

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	30.03.2017

Anfrage der SPD-Fraktion zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 09.02.2017, betreffend weitere Wohnraumpotenziale in Köln, AN/0202/2017

Text der Anfrage:

„Mit der geänderten Beschlussfassung zur Vorlage 1028/2015 der Oberbürgermeisterin betr. „Neue Flächen für den Wohnungsbau“ durch die Ratsmehrheit von CDU, Grünen und FDP in der Sitzung am 20.12.2016 wurde die Chance vertan, sich eindeutig für mehr Wohnraum in der Stadt Köln auszusprechen. Der Vorschlag der Oberbürgermeisterin wurde so verändert, dass sich die Anzahl der neuen Wohnungen deutlich reduziert.

Der Beschluss ist dabei sogar noch hinter den Vorschlägen der Bezirksvertretungen zurückgeblieben. Hierzu hatte die Verwaltung vorgeschlagen, dass die Empfehlungen der Bezirksvertretungen bei der Neuaufstellung des Regionalplans von möglichen neuen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) berücksichtigt werden. Dieses Vorgehen unterstützt die SPD-Fraktion ausdrücklich.

Vor dem Hintergrund der weiterhin klaffenden Deckungslücke von rund 20.000 Wohneinheiten innerhalb der nächsten zwölf Jahre und der damit einhergehenden Folge höherer Kosten für Wohnen in Köln zum Nachteil aller Bürgerinnen und Bürger stellt die SPD-Fraktion folgende Anfrage:

1. Wie schätzt die Verwaltung die Wohneinheiten-Potentiale der auf folgenden von den Bezirksvertretungen vorgeschlagenen und von der Verwaltung als für die Regionalplanneuaufstellung für ASB prüfwürdig eingestuften Flächen ein:

- a) (gesamte) Fläche BV 2.08 (Dauner Straße) in Immendorf,
- b) Fläche BV 2.09 (Kapellenstraße/ Husarenstraße) in Rondorf,
- c) Fläche BV 3.07 (Kölner Westen) in Lövenich,
- d) Fläche BV 5.24 (Longericher Straße) in Bilderstöckchen,
- e) Fläche BV 6.24 (östliches Blumenberg) in Blumenberg,
- f) Fläche BV 7.08 (östlich Im Falkenhorst) in Urbach,
- g) Fläche BV 8.12 (Hans-Schulten-Straße) in Neubrück, inkl. Fläche der jetzigen Autobahnzufahrt, gelegen in Neubrück und Merheim,
- h) Fläche BV 8.18 (Hardtgenbuscher Kirchweg) in Ostheim.

2. Wie schätzt die Verwaltung die Wohneinheiten-Potentiale der darüber hinaus von der SPD-Fraktion vorgeschlagenen ASB-prüfwürdigen Flächen ein:

a) „Dreiecksfläche“ („Madaus-Gartenland“) zwischen Neubrücker Ring, Hüttenweg und Rather Kirchweg in Neubrück liegt im Einzugsbereich neuer Haltestellen der zum ÖPNV-Bedarfsplan angemeldeten Verlängerung der Linie 1 rrh. (vgl. Mitteilung 3252/2015),

b) „Quartier Potsdamer Straße“ in Weiden, d.h. Fläche östlich des Frechener Wegs, südlich der Potsdamer Straße, westlich der bestehenden Sport- und Tennisplätze und nördlich der A4. Dabei ist ein ausreichend breiter Grünzug zwischen dem neuen Quartier und der Autobahn A4 vorzusehen. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang eine Wall-Wand-Kombination als Lärmschutz zur Autobahn.

Bzgl. der zur Verfügung stehenden Wohnungsbauflächen ist aus Sicht der SPD-Fraktion zu prüfen, ob im Sinne eines optimierten und nachhaltigen Flächenverbrauchs die Anzahl der Wohneinheiten durch hochgeschossigere und verdichtete Bauweise jeweils weiter erhöht werden kann und soll, auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden neuen baunutzungsrechtlichen Kategorie des „Urbanen Gebiets“. Dabei gilt es jedoch, mit Augenmaß vorzugehen, um die Ortsverträglichkeit der geplanten Bebauung und des Einwohnerzuwachses sicherzustellen. Das Entstehen neuer „Problemviertel“ gilt es selbstverständlich zu verhindern.

3. Inwieweit hat die Verwaltung die bereits bekannten (vgl. Wohnungsbauprogramm 2015) und die für die Vorlage 1028/2015 recherchierten neuen Flächen für den Wohnungsbau auf eine dichtere und höhere Bauweise hin untersucht? Welche zusätzlichen WE-Potentiale können sich dadurch ergeben? Es wird um eine detaillierte Darstellung, möglichst auf der Ebene der Wohnbauflächen, gebeten.

Die Verwaltung wird um Beantwortung der Anfrage bis zum Ende des I. Quartals 2017 gebeten.“

Antwort:

Zu 1:

Für die benannten, von den Bezirksvertretungen vorgeschlagenen Flächen kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine belastbare Aussage bezgl. der zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten getroffen werden.

Die Umriss (vgl. Vorlage 1028/2015) resultieren aus den Vorschlägen aus den Bezirksvertretungen zur grafischen Verdeutlichung der beschriebenen Flächen ohne weitergehende Prüfungen bzw. einer ersten Abwägung ggf. möglicher Konkurrenzen oder Einschränkungen. Diese Prüfungen werden wie vom Rat am 20.12.2016 beschlossenen Gegenstand der weitergehenden Betrachtungen der Flächen im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung, woraus sich ggf. auch größere oder andere Veränderungen der Flächenzuschnitte ergeben können. Darüber hinaus ist eine Ermittlung der ggf. erforderlichen Infrastrukturen erforderlich, die gleichermaßen Flächenanteile in Anspruch nehmen können. Eine auch nur annäherungsweise seriöse Aussage zu der zu erwartenden Anzahl an Wohneinheiten ist somit ohne eine intensive Prüfung (sowohl stadintern als auch in Abstimmung mit der übergeordneten Behörde) nicht möglich. Diese Ermittlung wird sich erst im Rahmen der Regionalplanneuaufstellung nach eingehender Prüfung zu den einzelnen Flächen ergeben können.

Zu 2:

Zu 2 a) Auch dieser Bereich fällt in die Kategorie der Flächen, die derzeit nicht mit dem Regionalplan konform sind. D.h. auch für diesen Bereich kann eine seriöse und belastbare Ermittlung erst nach einer weitergehenden Prüfung erfolgen (siehe Beantwortung Frage 1). Die Verwaltung wird diese Fläche ergänzend in die Sammlung möglicher zu prüfender Flächen für die Regionalplanneuaufstellung aufnehmen.

Zu 2 b) Wie in Vorlage 1028/2015, Anlage 3, Flächenpass 3.06 dargestellt, wurde die Anzahl an möglichen Wohneinheiten südlich der Potsdamer Str. auf ca. 130 Wohneinheiten geschätzt. Die Entwicklung dieser Fläche wurde jedoch mit Ratsbeschluss vom 20.12.2016 abgelehnt. Bei einer deutlichen Vergrößerung der Fläche wäre auch hier der Regionalplan betroffen.

Zu 3:

Das Kölner Wohnungsbauprogramm (noch Wohnungsbauprogramm 2015) ist dynamisch angelegt. Erfasst und laufend fortgeschrieben werden Baugebiete, für die Planungsrecht über ein Bebauungsplanverfahren geschaffen und die Baureife ggfs. mit einem Bodenordnungsverfahren und Erschließung hergestellt bzw. sichergestellt werden muss. Grundlage ist der FNP.

Die mit Ratsbeschluss vom 20.12.2016 neu zu entwickelnden Flächen sollen jetzt in das neu aufzustellende Wohnungsbauprogramm für den Zeithorizont bis 2030 integriert werden. Die nicht planbedürftigen und bereits erschlossenen Flächen werden in das neu aufzulegende Baulückenprogramm als Baustein der kleinteiligen Innenentwicklung aufgenommen.

Den am 20.12.2016 neu beschlossenen Potenzialflächen lag eine aktuelle Überprüfung der städtebaulich vertretbaren Verdichtungsmöglichkeiten zum Zeitpunkt der Vorbereitung der Beschlussvorlage zugrunde. Hier, wie bei den bereits erfassten Flächen aus dem Wohnungsbauprogramm 2015, erfolgt mit der Konkretisierung der Planung eine laufende Anpassung der möglichen WE-Zahlen. Insofern wird bei den Bilanzierungen der jeweils aktuelle Planungsstand wiedergegeben. Ziel ist dabei immer, eine Ausnutzung zu erreichen, die städtebaulich nachhaltige Qualitäten ermöglicht/sicherstellt. Eine belastbare Darstellung weiterer Verdichtungsmöglichkeiten auf der Grundlage der derzeitigen Planungsstände ist nicht für alle Flächen möglich. Die Anpassungen erfolgen in den laufenden Planverfahren.

Für die Potenzialflächen Deutzer Hafen und die Parkstadt-Süd (ESIE) zeichnen sich aufgrund aktueller Entwicklungen deutlich mehr mögliche Wohneinheiten ab, als bei der Ersteinschätzung angenommen. Im Deutzer Hafen erscheinen jetzt durch die Hinzunahme des Mühlenareals ca. 3.500 WE möglich. In der Parkstadt-Süd wird aktuell von 3.300 WE ausgegangen.