

Darstellung und Bewertung der zur 241. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Stadtbezirken 3, Köln-Lindenthal und 4, Köln-Ehrenfeld

Arbeitstitel: "Aldorfer Straße" in Köln-Ehrenfeld/-Braunsfeld eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Amtsblatt Nr.34 am 25. August 2021 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte als Aushang vom 30.08.2021 bis zum 13.09.2021 einschließlich. Es sind insgesamt sieben schriftliche Stellungnahmen fristgerecht vorgebracht worden.

Aus Datenschutzgründen werden keine personenbezogenen Daten (Name und Adresse) aufgeführt. Den Fraktionen der zuständigen Bezirksvertretungen, des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates werden die Absender der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Schriftlich per E-Mail am 31.08.2021</p> <p>Die Anwohnerzahl der hier betrachteten Lage ist in den letzten Jahren durch neue Wohnungsbauprojekte stark gewachsen und weiterer Wohnungsbau kündigt sich an. Bereits heute gibt es einen Mangel an Kindertagesstätten und Schulen. Dieser wird sich weiter verschärfen, daher sollten entsprechende Einrichtungen im Plangebiet vorgesehen und auch gegenüber etwaigen Gewerbeansiedlungen bevorzugt werden.</p> <p>In dem ausgehängten Plan vermisste ich klare Ausweisungen, wo diese dringend benötigten Nutzungen vorgesehen sind. Hier sehe ich Nachbesserungsbedarf.</p> <p>Ich wäre Ihnen und den beteiligten Planern sehr dankbar, wenn dies berücksichtigt werden könnte.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	<p>Die geplante Kapazität der derzeitigen Schulstandorte ist ausreichend, um die laut Einwohnerprognose zukünftig erwarteten Grundschüler*innen rechnerisch aufnehmen zu können. Dennoch werden Erweiterungen an bestehenden Schulstandorten geprüft.</p> <p>Auf Grund des neu entstehenden Bedarfes und des Ausbaubedarfs im Stadtteil wurde der Bedarf für eine oder zwei neue Kitas bereits vom Fachamt angemeldet. Die planerische Sicherung der Flächen kann in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden. Im Flächennutzungsplan ist die Darstellung von Kitas grundsätzlich nicht vorgesehen.</p>
2	<p>Schriftlich per E-Mail am 03.09.2021</p> <p>Die Notwendigkeit dieser Planänderung kann ich nachvollziehen, um die Neubebauung an der Aldorfer Straße zu ermöglichen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP entstehe kein Widerspruch zur u.a. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im Bebauungsplan. Die Ausweisung des Gebiets als gemischte Bau-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Allerdings verstehe ich nicht, warum die Fläche für die Neubebauung in Ehrenfeld nun als Wohnbebauung ausgewiesen wird, während die angrenzenden Braunsfelder Flächen als Mischgebiet ausgewiesen sind.</p> <p>Zur Information: Diese Änderung wurde auch im Rahmenplanungsbeirat vorgestellt. Dort sagte die Verwaltung: Auch wenn derzeit weite Flächen auf der Braunsfelder Seite im aktuellen Bebauungsplan als allgemeine Wohnbebauung ausgewiesen worden ist, so wolle man diese Fläche als Mischgebiet im Flächennutzungsplan so belassen, um eine „Ehrenfelder Mischung“ zu ermöglichen (dies ist ja auch im Aushang so zu sehen).</p> <p>Darum wundert mich, dass auf der anderen Seite nun an angrenzender neuer Ehrenfelder Fläche eine Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Keine „Ehrenfelder Mischung“ in Ehrenfeld?</p> <p>Diese Festlegung im Flächennutzungsplan würde sicherlich eine spätere Durchmischung in der Neubaufäche erschweren.</p>		<p>fläche soll die in Ehrenfeld bestehende gemischte Nutzung sichern. Dies schränkt jedoch nicht die vorhandene Wohnnutzung ein, da diese auch in einer im FNP dargestellten gemischten Baufläche zulässig ist.</p> <p>Die Darstellung als Wohnbaufläche ist so beabsichtigt, damit das bereits konkrete Vorhaben „Wohnbebauung Alsdorfer Straße“, das zur Zeit durch ein Bebauungsverfahren vorbereitet wird, ermöglicht werden kann. Es handelt sich um eine vergleichsweise kleine Fläche (circa 1,6 ha), die keine Einschränkung der „Ehrenfelder Mischung“ darstellt, da die Mischung im Quartier über diese einzelne Darstellung hinausgeht. Auch auf Grundlage der Darstellung einer Wohnbaufläche können im Bebauungsplan verschiedene Nutzungen festgesetzt werden. Die Darstellung einer gemischten Baufläche dagegen würde auch die Ansiedlung von Gewerbe und damit einhergehende Emissionen vorbereiten, dieser Konflikt soll hier vermieden werden.</p>
3	<p>Schriftlich per E-Mail am 10.09.21</p> <p>Ich schreibe Ihnen als Privatperson und als Mitglied der „Interessengemeinschaft Alsdorfer Strasse.“</p> <p>Ich bin als direkter Anwohner (Elsenborner Str) unmittelbar von den Folgen des anstehenden Bauprojektes betroffen.</p> <p>Jetzt ist mir natürlich bewusst, wie dringend Wohnraum in Köln benötigt wird und dass Sie in diesem Zusammenhang oft dem Interessenkonflikt mit den vor Ort lebenden Bürgern ausgesetzt sind.</p>	Kenntnisnahme	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in Kölner Stadt Anzeiger (Seite 31) am 24. August 2021 und im Amtsblatt Nr.34 am 25. August 2021 öffentlich bekannt gemacht und erfolgte als Aushang vom 30.08.2021 bis zum 13.09.2021 in den Bezirksrathäuser Ehrenfeld/Lindenthal statt. Bis zum 20.09.21 bestand die Möglichkeit bei der Bezirksrathäuser Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich beim Vorhaben- und Erschließungsplan Alsdorfer Straße auf zum einen auf das am 19.03.2019 durchgeführte Anwohner*innen-Gespräch, zu dem die damalige Bezirksbürgermeisterin Frau Blömer-Frerker eingeladen hatte, zum anderen</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Trotzdem ist es mir und vielen anderen Mitbürgern der Elsenborner Str nochmals wichtig, unseren Unmut zum Ausdruck zu bringen.</p> <p>Wie haben uns in der Vor-Corona Zeit mit einem für mich unglaublich hohen Engagement mit der der neuen Situation befasst und ja zumindest Teilerfolge erzielt.</p> <p>Wir sind dankbar darüber, dass zumindest diese „Kompromisse“ möglich waren.</p> <p>Für uns Normal –Bürger waren die Erfolge nur zu erzielen, weil wir in unserem Kreis eine Person mit hohem Kenntnisstand von Baugewerbe und Verwaltung hatten.</p> <p>Ansonsten wäre diese Bürgerbeteiligung trotz der unzähligen Stunden Aufwandes nur eine FARCE gewesen.</p> <p>Ich hoffe zumindest sehr, dass die wenigen und für uns Bewohner so wichtigen Zugeständnisse auch wirklich so wie vereinbart umgesetzt werden.</p> <p>Nur dann ist ein einigermaßen normales Leben danach auch in den angrenzenden 3 kleinen Straßen möglich.</p> <p>Wir hoffen, dass Sie mit dafür Sorge tragen, dass sich insbesondere der Bauträger an die Vereinbarungen hält und sich nicht im Nachhinein „für nicht-beachtung freikauf“.</p>		<p>auf die Abendveranstaltung im Rahmen der § 3(1)-Beteiligung am 20.11.2019.</p> <p>Die erwähnten Zugeständnisse wie zum Beispiel das die Zufahrt der Tiefgarage durch den Maarweg erfolgen soll sind nicht Gegenstand der FNP-Änderung, sondern sollen in dem B-Plan-Verfahren Alsdorfer Straße umgesetzt werden.</p> <p>Diese Planung beeinflusst den FNP, ist aber nicht maßgeblich.</p> <p>Das Vorhaben folgt den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Wohnen (StEK Wohnen) – vom Rat der Stadt Köln am 11.02.2014 beschlossen – zur Deckung des prognostizierten Wohnungsbedarfes, sowie dem Rahmenplan Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld – vom Rat der Stadt Köln am 20.07.2004 beschlossen. Aufgrund des Planungsziels, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vorgelegten Vorhabens, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Des Weiteren wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Planung verpflichtet.</p>
4	<p>Schriftlich per E-Mail am 15.09.21</p> <p>Wir hatten uns schon vor Jahren über eine Planung zur Bebauung im Hintergrund der Alsdorfer Str. Sorgen gemacht. Da hatte die GAG, an der Spitze der Leiter Burkhard von der Mühlen, zur Anhörung der Bürger geladen.</p> <p>Wir haben unter anderem auf das Gelände des Schrotthändlers "Nellen" aus Stommeln hingewiesen. Haben darauf hingewiesen, dass der Boden durch jahrzehntelanges</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>	<p>Antwort an den Bürger*innen -Anfrage per mail am 21.09.21</p> <p>Der Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63457/03 „Wohnbebauung Alsdorfer Straße in Köln-Braunsfeld/Ehrenfeld“ wurde am 04.07.2019 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde im Rahmen ei-</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Betreiben des Schrottplatzes, Autos, Kühlschränke, Maschinen etc. kontaminiert sein müsste. (GAG wirbt heute mit für individuelles Wohnen mit Wohlfühlatmosfera!) (Speziell sei die Bemerkung erlaubt, dass auf dem hiesigen Grundwasser eine riesige Öllinse schwimmt. Der Verursacher konnte nie ermittelt werden. Einige Anlieger waren zwar bereit für die Entfernung jeweils bis zu einer Million DM zuzusteuern, der Stadt Köln war es am Ende aber doch zu teuer.)</p> <p>Herr von der Mühlen erklärte, dass mit "fortschreitendem Bebauen" Proben entnommen werde sollten. Außer einem Raunen und Unverständnis über so eine unverschämte Äußerung verschlug es uns Anwesenden die Sprache.</p> <p>Es wurde aber insgesamt ruhig um das Gelände. Nun 20 Jahre später lockt das Gelände wieder...</p> <p>Wir waren der Einladung zur Anhörung im Bezirksrathaus mit vielen Zuhörern gefolgt. Frau Helga Blömer-Frerker CDU und Herr Josef Wirges SPD (Bezirksamt 4) und die Verwaltung hörten sich alle Meldungen an.</p> <p>Auch wurde wieder auf die evtl. Gefahr der Bodenverhältnisse hingewiesen. Alle nickten, aber es gibt nichts in der örtlichen Presse zu lesen und alles läuft in Stillschweigen.</p> <p>Scheint so, dass man sich gegenüber den Investoren nicht unbeliebt machen will, um von Seiten der CDU/SPD sagen zu können "wir haben den Wohnungsbau in unseren Veedeln befürwortet".</p> <p>Doch, ob man Wohnungsbau auf verseuchtem Boden unterstützt bleibt unklar. Man hat nie etwas vom Umweltamt gehört oder gelesen.</p> <p>Wir bitten Sie um Unterstützung und Klärung der Situation.</p>		<p>ner Abendveranstaltung am 20.11.2019 und daran anschließender zweiwöchiger Frist, bis einschließlich 05.12.2019, zur Einreichung von Stellungnahmen durchgeführt. Aktuell wird die nächste Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), die sogenannte Offenlage, vorbereitet.</p> <p>Aufgrund der teilweise über ein Jahrhundert andauernden industriellen und gewerblichen Nutzung des Plangebietes sind dort eine Vielzahl von Altablagerungen und Altstandorten bekannt. Der östliche Teil des Plangebietes wurde durch einen Schrottgroßhandel genutzt. Die Fläche wird im Altlastenkataster der Stadt Köln mit der Nummer 401427 geführt. Nördlich des Plangebietes schließt großräumig der Grundwasserschaden mit der Altlastbezeichnung Nr. 40102 „Öllinse Braunsfeld“ an, dessen Schadensbereich bis in den Bereich der geplanten Wohnbebauung hineinreicht. Der hiervon abgeleitete Grundwasserschaden wird im Kataster unter der Nr. 27_19_0011 geführt.</p> <p>Im Rahmen einer orientierenden Erstbewertung des Untergrundes gemäß Bundesbodenschutzverordnung durch die Althoff & Lang GbR aus Juli 2020 wurde der Untergrund mit insgesamt 26 Rammkernsondierungen sondiert.</p> <p>Im Ergebnis der Untersuchung weist die Altlastfläche Nr. 401427 insbesondere im westlichen Grundstücksbereich mehrere Verdachtsmomente auf. Die Gefährdungsabschätzungen haben ergeben, dass Belastungen des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen, polychlorierten Biphenylen (PCB), Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bestehen. Die Schadstoffgehalte sind an den obersten Bodenmeter beschränkt. Hinsichtlich der</p>

ANLAGE 5.1

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Überprüfungen der Bodenluft wurden lediglich unauffällige Bodenluftkonzentrationen festgestellt, aus denen sich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.</p> <p>Im Rahmen der Baumaßnahme werden nahezu alle oberflächlichen teilweise belasteten Auffüllungsmaterialien im Zuge der Tiefbaumaßnahmen abgetragen. In den Bereichen, die nicht unterbaut sind (Grün- und Spielflächen), erfolgt darüber hinaus ein Bodenaushub bis mindestens -0,35 m unter Geländeoberkante. Die Verunreinigungen des Oberbodens werden hierdurch beseitigt. Die danach anstehende großflächige Überbauung des Plangebietes mit der darunter liegenden Tiefgarage stellt mit Hinblick auf die vorhandenen Altlasten und deren Auswirkungen eine Sicherungsmaßnahme im Sinne des § 2 Abs. 7 Satz 2 Bundesbodenschutzgesetz dar.</p> <p>Der Schadensherd der „Öllinse Braunsfeld“, Nr. 40102 bzw. Nr. 27_19_0011, befindet sich in einer Tiefe von ca. 10 bis 12 m unter Geländeoberkante. Es handelt es sich um die Restbelastung einer Mineralölkohlenwasserstoff-Verunreinigung (MKW) die im Grundwasser-Schwankungsbereich keine zusammenhängende Phase mehr bildet. Diese Verunreinigung ist dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln seit den 70er Jahren bekannt. Bis in die 90er Jahre hinein wurde versucht das Grundwasser durch den Einsatz verschiedener Verfahren zu sanieren. Nach Teilerfolgen durch Rückgewinnung von Ölphase aus dem Grundwasser sind aktive Sanierungsverfahren schließlich eingestellt worden. Der Einsatz weiterer aktiver Sanierungsmaßnahmen wäre unverhältnismäßig, weil bereits aus den Erfahrungen heraus abgeleitet werden kann, dass ein weiterer Sanierungserfolg auch bei einem sehr hohem Investitionseinsatz nicht zu erwarten</p>

ANLAGE 5.1

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>ist. Durch die vorliegenden fachgutachterlichen Untersuchungsergebnisse ist festgestellt, dass die MKW-Verunreinigung ortsstabil ist, d.h. die Grundwasserverunreinigung wird nicht durch den natürlichen Grundwasserstrom mobilisiert und haftet ortstabil am Kapillarsaum des Gesteins im Grundwasser-Schwankungsbereich. Zur vorsorglichen Kontrolle dieses Zustands findet behördlich initiiert ein jährliches Grundwasser-Monitoring statt.</p> <p>Im Zuge der Baumaßnahme entsteht eine Tiefgarage die bis zu 4,00 m in den Boden hinein reicht. Es entsteht hierdurch eine großflächige Versiegelung des Untergrundes, was eine Sicherung des Schadens darstellt. Die Baumaßnahme wird in behördlicher Abstimmung fachgutachterlich überwacht und die Ergebnisse dokumentiert. Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Mensch nach Bundesbodenschutzverordnung wird damit ausgeschlossen. Aufgrund der jedoch im Untergrund weiterhin bestehenden Grundwasserverunreinigung, ist die Nutzung des örtlichen Grundwassers eingeschränkt. Hierzu hat das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln als Untere Umweltschutzbehörde eine Allgemeinverfügung zur Untersagung der erlaubnisfreien Benutzung des Grundwassers erlassen.</p>
5	<p>Schriftlich per E-Mail am 20.09.21 Mit der Umgestaltung der Alsdorfer Straße und der umliegenden Gebiete bietet sich für das Viertel die Chance, dass Fahrradwege nicht nur für das Gleisdreieck und die Alsdorfer Straße geschaffen werden, sondern auch ein größeres zusammenhängendes Gebiet erschlossen werden könnte, in dem Kinder ohne Risiko fahren können. Da auch gegenüber der Bahngleise ein Wohngebiet gebaut wird, könnte mit einer Überführung eines Fahrrad- und Fußweges über die Eisenbahntrassen zum neu geplanten</p>	Kenntnisnahme	<p>Die planerische Sicherung von Flächen für Fahrradverbindungen ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes, sondern ist in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren vorzunehmen..</p> <p>In der vom Rat der Stadt Köln am 20.07.2004 beschlossenen Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld ist eine Grünverbindung/n Wegeverbindung vorgesehen. Die Fortschreibung der Rahmenplanung (AN/0220/2020) wurde am 06.02.20 von dem Rat</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Spielplatz und der entstehenden Grünfläche ein größeres Gebiet als Naherholungsgebiet dienen. Die momentane Lösung der Wege entlang der Unterführung der Bahn- gleise stellt durch die parkenden Autos ein Sicherheitsri- siko dar. Vielleicht könnten Sie dies in der Planung be- rücksichtigen.</p>		<p>der Stadt Köln beschlossen. Der Zielbildentwurf über die Rahmenplanung in Kölner Westen stellt neue line- are Grünverbindungen für den Fuß- und Radverkehr (Verbindung vorhandener Grünstrukturen) dar. Der an- gesprochene Belang wird im Rahmen der Bebauungs- planverfahren berücksichtigt.</p>
<p>6</p>	<p>Schriftlich per E-Mail am 06.09.21 In der aktuellen Ausgabe des „Kölner Wochenspiegels las ich den Artikel „Alsdorfer Straße“ und die Änderung des Nutzungsplans. Ich besuchte seinerzeit auch die öffentli- che Anhörung im Bezirksrathaus Lindenthal. Dort wurde klar formuliert, dass auf der alten Gütertrasse zum Maar- weg hin, ein Zu- und Abfahrtsweg für das entstehende Parkhaus / Parkgarage der neuen Häuser gebaut werden soll. Der nachvollziehbare Grund war die Entlastung der Alsdorfer Straße, der St.-Vither Straße und der Eisenbor- ner Straße bezüglich des nach der Fertigstellung anzu- nehmenden höheren Verkehrsaufkommens wegen der neuen Häuser. Was hat es also auf sich, wenn ich nun fol- gendes lesen muss: „Im Bereich der ehemaligen Güter- bahntrasse wird eine Grünfläche ausgewiesen.“... Was ist mit den Plänen dieses angedachten Verkehrswegs?</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Die Rahmenplanung sieht unter anderem vor, eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der alten Gleis- rassen und eine Grünfläche auf der ehemaligen Gleis- harfe im Planbereich, sowie ein Wohnbaugebiet auf den Flächen eines ehemaligen Schrottplatzes sowie ei- nes ehemaligen Betriebes für Antriebselemente nörd- lich der Alsdorfer Straße angrenzend am Planbereich zu schaffen. Beide Gleistrassen der HGK AG und der KVB AG sind bereits vor Jahren aufgegeben und zwischenzeitlich entwidmet worden. Außerdem wird mit dem Bebau- ungsplan die Schaffung der planungsrechtlichen Vo- raussetzungen zur Umsetzung der in der Rahmenpla- nung vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindung auf der ehemaligen HGK-Trasse sowie einer Grünfläche im Bereich der Gleisharfe verfolgt. Die Zu- und Abfahrts- weg für das entstehende Parkhaus / Parkgarage der neuen Häuser ist im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 63457/03 Wohnbebauung Alsdorfer Straße in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld . Die Systematik des Flächennutzungsplans sieht eine abs- trahierte Darstellung der Flächennutzungen vor, in der die verkehrliche Erschließung des Plangebietes nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungs- plans ist, solange nicht gesamtstädtische oder überört- liche verkehrliche Belange damit verbunden sind.</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
7	<p>Schriftlich per E-Mail am 20.09.21</p> <p>Mittelfristig soll ein mischgenutztes Quartier entstehen, das Raum für vielfältige Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Soziales bietet. (Auszug Aushangplakat) 1. Es soll die neue Wohnbebauung der Pandion an der Alsdorfer Straße ermöglicht und der Bereich städtebaulich neu geordnet werden. Da die Erschließung des Bereichs auch hinsichtlich weiterer Entwicklungen grundlegend geordnet werden muss, rege ich an, die mittelfristig geplante Wegeverbindung zwischen Alsdorfer Straße in Richtung Osten zur „Industriestraße“ bereits jetzt in den FNP aufzunehmen. Es entspricht dem Zweck eines FNP planend weitere Entwicklungen zu steuern, auch wenn mangelnde Verkaufs- oder Ankaufsbereitschaft auf Seiten von Eigentümer und Investor die Verwirklichung dieser Erschließung aktuell noch nicht zulassen. 2. Es wird eine Grünfläche im Bereich einer ehemaligen Güter-Bahntrasse ausgewiesen, als räumlicher Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und der geplanten Wohnbaufläche. Die Verwaltung wurde aufgefordert zu prüfen, wie hier eine Möglichkeit zum Fortbestand der Bauwagensiedlung Osterinsel geschaffen werden kann. Eine entsprechende Sondernutzung sollte vorgesehen werden. 3. Es soll mischgenutztes Quartier entstehen. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche W ist also nicht zwingend erforderlich. Zumal das nur auf dem Ehrenfelder Teil des Grundstücks und nicht auf dem Braunsfelder Teil des Grundstückes geschehen soll. Da das nicht nachvollziehbar ist sollte eine gemischte Baufläche M ausgewiesen werden. 4. Alternativ kann das gesamte Grundstück Pandion als Wohnbaufläche W ausgewiesen werden, dann müssen aber auch die südlich liegenden Bestandsblöcke in Wohnnutzung (gültiger B-Plan</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>	<p>Im FNP werden nur die Hauptverkehrszüge (Widdersdorfer Straße und Maarweg) dargestellt. Die Erschließung der Bebauung Alsdorfer Straße wird im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.</p> <p>In der Sitzung am 29.04.2021 wurde die Angelegenheit vertagt. Am 17.06.2021 hat der Stadtentwicklungsausschuss die Verwaltung beauftragt die Wandlung von Gewerbeflächen in öffentliche Grünflächen in der „Gleisharfe“ einzuleiten. Für die Bauwagensiedlung „Osterinsel“ soll eine Perspektive vor Ort geschaffen werden. Begleitend zur Bebauungsplanänderung wird der FNP entwickelt.</p> <p>Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP entsteht kein Widerspruch zur u.a. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im Bebauungsplan. Die Ausweisung der Wohnbaufläche im Vergleich zur den südlich liegenden Bestandsbebauung mit Wohnnutzung, die in der FNP-Änderung als gemischte Baufläche dargestellt wird, ist dadurch begründet, dass in diesem Bereich derzeit ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, das dort ein Allgemeines Wohngebiet festsetzen wird. Die Wohnbauflächen-Darstellung soll diese Entwicklung vorbereiten. Die Darstellung der gemischten Baufläche soll ermöglichen, dass zukünftig mehr Entwicklungsspielraum hinsichtlich der festzusetzenden Art der baulichen Nutzung gegeben ist.</p>

ANLAGE 5.1

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Berücksichtigung	Stellungnahme der Verwaltung
	63459.04 WA (allgemeine Wohngebiete) auch als Wohnbaufläche W gekennzeichnet werden. In Konflikten mit dem ansässigen Gewerbe genießen Anlieger auf Wohnbauflächen einen höheren Schutz gegen nachteilige Beeinträchtigungen als Anlieger auf gemischten Bauflächen.		