

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung** öffentlicher Teil

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bezirksvertretung 7 (Porz)	07.05.2020

### **Beantwortung der Anfrage der SPD-Fraktion aus der Sitzung der Bezirksvertretung Porz vom 30.01.2020 betr. Sachstand der Bebauung des B-Plan-Gebietes Poller Damm (TOP 9.2.1)**

Der Bebauungsplan Poller Damm ist seit mehreren Jahren rechtskräftig. Allerdings werden die genannten Daten für die Fertigstellung immer wieder verschoben. Aus Sicht der Öffentlichkeit und auch der kommunalen Politik sind die Gründe hierfür nicht transparent nachvollziehbar. Nicht zuletzt aufgrund der angespannten Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist eine möglichst kurzfristige Bereitstellung des neuen Wohn-raums wünschenswert.

Zuletzt wurde im Mai 2019 bekannt, dass die GAG entlang der Siegburger Straße bis 2022 rund 90 Wohnungen errichtet. Über den Sachstand zu den rund 150 Einfamilienhäusern ist dagegen nichts bekannt. Ebenso wenig ist die Zukunft des Bauabschnitts der Gebäude Siegburger Straße 486 und 488 absehbar, deren bereits vorgesehener Abriss noch 2014 um drei Jahre verschoben wurde (Vorlage 1916/2014).

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Wie ist der Zeitplan für die Umsetzung des Bebauungsplans Poller Damm in Bezug auf
  - den Neuzuschnitt der Grundstücke;
  - die Herstellung der Planstraßen 1 und 2;
  - den geplanten Baubeginn für die Einfamilienhäuser;
  - die Einrichtung der geplanten Kindertagesstätte;
  - die Herstellung der öffentlichen Grünflächen;
  - sowie den möglichen Abschluss der Bauarbeiten?
2. Wie ist die Vergabe der Baugrundstücke für die Einfamilienhäuser vorgesehen?
3. Wie ist die weitere Planung für die Objekte Siegburger Straße 486 und 488?
4. Gibt es bezüglich der zukünftigen Verkehrsanbindung des Quartiers gegenüber der Ursprungsplanung 2004 neue Erkenntnisse und Vorschläge der Fachverwaltung?

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### **Zu 1:**

Zur Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Poller Damm bedarf es einer Neuordnung der Grundstücke im Rahmen einer Umlegung. Durch den Teilumlegungsplan Nr. 1 zum Umlegungsgebiet U. 399a in Köln Poll vom 22.11.2017 (öffentliche Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit am 31.01.2018) wurden alle öffentlichen Flächen (Verkehrs und Grünflächen) der Stadt Köln zugeteilt. Außerdem wurden in diesem Teilumlegungsplan alle neuen Baugrundstücke nördlich und westlich

der Planstraße 2 gebildet. Von den ca. 75 neuentstandenen Einfamilienhausbaugrundstücken wurden 8 Baugrundstücke privaten Beteiligten zugeteilt. Die restlichen ca. 67 Baugrundstücke und die Kita-baustelle wurden der Stadt Köln zugeteilt. Die aktuelle Katasterkarte stellt die neue Grundstückssituation dar (s. Anlage 1).

Im aufgestellten Teilumlegungsplan Nr. 1 wurde ein Gewerbebetrieb aus dem zukünftigen Wohngebiet in das östlich anschließende Gewerbegebiet verlagert. Nach Rechtskraft des Umlegungsplanes konnte der Gewerbebetrieb auf dem im Umlegungsplan neu zugeteilten Grundstück bauen und ist im Oktober 2019 in das neue Domizil umgezogen. Derzeit werden die verlassenen Aufbauten des Gewerbebetriebes geräumt. Direkt anschließend muss durch den Kampfmittelräumdienst noch eine Verdachtsfläche, die unter den ehemaligen Hallen des Gewerbebetriebes liegt, untersucht werden. Damit sind alle umlegungsbedingten Hindernisse beseitigt und der Ausbau des Kanales und der Baustraßen kann erfolgen.

Für das 3. Quartal des Jahres 2020 ist die Aufstellung des Teilumlegungsplanes Nr. 2, (zwischen Planstraße 2 und Poller Damm) vorgesehen durch den weitere ca. 35 Wohnhausbaustellen der Stadt Köln zugeteilt werden.

Für die Herstellung der Planstraßen 1 und 2 ist die Ausführungsplanung abgeschlossen, die Ausschreibung und Vergabe der Baustraßen soll in diesem Jahr erfolgen, so dass mit einem Baubeginn Anfang 2022 zu rechnen ist.

Der Baubeginn der Einfamilienhäuser ist möglich, sobald die Erschließung gesichert ist und die entsprechenden Baugenehmigungen vorliegen.

Für die Kindertageseinrichtung wird im Rahmen eines Investorenwettbewerbs ein Investor identifiziert werden. Eine Terminplanung steht noch aus.

Die öffentlichen Grünflächen werden im Zuge des Fortganges der vorgesehenen Bebauung angelegt. Ein konkreter Termin steht nicht fest.

Der Abschluss der Bauarbeiten kann aufgrund der Fülle der noch anstehenden Tätigkeiten nicht prognostiziert werden.

### **Zu 2.**

Die Vergabe der EFH-Grundstücke erfolgt frühestens mit Baureife, also nach Fertigstellung der inneren Erschließung (Planstraße 2) ab voraussichtlich 2022. Für zusammenhängende EFH-Areale wie im Baugebiet Poller Damm sieht der Beschluss des Rates vom 22. September 2016 die Vergabe im Rahmen von Konzeptausschreibungen an Bauträger vor. Demnach ist hier grundsätzlich kein unmittelbarer Verkauf an Selbstnutzende (Endverbraucher) vorgesehen. Nach Abschluss des Vergabe- und Baugenehmigungsverfahrens wäre der Baubeginn für die Ein- und Zweifamilienhäuser in 2023 denkbar.

### **Zu 3.**

Die Objekte Siegburger Straße 486 und 488 werden vom Amt für Wohnungswesen zur Unterbringung geflüchteter Personen genutzt. Dort sind Personen verschiedener Nationalitäten untergebracht, deren aufenthaltsrechtlicher Status sich ebenfalls unterscheidet. Der aufenthaltsrechtliche Status und die Nationalität der untergebrachten Personen sind für die Stadt Köln hinsichtlich der Unterbringungsverpflichtung allerdings nachrangig. Abzustellen ist hier vielmehr auf die Pflicht der Kommune, die ihr von der Bezirksregierung zugewiesenen Personen mit einer Unterkunft zu versorgen, um Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Die Gebäude sind aktuell bis zum 30.06.2022 angemietet. Sollte der Mietvertrag darüber hinaus nicht verlängert werden, erfolgt im Rahmen des Ressourcenmanagements des Amtes für Wohnungswesen eine Verlegung der untergebrachten Personen in andere Standorte. Die Verlegungen werden den Bewohnerinnen und Bewohnern gegenüber frühzeitig kommuniziert und unter Beachtung der Besonderheiten des Einzelfalls vom Belegungsmanagement geplant. Diese Praxis hat sich bewährt. Häufig geht mit der Aufgabe eines Standortes eine Verbesserung der Unterbringungssituation für die

Geflüchteten einher.

In den Gebäuden befinden sich heute 60 Wohnungen auf 2.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Eigentümerin beabsichtigt, nach Beendigung des Mietvertrages die Gebäude niederzulegen und 72 Wohnungen auf 4.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu realisieren. Diese Wohnungen sollen sämtlich als öffentlich geförderte dem Kölner Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Die Bauzeit ist noch offen.

**Zu 4.**

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes vom umgebenden Straßennetz wird wie im Bebauungsplan festgesetzt erfolgen. Für die innere Erschließung wird zur Bewältigung von Starkregenernissen voraussichtlich eine Bebauungsplanänderung erfolgen müssen. Die Verwaltung wird den politischen Gremien bei Bedarf die erforderlichen Beschlussvorlagen vorlegen.

Anlage 1: aktueller Katasterauszug