

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	15.09.2016

Anfrage der SPD-Fraktion vom 02.09.2016, "Neue Flächen für den Wohnungsbau"

Text der Anfrage:

„Die Vorlage 1028/2015, Umsetzung STEK Wohnen, hier „Neue Flächen für den Wohnungsbau“, ist nach Vorberatung in diversen Fachausschüssen und nach Anhörung der Bezirksvertretungen seitens der Verwaltung zurückgezogen worden. Hintergrund ist, dass die Verwaltung die Vorschläge der Bezirksvertretungen zunächst eingehend bewerten will.

Bereits während der Vorberatungen in den Ausschusssitzungen ist seitens der SPD-Fraktion mehr Transparenz hinsichtlich des Verfahrens zur Auswahl der neuen Wohnungsbauflächen eingefordert worden. Zudem ist auch ausweislich der Vorlage 1028/2015 bereits heute offensichtlich, dass die Vorschläge für neue Wohnungsbauflächen nicht ausreichen, um den für den Zeitraum bis 2029 ermittelten Bedarf zu decken.

Vor diesem Hintergrund bittet die SPD-Fraktion die Verwaltung folgende Fragen zu beantworten:

1. In der Begründung der Vorlage 1028/2015 wird ausgeführt, dass in der Erstbewertung seitens der Verwaltung nur die grundsätzliche Eignung der Flächen geprüft worden ist. Die Prüfkriterien waren:
 - eine Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen (Freiraum / Gewerbe / Gemeinbedarfsflächen / Infrastruktur),
 - die Klärung von wesentlichen lage- und grundstücksbezogenen Restriktionen und umweltrelevanter Belange,
 - die grundsätzliche Sicherstellung der Erschließung (Kanal/Straße).

Bereits diese Beschreibung der Prüfkriterien lässt erkennen, dass die Flächenbewertung der Verwaltung aufgrund darauf fußender konkretisierter Kriterien erfolgt sein muss.

Auf welchen konkretisierten Kriterien hat die Verwaltung entschieden, eine Fläche für den Wohnungsbau vorzuschlagen und somit als Flächenpass in die Vorlage 1028/2015 aufzunehmen? Es wird um die tabellarische Darstellung der gewichteten Bewertung dieser Kriterien für jede von der Verwaltung vorgeschlagene Fläche (s. Anlagen 3 und 3a der Vorlage 1028/2015) gebeten.

2. Welche Flächen sind demgemäß verworfen worden? Es wird um eine Auflistung der Flächen einschließlich einer Darstellung anhand der Kriterien gebeten, warum dies so erfolgt ist.
3. Wie bewertet die Verwaltung das Ergebnis der Anhörung der Bezirksvertretungen, insbesondere hinsichtlich der Alternativvorschläge und neuer Flächenvorschläge? Es wird ebenfalls um eine tabellarische Darstellung auf der Grundlage der konkretisierten Bewertungskriterien gebeten.

4. Die Vorlage 1028/2015 geht selbst nach der erfolgten Flächenrecherche von einer Unterdeckung von 17.000 Wohneinheiten bis 2029 aus. In der Vorlage werden verschiedene Möglichkeiten beschrieben, wie diese Unterdeckung beseitigt werden könnte. Erforderlich ist jedoch bereits jetzt ein konkretes Konzept, wie diese Unterdeckung gelöst werden kann. Ansonsten steht zu befürchten, dass die Verwaltung bei der Bereitstellung von genügend Wohnraum stetig nachhinkt. Welches dezidierte Konzept verfolgt daher die Oberbürgermeisterin, die bestehende Unterdeckung zu beseitigen?
5. Kurzfristig soll die Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln beginnen. Für welche in der Stadt gelegenen und bisher nicht als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellten Flächen beabsichtigt die Verwaltung, eine solche Darstellung zu beantragen, um auf diesen insbesondere Wohnraumversorgung vorzusehen?“

Antwort:

Zu 1:

Zur Identifikation möglicher neuer Wohnbauflächen wurde stadtweit eine Flächenrecherche durchgeführt, die bei einem positiven Votum des Rates die Grundlage für eine nachfolgend vertiefende Untersuchung der betreffenden Flächen werden soll. Der vorgelegte Katalog ist das Ergebnis einer vorläufigen summarischen Erstbewertung möglicher neuer Wohnbaupotenziale. Eine detaillierte Gewichtung der benannten Beurteilungskriterien hat nicht stattgefunden.

Zu 2:

Die Flächensuche war über mehr als ein Jahr prozesshaft angelegt und hat qualitativ auf einander aufbauende Arbeitsphasen durchlaufen. Eine vollständige Dokumentation des verwaltungsinternen Arbeitsgangs würde einen unverhältnismäßig hohen Arbeitsaufwand erfordern, der aus Sicht der Verwaltung in keinem Verhältnis zum möglichen Erkenntnisgewinn steht. Hinzu kommt, dass die Betrachtung insbesondere von gewerblich genutzten privaten Flächen wegen nicht gewollter Signalwirkungen erst nach einer umfassenderen Eignungsprüfung in den allgemeinen Diskussionsprozess einfließen sollte.

Seitens der Verwaltung sollte daher auf eine Darstellung der im Arbeitsprozess verworfenen Flächen im Sinne eines zielgerichteten Personeneinsatzes verzichtet werden.

Zu 3:

Zurzeit läuft die verwaltungsinterne Bewertung der Empfehlungen aus den Bezirksvertretungen. Zu allen Beschlussempfehlungen wird die Verwaltung in tabellarischer Form eine Stellungnahme und einen Beschlussvorschlag für den Rat mit Vorberatung im STEA als dem federführenden Fachausschuss vorlegen. Die ergänzende Anlage zur Beschlussvorlage 1028/2015 ist für die Sitzung des STEA am 10.11.2016 vorgesehen.

Zu 4:

In der Beschlussvorlage 1028/2015 sind die möglichen weiteren Flächenpotenziale benannt worden. Die Ansätze und Voraussetzungen für eine Umsetzung sind zu unterschiedlich als dass daraus ein umfassendes, konsistentes Konzept entwickelt werden könnte. Am konkretesten sind die Ansätze für eine Reaktivierung des Baulückenprogramms und eine Forcierung der Innenentwicklung im Bestand. Die Schaffung der hierfür erforderlichen organisatorischen und personellen Voraussetzungen liegt ausschließlich in städtischer Hand. Eine Erfolgsgarantie hinsichtlich konkreter Mengeneffekte kann gleichwohl nicht abgegeben werden, da es sich weit überwiegend um private Flächen handelt, für deren Mobilisierung die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer hergestellt werden muss.

Mittel- bis langfristig dürfte die Neuaufstellung des Regionalplans in Verbindung mit geplanten ÖPNV-Netzerweiterungen neue Spielräume für mehr Wohnbauflächen in Köln eröffnen. Die Zuständigkeiten hierfür liegen allerdings auf Landesebene.

Die interkommunale Zusammenarbeit ist sicherlich ein Thema, das in Zukunft an Bedeutung gewinnen wird. Welche Erfolge mit den Nachbarkommunen zur Wohnraumbedarfsdeckung in der Region auf dem Verhandlungswege erzielt werden können, bleibt abzuwarten. Eine Prognose ist nicht möglich.

Zu 5:

Die Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Köln) hat im Dezember 2015 das informelle Planverfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans mit der Vorlage der „Regionalen Perspektiven“ in der Regionalratssitzung begonnen. Der als Anlage beigefügten Darstellung zum Planungsprozess zur Regionalplanaufstellung kann der bis voraussichtlich 2019/2020 andauernde Ablauf des Planungsprozesses entnommen werden.

Die Regionalplanungsbehörde wird während des informellen Planverfahrens das Gespräch mit den Gebietskörperschaften suchen. Dieser Austausch hat mit einer Dienstbesprechung mit den Hauptverwaltungsbeamten am 29.01.2016 begonnen und wird ab Herbst 2016 mit den Kommunal- und Kreisgesprächen fortgesetzt. Für Jahresbeginn 2017 ist das Auftaktgespräch mit der Stadt Köln geplant. Während dieser Gespräche können Kommunen, Fachbehörden und Verbände Fachbeiträge und Konzepte einbringen, die dann in die im Anschluss an die Gespräche stattfindenden Themenforen (Workshops, Runde Tisch, Online-Foren etc.) einfließen und in ein Plankonzept münden werden. Mit dem Plankonzept endet das informelle Planverfahren.

Die Bezirksregierung Köln hat angekündigt bis Jahresende 2016 umfangreiches Daten- und Kartenmaterial zu versenden, das zur Vorbereitung des Auftaktgesprächs mit der Stadt Köln zu Jahresbeginn 2017 dienen wird. Im Auftaktgespräch sollen dann Details zu Ablauf und Zeitplan der Neuaufstellung des Regionalplans benannt werden. Erst dann wird die Verwaltung mit den inhaltlichen Vorbereitungen zur Regionalplanaufstellung beginnen, in dessen Verlauf Fragen zu konkreten Flächen geprüft werden.

Anlage:

Darstellung der Bezirksregierung Köln zum Planungsprozess