

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Köln festgestellte Unterversorgung des Stadtteils Köln-Lövenich im Hinblick auf die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Hier existiert, den heutigen Ansprüchen entsprechend, kein oder ein nur sehr unzureichendes Nahversorgungsangebot. Der Stadtteil Lövenich benötigt eine Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Versorgung. Aus diesem Grund beabsichtigt der Vorhabenträger, in dem Plangebiet einen Lebensmittelmarkt zu errichten.

1.2 Ziel der Planung

Durch das geplante Vorhaben soll die Sicherung und Verbesserung der täglichen Versorgung, d. h. die Grundversorgung der Bevölkerung gewährleistet werden. Die Entwicklung dieses integrierten Standortes dient gleichzeitig auch der Ortsentwicklung des Stadtteils Köln-Lövenich.

Im Rahmen der "Innenentwicklung" soll die geplante Nutzung die vorhandenen, kleinflächigen Handelsflächen in der unmittelbaren Umgebung ergänzen und die Struktur eines Nahbereichszentrums stärken.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Versorgungsansätze soll an dem, stadträumlich gesehen, optimalen Standort ein Lebensmittel-Vollversorger mit umfangreichem Angebot an Frischwaren und Fleisch-/Käsetheke die bestehende, defizitäre Versorgung verbessern.

Durch die sehr gute Erreichbarkeit, sowohl fußläufig, mit dem Pkw oder per ÖPNV, kann hier ein moderner, den heutigen Ansprüchen entsprechender Standort in integrierter Ortslage entwickelt werden.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Stadtteils Lövenich. Es wird begrenzt durch die Kölner Straße im Norden, die Brauweilerstraße im Westen und dem Odemshof im Süden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

2.2 Vorhandene Struktur

Das Gebiet liegt im Ortszentrum des bebauten Stadtteils Lövenich auf der Freifläche einer aus dem 18. Jahrhundert stammenden Hofanlage. Es wird bisher als landwirtschaftliche Fläche zum Anbau von Erdbeeren genutzt. Unmittelbar südlich schließt sich die Bebauung des historischen "Odemshofes" und seiner Nebengebäude an. Dieser beherbergt neben der landwirtschaftlichen Nutzung auch einen eigenen Hofladen mit Eigenprodukten. Im

weiteren Verlauf der Kölner Straße schließt sich Wohnbebauung (überwiegend 2-geschossig) und ein Kindergarten an. Ebenso wird der Bereich nördlich der Kölner Straße und westlich der Brauweiler Straße überwiegend von Wohnbebauung geprägt.

Nördlich der Kölner Straße bestimmen 2-geschossige Einfamilienhäuser, in Reihe und solitär stehend, das Ortsbild.

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich im Kreuzungsbereich Kölner Straße und Brauweilerstraße eine Tankstelle mit Shop und Werkstatt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Brauweilerstraße liegen die Parkanlagen der Pfarrei Lövenich sowie die Pfarrgebäude und ein Kinderspielplatz. Südwestlich des Plangebietes, im Kreuzungsbereich Moltkestraße/Brauweilerstraße haben sich ein Getränkemarkt, ein Schnellimbiss und ein Eiscafé angesiedelt. Zusammen mit den im Kreuzungsbereich Karl-Kaulen-Straße/Brauweilerstraße gelegenen Nutzungen (Bäcker, Apotheke, Schlüsseldienst, Sonnenstudio), sind dies die einzigen nennenswerten Einzelhandels-/Dienstleistungsnutzungen im Ortskern Lövenich.

Ingesamt gibt es in diesem historisch gewachsenen Teil Lövenichs einen großen Bestand an alten, gewachsenen Bäumen und vereinzelte Grünflächen in Form von Spielplätzen, kleinen Parkanlagen und Privatgärten.

2.3 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt für Fußgänger und Pkw von der nördlich des Plangebiets gelegenen Kölner Straße in Höhe der Seithümerstraße. Im Zufahrtsbereich befindet sich ebenso eine Bushaltestelle des ÖPNV.

Die Wasser- und Energieversorgung des Plangebietes erfolgt über die örtlichen Versorgungsbetriebe.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Falls bautechnisch und geologisch möglich, sollen Dach- und Oberflächenwässer auf dem Grundstück versickert werden.

Der Boden weist Merkmale einer jahrelangen landwirtschaftlichen Nutzung auf.

2.4 Alternativstandorte

Für den zeitgemäßen Betrieb eines Lebensmittel-Vollversorgers in der geplanten Größe und den dafür notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr werden inklusive Anlieferungsbereich, Eingrünung und Bepflanzung ca. 7 000 m² Grundstücksfläche benötigt. Eine andere Fläche dieser Größenordnung ist in vergleichbar integrierter und zentraler Lage in Lövenich zurzeit nicht verfügbar.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Im Bereich des Plangebietes gibt es keinen bestehenden Bebauungsplan.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Da sich das Vorhaben aufgrund der Art seiner baulichen Nutzung nicht in die prägend vorhandene umliegende Bebauung einfügt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dies soll im Rahmen der Aufstellung eines

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Das Grundstück befindet sich im Besitz eines Eigentümers und der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, die Verfügungsgewalt über die Liegenschaft im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages bis zum Satzungsbeschluss langfristig herzustellen.

Da ferner die Voraussetzungen des § 13 a BauGB vorliegen, soll die Aufstellung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Insbesondere dient die Planung der Innenentwicklung und es werden weit weniger als 20 000 m² Grundfläche festgesetzt.

Für das Plangebiet ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da in diesem Bereich, der planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die westlich gelegenen Grundstücksteile liegen teilweise schon in dargestellter gemischter Baufläche. Für die Aufstellung ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet soll entsprechend seiner geplanten Nutzung ein Lebensmittel-Vollversorger festgesetzt werden. Ferner soll zur Konkretisierung des Vorhabens die Verkaufsfläche auf maximal ca. 1 950 m² beschränkt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem Charakter der Umgebung aber auch der geplanten Nutzung entsprechend, wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 für die Grundfläche des Gebäudes festgesetzt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen, Fahr- und Parkflächen soll jedoch bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zulässig sein, um die für die heutige Betriebsführung moderner Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Parkplatzanlagen genehmigen zu können.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um den Belangen des Denkmalschutzes in Hinblick auf die Sichtbarkeit und weiterhin bestehende Wahrnehmung des Baudenkmals "Odemshof" gerecht zu werden, werden die zulässig überbaubaren Grundstücksflächen auf den östlichen Teil des Plangebietes beschränkt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die gesamte Nordfassade des "Odemshofes" von der Kölner Straße weiterhin sichtbar und erlebbar bleibt. Gleichzeitig erreicht man hierdurch eine "natürliche" Abschirmung der östlich gelegenen Wohnbebauung und des Kindergartens durch eventuell entstehende Geräuschemissionen aus dem Betrieb der geplanten Nutzung.

4.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für Fußgänger, Pkw und Lkw soll von der nördlich des Plangebiets gelegenen Kölner Straße in Höhe des Kreuzungsbereiches der Seithümerstraße erfolgen.

Im Zufahrtsbereich befindet sich ebenso eine Bushaltestelle des ÖPNV (Linie 144), der Bahnhof Lövenich und weitere Bushaltestellen (Linien 141 und 963) sind innerhalb von zwei bis drei Gehminuten unmittelbar erreichbar. Der bestehende Hofladen des Odemshofes soll über einen Fußgängerzugang direkt an den geplanten Parkbereich angeschlossen werden.

Den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung entsprechend, werden dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter ca. 100 Pkw-Stellplätze zugeordnet. Im unmittelbaren Eingangsbereich werden Stellplätze für Behinderte mit entsprechenden Abmessungen vorgesehen. Die Abmessungen der Stellplätze und der Zufahrten sind in Teilen größer als gesetzlich gefordert und ermöglichen einen reibungslosen und bequemen Kaufvorgang.

Die technische Infrastruktur wird im Rahmen der Neubaumaßnahme auf Kosten des Vorhabenträgers erstellt.

4.5 Grünflächen

Als Abgrenzung und Übergang zwischen der Kölner Straße bzw. der dahinter liegenden Wohnbebauung und der geplanten Bebauung bzw. Stellplatzanlage dient ein in den meisten Teilen mindestens 5 m breiter Grünstreifen, der mit standortgerechten, hochkronigen Gehölzen bepflanzt wird. In Teilbereichen trennen bepflanzte Grünstreifen die Pkw-Stellplätze voneinander ab. Die im südlichen Plangebiet bestehenden Bäume entlang der Nordfassade des Odemshofes runden den durchgrünten Charakter des Plangebietes ab.

5. Umweltbericht

Für das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Arbeitstitel "Odemshof" in Köln-Lövenich wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt, da die Aufstellung nach § 13 a BauGB durchgeführt wird. Gleichwohl werden alle erforderlichen Umweltbelange in die Planung eingestellt werden.

Im Rahmen der Klärung des Untersuchungsumfanges (Scoping) wird zudem geprüft, ob weiterer gutachterlicher Untersuchungsbedarf im Verfahren besteht.

6. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB.