

# ANLAGE 4

## NIEDERSCHRIFT

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

### **"Goltsteinforum" in Köln-Bayenthal**

Veranstaltungsort:	Goltsteinstraße 89, 3. Etage (Konferenzraum), 50968 Köln
Termin:	28.11.2007
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:00 Uhr
Besucher:	ca. 200 Bürgerinnen und Bürger
Teilnehmer/Teilnehmerin:	<u>Vorsitzende:</u> Frau Roß-Belkner, Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Rodenkirchen  <u>Verwaltung:</u> Frau Müller, Leiterin des Stadtplanungsamtes Herr von Wolff, stellv. Leiter des Stadtplanungsamt  <u>Planer/Bauherr:</u> Herr Claussen-Seggelke, Büro Claussen-Seggelke Herr Niermann, Investor  <u>Niederschrift:</u> Frau Dederichs, Stadtplanungsamt

**Frau Roß-Belkner, Bezirksbürgermeisterin des Stadtbezirkes Rodenkirchen**, begrüßt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung „Goltsteinforum“ erschienenen Bürgerinnen und Bürger. Sie bedankt sich bei dem Bauherrn für das zur Verfügung stellen der Räumlichkeiten. Sie stellt sich und die Podiumsteilnehmer vor. Auf den bereitliegenden Wortmeldezetteln bittet Sie, Namen und Anschrift sowie einen kurzen Betreff zu notieren und diese dann abzugeben. Die Worterteilung erfolgt in der Reihenfolge der abgegebenen Wortmeldezettel. Sie weist auf die Frist für die Abgabe von schriftlichen Anregungen und Stellungnahmen im Bezirksrathaus Rodenkirchen zu ihren Händen bis zum 14.12.2007 hin. Frau Roß-Belkner berichtet, dass im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans das Hochhaus, in dem die heutige Veranstaltung stattfindet, von Büronutzung in Wohnnutzung umgewidmet und das sich anschließende Goltsteinforum für den Einzelhandel attraktiviert werden soll.

**Herr von Wolff** erläutert, dass die heutige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung laut Baugesetzbuch die erste förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung für das Goltsteinforum ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für dieses Gebiet erforderlich, weil der Umbau, insbesondere im Hinblick auf den Zuwachs und die Veränderung der Einzelhandelsflächen, einen Umfang hat, der ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich nicht zu bewältigen ist. Daher hat der Vorhabenträger/Investor den Antrag gestellt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Stadtentwicklungsausschuss und die Bezirksvertretung Rodenkirchen haben der Einleitung dieses Verfahrens zugestimmt. Die Bürgerinnen und Bürger sollen dadurch möglichst früh über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung informiert werden, aber ebenso ihre Anregungen und Stellungnahmen darlegen. Er weist darauf hin, dass die Veranstaltung auf Tonband aufgezeichnet wird. Die Niederschrift über diese Veranstaltung wird der Bezirksvertretung Rodenkirchen und dem Stadtentwicklungsausschuss mit der Beschlussvorlage zur Offenlage vorgelegt. Nach einer Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange erfolgt die zweite Beteiligung der Bevölkerung im Rahmen einer einmonatigen Offenlage im Stadtplanungsamt wahrscheinlich im Frühjahr 2008. In dieser Zeit können erneut Anregungen eingebracht werden, über die der Rat einzeln entscheidet. Entweder erfolgen dann weitere Änderungen mit einer erneuten Offenlage oder der Satzungsbeschluss, nach dessen Veröffentlichung der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Bis zur Rechtsgültigkeit des neuen Bebauungsplans ist der derzeit gültige Bebauungsplan rechtsverbindlich. Herr von Wolff weist ausdrücklich darauf hin, dass Gegenstand der heutigen Diskussion ausschließlich das Goltsteinforum (Einkaufszentrum und Bürohochhaus) und nicht die in der Nachbarschaft des Tacitus Carrees geplante Bebauung ist.

**Herr Niermann**, Geschäftsführer der GARBE Goltsteinforum, vertritt die Investoren Firma Garbe (Hamburg), Herrn Vosswinkel und Herrn Schendekehl. Die Realisierung der Maßnahmen soll in mehreren Abschnitten erfolgen, insbesondere um die derzeitigen Mieter in ihren Geschäften nicht zu beeinträchtigen. Es soll ein öffentlich zugänglicher Platz mit einer hohen Gestaltungsqualität und einem Eiscafé geschaffen werden. Um diesen Platz herum sollen ca. 25-30 Stellplätze für die Kunden der Geschäfte entstehen. Die bestehende pavillonartige Überbauung der Platzfläche soll zurückgebaut werden. Es ist vorgesehen das Hochhaus wohnungswirtschaftlich mit unterschiedlichen Wohnungstypen zu nutzen. Zur Nord- und Südseite sollen auskragende Balkone entstehen. An der Ost- und Westseite gestalten eingezogene Loggien die Wohnungen attraktiv. Neben dem REWE-SB-Markt sollen vier kleinere Geschäfte angesiedelt werden. Im rückwärtigen Bereich des Gebietes entsteht eine Neubebauung mit drei größeren Läden (Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und Bioladen). Weiterhin wird die Dresdner Bank eine neue Filiale einrichten und es entstehen drei kleinteilige Läden. Die über 500 Stellplätze in der Tiefgarage werden auch weiterhin größtenteils von den Bewohnern des Wohnparks Bayenthal genutzt. Im ersten Untergeschoss werden weitere öffentliche Stellplätze eingerichtet, sodass dem Einkaufszentrum insgesamt (ober- und unterirdisch) ca. 100 Stellplätze zur Verfügung stehen und sich dadurch die Parkplatzsituation deutlich verbessern wird.

**Frau Roß-Belkner** bittet nun die Wortmeldezettel auszufüllen und abzugeben. Die Worterteilung erfolgt in der Reihenfolge der Abgabe.

1. **Herr NN** fragt, ob sich im Zuge der Neuplanung ein Boccia- oder Bouleplatz einrichten lässt.

**Herr Niermann** findet diese Idee sehr interessant und wird prüfen, ob sie sich unter Berücksichtigung der Interessen der Kinder verwirklichen lässt.

2. **Herr NN** möchte in Bezug auf die in der Presse veröffentlichte Einladung wissen, was die Stadt Köln unter „unzeitgemäßer Einzelhandelsstruktur“ und „erheblicher Leerstand im Einzelhandels- und Gastronomiebereich“ versteht. Seinem Wissen nach steht nur ein Restaurant leer, allen anderen „Leerständen“ wurde gekündigt.

**Herr Niermann** antwortet, dass die Anordnung der Einzelhandelsflächen unzeitgemäß, der Innenhof und die Überdachung der Pavillons nicht attraktiv ist. Das Vorhaben wird einer helleren und gemütlicheren Einkaufsatmosphäre dienen.

3. **Frau NN** fragt, welche Geschosshöhe der Neubau an der Stelle der jetzigen Tennishalle erreicht und wie der Zugang zur Tiefgarage während der Bauphase gesichert/geplant ist.

**Herr Niermann** führt aus, dass das neue Gebäude eher niedriger aber keinesfalls höher wird. Der Zugang zur Tiefgarage ist momentan in die mittlere Pavillonsituation integriert. Es ist beabsichtigt, den Zugang an dieser Stelle zu erhalten und um einen Kiosk oder Eiscafé zu ergänzen. Während der Bauzeit werden einer der Zugänge und ein Aufzug in Betrieb bleiben.

4. **Herr NN** fragt, warum der Investor die Existenz und die Eigentums- und Pachtverhältnisse der Goltstein-Apotheke ignoriert.

**Herr Schendekehl**, Investor, berichtet, dass er persönlich maßgeblich mit sämtlichen Mietern des Objektes verhandelt und für sie akzeptable und positive Lösungen gefunden hat. Mit der Betreiberin der Apotheke werden derzeit noch Gespräche über einen Verbleib im Objekt geführt. Er sagt zu, dass alle Ladenmieter die im Objekt bleiben wollen, auch weiterhin dort bleiben können.

5. **Frau NN** möchte wissen, ob über den Gewerbeflächen noch Wohnflächen geplant sind.

**Herr Niermann** antwortet, dass dies nicht geplant ist. Es gibt auch keine Option für die Zukunft.

6. **Frau NN** fragt, ob es Lärm durch Kühlmaschinen für die vorgesehenen Lebensmittelmärkte gibt.

**Herr Niermann** erklärt, dass derzeit noch keine Detailplanung vorliegt aus der hervorgeht, ob und wo Kühlmaschinen installiert werden. Da es sich in der Regel nur um Kleinkälteanlagen handelt, werden diese meistens in den Tiefgaragenflächen untergebracht und dienen damit noch der Erwärmung der Tiefgarage.

7. **Herrn NN** interessiert der Zeitplan.

8. **Frau NN** stellt die Fragen, welcher Zeitansatz für die Baumaßnahmen geplant ist und wie viele Bauabschnitte es gibt.

**Herr Niermann** führt aus, dass mit den Baumaßnahmen im Frühjahr/Sommer 2008 begonnen werden soll. Diese werden in zwei Bauabschnitten in ca. zwei Jahren Bauzeit durchgeführt.

9. Die Frage von **Dr. NN** zu den zeitlichen Vorstellungen wurde bereits beantwortet. Weiterhin fragt er, wie die Belieferung der Läden erfolgt.

**Herr Niermann** antwortet, dass der überwiegende Teil der Anlieferung über die Tiefgarage erfolgt. Die Durchfahrt ist 3,40 m hoch. Die Anlieferungen, die mit größeren Fahrzeugen stattfinden müssen, müssen auf der Straße entladen werden.

10. **Herr NN** fragt, ob eine Apotheke erhalten bleibt, in welche Richtung die REWE-Erweiterung erfolgt und ob auf den bisherigen Parkplätzen zwischen Tacitus Caree und Goldsteinforum neue Hochhäuser entstehen.

**Herr Niermann** weist zunächst darauf hin, dass dieser Bereich nicht Gegenstand des heute zur Diskussion stehenden Bebauungsplanes ist. Er führt aus, dass die dortigen Stellplätze aufgegeben werden sollen. Die neue Bebauung bildet in Architektur und Bauart eine Fortsetzung des Tacitus Carees; es werden keine Hochhäuser gebaut. Die Stellplätze für die dort entstehenden Wohnungen werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. REWE wird den Standort nicht vergrößern. Neben REWE sind vier kleinere Läden (zwischen 70 und 90 qm) geplant.

11. **Herr NN** meldet Bedenken gegen die große Anzahl von Parkplätzen auf dem zentralen Platz an, der damit auch seine Aufenthaltsqualität einbüßt. Er regt an, die Kundenparkplätze im ersten Tiefgeschoss der Tiefgarage unterzubringen. Als Vergleich weist er auf die Situation in Rodenkirchen mit dem Parkhaus des toom-Marktes hin. Außerdem bittet er um Beachtung, dass zusätzlicher Verkehr durch die Öffnung der Goldsteinstraße nach Norden bis zur Tacitusstraße hin entsteht.

**Frau Roß-Belkner** erklärt, dass die Anregung aufgenommen wird.

12. **Herr Dr. NN** fragt, wie die Attraktivität der Tiefgaragenstellplätze hergestellt wird und führt als Beispiele für gut angenommene Tiefgaragenstellplätze die Tiefgaragen in der Vorgebirgsstraße und des toom-Marktes in Rodenkirchen an.

**Herr Niermann** führt aus, dass ca. 50 – 60 öffentliche Tiefgaragenstellplätze vorgehalten werden sollen und selbstverständlich die Attraktivität erhöht wird. Die Stellplätze können dem Einzelhandel jedoch nicht komplett zur Verfügung gestellt werden, da durch die Umnutzung von Büroraum in Wohnungen ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass oberirdische Stellplätze gerade von Kunden besser angenommen werden.

13. **Frau NN** möchte wissen, ob die Einrichtung eines Wochenmarktes möglich ist.

**Frau Roß-Belkner** antwortet, dass diese Anregung geprüft wird.

14. **Herr NN** spricht sich gegen Parkplätze auf der Platzfläche aus, weil diese nicht mit einem Café vereinbar sind. Er bittet um Abstimmung, um das Meinungsbild der Bürger zu sehen.

**Frau Roß-Belkner** erfragt ein Stimmungsbild über die Frage der Parkplätze auf der Platzfläche. Nur sehr wenige Bürgerinnen und Bürger sprechen sich für die Parkplätze aus, beinahe alle Bürgerinnen und Bürger stimmen gegen diese oberirdischen Parkplätze.

**15. Frau Dr. NN** fragt, wie der Platz in der Mitte „ruhig“ werden soll, wenn ringsum Autos an- und abfahren.

**16. Frau NN** fragt, wie das Verkehrsaufkommen in der Goltsteinstraße nach den Umbauten auch im Hinblick auf die geplante Aufhebung der Einbahnstraßenregelung eingeschätzt wird.

**Herr Küßner**, Verkehrsplaner, antwortet, dass eine Verkehrsuntersuchung unter Berücksichtigung der Aufhebung der Einbahnstraßenregelung gemacht wurde. Es wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 800 bis 1.000 Kfz/Tag ermittelt, welches die umgehenden Knotenpunkte leistungsfähig abwickeln können.

**Frau NN** regt an, eine verkehrsberuhigte Zone einzurichten.

**Herr Küßner** sagt zu, diese Anregung aufzunehmen und bei den weiteren Gesprächen mit der Stadt Köln eine Geschwindigkeitsbegrenzung und die Gestaltung des Straßenquerschnitts zu diskutieren.

**17. Herr NN** bittet um Auskunft darüber, ob die entstehenden Wohnungen als Miet- oder Eigentumsobjekte geplant sind und wie hoch die Quadratmeterpreise sind.

**Herr Niermann** führt aus, dass im Hochhaus Mietwohnungen entstehen, über deren Quadratmeterpreise noch keine Auskunft gegeben werden kann, da dies u. a. von der Ausstattung der Wohnungen abhängig ist. Im hinteren Teil, der nicht in diesem Planbereich liegt, entstehen entweder Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen oder eine Mischung von beiden Wohntypen.

**18. Frau NN** fragt, warum ein weiterer Discounter im Planbereich angesiedelt werden soll. Sie wünscht sich, auf mehr Produktqualität zu achten. Sie spricht sich ebenfalls für eine Platzfläche ohne Parkplätze nach dem Beispiel von Rodenkirchen aus.

**Herr Niermann** erklärt, dass mit einem Discounter das Einkaufszentrum vervollständigt werden soll.

**19. Frau NN** möchte wissen, wie der Abtransport des Abbruchs logistisch geplant ist.

**Herr Niermann** antwortet, dass der Abtransport des Abbruchs, der durch die Entkernung des Hochhauses entsteht, in Containern erfolgt. Die detaillierte Baustellenlogistikplanung steht derzeit noch nicht fest.

**20. Herr NN** stellt fest, dass die Antworten des Investors den Eindruck erwecken, als wolle man sich nicht konkret äußern. Die Tendenz gehe dahin, ein attraktiveres Zentrum zu erhalten, aber die Anwohner möchten ebenfalls die jetzt bestehende ruhigere Wohnqualität erhalten. Er sieht erhebliche Lärmquellen auf die Anwohner zukommen und merkt, dass diese besorgt sind, aber es wird nicht darauf eingegangen.

**Herr Niermann** führt nochmals aus, dass die Belieferung der Läden - wie bisher - über die Tiefgarage erfolgt, ein zusätzlicher Verkehr von 800 bis 1.000 Kfz in der Goltsteinstraße entsteht und der Baustellenlärm durch gedämpfte Maschinen und die Einhaltung der Arbeitszeiten minimiert wird. Weitere Lärmquellen sind derzeit nicht bekannt.

**21. Frau NN** fragt, ob auch Restaurants und nicht nur Läden geplant sind.

**Herr Niermann** antwortet, dass derzeit Feinkost Grommes und ein Bäcker/Metzger vorhanden ist. Eventuell kann dieses Angebot erweitert werden oder auch zusätzlich ein Kaffeeshop angesiedelt werden, ein großes Restaurant ist derzeit nicht geplant.

**22. Frau NN** fragt wie die Beheizung des neuen Bereiches erfolgt.

**Herr Niermann** erklärt, dass die Beheizung zurzeit durch ein Nahwärmeversorgungsnetz erfolgt. Die Planung sieht die Beibehaltung dieser Heizart vor.

**23. Herr NN** möchte wissen, wann mit dem Baubeginn für den hinteren Bereich zu rechnen ist, wie hoch diese Gebäude geplant sind und ob Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand genommen wird.

**Herr von Wolff** antwortet, dass die Gebäude nicht höher als die des Tacitus Carres (vier Geschosse plus Staffelgeschoss) werden. Ob ein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand geplant ist, kann heute leider nicht mitgeteilt werden, da das Gebiet nicht Gegenstand der heutigen Diskussion ist. Es gibt einen Bauvorbescheid, aber noch keine Baugenehmigung, daher kann auch zum Zeitpunkt des Baubeginns keine Aussage gemacht werden.

**Frau Roß-Belkner** liegen keine weiteren Fragen oder Anregungen vor. Sie weist nochmals auf die Möglichkeit hin, schriftliche Anregungen und Stellungnahmen bis zum 14.12.2007 an das Bezirksrathaus Rodenkirchen zu ihren Händen zu senden. Sie bedankt sich bei den Bürgerinnen und Bürgern für die Beteiligung bei dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und wünscht noch einen schönen Abend.