

## Darstellung und Bewertung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 71356/02, Arbeitstitel: -An der Mühle- in Köln-Porz-Langel eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Rahmen einer Abendveranstaltung am 25.09.2019 durchgeführt und in einer Niederschrift dokumentiert. Es sind 17 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in der Zeit vom 25.09.2019 bis zum 09.10.2019 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.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1	<u>Verkehr</u> Die Einwenderin regt ein Halteverbot o.ä. auf der Lülsdorfer Straße/Sandbergstraße an.	---	Die Anregung bezieht sich auf die öffentliche Verkehrsfläche, für die die Vorhabenträgerin nicht das Planungskonzept entwickelt (der Bereich liegt außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes) und ist nicht unmittelbar Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen der öffentlichen Straßenplanung erfolgt zum zukünftigen Straßenausbau eine Überprüfung.
2.	Der Einwender verweist auf die am Ortseingang von Langel stattfindende Kirmes, die dem Plangebiet benachbart liegt. Die Bürger, die neu hinzuziehen, sollten auf diesen Umstand aufmerksam gemacht werden, um „böse Überraschungen“ zu vermeiden.	berücksichtigt	Die von der einmalig pro Kalenderjahr ausgehenden Lärmemissionen der Kirmesveranstaltung werden im weiteren Verfahren geprüft und berücksichtigt. Ziel ist eine verträgliche Lösung zwischen dem Ruhebedürfnis der zukünftigen Anwohner und dem Wunsch der Langelener Bürger, die Kirmes auch weiterhin am bisherigen Standort einmal jährlich durchzuführen.
3. 3.1	<u>Planung</u> Die Einwenderin regt an, Wohnungen in vorhandenen Baulücken zu errichten.	berücksichtigt	Nach dem Wohnungsbauprogramm 2015 der Stadt Köln (Stand 05/2007) ist das Plangebiet als Baulücke „Lülsdorfer Straße“ (W715-006) erfasst. Dazu zählen auch Plangebiete, die für den dringend erforderlichen Wohnungsbau noch

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			nicht umgesetzt wurden.
3.2	<p><u>Discounter</u> Die Einwenderin befürchtet, dass sich die neuen Geschäfte wirtschaftlich nicht tragen könnten.</p>	Nicht berücksichtigt	<p>Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Köln vom 17.12.2013 wird im Stadtteil Porz-Langel eine Unterversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs festgestellt. Es ist geplant, mit dem Vorhaben diese Versorgungslücke zu schließen und die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs insbesondere auch für nicht mobile Nutzer, wie zum Beispiel ältere oder gehandicapte Bürgerinnen und Bürger zu sichern. Die Vorhabenträgerin wird Eigentümerin des Plangrundstückes, sodass ein leistungsstarker Versorger ausgewählt werden konnte. Der Versorger hat seine Entscheidung für den Standort auf der Grundlage seiner hausinternen Marktbeobachtungen gefällt und mit der Vorhabenträgerin einen langfristigen Mietvertrag geschlossen.</p>
3.3	<p><u>Umwelt</u> Die Einwenderin befürchtet durch die Planung den Verlust von Lebensraum für Vögel, Igel, Eichhörnchen, Fledermäusen und Insekten.</p>	berücksichtigt	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt, welche die Auswirkungen des vorliegenden Planungskonzeptes auf mögliche planungsrelevante Arten untersucht. Auswahl und Methodik ergeben sich auf Grundlage des in NRW verbindlichen Leitfadens „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ und werden zusätzlich mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abgestimmt. Einige der benannten Arten sind keine planungsrelevanten Arten (z. B. Füchse, Igel, Eichhörnchen, Fasan) und werden daher in der Artenschutzprüfung nicht vertiefend untersucht. Sie werden jedoch im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt. Andere Arten (insb. Eidechsen oder Amphibien) kommen</p>

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>nach derzeitiger Einschätzung nicht vor, da hierfür die Habitatvoraussetzungen des Plangebietes nicht gegeben sind.</p> <p>Zum Schutz der Vögel wird die vorhabenbedingte Entfernung der Vegetation auf das Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) beschränken.</p> <p>Der Umgang mit den im Plangebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vögeln (Bluthänfling, Nachtigall) wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln geklärt und ggf. in den Hinweisen der Textliche Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Planungsrelevante Insekten kommen laut den durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfungen nicht vor, da hierfür die Habitatvoraussetzungen im Plangebiet nicht gegeben sind.</p> <p>Eingriffe in potentiell mögliche Fledermaus-Tagesquartiere werden durch die Kontrolle vorhandener Spalten, Risse und Fugen an Gehölzen und dem bestehenden Trafohäuschen im Vorfeld der Abriss- und Rodungsarbeiten durch eine fachkundige Person vermieden.</p>
4 4.1	Der Einwender fragt, welches Planungsbüro von der Stadt beauftragt wurde.	Kenntnisnahme	Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 10.11.2016 auf Antrag der Vorhabenträgerin die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Im Rahmen einer abgeschlossenen Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin wird das Planverfahren mit einem von der Vorhabenträgerin beauftragten Planungsbüro betreut.
4.2 4.2.1	<p><u>Planung</u></p> <p>Der Einwender bemängelt, dass im Rahmen des Vortrages in der Bürgerinformationsveranstaltung von „Süd-Balkonen“ gesprochen wurde, obwohl das Projekt nach Nord- Nord- West/Süd- Süd- Ost ausgerichtet sei.</p>	Kenntnisnahme	Es werden keine Balkone sondern Loggien zu beiden Seiten und Terrassen nach Südosten Gebäuderiegels des geplant werden.
4.2.2	Der Einwender bemängelt, dass in den Folien, die im Rahmen des Vortrages in der Bürgerinformationsveran-	Kenntnisnahme	In den zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verteilten Flyern, den Aushangplakaten und in den Folien 11, 13 und

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	staltung gezeigt wurden, keine Höhenmaße angegeben waren.		14 der Präsentation der Abendveranstaltung waren Höhenangaben enthalten.
4.2.3	Der Einwender bemängelt, dass im Rahmen des Vortrages in der Bürgerinformationsveranstaltung von Tiefgarage die Rede war. Dabei wäre eine ebenerdige Garage in den Hang hinein geplant.	Kenntnisnahme	Die Stellplätze der Bewohner werden in einer Garage untergebracht, die mit der Anlieferung und der Nutzfläche des Discounters durch die natürliche Topographie des Grundstückes, im Hang geplant wird.
4.2.4	Der Einwender fragt, wie die Böschung zu seinem Grundstück gesichert/abgestützt wird.	berücksichtigt	Der geplante Höhenunterschied zur angrenzenden Bebauung beträgt bis zu 1,5 m und wird über eine Böschung mit handelsüblichen Stabilisierungsmaßnahmen gesichert. Falls erforderlich, wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ein statischer Nachweis geführt.
4.2.5	Der Einwender fragt nach der Gestaltung der Freiflächen an seiner Grundstücksgrenze.	berücksichtigt	Die Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Im landschaftspflegerische Fachbeitrag wird die Art der Bepflanzung definiert und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Bepflanzung festgesetzt
4.2.6	Der Einwender fragt nach einem Sichtschutz für die benachbarten Grundstücke.	berücksichtigt	An der Grenze zu den Nachbargrundstücken ist eine neue Grüngestaltung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, die auch als Sichtschutz dient. Die gesamte Freiflächenplanung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.
	Der Einwender spricht sich dafür aus, keinen weiteren Spielplatz einzurichten.	berücksichtigt	Die Planung einer öffentlichen Spielplatzfläche ist im Vorhabengebiet nicht vorgesehen. Die privaten Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen und werden im Rahmen der Freiflächenplanung im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt.
4.3	<u>Altlast/Boden</u>		
4.3.1	Der Einwender fragt, wohin sich, bei Versiegelung des Grundstückes, die Ausgasungen aus der ehemaligen Deponie ausbreiten sollen.	berücksichtigt	Die Beteiligung der Dienststellen gemäß § 4 Absatz 1 BauGB hat ergeben, dass aufgrund vorliegender Untersuchungen der ehemaligen Hausmülldeponie reduzierte Sauerstoff- und erhöhte Kohlendioxidgehalte festgestellt wur-

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			den; jedoch keine Methangehalte. Daher bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
4.3.2	Der Einwender fragt, wann eine Bodenuntersuchung für die ehemalige Deponie durchgeführt wird und wie die Öffentlichkeit darüber erfährt	berücksichtigt	Es wird ein Bodengutachten mit Aussagen zur Atlast erarbeitet. Dies wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Einsichtnahme bereitgehalten.
4.4.	<u>Verkehr</u> Der Einwender fragt nach dem Ausbau der öffentlichen Straßen Lülsdorfer Straße, Loorweg und An der Mühle sowie Sandbergstraße: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sind Gehwege vorgesehen</li> <li>- Querungshilfen an der Lülsdorfer Straße</li> <li>- Kreisverkehr am Ortseingang als Verkehrsberuhigung unter Beachtung großer Fahrzeuge mit Anhänger und Erntemaschinen</li> </ul>	---	Siehe Stellungnahme 1
4.5. 4.5.1	<u>Umwelt</u> Der Einwender fragt, nach der Tierwelt (Fasanen, Füchse, Igel, Eidechsen, Eichhörnchen, Vögel) und wie damit umgegangen bzw. umgesiedelt wird.	berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 3.3
4.5.2	Der Einwender fragt, nach dem zukünftigen Baumbestand.	Kenntnisnahme	Siehe Stellungnahme 4.2.5
4.5.3	Der Einwender fragt, wieviel Sonnenstunden pro Tag wegen der Höhe der Bebauung der Nachbarschaft verloren gehen	Kenntnisnahme	Die Bebauung liegt nördlich der Wohnbebauung Am Weingartsberg und westlich zu den Häusern An der Mühle, wodurch kein erheblicher Schattenwurf auf die Gartenfläche der Nachbarschaft ausgelöst wird. Eine Untersuchung der Lichtverhältnisse (Sonnenstunden pro Tag) ist nicht erforderlich. Die im Sinne der Belichtung und Belüftung relevanten nachbarschaftsschützenden Vorschriften des § 6 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (Abstandsflächen) werden auf dem Vorhabengebiet eingehalten.

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
4.5.4	Der Einwender fragt, ob die Kanäle das Niederschlagswasser aufnehmen können.	Kenntnisnahme	Es ist ein ausreichend Kapazität der bestehende Kanalisation vorhanden, um das Niederschlagswasser einzuleiten.
<b>5</b> 5.1	<u>Planung</u> Der Einwender regt einen Fußgänger-Zugang zum Disco- unter von der Straße An der Mühle an.	Kenntnisnahme	Der Vorhabenträgerin wird die Anregung zur Kenntnis gegeben.
5.2	<u>Verkehr</u> Der Einwender regt im Sinne der Verkehrsberuhigung für den Ausbau der öffentlichen Straßen Lülsdorfer Straße, Loorweg und An der Mühle an: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone 30 in Teilen der Lülsdorfer Straße</li> <li>- Querungshilfen zur Rheinbergstraße</li> <li>- Spiegel für die Linksabbieger aus An der Mühle</li> <li>- Fuß- und Radweg Richtung Zündorf</li> </ul>	---	Siehe Stellungnahme 1
<b>6.</b> 6.1	<u>Verkehr</u> Die Einwenderin bittet, die Verkehrssicherheit und den Ausbau der öffentlichen Straßen an der Lülsdorfer Straße und An der Mühle zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zufahrt im Bereich der unübersichtlicher Kurve</li> <li>- Bürgersteig An der Mühle ausbauen</li> </ul>	---	Siehe Stellungnahme 1
<b>7.</b> 7.1.1	<u>Verkehr</u> Der Einwender regt die Einrichtung einer Einbiegespur von der Lülsdorfer Straße in das Plangebiet an.	---	Das Plangebiet kann laut dem erstellten Verkehrsgutachten über eine normale Einmündung an die Lülsdorfer Straße leistungsfähig angebunden werden. Eine Linksabbiegespur von der Lülsdorfer Straße in das Plangebiet ist nicht erforderlich.
7.1.2	Der Einwender regt den Ausbau der öffentlichen Straßen Lülsdorfer Straße/Sandbergstraße und An der Mühle an: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Querungshilfen an der Lülsdorfer Straße</li> <li>- Kreisverkehr am Ortseingang ggf., mit direkter Zufahrt in Plangebiet</li> </ul>	---	Siehe Stellungnahme 1

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
8 8.1	<u>Planung</u> Die Einwender fragen, wie die Grenze zu den bereits bebauten Grundstücken abgesichert wird.	berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 4.2.4.
8.2	<u>Umwelt</u> Die Einwender sprechen sich im Interesse der Tierwelt dafür aus, die Rodung des Baum- und Buschbestandes erst vorzunehmen, wenn die Bebauung zu 100 % feststeht.	berücksichtigt	Die Rodungsarbeiten werden unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben durchgeführt. Der Zeitpunkt der Rodung ergibt sich aus dem Artenschutzgutachten.
9. 9.1.1	<u>Planung</u> Der Einwender regt an, nur eingeschossig den Supermarkt, die Bäckerei und das Café zu verwirklichen.	Nicht berücksichtigt	Um sparsame mit Grund und Boden umzugehen, wird unter Berücksichtigung der Fachgutachten eine höhere Bebauung des Grundstückes vorgesehen. Die Platzierung und die Dimensionierung der Gebäude folgen dem städtebaulichen Konzept.
9.1.2	Der Einwender befürchtet, dass die Geschäfte nicht existieren können.	Nicht berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 3.2
9.1.3	Der Einwender spricht sich dafür aus, die „oberen Bäume“ zu erhalten und „unterhalb“ zu bauen.	Teilweise berücksichtigt	Die Planung des begrünten Parkplatzes zur Straße („oberhalb“) ist das Resultat verschiedener Varianten, die im Beschluss vom 28.06.2018 gefordert wurde (1640/2018) und mit dem Gestaltungsbeirat angestimmt wurden. Die Planung des Discounters in den Hang der bestehenden Böschung („unterhalb“) entspricht der Vorstellung des Einwenders.
9.2	<u>Altlast</u> Der Einwender hält eine Auskofferung der ehemaligen Mülldeponie für nicht möglich. Er befürchtet, dass Gase in benachbarten Gärten und Häusern austreten könnten.	berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 4.3.1 Eine Auskofferung des ehemaligen Hausmülls ist nicht erforderlich, weil der notwendige Gründungseingriff lediglich im Bereich der Deponieabdeckung unter gutachterlicher Begleitung erfolgt.
9.3.	<u>Umwelt</u> Der Einwender spricht sich gegen die Abholzung der „einzigen grünen Lunge von Porz- Ranzel“ aus.	Nicht berücksichtigt	Bereits durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 71359/02 vom 23.04.2001 ist eine Bebauung des Plangebietes vorgesehen, wodurch sich auch eine Re-

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			duzierung des Baumbestandes ergeben würde.
10. 10.1	<u>Planung</u> Der Einwender erläutert das Vorhandensein von zahlreichen Supermärkten in Zündorf und Lülsdorf.	Kenntnisnahme	Siehe Stellungnahme 3.2
10.2	<u>Umwelt</u> Der Einwender spricht sich für den Erhalt der Bäume aus.	Nicht berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 9.3
	Der Einwender erläutert, dass das Plangebiet Nist- und Brutplatz von verschiedenen Vogelarten ist.	Berücksichtigung	Siehe Stellungnahme 3.3
10.3	<u>Verkehr</u> Der Einwender macht sich Sorgen zur Verkehrssituation	---	Siehe Stellungnahme 1
11. 11.1.	<u>Planung</u> Der Einwender verweist darauf, dass im Zentrum von Langel ein Lebensmittelmarkt mangels Umsatz geschlossen hat. Die Versorgung in Zündorf, Lülsdorf und Ranzel sind ausreichend.	Nicht berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 3.2
	Der Einwender fragt nach dem Betreiber des Marktes.	---	Die Anregung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, da eine Festsetzung zu einzelner Anbieter im Bebauungsplan nicht erfolgen kann.
11.2 11.2.1	<u>Umwelt</u> Der Einwender spricht sich gegen eine weitere Bodenversiegelung aus.	Nicht Berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 9.3
11.2.2	Der Einwender kritisiert die Vernichtung von Flora und Fauna und verweist auf die „grüne Lunge von Porz“.	Berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 9.3
11.2.3	Der Einwender wendet sich gegen „vorsorgliche“ Rodungsarbeiten.	Berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 8.2

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
11.2.4	Der Einwender befürchtet durch die Bodenversiegelung größere Hochwasserschäden.	Berücksichtigt	Die Beteiligung der städtischen Dienststellen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB führte zum Ergebnis, dass das Hochwasser des Rheins nur bei Ausfall der Hochwasserschutzanlagen maximal bis zur Lülsdorfer Straße reicht. Das eigentliche Plangebiet ist daher nicht betroffen.
11.2.5	Der Einwender befürchtet die Vernichtung von Lebensstätten von Specht, Eichelhäher, Fasan, Igel, Eichhörnchen.	Berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 3.3
11.3	<u>Altlast</u> Der Einwender erläutert, die nach wie vor austretenden Ausgasungen der Deponie stellen für die Planung eines Lebensmittelmarktes, Bäcker, Gesundheitsrisiken dar.	Berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 4.3
11.4	<u>Infrastruktur</u> Der Einwender spricht sich gegen neue Wohnungen aus, ohne dass die mangelhafte Infrastruktur verbessert würde.	Berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 9.3 Die Beteiligung der städtischen Dienststellen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB führte zum Ergebnis, dass die bestehenden Kindergärten und Schulen in Porz- Langel und Porz- Zündorf, die Kinder aus dem Plangebiet aufnehmen können.
11.5	<u>Verkehr</u> Der Einwender befürchtet eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit sowie eine zusätzliche verkehrliche Belastung von Zündorf Süd und bemängelt: - katastrophale Straßenverhältnisse - Zuwachs des Individualverkehrs	---	Siehe Stellungnahme 1
<b>12.</b> 12.1.1	<u>Planung</u> Die Einwenderin kritisiert, dass ein dreigeschossiges plus Satteldach Gebäude mit überhöhtem Erdgeschoss, sich nicht in bestehende Architektur der Einfamilienhäuser einfügt.	Nicht berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 9.1.1
12.1.2	Die Einwenderin bezweifelt, dass angesichts leerstehender Wohnungen z.B. in Rodenkirchen, an diesem Standort Wohnraum geschaffen werden soll.	Kenntnisnahme	Siehe Stellungnahme 3.1 Im Stadtgebiet von Köln herrscht eine große Wohnungsknappheit. So sollen mit dem Konzept auch für Porz-Langel

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			dringend notwendige Wohneinheiten geschaffen werden. Zudem wird durch die Anwendung des Kooperativen Baulandmodells (KoopBLM) bezahlbarer Wohnraum geschaffen, der in Kombination mit dem geplanten Einzelhandel auch zur Belebung des Raumes außerhalb der Geschäftszeiten führt. Ziel ist es, der steigenden Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum bei einer zunehmend angespannteren Wohnungsmarktsituation nachzukommen.
12.1.3	Die Einwenderin befürchtet ein weiteres Aussterben des Ortskerns und eine Konkurrenzsituation zu bestehenden Betrieben. Des Weiteren verweist sie auf bestehende Einkaufsmöglichkeiten in Zündorf und Ranzel.	Nicht berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 3.2 Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verhält sich das Städtebaurecht wettbewerbsrechtlich neutral.
12.1.4	Die Einwenderin lehnt einen Discounter ab und spricht sich für eine alternative Kette zu den bereits bestehenden Discountern aus.	Nicht berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 3.2 Eine Festsetzung einzelner Anbieter im Bebauungsplan kann nicht erfolgen. Das Planungskonzept sieht eine maximale Verkaufsfläche von weniger als 800 m <sup>2</sup> für den Discounter vor, da ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) entgegensteht.
12.1.5	Die Einwenderin behauptet, dass durch einen Discounter, mit seinen Plastikverpackungen, dem aktuellen Bedarf an nachhaltigen Lebensmitteln und Waren widersprochen wird.	Kenntnisnahme	Die Anregung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
12.2 12.2.1	<u>Umwelt</u> Die Einwenderin bemängelt, dass sie nicht mehr auf Bäume, sondern auf „die meterhohe Stirnseite“ eines Gebäudes“ blicken wird, was die Lebensqualität mindern würde.	Berücksichtigt	Siehe Stellungnahmen 4.2.5 und 4.2.6 Die Fassaden des Gebäuderiegels werden ansprechend gestaltet und im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.
12.2.2	Die Einwenderin befürchtet durch die Beseitigung des bestehenden Baumbestandes der Tierwelt den Lebensraum genommen wird.	Berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 3.3

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
12.2.3	Die Einwenderin spricht sich aus Anlass des Klimaschutzes gegen eine weitere Versiegelung aus.	Berücksichtigt	Siehe Stellungnahmen 4.2.5 und 9.3 Das Planungskonzept berücksichtigt auch durch die neu geplante Dachbegrünung, die Aspekte des Klimaschutzes. Sowohl das Dach des „Punkthaus“ als auch die Dächer der vier Nicht-Vollgeschosse des „Riegel“ erhalten, mit Ausnahme der Flächen für die Technik, eine extensive Dachbegrünung.
12.2.4	Die Einwenderin befürchtet Lärmbelästigungen und Abgase.	Berücksichtigt	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Lärmgutachten erarbeitet, das auch die Situation für die bestehenden Anlieger bewerten wird. Laut dem bereits vorliegenden Verkehrsgutachten ist im Planfall 2030 von einem Verkehrsaufkommen von ca. 5.500 bis 6.900 Kfz/24 Std. auf der Lülsdorfer Straße auszugehen. Nach tBeteiligung der Dienststellen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist davon auszugehen, dass eine Belastung mit Luftschadstoffen in diesem Bereich nicht vorliegt.
12.2.5	Die Einwenderin behauptet, die Lärmauswirkungen der Klimaanlage des Discounters und der Lieferverkehr in den Morgenstunden sei zu hoch.	Teilweise berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 12.2.4 Die Anregung zur Lärmauswirkung der Klimaanlage auf dem Gebäude ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
12.3	<u>Altlast</u> Die Einwenderin bemängelt, dass zur ehemaligen Hausmülldeponie kein Gutachten über Ausgasungen gibt.	Nicht berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 4.3
12.4 12.4.1	<u>Verkehr</u> Die Einwenderin bemängelt, dass noch keine konkrete Verkehrsplanung vorliegt und befürchtet, dass vom Parkplatz auf den Loorweg nicht gefahrlos abgebogen werden kann.	---	Siehe Stellungnahme 7.1.1
12.4.2	Die Einwenderin spricht sich für eine Straßenbahnanbindung Richtung Zündorf aus, um die dortigen Supermärkte zu erreichen.	---	Siehe Stellungnahme 1

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
13. 13.1.1	<u>Planung</u> Die Einwenderin spricht sich für die Schaffung eines Cafés aus.	Berücksichtigt	Das Planungskonzept sieht an der Lülsdorfer Straße im sogenannten Punkthaus ein Café/Bäckerei mit Außengastronomie vor.
13.1.2	Die Einwenderin bewertet die geplante Bebauung als massiv. Sie passe nicht in das Gesamtbild der Umgebung.	Nicht berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 9.1.1
13.2 13.2.1	<u>Umwelt</u> Die Einwenderin spricht sich für den Erhalt der Bäume als Rückzugsortes für seltene Vögel, Kleintiere und Insekten aus.	Berücksichtigt	Siehe Stellungnahmen 3.3 und 4.2.5
13.2.1	Die Einwenderin fragt nach Ausgleichsflächen.	Berücksichtigt	Im Zuge des erforderlichen Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird der eingriffspflichtige Ausgleichsbereich ermittelt. Sollte innerhalb des Plangebietes der Ausgleich nicht möglich sein, werden externe Ausgleichflächen nach dem errechneten Bedarf gesucht.
	Die Einwenderin befürchtet Lärm und Abgase durch den Zulieferverkehr für den Supermarkt.	Berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 12.2.4
	Die Einwenderin befürchtet eine helle Beleuchtung des Supermarktes und spricht sich für eine Abschaltung der Beleuchtung ab 22 Uhr aus. In Richtung der Straße wird eine Begrünung angeregt.	Kenntnisnahme	Eine Begrünung des Parkplatzes zu den Straßen ist vorgesehen. Es wird eine blendfreie Ausleuchtung der Parkplatzanlage/Zufahrt und der Wegeverbindungen angestrebt, um die Nachbarschaft sowie die Bewohner im Vorhabengebiet nicht zu beeinträchtigen
	<u>Altlast</u> Die Einwenderin bittet um Information, wie die Altlasten der ehemaligen Mülldeponie saniert werden.	Berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 4.3
13.4	<u>Verkehr</u> Die Einwenderin bittet, die Verkehrssicherheit und den Ausbau der öffentlichen Straße zu berücksichtigen: - Keine Zufahrt in der unübersichtlicher Kurve - Kreisverkehr mit Anbindung an Parkplatz	---	Siehe Stellungnahme 1

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
14. 14.1.1	<u>Planung</u> Die Einwenderin regt an, das Punkthaus in einer Flucht und Höhe zu den bereits vorhandenen Gebäuden an der Lülsdorfer Straße zu entwickeln.	Berücksichtigt	Das Punkthaus orientiert sich in Höhe, Bautiefe und vorderer Bauflucht an der bestehenden Nachbarbebauung Lülsdorfer Straße 223 bis 236.
14.1.2	Die Einwenderin regt an, ihr Grundstück zum Vorhaben- gebiet hin abzufangen und die bestehende Tanne zu be- seitigen.	Kenntnisnahme	Die Anregung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfah- rens. Der Vorhabenträgerin wird die Anregung zur Kenntnis ge- geben. Nach der Abendveranstaltung wurde bereits zwischen der Einwenderin und dem Vorhabenträger eine Kontaktauf- nahme vereinbart.
14.2	<u>Verkehr</u> Die Einwenderin regt aufgrund des erhöhten Verkehrsauf- kommen den Ausbau der öffentlichen Straße an: - Kreisverkehr Straßen An der Mühle/Loorweg - Erhalt der Parkbucht vor dem eigenen Haus	---	Siehe Stellungnahme 1
14.3	<u>Altlast</u> Die Einwenderin bittet um Klärung und Offenlage, wie die Sanierung des belasteten Grundstückes erfolgt.	Berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 4.3.2
14.4	<u>Umwelt</u> Die Einwenderin fragt nach der Lärmbelastung während und nach dem Bau.	---	Die Anregung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfah- rens.
14.4.1	Die Einwenderin fragt wegen möglichen Problemen mit Ungeziefer nach der Müllentsorgung des Discounters	Berücksichtigt	Der Müll des Discounters wird innerhalb des Gebäudes ge- lagert und auch dort zum Abtransport vorbereitet, so dass die Nachbarschaft davon nicht tangiert wird.
14.4.2	Die Einwenderin fragt, wie mit den ansässigen Tieren, vor allem Vögel umgegangen wird.	Berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 3.3

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
15 15.1.1	<u>Planung</u> Die Einwender bemängeln, dass die Bewohner Am Weingartsberg ab Haus Nr.10 ff auf eine „hohe Wand“ anstelle einer Grünfläche schauen.	berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 12.2.1
15.1.2	Die Einwender bezweifeln angesichts der bestehenden Einkaufsmöglichkeiten in Zündorf und Lülsdorf, dass der Supermarkt längere Zeit Bestand haben wird und durch Leerstand verwahten wird.	Kenntnisnahme	Siehe Stellungnahme 3.2
15.1.3	Die Einwender befürchten durch die Planung einer Bäckerei/Café die Aufgabe der Bäckerei in der Dorfmitte.	Kenntnisnahme	Siehe Stellungnahme 3.2 Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verhält sich das Städtebaurecht wettbewerbsrechtlich neutral.
15.1.4	Die Einwender sprechen sich gegen einen neuen Spielplatz aus und verweisen auf den bestehenden Spielplatz An der Mühle.	berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 4.2.7
15.2 15.2.1	<u>Umwelt</u> Die Einwender wollen das entstandene Biotop erhalten, da dies der Lebensraum für Eichhörnchen, Eichelhäher, Spechte etc. ist	berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 3.3
15.2.2	Die Einwender schätzen die Bäume und Sträucher als Beitrag zum Klimaschutz.	Kenntnisnahme	Siehe Stellungnahmen 3.3 und 4.2.5
15.3	<u>Altlast</u> Die Einwender befürchten vermehrte Ausgasungen aus der ehemaligen Hausmülldeponie, durch die geplante Versiegelung	berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 4.3
15.2.1	Existenz der ehemaligen Müllkippe bisher nicht bekannt. Hinweis sollte in Zukunft erfolgen	berücksichtigt	Die ehemalige Hausdeponie ist in der Altlastverdachtsfläche unter Nr. 71506 erfasst und im Bebauungsplan 71349/02 (180B) sowie im Bebauungsplan 71359/02 1.Änderung gekennzeichnet. Die Kennzeichnung wird im Bauleitplanverfahren aufrechterhalten.

Lfd. Nr.	Schriftliche Stellungnahme zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
15.4	<u>Verkehr</u> Die Einwender spricht den Ausbau der öffentlichen Straßen an: - „desolater“ Zustand von Zündorf nach Langel - fehlender Geh- und Radweg.	---	Siehe Stellungnahme 1
16.	<u>Verkehr</u> Der Einwender regt die Förderung des Fahrradverkehrs an. Es sollten komfortablen Abstellanlagen, Ladestationen für Pedelecs und sichere Zufahrtswege eingeplant werden.	berücksichtigt	Die Anregungen werden im Rahmen des Mobilitätskonzeptes, welches für das Vorhaben angefertigt wird, geprüft.
17. 17.1.1	<u>Planung</u> Der Einwender spricht sich gegen die Größe des Versorgers anstatt bezahlbaren Wohnraum für Familien aus.	Nicht berücksichtigt	Siehe Stellungnahme 3.2 Das Planungskonzept sieht eine maximale Verkaufsfläche von weniger als 800 m <sup>2</sup> für den Discounter vor, welches nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) im Dorfgebiet durchaus vertretbar erscheint.
17.1.2	Der Einwender bezweifelt, angesichts der bestehenden Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung. dass sich ein Versorger in Langel halten kann.	Kenntnisnahme	Siehe Stellungnahme 3.2
17.2	<u>Verkehr</u> Der Einwender beschreibt die Verkehrssituation: - Langeler parken brisant, ohne Rücksicht auf Kinder - Verkehr in Langel extrem schwierig, katastrophal - Zulieferverkehr Versorger stellen Motor nicht ab - Fehlende Parkplätze für Mieter, Kunden etc.	---	Siehe Stellungnahme 1
17.3	<u>Altlast</u> Der Einwender begrüßt die Entsorgung der Deponie unter Berücksichtigung der Regeln und Gesetze.	Nicht Berücksichtigt	Siehe Stellungnahmen 4.3.1 und 9.2