

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	30.01.2020
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2020

Bebauung am Poller Marktplatz -Vollversorger für Poll (AN/1734/2019)

Die Bezirksvertretung Porz hat in ihrer Sitzung am 10.12.2019 den folgenden Beschluss einstimmig gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Verhandlungen mit dem Investor für das Gelände des „Poller Haus“ an der Siegburger Straße / Marktplatz Poll die folgenden Regelungen zu treffen:

1. Auf dem Gelände soll ein Vollversorger zur Nahversorgung in Poll angesiedelt werden. Die Ansiedlung eines Discounters ist auszuschließen.
2. Das Gebäude soll sich städtebaulich in die Umgebung an der Siegburger Straße einpassen und als mehrstöckige Wohnbebauung mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss errichtet werden. Zum Marktplatz hin soll eine angemessene bauliche Fassung des Platzes geschaffen werden.
3. Parkmöglichkeiten sind über eine Tiefgarage bereitzustellen. Auf der Marktplatzseite soll die Möglichkeit der Einrichtung einer Gastronomie geprüft werden.

Wenn die Festlegung eines Vollversorgers über eine Verhandlungslösung *nicht* zu erreichen ist, wird die Verwaltung beauftragt, die Aufstellung eines Bebauungsplans vorzubereiten.

Mitteilungstext:

Das Grundstück Siegburger Straße 365-371 in Poll, unmittelbar am Poller Marktplatz gelegen, soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ziel ist die Bebauung des Grundstückes im Rahmen von § 34 BauGB, d.h. ohne die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Das Vorhaben muss sich demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen.

Zu 1.

Das Grundstück liegt im Stadtteilzentrum Poll gemäß des vom Rat am 17.12.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Aufgrund der engen räumlichen Situation im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) sind Potenzialflächen zur Ansiedlung von ergänzendem Einzelhandel kaum vorhanden. Durch die Schließung des Lebensmittel-Vollversorgers verbleibt derzeit als einziger Lebensmittel-Markt und damit Frequenzbringer im Stadtteilzentrum Poll ein Discounter, der den Standort der ehemaligen Supermarktkette übernommen hat. In Erkenntnis der bestehenden Versorgungsdefizite mit Markenwaren sowie frischen Produkten (Gemüse, Frischfleisch ggf. Fisch etc.), hat die Verwaltung der Bauherrin bereits in mehreren Gesprächen die dringende Notwendigkeit zur Ansiedlung eines Vollversorgers erläutert. Damit könnte das Angebotsspektrum des gesamten Zentrums erheblich verbessert und dieses in Gänze nachhaltig gestärkt werden. Dies Erfordernis wird auch durch den Gutachter bestätigt, der im Auftrag der Stadt Köln aktuell das EHJK fortschreibt. Sollte die absehbar einzige Potenzialfläche innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs durch einen weiteren Lebens-

mittel-Discounter belegt werden, könnte dieses wichtige Ziel innerhalb des ZVB nicht erreicht werden. Die Verwaltung hat der Bauherrin daher auch dargestellt, dass gegebenenfalls zur Durchsetzung dieser Zielsetzung ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird mit dem Ziel, Lebensmitteldiscounter auszuschließen.

Zu 2.

Es liegt eine erste städtebauliche Konzeptstudie vor, in der eine bis zu 6geschossige Bebauung entwickelt wurde. Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

UG: Tiefgarage, Kellerräume

EG: Einzelhandel

ab 1. OG: Wohnungen

Die Verwaltung hat mit der Bauherrin zur Qualitätssicherung eine 2phasige Beteiligung des Gestaltungsbeirates vereinbart:

Phase 1: Abstimmung der städtebaulichen Figur (Massenentwicklung auf dem Grundstück) und Potentialeinschätzung für die benachbarten Grundstücke

Phase 2: Abstimmung der Fassadenausbildung

Für die Phase 1 ist vorgesehen, die Konzeptstudie erstmalig im Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 04.02.2020 vorzustellen. Der Abschluss der Beratungen im Gestaltungsbeirat ist nicht absehbar.

Zu 3.

Die Anordnung der Stellplätze ist in einer Tiefgarage vorgesehen.

Im Erdgeschoss stehen ca. 1.000 m² für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Eine Einzelhandelsnutzung wird diese Fläche vollumfänglich benötigen, so dass eine Gastronomie nicht mehr verortet werden kann. In den Gesprächen, die die Verwaltung mit der Bauherrin geführt hat, wurde ein Backshop mit möglicher Außengastronomie erörtert. Ergebnisse stehen dazu allerdings noch nicht fest.

Die Verwaltung empfiehlt, den begonnenen konstruktiven Dialog mit der Bauherrin fortzuführen. Sollte das Ziel der Ansiedlung eines Vollversorgers nicht konsensfähig sein, so wird die Verwaltung den politischen Gremien einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorlegen. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist mindestens der Ausschluss von Lebensmitteldiscountern. Je nach Projektverlauf kommen gegebenenfalls weitere Festsetzungsinhalte hinzu.

Gez. Greitemann