



Stadt Köln
Dezernat VI

Per Mail über
Frau Bezirksbürgermeisterin H. Blömer-Frerker

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Odemshof“ in Köln-Lövenich

Bedenken und Anregungen

Als Architekt und Stadtplaner einerseits und als unmittelbar betroffener Nachbar andererseits nehme ich wie folgt zu der vorgestellten Planung Stellung:

1) Supermarkt in Lövenich

Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass die Nahversorgung im Ortsteil Lövenich verbessert wird. Seit dem Weggang eines Supermarktes in der Karl-Kaulen-Straße vor vielen Jahren ist die Nahversorgung praktisch verwaist. So gibt es im Augenblick zwar fünf Friseure, einen Bäcker und einen Kiosk, das reicht aber nicht aus. Insofern ist die Nahversorgung insbesondere für ältere Leute und diejenigen, die nicht mit dem Auto zum Einkaufen fahren, mit Sicherheit ein Gewinn.

2) Lage des Vorhabens

Lövenich ist geprägt durch die dörfliche Struktur, die vielfach noch im Ortsbild zu erleben ist. So gibt es vier größere Hofanlagen, den Keuchhof, den Mertenshof, den Odemshof und das Gut Közal. In der Regel sind die Höfe durch eine entsprechend große sie umgebende Freifläche geprägt. Diese Flächen waren meist dem Hof zugeordnetes Ackerland oder öffentliche oder private Grünflächen bzw. Gartenland.

In der Vergangenheit wurden leider schon viele dieser Freiflächen dem Investitionsdruck geopfert. Umso bedauerlicher ist es, wenn jetzt die letzten vorhandenen Freiflächen durch einen riesigen Parkplatz und Supermarkt versiegelt würden.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass die sehr große Baumasse des Vorhabens die Erlebbarkeit der Hofsituation des Odemshofs als ortsbildprägendes Gestaltungs- und Siedlungselement dauerhaft eliminiert: Ein weiteres Stück Dorfgeschichte wird verwischt.

Die oft - und auch hier - ins Feld geführten Argumente, das Bauvorhaben werde sich in die im Grunde schützenswerte Situation allein durch die Gestaltung einpassen, ist nicht überzeugend. Eine Verklammerung allein oder eine vermeintlich dörfliche Gestaltung mit nett gemeinten Gestaltungszutaten reicht im Allgemeinen nicht aus.

3) Baumasse

Das Vorhaben mit fast 2.400 Quadratmetern Nutzfläche ist riesig - und fügt sich daher in keinsten Weise in die dörfliche Struktur ein, schon gar nicht im „Rücken“ eines historischen Bauernhofs. Angesichts des hohen Konkurrenzdrucks durch Discounter oder Einkaufszentren ist es zwar verständlich, dass die Investoren auf einen Supermarkt mit Vollsortiment drängen, städtebaulich erscheint es an dieser Stelle nicht vertretbar.

Eine Skizze, die die Baumassen und Freiflächen im Dorfkern und im B-Plan-Gebiet anschaulich gegenüberstellt, macht die Problematik deutlich (s. Abbildung). Waren lange Zeit die Höfe mit ihren Scheunen ortsbildprägend, werden sie jetzt durch den Supermarkt bei Weitem übertroffen.



Fläche des benachbarten Hofareals oder die des am Kirchplatz gelegenen Mertenshofs einnimmt. Von einer städtebaulich behutsamen Einfügung in bestehende Strukturen kann hier nicht die Rede sein. Eine deutliche Reduzierung der Baumasse ist angeraten.

4) Verkehr

Seit vielen Jahren kämpfen die Lövenicher Bürger für eine Reduzierung des Fahrzeugverkehrs in ihrem Ortskern. Erste spürbare Verbesserungen sind inzwischen insbesondere durch die Umgehungsstraße eingetreten.

Vor diesem Hintergrund scheint es kontraproduktiv, jetzt im Ortskern einen Supermarkt anzusiedeln, der zusätzlichen Verkehr geradezu anziehen wird. So ist davon auszugehen, dass Pendler jetzt wieder den Weg über Lövenich nehmen werden, um morgens und abends schnell ihre Einkäufe auf dem Weg zu erledigen.

Hinzu kommt der wieder deutlich zunehmende LKW-Verkehr, der ohnehin in den engen Straßen schon ein besonderes Ärgernis ist. Sieben Sattelschlepper pro Tag, so wurde zu Protokoll gegeben, sind zusätzlich auf der Kölner Straße und über die enge Kreuzung Brauweilerstraße zu verkraften. Der Verkehrsinfarkt an der Brauweilerstraße und der Kölner Straße ist vorprogrammiert.

Nicht außer Acht gelassen werden darf die Schulwegsituation. So ist die einzige Fahrradverbindung zwischen den westlich der Brauweilerstraße gelegenen Bereiche und der Grundschule Otterweg die Kölner Straße! Alle anderen Verbindungen sind leider bis heute noch für Fahrräder kraft Beschilderung gesperrt. (Eine ausführliche Dokumentation der Verkehrssituation kann beim Verfasser dieser Stellungnahme eingesehen werden. Dieser Stellungnahme beigefügt ist eine pdf-Datei mit einem Plan ‚Chancen und Hemmnisse‘ für ein Verkehrskonzept.)

Ebenso ist die Kölner Straße Haupt-Fußweg für die Kinder zur Grundschule und auch zum Kindergarten Biberweg.

Wie der Konflikt zwischen dem zukünftig noch stärkeren Fahrzeugverkehr im Bereich Kölner Straße/Brauweilerstraße und dem Schulweg gelöst werden soll, ist dem Konzept nicht zu entnehmen.

5) Ökologische Belange

Das Plangebiet ist bislang zu 100 Prozent landwirtschaftliche Fläche. Durch das geplante Vorhaben wird nahezu die gesamte zur Verfügung stehende Fläche, immerhin rund 7000 Quadratmeter, komplett versiegelt. Von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen ist nicht die Rede. Ein paar kleine Bäume reichen da kaum aus.

Neben dem ökologischen Schaden, der sich dort anbahnt, ist nicht ersichtlich, ob das Regenwasser ortsnah versickert wird. Jedenfalls ist keine Wasserhaltung in Form eines Beckens ersichtlich.

6) Städtebauliches Gesamtkonzept

Dem Vernehmen nach gibt es bislang kein städtebauliches Gesamtkonzept für die östlich an das Plangebiet anschließenden Freiflächen sowie die Freiflächen an der Odemshofallee. Es ist also nicht ausgeschlossen, dass nach einem erneuten Investorendruck in naher Zeit hier die nächste große Fläche durch städtebauliche Maßnahmen in Anspruch

genommen wird. Eine Begründung, warum diese Flächen nicht in eine gesamte Rahmenplanung einbezogen werden, fehlt, sodass sich die Gefahr abzeichnet, auch dort nur eine „Reaktionsplanung“ vornehmen zu können, die sich mehr an den Interessen von Investoren, als an städtebauliche sinnvollen Entwicklungen und dem Bürgerinteresse orientieren wird.

7) Alternativen

Eine Überprüfung von Alternativen im Hinblick auf die Standortplanung eines Supermarktes scheint nicht stattgefunden zu haben, vielmehr scheinen Verkaufserlöse von innerörtlichen „Filetstücken“ und der Druck von Investoren maßgebliche Motive zu sein, eine Bebauung in dieser Nutzung und Größe zuzulassen und sogar zu fördern.

Eine Alternative wäre ein Grundstück im Bereich des Neubaugebietes in Lövenich-Nord gewesen, oder aber – in verkleinerter Form – die Wiedereinrichtung eines Supermarkts in der Karl-Kaulen-Straße. Das Argument fehlender Parkplätze in diesem Standort wäre insofern entkräftet, als ja auch der neue Supermarkt vornehmlich für den Nahbereich, also die Bürger Lövenichs, gedacht ist.

Eine weitere Alternative gäbe es westlich der Widderdorfer Landstraße am Ortsausgang. Diese Fläche soll in nächster Zeit bebaut werden und erscheint von der Größe und Erreichbarkeit her geeignet.

8) Zusammenfassung der Bedenken

- Die Stärkung der Ortsstruktur durch einen Supermarkt für Güter des täglichen Bedarfs ist grundsätzlich positiv zu bewerten.
- Der geplante Baukörper fügt sich von seiner Baumasse her nicht in die gewachsene dörfliche Struktur ein. Gestaltungszutaten wie Klinker oder Gauben können nicht darüber hinwegtäuschen, dass eine Baumasse in dieser Größe immer ein Fremdkörper in einer gewachsenen Dorfstruktur bleiben wird.
- Ein Supermarkt für die Güter des täglichen Bedarfs käme mit der Hälfte der geplanten Fläche aus. Insofern ist eine Überprüfung der Baumasse angeraten.
- Die Verkehrsanbindung ist problematisch. Der Kreuzungsbereich Brauweilerstraße/Kölner Straße ist heute schon ein Engpass und wird bei Durchführung des Planungsvorhabens zusätzlich belastet.
- Die Kölner Straße ist Schulweg für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Grundschule (Kinder!). Zusätzlicher Verkehr und eine zusätzliche Ampel an der Seithümerstraße bergen neue und nicht kalkulierbare Verkehrsrisiken.
- Geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die nahezu vollständige Versiegelung von rund 7000 qm Grün- und Ackerland werden nicht angeboten.

- Es fehlt ein städtebaulich schlüssiges Gesamtkonzept für den Bereich der benachbarten landwirtschaftlichen Freiflächen an der Kölner Straße und an der Odemshofallee.
- Alternativen für Standort und Größe, die durchaus vorhanden sind, scheinen nicht untersucht worden zu sein. Dies wäre allerdings im Hinblick auf die vielen städtebaulichen Bedenken notwendig.

Da eine schriftliche Beantwortung der Bedenken und Anregungen nicht vorgesehen ist, bitte ich um die Zusendung des Sitzungs- bzw. Diskussionsergebnisses aus der Bezirksvertretung.

Köln, den 18. Juni 2009

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Standop'. The signature is written in a cursive, somewhat stylized script.

(Architekt Gerhard Standop)