A N L A G E 5

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
61, 61/1
Willy-Brandt-Platz 2/Stadthaus
50679 Köln

20.01.2014
Frau Elke Müssigmann
Telefon 0221 221-22800

N I E D E R S C H R I F T

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"Südlich Friedensstraße" in Köln-Porz-Elsdorf

Veranstaltungsort:	Katholische Grundschule Kupfergasse, Kupfergasse 31, 51145 Köln
Termin:	16.01.2014
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:30 Uhr
Besucher:	circa 120 Bürgerinnen und Bürger
Teilnehmer/-innen:	Vorsitzender: Herr Willi Stadoll, Bezirksbürgermeister
	Verwaltung: Frau Elke Müssigmann
	Bauherrenvertreter: Frau Angelika Ingendaay
	Planer: Frau Uta Löer Herr Thomas Lang
	Niederschrift: Herr Thomas Lang

Herr Willi Stadoll, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Porz, begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreterinnen und Vertreter aus der Politik. Er stellt das Podium vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung und die Handhabung der Wortmeldezettel. Es wird darauf hingewiesen, dass die Veranstaltung zwecks Protokollerstellung aufgezeichnet wird.

Nach der Begrüßung erfolgt ein Vortrag durch Frau Müssigmann zum Planverfahren, durch Herrn Lang zu den Rahmenbedingungen der Planung und durch Frau Löer zur Vorstellung des Planungskonzeptes. Zwischenzeitlich werden Wortmeldezettel am Podium abgegeben. Diese werden in der Reihenfolge der Hereingabe nummeriert und in dieser Reihenfolge beginnt die anschließende Diskussion.

1. **NN** fragt nach der Ampelanlage Mühlenstraße/Friedensstraße und regt an, Änderungen bei dieser Straßenquerung erst dann vorzunehmen, wenn das Baugebiet realisiert ist.

Frau Müssigmann bestätigt, dass die Planungsänderung im Kreuzungsbereich Mühlenstraße/Friedensstraße zunächst aufgeschoben wird.

2. **NN** fragt nach der Versorgungssituation hinsichtlich Kleinkinderbetreuung, Spielplätze und KiTa-Plätze.

Frau Müssigmann antwortet, dass dieses im Verfahren mit den zuständigen Fachdienststellen intensiv besprochen und geklärt wird.

NN weist darauf hin, dass wegen des Rechtsanspruches auf KiTa-Betreuung eine Lösung möglichst rasch herbeigeführt werden muss.

Frau Müssigmann antwortet, dass im Falle einer Unterversorgung im Einzugsbereich des Plangebietes gegebenenfalls über einen KiTA-Standort im eigentlichen Plangebiet noch nachzudenken sein wird.

3. **NN** verweist auf eine Anlage 9 zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.09.2013 aus dem eine Erweiterung des Baugebietes in westlicher und südlicher Richtung hervorgehe.

Frau Müssigmann antwortet, dass im Hinblick auf den Autobahnlärm im Osten und den dort vorhandenen Ausgleichsmaßnahmen zunächst nur eine kleinere Fassung des Plangebietes (wie vorgestellt) verfolgt werden solle.

NN weist darauf hin, dass sein Grundbesitz südlich des Plangebietes und nicht östlich Richtung Autobahn läge. Er sei an einer Einbeziehung seines Grundstückes in die Planung interessiert.

3 a) **NN** fragt gleichlautend mit Herrn Forsbach die Ausdehnung des Plangebietes in Richtung Süden und Einbeziehung seines Grundbesitzes dort an.

Frau Müssigmann sagt eine Prüfung des Sachverhaltes zu.

4. **NN** weist auf mehrfache Überflutungen im Bereich der Abwasserlinien Breslauer Straße, Kupfergasse, Igelweg aufgrund des nicht ausreichenden Kanalnetzes hin. Es seien bereits erhebliche Schäden entstanden; diese Situation würde sich durch die Neuversiegelung im Baugebiet weiter verschärfen. Er fragt an, welche Maßnahmen ergriffen werden sollen.

Frau Müssigmann antwortet, dass eine Klärung mit den Stadtentwässerungsbetrieben im Zuge des Planverfahrens erfolgen wird u.a. mit dem Ziel, für das Baugebiet Versickerungsmaßnahmen an Ort und Stelle im Hinblick auf das Regenwasser zu ergreifen.

NN bittet in diesem Zusammenhang um Klärung der künftigen Schadenersatzfragen.

5. **NN** äußert sich zu den vorhandenen und geplanten Kapazitäten im Nahbereich im Hinblick auf Fahrzeugverkehr, KiTa-Versorgung und medienseitige Infrastruktur. Er gehe von 300 weiteren PKW im Planbereich aus und fragt, ob die Verkehrsanlagen im Umfeld des Plangebietes ausreichend dimensioniert seien. Welche Kapazitäten haben KiTa und Grundschule? Welche Kapazitäten brauchen die Leitungen für Wasser/Abwasser/Strom?

Frau Müssigmann erläutert, dass die entsprechenden Abstimmungen mit den Stadtentwässerungsbetrieben und den Fachämtern der Stadt im Zuge des Planverfahrens stattfinden.

6. **NN** bemängelt den Verkehrsfluss auf der Frankfurter Straße und schlägt eine grüne Welle im Zuge des Verlaufes der Frankfurter Straße vor. Hinsichtlich des Lärmschutzes der Autobahn fragt er an, ob die geplante Bebauung als Schallschutz ausreichend sei oder eine Baum-/Buschreihe nicht ebenfalls sinnvoll wäre. Im Übrigen fragt er an, ob eine Erweiterung des Plangebietes nach Süden vorgesehen ist.

Frau Löer antwortet, dass im Zuge des Planverfahrens Lärmuntersuchungen durchgeführt werden und die Vorschläge daraus (z. B. baukonstruktive Maßnahmen) beachtet werden. Der an der Ostseite des Baugebietes geplante Wohnblock werde sich hinsichtlich seiner Hauptwohnbereiche Richtung Westen (Autobahn abgewandt) orientieren. Eine Bepflanzung sei im Hinblick auf Lärmschutz nicht wirksam.

7. **NN** fragt nach der Parkplatzsituation; derzeit seien bereits große Anteile an Fremdparkern in der Tiergartenstraße zu verzeichnen. Die vorhandenen Garagen würden selten zweckentsprechend genutzt.

Frau Müssigmann antwortet, dass der Stellplatznachweis üblicherweise 1 Stellplatz pro Wohneinheit beträgt aber im Zuge dieses Planverfahrens erfolge eine Überprüfung dieses Stellplatzschlüssels aufgrund des zu erwartenden relativ hohen IV-Anteiles.

8. **NN** weist darauf hin, dass die Grundstücke auf der Ostseite schon anderweitig überplant seien.

Frau Müssigmann antwortet, dass die von Herrn Thiel gemeinten Grundstücke lediglich im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen enthalten sind, ansonsten kein Baurecht für diese Flächen bestehe. Es sei auch keine Ausdehnung des Plangebietes Richtung Osten im Zuge dieser Planung beabsichtigt.

9. **NN** fragt nach dem Verlauf der ICE Strecke im Süden und ob ein neuer S-Bahnhof dort möglich sei. Des Weiteren fragt er nach der Größe der Baugrundstücke für die Einfamilienhäuser.

Frau Müssigmann antwortet, dass die ICE-Trasse im Süden in der Präsentationsfolie mit der Plangebietsumgebung erkennbar sei (die Folie wird erneut aufgerufen). Die Planung eines S-Bahn Haltepunktes an dieser Strecke sei eher unrealistisch. Die Grundstücksgrößen im Plangebiet für die Einfamilienhaus- Grundstücke lägen im Mittel zwischen 180 und 230 qm.

10. **NN** fragt nach den Grundstücksgrößen und den Grundstückspreisen und ob es Kriterien für eine Rangfolge bei der Vergabe der Baugrundstücke gäbe.

Frau Ingendaay antwortet, dass die Grundstücksgrößen bereits beim Vorredner benannt worden seien, Preise noch nicht feststehen und es sich hinsichtlich der Vergabe der Grundstücke um ein normales Vermarktungssystem handeln werde. Die Preise orientieren sich an den gängigen Werten.

11. NN fragt an, ob behindertengerechte Wohnungen geplant seien und ob die Mehrfamilienhäuser auch Gartenzugang im Erdgeschossbereich haben würden.

Frau Ingendaay antwortet, dass im Geschosswohnungsbau ausschließlich Mietwohnungen geplant seien; diese seien insgesamt alle barrierefrei. Des Weiteren seien die Erdgeschosswohnungen der Mehrfamilienhäuser mit Gartenzugang geplant.

12. NN fragt an, wann die Lärmschutzmaßnahmen zur Autobahn realisiert würden und wer die Kosten dafür trage.

Frau Müssigmann antwortet, dass eine Lärmschutzwand nicht geplant sei, das heißt der Schallschutz würde im Konzept selbst erfolgen, sodass auch keine Kosten für Fremdanlieger entstehen.

13. NN fragt an, ob der Mühlenweg, soweit er in das Plangebiet einbezogen ist, als Zone 30 Gebiet ausgewiesen werden könne und ob ein sogenannter Flüsterasphalt eingebracht werde.

Frau Müssigmann antwortet, dass ein Verkehrsgutachten zur Planung erstellt werde und darin alle Möglichkeiten zur Verkehrsführung und Verkehrsberuhigung geprüft werden. Flüsterasphalt käme für Baugebiete mit geringen Verkehrsgeschwindigkeiten nicht in Frage, da hierdurch keine Schallminderungseffekte entstehen.

14. NN weist darauf hin, dass die Friedensstraße nach seiner Auffassung eher eine Durchgangsstraße sei und fragt, wie sich dieser Status eventuell im Hinblick auf die Erschließungsbeitragspflicht durch das Plangebiet verändern würde. Des Weiteren fragt er an, wie die Umsetzung der Erschließung rechtlich erfolge.

Frau Müssigmann antwortet, dass nach aktueller Einschätzung keine Erschließungsbeitragspflicht für die bisherigen Anwohner an der Friedensstraße durch das Plangebiet entstünde. Hinsichtlich der rechtlichen Umsetzung der Erschließung sei ein Erschließungsvertrag mit einem Vorhabenträger beabsichtigt; alternativ greife das Beitragsrecht bezogen auf die Neuanlieger.

15. NN fragt nach der Aufteilung der Bauweise für die Einfamilienhäuser (Einzel-/ oder Doppelhäuser) und wie die Privatsphäre der unterschiedlichen Gebäudetypen im Hinblick auf die Höhenentwicklung gewahrt werden könne.

Frau Ingendaay antwortet, dass freistehende Einfamilienhäuser nicht geplant seien, vielmehr voraussichtlich überwiegend Doppel- und Reihenhäuser.
Frau Löer ergänzt, dass durch die Durchgrünung und durch den Abstand der Baukörper ein ausreichender Sichtschutz innerhalb des Plangebietes gewährleistet sei.

16. NN fragt an, ob das Gebiet zu Elsdorf oder zu Urbach gehöre? Desweiteren interessiere ihn, ob der Kreuzungsbereich Friedensstraße/Mühlenweg als Kreisverkehr ausgebaut werden solle und ob ein Kreisverkehrsplatz lärmreduzierend sei.

Frau Müssigmann und Herr Stadoll antworten, dass das Gebiet südlich der Friedensstraße zum Stadtteil Elsdorf gehöre. Ein Kreisverkehr sei generell als lärmreduzierend zu bezeichnen, da er zur Herabsenkung der Fahrgeschwindigkeit beitrage.

17. NN fragt an, wie die geplanten Eigentumsverhältnisse bei den Mietwohnungen seien? Wird es einen oder mehrere Eigentümer geben?

Frau Müssigmann antwortet, die Grundstücke seien derzeit im städtischen und im privaten Eigentum jedoch werde die Stadt selbst keine Mietwohnungen bauen. Es sei geplant, eine Wohnungsbaugesellschaft mit Bau und Vermietung einzusetzen.

18. NN fragt an, ob ein Bauträger bereits feststehe oder wann mit einer Festlegung zu rechnen sei.

Frau Ingendaay antwortet, dass diesbezüglich zurzeit Gespräche mit einigen seriösen Bauträgern stattfinden; der Zeitpunkt der Entscheidung sei noch unklar aber es könne von einer kurzfristigen Entscheidung ausgegangen werden.

19. NN fragt an, was unter gefördertem Wohnungsbau zu verstehen sei.

Frau Ingendaay antwortet, dass es zwei Förderwege gebe; den Förderweg A und den Förderweg B. Im vorliegenden Fall sei der geförderte Wohnungsbau nach Förderweg A geplant (Bemessungsgrenze ist ein Bruttojahresgehalt von 28.000 € pro Person, bei einer vierköpfigen Familie liegt die Grenze bei 50.924 €.).

20. NN fragt, ob der Verbrauchermarktstandort an der Friedensstraße gesichert werden könne.

Frau Müssigmann antwortet, der Verbrauchermarkt werde durch das Baugebiet nicht weggeplant sondern die Darstellung im städtebaulichen Planungskonzept sei lediglich als eine Art „Angebotsplanung“ zu verstehen, wonach der Verbrauchermarkt insgesamt auch in ein größeres Gebäude integriert werden könne (z. B. Parkplätze in einer Tiefgarage).

21. NN sagt, dass er und seine Familie alte Urbacher Bürger seien und sich nicht damit anfreunden können, dass das Landschaftsschutzgebiet für eine Bebauung zur Verfügung gestellt wird. Dies ziehe einen erheblichen Verlust von Wohnqualität nach sich.

Frau Müssigmann antwortet, dass im Zuge des Planverfahrens dezidierte Untersuchungen hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit der Flächen und zum Ausgleich der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe erfolgen werden. Eine leichtfertige Aufgabe des Landschaftsschutzes auf dieser Fläche werde nicht erfolgen.

22. NN fragt nach Baubeginn und Abschluss der Bebauung. Desweiteren fragt er an, ob Massivbauweise oder Fertighäuser geplant seien.

Frau Ingendaay antwortet, das Planverfahren sei auf ca. 2 Jahre angesetzt; danach folge das Bauantragsverfahren. Im Ergebnis sei in ca. 2,5 Jahren mit Baubeginn zu rechnen. Hinsichtlich der Bauweise könne derzeit noch keine Beantwortung erfolgen. Grundsätzlich sei jedoch von Massivhausbauweise auszugehen.

23. NN fragt nach dem Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze und welche Bedeutung die „kleinen weißen Klötzchen“ in der Darstellung des Planungskonzeptes an der Westseite hätten.

Frau Löer antwortet, dass die Bebauung ein Mindestabstand von 10-15 Meter zur westlichen Grundstücksgrenze einhalten werde. In diesem Bereich seien lediglich

Reihenhäuser geplant. Die „weißen Klötzchen“ seien symbolartig für Gartenhäuser und Geräteschuppen in das Planungskonzept eingezeichnet worden.

Herr Stadoll stellt abschließend fest, dass es keine weiteren Wortmeldungen gibt. Er bedankt sich für die angeregte Diskussion und schließt die Veranstaltung.

gezeichnet
Herr Willi Stadoll
(Bezirksbürgermeister)

gezeichnet
Herr Thomas Lang
(Schriftführer)