



Die Oberbürgermeisterin
61/Stadtplanungsamt
Willy-Brandt-Platz 2/Stadthaus
50679 Köln

10.12.2019
Frau Schlömer
Telefon 0221 221 22853
Telefax 0221 221 22450

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

über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum städtebaulichen Planungskonzept

"An der Mühle" in Köln-Porz-Langel

Veranstaltungsort: Jacob-Engels-Halle
Hinter der Gasse , 511134 Köln-Porz-Langel

Termin: 25.09.2019

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.15 Uhr

Besucher: circa 130 Bürgerinnen und Bürger

Teilnehmer/-innen: Vorsitzende:
Herr Henk van Benthem,
Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Porz

Verwaltung:
Herr Greitemann, Beigeordneter
des Dezernates Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Herr Minkus, Vorsitzender des Gestaltungsbeirat
Herr Tuch, Stadtplanungsamt
Frau Schlömer, Stadtplanungsamt

Vorhabenträger:
Herr Brings, Aditon KG

Entwurfsplanung:
Herr Keuthen, NEW Architekten

Bebauungsplanung:
Herr Haase, Büro H + B Stadtplanung

Niederschrift:
Herr Haase, Büro H+ B Stadtplanung

Herr Bezirksbürgermeister van Benthem eröffnet die Versammlung um 19 Uhr. Er begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und die anwesenden Vertreter der politischen Parteien. Danach stellt er die Teilnehmer des Podiums vor und erläutert den Ablauf der Veranstaltung mit Vorträgen und anschließender Diskussion. Er weist aus datenschutzrechtlichen Gründen darauf hin, dass die Veranstaltung aufgezeichnet wird, damit darüber eine Niederschrift angefertigt werden kann.

Herr Beigeordneter Greitemann begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Er erläutert, dass er bewusst an der Versammlung teilnimmt, da das Projekt intensiv im Gestaltungsbeirat diskutiert wurde und er möchte auf die Einschätzungen vor Ort zu diesem Vorhaben reagieren können. Seit dem Einleitungsbeschluss Ende 2016 wurde mit dem Investor und seinem Architekten sowie möglichen Betreibern des Marktes die Planung weiterentwickelt.

Er unterstreicht, dass sich das Bebauungsplanverfahren am Anfang befindet und neben der heutigen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mindestens eine weitere Beteiligung (Offenlage) durchgeführt wird. Anregungen können bis zum 09.10.2019 an Herrn Bezirksbürgermeister van Benthem gesendet werden.

Herr Bezirksbürgermeister van Benthem bittet die Vertreter der politischen Parteien von eigenen Wortbeiträgen Abstand zu nehmen, da dies eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist. Um eine fundierte Diskussion führen zu können, bittet er um Nutzung der Mikrofone, damit die Wortbeiträge in der Niederschrift wiedergegeben werden können.

Herr Tuch geht in seinem Vortrag darauf ein, dass bereits ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet vorhanden ist, auf dessen Grundlage die neue Planung aber nicht umgesetzt werden kann. Daher ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich. Er erläutert die Verfahrensschritte eines Bebauungsplanes anhand einer vorbereiteten Präsentation. Die Bezirksvertretung Porz und der Stadtentwicklungsausschuss haben den Einleitungsbeschluss gefasst.

Der heutige Termin diene der Sammlung der Anregungen zur vorliegenden Planung, da aus der Erfahrung die Bürgerinnen und Bürger vor Ort relevante Einschätzungen zu einem Plangebiet abgeben können (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung). Herr Tuch führt weiter aus, dass der Bezirksvertretung Porz und anschließend der Stadtentwicklungsausschuss im Rahmen eines Vorgabenbeschlusses entscheidet, wie mit den Anregungen umgegangen wird und in welcher Form das Planverfahren weiterbetrieben wird

Auf Grundlage dieser Beschlussfassung beginnt die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes (mit Begründung, Umweltbericht, Fachgutachten). Der Bebauungsplanentwurf wird der Öffentlichkeit im Rahmen der sogenannten Offenlage für die Dauer eines Monats im Stadtplanungsamt zur Stellungnahme öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen stehen auch vollständig auf der Homepage der Stadt Köln zur Einsichtnahme bereit. Danach gibt es zwei Varianten des Verfahrens. Entweder werden durch die Anregungen keine Änderungen erforderlich und der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Köln kann erfolgen. Oder es kommt durch die Anregungen zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes, was zu einer erneuten Offenlage führt.

Da frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen in Bebauungsplanverfahren von den jeweiligen Bezirksvertretungen durchgeführt werden, sind schriftliche Stellungnahmen bis zum 09.10.19 an den Bezirksbürgermeister zu richten.

Der Einleitungsbeschluss aus dem Jahre 2016 wurde auch 2016 gefasst und bekannt gemacht. Der Gestaltungsbeirat hat im Juni 2019 den aktuellen Planungsstand beraten.

Herr Tuch weist darauf hin, dass eine Niederschrift der Veranstaltung angefertigt wird und im Vorfeld durch Flyer und Plakate über die Möglichkeiten zur weiteren Information hingewiesen wurden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und die vorliegende Planung entspricht der Darstellung des FNP. Der Bebauungsplanentwurf ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Herr Keuthen stellt das konkrete Projekt vor, dass sich am Ortseingang von Langel befindet und dort zu einer Adressierung beitragen soll. Die aktuelle Planung ist das Resultat verschiedener Varianten an dieser Stelle, die mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt und weiter vertieft wurden.

Die Planung sieht einen sogenannten „Riegel“ circa 35 m abgesetzt von der Lülsdorfer Straße, und ein sogenanntes „Punkthaus“ mit den Maßen von circa 15 x 15 m direkt an der Straße als straßenbegleitende Bebauung vor. Beide Gebäude sind mit drei Vollgeschossen und einem „Staffelgeschoss“ geplant, welche zwischen der Neubauarchitektur und der Bestandsbebauung vermitteln sollen. Der Parkplatz befindet sich vor dem „Riegel“, wodurch die Wohnbebauung Am Weingartsberg abgeschirmt und der Versorger für die Kunden an der Lülsdorfer Straße aus sichtbar wird. Die Forderungen aus dem Gestaltungsbeirat mit einem großzügigen Heckenbestand und Baumbestand entlang der Lülsdorfer Straße, eine räumliche Wirkung zur Straße zu erzielen, wurden berücksichtigt. Die Rückseite des Vorhabens soll autofrei sein und die Freiflächen den verschiedenen Nutzungen zugeordnet werden. Die Topographie des Geländes weist einen Höhenunterschied von der Lülsdorfer Straße bis zum rückwärtigen Grundstücksbereich von 2 bis 4 m auf.

Als Nutzungen sind ein Versorger mit circa 800 qm Verkaufsfläche und eine ähnlich große Fläche für Anlieferung, Lagerflächen, Kühlräume sowie ein Café/Bäcker mit darüber liegenden Wohnnutzungen im „Punkthaus“ geplant. Im Detail gibt es im Gebäuderiegel circa 28 1- und 2-Zimmerwohnungen und einige 3-Zimmerwohnungen, zumeist als geförderte Wohnungen sowie zwei Pflegewohngruppen von jeweils 400 qm Größe. Diese haben einen rückwärtigen Ausgang zum sogenannten Gartenbereich.

Die Ansichten und Querschnitte zeigen den Höhenunterschied im Gelände und auch die Höhe der geplanten Baukörper mit dem in das Gelände geschobenen Supermarkt.

Der Gebäuderiegel ist sowohl horizontal wie vertikal gegliedert. Die Vorderseite zur Lülsdorfer Straße besitzt im 1. Obergeschoss eine durchgehende Arkade mit dahinterliegenden Loggien. Das Dachgeschoss mit den vier Aufbauten folgt einem Rhythmus und dazwischen werden begehbare Terrassen vorgesehen.

Es wurde den Vorgaben aus dem Beschluss (*StEA 28.06.2018 (1640/2018)*) gefolgt, möglichst wenige Stellplätze vor dem Gebäude zu schaffen. Darum werden einige Stellplätze für die Bewohner sowie die Anlieferung für den Supermarkt im Gebäude

untergebracht. Die Wohnungen sollen über die rückwärtige Seite des Gebäudes von der Straße An der Mühle nur zu Fuß erreichbar sein und nicht über den Parkplatz.

Über die Treppenanlage neben dem Riegel wird der rückwärtige Bereich erschlossen. Die Rückseite des Riegels kann nach den Vorgaben der Barrierefreiheit auch durch Rampenanlagen von der Straße An der Mühle erreicht werden.

Die Materialwahl der Fassaden wurde auch im Gestaltungsbeirat diskutiert und ist jedoch zu diesem frühen Zeitpunkt noch offen. Zum Abschluss erläutert Herr Keuthen noch das Foto des Architekturmodells, an dem die einzelnen Planungsschritte erarbeitet wurden.

Herr Haase erläutert das weitere Bebauungsplanverfahren: Dazu gehören auch notwendigen Gutachten, wie Verkehrsgutachten, Lärmgutachten sowie Umweltgutachten wie Artenschutz, Boden, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und das Thema Regenwasser, Hochwasser und Starkregen. Darüber hinaus gibt es ein Energiekonzept als aktuelle Forderung von der Stadt Köln. Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag mit weiteren Regelungen zur Durchführung des Vorhabens (z.B. Durchführungsfristen) geschlossen.

Herr Beigeordneter Greitemann ergänzt, dass bezüglich der bekannten Hausmülldeponie von der Stadt ein Sanierungskonzept erwartet wird. Außerdem liegt das Plangebiet am Rande eines Überschwemmungsgebietes des Rheins, was ebenfalls durch gutachterliche Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes überprüft wird.

Herr Bezirksbürgermeister van Benthem bedankt sich für die einleitenden Vorträge und gibt die Diskussion frei. Er begrüßt noch weitere Vertreter politischer Parteien. Er verzichtet zur Beschleunigung des Ablaufes auf das Ausfüllen der bereitliegenden Zettel für die Anregungen und bittet die Fragen und Anregenden an den bereitgestellten Mikrofonen, unter Angaben des Namen vorzutragen.

Herr Beigeordneter Greitemann erläutert die Wichtigkeit der Namensnennung für die Dokumentation der Veranstaltung und der späteren Abwägung.

Einwender 1 begrüßt das Bauvorhaben. Er fragt nach, ob das Vorhaben auch den geplanten Bau der Umgehungsstraße wahrscheinlicher machen würde.

Herr Beigeordneter Greitemann verweist auf das noch zu erstellende Verkehrsgutachten, das neue Erkenntnisse bringen wird. Er schätzt die Situation so ein, dass der Druck auf die Umsetzung der o.g. Umgehungsstraße durch das Vorhaben verdichtet werden könnte.

Einwender 2 fragt, wie dicht an die Gartenzäune der Bebauung Am Weingartsberg gebaut wird.

Herr Keuthen erläutert, dass die Abstandsflächen der Neubebauung auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden. Im Bereich des „Punkthauses“ ergeben die notwendigen Abstände 4 bis 5 m entlang der angrenzenden Grundstücksgrenze. Der „Riegel“ rückt teilweise bis auf das Mindestmaß von 3 m an die benachbarte Grundstücksgrenzen heran.

Die Bauteile, die in das rückwärtige Grundstück hineinragen, halten alle den Mindestabstand von 3 m ein. Zur Straße An der Mühle sind für den Riegel 5 m vorgesehen, welches zu einer öffentlichen Straße hinaus reicht.

Einwender 2 interessiert, ob die Balkone auf die Gärten Am Weingartsberg gerichtet sind.

Herr Keuthen bestätigt dies teilweise und ergänzt, dass es zu beiden Seiten des Gebäuderiegels Balkone (*Anmerkung: Irrtümliche Bezeichnung, hier nur Loggien*) vorgesehen sind. Die Einzelzimmer der Wohngruppe im 1. Obergeschoss zur Lülsdorfer Straße haben Balkone und die gemeinschaftlichen Freibereiche der Wohngruppen gehen ebenerdig zur Rückseite hinaus. Die kleineren Wohnungen im 2. Obergeschoss haben ihre Balkone nach Süden ausgerichtet.

Einwender 2 vermittelt seinen Eindruck, dass damit die Leute aus dem Gebäuderiegel den Bewohnern Am Weingartsberg direkt von oben in die Gärten sehen können.

Herr Keuthen erläutert, dass bei einer üblichen Bebauung immer Gebäudeseiten zueinander ergeben werden.

Einwender 3 möchte wissen, ob durch das geplante Verkehrskonzept sich im öffentlichen Straßenraum an der Kreuzung Loorweg/An der Mühle ein Ausbau von Fußgängerüberwegen und eine Geschwindigkeitsreduzierung vorgesehen sind.

Herr Beigeordneter Greitemann bedankt sich für die Anregung. Die Anregung sollte in das Verkehrskonzept eingebracht werden, welches in dieser Detailtiefe noch nicht vorliegt. Die Stadt ist sich um Veränderungen des Verkehrs bewusst und wird mit dem Verkehrsdezernat weitere Maßnahmen abstimmen.

Einwender 3 fragt des Weiteren, zu welchem Zeitpunkt man sich schriftlich äußern müsse und ob in dem zweiten Termin der Öffentlichkeitsbeteiligung noch einmal auf die Maßnahmen eingegangen werden könnte.

Herr Beigeordneter Greitemann bestätigt, dass jetzt der richtige Zeitpunkt ist, um Anregungen einzubringen und darzulegen, welche Gefahrenpunkte von Ihrer Seite gesehen werden, diese können dann in weiteren Planungen geprüft werden. Dies ist bis zum 09.10.2019 bei Herrn Bezirksbürgermeister van Benthem digital oder in Papierform möglich, damit die Argumente im Abwägungsprozess und später in der Planung beim Stadtplanungsamt beachtet werden können. Es bestünde auch die Möglichkeit, sich noch einmal zu äußern, wenn die Anregung nicht oder nur teilweise im Rahmen der Offenlage berücksichtigt sein sollte.

Einwender 4 fragt, ob das Gelände zum Gebäude Lülsdorfer Straße 236 angrenzend an das dreistöckige „Punkthaus“ abgetragen wird.

Herr Brings stellt sich zunächst als Investor vor. Er erläutert, dass der Höhenunterschied des Geländes bekannt sei und deshalb eine Treppenanlage vorgesehen ist, um auf den rückwärtigen Bereich zu kommen. Das Gelände wird wahrscheinlich durch eine Pfahlbauwand auf dem Vorhabengelände abgefangen, ohne das Nachbargrundstück zu tangieren. Dadurch wird sich auf dem Grundstück das Niveau nicht verändern.

Einwender 4 führt weiter aus, dass jetzt ein dreistöckiges Gebäude errichtet wird, was bisher nicht möglich war. Er fragt wieso es gerade an dieser Stelle jetzt möglich ist ?

Herr Tuch führt aus, dass generell die Stadtplanung aufgefordert ist, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und damit eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke erzielt werden soll. Die Schaffung von Planungsrecht lässt eine Verdichtung gegenüber der Bestandsbebauung zu. Damit ist unter Berücksichtigung der Anregungen und der Fachgutachten auch eine höhere Bebauung möglich, als in der Vergangenheit üblich. Hier ist auch erkennbar, dass in der Umgebung einzelne höhere Gebäude vorhanden sind, sodass das Punkthaus kein Solitär darstellt. Darüber hinaus ist unter Beachtung der Topographie, die Einfügung des Vorhaben gegeben ist und die erarbeitete Planung eine zeitgemäße Lösung darstellt.

Einwender 4 weist darauf hin, dass das Plangebiet durch eine ehemalige Deponie belastet ist und fragt, wie damit umgegangen wird. In der Vergangenheit sind Maßnahmen gescheitert, da die Kosten zur Entsorgung zu hoch waren.

Herr Beigeordneter Greitemann sagt zu, dass im laufenden Bebauungsplanverfahren eine Altlastuntersuchung erfolgt und ein Sanierungskonzept erstellt wird. Er bittet diesen Hinweis auch noch einmal schriftlich einzureichen.

Einwenderin 5 fragt, ob nördlich der Straße An der Mühle der Bebauungsplan erweitert wird. Sie hält es für fraglich, ob sich am Ortsrand von Langel ein neues Zentrum entwickeln kann. Sie befürchtet, dass durch die Planung eines Bäckers das vorhandene Zentrum von Langel „entlebt“ wird. Sie fragt weiter, was mit betreutem Wohnen zu verstehen ist (Altenheim oder eine Wohngruppe für jugendliche Randgruppen).

Herr Beigeordneter Greitemann bestätigt, dass nördlich der Straße An der Mühle keine Bebauung vorgesehen ist. Er erläutert, dass der Einzelhandel bewusst hier angesiedelt werden soll, da im Innenbereich von Langel keine Flächen dafür vorhanden sind und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein Versorgungsdefizit festgestellt wurde.

Herr Brings erläutert, dass durch die demographische Entwicklung in den nächsten Jahren mit sehr viel mehr ältere Menschen zu rechnen ist und für diese Menschen bezahlbarer Wohnraum in Köln sehr rar ist.

Hier sollen Wohnungen für ältere Menschen mit einem Betreuungsbedarf oder Menschen mit Behinderungen entstehen, die sich eine optional Betreuung über karitative Pflegedienste wie zum Beispiel der DAK, Caritas, der Diakonie oder den Alexianern bedienen können, um ein weitestgehend selbstbestimmtes Leben zu führen. Es wird dabei nicht an eine Pflegeeinrichtung gedacht.

Herr Beigeordneter Greitemann ergänzt, dass die demokratische Weiterentwicklung der Stadt ein wichtiges Thema ist und unterstreicht den Willen der Stadt, solche Einrichtungen zu fördern. Er veranschaulicht dies damit, dass bis 2040 mit einer Zunahme von ca. 30 % in der Altersgruppe der 55- bis 70- Jährigen und Älteren gerechnet werden kann.

Einwenderin 6 erläutert, dass Sie derzeit auf den Baumbestand des Grundstückes sieht und zukünftig auf das großen Gebäudes sehen wird. Es interessiert Sie, ob irgendetwas von dem Baumbestand erhalten werden kann.

Herr Dr. Bertrams vom beauftragten Landschaftsplanungsbüro Smeets ist derzeit mit den artschutzrechtlichen Untersuchung und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie dem hier vorliegenden Grünflächenentwurf beauftragt. Er sagt eine Prüfung zu, welche Bäume erhaltenswert sind. Er geht jedoch auf der Grundlage der vorliegenden Planung davon aus, dass von dem heutigen Baumbestandes diese weitgehend wegfallen werden. Im vorgestellten Gestaltungsentwurf ist bereits die Neupflanzung von Bäumen als Ersatz erkennbar und zukünftig soll eine Eingrünung des Gebäudes und des Grundstückes, insbesondere zur Lülsdorfer Straße und der rückwärtigen Bereiche erfolgen, wo definitiv eine zusammenhängende Baumreihe geplant ist. Darüber hinaus werden die Dachterrassenbereichen begrünt. Dazu kann heute keine konkrete Planung benannt werden. Der durch die Planung erzeugte Eingriff in die Natur, der visuell wahrgenommen wird, wird in den Umweltuntersuchungen gezielt aufgegriffen und behandelt.

Herr Beigeordneter Greitemann ergänzt, dass während der Bauphase etliche Bäume und Sträucher nicht zu retten sind und stattdessen eine neue Baumkulisse aufgebaut wird, um ein verträgliches Einfügen für die Nachbarschaft zu gewährleisten.

Einwenderin 7 fragt generell nach einem Ausbaukonzept zum derzeit schlechten Ausbauzustand des Loorweges sowie der Lülsdorfer Straße/Sandbergstraße und befürchtet, dass sich der Straßenzustand weiter verschlechtern wird, wenn das Verkehrsaufkommen durch die Planung eines Discounters und zusätzliche Wohnungen auf der Straße zunehmen sollte.

Herr Beigeordneter Greitemann erläutert, dass der Straßenzustand bekannt sei und im Verkehrsgutachten mitberücksichtigt wird. Er wird das Verkehrsdezernat über die Anmerkungen informieren. Allerdings geht dieses Thema über die Erstellung des Bebauungsplanes hinaus.

Frau Schlömer ergänzt, dass die Verkehrsplaner der Stadt Köln für den zukünftigen Ausbau der Straße angefragt hätten, ob das Stadtplanungsamt eine Planung im Bereich Zündorf und Langel betreibt.

Einwenderin 8 möchte wissen, was für ein Gebäudeteil direkt an die Gärten Am Weingartsberg grenzt.

Herr Keuthen erläutert anhand des Lageplanes und der Schnitte, dass die Tiefgarage für die Wohnbebauung in den Hang geschoben wird und circa 1 bis 1,5 m aus dem Gelände herausragen wird. Da die Geschosshöhe des Versorgers höher ist, ragt das Gebäudeteil ca. 2 bis 3 m aus dem natürlichen Gelände. Außerdem ist ein sogenannter „Tee-Pavillon“ oder ein Gartenhaus als Fahrradunterstellplatz geplant, der sich 4 bis 5 m über dem oben genannten Niveau des Versorgers erheben kann.

Einwender 9 weist darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet um eine ehemalige Hausmülldeponie handelt, von der er bei Einzug 1985 erst nachträglich erfahren habe. Nach seiner Kenntnis steht in der Nähe ein Container, der wohl unregelmäßig die

Abgase der ehemaligen Deponie ausleitet. Er fragt nach, ob bei Versiegelung der gesamten Fläche zusätzliche Bodenausgasung entstehen.

Herr Beigeordneter Greitemann erläutert, dass im Bebauungsplanverfahren ein Sanierungskonzept erstellt wird. Er bedauert, dass er als Eigentümer zu spät von der Deponie erfahren hat. Er verweist jedoch auf den ursprünglichen Bebauungsplan (*Anmerkung: 71359/02 vom 18.05.1981*), der auf die Deponie bereits als Altlast hingewiesen hat.

Einwender 9 möchte des Weiteren wissen, ob Ersatzflächen für das Wäldchen geschaffen werden, da dies in diesem Bereich der einzige CO² Speicher ist.

Herr Dr. Bertrams sichert zu, dass dies Prüfgegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist. Dabei wird der Eingriff unter Beachtung des bestehenden Baurechtes festgestellt und berücksichtigt.

Einwender 4 ergänzt zu den Aussagen, seines Vorredners bezüglich der Deponie, dass im Rahmen der Planung für Einfamilienhäuser, keine Information zu der Deponie gemacht wurde. Er gibt des Weiteren zu Bedenken, dass die Einmündung des Vorhabengebietes in einer Kurve an der Lülsdorfer Straße liegt.

Herr Bezirksbürgermeister van Benthem erläutert, dass die Anregung von der Verwaltung mitgenommen wird.

Einwenderin 10 fragt, wann die Planung des Bebauungsplanes umgesetzt wird

Herr Beigeordneter Greitemann begrüßt zunächst die Bürgermeisterin Elfi Schö-Antwerpes und erläutert dann das Ziel, den Bebauungsplan in 2 Jahren mit dem Satzungsbeschluss abzuschließen. Wenn parallel die eingereichten Baugenehmigungen zum Satzungsbeschluss genehmigt werden, könne in 2 bis 3 Jahren mit dem Bau begonnen werden.

Einwenderin 10 fragt ergänzend, welcher Zeitraum für den Bau anzurechnen ist.

Herr Brings geht von circa 18 Monaten Bauzeit aus, sobald die Baugenehmigung erteilt ist.

Einwenderin 10 begrüßt das Angebot für betreutes Wohnen, bezweifelt jedoch aus Ihrer eigenen Erfahrung, dass der Zeitplan gerade in Köln eingehalten werden kann.

Einwenderin 11 fragt nach der ausreichenden Zufahrtsmöglichkeit von der Lülsdorfer Straße für die Anlieferung des Marktes mit LKW.

Herr Beigeordneter Greitemann verweist bzgl. der Anlieferung des Marktes auf das Verkehrsgutachten. Dort werden auch die Anlieferhäufigkeiten und -zeiten betrachtet.

Einwenderin 11 möchte wissen, ob das Haus nördlich der Straße An der Mühle bestehen bleibt und ob dort der Parkplatz für den Versorger entstehen soll.

Frau Schlömer bestätigt, dass dieses Gebäude außerhalb des Plangebietes liegt und auf den Plänen auch der Bestand mit dargestellt wird und dass der Parkplatz innerhalb des Plangebiets liegen wird.

Einwenderin 11 möchte noch erfahren, welcher Versorger vorgesehen ist.

Herr Beigeordneter Greitemann verweist auf laufende Verhandlungen zwischen der Vorhabenträgerin und möglichen Betreibern. Er bestätigt, dass die Parkplätze für den Nahversorger auf dem Grundstück des Vorhabenträgers untergebracht werden müssen.

Herr Bezirksbürgermeister van Benthem bedankt sich bei den Porzer Pressevertreter, die über das Vorhaben berichten.

Einwender 2 interessiert die Verkehrssituation im Bereich Sandbergstraße/Lülsdorfer Straße. Er bittet um Prüfung, wie dort die Verkehrssituation für fahradfahrende Kinder und die Verkehrssicherheit verbessert werden kann.

Herr Beigeordneter Greitemann bittet darum, diese Anregung schriftlich an den Bezirksbürgermeister zu richten, damit diese Überlegungen geprüft werden können.

Einwender 9 befürchtet, dass der neue Versorger nach der ersten Mietzeit nicht genug Umsatz erreichen kann und wie andere Geschäfte auch aufgeben wird. In Lülsdorf und Zündorf gäbe es genügend Geschäfte.

Herr Brings erläutert, dass er selbst Eigentümer bleibt und ein Interesse besteht, dass ein leistungsstarker Versorger ausgewählt wird. Die Versorger erstellen eigene Marktstudien und es besteht ein gemeinsames Interesse, dass der Versorger langfristig am Ort bleibt. Außerdem sollte die Langelener Bevölkerung das Angebot annehmen und vor Ort Ihre Einkäufe tätigen. Die Planung eines Bäckers/Cafés sorgt zusätzlich für eine ansprechende Aufenthaltsqualität.

Herr Bezirksbürgermeister van Benthem bekräftigt die Aussage von Herrn Brings, dass alle Langelener mit ihrem Einkauf direkt am Ort dazu beitragen können, dass eine langfristige Bindung des Versorgers gelingt. Das Einkaufsverhalten mit dem Auto nach Zündorf zu fahren sollte zugunsten der fußläufigen Erreichbarkeit eines Versorgers angenommen werden. Hier sollte ein gemeinsames Interesse bestehen.

Einwenderin 13 fragt ein namentlich nicht genannter Teilnehmer, wie groß die Verkaufsfläche ist.

Herr Brings erläutert, dass die Verkaufsfläche über die Bauordnung limitiert ist und bei knapp unter 800 qm liegt.

Herr Beigeordneter Greitemann bestätigt, die Obergrenze liegt bei maximal 799 qm.

Einwender 2 fragt noch einmal nach, ob der Zugang der Gärten der bestehenden Bebauung Am Weingartsberg weiterhin durch ein Gartentürchen über die Plangebietsfläche möglich bleibt.

Herr Keuthen führt aus, dass hier private Grundstücksgrenzen aneinander liegen und dies eine eigentumsrechtliche Frage sei. Ein Anrecht darauf, weiterhin fremde Grundstücke zu nutzen, besteht nicht. Er sieht die technische Umsetzung erst mal nicht.

Herr Brings ergänzt, dass ihm als späterer Eigentümer an einer guten Nachbarschaft gelegen sei und sichert zu, auf die Nachbarschaft zuzugehen, wenn dies gewünscht wird.

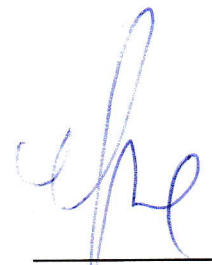
Herr Bezirksbürgermeister van Benthem stellt fest, dass keine weiteren Fragen bestehen. Er bedankt sich für das hohe Interesse und bei allen Anwesenden aus der Verwaltung und der Planung.

Herr Beigeordneter Greitemann schließt sich Herrn Bezirksbürgermeister van Benthem an und bedankt sich bei allen für die anregende Diskussion. Er wünscht sich noch weitere Anregungen, um die Planung gemeinschaftlich mit dem Vorhabenträger fortzusetzen.

Herr Bezirksbürgermeister van Benthem schließt die Veranstaltung gegen 20.15 Uhr.

12.12.19

Herr van Benthem
(Bezirksbürgermeister)


Herr Haase
(Schriftführer/in)