

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**Arbeitstitel: "Am Randkanal" in Köln-Lövenich**

**Beschlussorgan**

Stadtentwicklungsausschuss

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Stadtentwicklungsausschuss	10.01.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Bezirksvertretung 3 (Lindenthal)	28.01.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	14.02.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

**Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative**

Der Stadtentwicklungsausschuss

1. beschließt, gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) einen Bebauungsplan für den Bereich 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– aufzustellen mit dem Ziel, ein reines Wohngebiet festzusetzen,
2. nimmt das städtebauliche Planungskonzept für den Bereich "Am Randkanal" in Köln-Lövenich zur Kenntnis (Anlage 3) und
3. beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nach Modell 1 (Aushang)

Alternative: Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach Modell 2 (Abendveranstaltung)

**Haushaltmäßige 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. Auswirkungen**

Mit Schreiben vom 30.10.2007 hat der Projektentwickler Ulrich Baum, Pastor-Giesen-Straße 2, in 50354 Hürth, bei der Verwaltung einen Antrag auf Einleitung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet gestellt. Diesem Antrag war eine Initiative der Grundstückseigentümer zur baulichen Entwicklung des Areals vorausgegangen. Der Projektentwickler hat ein Planungskonzept erarbeitet, welches er sowohl mit den Grundstückseigentümern als auch mit der Verwaltung abgestimmt hat.

Die Verwaltung schlägt vor, für das Plangebiet ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, da hierdurch eine Ortsarrondierung mit einer städtebaulich gewünschten Wohnnutzung erfolgen kann.

**1. Ziele, Zwecke und wesentliche Inhalte der Planung****1.1 Lage, Begrenzung und Gebietszustand**

Das Plangebiet liegt im westlichen linksrheinischen Köln im Stadtteil Lövenich. Es wird durch folgende Grenzen und Straßen begrenzt:

- Im Osten durch die Widdersdorfer Landstraße,
- im Süden durch Bebauung auf der Nordseite der Malteserstraße, westlich der Straße Am Randkanal,
- im Westen durch die Straße "Am Randkanal" und
- im Norden durch einen Verbindungsweg zwischen der Straße "Am Randkanal" und der "Widdersdorfer Landstraße".

Östlich des Plangebietes wird zurzeit das Baugebiet "Haus Közal" entwickelt. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,3 ha (siehe Anlage 1).

Das Gelände umfasst im wesentlichen Grabe- und Gartenland mit teilweise vorhandenem Grünbewuchs, unter anderem mehrere Obst- und Laubbäume. Auf dem Areal bestehen des Weiteren verschiedene Aufbauten und Gebäude wie ein Wohngebäude, aber auch Schuppen oder Stallungen oder ähnliche Nebengebäude.

Das vorhandene Geländenniveau ist als eben zu bezeichnen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum mehrerer Eigentümer.

Auf der Widdersdorfer Landstraße verkehrt die Buslinie 145 (Vogelsang/Bachem) mit einer Haltestelle Widdersdorfer Landstraße/An der Ronne.

## 1.2 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Köln stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die interkommunale integrierte Raumanalyse schlägt für das Plangebiet eine "neue Wohnbaufläche" vor. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Randkanal" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am Ortsrand von Lövenich geschaffen werden.

## 1.3 Städtebaulicher Entwurf

Mit der geplanten Bebauung soll die Ortslage Lövenich am nördlichen Rand abgerundet werden. Deshalb wird vorgeschlagen, diese Fläche für Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen.

Insgesamt sind drei Reihenhäuser, 15 Doppelhäuser = 30 Doppelhaushälften und voraussichtlich 19 Einzelhäuser vorgesehen. Somit können im Plangebiet künftig voraussichtlich 51 Wohneinheiten als Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser errichtet werden. Für alle geplanten Gebäude soll die Zweigeschossigkeit festgesetzt werden. Pro Gebäude sollen zwei Wohneinheiten zulässig sein. Es soll die offene Bauweise festgesetzt werden.

Das gesamte zu bebauende Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll für die Einzelhäuser 0,3, für die Doppel- und Reihenhäuser 0,4 nicht überschreiten. Die Geschossflächenzahl soll für die Einzelhäuser mit 0,6 und für die Doppel- und Reihenhäuser mit 0,8 festgesetzt werden.

Für die Gebäude im gesamten Plangebiet sollen Satteldächer vorgesehen werden. Die Grundstücksgrößen liegen bei den freistehenden Wohnhäusern zwischen 330 m<sup>2</sup> und 560 m<sup>2</sup>, bei den Doppelhaushälften zwischen 240 m<sup>2</sup> und 420 m<sup>2</sup> und bei den Reihenhäusern zwischen 240 m<sup>2</sup> und 320 m<sup>2</sup>.

Die Haupterschließung des künftigen Siedlungsgebietes erfolgt über einen bereits für die Erschließung des Baugebietes Haus Közal geplanten Kreisverkehr an die Widdersdorfer Landstraße. Die innere Erschließung des Plangebietes ist im Wesentlichen als Stichstraße, die in Nord-Süd-Richtung verläuft und im Süden zunächst in einer Wendeanlage endet, vorgesehen. Zur Erschließung der Grundstücke beiderseits dieser Haupterschließung sind kurze Wohnstraßen in Ost-West-Ausrichtung geplant. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Bebauung auch nach energetischen Gesichtspunkten auszurichten. Ein weiterer, allerdings schmalerer Erschließungsweg soll im Süden des Plangebietes den Anschluss an die Widdersdorfer Landstraße für den Notfahrverkehr bilden, so dass insgesamt eine Schleifenerschließung vorgesehen ist. Kleine Stichwege komplettieren das Erschließungssystem. Darüber hinaus verbinden einzelne Fuß- und Radwege den Siedlungskörper mit der umgebenden Landschaft.

Für den ruhenden Verkehr sind Garagen und Stellplätze auf den Privatflächen geplant. Im Straßenraum werden ca. fünf Besucherstellplätze vorgesehen.

## **2. Aussagen zu den Umweltbelangen**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltprüfung erstellt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und Minderungsmaßnahmen erarbeitet werden. Derzeit zeichnen sich folgende Umweltbelange als erheblich für die Planung ab:

Der Straßenverkehrslärm, insbesondere von der Widdersdorfer Landstraße (K6), ist zu untersuchen. Gegebenenfalls sind die Einwirkungen des Klärwerkes und des Pumpwerkes auf die Planung zu beachten. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist auszugleichen. Hierbei sind auch die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Eine Baumbewertung ist durchzuführen und schützenswerte Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Weiterhin sind alle Aspekte bezüglich des Bodens wie eventuelle Vorbelastungen, Verlust fruchtbaren Bodens für landwirtschaftliche Nutzungen, Versickerungsfähigkeit und eventuelle bodendenkmalpflegerische Belange zu beachten. Die Planung selbst soll eine solarenergetische Optimierung erfahren. Der konkrete Umfang und Detaillierungsgrad der notwendigen Umweltuntersuchungen wird mit den Fachämtern und Behörden festgelegt und in der förmlichen Umweltprüfung konkretisiert.

**Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 + 2**