

## Anlage 6



Der Oberbürgermeister  
Stadtplanungsamt  
61, 61/1  
Stadthaus Willy-Brandt-Platz 2  
50679 Köln

2011  
Frau Liedke  
Tel. (02 21) 2 21-2 28 67  
Fax (02 21) 2 21-2 24 50

### N I E D E R S C H R I F T

Information der Bürgerinnen und Bürger zum städtebaulichen Planungskonzept

#### „Poller Damm“ in Köln-Poll

Veranstaltungsort: Aula der Förderschule Auf dem Sandberg  
Auf dem Sandberg 120, 51105 Köln

Termin: 20.01.2011

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21:45 Uhr

Besucher: Ca. 200 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/innen: Vorsitzender:  
Herr Stadoll, Bezirksbürgermeister Porz

Verwaltung:  
Frau Müller, Stadtplanungsamt  
Frau Müssigmann, Stadtplanungsamt  
Herr Schober, Stadtplanungsamt

Niederschrift:  
Frau Liedke, Stadtplanungsamt

**Herr Stadoll**, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Porz, begrüßt die zur Bürgerinformationsveranstaltung „Poller Damm“ erschienenen Bürgerinnen und Bürger, sowie die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter aus der Politik. Er stellt das Podium vor, erläutert die Handhabung der Wortmeldezettel und übergibt das Wort an Frau Müssigmann.

**Frau Müssigmann**, Stadtplanungsamt, begrüßt die Anwesenden und informiert über den Ablauf der Abendveranstaltung. Frau Müssigmann stellt anhand verschiedener Pläne das städtebauliche Planungskonzept „Poller Damm“ umfassend vor und erläutert die weiteren Verfahrensschritte im Bauleitplanverfahren.

Im Anschluss an die heutige Bürgerinformationsveranstaltung wird der Bebauungsplanentwurf vom 27.01.-28.02.2011 offen gelegt. Die Offenlage ist der nächste offizielle Schritt im Bauleitplanverfahren, in welchem die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit haben, ihre Anregungen und Bedenken einzubringen. Diese können schriftlich an das Stadtplanungsamt gerichtet oder im Stadtplanungsamt zur Niederschrift persönlich formuliert werden. Sollten nach der Offenlage keine Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs erforderlich sein, wird der Bebauungsplan vom Rat der Stadt Köln als Satzung beschlossen. Die Rechtskraft tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung ein. Anschließend wird ein Umlegungsverfahren zur Herstellung baureifer Grundstücke eingeleitet. Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens kann die Erschließung und im Anschluss daran, der Baubeginn erfolgen.

**Herr Stadoll** bittet um die Wortmeldezettel und eröffnet die Diskussion:

1. **NN** möchte wissen, wie verhindert wird, dass der Schleichverkehr wieder durch Alt-Poll fährt, ob es einen Fußweg entlang der KVB geben wird und wo der vorgesehene Grünzug entlang der Salmstraße/ Auf dem Sandberg in der Planung zu sehen ist.

**Frau Müssigmann** nimmt Stellung zu den Fragen von NN.

Das geplante Verkehrssystem ist durch die Anlage von Mischverkehrsflächen und zahlreiche Sackgassen sehr beruhigt. Die Straßen werden für den Durchgangsverkehr unattraktiv gestaltet, sodass dieser über die Siegburger Straße fließen wird.

Der angesprochene Fußweg entlang der KVB liegt außerhalb der Planung und kann vielleicht später Berücksichtigung finden. Der von NN angesprochene Grünzug gehört planungsrechtlich zu dem benachbarten Plangebiet „Salmstraße“ und wird für dieses als Anregung aufgenommen.

2. **NN** merkt an, dass es durch die geplanten zusätzlichen Wohneinheiten in Poll und zusätzliche Wohnbebauung in Westhoven zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen wird und fordert Ausweichstraßen.

**Frau Müssigmann** erläutert, dass es sich bei den Planungen in Poll und dem angesprochenen Projekt in Westhoven um dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum handelt, der zwangsläufig auch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen mit sich bringen wird. Es ist davon auszugehen, dass der öffentliche Personennahverkehr verstärkt genutzt werden wird. Um herauszufinden, wie sich der Verkehr entwickeln wird, wurden unabhängige Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Diese Verkehrsgutachten sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das heutige Verkehrsnetz in der Lage ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzufangen.

3. **NN** schlägt vor eine Fährverbindung von Poll in die Innenstadt vorzusehen und erkundigt sich, ob ein Vollversorger für die Nahversorgung im Plangebiet vorgesehen ist.

**Frau Müssigmann** stellt anhand des Planes dar, dass an der Stelle, wo derzeit ein Getränkemarkt ansässig ist, eine Fläche für ein Mischgebiet vorgesehen ist. Dort ist die Ansiedelung eines Vollversorgers wünschenswert und planungsrechtlich möglich. Die Fläche ist im Besitz von zwei privaten Eigentümern. Die Ansiedelung eines Vollversorgers kann somit nur angeboten, aber nicht zugesichert werden.

**NN** betont, wie dringend ein Vollversorger benötigt wird. **NN** schlägt vor, diesen auf der Fläche der ehemaligen Star-Tankstelle anzusiedeln.

**Herr Stadoll** nimmt den Vorschlag als Anregung entgegen.

4. **NN** befürchtet, dass sich der Verkehr auf der Siegburger Straße noch mehr stauen wird, wenn eine der beiden vorhandenen Tankstellen geschlossen wird.

**Herr Stadoll** unterstützt die Befürchtung von **NN**, da es bereits jetzt einen Rückstau auf der Siegburger Straße gibt und bittet darum, die Überlegungen dahingehend zu überprüfen.

**NN** ergänzt, dass durch den Rückstau die Fahrradfahrer gefährdet werden und dies auch Berücksichtigung finden muss.

**Herr Stadoll** führt aus, dass es zu diesem Problem bereits eine Initiative eines Bezirksvertreters gibt, die sich diesem Problem annimmt.

5. **NN** fragt, wann mit dem Abschluss des Verfahrens zu rechnen ist.

**Frau Müssigmann** erläutert, dass der Bebauungsplan bei einem reibungslosen Verlauf des Verfahrens im Laufe dieses Jahres rechtskräftig werden wird. Das anschließende Umlegungsverfahren ist zeitlich schwer zu kalkulieren und ist unter anderem von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Mitwirkung abhängig. Anschließend müssen die Kanal- und Straßenbauarbeiten erledigt werden. Bei einem optimalen Verlauf des Verfahrens könnte in circa 3 Jahren mit dem Bau begonnen werden.

6. **NN** führt aus, dass die Planung seiner Meinung nach lediglich ein Zonierungsplan ist und keine stadträumlichen Qualitäten darstellt. **NN** wünscht sich einen Gestaltungs- oder Ideenwettbewerb für mehr Qualität.

**Frau Müller**, Stadtplanungsamt, stimmt **NN** zu, dass es sich um einen Angebotsplan und nicht um einen Architekturplan handelt. Der öffentliche Raum, die Freiflächen und die Grünflächen müssen qualitativ gestaltet werden. Der einzelne Bauherr soll eine gewisse Freiheit haben. Es soll keine Uniformität ausgewiesen werden.

**Herr NN** erkundigt sich nach dem grundlegenden Planungsgedanken. Soll ein niedrig- oder ein hochpreisiges Wohngebiet entstehen?

**Frau Müller** erläutert hierzu, dass es sich bei dem Plangebiet um die Entwicklung von städtischen Flächen und privaten Flächen handelt. Jeder Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, wie er im Rahmen des Planungsrechtes und nach Abschluss des Umlegungsverfahrens mit seinem Grundstück umzugehen gedenkt.

7. **NN** erkundigt sich nach der geplanten Verkehrsführung. Soll die Durchfahrt zur Straße Auf dem Sandberg geschlossen werden?

**Frau Müssigmann** teilt mit, dass es nicht vorgesehen ist, den Poller Damm in Richtung der Straße Auf dem Sandberg abzusperren.

8. **NN** möchten wissen, ob die Grundstücke an einen Bauträger oder an private Bauherren veräußert werden.

**Frau Müller** erklärt, dass die Grundstücke der Stadt Köln und Privateigentümern gehören. Diese können entscheiden ob und an wen sie ihre Grundstücke verkaufen. Auf Nachfrage, ob es richtig ist, dass über 80% der Grundstücke der

Stadt Köln gehören, erläutert Frau Müller, dass es sich hierbei auch um Acker-, Grün- und Freiflächen handelt. Im Umlegungsverfahren werden alle diese Grundstücke nach einem Umlegungsplan neu aufgeteilt. Die Stadt wird nach diesem Verfahren auch Wohnbauflächen erhalten. Welche Flächen die Stadt bekommt und an wen diese veräußert werden, kann erst im Rahmen des Umlegungsverfahrens mit allen Beteiligten festgelegt werden.

9. **NN** erkundigt sich, ob die geplante Grundschule Auswirkungen auf die anderen Schulstandorte, insbesondere die GGS Poller Hauptstraße und die KGS Am Altenberger Kreuz, haben wird. Ist Inklusion geplant?

**Frau Müssigmann** erläutert, dass eine Machbarkeitsstudie gezeigt hat, dass die vorhandenen Schulstandorte nicht das Potential haben, das zukünftig zu erwartende Aufkommen an Schülerinnen und Schülern aufnehmen zu können. Insbesondere durch die offene Ganztagschule (OGTS) haben die Schulen einen erhöhten Raumbedarf, welcher nicht anders abgedeckt werden kann. Frau Müssigmann erläutert, dass es sich bei „Inklusion“ um einen Weg weg von der Förderschule, hin zu einem integrativen Unterricht handelt. Untersuchungen haben gezeigt, dass die Förderschule Auf dem Sandberg weiterhin gebraucht wird. Die Förderschule wird erhalten bleiben.

**Frau Berres-Weber**, Schulleiterin der Förderschule Auf dem Sandberg, stellt dar, dass die Förderschule einen sehr großen Raumbedarf hat. Es bestehen Ideen, eine Zusammenarbeit mit der neuen Grundschule zu realisieren. Wie diese Zusammenarbeit genau aussehen kann, wird noch beraten.

10. **NN** stellt dar, dass die Bewohnerinnen und Bewohner des Neubaugebiets über die Straße Im Forst zur KVB Haltestelle Baumschulenweg gelangen werden. Die Straße im Forst ist besonders für Kinder sehr gefährlich und sollte beruhigt werden.

**Frau Müssigmann** nimmt diese Wortmeldung als Anregung entgegen.

11. **NN** fragt, warum nicht im Bürgerzentrum ein Jugendzentrum eingerichtet wird.

**Frau Müssigmann** teilt mit, dass die Räumlichkeiten der Alten Poller Schule stark ausgelastet sind und nicht für die Bedürfnisse von Jugendlichen in geeigneter Weise zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wurde in der Planung ein alternativer Standort für ein Jugendzentrum ausgewiesen.

12. **NN** ist der Meinung, dass die Verkehrsplanung nicht ausreichend durchdacht ist und zu Problemen führen wird.

**Herr Stadoll** stellt fest, dass es sehr viele Wortmeldungen zum Thema Verkehrsführung gibt. Die Wortmeldungen werden Berücksichtigung finden.

13. **NN** merkt ebenfalls an, dass die Siegburgerstraße bereits jetzt überlastet ist. Herr Blume erkundigt sich des Weiteren nach den geplanten Parkplätzen und ob eine Umgehungsstraße geplant ist.

**Herr Schober** führt aus, dass die erstellten Verkehrsgutachten durch Verkehrszählungen zu dem Ergebnis kommen, dass die geplante Verkehrsführung ausreichend ist. Anhand des Planes erläutert Herr Schober die Verkehrsplanung. Die Verkehrsführung wird insgesamt unwesentlich verändert. Die Straßen werden jedoch komfortabler ausgebaut. Dies wird zu einer deutlichen Entlastung führen.

14. **NN** erkundigt sich, wie die Verkehrsführung während der Bauphase geplant ist.

**Frau Müssigmann und Herr Stadoll** erläutern, dass es während der Bauphase zwangsläufig zu Beeinträchtigungen kommen wird. Da die Infrastruktur, Kanäle und Straßen, zuerst erstellt wird, kann der Verkehr während der Bauphase über die dann neuen Straßen abfließen, sodass die Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten wird.

15. **NN** teilt mit, dass sie ein Grundstück von der Stadt Köln gepachtet hat und fragt, wann die Pächter mit einer Kündigung der Pachtverträge rechnen müssen.

**Frau Müller** verweist diesbezüglich auf den Pachtvertrag, in welchem die Kündigungsfristen geregelt sind. Eine Kündigung des Pachtvertrages wird aber erst zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werden, da das Verfahren inklusive Umlegung noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

16. **NN** möchten wissen, was mit der Straße im Wasserfeld geschieht und wie die neuen Grundstücke erschlossen werden.

**Herr Stadoll** teilt mit, dass die Straße im Wasserfeld zukünftig aufgegeben wird.

**Frau Müssigmann** erläutert die zukünftigen Wegebeziehungen anhand des Planes. Jedes Grundstück wird einen Anschluss an eine Straße erhalten.

17. **NN** erkundigt sich nach der ursprünglich geplanten Entlastung der Siegburger Straße.

**NN** schlägt vor, für den Poller Damm eine Geschwindigkeitsbegrenzung vorzusehen.

**Frau Müssigmann** teilt mit, dass die von NN angesprochene Wegeverbindung entlang des Friedhofs nicht mehr vorgesehen ist.

18. **NN** fragt, ob ein zweites Mehrgenerationenhaus oder ein Altenheim geplant ist und ob es Möglichkeiten für betreutes Wohnen geben wird.

**Frau Müssigmann** führt aus, dass die Möglichkeit grundsätzlich besteht. Da es sich hierbei nicht um eine Frage des Bebauungsplanes, sondern um die Umsetzung handelt, kann dies nicht abschließend beantwortet werden. Ein solches Projekt würde von der Verwaltung begrüßt.

19. **NN** möchte wissen, ob Geländeaufschüttungen geplant sind und welche Festsetzungen für das Gewerbegebiet vorgesehen sind.

**Frau Müssigmann** teilt mit, dass geringfügige Geländeaufschüttungen aufgrund des Erschließungssystems erforderlich sind. Für das Gewerbegebiet ist die Ansiedlung von kleinen und mittleren Unternehmen sowie Handwerksbetrieben geplant. Einzelhandel ist nicht vorgesehen. Auch hier kann jedoch nur durch die Bereitstellung der Flächen ein entsprechendes Angebot geschaffen werden. Welche Unternehmen sich ansiedeln ist eine Frage der Umsetzung.

20. **NN** fragt, ob ein neues Jugendzentrum angesichts der Haushaltslage der Stadt Köln finanzierbar ist und wieso dieses am Stadtrand, in der Nähe der Autobahn, vorgesehen ist anstatt im Ortskern. Es könnten Räumlichkeiten der Alten Poller Schule genutzt werden.

**Frau Müller** führt aus, dass die geplante Fläche von der Fachverwaltung als geeignet für ein Jugendzentrum eingestuft wurde. Die Planung stellt auch hier lediglich Flächen bereit. Ein Neubau erfordert gesonderte Beschlüsse und kann erst erfolgen, wenn die Finanzierung gesichert ist.

**Herr Schober** ergänzt, dass die Räumlichkeiten der Alten Poller Schule für eine Nutzung als Jugendzentrum nicht geeignet sind. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Möglicherweise wird jedoch der benachbarte Kindergartenstandort aufgegeben. Eventuell könnten diese Räumlichkeiten nach einer Sanierung als Jugendzentrum genutzt werden.

21. **NN** erkundigt sich, ob es ein Energiekonzept gibt und ob genügend Stellplätze eingeplant sind. Des Weiteren erkundigt sich NN, ob ein Grünflächenausgleich in der Kaserne Brasseur (Westhovener Aue) geschaffen werden kann.

**Frau Müssigmann** erklärt, dass eine solarenergetische Optimierung in die Planung eingeflossen ist, sodass die Gebäude eine Südwestorientierung aufweisen, um möglichst viel Sonnenenergie aufnehmen zu können. Der Flächenausgleich wird größtenteils wohnortnah in den Poller Wiesen realisiert, sowie auf einer kleineren Fläche in Lind.

**NN** bittet darum, dass Wort „Ausgleichsfläche“ zu erklären.

**Herr Schober** erläutert, dass jeder Eingriff in die Natur durch ein Baugebiet einen Ausgleich verlangt. Dies bedeutet nicht zwingend, dass Flächen entsiegelt und neue Grünflächen geschaffen werden. Jede Fläche wird anhand ökologischer Punkte bewertet. Bei der vorliegenden Planung wird ein hundertprozentiger Ausgleich an Ökopunkten erreicht. Zum Beispiel wird eine Pferdekoppel, welche in den ökologischen Punkten sehr niedrig bewertet ist, zu einer öffentlichen Grünfläche umgestaltet, bepflanzt und damit ökologisch aufgewertet. Diese Fläche hat anschließend einen höheren ökologischen Nutzen. Ein Grünflächenausgleich in der Kaserne Brasseur beziehungsweise der Westhovener Aue ist nicht möglich, da dort bereits die volle Punktzahl an Ökopunkten ausgeschöpft ist. Des Weiteren gibt es für diesen Bereich einen Bebauungsplan, der weitere Entsiegelungen vorsieht.

**Herr Stadoll** erklärt den Beschluss der Bezirksvertretung Porz, welcher vorsieht, alle Ausgleichsflächen für Baugebiete im Stadtteil Porz auch in Porz zu realisieren. Ein hundertprozentiger Ausgleich für das Plangebiet „Poller Damm“ konnte in Poll nicht erreicht werden, so wurde eine Ausgleichsfläche in Lind herangezogen.

**Frau Müssigmann** greift die Frage nach den Stellplätzen auf. In Köln ist es üblich pro Wohneinheit einen Stellplatz einzuplanen. Im Plangebiet ist zusätzlich vor jeder Garage ein zweiter Stellplatz möglich. Öffentliche Stellplätze wird es im Straßenraum geben.

22. **NN** fragt, wie sich die Flächenversiegelung auf den Grundwasserspiegel bei Hochwasser auswirken wird.

**Frau Müssigmann** erläutert anhand des Planes, dass das hochdrückende Grundwasser bei Hochwasser in der blau schraffierten Fläche berücksichtigt wurde. In diesem Bereich ist aus diesem Grund eine Grünfläche und eine Fläche für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Für die Kindertagesstätte wurde aus diesem Grund die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses auf eine sichere Höhe festgesetzt.

23. **NN** fragt, ob im Plangebiet Altlasten vorhanden sind.

**Herr Schober** führt aus, dass die vermuteten Altlasten im Plan eingezeichnet sind. Es gibt zwei alte Verfüllungsflächen, die näher untersucht werden müssen.

24. **NN** bittet darum, das Umlegungsverfahren zu erläutern.

**Herr Schober** veranschaulicht anhand einer topographischen Karte die Eigentumsverhältnisse. Die derzeitigen Grundstücksgrößen sind nicht mit der Planung vereinbar. Alle Grundstücke werden in das Umlegungsverfahren eingeworfen. Im Umlegungsverfahren findet ein ausführlicher Dialog mit den Grundstückseigentümern statt. Im Anschluss werden den Grundstückseigentümern neu zugeschnittene Grundstücke zugeteilt. Darauf besteht ein Rechtsanspruch.

**Frau Müller** ergänzt, dass die Stadt Köln im Umlegungsverfahren alle Grundstückseigentümer persönlich ansprechen wird. Die Entscheidung wird im Umlegungsausschuss getroffen, welcher bei dem Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln angebunden ist.

25. **NN** fragt, wie verhindert werden soll, dass der Poller Damm zur Entlastung der Siegburger Straße genutzt wird. Des Weiteren erkundigt sich **NN**, wie lange die Übergangwohnheime am Poller Damm Bestandsschutz haben.

**Herr Schober** weist hinsichtlich der verkehrlichen Situation auf die vorliegenden Verkehrsgutachten hin.

Es ist nur noch eines der Übergangwohnheime vorhanden. Ein weiteres wurde bereits abgerissen. Das vorhandene Übergangwohnheim wird spätestens im Rahmen des Umlegungsverfahrens aufgegeben.

**Frau Müller** geht noch einmal auf das Problem der Verkehrssituation aufgrund der zusätzlichen Wohneinheiten ein und macht deutlich, dass zusätzlicher Wohnraum in Köln sehr dringend gebraucht wird. Köln ist eine wachsende Stadt und es werden jährlich 3000 neue Wohneinheiten benötigt, um zu vermeiden, dass der Wohnraum knapp und teuer wird.

**Herr Stadoll** hält fest, dass die Verkehrssituation verbesserungswürdig ist und fordert die Bürgerinnen und Bürger dazu auf, die Möglichkeit der Stellungnahme während der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs zu nutzen.

26. **NN** möchte wissen, ob der Kampfmittelräumdienst an der Planung beteiligt wurde.

**Herr Schober** teilt mit, dass der Kampfmittelräumdienst als Träger öffentlicher Belange immer an der Planung beteiligt wird. Es ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Die Fläche wird noch entsprechend begutachtet.

27. **NN** fragt, inwiefern der Lärm durch den Sportplatz und das Schützenheim in der Planung berücksichtigt wurde.

**Frau Müssigmann** erläutert, dass der Sportplatz in die Planung und die Lärmbetrachtung einbezogen wurde und gesichert ist.

28. **NN** erkundigt sich, wie groß die geplanten Doppelhaushälften und die Grundstücke sein werden.

**Frau Müller** stellt zu dieser Frage fest, dass es im vorliegenden Planentwurf dazu noch keine Festsetzungen gibt. Die Grundstücksgrößen sollen auf circa 250 bis 300 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte festgesetzt werden.

**29. NN** macht noch einmal die Wichtigkeit eines Vollversorgers deutlich.

**Herr Stadoll** nimmt die Anregung auf.

**Herr Stadoll** stellt fest, dass es keine weiteren Wortmeldungen gibt. Er bedankt sich für die angeregte Diskussion und schließt die Veranstaltung.

gez. \_\_\_\_\_  
Herr Stadoll  
(Bezirksbürgermeister Porz)

gez. Liedke \_\_\_\_\_  
Stefanie Liedke  
(Schriftführerin)