

Erläuterung des neuen städtebaulichen Planungskonzepts und Stellungnahme der Verwaltung zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Stadtteil Poll befindet sich westlich der Rolshover Straße die ehemalige Deponie Colonia. Die Stadt Köln ist als ehemalige Deponiebetreiberin (auch nach einem Verkauf von Teilflächen) weiterhin Verantwortliche i. S. des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Zur Sanierung der Altlast wird die Bezirksregierung Köln im Rahmen des Stilllegungsbescheides Auflagen erteilen. Diese können in Abstimmung mit der Stadt Köln und der Bezirksregierung sowohl durch eine Bebauung des ehemaligen Deponiekörpers als auch durch eine aufwändige Versiegelung der betroffenen Flächen erfüllt werden.

Aus Kostengründen ist die erste Variante (Bebauung) günstiger. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das städtebauliche Planungskonzept der Verwaltung, das in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt wurde, sah kleinteiliges Gewerbe ohne zusätzlichen Einzelhandel vor. Die Deponiestilllegung und ihre technischen Probleme (Setzungen, Ausgasungen) lassen aber eine kleinteilige Parzellierung nicht zu. Vielmehr kann dieses Problem nur mit einem bzw. wenigen Grundstückseigentümern bzw. Projektentwicklern bewältigt werden.

Die Firma LIG/Lammerting, die in o. g. Bereich bereits einen großen Teil der Flächen besitzt, hat deshalb ein alternatives städtebauliches Planungskonzept entwickelt (siehe Anlage 4) und angeboten, die Sanierung der Deponie Colonia (Versiegelung, Gasabsaugung) in Abstimmung mit den Behörden selbst vorzunehmen. Die Kosten der Sanierung würde die Firma LIG für den noch zu erwerbenden Grundstücksanteil (Verkehrsübungsplatz) übernehmen (ca. 5 Mio. € von ca. 10 Mio. € gesamt). Der aufzustellende Bebauungsplan soll u. a. folgende ergänzende Einzelhandelsnutzungen als Sondergebiet (SO) enthalten:

- ein Zweiradfachmarkt und
- ein Sportfachmarkt mit zusammen 7 000 m² Verkaufsfläche (VK), wobei der Sportmarkt untergeordnet sein soll (bis max. 3 500 m²),
- Möbelmarkt mit 30 000 m² VK inkl. 800 m² Randsortiment,
- Gartencenter mit 5 000 m² VK,
- Erweiterung der Firma Staples, Bürobedarf, um 400 m² VK.

Darüber hinaus sind insbesondere zwischen TÜV-Parkplatz und Baumarkt auch Gewerbebetriebe ohne Einzelhandel vorgesehen.

Die Nutzungen Zweiradfachmarkt, Sportfachmarkt und Bürobedarf sind zentrenrelevant und widersprechen dem Nahversorgungskonzept der Stadt Köln und auch dem Regionalplan. Gemäß Einzelhandelserlass könnten Fahrradfachmärkte vom Rat als nicht zentrenrelevant erachtet und beschlossen werden, wie es 1996 bereits für Teppiche vom Rat beschlossen worden ist. Sobald der Stadtentwicklungsausschuss dem städtebaulichen Planungskonzept gemäß Anlage 4 zugestimmt hat, wird die Verwaltung das Einvernehmen mit der Bezirksregierung und die Harmonisierung mit dem Regionalplan vornehmen. Ebenso würde die verkehrliche Verträglichkeit gutachterlich untersucht werden.

Die Kleinanlieferstelle der Abfallwirtschaftsbetriebe (AWB) kann nicht mehr im Planbereich angesiedelt werden. Die AWB haben sich für einen Standort im Airport-Business-Park entschieden. Die Planstraße über den Verkehrsübungsplatz braucht nicht an die Straße Am Grauen Stein angebunden werden, da die Anbindung der Max-Glomsda-Straße an den Taubenholzweg und die Straße Am Grauen Stein vorgesehen ist.

Die Verwaltung schlägt vor - in Abwägung zwischen der Auswirkung des nicht integrierten Einzelhandels und der zeitnah notwendigen und kostenträchtigen Deponiestilllegung aus möglichst einer Hand -, dem Beschluss der Bezirksvertretung Porz vom 28.03.2006 zu folgen und das städtebauliche Planungskonzept gemäß Anlage 4 zur Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes "Gewerkepark Poll" zu machen. Das städtebauliche Planungskonzept soll in den Wirtschaftsausschuss und wegen der geänderten Inhalte auch noch einmal in die Bezirksvertretung Porz verwiesen werden.