



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	16.09.2010	

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

Anfrage der CDU-Fraktion zum Grundstück Sebastianstr. 91, Köln-Niehl vom 15.06.2010

Die CDU-Fraktion stellte folgende Fragen, bei denen es sich zum einen um das Gebäudegrundstück Sebastianstr. 91 und zum anderen um ein daneben liegendes unbebautes Grundstück handelt:

Frage 1: Wer ist der augenblickliche Eigentümer des Hauses 91 sowie der Freifläche davor (Parkplatz)?

Antwort der Verwaltung: Die Namen des/der Grundstückseigentümer/s sind durch die datenschutzrechtlichen Vorschriften vor unbefugter Übermittlung geschützt. Daher wäre vor einer Bekanntgabe des/der Namen/s selbst im nichtöffentlichen Teil der Sitzung ein Beschluss der Bezirksvertretung darüber erforderlich, dass die Kenntnis des/der Namen/s für die Beratung in der Bezirksvertretung notwendig ist und nach hiesiger Einschätzung der Rechtslage ggf. auch noch die Zustimmung bzw. Stellungnahme der betroffenen Person/en vor der Bekanntgabe ihres/r Namen/s einzuholen. Von daher besteht keine Möglichkeit für die Verwaltung, den/die Grundstückseigentümer des Grundstücks Sebastianstr. 91 namentlich zu nennen. Im Übrigen ist die Stadt Köln Eigentümer der südlich neben Sebastianstr. 91 gelegenen unbebauten Grundstücksfläche (derzeit als Parkplatz genutzt).

Frage 2: Sind schon konkrete Gespräche über eine neue Nutzung im Gange?

Antwort der Verwaltung: Es bestehen Überlegungen für eine Bebauung des Grundstücks Sebastianstr. 91 zur Erreichung eines Abschlusses des Baublocks. Dies könnte z. B. eine Wohn-/Büronutzung, aber auch mit einem kleinen Lebensmittelgeschäft sein. Im Zuge des Kontaktes mit der Verwaltung entwickelte sich auch die Idee, möglicherweise das angrenzende (städtische) Freiflächengrundstück in die Planung mit einzubeziehen. Dann könnte auch ein Lebensmittelmarkt mit

bis zu 800 m² Verkaufsfläche u. U. entstehen. Die Realisierbarkeit eines solchen Vorhabens ist aber verwaltungsintern noch nicht abschließend und rechtssicher geklärt. Auch steht ein konkreter Investor nicht zur Verfügung.

Frage 3: Gibt es bereits Bauanträge/Bauplanungsverfahren?

Es gibt keinen laufenden Bauantrag oder ein konkretes Bebauungsplanverfahren.

Frage 4: Sollte ein Supermarkt angesiedelt werden, was sagt die „Marktanalyse“ hinsichtlich des benachbarten „Lidl“?

Antwort der Verwaltung: Das o. g. Grundstück liegt innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Alt-Niehl“ und wird daher grundsätzlich als geeigneter Standort für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich sowie zur Stärkung des Geschäftszentrums angesehen. Da das Zentrum mit dem nördlich gelegenen „Kaiser's“ bereits einen Vollsortimenter besitzt, kann - muss dies aber nicht zwingend - ein Supermarkt, sein.

Der angesprochene „Lidl“ südlich des Grundstücks jenseits der Unterführung liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und ist von Alt-Niehl nur eingeschränkt fußläufig erreichbar. Der Standort unterliegt nicht dem Zentrumschutz und steht dementsprechend planungsrechtlich der Zulässigkeit von einem Lebensmitteleinzelhandel auf dem Grundstück Sebastianstraße nicht entgegen.

Frage 5: Wird das angedachte „Park and Ride“ gegenüber der Endhaltestelle der Linie 16 aufgegeben?

Antwort der Verwaltung: Das betreffende städtische Grundstück (Flurstücke 1615 und 1790) wird zurzeit als unbewirtschafteter Parkplatz genutzt. Dieser hat nach Kenntnis der Verwaltung offensichtlich einen hohen Nutzungsgrad. Zum einen befindet sich die Endhaltestelle der Linie 16 direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite, zum anderen wird der Parkplatz offenbar von Besuchern des Krankenhauses genutzt, welche die dortigen gebührenpflichtigen Stellplätze meiden. Weiterhin nützen die Stellplätze dem ansässigen Einzelhandel; in den Abendstunden werden die Stellplätze augenscheinlich von den Anwohnern genutzt. Eine konkrete Frequentierung des Parkplatzes ist der Verwaltung aber nicht bekannt.

Auf Grundlage dieser Aspekte ist ein Bebauungskonzept vom Architekten des Eigentümers der Sebastianstr. 91 entwickelt worden, welches die Verlegung eines Teils der bestehenden Parkplätze in eine Tiefgarage vorsieht. Etwa 30 der 60 bestehenden Stellplätze würden weiterhin oberirdisch als öffentliche Parkplätze angeordnet. Um das beurteilen zu können, ist die Erstellung eines Parkraumkonzeptes für das Plangebiet erforderlich. Hierzu muss eine Parkraumuntersuchung über die Belegungsart des Parkplatzes durchgeführt werden. Diese Untersuchung soll im Laufe des Jahres durchgeführt werden. In dieser Untersuchung soll geprüft werden, welche Nutzer tatsächlich zu welcher Zeit auf dem Grundstück parken.

Erst wenn diese Untersuchungsergebnisse vorliegen, können weitere Entscheidungen über einen Umfang des Projektes und über Folgen für die bisherige Parkplatznutzung auf dem städtischen Grundstück getroffen werden.