

## Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bezirksvertretung Porz beschloss in ihrer Sitzung vom 04.11.2008 unter TOP 6.2.6 (Anlage 6) den Rat zu bitten, das Grundstück Sandbergstraße o. Nr., Köln, Gemarkung Langel, Flur 9, Flurstück 477/0, circa 2 300 m<sup>2</sup> groß, über eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wieder als Wohnbaulandreserve darzustellen (Anlagen 1 bis 3).

Durch die 131. FNP-Änderung vom 13.07.2005 wurde in Porz-Langel die Lage der Wohnbaureserveflächen verändert. Dabei wurde das oben genannte Grundstück aus der Baulandreserve herausgenommen (Anlage 5).

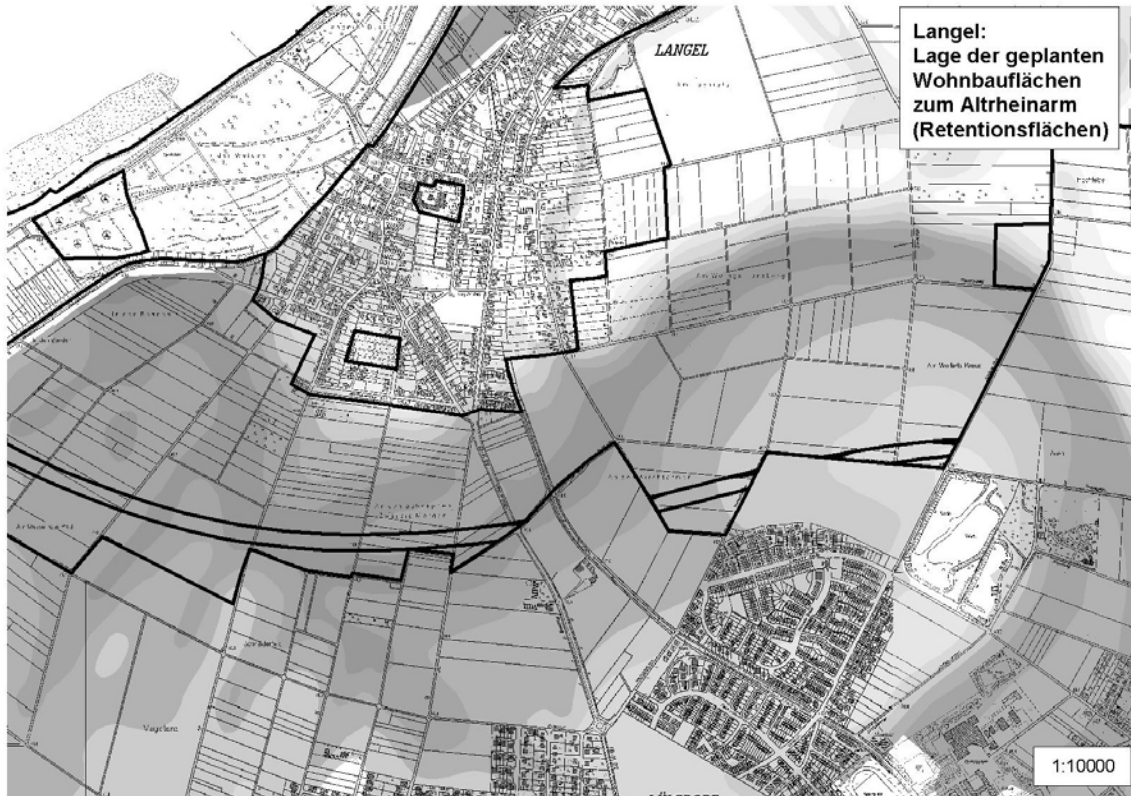
Die 131. FNP-Änderung hatte den langen Arbeitstitel "3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Köln für den Raum Köln-Porz-Zündorf/-Langel/-Libur/-Wahn im Kölner rechtsrheinischen Süden; Umsetzung der Ergebnisse der Integrierten Raumanalyse für den Raum Köln-Porz-Süd in den Flächennutzungsplan; Linienbestimmungsverfahren Ortsumgehung Zündorf".

Diese dritte Fortschreibung übernahm die Ergebnisse einer vorgeschalteten Raumanalyse, welche für den Porzer Süden durchgeführt wurde. Die Raumanalyse zeigte die ökologischen und siedlungsgeografischen Zusammenhänge sowie Entwicklungsmöglichkeiten für Natur und Landschaft und auch für die Entwicklung baulicher Nutzungen auf. Als Ergebnis leiteten sich Planungsempfehlungen und Entscheidungshilfen für alle weiteren zukunftsorientierten planerischen Verfahren und Abwägungsprozesse ab. Nach umfassenden politischen Beratungen und Bürgerbeteiligungen im Untersuchungsraum mündeten die Ergebnisse in die großräumige dritte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Sowohl in den politischen Beratungen zur Raumanalyse wie auch im Änderungsverfahren war Raum für Änderungen, Ergänzungen oder Anregungen.

Hauptgrund der Rücknahme der südlichen Wohnbaureserveflächen in Langel in der 131. FNP-Änderung war die Berücksichtigung der Hochwasser-Ganglinien, wobei die 11,30 m-Linie als Grenze angehalten wurde. Der Hochwasserschutz und die Vorbeugung wurden im Flächennutzungsplan neu thematisiert und gewürdigt. Als Kompensation fortfallender Wohnbauflächen wurden neue Wohnbaureserveflächen auf hochwassersicherer Lage im Osten und Südosten von Langel dargestellt und gleichzeitig das Potenzial zu einer Ortserweiterung deutlich erhöht. Der Rücknahme von insgesamt 21 000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche im FNP im Süden und Süd-Osten von Langel steht eine Neudarstellung von 83 300 m<sup>2</sup> gegenüber, dies entspricht einer Zunahme von 63 300 m<sup>2</sup> oder einer Verdreifachung der Wohnbaureserven. Im Erläuterungsbericht zur dritten Fortschreibung heißt es dazu:

"Am Südrand von Langel schlägt die Raumanalyse drei Flächenreduktionen vor: Am südwestlichen Rand westlich des Wesselingers Weges, am südöstlichen Rand östlich des Krausbergweges sowie im Süden ein eineinhalb Hektar großes Dreieck an der Sandbergstraße. Die Fläche westlich des Wesselingers Weges kann aufgrund seiner Lage zum Altrheinarm und den beabsichtigten Ausweisungen der neuen Retentionsflächen zwischen Langel und Lülisdorf in Teilen zurückgenommen werden, um den Ortsrand harmonisch abzuschließen. Die Fläche östlich vom Krausbergweg hingegen sollte entgegen des Antrags aus der Bezirksvertretung vom 18.01.2000 unter Bezug auf die gleiche Argumentation in etwa dem natürlichen Relief folgend zugeschnitten werden. So kann sich Langel auf hochwassersicherer Lage weiter nach Nordosten entwickeln. Das Dreieck am Sandbergweg kann vollständig den Freiraumdarstellungen (hier: Fläche für die Landwirtschaft) zugeschlagen werden."

Zur Erläuterung diene folgende Abbildung:



Zur Zeit der Diskussionen zur Raumanalyse und auch während des Änderungsverfahrens war allerdings noch nicht klar, wie der neue Retentionsraum tatsächlich gefasst werden und wie weit er nach Osten hineinreichen würde. Die Hochflutrinne als potenzieller Überflutungsraum setzt sich zwischen Lülsdorf und Langel auch östlich des Sandbergweges weiter fort, und es wurde die Möglichkeit diskutiert, den Retentionsraum deutlich weiter auszudehnen. Der Retentionsraum fand dann seinen östlichen Abschluss an der Straßenverbindung zwischen Langel und Lülsdorf.

Das Planfeststellungsverfahren ist dort jetzt abgeschlossen, der neue Deich seit kurzem fertig gestellt. Danach liegt ein erheblicher Teil des Grundstückes in der Deichschutzzone III (Anlage 4), wo für bauliche Anlagen gemäß Deichschutzverordnung eine Genehmigung durch die Bezirksregierung erforderlich wird.

Aus stadtplanerischer Sicht führen diese Gründe zusammen mit dem vorhandenen, landschaftsbildlich sehr ansprechenden Ortsrand und den neuen und großflächigen Wohnbaureserven auf hochwassersicherer Lage im Osten von Langel zu der Empfehlung, dort die ehemalige Bauflächenreserve nicht wieder aufleben zu lassen.