

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
**Beschluss über die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 58461/02
Arbeitstitel: Am Randkanal in Köln-Lövenich**
Beschlussorgan

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Gremium							
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	31.08.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	08.09.2009	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 58461/02 für das Gebiet zwischen der Widdersdorfer Landstraße, der Bebauung auf der Nordseite der Malteserstraße (östlich der Straße Am Randkanal), der Straße Am Randkanal und dem Verbindungsweg zwischen der Straße Am Randkanal und der Widdersdorfer Landstraße in Köln-Lövenich —Arbeitstitel: Am Randkanal in Köln-Lövenich— nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der als Anlage beigefügten Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.

Alternative:

Verzicht auf die geplante Bebauung unter Aufgabe der Ziele der interkommunalen integrierten Raumanalyse, die für den Bereich eine neue Wohnbebauung vorschlägt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme _____ €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja _____ €	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten b) Sachkosten _____ € _____ €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro) _____		Einsparungen (Euro) _____		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen1. Beratungsfolge

Auf eine für Offenlagebeschlüsse übliche erste Vorberatung des Stadtentwicklungsausschusses wird wegen der anstehenden Kommunalwahl ausnahmsweise verzichtet, um eine ansonsten eintretende erhebliche Verzögerung von mehreren Monaten zu vermeiden.

2. Problemstellung, Begründung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung auf einer zum Teil mit Gärten und Wiesen minder genutzten Fläche im Anschluss an die bebaute Ortslage Köln-Lövenich geschaffen werden. Entsprechend der südlich angrenzenden und auf der Ostseite der Widdersdorfer Landstraße vorhandenen Bebauung (Haus Közal) sieht der Planentwurf die Ausweisung einer zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung in Form von 30 Doppelhaushälften und 21 Einzelhäusern vor.

Das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Planungskonzept wurde von einem privaten Projektentwickler erarbeitet und wurde sowohl mit den Grundstückseigentümern als auch mit der Verwaltung abgestimmt.

Eine für die Planung durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet selbst ein Ausgleich von 34,7 % erzielt wird. Dies wird durch festgesetzte Pflanzmaßnahmen und der Anlage einer 5 m breiten privaten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Widdersdorfer Landstraße sichergestellt. Für einen 100 %igen landschaftsökologischen Ausgleich müssten somit 65,3 % extern, außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dies entspräche der Anpflanzung eines Waldes (15 Ökopunkte je m²) auf einer Fläche von ca. 1,38 ha, die bisher als Acker (6 Ökopunkte je m²) genutzt wird. Der damit einhergehende Flächenverbrauch würde sich noch erhöhen, wenn anstelle von landschaftsökologisch geringwertigen Ackerböden, landschaftsökologisch höherwertige Flächen aufgewertet würden. Ferner müsste der damit verbundene erhöhte Kostenaufwand für die Bereitstellung der Flächen sowie für die Anlage, Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahme auf die künftigen Bauherren umgelegt werden, was dem Gebot nach Kosten sparendem Bauen widerspräche. Aus diesem Grund soll auf einen 100 %igen Ausgleich verzichtet werden. Es ist vorgesehen, eine externe ca. 0,94 ha große Ackerfläche im Bereich Meschenich mit einem einheimischen Laubwald landschaftsökologisch aufzuwerten, um zumindest einen Ausgleich von insgesamt 80 % zu erzielen. Dieser reduzierte landschaftsökologische Ausgleich stellt einen Kompromiss zwischen dem Verlust an für die rheinische Tiefebene typischen landwirtschaftlichen Hohertragsböden und der Ausgleichspflicht im Sinne von § 1a BauGB dar.

Die Realisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereichs soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages sichergestellt werden, in dem sich der Projektentwickler gegenüber der Stadt Köln verpflichtet, die in der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung zugrunde gelegte Wertigkeit durch entsprechende Anpflanzungen anzulegen und deren Unterhalt zu gewährleisten.

Letzte Vorberatungen:Aufstellung eines Bebauungsplanes und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

StEA	10.01.2008	einstimmig zur Anhörung in die Bezirksvertretung Lindenthal verwiesen
BV 3	28.01.2008	einstimmig mit Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (Abendveranstaltung) zugestimmt
StEA	14.02.2008	einstimmig wie Bezirksvertretung Lindenthal beschlossen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 08.04.2008 in einer Abendveranstaltung. Es sind fünf schriftliche Einwendungen eingegangen. Diese äußerten sich insbesondere zu Fragen des Verkehrsaufkommens (auch des ÖPNV) sowie der gefahrenen Geschwindigkeit, der Aufgabe landwirtschaftlicher Fläche, der anzutreffenden Artenvielfalt, der notwendigen Infrastruktur und deren Finanzierung, der geplanten Geschossigkeit der Höhe der Bebauung und zur Frage des Lärmschutzes.

Stellungnahme zu den Ergebnissen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Entscheidung über die Vorgaben zum Bebauungsplan-Entwurf

BV 3	19.05.2008	einstimmig dem städtebaulichen Planungskonzept mit folgenden Änderungen zugestimmt: Der Lärmschutz entlang der Widdersdorfer Landstraße soll städtebaulich verträglich gestaltet werden (möglichst niedrig und begrünt). Das Ortseingangsschild soll versetzt werden. Die Verwaltung soll die Möglichkeit einer Tempo-30-Zone prüfen. Zwei weitere Überwege vom Plangebiet über die Widdersdorfer Landstraße in Richtung des Baugebietes "Haus Közal" sollen geschaffen werden.
StEA	24.06.2008	einstimmig beschlossen auf der Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Planungskonzeptes bei Berücksichtigung der von der Bezirksvertretung Lindenthal beschlossenen Änderungen, einen Bebauungsplan-Entwurf auszuarbeiten.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt die beschlossenen Änderungen. Auf die Errichtung eines Lärmschutzes entlang der Widdersdorfer Landstraße wird verzichtet. Ebenso soll unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungsmöglichkeiten das Ortseingangsschild versetzt und auf der Widdersdorfer Landstraße eine Tempo-30-Zone eingerichtet werden. Ferner sollen im Zuge des Straßenausbaus zwei Überwege über die Widdersdorfer Landstraße gebaut und der zurzeit am Ortsausgang endende Gehweg bis zur geplanten südlichen Notausfahrt verlängert werden.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nrn. 1 - 5

Anlagen

- 1 Befangenheitsplan
- 2 Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 3 Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes
- 4 Zeichenerklärung
- 5 Textliche Festsetzungen