

Anlage 3

Darstellung und Bewertung der zum Bebauungsplan Nr. 70346/03 Arbeitstitel: "Langeler Berg" in Köln-Porz- Langel eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 19.12.2015 durchgeführt und in einer Niederschrift dokumentiert. Es sind 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 19.12.2015 bis zum 27.11.2016 (inklusive Nachzügler vom 03.01.2016) eingegangen.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen fortlaufend nummeriert. Daran anschließend werden in Übereinstimmung mit der laufenden Nummerierung die Inhalte der Stellungnahmen sowie ihre Berücksichtigung im weiteren Verfahren dargestellt. Bei inhaltlich gleichen Stellungnahmen wird auf die jeweilige erste Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretung, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates wird eine vollständige Übersicht der Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein/teilweise/	Stellungnahme der Verwaltung
1 1.1	Es wird um Berücksichtigung der regionalen Demografie gebeten. Die Zahl der Bevölkerung wird ab 2015 sinken, der Anteil der Älteren wird immer größer. Der Bedarf an Wohnraum wird zurückgehen, so dass es kurzfristig wäre, jetzt jede freie Wiese zu bebauen.	nein	<p>Der Bedarf an Wohnraum in Köln wird steigt stetig an, auch wenn der Anteil an alten Menschen zunehmen wird. Der Trend geht zu immer mehr Wohnraum je Einwohner. Zusätzlich liegt bereits - ein Wohnraumdefizit in Köln vor, das nur durch den massiven Bau von neuem Wohnraum in allen Segmenten zu bewerkstelligen ist, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum bei einer zunehmend angespannteren Wohnungsmarktsituation nachzukommen. Die Wohnraumfunktion im Stadtteil Langel soll durch die vorliegende Planung gestärkt werden.</p> <p>Das Plangebiet ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2015 und soll einer erstmaligen baulichen Entwicklung für eine Wohnnutzung zugeführt werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die grundsätzliche Entscheidung durch den Rat der Stadt zu</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein/teilweise/	Stellungnahme der Verwaltung
			Gunsten einer Wohnbebauung hat somit bereits statt gefunden.
1.2	Der Ausbau des ÖPNV ist auch vor dem Hintergrund der älter werdenden Bevölkerung besonders wichtig. Für die Verlängerung der Linie 7 wurden 1.000 Unterschriften in Langel gesammelt, der Bedarf ist also gegeben.	Kenntnisnahme	Die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur wie auch die Verlängerung der Linie 7 sind unabhängig von diesem Planverfahren zu sehen. Der Bebauungsplan kann nur Regelungen innerhalb seines Geltungsbereiches treffen. Die Stadt Köln erarbeitet zurzeit eine interkommunale Verkehrsuntersuchung zusammen mit den südlich angrenzenden Gemeinden unter Federführung des Rhein-Sieg-Kreises mit dem Ziel, die Verkehrssituation in Porz zu verbessern. Die KVB haben die Möglichkeit der Verlängerung der Linie 7 geprüft und aus Gründen der Ausnutzung/Wirtschaftlichkeit abgelehnt.
1.3	Falls das Plangebiet dennoch bebaut wird, ist eine Erschließung über die Sandberger Straße zu prüfen, um die Verkehrssituation Langel Berg / Hintergasse nicht zu verschlechtern.	ja	Im Rahmen des weiteren Planverfahrens werden durch einen Verkehrsgutachter die möglichen Anbindungen und ihre Auswirkungen auf das Verkehrsnetz geprüft. Eine Anbindung an die Sandbergstraße wird nicht weiter verfolgt, da hier zum einen kein zusätzlicher Knotenpunkt gewünscht ist, zum anderen die bestehenden Wohngebäude nicht zusätzlich durch Verkehrslärm belastet werden sollen.
1.4	Das Plangebiet sollte unbebaut als Wiese belassen werden. Wenn doch gebaut wird, dann kleiner und weniger dicht. Der dörfliche Charakter Langels sollte erhalten werden.	teilweise	Das Plangebiet ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2015. Auch im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Es gibt daher eine definierte städtebauliche Zielsetzung, das Plangebiet einer Wohnbebauung zuzuführen. Die geplante Bebauung liegt in ihrer Ausnutzung unterhalb der Obergrenzen der BauNVO. Es ist nicht erkennbar, dass der dörfliche Charakter Langels durch die Realisierung von 9 Doppelhäusern gefährdet wird. Die vorgeschlagene Bebauung stellt eine stadtbildverträgliche Fortentwicklung der Bebauung an der Sandbergstraße dar. Trotzdem wird dem Belang Rechnung getragen, indem im Inneren des Plangebietes zwei Doppelhäuser in zwei Einzelhäuser umgewandelt werden und somit „entdichtet“ wird, um einen maßvollen Übergang zur vorhandenen Bebauung zu gewährleisten.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein/teilweise/	Stellungnahme der Verwaltung
2	Die Straßen Langeler Berg, Hintergasse und Lülsdorfer Straße sind häufig zugeparkt, so dass ein Befahren mit landwirtschaftlichem Gerät nicht mehr möglich ist. Eine befahrbare Breite von 4,0 m ist zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme	Die Anregung bezieht sich auf die Straßen außerhalb des Plangebietes, für die der Bebauungsplan keine Regelungen treffen kann. Die vorhandenen Straßen sind ausreichend breit, um mit landwirtschaftlichem Gerät befahren zu werden. Dass sie zugeparkt werden ist ein ordnungsbehördliches Problem; die Anregung wird an das Ordnungsamt der Stadt Köln mit der Bitte um verstärkte Präsenz weitergeleitet. Die Fragestellung wird im zu erstellenden Verkehrsgutachten untersucht.
3 3.1	Die Planung sieht ein Abweichen vom § 34 BauGB vor, da sich die geplante Bebauung mit 2 Geschossen und einer GRZ von 0,4 sowie GFZ von 0,8 nicht in die Umgebung einfügt. Es ist kein öffentliches Interesse erkennbar, die Bebauung in diesem Maße zu verdichten. Es wird zu individuellen Einfamilienhäusern, max. 1,5-geschossig, weniger Belastung durch Kfz, grüne Bebauung und beruhigte Verkehrslage aufgefördert.	nein	Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein Gebiet, das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, es handelt sich vielmehr um einen "Außenbereich im Innenbereich" nach § 35 BauGB. Genau aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, so dass das Bauvorhaben dann nach § 30 BauGB zulässig ist. Baurecht muss demnach erst geschaffen werden, um die Fläche einer Bebauung zuzuführen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 34 BauGB sind hier nicht anwendbar. Die Planung lässt auch keine unzumutbare Verdichtung erkennen. Die geplanten Dichtewerte (GRZ 0,4, GFZ 0,8) liegen innerhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete.
3.2	Die für die Hintergasse verbindliche Bauflucht sollte unbedingt eingehalten werden. In der Planung springen die Häuser ohne erkennbaren Grund um ca. 1,0 m vor.	ja	Eine "verbindliche Bauflucht" gibt es nicht, da keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorliegen. Die geplanten Gebäude werden jedoch (nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger) auf die bestehende Flucht der Hintergasse zurück genommen.
3.3	Die Anbindung der geplanten Stichstraße an den Langeler Berg wird als äußerst kritisch angesehen. Das jetzige Profil dieser Bestandsstraße ist unzureichend. Die Nachbarn haben einen konstruktiven Vorschlag zur Verkehrsführung am 19 November vorgestellt (Regelung über Einbahnstraße, Spielstraße etc.).	teilweise	Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wird durch einen Verkehrsplaner auch der erforderliche Querschnitt der umliegenden Straßen geprüft. Auch wird er die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Verkehrsführung (einschließlich der Einbahnstraßenregelungen) prüfen und Stellung nehmen.

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung ja/nein/teilweise/	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Desweiteren ist eine direkte Anbindung des geplanten Wohngebietes an die Sandbergstraße denkbar und bisher gänzlich unberücksichtigt geblieben.</p> <p>Außerdem ist der geplante Fußweg entlang Langel Berg unbedingt bis zur Sandbergstr durchzuziehen. Dies hat wohl die Stadt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Reihenhäuser an der Sandbergstrasse versäumt einzufordern.</p>		<p>Zur Anbindung an die Sandbergstraße siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.3.</p> <p>Die Stadt beabsichtigt den Erwerb des entsprechenden Teilstücks am Langel Berg, um den Lückenschluss im Gehweg zur Sandbergstraße zu realisieren. Die genaue Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren geprüft.</p>
3.4	<p>Positiv wird die Errichtung eines Spielplatzes bewertet. Ob allerdings die Lage direkt an der Kreuzung Hintergasse-/ Langel Berg sinnvoll ist, wird angezweifelt.</p>	nein	<p>Die Lage des Kinderspielplatzes an dieser Stelle ist aus Sicht der Verwaltung richtig, da er als öffentlicher Spielplatz nicht nur den Kindern des Plangebietes, sondern allen Kindern aus der Umgebung zur Verfügung stehen soll. Auch ist die Einsehbarkeit und damit die soziale Kontrolle über die Nutzer des Kinderspielplatzes besser als bei einer Lage im hinteren Plangebiet.</p>
4	<p>Die Linie 7 und der Bus an der Endhaltestelle Zündorf, der vom Rhein-Sieg-Kreis betrieben wird, sind nicht aufeinander abgestimmt sind und es entstehen so teilweise sehr lange Wartezeiten von bis zu einer Stunde. Zu Fuß nach Langel zu gehen ist nicht möglich, da man im Dunkeln über die Felder gehen müsste. Insgesamt ist man als Fußgänger in Langel verloren, da es kaum Gehwege und kein abgestimmtes ÖPNV-Netz gibt. Zumindest letzteres Problem wäre kurzfristig lösbar.</p>	nein	<p>Stellungnahme der KVB: <i>Das Problem beruht auf der unterschiedlichen Taktichte der Stadtbahnlinie 7 und der Buslinie 164. Die Linie 7 verkehrt bis kurz nach Mitternacht in einem 15-Minuten-Takt, die Linie 164 ab 23:00 Uhr lediglich in einem Stundentakt. Die Abfahrten der Linie 164 um 22:56 Uhr, 23:56 Uhr und 00:56 Uhr (freitags und samstags noch um 01:56 Uhr) erreicht man ideal mit den Fahrten der Linie 7, die jeweils zur Minute 50 in Zündorf ankommen. Die Erwartungshaltung, dass die Linie 164 ebenso oft fahren müsste wie die Linie 7, ist bei dem tatsächlichen Fahrgastaufkommen nicht umsetzbar. Vielmehr sollten sich die Kunden vor Fahrtantritt überlegen/informieren, welche Bahn in Zündorf einen direkten Anschluss bietet, und so lange noch im Zentrum/Theater/Kneipe o. ä. ausharren. Auf folgende Kontaktmöglichkeiten der KVB wird hingewiesen: Verbesserungsmanagement, Kölner Verkehrs-Betriebe AG, Bereich 1312, 50927 Köln.</i></p>