



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Wirtschaftsausschuss	24.08.2009	
Liegenschaftsausschuss	27.08.2009	
Ausschuss Bauen und Wohnen	31.08.2009	
Stadtentwicklungsausschuss	08.09.2009	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Flächenbereitstellung für Wohnungsbau und Gewerbe Entwicklung der Flächen mit hohem städtischen Bodenanteil

Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau und Gewerbe ist in einer wachsenden Stadt wie Köln ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung. Grundlagen der Flächenbereitstellung sind das Wohnungsbauprogramm 2015 und das Gewerbeflächenbereitstellungskonzept, die einen mittelfristigen Orientierungsrahmen darstellen. Beide Handlungsprogramme enthalten neben einer Präsentation der vorhandenen Flächenpotenziale eine Zielaussage für die voraussichtliche Baureife der einzelnen Flächen, dargestellt in Jahresprogrammen. Aufbauend auf dieser Systematik erfolgt verwaltungsintern die Koordination der Baureifmachung, wobei bisher in den Programmen keine ausdrückliche Priorisierung von einzelnen Flächengruppen erfolgt ist.

Im Hinblick auf das Ziel, die Flächenentwicklung in Köln weiter zu optimieren, wurde in einem ersten Schritt eine Gruppe von Potenzialflächen mit hohem städtischen Bodenanteil zusammengestellt, die in den nächsten Jahren mit Priorität zur Baureife entwickelt werden sollen. Unter Berücksichtigung der komplexen und zum Teil langwierigen Verfahrensschritte heißt das nicht, dass eine kurzfristige Bereitstellung möglich ist, sondern dass in den beteiligten Fachämtern ein vorrangiger Einsatz der Ressourcen Personal und Finanzmittel für diese neue Flächenkategorie erfolgt.

Nach verwaltungsinterner Abstimmung wurden folgende Potenzialflächen für die neue Flächenkategorie 1 ausgewählt:

Wohnungsbau

Sürther Feld (Rodenkirchen)		ca. 800 WE
Eifelwall (Sülz)	angestrebt	ca. 100 WE
Leyendecker Str./Christianstraße (Ehrenfeld)		ca. 100 WE
Rochusplatz (Bickendorf)		ca. 220 WE
Clouth-Gelände (Nippes)		ca. 1.000 WE
Poller Damm (Poll)	unter Vorbehalt	ca. 230 WE

Gewerbe

Claudiusstraße (Immendorf)		ca. 18 ha
Feldkassel/Langel III.BA (Merkenich)		ca. 21 ha
Dünnwalder Kommunalweg (Stammheim)		ca. 11 ha

Die aufgeführten Flächen der 1. Priorität haben unterschiedliche Verfahrensstände. Nach intensiver Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern wurde die nachfolgende Zeitplanung erstellt. Notwendige Anpassungen durch den Gang der politischen Beratung sowie in den einzelnen Verfahrensschritten, die sich im Arbeitsablauf ergeben, werden im Projektfortgang berücksichtigt. Wichtig ist, dass verwaltungsseitig die Priorität beim Personal- und Mitteleinsatz bestehen bleibt.

Derzeitige Baureifeplanung der Flächen der 1. Priorität

Maßnahme**Zeitplan****Wohnen****Sürther Feld**

Abschluss Bauleitplanverfahren		1. Quartal 2009
Erschließung I. BA	bis	1. Quartal 2011 (Baureife)
Erschließung II. BA	bis	1. Quartal 2013 (Baureife)
Bodenordnung, Freistellung, Erschließung III. BA	bis	1. Quartal 2015 (Baureife)

Rochusplatz

Abschluss Bauleitplanverfahren		1. Quartal 2010
Freistellung (kein städtischer Erschließungsbedarf)	bis	1. Quartal 2010 (Baureife)

Clouth-Gelände

Abschluss Bauleitplanverfahren		2. Quartal 2009
Freistellung, Erschließung	bis	3. Quartal 2013 (Baureife)

Die Zeitplanung ist vorläufig. Die in Vorbereitung/Gründung befindliche Entwicklungsgesellschaft wird nach Rechtskraft des B-Plans den weiteren Prozess der Baureifmachung und Vermarktung steuern.

Poller Damm

Abschluss Bauleitplanverfahren		3. Quartal 2010
Bodenordnung, Freistellung,		

Erschließung, I.BA	bis	2. Quartal 2013 (Baureife)
Bodenordnung, Freistellung, Erschließung, II.BA	bis	2. Quartal 2015 (Baureife)

Die Zeitplanung steht unter dem Vorbehalt einer zurzeit noch in der Prüfung befindlichen Planungsüberarbeitung zugunsten von größeren Gewerbeflächenanteilen im Planungsgebiet.

Eifelwall

Wettbewerb und Abschluss Bauleitplanverfahren		3. Quartal 2011
Freistellung (kein städtischer Erschließungsbedarf)	bis	3. Quartal 2011 (Baureife)

Leyendeckerstr./Christianstraße

Abschluss Bauleitplanverfahren		4. Quartal 2010
Freistellung (kein städtischer Erschließungsbedarf)	bis	4. Quartal 2010 (Baureife)

Gewerbe

Claudiusstraße

Abschluss Bauleitplanverfahren		4. Quartal 2010
Freistellung, Erschließung	bis	2. Quartal 2014 (Baureife)

Feldkasse/Langel III. BA

Abschluss Bauleitplanverfahren		1. Quartal 2010
Erschließung (einschl. Umgehungsstr. Fühlingen)	bis	3. Quartal 2015 (Baureife)

Dünnwalder Kommunalweg

Abschluss Bauleitplanverfahren		2. Quartal 2010
Erschließung	bis	4. Quartal 2013 (Baureife)

Der Vermarktungsbeginn für die städtischen Flächen wird auf die Baureifezeiten abgestellt.

Folgende Wohnbau- und Gewerbeflächen neben der Kategorie 1 mit hohem städtischen Bodenanteil befinden sich derzeit in der Entwicklung und werden voraussichtlich bis Mitte 2010 baureif.

<u>Maßnahme</u>	<u>WE/ha</u>	<u>Voraussichtliche Baureife</u>
Kapellenstraße (Rondorf)	16 WE	1. Quartal 2010
Sülzgürtel (Sülz)	330 WE	1. Quartal 2010
Krebspfad II. BA (Worringen)	150 WE	3. Quartal 2009
Auf dem Damm/Hinter Hoven (Porz)	50 WE	1. Quartal 2010
Buchheim II. BA (Buchheim)	5,5 ha	1. Quartal 2010

Zu den Flächen der 1. Priorität ist vorgesehen, die Fachausschüsse künftig regelmäßig einmal im Jahr über den Stand der Baureifmachung zu informieren.