

Stellungnahme der Fraktion Bündnis 90 / DIE GRÜNEN  
zum Neubauprojekt Lidl Marienstraße  
Neugestaltung Hahnenpassage  
Stand 03.05.2021

<b>Präambel .....</b>	<b>3</b>
<b>1) Lage und Flächen.....</b>	<b>3</b>
<b>2) Zeitplan .....</b>	<b>3</b>
<b>3) Gebäudekörper Mehrfachnutzung / Wohnbebauung .....</b>	<b>3</b>
<b>4) Außenflächen.....</b>	<b>4</b>
<b>5) Dachflächennutzung.....</b>	<b>7</b>
<b>6) Verkehrskonzept .....</b>	<b>7</b>
<b>7) Sonstiges .....</b>	<b>7</b>

## **Präambel**

Die GRÜNEN haben grundsätzlich keine Bedenken gegen die Sanierung und Modernisierung der Lidl-Filiale in Kerpen (Hahnenpassage).

Neben der Berücksichtigung von wirtschaftlichen Interessen sind jedoch aufgrund der zentralen Lage und der Bedeutung des betroffenen Quartiers „Hahnenpassage“ für die Innenstadt der Kolpingstadt Kerpen zwingend auch weitere Parameter zu beachten. Insbesondere sind Aspekte der zeitgemäßen Innenstadtentwicklung, der Erhalt bzw. die Schaffung von qualitativ hochwertigen Aufenthaltsbereichen für die Bürgerinnen und Bürger sowie - unverzichtbar – Gesichtspunkte der modernen ökologischen Stadtplanung mit besonderem Augenmerk auf Klimaschutz und E-Mobilität zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang begrüßen wir ausdrücklich die im Vergleich zum Planentwurf August 2020 vorgenommenen Änderungen als „ersten Schritt in die richtige Richtung“.

Ziel dieser Stellungnahme ist es, die weiterhin bestehenden, erheblichen Bedenken bezüglich des Projektes zur jetzigen Planung aus Sicht der GRÜNEN in Kerpen darzustellen und soweit möglich konsensfähige Änderungs- bzw. Ergänzungsvorschläge vorzustellen, um sicherzustellen, dass die Interessen aller Beteiligten angemessen gewahrt werden.

Dieser Stellungnahme haben wir den vorgelegten Planentwurf vom 02.03.2020, die Informationen aus dem Gespräch mit Frau B. [REDACTED] vom 11.03.2021 sowie die Antworten auf unsere Fragen aus der E-Mail von Frau B. [REDACTED] vom 06.04.2021 zugrunde gelegt.

Die Stellungnahme orientiert sich an dem Fragenkatalog für den Termin am 11.03.2021.

### **1) Lage und Flächen**

Bezüglich der Lage und der zu bebauenden Flächen können wir grundsätzlich unsere Zustimmung erklären. Insbesondere durch die Rückversetzung der Fassadenfront zur Hahnenstraße sowie auch zur Marienstraße fügt sich das Gebäude etwas besser in die Umgebung ein und bewahrt insbesondere mit der Freifläche/Terrasse zur Hahnenstraße und die Berücksichtigung der Eisdielen Scarzanella ein Mindestmaß an Innenstadtcharakter.

Daher bestehen bezüglich der bebauten Flächen keine größeren Bedenken.

### **2) Zeitplan**

Bezüglich des Zeitplans bitten wir darum, die Beteiligung der Bürger- und Anwohner/innen in angemessenem Rahmen zu berücksichtigen.

### **3) Gebäudekörper Mehrfachnutzung / Wohnbebauung**

Bezüglich des Gebäudekörpers bestehen weiterhin erhebliche Bedenken. Insbesondere die Eingeschossigkeit ist weder im Rahmen moderner Stadtplanung noch in wirtschaftlicher Hinsicht nachvollziehbar. Abgesehen von der durch Neubau unvermeidlichen ästhetischen Beeinträchtigung der Kerpener Innenstadt durch den Flachdachbau, der insbesondere auch durch die statische Fassadenplanung noch erhöht wird, halten wir es für unverantwortlich Bauflächen in Zeiten von Wohnungs- und Grundstücksmangel im Speckgürtel, um die wachsende Großstadt Köln, nicht vollumfänglich auszunutzen. Die jetzige Planung ist weder

ressourcenschonend, noch nachhaltig und entspricht weder den Grundsätzen moderner, zeitgemäßer Innenstadtplanung, noch wird sie dazu beitragen den Innenstadtstandort Kerpen wirtschaftlich interessanter und für Bürgerinnen und Bürger attraktiver zu gestalten.

Insbesondere zeigen wir uns deutlich enttäuscht über die Entscheidung gegen die zusätzliche Nutzung des Planungsobjektes mit Wohnbebauung in einer 2. bzw. 3. Etage des Gebäudes. Es bleibt weiterhin vollkommen unverständlich wieso, zu Zeiten von Wohnraumangel und höchsten Erträgen im Bereich des Wohnungsbaus ausgerechnet in der Top Lage des Quartiers Hahnenpassage, eine Wohnbebauung kategorisch ausgeschlossen werden soll.

Wir empfehlen dringend dies sowie den Bau einer Tiefgarage in diesem Bereich nochmals intern zu prüfen oder auch extern mit Investoren Kontakt aufzunehmen, um eine Wohnbebauung im Rahmen des Projektes zu realisieren.

Wir sind sicher, dass ein Austausch mit regionalen oder auch überregionalen Wohnungsbaugesellschaften für alle Beteiligten lohnend sein wird.

Des Weiteren regen wir an eine aufgelockerte Fassadengestaltung zu planen und darauf zu achten, dass sich diese in das Umfeld und die Nachbarbebauung einfügt.

Insbesondere für die lange Fassadenfront zur Marienstraße erachten wir eine Neuplanung als notwendig, um eine „Industriegebiet-Atmosphäre“ zu verhindern. Dabei sollte auch die im jetzigen Projektplan vollkommen fehlende Fassadenbegrünung berücksichtigt werden. Diese sollte idealerweise standortgerechte, blühende Rank-/Kletterpflanzen vorsehen. Das gleiche gilt im Übrigen für die Klinkerfassade zur Hahnenstraße.

#### **4) Außenflächen**

##### **a) Stellplätze**

Die aktuelle Planung sieht insgesamt 123 Stellplätze für PKW vor. Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass gem. Stellplatzsatzung der Kolpingstadt Kerpen vom 16.04.2020 („StPS“) im Einklang mit dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz („GEIG“) jeder fünfte diese Stellplätze bereits bei Neubau mit Schutzrohren für Stromleitungen/Anschlussvorbereitungen für die Ladung von Elektrofahrzeugen ausgerüstet sein muss. Dies konnten wir der bisherigen Planung nicht entnehmen.

Aus den uns zur Verfügung gestellten Informationen zur Pflasterung der Stellplätze lässt sich nicht entnehmen, dass Sie diesbezüglich beabsichtigen auf bestehende Möglichkeiten zeitgemäßer Bauformen zurückzugreifen.

Wir empfehlen dringend eine helle Pflasterung, die den Albedo-Effekt (Reflektion von Sonnenstrahlen) verstärkt und die Parkflächen nicht vollständig versiegelt, sondern das Einsickern von Regenwasser ermöglicht (sog. Sickerpflaster), bzw. eine Ableitung von Oberflächenwasser in die Grünanlagen vorsieht.

##### **b) Fahrradstellplätze**

Der vorgelegten Planung entnehmen wir, dass der geplante Fahrradstellplatz sich auf die Fläche hinter der Abstellfläche für die Einkaufswagen beschränken soll. Wir schätzen in

Ermangelung genauerer Daten aufgrund der vorgelegten Pläne, dass dieser nach Ihrer Planung in etwa 10 -12 m<sup>2</sup> misst.

Gem. der der Anlage zur StPS 3.1 soll bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> ein Fahrradabstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung gestellt werden. Bei 1332 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wären dies 26 Fahrradstellplätze insgesamt, davon 23 à 1,5 m<sup>2</sup> gem. § 6 Abs. 4 Nr. 4 StPS und 3 (10 %) à 3 m<sup>2</sup> gem. § 3 Abs. 4 Nr. 5 StPS für Lastenfahrräder.

Damit empfehlen wir für das Abstellen von Fahrrädern eine Fläche von min. 43,5 m<sup>2</sup> zur Verfügung zu stellen. Hier müsste die Planung entsprechend angepasst werden.

Darüber regen wir dringend an, für den Fahrradstellplatz mindestens 1 Ladeplatz für Elektrofahrräder und die Infrastruktur für weitere Ladenstation bereits jetzt in der Neuplanung zu berücksichtigen.

c) Grünanlagen

Bitte berücksichtigen Sie, dass in Absprache mit der Stadtverwaltung auf dem Parkplatz für jeweils 5 Stellplätze die Pflanzung eines Baumes vorgesehen ist. Aus Ihrer uns vorliegenden Planung ergibt sich bei 123 Stellplätzen die Pflanzung von 25 Bäumen, so dass Ihre Planung augenscheinlich den Bestimmungen entspricht. Wir gehen davon aus, dass sich diese Anzahl auf die Bepflanzung im Bereich der Stellflächen bezieht und die Grünanlagen zur Marienstraße und zur Hahnenstraße nicht mit einbeziehen.

Aus den uns vorliegenden Planungen, die nach Ihren Angaben nicht maßstabsgetreu sind, ergeben sich aber im Bereich der Stellplätze lediglich 12 Bäume. Sollte dies entgegen unserem Verständnis der tatsächlich geplante Baumbestand sein, ist diesbezüglich eine Neuplanung unerlässlich.

Da uns eine konkrete Liste der geplanten Arten und der für sie jeweils vorgesehenen Standorte nicht vorliegt, weisen wir Sie mit Blick auf den uns nun zur Verfügung gestellten Pflanzkatalog auf die Anlage zu § 7 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kerpen vom 23.09.2005 („Baums“) hin und regen den Abgleich mit der dortigen Liste bodenständiger Bäume an. Wir bitten bei der Planung auch zu berücksichtigen, dass für Pflanzungen heimische, bei Bäumen vor allem auch an diesen exponierten Standort, angepasste Arten verwendet werden.

Die Bäume müssen dazu zwingend ihren individuellen Ansprüchen gemäß, ausreichend große Pflanzscheiben erhalten, um ein gesundes, nachhaltiges Wachstum zu gewährleisten und teure Folgeschäden z.B. durch Wurzelhebungen zu verhindern. Sie hatten hierzu mitgeteilt, dass die sichtbaren Pflanzbereiche, Grün- und Blühflächen nicht maßstabsgetreu dargestellt seien. Wir gehen daher davon aus, dass ausreichend große Pflanzflächen berücksichtigt werden.

Als Maßstab für die Pflanzscheibengröße kann hier der Kronendurchmesser eines ausgewachsenen Baumes der geplanten Art zur Berechnung der artgerechten Pflanzscheibengröße dienen, da der Kronendurchmesser in etwa der Ausdehnung des Wurzelbereiches des ausgewachsenen Baumes entspricht. Weiter sind neben der Verwendung eines heute üblichen wasser- und luftdurchlässigen Substrats an diesem exponierten, heißen und trockenen Standort, auch der Einbau von luft- und wasserleitenden, sowie wasserspeichernden Maßnahmen, in Form von speziellen Netzen, Vliesen oder den verschiedenen, heute möglichen, technischen Wasserspeichern wichtig, um den Pflanzen auf Dauer bessere Standortbedingungen zu gewährleisten und ihnen eine lange Lebensdauer zu ermöglichen. Eine gezielte Unterpflanzung von Bäumen hilft dabei, zu starker Verdichtung und Verdunstung vorzubeugen. Alle diese Maßnahmen müssen individuell an die ausgewählten Pflanzen/Pflanzkombinationen angepasst werden. Des Weiteren könnte die Einplanung eines Brunnens oder eines Wasserbeckens im Bereich der Eisdielen-Terrasse für mehr Verdunstungskühle sorgen und so auch klimatisch bessere Bedingungen schaffen. Bitte überprüfen Sie Ihre Planung entsprechend.

## 5) Dachflächennutzung

Aus den Angaben zur Leistung der Photovoltaikanlage entnehmen wir, dass die Fläche für Paneele voll ausgenutzt wird und aus der vorhandenen Fläche die größtmöglich erzielbare Leistung gezogen werden wird. Bitte prüfen Sie, ob das Dach der geplanten Eisdielen ebenfalls mit zusätzlichen Paneelen geplant werden kann.

Bezüglich der Dachbegrünung und der Beetbepflanzung, bzw. Baumunterpflanzung empfehlen wir bei der Pflanzenauswahl eine trockenheitsresistente, ganzjährig blühende Pflanzenkombination zu berücksichtigen, um für die von Ihnen geplanten Insektenhotels eine für Insekten entsprechend nutzbringende Umgebung zu schaffen. Dabei ist auf die Aufstellung von professionellen, artgemäßen Insektenhotels zu achten, die auch wirklich von gefährdeten Arten besiedelt werden können.

## 6) Verkehrskonzept

Einigkeit konnte darüber erzielt werden, dass die Verkehrsanbindung des Parkplatzes über die Marienstraße auf Dauer nicht die Lösung darstellen kann.

Wir freuen uns, dass auch Sie mittelfristig eine Verkehrsanbindung über die Kölner Straße bevorzugen würden und einer entsprechenden Planung zur Öffnung des Quartiers Hahnenpassage über den Parkplatz „Lidl alt“/Ärztehaus ebenso wie wir den Vorzug geben würden. Wir hoffen diesbezüglich möglichst zeitnah entsprechende Lösungsmöglichkeiten erarbeiten zu können und bitten Sie dies bei der Planung der Parkflächen bereits zu berücksichtigen.

## 7) Sonstiges

Ebenso begrüßen wir den offensichtlich konstruktiven Austausch mit Herrn R. zum Erhalt der Eisdielen Scarzanella sowie die Zusage zum unbedingten Erhalt der Weide im Bereich der Terrasse Hahnenstraße.

Der Erhalt der Eisdielen an diesem Standort hat für uns zentrale Bedeutung für das gesamte Projekt. Wir gehen davon aus, dass Sie weiterhin im engen Austausch mit Herrn R. stehen und mit ihm eine, insbesondere auch wirtschaftlich tragbare, Lösung für das Vorhaben finden. Insbesondere gehen wir davon aus, dass sich der Mietzins für das Objekt im Rahmen des üblichen Mietpiegels für Gewerbeflächen in der Kerpener Innenstadt orientieren wird.

Gez. Peter Abels  
(Fraktionsvorsitzender B90/Die GRÜNEN)

Für die Richtigkeit



Dorine Dickneite  
(Fraktionsmitarbeiterin)