

Anregungen der Öffentlichkeit aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum städtebaulichen Planungskonzept "Südlich Friedensstraße" in Köln-Porz-Elsdorf

Teil A) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – Schriftlich vorgebrachte Anregungen

Lfd. Nr.	Datum schriftlicher Stellungnahmen	Bürgerin / Bürger	Anregung	Berücksichtigung Ja/Nein	Stellungnahme der Verwaltung
1	23.01.2014	N. N.	<p>Die Abwasserbeseitigung bei Gewitterlagen mit Starkregen (verwiesen wird auf das Unwettergeschehen vom 20.06.2013 in Urbach/Elsdorf werde durch das o. g. Neubaugebiet in Zukunft noch mehr gefährdet als bisher. Es werden die folgenden Fragen gestellt, die als Anregungen an die Planung zu verstehen sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ist die jetzige Wasserentsorgung von Urbach / Elsdorf auch bei Starkregenphasen von mindestens 100 bis 120 l/m² Niederschlag (gefallen innerhalb von ca. 30 Minuten) dauerhaft sichergestellt oder ist auch weiterhin mit Überflutungen aus dem Kanalnetz zu rechnen? 2. Ist das jetzige Kanalnetz darauf ausgelegt, zusätzlich weitere schlagartig auftretende Wassermassen in der Größenordnung von mindestens 100 - 120 l/m² Niederschlag (gefallen in ca. 30 Minuten) aus den Bereichen (Planungsraum Elsdorf-Süd und in der Erweiterung Kennedy-Straße / Frankfurter Straße) aufzunehmen und abzuleiten, ohne dass es zu einer Überflutung von bewohnten Gebieten kommt? 3. Welche baulichen Maßnahmen wurden bereits getroffen, um die Abwasserentsorgung langfristig sicherzustellen? Welche Maßnahmen sind darüber hinaus geplant? 4. Welche Belastungen (Bauarbeiten, Lärm, Kosten [auch für die Wiederherstellung von zerstörtem öffentlichen Verkehrsraum]), kommen auf die Bürger in Urbach und Elsdorf ("Neu"- und "Alt" - Elsdorf) im Zuge der Ertüchtigung des Kanalnetzes zu? 	Ja	<p>Das Problem der Entwässerung im Igelweg, Kupfergasse und Breslauer Straße ist bekannt.</p> <p>Die Verwaltung erörtert zurzeit die Erarbeitung geeigneter Maßnahmen bei Starkregenereignissen.</p> <p>Für das Neubaugebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.</p> <p>Demnach wird ausschließlich Schmutzwasser (ca. 2 l/s) der vorhandenen Abwasseranlage zugeführt.</p> <p>Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert beziehungsweise ins Gewässer (Rheinkanal II) eingeleitet.</p>

Lfd. Nr.	Datum schriftlicher Stellungnahmen	Bürgerin / Bürger	Anregung	Berücksichtigung Ja/Nein	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>5. Ist die Kapazität des Klärwerks Wahn jetzt und auch zukünftig für flächendeckende Starkniederschläge in der Größenordnung > 100 l/m² in kurzer Zeit (gefallen innerhalb von 30 Minuten) ausreichend ohne dass Rückstaus in das Kanalnetz erfolgen?</p> <p>6. Welche Untersuchungen wurden in der Folge des Unwetterereignisses vom 20.06.2013 seitens der SteB entlang des berührten Kanalzuges durchgeführt, um Beschädigungen des Kanalnetzes sowie Ausspülungen um das Kanalnetz aufgrund der Überflutungen sicher auszuschließen? Was sind die Ergebnisse dieser Untersuchungen?</p>		
2	21.01.2014	N. N.	<p>Bei dem vorgesehenen Grund und Boden handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet, welches eine bauliche Nutzung ausschließt. Das geplante Projekt werde der Anfang vom Ende des Landschaftsschutzgebietes zwischen Wahn und Urbach sein. Die Anschlussplanung laut Anlage 9 der Beratungsunterlage gehe in diese Richtung. Das Gebiet hat die Funktion einer "Grünen Lunge" im Hinblick auf die hohe Lärm- und Abgasbelastung der in unmittelbarer Nähe vorbeiführenden A59 und des Flughafens. Im Übrigen ist die Bepflanzung des Landschaftsschutzgebietes eine Ausgleichsmaßnahme der DB im Rahmen der Schienenführung als Anbindung des Flughafens, die bereits das gesamte Gebiet zerschnitten habe. Erwähnt wird noch die vor einigen Monaten in der Presse bekannte Rückkehr vieler Vogelarten und anderer kleinerer Tiere in das nun bedrohte Gebiet.</p>	Ja	<p>Bei Landschaftsschutzgebieten handelt es sich gegenüber den Naturschutzgebieten in der Regel um großflächigere Gebiete mit geringeren Nutzungseinschränkungen. Veränderungsverbote zielen darauf ab, die naturräumliche Eigenart des Gebietes zu erhalten. Im Bebauungsplanverfahren wird erörtert, ob sich das Landschaftsbild sowie die naturräumliche Eigenart des Gesamtgebietes durch eine Teilinanspruchnahme für Bebauung erheblich verändern werden. Im Verfahren ist unter anderem die klimatologische Bedeutung der Fläche zu bewerten.</p> <p>Verbindlich festgelegte Ausgleichsflächen werden durch das Bebauungskonzept nicht in Anspruch genommen. Die planfestgestellte Ausgleichsmaßnahme wird, nach Maßgabe der Bezirksvertretung Porz, aus dem Geltungsbereich ausgenommen.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Bewertung wird ebenfalls im Zuge des Bebauungsplanver-</p>

Lfd. Nr.	Datum schriftlicher Stellungnahmen	Bürgerin / Bürger	Anregung	Berücksichtigung Ja/Nein	Stellungnahme der Verwaltung
					<p>fahrens erfolgen.</p> <p>Grundsätzlich unterliegen in Anspruch genommene Landschaftsbestandteile einem Ausgleichs- und Kompensationserfordernis. Dem wird im Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen.</p>
3	23.01.2014	N. N.	<p>In dem derzeitigen Plan sind Platzhalter für Wohnobjekte eingezeichnet, die eine Veränderung der derzeitigen Grundstücksgrenze zumindest unmittelbar am "Mühlenweg" bedingen.</p>	Ja	<p>Es ist beabsichtigt, die eigentumsrechtlichen Fragestellungen im Planverfahren mit einzubeziehen. Eine Neuordnung der Grundstückverhältnisse ist hierbei Bestandteil einer gesicherten städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf eine gegliederte Bauungs- und Erschließungsstruktur.</p>
4	27.01.2014	N. N.	<p>Die Eingabe erfolgt in anwaltlicher Vertretung des Eigentümers des südlich des Plangebiets gelegenen Grundstückes Flurstück 306.</p> <p>Es wird angeregt, dass der Geltungsbereich der Überplanung bis zu der in Ost-West-Richtung verlaufenden Wegefläche südlich des Flurstückes 306 ausgedehnt wird. Hierdurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, für den das bereits oben angesprochene dringende Wohnbedürfnis in der Bevölkerung gegeben ist. Porz mit seinem attraktiven Angebot sowie die Lagegunst der in Rede stehenden Grundstücke wird eine hohe Nachfrage nach Wohnraum im erweiterten Plangebiet auslösen.</p> <p>Die momentan vorgesehene südliche Begrenzung des Plangebietes ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar. Möglicherweise waren der Grund für die Ziehung dieser Grenze des Planbereiches Eigentumsverhältnisse. Als Eigentümer des Flurstückes 306 wird ausdrückliche Bereitschaft erklärt, die Grundstücksflächen für die Überplanung zur Verfügung zu stellen und es sollte daher die in Ost-West-Richtung verlaufende Wegefläche als südliche</p>	Nein	<p>Eine Ausdehnung des Plangebietes in Richtung Süden ist derzeit nicht beabsichtigt. Das Flurstück 306 grenzt nicht unmittelbar an den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes an. Es befindet sich südlich des Plangebietes. Planungsrechtlich sind die Flächen für verbindlich festgesetzte naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen belegt. Eine weitere Inanspruchnahme des Landschaftsgebietes ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Bebauungspläne unterliegen dem Entwicklungsgebot und konkretisieren das kommunale Bodennutzungskonzept (Flächennutzungsplan). Eine geringfügige Arrondierung von Randbereichen verfolgt eine klare Abrundung des bestehenden und des geplanten Siedlungskörpers. Das in Rede stehende Grundstück legt weder im Bereich der vom Flächennutzungsplan</p>

Lfd. Nr.	Datum schriftlicher Stellungnahmen	Bürgerin / Bürger	Anregung	Berücksichtigung Ja/Nein	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Begrenzung des Geltungsbereiches vorgesehen werden. Die Erschließung der Grundstücksflächen ist über den (auszubauenden) Mühlenweg und die Friedensstraße gesichert. Die Wohnverkehre können problemlos abgewickelt werden.</p> <p>Aufgrund des kooperativen Baulandmodells führe zudem die Erweiterung des Planbereiches aufgrund der 30 %-Regelung zu zusätzlichen Einheiten des geförderten Wohnungsbaus, der ganz dringend eine Intensivierung benötigt.</p>		<p>dargestellten Bauflächen, noch ist diese Teil einer zu prüfenden Siedlungsrandarrondierung. Der Bebauungsplan trägt dem Leitziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und sichert die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet im Außenbereich. Es wird eine kompakte und flächensparende Siedlungsform angestrebt.</p>
5	27.01.2014	N. N.	<p>Obwohl der Wohnraumbedarf offensichtlich sei, wird eine Bewahrung der alten Dorfgrenzen und auch die Naherholungsfunktion ohne Autoanfahrt durch (kleine) Grünstreifen und attraktive Spazier- und Radwege erbeten. Zwar werde sich die Lärmsituation in Bezug auf die Autobahn verbessern. Dennoch wird in der neuerlichen Bebauung von ehem. Freiflächen die Gefahr einer Verschlechterung der Frischluftzufuhr und Abkühlung besonders an heißen Sommertagen unter dem Aspekt des Klimawandels befürchtet.</p> <p><u>Vorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Mühlenweg in Richtung Süden sollte im Wohngebiet enden und nicht für Fahrzeugverkehr bis zum Hermann-Löns-Weg befahrbar sein. Die Verlängerung des Mühlenweg sollte mit einem attraktivem Grünstreifen für Fußgänger und Radfahrer ("Schulweg nach Wahn") z. B. unter Bäumen (evtl. gleich denen im Bereich Mühlenweg zw. Waldstraße und am Leuschhof) gestaltet werden. - Schaffung einer Freizeit- und Spielfläche angrenzend an das Wohngebiet, speziell für ältere Kinder, Jugendliche, Sporttreibende z. B. in Form einer Skateanlage, Streetballplatz, Trimm-dich-Pfad, Abenteuer- oder Was- 	<p>Zur Kenntnis</p> <p>Ja</p> <p>Ja</p>	<p>Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das am 11.02.2014 beschlossene Stadtentwicklungskonzept Wohnen der Stadt Köln verdeutlicht den Handlungsbedarf für die Ausweisung neuer Bauflächen vor dem Hintergrund einer stetig steigenden Wohnraumnachfrage bei einer zunehmend angespannten Wohnungsmarktsituation. Bis 2029 wird der Neubaubedarf mit 52.100 Wohneinheiten beziffert. Die Entwicklung im Bereich der Friedensstraße unterstützt eine aktive Nutzung vorhanden Flächenpotentiale, um die Schaffung von Wohnraum zu fördern. Das Bebauungskonzept sieht grundsätzlich eine gegliederte und offene Bauweise in Nord-/Südausrichtung vor, sodass die Windzirkulation auf Stadtteilebene nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Ein geschlossener Baukörper entlang der Friedenstraße unterstützt eine lärmberuhigende innere Aufenthaltsqualität.</p> <p>Eine gesicherte Erschließung ist zu ge-</p>

Lfd. Nr.	Datum schriftlicher Stellungnahmen	Bürgerin / Bürger	Anregung	Berücksichtigung Ja/Nein	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>serspielplatz.</p> <p>Darüber hinaus werden allgemeine Vorschläge für den Bereich Urbach unterbreitet.</p>	Nein	<p>währleisten. Dies gilt für Leitungssysteme, verkehrliche Führung, Aufstellflächen für die Feuerwehr und bezieht die Belange des ruhenden Verkehrs grundsätzlich mit ein. Das vorliegende Konzept gewährleistet diese Anforderungen und setzt eine flächensparende Grundkonzeption um. Die Ausweisung einer Spielfläche sowie weitere Anforderungen an die wohnungsnahen Freiraumqualität werden im Ausarbeitungsverfahren konkretisiert und gesichert.</p> <p>Die Prüfung der Bedarfe an Spiel- und Freizeitflächen im Umfeld des Plangebietes erfolgt im Zuge des Planverfahrens. Diese Anregungen werden zur Kenntnis genommen und die zuständigen Stellen im Ausarbeitungsverfahren einbezogen.</p>

Teil B) Ergebnis der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.01.2014

Lfd. Nr.	Bürgerin / Bürger	Anregungen / Fragen		Stellungnahme der Verwaltung
6	N. N.	Änderungen bei der Straßenquerung "Mühlenweg / Friedensstraße" sollen erst dann erfolgen, wenn das Baugebiet realisiert ist.	Prüfung	Die beabsichtigten Änderungen im Kreuzungsbereich Mühlenstraße/Friedensstraße werden auf ihren zeitlichen Aspekt hin geprüft.
7	N. N.	Nachfrage nach der Versorgungssituation hinsichtlich Kleinkinderbetreuung, Spielplätze und Kita-Plätze.	Prüfung	Im Falle einer Unterversorgung im Einzugsbereich des Plangebietes wird ein Kita-Standort im Plangebiet geprüft. Die Fachdienststellen werden im Ausarbeitungsprozess beteiligt.
8	N. N.	Verweis auf eine Anlage 9 zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.09.2013, aus dem eine Erweiterung des Baugebietes in östlicher und südlicher Richtung hervorgehe. Der Einwandergeber sei an einer Einbeziehung seines östlich gelegenen Grundstückes in die Planung interessiert.	Nein	Im Hinblick auf den Autobahnlärm im Osten und den dort vorhandenen Ausgleichsmaßnahmen soll in Richtung Osten nur eine geringer dimensionierte Fläche des Plangebietes (wie vorgestellt) verfolgt werden (vgl. Nr. 4).
8a	N. N.	Inhaltlich gleichlautend mit Ordn. Nr. 6, das angefragte Grundstück liegt jedoch südlich des Plangebietes.	Prüfung	Es erfolgt eine Prüfung des Sachverhaltes.
9	N. N.	Inhaltlich gleich lautend mit schriftlicher Eingabe vom 20.01.2014 (siehe Ordn. Nr. 1): Auf mehrfache Überflutungen im Bereich der Abwasserlinien Breslauer Straße, Kupfergasse, Igelweg aufgrund des nicht ausreichenden Kanalnetzes wird hingewiesen. 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. In diesem Zusammenhang wird um Klärung der künftigen Schadenersatzfragen gebeten.	Prüfung	Vgl. Nr. 1

Lfd. Nr.		Bürgerin / Bürger	Anregungen / Fragen		Stellungnahme der Verwaltung
13		N. N.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke weiter ostwärts schon anderweitig überplant seien.	Beantwortung	Die angesprochenen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen enthalten, hieraus lässt sich kein Baurecht für diese Flächen ableiten. Eine Ausdehnung des Plangebietes in Richtung Osten im Zuge dieser Planung ist nicht beabsichtigt (vgl. Nr.4).
14		N. N.	Es wird nach dem Verlauf der ICE Strecke im Süden gefragt und ob ein neuer S-Bahnhof dort möglich sei. Des Weiteren wird nach der Größe der Baugrundstücke für die Einfamilienhäuser gefragt.	Beantwortung	Die ICE-Trasse im Süden ist in den Planunterlagen erkennbar. Die Planung eines S-Bahn Haltepunktes an dieser Strecke ist nicht absehbar. Die Grundstücksgrößen im Plangebiet für die Einfamilienhaus-Grundstücke liegen im Mittel zwischen 180 und 230 qm.
15		N. N.	Frage nach den Grundstücksgrößen und ob es Kriterien für eine Rangfolge bei der Vergabe der Baugrundstücke gäbe.	Beantwortung	Die Grundstücksgrößen liegen im Mittel zwischen 180 und 230 qm, Preise stehen noch nicht fest und hinsichtlich der Vergabe der Grundstücke wird es sich um ein standardisiertes Vermarktungssystem handeln. Die Preise werden sich an den gängigen Werten orientieren.
16		N. N.	Frage, ob behindertengerechte Wohnungen geplant seien und ob die Mehrfamilienhäuser auch Gartenzugang im Erdgeschossbereich haben würden.	Beantwortung	Im Geschosswohnungsbau sind ausschließlich Mietwohnungen geplant; diese sind insgesamt alle barrierefrei vorgesehen. Des Weiteren sind die Erdgeschosswohnungen der Mehrfamilienhäuser mit Gartenzugang geplant.
17		N. N.	Frage nach dem Zeitpunkt der Realisierung der Lärmschutzmaßnahmen zur Autobahn und wer die Kosten dafür trage.	Beantwortung	Eine Lärmschutzwand ist nicht geplant. Der Schallschutz erfolgt im Konzept selbst, sodass auch keine Kosten für Fremdanlieger entstehen.

Lfd. Nr.	Bürgerin / Bürger	Anregungen / Fragen		Stellungnahme der Verwaltung
18	N. N.	Frage, ob der Mühlenweg, soweit er in das Plangebiet einbezogen ist, als Zone 30 Gebiet ausgewiesen werden könne und ob ein sogenannter Flüsterasphalt eingebracht werde.	Beantwortung	Es wird ein Verkehrsgutachten zur Planung erstellt in dem alle Möglichkeiten zur Verkehrsführung und Verkehrsberuhigung geprüft werden. Flüsterasphalt kommt für Baugebiete mit geringen Verkehrsgeschwindigkeiten nicht in Frage, da hierdurch keine Schallminderungseffekte entstehen.
19	N. N.	Verändert sich der Status der Friedensstraße durch das Plangebiet im Hinblick auf die Erschließungsbeitragspflicht? Wie erfolgt die Umsetzung der Erschließung rechtlich.	Prüfung; im Übrigen Beantwortung	Die Erschließungsbeitragspflicht wird geprüft. Hinsichtlich der rechtlichen Umsetzung der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag mit einem Vorhabenträger beabsichtigt; alternativ greift das Beitragsrecht bezogen auf die Neuanlieger.
20	N. N.	Frage 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?	Beantwortung	Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht Bestandteil der städtebaulichen Konzeption, überwiegend Doppel- und Reihenhäuser. Durch die Begrünung und durch den Abstand der Baukörper wird ein ausreichender Sichtschutz innerhalb des Plangebietes gewährleistet.
21	N. N.	Gehört das Gebiet zu Elsdorf oder zu Urbach? Wird der Kreuzungsbereich Friedensstraße/Mühlenweg als Kreisverkehr ausgebaut und ist ein Kreisverkehrsplatz lärmreduzierend?	Beantwortung	Das Gebiet südlich der Friedensstraße gehört zu Elsdorf. Die Ausbildung der Straßenkreuzung ist noch zu klären. Ein Kreisverkehr ist generell als lärmreduzierend einzustufen, da er zur Herabsenkung der Fahrgeschwindigkeit beiträgt.
22	N. N.	Frage nach den geplanten Eigentumsverhältnissen bei den Mietwohnungen? Wird es einen oder mehrere Eigentümer geben?	Beantwortung	Die Grundstücke befinden sich derzeit im städtischen und im privaten Eigentum. Eine Wohnungsbaugesellschaft übernimmt Vermarktung und Vermietung.

Lfd. Nr.		Bürgerin / Bürger	Anregungen / Fragen		Stellungnahme der Verwaltung
23		N. N.	Steht ein Bauträger bereits fest oder wann ist mit einer Festlegung zu rechnen?	Nur Information über Sachstand	Diesbezüglich finden zurzeit Gespräche mit Bauträgern statt; der Zeitpunkt der Entscheidung steht noch aus. Es kann von einer kurzfristigen Entscheidung ausgegangen werden.
24		N. N.	Was ist unter gefördertem Wohnungsbau zu verstehen?	Beantwortung	Es gibt zwei Förderwege A und B. Im vorliegenden Fall ist 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 €.)
25		N. N.	Ist der Verbrauchermarkt an der Friedensstraße gesichert?	Beantwortung	Der Verbrauchermarkt wird durch das Baugebiet nicht grundsätzlich in Frage gestellt, sondern die Darstellung im städtebaulichen Planungskonzept ist als eine "Angebotsplanung" zu verstehen, wonach der Verbrauchermarkt insgesamt auch in ein größeres Gebäude integriert werden kann.
26		N. N.	Das Landschaftsschutzgebiet dürfe nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden. Dies ziehe einen erheblichen Verlust von Wohnqualität nach sich.	Prüfung	Im Zuge des Planverfahrens erfolgen dezidierte Untersuchungen hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit der Flächen und zum Ausgleich der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe. Ein abgewogener Umgang mit dem Landschaftsschutz wird im Bebauungsplanverfahren gewährleistet. Die Maßgaben des Flächennutzungsplans werden im Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

Lfd. Nr.		Bürgerin / Bürger	Anregungen / Fragen		Stellungnahme der Verwaltung
27		N. N.	Frage nach Baubeginn und Abschluss der Bebauung und ob Massivbauweise oder Fertighäuser geplant seien?	Beantwortung	Das Planverfahren wird auf ca. 2 Jahre angesetzt, danach folgt das Bauantragsverfahren. Im Ergebnis ist in ca. 2,5 Jahren mit Baubeginn zu rechnen. Hinsichtlich der Bauweise kann derzeit noch keine Beantwortung erfolgen.
28		N. N.	Frage nach dem Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze und welche Bedeutung die "kleinen weißen Klötzchen" in der Darstellung des Planungskonzeptes an der Westseite haben?	Beantwortung	Die Bebauung wahrt einen Mindestabstand von 10-15 Meter zur westlichen Grundstücksgrenze. In diesem Bereich sind Reihenhäuser vorgesehen. Die "weißen Klötzchen" wurden symbolartig für Gartenhäuser und Geräteschuppen in das Planungskonzept eingezeichnet.