügung stehen. Sollte diese Außenstelle nach dem Erweiterungsbau weiterhin benötigt werden, ist vormittags ein permanenter Fußgängerverkehr von Schülerinnen und Schülern, die die Straße „blind“ überqueren, vorhanden. Sie sieht dann große Probleme zwischen den verschiedenen Interessengruppen.

**Herr Hupke** führt aus, dass die Oberfläche der Severinstraße nach Fertigstellung des U-Bahnbaus neu gestaltet wird und im südlichen Bereich des Planungskonzeptes ein Kreisverkehr eingerichtet wird. Die Bürgerinnen und Bürger sollen über diese Planung im Januar 2008 informiert werden.

6. **Herr NN** sieht die Anlieferung an dieser Stelle als unglücklich, da dort vermehrt sowohl Schüler als auch ältere Leute (Altenheim) die Straße queren. Die Belieferung der Geschäfte wird über den ganzen Tag erfolgen und nicht nur zu bestimmten Zeiten. Weiter möchte er wissen, wo es Anwohnerparkplätze für die Anwohner von den „Bächen“ gibt.

**Frau Müller** erläutert, dass der Grundstückseigentümer auf Grundlage des Planungsergebnisses ein Verkehrsgutachten erstellen ließ. Dadurch wurden unter anderem die Vorteile einer Dezentralisierung der Zufahrten deutlich. Durch die Dezentralisierung der Erschließung von der Tel-Aviv-Straße, Blaubach und vom südlichen Teil des Waidmarktes kann eine gute Erschließung des gesamten Gebietes erfolgen. Sie weist darauf hin, dass sich das Gebiet im innerstädtischen, sehr dicht bebauten Bereich befindet, der die Vorteile der Urbanität unter anderem mit einer Vernetzung von Nutzungen widerspiegelt, aber auch gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer erfordert. Sie sagt eine erneute Überprüfung der Auswirkungen auf den Schülerverkehr zu.

**Herr Hupke** berichtet, dass die Verkehrserschließung auch im Preisgericht die schwierigste Frage war. Aber der vorgestellte Entwurf mit seiner einfachen und klaren Struktur stellt in Verbindung mit der Umgestaltung der Severinstraße seiner Auffassung nach gegenüber dem derzeitigen Bestand aus städtebaulicher Sicht eine enorme Verbesserung dar.

**Herrn Hupke** liegen keine weiteren Fragen oder Anregungen vor. Er weist nochmals auf die Möglichkeit hin, schriftliche Anregungen und Stellungnahmen bis zum 11.12.2007 an das Bürgeramt Innenstadt zu seinen Händen zu senden. Er bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für die Beteiligung bei dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie den Podiumsteilnehmern, dem Tontechniker und dem Hausmeister. Er wünscht allen eine besinnliche vorweihnachtliche Zeit und schließt die Veranstaltung.

gez. Hupke

Hupke

(Bezirksvorsteher Innenstadt)

gez. Dederichs

Dederichs

(Schriftführerin)