

Darstellung und Bewertung der zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 58457/02 –Arbeitstitel: "Odemshof" in Köln-Lövenich– während der Offenlage eingegangenen planungsrelevanten Schreiben

Inhalt der Stellungnahme 1:

Der Einwender spricht sich gegen das Konzept aus.

1. Nahversorgungsmarkt
 - Ausführung als Nahversorgungsmarkt mit maximal 1 000 m² Gesamtfläche und 45 Parkplätzen
 - Integration Supermarkt in Bebauung, nicht in Solitärgebäude, Kombination Wohnhaus/ Supermarkt zur besseren Ortsbildeinfügung
2. Zentrenkonzept
 - kleiner Markt wird Zentrenkonzept der Stadt Köln gerecht und erfüllt Nahversorgungsansprüche
 - Groß-Vollsortimenter entspricht nicht den Kernaussagen des Einzelhandelskonzeptes
3. Stadtraumgestaltung
 - kleiner Markt beachtet Stadtraumgestaltung, bessere Einfügung in Stadtbild
4. Denkmalschutz
 - Groß-Supermarkt verstößt gegen Umgebungsschutz
 - Herauslösung des Marktes aus direkter Verdeckung Odemshof, jetzt Parkplatz mit Bäumen, der Charakter des Umgebungsschutzes ebenfalls widerspricht
 - Umgebung Odemshof sind Freiflächen mit Feldern und Wiesen, keinesfalls Parkplatz und Bäume
 - Begrünung Parkplatz ist kontraproduktiv auf Umgebungsschutz des Denkmals -> kleinere Ausführung Parkplatz
 - Lage Groß-Supermarkt "Odemshof verdeckend", Widerspruch zu Umgebungsschutz des Denkmals
5. Verkehr
 - 45 Parkplätze völlig ausreichend, Zuparken anliegender Bereiche wird nicht erwartet
 - durch Überversorgung des Nahbereichs höhere Verkehrsbelastung Kölner Straße und Kreuzung mit Brauweiler Weg
 - An- und Abfahrten (1 700 Kfz/24 h) belasten umliegende Wohngebiete
 - Belastung Seithümerstraße und Rehweg (Kreuzungsbereich) und Gefährdung durch Schleichverkehre
 - Keine Entlastung durch Ortsumgehung
 - Ziel der Verkehrsplanung sollte eine Reduzierung des Autoverkehrs sein, nicht eine deutliche Erhöhung über Grundbedarf eines Nahversorgers hinaus
 - Ausweisung reiner Nahversorgungsmarkt mit geringer Parkplatzanzahl
 - Widerspruch Offenlage-Begründung (Punkt 1.2 Ziel der Planung) zu deutlicher Ausweitung der Stellplätze über Landesbauordnung hinaus
 - Ein- und Ausfahrt an geplanter Stelle wegen Kleinräumlichkeit unpassend
 - Knotenpunktaufweitung führt zum Verlust des Maßstabes und wird somit zur Autokreuzung
 - durch hohe Belastung der Kölner Straße nur schwer zu gewährleistende geordnete Zu- und Abführung des Parkplatzes mit 95 Plätzen
 - Belastung der Anwohner durch exzessive Öffnungszeiten zwischen 07.00 und 22.00/24.00 Uhr

- Beachtung im Lärmgutachten?
- nicht ersichtliche Lärmwerte durch Anlieferverkehr
- Lärmschutz/Konzepte für die Logistik?
- Vorschlag: Modell "REWE City-Markt" mit 45 Stellplätzen und Verkaufsfläche unter 1 000 m²

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. und 2. (Nahversorgungsmarkt/Zentrenkonzept):

Entsprechend dem Nahversorgungskonzept Köln sowie dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Köln 2010 ist die Tragfähigkeit sowie auch der Bedarf für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von circa 1 500 m² VKF in Lövenich gegeben. Das aktuelle zentrenintegrierte Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil beträgt in der Summe lediglich circa 900 m² VKF, was einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 25% entspricht. Mit der Ansiedlung würde das schwach ausgestattete Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße einen attraktiven Magnetbetrieb erhalten, der zurzeit fehlt. Die Kaufkraftorientierung der Lövenicher Bevölkerung würde sich damit zugunsten des eigenen Zentrums verschieben. Im Übrigen würde durch die Forderung nach nur 45 Parkplätzen in den Nebenstraßen ein erheblicher Parkdruck verursacht. In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist.

Zu 3. (Stadtraumgestaltung):

Der Bereich um die westliche Kölner Straße ist geprägt von Solitärbauten (Tankstelle, Odemshof). Der geplante Lebensmittelmarkt fügt sich somit als weiterer Solitärbau in das umgebende Stadtbild ein. Des Weiteren wird bezüglich der Größe des Marktes verwiesen auf "Stellungnahme der Verwaltung" zu 1. und zu 2.

Zu 4. (Denkmalschutz):

In Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege wurde die überbaubare Fläche nach Osten verlegt, um die Sicht auf den Odemshof freizuhalten. In diesem Stadium der Planung wurde das Bauvolumen zusätzlich reduziert, welches sich in einer Minimierung der Verkaufsfläche von ursprünglich 1 950 auf 1 550 widerspiegelt.

Das Vorhaben wurde im Vorfeld mit der Stadt Köln abgestimmt und entspricht den denkmalpflegerischen Vorgaben.

Zu 5. (Verkehr):

Im Zuge des Verfahrens wurde ein sehr umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, welches in seinen Ergebnissen die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens nachweist. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die B-Plan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknotengeometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs fließt von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Nach der hier betrachteten Prognosebelastung ist der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegerspur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, wer-

den differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt des Plangebietes auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifigen Knotengeometrie.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizierung der Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrsplannerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich (vergleiche auch Punkt 5.3 der Begründung).

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurden in das Lärmgutachten integriert und berücksichtigt. Für die Wohnbebauung in nördlicher Richtung entlang der Kölner Straße und in südlicher Richtung im Bereich des Odemshofes sind die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zum Vergleich herangezogen worden. Die Bebauung an der Kölner Straße 1 - 3 und der Odemshof sind als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Als die wesentlichen Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Lebensmittel-Marktes wurde der geplante Kundenparkplatz mit dem Einstellbereich der Verkaufswagen sowie der mit der Anlieferung der Waren verbundene Lkw-Verkehr und die Ladegeräusche auf der Südseite des Gebäudes angesehen. Weiterhin sind auf der Rückseite des Marktgebäudes Kühlgeräte vorgesehen.

Von den Gebäuden an der Kölner Straße sowie dem Odemshof ist die Sicht auf den Kundenparkplatz sowie den Eingang ungehindert möglich, insofern findet eine freie Schallausbreitung statt. Der Ladebereich hingegen wird in Richtung Kölner Straße durch das Marktgebäude sowie in Richtung des Immissionspunktes Odemshof durch vorgelagerte Gebäude der Hofanlage teilweise abgeschirmt. Vom Immissionspunkt an der Odemshofallee hingegen ist eine direkte Sichtverbindung zum Anlieferbereich möglich.

An der Brauweilerstraße 30 - 32 liegt eine Shell-Tankstelle mit werktäglichen Öffnungszeiten von 6.00 Uhr bis 22.30 Uhr. Nach Anforderung des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln sollten die Geräuschimmissionen dieser Tankstelle als Vorbelastung berücksichtigt werden.

In der Umgebung des Plangebietes wurden acht Immissionspunkte für die Berechnung festgelegt, an denen keine Überschreitung der Planungsrichtwerte erfolgen sollte. Der Parkplatz ist für circa 80 Stellplätze konzipiert. Es ist von einem Pkw-Aufkommen von täglich circa 800 Kunden-Pkw auszugehen. Nach Aussage des Betreibers kommen maximal 15 % der Kunden nach 20.00 Uhr zum Einkaufen. In den letzten 15 Minuten der Öffnungszeiten werden zwischen 2 und 15 Einkäufe getätigt. Nach 22.00 Uhr ist von maximal 5 bis 7 abfahrenden Pkw (Kunden und Beschäftigte) auszugehen.

Der Markt wird täglich von maximal drei Lkw mit > 7,5 t zul. Gesamtgewicht angefahren, die Obst und Gemüse beziehungsweise das Trockensortiment anliefern. Weiterhin ist noch mit bis zu sechs Lkw < 7,5 t zul. Gesamtgewicht zu rechnen, die zum Beispiel Brot und Backwaren anliefern.

Die Warenanlieferungen werden an der südlichen Seite des Lebensmittel-Marktes durchgeführt, wobei die Anbindung des Ladebereichs über die Kölner Straße und den Parkplatz erfolgt. Hierfür wird eine Laderampe errichtet, an der die Lkw rückwärts andocken und über eine integrierte Ladebrücke entladen werden können. Ein Wenden ist auf dem Betriebsgelände nicht erforderlich.

Die Ware wird in Rollbehältern oder auf Paletten mittels Handhubwagen über eine integrierte Überladebrücke direkt in das Gebäude beziehungsweise auf den Lkw transportiert. Dieses Anliefergebäude schirmt die Verladegeräusche effektiv gegen die bestehende Wohnbebauung ab. Zusätzlich zu den Geräuschemissionen durch Stellplätze, Anlieferung und Ladevorgänge sind auch die Geräuschemissionen als Außenquellen die Verflüssiger für die Kältemaschinen auf dem Dach des Gebäudes im Bereich der Kühlräume zu betrachten. Für diese Geräuschquellen ist hinsichtlich der Maximalsituation vom Betriebsfall innerhalb der Nachtzeit auszugehen.

Die Richtwerte werden auch unter Berücksichtigung einer Tankstelle als Vorbelastung an den benachbarten Immissionspunkten eingehalten. Speziell die Planungsrichtwerte nachts werden nach Ermittlung der Immissionspegel des Kundenparkplatzes des Einzelhandelsbetriebes teilweise deutlich unterschritten. Spitzenpegelüberschreitungen sind nicht zu erwarten, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Die Berechnung und Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen basieren auf den Ergebnissen der erarbeiteten Verkehrsuntersuchung zu diesem Bebauungsplan sowie deren Anlagen. Die Wohnnachbarschaft im Umfeld ist bereits heute hohen Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr, insbesondere durch den hohen Lkw-Anteil auf den Straßen, ausgesetzt. Aus diesem Grund erfolgte eine differenzierte Betrachtung der Verkehrslärmsituation im Umfeld des Planvorhabens.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Verkehrsnetzbeurteilung erstellt, welche auf das Verkehrsmodell der Stadt Köln aufbaut und sowohl die derzeitige Situation (Analyse-Nullfall), die Situation ohne das Planvorhaben (Prognose-Nullfall) sowie die Verkehrssituation nach Realisierung des Planvorhabens (Planfall 1) darstellt.

Im Analyse-Nullfall ist ein hoher Schwerverkehrsanteil auf der Kölner Straße sowie weitergehend auf der Brauweilerstraße und der Widdersdorfer Landstraße zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Stadt Köln sollte in der schalltechnischen Beurteilung ein Lkw- Anteil von tags 20 % und nachts 10 % berücksichtigt werden.

Für den Prognose-Nullfall und den Planfall 1 sollte berücksichtigt werden, dass durch die im Bau befindliche Anbindung der Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring eine Entlastung der Kölner Straße eintritt, die insbesondere Auswirkungen auf den Lkw-Anteil hat, da durch die neue Anbindung eine Alternativroute für die Verkehre aus dem Gewerbegebiet geboten wird. Hierbei soll nach Realisierung dieser Anbindung auf der Kölner Straße (zwischen Ottostraße und Brauweilerstraße) ein Durchfahrverbot für Lkw-Verkehre reaktiviert werden. Im Prognose-Nullfall sollten daher auf der Kölner Straße Lkw-Anteile von 5 % tags und 2,5 % nachts zum Ansatz gebracht werden. Für den Planfall1 sind Lkw-Anteile von 6 % tags und 3 % nachts zu berücksichtigen. Insgesamt wurden 12 Straßenabschnitte berücksichtigt.

Die detaillierten Berechnungen zu den Geräuschemissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der öffentlichen Straße haben gezeigt, dass die Immissionsbelastungen nach Öffnung des Marktes unter Berücksichtigung der verkehrslenkenden Maßnahmen (neue Anbindung der Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring und Einführung eines Durchfahrverbotes für Lkw auf der Kölner Straße) trotz Zunahme des Pkw-Verkehrs gegenüber der derzeitigen Belastung im Analysefall zurückgehen, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung und auf die Umwelt zu erwarten sind.

Das vorgesehene planerische Konzept sieht einen großflächigen Einzelhandel in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit Öffnungszeiten von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr vor. Diese Planung ist durch den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010 für das Nahversorgungs-

zentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) gedeckt und mit der Stadt Köln, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 2:

Der Einwander spricht sich gegen die Errichtung eines Groß-Supermarktes am Odemshof aus und für die Errichtung eines kleinen Marktes mit einer Verkaufsfläche von weniger als 1 000 m² und maximal 45 Parkplätzen.

1. Nahversorgungsmarkt
 - Versorgung der Anwohner in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten, fußläufige Erreichbarkeit
 - keine Frequentierung von Kunden von außerhalb, diese fahren zum EKZ-Weiden, somit geringe Kundenanzahl als in Planung angenommen

2. Verkehr
 - Verkehrsentslastung Kölner Straße/Brauweilerstraße wird konterkariert
 - deutliche Entlastung durch Anbindung Gewerbegebiet Lövenich an Umgehungsstraße wird durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen zunichte gemacht
 - Einfahrt Gelände nur von Brauweilerstraße aus, Abfahrt nur Richtung Gewerbegebiet
 - Verschärfung der Verkehrssituation durch Linksabbiegen bei Ausfahrt
 - neuer Unfallschwerpunkt durch Missachtung der 30 km/h Geschwindigkeitsbegrenzung
 - vorgesehene Bepflanzung behindert Übersichtlichkeit des Verkehrs, weitere Unfallgefährdung

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. (Nahversorgungsmarkt):

Entsprechend dem Nahversorgungskonzept Köln sowie dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 ist die Tragfähigkeit sowie auch der Bedarf für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von circa 1 500 m² VKF in Lövenich gegeben. Das aktuelle zentrenintegrierte Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil beträgt in der Summe lediglich circa 900 m² VKF, was einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 25% entspricht. Mit der Ansiedlung würde das schwach ausgestattete Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße einen attraktiven Magnetbetrieb erhalten, der zurzeit fehlt. Die Kaufkraftorientierung der Lövenicher Bevölkerung würde sich damit zugunsten des eigenen Zentrums verschieben. In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist.

Zu 2. (Verkehr):

Im Zuge des Verfahrens wurde ein sehr umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, welches in seinen Ergebnissen die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens nachweist. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die B-Plan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknotengeometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße.

lerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs fließt von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Nach der hier betrachteten Prognosebelastung ist der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegerspur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, werden differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt Plangebiet auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifigen Knotengeometrie.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizierung der Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrsplanerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich (vergleiche auch Punkt 5.3 der Begründung).

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind die Pflanzfestsetzungen in den jeweiligen Maßnahmenflächen so ausgewählt, dass eine Sichtbehinderung bei der Ausfahrt auf die Kölner Straße nicht erfolgt.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 3:

Berücksichtigung folgender Punkte:

1. Anliegerinteressen (zum Beispiel Tageseinrichtung für Kinder und Grundschule)
2. Denkmalschutz
3. Verkehrssituation (zum Beispiel Verkehrsaufkommen, Verkehrsregelung, Verkehrsführung, Anschluss ÖPNV, Bauhaltstellen, Ausbau Straßen und Fußgängerwege)
4. Umweltgesichtspunkte (zum Beispiel Notwendigkeit weiterer Versiegelung bisheriger Grünflächen mit/ohne Schaffung von Ausgleichsflächen, Regenauffangbecken, Lärm-/Luftbelastung)
5. Nutzung der Fläche an Kölner Straße durch Denkmalschutz stark reglementiert beziehungsweise eingeschränkt
6. keine verkehrstechnischen Änderungen beziehungsweise Aufnahme in den Bebauungsplan trotz Beanstandungen durch Bürgerschaft (Anlage: Stellungnahme vom 17.06.2009)
7. Einwände gegen straßenbautechnische Gestaltung der Kölner Straße
8. Bürgersteige entsprechen nicht den geplanten Nutzungen, Nutzung als Schul- und Kindergartenweg, Nutzung der Bürgersteige durch alte Menschen mit stützender Begleitung, Familien mit Kinderwagen (auch Zwillingswagen) nicht ohne Gefahr
9. Ausweisung von 100 Parkplätzen in Begründung, beschlossene Fassung 80 Parkplätze
-> Klärung

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. (Anliegerinteressen):

Im Zuge des Lärmgutachtens wurden auch die östlich gelegenen Einrichtungen "Kindertagesstätte" und "Grundschule" als Immissionspunkte aufgenommen und berücksichtigt. Im Ergebnis sind keine nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben, sowohl von Seiten des Verkehrslärms als auch des Gewerbelärms, auf die Umgebung zu erwarten.

Zu 2. (Denkmalschutz Odemshof):

Aufgrund der Anregung des Landschaftsverbandes Rheinland – Amt für Denkmalpflege wurde die überbaubare Fläche nach Osten verlegt, um die Sicht auf den Odemshof freizuhalten. In diesem Stadium der Planung wurde das Bauvolumen reduziert, welches sich in einer Minimierung der Verkaufsfläche von ursprünglich 1 950 m² auf 1 550 m² widerspiegelt.

Das Vorhaben wurde im Vorfeld mit der Stadt Köln abgestimmt und entspricht den denkmalpflegerischen Vorgaben.

Zu 3. (Verkehr):

Im Zuge des Verfahrens wurde ein sehr umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, welches in seinen Ergebnissen die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens nachweist. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die B-Plan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknotengeometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs fließt von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Nach der hier betrachteten Prognosebelastung ist der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegerspur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, werden differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt Plangebiet auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifigen Knotengeometrie.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizierung der Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrsplannerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich (vergleiche auch Punkt 5.3 der Begründung).

Eine Bushaltestelle befindet sich jetzt schon im unmittelbaren Bereich des geplanten Vorhabens auf der Kölner Straße. Die Buskaps werden in ihrer Lage optimiert. Der Ausbau der Kölner Straße zur Anbindung des Vorhabens, eine Anpassung des südlichen Gehwegbereiches und die Schaf-

fung einer Querungshilfe werden in einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Zu 4. (Umweltgesichtspunkte):

Umweltgesichtspunkte wurden berücksichtigt. Für die zusätzliche Versiegelung wird ein Ausgleich geschaffen.

Zur Begrünung des Plangebietes und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch - im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen - die Anpflanzung von Bäumen im Osten und im Norden des Plangebietes zur Eingrünung des Gebäudes sowie im Bereich der Stellplätze vorgesehen. Durch diese Begrünungsmaßnahmen kann der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Maßnahmen ermöglichen aber zumindest eine optische Aufwertung und Einbindung in die umgebende Struktur und schaffen kleinräumig Lebensraum für die Fauna. Zusätzlich soll der Weg auf der Stellplatzfläche, der in der Planzeichnung mit A bezeichnet ist (ehem. Zufahrt Odemshof), als Allee ausgebildet werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Um dieses Defizit extern auszugleichen, soll eine Fläche mit dem Biotop HA 0 (Äcker, Gemüse- und Beerstaudenkulturen ohne Wildkrautfluren) von 6 Wertpunkten in eine Biotopfläche BA 11 (Feldgehölz mit geringem Baumholz) von 2 567 m² bereitgestellt werden. Dieses wird auf einer externen Fläche im Bereich "Stöckheimer Hof" (Stadtbezirk Chorweiler) mit der Pflanzung einer frei wachsenden bodenständigen Feldgehölzhecke kompensiert.

Die Kompensationsmaßnahme erfolgt auf einer städtischen Fläche und wird durch Aufnahme im Durchführungsvertrag gesichert. Somit verbleiben keine nachteiligen Umweltauswirkungen, die aus den Eingriffen in Natur und Landschaft resultieren.

Des Weiteren wurde ein Versickerungskonzept erstellt. Die Versickerungsanlage (Rigole) für die Dachflächen- und Verkehrsflächen wird unterirdisch zentral im Stellplatzbereich der Verkehrsflächen angelegt. Der konkrete Ausbaumumfang der Anlagen wird im Rahmen des Bauantrages bestimmt.

Die Lärm- und Luftbelastung wurden in weiteren Gutachten untersucht:

Lärm

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurden in das Lärmgutachten integriert und berücksichtigt. Für die Wohnbebauung in nördlicher Richtung entlang der Kölner Straße und in südlicher Richtung im Bereich des Odemshofes sind die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zum Vergleich herangezogen worden. Die Bebauung an der Kölner Straße 1 - 3 und der Odemshof sind als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Als die wesentlichen Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Lebensmittel-Marktes wurde der geplante Kundenparkplatz mit dem Einstellbereich der Verkaufswagen sowie der mit der Anlieferung der Waren verbundene Lkw-Verkehr und die Ladegeräusche auf der Südseite des Gebäudes angesehen. Weiterhin sind auf der Rückseite des Marktgebäudes Kühlgeräte vorgesehen.

Von den Gebäuden an der Kölner Straße sowie dem Odemshof ist die Sicht auf den Kundenparkplatz sowie den Eingang ungehindert möglich, insofern findet eine freie Schallausbreitung statt. Der Ladebereich hingegen wird in Richtung Kölner Straße durch das Marktgebäude sowie in Richtung des Immissionspunktes Odemshof durch vorgelagerte Gebäude der Hofanlage teilweise abgeschirmt. Vom Immissionspunkt an der Odemshofallee hingegen ist eine direkte Sichtverbindung zum Anlieferbereich möglich.

An der Brauweilerstraße 30 - 32 liegt eine Shell-Tankstelle mit werktäglichen Öffnungszeiten von 6.00 Uhr bis 22.30 Uhr. Die Geräuschimmissionen dieser Tankstelle werden als Vorbelastung berücksichtigt.

In der Umgebung des Plangebietes wurden acht Immissionspunkte für die Berechnung festgelegt, an denen keine Überschreitung der Planungsrichtwerte erfolgen sollte.

Der Parkplatz ist für circa 80 Stellplätze konzipiert. Es ist von einem Pkw-Aufkommen von täglich circa 800 Kunden-Pkw auszugehen. Nach Aussage des Betreibers kommen maximal 15 % der Kunden nach 20.00 Uhr zum Einkaufen. In den letzten 15 Minuten der Öffnungszeiten werden zwischen 2 und 15 Einkäufe getätigt. Nach 22.00 Uhr ist von maximal 5 bis 7 abfahrenden Pkw (Kunden und Beschäftigte) auszugehen.

Der Markt wird täglich von maximal drei Lkw mit > 7,5 t zul. Gesamtgewicht angefahren, die Obst und Gemüse beziehungsweise das Trockensortiment anliefern. Weiterhin ist noch mit bis zu sechs Lkw < 7,5 t zul. Gesamtgewicht zu rechnen, die zum Beispiel Brot und Backwaren anliefern.

Die Warenanlieferungen werden an der südlichen Seite des Lebensmittel-Marktes durchgeführt, wobei die Anbindung des Ladebereichs über die Kölner Straße und den Parkplatz erfolgt. Hierfür wird eine Laderampe errichtet, an der die Lkw rückwärts andocken und über eine integrierte Ladebrücke entladen werden können. Ein Wenden ist auf dem Betriebsgelände nicht erforderlich.

Die Ware wird in Rollbehältern oder auf Paletten mittels Handhubwagen über eine integrierte Überladebrücke direkt in das Gebäude beziehungsweise auf den Lkw transportiert. Dieses Anliefergebäude schirmt die Verladegeräusche effektiv gegen die bestehende Wohnbebauung ab. Zusätzlich zu den Geräuschemissionen durch Stellplätze, Anlieferung und Ladevorgänge sind auch die Geräuschemissionen als Außenquellen die Verflüssiger für die Kältemaschinen auf dem Dach des Gebäudes im Bereich der Kühlräume zu betrachten. Für diese Geräuschquellen ist hinsichtlich der Maximalsituation vom Betriebsfall innerhalb der Nachtzeit auszugehen.

Die Richtwerte werden auch unter Berücksichtigung einer Tankstelle als Vorbelastung an den benachbarten Immissionspunkten eingehalten. Speziell die Planungsrichtwerte nachts werden nach Ermittlung der Immissionspegel des Kundenparkplatzes des Einzelhandelsbetriebes teilweise deutlich unterschritten. Spitzenpegelüberschreitungen sind nicht zu erwarten, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Die Berechnung und Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen basieren auf den Ergebnissen der erarbeiteten Verkehrsuntersuchung zu diesem Bebauungsplan sowie deren Anlagen. Die Wohnnachbarschaft im Umfeld ist bereits heute hohen Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr insbesondere durch den hohen Lkw-Anteil auf den Straßen ausgesetzt. Aus diesem Grund erfolgte eine differenzierte Betrachtung der Verkehrslärmsituation im Umfeld des Planvorhabens.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Verkehrsnetzbeurteilung erstellt, welches auf das Verkehrsmodell der Stadt Köln aufbaut und sowohl die derzeitige Situation (Analyse-Nullfall), die Situation ohne das Planvorhaben (Prognose-Nullfall) sowie die Verkehrssituation nach Realisierung des Planvorhabens (Planfall 1) darstellt.

Im Analyse-Nullfall ist ein hoher Schwerverkehrsanteil auf der Kölner Straße sowie weitergehend auf der Brauweilerstraße und der Widdersdorfer Landstraße zu berücksichtigen. In der schalltechnischen Beurteilung wird ein Lkw-Anteil von tags 20 % und nachts 10 % berücksichtigt.

Für den Prognose-Nullfall und den Planfall 1 sollte berücksichtigt werden, dass durch die im Bau befindliche Anbindung der Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring eine Entlastung der Kölner Straße eintritt, die insbesondere Auswirkungen auf den Lkw-Anteil hat, da durch die neue Anbindung eine Alternativroute für die Verkehre aus dem Gewerbegebiet geboten wird. Hierbei soll nach Realisierung dieser Anbindung auf der Kölner Straße (zwischen Ottostraße und Brauweilerstraße) ein Durchfahrverbot für Lkw-Verkehre reaktiviert werden. Im Prognose-Nullfall sollte daher auf der Kölner Straße Lkw-Anteile von 5 % tags und 2,5 % nachts zum Ansatz gebracht werden. Für den Planfall 1 sind Lkw-Anteile von 6 % tags und 3 % nachts zu berücksichtigen. Insgesamt wurden 12 Straßenabschnitte berücksichtigt.

Die detaillierten Berechnungen zu den Geräuschimmissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der öffentlichen Straße haben gezeigt, dass die Immissionsbelastungen nach Öffnung des Marktes unter Berücksichtigung der verkehrslenkenden Maßnahmen (neue Anbindung der Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring und Einführung eines Durchfahrverbotes für Lkw auf der Kölner Straße) trotz Zunahme des Pkw-Verkehrs gegenüber der derzeitigen Belastung im Analysefall zurückgehen, so dass keine nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung und auf die Umwelt zu erwarten sind.

Luft

Auch in der gutachterlichen Stellungnahme zu der zu erwartenden lufthygienischen Situation in der Kölner Straße basierten die Berechnungen und Ergebnisse auf die Netzfallberechnung (Analyse zu Planfall 1) aus der Verkehrsuntersuchung. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte im Rahmen der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) geprüft.

Dazu ist die Luftbelastung durch die Leitkomponenten Stickstoffdioxid NO₂, Partikel PM₁₀ und Benzol für den Analyse-Nullfall (heutige Schadstoffbelastung) und im Planfall (Schadstoffbelastung nach Realisierung des Vorhabens) ermittelt und beurteilt worden.

Aus lufthygienischer Sicht bleibt die Gesamtsituation im Bereich der Kölner Straße und Brauweilerstraße auf Grund der Errichtung und des Betriebs eines Vollsortimenters nahezu unverändert. Erhebliche zusätzliche Nachteile sind nicht zu erwarten. PM₁₀ - und Benzolimmissionen überschreiten den Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV nicht. Die lufthygienische NO₂-Gesamtsituation in den betrachteten Straßenabschnitten der Brauweilerstraße bleibt im Planfall nahezu unverändert hoch (40 – 68 µg/m³ NO₂). In der Kölner Straße wird auf Grund der künftigen geringeren Lkw-Anteile (vgl. Planfall 1 sowie resultierende Folgen) eine lufthygienische Verbesserung prognostiziert.

Zu 5. (Denkmalschutz Odemshof):

→ vergleiche oben "Stellungnahme der Verwaltung" zu Stellungnahme 3: Zu 2.

Zu 6. (Verkehr):

Im genannten Verkehrsgutachten wurden unter anderem die verkehrsbezogenen Anregungen der Bürgerschaft zum Anlass genommen, Leistungsfähigkeit und Profilierung der umliegenden Straßen zu prüfen. In seinen Ergebnissen konnten die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens in der vorgesehenen verkehrstechnischen Anbindung nachgewiesen werden. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die B-Plan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknoten-geometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs fließt von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Nach der hier betrachteten Prognosebelastung ist der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegerspur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, werden differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt Plangebiet auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifigen Knotengeometrie.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizierung der Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrspla-

nerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich (vergleiche auch Punkt 5.3 der Begründung).

Zu 7. (straßenbautechnische Gestaltung der Kölner Straße):

Der Ausbau der Kölner Straße zur Anbindung des Vorhabens an den öffentlichen Straßenverkehr wurde nach einer Variantenuntersuchung in der jetzt vorliegenden Form optimiert.

Zu 8. (Bürgersteige Kölner Straße):

Die bestehende Nutzung der Bürgersteige ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Jedoch wird im Zuge der Realisierung des geplanten Vorhabens der südliche Gehwegbereich aufgrund der Verschiebung des Buskaps und der Herstellung der Zufahrten angepasst. Zusätzlich wird eine Querungshilfe auf der Kölner Straße in Höhe der Bushaltestellen geschaffen.

Zu 9. (Klärung Anzahl der Parkplätze):

In einer ursprünglichen Planung zum Vorhaben wurde von 1 950 m² Verkaufsfläche und 100 Parkplätzen ausgegangen. Bereits in der ersten politischen Beratung wurde auf 1 550 m² Verkaufsfläche reduziert. Die Parkplätze reduzierten sich auf 80 im Rahmen der Offenlage. Diese Festlegung im vorliegenden Entwurf ist aus verkehrsplanerischer Sicht die unterste Grenze der Anforderung. Ansonsten kann sich der Parkdruck in den anliegenden Seitenstraßen erhöhen.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 4:

1. Keine Berücksichtigung des Baudenkmals Kölner Straße 33, 35 in der Begründung
2. Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes Baudenkmal durch Errichtung Lebensmittelmarkt in grober Weise, empfindliche Störung des Ortsbildes durch Maßstab sprengende Baumasse
3. keine planerischen Vorkehrungen in textlichen Festsetzungen gegen Verunstaltung der straßenseitigen Fassaden durch Werbeanlagen
4. Änderungsvorschläge:
 - Verringerung Bauvolumen (Verkaufsfläche)
 - Reduzierung straßenseitige Fassadenausdehnung durch differenzierende Grundrissgestaltung
 - Höhenzonierung zur Kölner Straße (zum Beispiel Staffelgeschoss)
 - Keine Zulässigkeit für Werbeanlagen an Fassade entlang Kölner Straße
 - Gestalterische Auflagen zu Material- und Farbwahl, Gliederung der straßenseitigen Fassaden

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. (Denkmalschutz):

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die zwei Baudenkmäler Kölner Straße 33 und 35 unter Punkt 5.8 "Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur" aufgenommen.

Zu 2. (Beeinträchtigung Baudenkmal durch Lebensmittelmarkt):

Die Gebäude Kölner Straße 33 und 35 sind zweigeschossig und liegen nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes am Rand des zentralen Versorgungsbereiches von Lövenich. Im Bebauungsplan ist für die überbaubare Fläche eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig. Des Weiteren ist dieser Bereich die einzige freie Fläche zur Errichtung eines, nach dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 empfohlenen Lebensmittelvollsortimenters.

Zu 3. (Verunstaltung der straßenseitigen Fassaden):

In den textlichen Festsetzungen sind unter Punkt B. Festsetzungen beziehungsweise Einschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen worden. Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- Werbeanlagen sollen an der Stätte der Leistung an den Gebäudewänden angebracht werden. Es kann eine selbstständige Werbeanlage an der Straße errichtet werden, jedoch mit einer Höhe von maximal 2,5 m.
- Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.
- Dachreiter sind unzulässig.

Zu 4. (Änderungsvorschläge zur Verkaufsfläche, differenzierte Grundrissgestaltung, Höhenzonierung, Werbeanlagen sowie gestalterische Auflagen):

Die Verkaufsfläche wurde bereits in den ersten politischen Beratungen von 1 950 m² auf maximal 1 550 m² reduziert.

Im Zuge der Baugenehmigung wird die Fassadengestaltung auch bezüglich der Werbeanlagen im Detail erfolgen. Abstimmungen besonders über die Ansichten, Farben und Materialien des Gebäudes finden jedoch bereits im Bebauungsplanverfahren zwischen Investor, Planer und Stadtverwaltung statt.

Die maximale Geschossigkeit ist im Bebauungsplan mit einem Geschoss festgesetzt und ist bei großflächigen Einzelhandelsgeschäften, besonders im Lebensmitteldiscount- oder -vollsortimentbereich üblich.

Die Stellungnahme zu 1. wird berücksichtigt. Unter Punkt 5.8 "Denkmal- und Bodendenkmalpflege/Baukultur" der Begründung wird folgender Satz aufgenommen: "Weitere Baudenkmäler im unmittelbaren Bereich sind die Wohnhäuser Kölner Straße Nummer 33 und Nummer 35.

Der Stellungnahme zu 2. bis 4. wird nicht gefolgt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 5:

Es werden folgende Einwendungen gemacht:

1. Anlass und Ziel der Planung
 - Versorgung Bevölkerung durch 3 bestehende Discounter in Lövenich sichergestellt
 - Behauptung einer defizitären Versorgung in Begründung stimmt nicht
 - Befragung der betroffenen Bürger zur defizitären Versorgung wäre Ziel führender gewesen
2. Vorhandene Struktur
 - Unmittelbar anschließende Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern sowie Grundschule werden vollständig ignoriert
 - Einbeziehung beider Bereiche in Überlegungen zu Verkehrssituation und Lärmbelästigung
 - eindeutige Prägung des Plangebietes durch unmittelbar angrenzende Wohngebiete (überwiegend Einfamilienhäuser) und Odemshof
 - keine direkte Anbindung an Brauweilerstraße
 - keine Begründung der Angemessenheit zum Bauvorhaben in Bezug auf teilgewerbliche Nutzung und Ausrichtung der Brauweilerstraße, da eine direkte Anbindung an die Brauweilerstraße nicht besteht
3. Alternativstandorte
 - Alternativstandort im Rahmen Neubebauung um Haus Közal/Lövenich Nord
 - Planung aktuelle Bebauung Ortsausgang westlich Widdersdorfer Straße, Größe und Erreichbarkeit gut geeignet
 - dadurch Sicherstellung der Nahversorgung westliche Lövenicher Wohngebiete und Neubaugebiet Lövenich-Nord
4. Maß der baulichen Nutzung
 - Bebauungsmaße nicht nachvollziehbar kein überdimensioniertes Gebäude
 - Einschätzung "Verträgliches Einfügen des Vorhabens in die Umgebung" nicht nachvollziehbar
 - Monströser Supermarkt nicht als angepasste Bebauung definierbar
 - freie Sicht Odemshof von Kölner Straße weitgehend entzogen
5. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche
 - durch Konzentration überbaubare Grundstücksflächen auf östlichen Teil des Plangebietes möglicherweise teilweise "natürliche" Abschirmung Wohnbebauung und Kindergarten durch evtl. entstehende Geräuschemissionen aus Betrieb der geplanten Nutzung
 - dadurch erheblich verstärkte Beeinträchtigung der südöstlich und südlich liegenden Wohngebiete durch Heranrücken der geplanten Bebauung
 - konzentrierte Errichtung Laderampen und Kühlanlagen mit damit einhergehenden Geräusch- und Schadstoffimmissionen
 - keinerlei Schutzmaßnahmen geplant zur Reduzierung der massiven Beeinträchtigung der Wohnqualität
6. Städtebauliches Umfeld, Nutzungen, Ortsbild
 - westlich Plangebiet entlang Nordseite Kölner Straße ein einziges Mehrfamilienhaus, Begründungstext: Mehrfamilienhäuser
 - südlich Plangebiet Umgebungsstruktur prägendes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern, Begründungstext: keine Berücksichtigung, nur Odemshof
 - keine Umgebungsprägung der vorgesehenen Baufläche Großsupermarkt durch westlich gelegene Brauweilerstraße mit teilgewerblicher Nutzung
 - Wertung, geplanter Baukörper steht im Gegensatz zur kleinteiligen Baustruktur Kölner Straße, nicht jedoch zur Gemengesituation Brauweilerstraße, geht an Thema vorbei, Gemengesituation ist unerheblich, ob geplanter Baukörper in unmittelbare Umgebung passt. Gleichlautende Beantwortung durch Begründung.

- trotz Begrenzung Gebäudehöhen stellt monströser Bau einen überdimensionierten Baukörper dar. Keine Kaschierung durch Begrünung. Keine Ortsbildeinfügung des massiven Baukörpers durch Begrünungsmaßnahmen.
7. Verkehr
- Erhöhung Verkehrsaufkommen Zeitraum 200 bis 2005 um 12%. Erhöhung durch geplanten Supermarkt um 1.700 Kfz-Fahrten täglich. Steigerung um 14%. Nutzung Kölner Straße deutlich höhere prozentuale Steigerung, kein Abfluss gesamtes Verkehrsvolumen Brauweilerstraße über Kölner Straße
 - Annahme 50% Verkehrsabfluss über Kölner Straße prozentuale Steigerung von 28,3%, circa 1/3 mehr als zurzeit
 - aktuelle schwierige Verkehrssituation, zusätzliches Volumen führt zu Verkehrschaos
 - Staupotential durch geplante Ausfahrt an Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße, Belastung der Anwohner
 - Entlastung durch Veränderung Grünphase Ampelanlage überzeugt nicht, bereits heute Überlastung, warum aktuell keine Grünphasenänderung?
 - durch deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen, Belastung der Anwohner auch nach 19:00 Uhr.
 - Nutzung der Kölner Straße als Schulweg (Fußgänger, Fahrradfahrer), Erhöhung Gefahrenpotential durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
 - unklare Regelung Parksituation 32 Kfz Supermarktmitarbeiter, Parken in Nebenstraße erhöht Belastung umliegender Wohngebiete

8. Immissionen/Emissionen

Geräuschimmissionen

- keine Berücksichtigung südlicher beziehungsweise südöstlicher Wohnbebauung nach TA Lärm
- wesentliche Geräuschquellen: Kundenparkplatz, Einstellbereich Verkaufswagen, Lkw-Verkehr, Ladegeräusche, Immissionen Kühlgeräte
- es fehlen: Außenlagerplatz Getränke/Leergut, zusätzliche Verkaufsstände/Marktstände außerhalb Gebäude auf Parkplatz
- kein Hinweis in Begründung zum Schutz Anwohner vor massiver Lärmimmission, Aussage zur effektiven Abschirmung Verladegeräusche durch Anliefergebäude definitiv falsch, keine Berücksichtigung südöstlicher/südlicher Wohnbebauung, Erfordernis von erheblichen zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

- Zusatzbelastung bedeutet Vervielfachung Lärmimmissionen tagsüber und Verdopplung nachts, unzumutbare Belastung Anwohner
- Vorbelastung Tankstelle sachlich falsche Darstellung, effektive Abschirmung durch Gebäude Odemshof und vorgelagerter Gebäude
- Vorbelastung Odemshofallee: Lärmimmissionen starke befahrene Bahnlinie Köln/Aachen, Lärmimmissionen BAB 4 (insbesondere bei Westwind und nachts), Lärmimmissionen BAB 1 bei selteneren Ostwindlagen, Kindergarten Biberweg
- gleiche Schutzvorschriften für Kindergarten und geplante Baumaßnahme nicht richtig, geplante Baumaßnahme ist Ursache für zusätzliche erhebliche Lärmimmission

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. (Anlass und Ziel der Planung):

Entsprechend dem Nahversorgungskonzept Köln sowie dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 ist die Tragfähigkeit sowie auch der Bedarf für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von circa 1 500 m² VKF in Lövenich gegeben. Das aktuelle zentrenintegrierte Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil beträgt in der Summe lediglich circa

900 m² VKF, was einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 25% entspricht. Mit der Ansiedlung würde das schwach ausgestattete Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße einen attraktiven Magnetbetrieb erhalten, der zurzeit fehlt. In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist.

Zu 2. (vorhandene Struktur):

Der vorgesehene Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich im Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße und ist in seiner geplanten Ausprägung angemessen. Weitere Ausführungen zu den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 → vergleiche Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme 5: Zu 1.

Die umgebende Struktur wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Köln in ein Verkehrsgutachten sowie eine schalltechnische Berteilung integriert und berücksichtigt. Durch die PTV AG wurde ein Verkehrsnetz betrachtung erstellt, das auf dem Verkehrsmodell der Stadt Köln aufbaut und sowohl die derzeitige Situation (Analyse-Nullfall), die Situation ohne das Planvorhaben (Prognose-Nullfall) sowie die Verkehrssituation nach Realisierung des Planvorhabens (Planfall 1) darstellt.

Im Analyse-Nullfall ist ein hoher Schwerverkehrsanteil auf der Kölner Straße sowie weitergehend auf der Brauweilerstraße und der Widdersdorfer Landstraße zu berücksichtigen. Es wurde ein Lkw-Anteil von tags 20 % und nachts 10 % berücksichtigt.

Für den Prognose-Nullfall und den Planfall 1 sollte berücksichtigt werden, dass durch die im Bau befindliche Anbindung der Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring eine Entlastung der Kölner Straße eintritt, die insbesondere Auswirkungen auf den Lkw-Anteil hat, da durch die neue Anbindung eine Alternativroute für die Verkehre aus dem Gewerbegebiet geboten wird. Nach Aussage der Stadt Köln soll nach Realisierung dieser Anbindung auf der Kölner Straße (zwischen Ottostraße und Brauweilerstraße) ein Durchfahrverbot für Lkw-Verkehre reaktiviert werden. Im Prognose-Nullfall sollte daher auf der Kölner Straße Lkw-Anteile von 5 % tags und 2,5 % nachts zum Ansatz gebracht werden. Für den Planfall1 sind Lkw- Anteile von 6 % tags und 3 % nachts zu berücksichtigen. Insgesamt wurden 12 Straßenabschnitte berücksichtigt.

Die detaillierten Berechnungen zu den Geräuschimmissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der öffentlichen Straße haben gezeigt, dass die Immissionsbelastungen nach Öffnung des Marktes unter Berücksichtigung der verkehrslenkenden Maßnahmen (neue Anbindung der Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring und Einführung eines Durchfahrverbotes für Lkw auf der Kölner Straße) trotz Zunahme des Pkw-Verkehrs gegenüber der derzeitigen Belastung im Analysefall zurückgehen, so dass keine nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung und auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die optimale Verkehrsführung wurde fachplanerisch durch Alternativen untersucht. Die ursprüngliche Planung sah vor, die Ein-/Ausfahrt gegenüber der Seithümerstraße vorzusehen. Durch Beschluss des Rates der Stadt Köln wurde die Umplanung des Projektes beschlossen. Danach wurde der Geltungsbereich nach Osten verschoben. Die vorhandene Anbindung lag nach diesem Beschluss nunmehr unmittelbar gegenüber dem Rehweg. Durch eine getrennte Zu- und Ausfahrt kann eine Entzerrung des Verkehrs auf der Kölner Straße stattfinden. Zugunsten einer optimierten Verkehrsabwicklung wurde im westlichen Grundstücksbereich gegenüber der Seithümerstraße ausschließlich eine zweispurige Zufahrt geschaffen (aus östlicher und westlicher Richtung kommend separat). Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Ausfahrt in alle Richtungen erfolgt gegenüber dem Rehweg, begleitet von einer Querungshilfe für Fußgänger aus dem nördlichen gelegenen Wohngebiet.

Zu 3. (Alternativstandorte):

Da das geplante Vorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße realisiert werden muss, sind keine Alternativstandorte vorhanden. Im Übrigen werden für den zeitgemäßen Betrieb eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der geplanten Größe und den dafür notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr inklusive Anlieferungsbereich, Eingrünung und Bepflanzung circa 8 500 m² Grundstücksfläche benötigt. Eine andere Fläche dieser Größenordnung ist in vergleichbar integrierter und zentraler Lage in Lövenich zurzeit nicht verfügbar.

Zu 4. (Maß der baulichen Nutzung):

Das geplante Vorhaben ist bezogen auf seine Nutzung, die durch den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 abgesichert ist, nicht überdimensioniert. Entgegen der ursprünglichen Planung mit einer Verkaufsfläche von 1 950 m² wurde das Vorhaben bereits durch politischen Beschluss auf 1 550 m² reduziert und wird eingeschossig ausgeführt. Die nähere Umgebung ist geprägt durch Solitärbauten (Kita, Tankstelle, Odemshof), so dass eine verträgliche Einfügung mit entsprechender Gestaltung der Fassaden in das nähere Ortsbild gewährleistet ist. Des Weiteren wurde die überbaubare Fläche aus Denkmalschutzgründen (Odemshof) bereits nach Osten geschoben, um die freie Sicht auf den Odemshof zu gewährleisten.

Zu 5. (Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche):

Im Zuge des Planverfahrens sind eine schalltechnische Untersuchung sowie eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt worden, die die genannten Komponenten und mögliche Beeinträchtigungen in der Umgebung mit einbezogen haben. Im Ergebnis sind keine nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben, sowohl von Seiten des Verkehrslärms, des Gewerbelärms als auch bezüglich von Schadstoffen auf die Umgebung zu erwarten, so dass eine Beeinträchtigung der Wohnqualität nicht zu erwarten ist.

Zu 6. (städtebauliches Umfeld, Nutzungen, Ortsbild):

Der geplante Baukörper steht zwar im Gegensatz zur kleinteiligen Baustruktur der Kölner Straße, nicht jedoch zur Gemengesituation der Brauweilerstraße. Damit steht er insgesamt nicht im Widerspruch zu einer uneinheitlichen, städtebaulichen Gesamtsituation im Bereich Brauweilerstraße/Ecke Kölner Straße, die eines der beiden städtebaulichen Zentren von Lövenich darstellt.

Durch Begrünungsmaßnahmen wird der Standort optisch aufgewertet und gewährleistet die künftige Weiterentwicklung eines heterogenen, uneinheitlichen und abwechslungsreichen Ortsbildes, welches aber jetzt bereits besteht und so auch künftig städtebaulich gewollt ist. Die jetzt getroffene bauliche Konfiguration ermöglicht im Übrigen erst die an dieser Stelle gewollte Ansiedlung eines nach heutigen Ansprüchen ausgerichteten Vollsortimenters. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird die Errichtung überdimensionierter Baukörper vermieden.

Die Verbesserung der Versorgungssituation besonders für die umgebende Bevölkerung überwiegt die gegebenenfalls künftigen Brüche im Ortsbild.

Zu 7. (Verkehr):

Im Zuge des Verfahrens wurde ein sehr umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, welches in seinen Ergebnissen sowohl das Verkehrsaufkommen im Bestand darstellt und prognostiziert (hier unter anderem auch die Anteile der ÖPNV-Nutzer), eine optimierte Verkehrsregelung und Verkehrsführung nach Realisierung des Vorhabens beschreibt und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens nachweist. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die Bauungsplan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknotengeometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs

fließt von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Durch das Vorhaben wird in diese Richtung eine Zunahme um circa 11,5 % – 1 100 Kfz/24 h – impliziert. In der Spitzenstunde (16.30 bis 17.30 Uhr) sind das circa 160 Pkw, zwischen 19.00 und 22.00 Uhr insgesamt nur noch circa 340 Pkw im Ziel- und Quellverkehr, so dass ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht prognostiziert werden kann. Jedoch ist nach der hier betrachteten Prognosebelastung der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegespur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, werden differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt Plangebiet auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifigen Knotengeometrie.

Der Parkplatz mit 80 Stellplätzen ist auch für die 32 Mitarbeiter geplant. Jedoch werden die Mehrzahl der Mitarbeiter Teilzeitarbeitskräfte sein, das heißt, die Parkplätze sind nicht voll belegt. Des Weiteren werden, soweit möglich, Mitarbeiter aus der näheren Umgebung angestellt, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen und so keinen Stellplatz belegen.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizierung der Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrsplannerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden. Im Zuge der Erschließung des Vorhabens wird der südliche Fußweg der Kölner Straße in diesem Bereich ausgebaut.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich.

Die Berechnung und Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen basieren auf den Ergebnissen der erarbeiteten Verkehrsuntersuchung zu diesem Bebauungsplan sowie deren Anlagen. Die Wohnnachbarschaft im Umfeld ist bereits heute hohen Lärmmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr insbesondere durch den hohen Lkw-Anteil auf den Straßen ausgesetzt. Aus diesem Grund erfolgte eine differenzierte Betrachtung der Verkehrslärmsituation im Umfeld des Planvorhabens.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Verkehrsnetzbeurteilung erstellt, welche auf das Verkehrsmodell der Stadt Köln aufbaut und sowohl die derzeitige Situation (Analyse-Nullfall), die Situation ohne das Planvorhaben (Prognose-Nullfall) sowie die Verkehrssituation nach Realisierung des Planvorhabens (Planfall 1) darstellt.

Im Analyse-Nullfall ist ein hoher Schwerverkehrsanteil auf der Kölner Straße sowie weitergehend auf der Brauweilerstraße und der Widdersdorfer Landstraße zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Stadt Köln sollte in der schalltechnischen Beurteilung ein Lkw-Anteil von tags 20 % und nachts 10 % berücksichtigt werden.

Für den Prognose-Nullfall und den Planfall 1 sollte berücksichtigt werden, dass durch die im Bau befindliche Anbindung der Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring eine Entlastung der Kölner Straße eintritt, die insbesondere Auswirkungen auf den Lkw-Anteil hat, da durch die neue Anbindung eine Alternativroute für die Verkehre aus dem Gewerbegebiet geboten wird. Hierbei soll nach Realisie-

rung dieser Anbindung auf der Kölner Straße (zwischen Ottostraße und Brauweilerstraße) ein Durchfahrverbot für Lkw-Verkehre reaktiviert werden. Im Prognose-Nullfall sollte daher auf der Kölner Straße Lkw-Anteile von 5 % tags und 2,5 % nachts zum Ansatz gebracht werden. Für den Planfall1 sind Lkw- Anteile von 6 % tags und 3 % nachts zu berücksichtigen. Insgesamt wurden 12 Straßenabschnitte berücksichtigt.

Die detaillierten Berechnungen zu den Geräuschemissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der öffentlichen Straße haben gezeigt, dass die Immissionsbelastungen nach Öffnung des Marktes unter Berücksichtigung der verkehrslenkenden Maßnahmen (neue Anbindung der Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring und Einführung eines Durchfahrverbotes für Lkw auf der Kölner Straße) trotz Zunahme des Pkw-Verkehrs gegenüber der derzeitigen Belastung im Analysefall zurückgehen, so dass keine nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung und auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die Richtwerte werden auch unter Berücksichtigung einer Tankstelle als Vorbelastung an den benachbarten Immissionspunkten eingehalten. Speziell die Planungsrichtwerte nachts werden nach Ermittlung der Immissionspegel des Kundenparkplatzes des Einzelhandelsbetriebes teilweise deutlich unterschritten. Spitzenpegelüberschreitungen sind nicht zu erwarten, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Zu 8. (Immissionen/Emissionen):

Das Lärmgutachten ist bezüglich der Herangehensweise, der Methodik und der Ergebnisse sachgerecht.

In der Untersuchung wurde die südlich angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt. Gewerbelärmimmissionen werden nach der TA-Lärm beurteilt. Die wesentlichen Geräuschquellen, die in der Stellungnahme genannt werden, wurden alle untersucht. Im Konzept des Investors sind weder Außenlagerplätze, zusätzliche Verkaufstände noch Marktstände außerhalb des Gebäudes auf dem Parkplatz vorgesehen. Die Richtwerte werden auch unter Berücksichtigung einer Tankstelle als Vorbelastung an allen benachbarten Immissionspunkten eingehalten. Speziell die Planungsrichtwerte nachts werden nach Ermittlung der Immissionspegel des Kundenparkplatzes des Einzelhandelsbetriebes teilweise deutlich unterschritten. Spitzenpegelüberschreitungen sind nicht zu erwarten, so dass keine nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 6:

Es werden folgende Einwände gemacht:

1. Unterversorgung
 - keine Notwendigkeit für Neubau, Grundversorgung ist vorhanden
2. Verdrängung von Kleingeschäften
 - Schließung von Kleingeschäften durch Überversorgung Supermarkt
3. Völliges Fehlen eines Verkehrskonzeptes
 - Regulierung Verkehrssituation durch Durchfahrverbot für Lkw, keine Änderung in der Praxis, zwei Buslinien fahren zusätzlich durch den Ort
 - 30 km/h Vorschrift wird nicht eingehalten, niemals Kontrollen mit entsprechenden Konsequenzen
 - Supermarktneubau erhöht Verkehrsaufkommen

- Erhöhung des Lkw-Verkehrs mit erhöhter Feinstoff- und Lärmbelastigung
- zusätzliche Kfz-Frequentierung durch Auswärtige
- unzumutbar für Anlieger und Schul- beziehungsweise Kindergartenbesucher
- Unsinnigkeit Unterversorgung bei gleichzeitiger Planung Bushaltestelle
- gut durchdachtes und vernünftiges Verkehrskonzept Grundlage der Planung, Grünphasenverlängerung ist Verlagerung und nicht Verminderung des Verkehrsaufkommens
- Kompromiss kleinerer Supermarkt

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. (keine Notwendigkeit für Neubau):

In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist.

Zu 2. (Verdrängung von Kleingeschäften):

Entsprechend dem Nahversorgungskonzept Köln sowie dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 ist die Tragfähigkeit sowie auch der Bedarf für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von circa 1 500 m² VKF in Lövenich gegeben. Das aktuelle zentrenintegrierte Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil beträgt in der Summe lediglich circa 900 m² VKF, was einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 25% entspricht. Mit der Ansiedlung würde das schwach ausgestattete Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße einen attraktiven Magnetbetrieb erhalten, der zurzeit fehlt. Die Kaufkraftorientierung der Lövenicher Bevölkerung würde sich damit zugunsten des eigenen Zentrums verschieben. In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist.

Zu 3. (Verkehr):

Im Zuge des Verfahrens wurde ein sehr umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, welches in seinen Ergebnissen sowohl das Verkehrsaufkommen im Bestand darstellt und prognostiziert (hier unter anderem auch die Anteile der ÖPNV-Nutzer), eine optimierte Verkehrsregelung und Verkehrsführung nach Realisierung des Vorhabens beschreibt und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens nachweist. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die Bauungsplan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknotengeometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs fließt von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Nach der hier betrachteten Prognosebelastung ist der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegerspur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, werden differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt Plangebiet auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifigen Knotengeometrie.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizie-

Die Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrsplannerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich (vergleiche auch Punkt 5.3 der Begründung).

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 7:

Es wird Einspruch gegen den Neubau eines Groß-Supermarktes eingelegt.

1. zu groß konzipiert
2. entlang Kölner Straße Verkehrskollaps
3. bereits ausreichende Versorgung durch bestehende Supermärkte/Einkaufcenter
4. Verdrängung und somit Aussterben kleiner Einzelhandel

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1., 3. und 4. (Größe des Vorhabens und zur bestehenden ausreichenden Versorgung):

Entsprechend dem Nahversorgungskonzept Köln sowie dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 ist die Tragfähigkeit sowie auch der Bedarf für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von circa 1 500 m² VKF in Lövenich gegeben. Das aktuelle zentrenintegrierte Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil beträgt in der Summe lediglich circa 900 m² VKF, was einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 25% entspricht. Mit der Ansiedlung würde das schwach ausgestattete Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße einen attraktiven Magnetbetrieb erhalten, der zurzeit fehlt. Die Kaufkraftorientierung der Lövenicher Bevölkerung würde sich damit zugunsten des eigenen Zentrums verschieben. In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist.

Zu 2. (Verkehr):

Im Zuge des Verfahrens wurde ein sehr umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, welches in seinen Ergebnissen sowohl das Verkehrsaufkommen im Bestand darstellt und prognostiziert (hier unter anderem auch die Anteile der ÖPNV-Nutzer), eine optimierte Verkehrsregelung und Verkehrsführung nach Realisierung des Vorhabens beschreibt und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens nachweist. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die B-Plan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknotengeometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs fließt

von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Nach der hier betrachteten Prognosebelastung ist der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegerspur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, werden differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt Plangebiet auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifige Knotengeometrie.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizierung der Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrsplannerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich (vergleiche auch Punkt 5.3 der Begründung).

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 8:

Der Einwender spricht sich positiv zum Entwurf aus.

1. sinnvolle und notwendige Deckung der täglichen Nahversorgung
2. keine langfristige Existenzperspektive bei Einrichtung eines kleinen Supermarktes
3. Supermarkt mit circa 100 Parkplätzen entlastet Verkehrssituation Kölner Straße/Iltisweg
4. Nutzung der Parkplätze auch durch Schul- und Kindergarteneltern sowie der Anwohner
5. Berücksichtigung grün-dörflicher Charakter denkmalgeschützter Odemshof bei architektonischer Außengestaltung wünschenswert

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch circa 80 Parkplätze auf dem Parkplatz des Vorhabens wird der Parkdruck in den Seitenstraßen der Kölner Straße gemindert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 9:

Der Einwender spricht sich gegen den Bau eines weiteren Supermarktes aus.

- Ausreichende Versorgung durch bestehende Supermärkte/Geschäfte,
- keine Unterversorgung vorhanden.

Stellungnahme der Verwaltung (zur Versorgungssituation):

Entsprechend dem Nahversorgungskonzept Köln sowie dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 ist die Tragfähigkeit sowie auch der Bedarf für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von circa 1 500 m² VKF in Lövenich voll gegeben. Das aktuelle zentrenintegrierte Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil beträgt in der Summe lediglich circa 900 m² VKF, was einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 25% entspricht. Mit der Ansiedlung würde das schwach ausgestattete Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße einen attraktiven Magnetbetrieb erhalten, der zurzeit fehlt. Die Kaufkraftorientierung der Lövenicher Bevölkerung würde sich damit zugunsten des eigenen Zentrums verschieben. In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 10:

Es wird Einspruch zum geplanten Großsupermarkt eingelegt.

1. keine Berücksichtigung bestehender Händler im Nahversorgungskonzept
2. durch vorhandene Supermärkte bereits Überversorgung
3. weitere Zunahme der kritischen Verkehrssituation
4. stärkere Belastung der Anwohner durch Erhöhung der Emissionswerte
5. Unattraktives Gebäude mit aggressiver Leuchtreklame, keine Minimierung durch Baumbepflanzung insbesondere im Winter (kein Laub)

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. und 2. (keine Berücksichtigung der bestehenden Händler und zur Überversorgung):

Entsprechend dem Nahversorgungskonzept Köln sowie dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 ist die Tragfähigkeit sowie auch der Bedarf für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von circa 1 500 m² VKF in Lövenich gegeben. Das aktuelle zentrenintegrierte Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil beträgt in der Summe lediglich circa 900 m² VKF, was einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 25 % entspricht. Mit der Ansiedlung würde das schwach ausgestattete Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße einen attraktiven Magnetbetrieb erhalten, der zurzeit fehlt. Die Kaufkraftorientierung der Lövenicher Bevölkerung würde sich damit zugunsten des eigenen Zentrums verschieben. In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist. Bestehende Betriebe genießen generell Bestandsschutz und sind in der Bedarfsberechnung im

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010 (Entwurf für das Nahversorgungszentrum Lövenich - Brauweilerstraße) eingenommen.

Zu 3. (Verkehr):

Im Zuge des Verfahrens wurde ein sehr umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, welches in seinen Ergebnissen sowohl das Verkehrsaufkommen im Bestand darstellt und prognostiziert (hier unter anderem auch die Anteile der ÖPNV-Nutzer), eine optimierte Verkehrsregelung und Verkehrsführung nach Realisierung des Vorhabens beschreibt und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens nachweist. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die B-Plan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknotengeometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs fließt von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Nach der hier betrachteten Prognosebelastung ist der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegerspur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, werden differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt Plangebiet auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifigen Knotengeometrie.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizierung der Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrsplannerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich.

Zu 4. (Erhöhung der Emissionswerte):

Im Zuge des Verfahrens wurden eine schalltechnische Beurteilung sowie ein lufthygienisches Gutachten zum Vorhaben und zu den Auswirkungen auf die Umgebung erarbeitet. Diese sind in der Begründung zum Bebauungsplan zusammengefasst. Auch in der gutachterlichen Stellungnahme zu der zu erwartenden lufthygienischen Situation in der Kölner Straße basierten die Berechnungen und Ergebnisse auf die Netzfallberechnung (Analyse zu Planfall 1) aus der Verkehrsuntersuchung. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte im Rahmen der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) geprüft.

Dazu ist die Luftbelastung durch die Leitkomponenten Stickstoffdioxid NO₂, Partikel PM₁₀ und Benzol für den Analyse-Nullfall (heutige Schadstoffbelastung) und im Planfall (Schadstoffbelastung nach Realisierung des Vorhabens) ermittelt und beurteilt worden.

Aus lufthygienischer Sicht bleibt die Gesamtsituation im Bereich der Kölner Straße und Brauweilerstraße auf Grund der Errichtung und des Betriebs eines Vollsortimenters nahezu unverändert. Erhebliche zusätzliche Nachteile sind nicht zu erwarten. PM₁₀ - und Benzolmissionen über-

schreiten den Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV nicht. Die lufthygienische NO₂-Gesamt-situation in den betrachteten Straßenabschnitten der Brauweilerstraße bleibt im Planfall nahezu unverändert hoch (40 – 68 µg/m³ NO₂). In der Kölner Straße wird auf Grund der künftigen geringen Lkw-Anteile (vergleiche Planfall 1 sowie resultierende Folgen) eine lufthygienische Verbesserung prognostiziert.

Zu 5. (unattraktives Gebäude - Außenwirkung):

In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden unter "B Gestaltungsfestsetzungen" Einschränkungen zur Verwendung von Werbeanlagen gemacht. Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- Werbeanlagen sollen an der Stätte der Leistung an den Gebäudewänden angebracht werden. Es kann eine selbstständige Werbeanlage an der Straße errichtet werden, jedoch maximal bis zur Gebäudehöhe.
- Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.
- Dachreiter sind unzulässig.

Im Weiteren ist die äußere Gestalt des Gebäudes (unter anderem Fassadengliederung) zur künftigen Baugenehmigung mit dem Stadtplanungsamt Köln abgestimmt worden.

Die festgesetzten Strauch- und Baumpflanzungen gehören überwiegend zu den in diesen Regionen beheimateten Laubgehölzen. Eine anderweitige Bepflanzung wurde dem Kompensationsgedanken widersprechen.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 11:

Versprechen der Politik Anlage Radwegstreifen Schulweg Johanniter-Gesamtgrundschule nicht ausgeführt

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf das vorliegende Planverfahren und ist daher nicht bebauungsplan-relevant.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 12:

Es werden folgende Punkte bemängelt:

1. Städtebauliche Einbindung

Baukörperhöhe

- keine Höhenorientierung Bauvorhaben an Traufhöhe Brauweilerstraße (4. Reihe)
- Höhenfestschreibung im Bebauungsplan bezogen auf unmittelbar angrenzende Bebauung

Länge des Baukörpers

- durchlaufende Fassadenlänge 50 m entspricht nicht angrenzender kleinteiliger Einfamilienhausbebauung
- Festschreibung Fassadengliederung in Einzelementen im Bebauungsplan

Verkaufsfläche des Baukörpers

- Gesamtgröße Baukörper?
- zusätzlicher Backshop? im Ort bereits zwei vorhanden
- kein Vollsortimenter zur defizitären verkehrsnahen Versorgung, sondern kleinflächiger Fach-einzelhandel entsprechend Ortscharakter
- Existenzangst bestehender Einzelhändler

Gestaltung Baukörper

- Inwieweit sind die vielen ortstypischen Elemente bei der Gestaltung des Bauvorhabens verbindlich?

2. Denkmalpflege

- trotz Freihalten von Sichtbezügen Konkurrenz zum Denkmal
- keine Unterordnung gegenüber Gebäudehöhe Odemshof
- festgesetzte Gebäudehöhe Bebauungsplan überschreitet Traufhöhe Scheune
- durchgehende Fassadenlänge aus denkmalpflegerischer Sicht problematisch
- homogene Fassadenlänge 50 m Baudenkmal vorbehalten sein, Festschreibung Gliederung im Bebauungsplan

3. Grünplanung

- parkähnliche Anlage mit Pkw- und Zweiradstellplätzen gewünscht anstelle Parkplatz mit Bäumen und Sträuchern
- genaue Definition Position festgeschriebene 15 Bäume
- Kenntlichmachung historischer Hofweg durch Alleepflanzung
- Definition Denkmal im innerörtlichen Bereich durch Einfassung des Gesamtareals mit Baumreihe
- Funktionalität Dachbegrünung? Bewässerung in Dürreperioden?

4. Verkehr

- Vorhaben macht Verbesserung zur Verkehrssituation zunichte
- durch Kindergarten und Grundschule zwingende Notwendigkeit Installation gesicherter Fußgängerweg
- Mehrbelastung an Kfz am Knotenpunkt Brauweilerweg von 11%, bereits jetzt permanenter Stau aufgrund Ampelschaltung und fehlender Linksabbiegespur, alleinige Optimierung Signalanlage reicht nicht aus
- Einrichtung Linksabbiegespur nicht zu Lasten Gehwegbreite
- Fahrradabbindung zur verkehrsnahen Versorgung
- Beschluss für Kölner Straße, wann erfolgt Einrichtung?
- gleiche Maßnahme für Brauweilerstraße?

5. Lärm/Anwohnerschutz

- Anlieferung über Kölner Straße unzumutbar
- Lärmschutzmaßnahmen innerhalb Lkw-Ladezone?
- erhebliche Lärmbelästigung durch Kühlaggregate für Anwohner, geeignete Maßnahmen zur Lärmreduzierung?
- Öffnungszeit bis 20 Uhr völlig ausreichend für verkehrsnaher Versorgung Lövenich

6. Werbung

- Werbeanlagen an der Straße maximal bis Gebäudehöhe
- verträgliche Einpassung in Umgebung

- gleiche Voraussetzungen für Werbeanlagen am Gebäude
 - Abschaltung Beleuchtung über Nacht
7. Umwelt
- welche Maßnahmen zur Minimierung der erheblichen Auswirkungen aus Umweltvorprüfung? Gesamtkonzept?
 - Pauschalierte Aussagen Gutachter widersprüchlich
 - großzügige Planung Pflanzmaßnahmen und Muldenrigolenversickerung, aber umweltschutzrechtliche Bedenken, kein Ersatz für derzeitigen unbebauten und versiegelten Zustand
 - nach Realisierung Vollsortimenter Sicherstellung, dass keine weitere großflächige Bebauung in Lövenich erfolgt
 - Ausgleichsfläche für Defizit von 2 567 m² versiegelter Natur muss erfolgen
 - Festschreibung Sportplatz als Ausgleichsfläche zur Sicherheit vor Verkauf und Bebauung
 - zumindest Ausgleichsfläche im Stadtbezirk
 - Ausgleichsfläche innerhalb Erholungsgebiet Naturpark Rheinland "Stöckheimer Hof" nicht akzeptabel
 - Art der Nutzung (Versiegelung mit Richtlinie "nachrichtliche Übernahme der Verordnung II B, Wasserwerk Weiler" im Hinblick auf Wasserschutzzone vereinbar?
8. Allgemeines
- Festschreibungen im Bebauungsplan zu viel Spielraum für Interpretationen
 - Exaktere Beschreibungen und verbindliche Festschreibungen
 - Schaffung aller Voraussetzungen für verträgliches Einfügen in Umgebung
 - Forderung Infrastrukturkonzept mit Rahmenplan seit 2005, bisherige Insellösungen kein guter Städtebau
 - Planungsgebiet sollte zumindest gesamtes Areal Odemshof beinhalten
 - übriger Teil Erdbeerfeld zwischen Tankstelle und Stellplätzen Markt?

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. (städtebauliche Einbindung [Baukörperhöhe, Länge des Baukörpers, Verkaufsfläche, Gestaltung]):

Die Höhenfestsetzung im Bebauungsplan ist eingeschossig mit einer zulässigen maximalen Gesamtgebäudehöhe von im Mittel 10 m über Gelände. Eine konkrete Orientierung an Gebäudehöhen in der Brauweilerstraße oder an die unmittelbare Bebauung sowie an die angrenzende kleinteilige Einfamilienhausbebauung entspricht nicht den üblichen Ausmaßen eines Lebensmittelvollsortimenters, der im Übrigen über die Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 im Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) fachlich gesichert ist.

Gestaltungsfestsetzungen zu Werbeanlagen sind restriktiv im Bebauungsplan festgesetzt. Des Weiteren wird die konkrete Fassadengestaltung im Zuge der Baugenehmigung im Detail erfolgen. Abstimmungen, besonders über die Ansichten, Farben und Materialien des Gebäudes finden jedoch bereits im Bebauungsplanverfahren zwischen Investor, Planer und Stadtverwaltung statt.

Zu 2. (Denkmalpflege Odemshof):

In enger Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland – Amt für Denkmalpflege wurde die überbaubare Fläche nach Osten verlegt, um die Sicht auf den Odemshof freizuhalten. In diesem Stadium der Planung wurde das Bauvolumen zusätzlich reduziert, welches sich in einer Minimierung der Verkaufsfläche von ursprünglich 1 950 m² auf 1 550 m² widerspiegelt. Das Vorhaben wurde im Vorfeld mit der Stadt Köln abgestimmt und entspricht den denkmalpflegerischen Vorgaben.

Zu 3. (Grünplanung):

Durch die Eingrünung des gesamten Areals mit Bäumen und Sträuchern nach außen hin und breite durchgrünte Zwischenbereiche ist die angesprochene Fläche seiner Funktion als Parkplatz entsprechend angemessen begrünt. Die genaue Festlegung der Standorte der 15 Bäume in einem geometrisch eindeutigen Plan, der als Satzung beschlossen wird, ist in der Regel nicht sinnvoll. Setzt man diese Bäume mit genauer Position fest, müssen sie genau an der festgesetzten Stelle gepflanzt werden. Im Durchführungsvertrag wird ein Lageplan beigelegt, der die Standorte der Bäume zeigt und nicht wie der Bebauungsplan kein gemeindliches Recht darstellt. An diesem Plan werden sich die Baumpflanzungen orientieren. In diesem Sinne wird auch der historische Hofweg kenntlich gemacht. Die Pflanzenarten für die Dachbegrünung werden so ausgewählt, dass sie auch für trockene Jahreszeiten im Frühjahr und Sommer geeignet sind.

Zu 4. (Verkehr):

Im Zuge des Verfahrens wurde ein sehr umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, welches in seinen Ergebnissen sowohl das Verkehrsaufkommen im Bestand darstellt und prognostiziert (hier unter anderem auch die Anteile der ÖPNV-Nutzer), eine optimierte Verkehrsregelung und Verkehrsführung nach Realisierung des Vorhabens beschreibt und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens nachweist. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die B-Plan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknotengeometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs fließt von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Nach der hier betrachteten Prognosebelastung ist der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegerspur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, werden differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt Plangebiet auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifigen Knotengeometrie.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizierung der Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrsplannerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich (vergleiche auch Punkt 5.3 der Begründung).

Eine Bushaltstelle befindet sich jetzt schon im unmittelbaren Bereich des geplanten Vorhabens auf der Kölner Straße. Die Buskaps werden in ihrer Lage optimiert. Der Ausbau der Kölner Straße zur Anbindung des Vorhabens, eine Anpassung des südlichen Gehwegbereiches und die Schaffung einer Querungshilfe werden in einem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Die Thematiken Fahrradwege Kölner - und Brauweilerstraße sind nicht bebauungsplanrelevant.

Zu 5. (Lärm/Anwohnerschutz):

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurden in das Lärmgutachten integriert und berücksichtigt. Für die Wohnbebauung in nördlicher Richtung entlang der Kölner Straße und in südlicher Richtung im Bereich des Odemshofes sind die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zum Vergleich herangezogen worden. Die Bebauung an der Kölner Straße 1 - 3 und der Odemshof sind als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Als die wesentlichen Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Lebensmittel-Marktes wurde der geplante Kundenparkplatz mit dem Einstellbereich der Verkaufswagen sowie der mit der Anlieferung der Waren verbundene Lkw-Verkehr und die Ladegeräusche auf der Südseite des Gebäudes angesehen. Weiterhin sind auf der Rückseite des Marktgebäudes Kühlgeräte vorgesehen.

Von den Gebäuden an der Kölner Straße sowie dem Odemshof ist die Sicht auf den Kundenparkplatz sowie den Eingang ungehindert möglich, insofern findet eine freie Schallausbreitung statt. Der Ladebereich hingegen wird in Richtung Kölner Straße durch das Marktgebäude sowie in Richtung des Immissionspunktes Odemshof durch vorgelagerte Gebäude der Hofanlage teilweise abgeschirmt. Vom Immissionspunkt an der Odemshofallee hingegen ist eine direkte Sichtverbindung zum Anlieferbereich möglich.

An der Brauweilerstraße 30 - 32 liegt eine Shell-Tankstelle mit werktäglichen Öffnungszeiten von 6.00 Uhr bis 22.30 Uhr. Nach Anforderung des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln sollten die Geräuschimmissionen dieser Tankstelle als Vorbelastung berücksichtigt werden.

In der Umgebung des Plangebietes wurden acht Immissionspunkte für die Berechnung festgelegt, an denen keine Überschreitung der Planungsrichtwerte erfolgen sollte.

Der Parkplatz ist für circa 80 Stellplätze konzipiert. Es ist von einem Pkw-Aufkommen von täglich circa 800 Kunden-Pkw auszugehen. Nach Aussage des Betreibers kommen maximal 15 % der Kunden nach 20.00 Uhr zum Einkaufen. In den letzten 15 Minuten der Öffnungszeiten werden zwischen 2 und 15 Einkäufe getätigt. Nach 22.00 Uhr ist von maximal 5 bis 7 abfahrenden Pkw (Kunden und Beschäftigte) auszugehen.

Der Markt wird täglich von maximal drei Lkw mit > 7,5 t zul. Gesamtgewicht angefahren, die Obst und Gemüse beziehungsweise das Trockensortiment anliefern. Weiterhin ist noch mit bis zu sechs Lkw < 7,5 t zul. Gesamtgewicht zu rechnen, die zum Beispiel Brot und Backwaren anliefern.

Die Warenanlieferungen werden an der südlichen Seite des Lebensmittel-Marktes durchgeführt, wobei die Anbindung des Ladebereichs über die Kölner Straße und den Parkplatz erfolgt. Hierfür wird eine Laderampe errichtet, an der die Lkw rückwärts andocken und über eine integrierte Ladebrücke entladen werden können. Ein Wenden ist auf dem Betriebsgelände nicht erforderlich.

Die Ware wird in Rollbehältern oder auf Paletten mittels Handhubwagen über eine integrierte Überladebrücke direkt in das Gebäude beziehungsweise auf den Lkw transportiert. Dieses Anliefergebäude schirmt die Verladegeräusche effektiv gegen die bestehende Wohnbebauung ab. Zusätzlich zu den Geräuschemissionen durch Stellplätze, Anlieferung und Ladevorgänge sind auch die Geräuschemissionen als Außenquellen die Verflüssiger für die Kältemaschinen auf dem Dach des Gebäudes im Bereich der Kühlräume zu betrachten. Für diese Geräuschquellen ist hinsichtlich der Maximalsituation vom Betriebsfall innerhalb der Nachtzeit auszugehen.

Die Richtwerte werden auch unter Berücksichtigung einer Tankstelle als Vorbelastung an den benachbarten Immissionspunkten eingehalten. Speziell die Planungsrichtwerte nachts werden nach Ermittlung der Immissionspegel des Kundenparkplatzes des Einzelhandelsbetriebes teilweise deutlich unterschritten. Spitzenpegelüberschreitungen sind nicht zu erwarten, so dass keine nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Die Berechnung und Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen basieren auf den Ergebnissen der erarbeiteten Verkehrsuntersuchung zu diesem Bebauungsplan sowie deren Anlagen. Die Wohnnachbarschaft im Umfeld ist bereits heute hohen Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr insbesondere durch den hohen Lkw-Anteil auf den Straßen ausgesetzt. Aus diesem Grund erfolgte eine differenzierte Betrachtung der Verkehrslärmsituation im Umfeld des Planvorhabens.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Verkehrsnetzbeurteilung erstellt, welche auf das Verkehrsmodell der Stadt Köln aufbaut und sowohl die derzeitige Situation (Analyse-Nullfall), die Situation ohne das Planvorhaben (Prognose-Nullfall) sowie die Verkehrssituation nach Realisierung des Planvorhabens (Planfall 1) darstellt.

Im Analyse-Nullfall ist ein hoher Schwerverkehrsanteil auf der Kölner Straße sowie weitergehend auf der Brauweilerstraße und der Widdersdorfer Landstraße zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Stadt Köln sollte in der schalltechnischen Beurteilung ein Lkw-Anteil von tags 20 % und nachts 10 % berücksichtigt werden.

Für den Prognose-Nullfall und den Planfall 1 sollte berücksichtigt werden, dass durch die im Bau befindliche Anbindung der Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring eine Entlastung der Kölner Straße eintritt, die insbesondere Auswirkungen auf den Lkw-Anteil hat, da durch die neue Anbindung eine Alternativroute für die Verkehre aus dem Gewerbegebiet geboten wird. Nach Aussage der Stadt Köln soll nach Realisierung dieser Anbindung auf der Kölner Straße (zwischen Ottostraße und Brauweilerstraße) ein Durchfahrverbot für Lkw-Verkehre reaktiviert werden. Im Prognose-Nullfall sollte daher auf der Kölner Straße Lkw-Anteile von 5 % tags und 2,5 % nachts zum Ansatz gebracht werden. Für den Planfall 1 sind Lkw-Anteile von 6 % tags und 3 % nachts zu berücksichtigen. Insgesamt wurden 12 Straßenabschnitte berücksichtigt.

Die detaillierten Berechnungen zu den Geräuschimmissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der öffentlichen Straße haben gezeigt, dass die Immissionsbelastungen nach Öffnung des Marktes unter Berücksichtigung der verkehrslenkenden Maßnahmen (neue Anbindung der Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring und Einführung eines Durchfahrverbotes für Lkw auf der Kölner Straße) trotz Zunahme des Pkw-Verkehrs gegenüber der derzeitigen Belastung im Analysefall zurückgehen, so dass keine nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung und auf die Umwelt zu erwarten sind.

Zu 6. (Werbung):

In den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind restriktive Einschränkungen zur Handhabung mit Werbeanlagen im Vorgabengebiet gemacht worden. Folgende gestalterischen Festsetzungen wurden getroffen:

- Werbeanlagen sollen an der Stätte der Leistung an den Gebäudewänden angebracht werden. Es kann eine selbstständige Werbeanlage an der Straße errichtet werden, jedoch maximal bis zur Gebäudehöhe.
- Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.
- Dachreiter sind unzulässig.

Des Weiteren wird die konkrete Fassadengestaltung im Zuge der Baugenehmigung im Detail erfolgen. Abstimmungen besonders über die Fassadengestaltung, Farben und Materialien des Gebäudes finden jedoch bereits im Bebauungsplanverfahren zwischen Investor, Planer und Stadtverwaltung statt.

Zu 7. (Gesamtkonzept Umwelt):

Um eine optimale landschaftsökologische und -ästhetische Ausgestaltung der Kompensationsfläche zu erreichen, wurden bei der Gestaltung und Entwicklung einige Grundsätze beachtet:

- a) Landschaftsökologie
- b) Landschaftsbild
- c) Gestaltungsgrundsätze Vegetation

Im Punkt 2.10.1 des Umweltberichtes "Bewertung der Biotope" wird der bisherige Zustand und der geplante Zustand anhand einer anerkannten, abgestimmten Methode über Biotoptypwerten gegen gerechnet. Die Maßnahmen im Plangebiet orientieren sich an dieser Berechnung. Die externe Ausgleichsfläche wurde im Bereich des Stöckheimer Hofes "(Stadtbezirk Chorweiler) Anpflanzung von Gehölzen" bestimmt. In Lövenich beziehungsweise im Stadtbezirk Lindenthal konnte keine geeignete Fläche für eine solche Maßnahme gefunden werden.

Die Art der Nutzung und eine entsprechende geringe Versiegelung (GRZ 0,4) ist auch unter Berücksichtigung des Versickerungskonzeptes mit der angesprochenen Wasserschutzzonenverordnung vereinbar.

Zu 8. (Allgemeines):

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind eindeutig. Spielräume bestehen geringfügig im Rahmen der Bauausführung.

Durch die planungsrechtlichen, grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan, den Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan, den Bestimmungen des Durchführungsvertrages sowie letztendlich die Bestimmungen der Baugenehmigung, werden alle Voraussetzungen für eine verträgliche Einfügung in die Umgebung geschaffen.

Diese Planung und der gewählte Standort sind keine Insellösung, sondern Ergebnis der Untersuchungen zum Nahversorgungskonzept und des Entwurfes zum Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010.

In der Regel bezieht sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf das zu planende Einzelvorhaben und ggf. zur Verwirklichung dieses Vorhabens benötigte öffentliche Flächen. Die Freifläche zwischen Markt und Tankstelle bleibt als Frei- und Grünfläche bestehen.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 13:

Der Einwander erhebt Einspruch gegen die geplante Baumaßnahme.

1. Anlass der Planung
 - keine Unterversorgung in Lövenich, Feststellung falsch, da unrichtige Vorgaben
 - keine Aufnahme im Nahversorgungskonzept Anbieter täglicher Bedarf
2. Negative Auswirkungen auf den Ortskern
 - Zu erwartender Leerstand führt zur Verödung Ortskern
 - Erhebliche Störung Ortskern und negativer Einfluss auf Ortsentwicklung durch geplanten stereotypen und unsensiblen Neubau
3. Fehlende Analyse zum Kaufverhalten
 - Analysen zum Kaufverhalten fehlen, festgelegte Darstellungen und Annahmen sind nicht belastbar und nicht aussagekräftig

- Durchführung einer Bedarfs- und Verhaltensanalyse unter Einbeziehung Lage und Struktur Wohngebiet, Bevölkerungsstruktur und jeweiliges Milieu und alle vorhandenen Geschäftsbetriebe
- Angebot mehr als ausreichend
- 4. Entfernungsradius
 - willkürliche Zugrundelegung Entfernungsradius 300 m, 500 – 700 m in entsprechender Fachliteratur
- 5. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - erhebliche Störung Ortszentrum Lövenich durch Bauvorhaben
 - Nachweis der Baubehörde keine negativen Auswirkungen fehlt
 - Steigerung der vorhandenen viel zu hohen Emissions- und Feinstaubwerte durch Steigerung des zu erwartenden Kfz-Verkehrs
 - keine Durchführung aktuelle dringend erforderliche Messung
 - dadurch Gesundheitsschäden der Anwohner, insbesondere Kleinst- und Grundschulkinder
 - keine Aufnahme des Zusatzverkehrs möglich
 - Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind nicht gegeben
 - Widerspruch zum § 34 Absatz 1 BauGB

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. (Anlass der Planung):

Entsprechend dem Nahversorgungskonzept Köln sowie dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 ist die Tragfähigkeit sowie auch der Bedarf für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von circa 1 500 m² VKF in Lövenich gegeben. Das aktuelle zentrenintegrierte Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil beträgt in der Summe lediglich circa 900 m² VKF, was einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 25% entspricht. Mit der Ansiedlung würde das schwach ausgestattete Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße einen attraktiven Magnetbetrieb erhalten, der zurzeit fehlt. Die Kaufkraftorientierung der Lövenicher Bevölkerung würde sich damit zugunsten des eigenen Zentrums verschieben. In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist.

Zu 2. (künftige negative Auswirkungen auf den Ortskern):

Vergleiche teilweise Stellungnahme der Verwaltung, Stellungnahme Nummer 13 (zu 1.) bezüglich Verödung und erhebliche Störung Ortskern und negativer Einfluss auf Ortsentwicklung. Bei dem Gebäude wird bezüglich Fassadengestaltung, Art der Werbeanlagen, Farben und Materialien besonderen Wert auf eine ortstypische Gestaltung gelegt.

Zu 3. und 4. (fehlende Analysen des Kaufverhaltens sowie Entfernungsradius):

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln 2010 - Entwurf - sind die angesprochenen Analysen umfassend untersucht und dargestellt worden. Sie sind Grundlage zum Anlass, im Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (zentraler Versorgungsbereich) ein solches Vorhaben zu planen. Zu diesem Nahversorgungsbereich wird der Ausbau der Nahversorgungsfunktion (Lebensmittelvollversorger, Blumen, Zeitschriften/Schreibwaren) und auch Angebotsergänzungen im mittelfristigen Bedarf empfohlen. Die Aufenthaltsqualität sollte gesteigert und Orte mit Zentrencharakter (Außengastronomie, Platzgestaltung, Straßenmöblierung) geschaffen werden. Generell ist für den vorgesehenen Lebensmittelvollsortimenter an diesem Standort eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer und eine dem Bedarf angepasste Größe der Verkaufsfläche gewährleistet.

Im Übrigen geht auch diese Untersuchung von einem Entfernungsradius von 700 m zu Betrieben zur Nahversorgung aus.

Zu 5. (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse):

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurden in das Lärmgutachten integriert und berücksichtigt. Für die Wohnbebauung in nördlicher Richtung entlang der Kölner Straße und in südlicher Richtung im Bereich des Odemshofes sind die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zum Vergleich herangezogen worden. Die Bebauung an der Kölner Straße 1 - 3 und der Odemshof sind als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Als die wesentlichen Geräuschquellen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Lebensmittel-Marktes wurde der geplante Kundenparkplatz mit dem Einstellbereich der Verkaufswagen sowie der mit der Anlieferung der Waren verbundene Lkw-Verkehr und die Ladegeräusche auf der Südseite des Gebäudes angesehen. Weiterhin sind auf der Rückseite des Marktgebäudes Kühlgeräte vorgesehen.

Von den Gebäuden an der Kölner Straße sowie dem Odemshof ist die Sicht auf den Kundenparkplatz sowie den Eingang ungehindert möglich, insofern findet eine freie Schallausbreitung statt. Der Ladebereich hingegen wird in Richtung Kölner Straße durch das Marktgebäude sowie in Richtung des Immissionspunktes Odemshof durch vorgelagerte Gebäude der Hofanlage teilweise abgeschirmt. Vom Immissionspunkt an der Odemshofallee hingegen ist eine direkte Sichtverbindung zum Anlieferbereich möglich.

An der Brauweilerstraße 30 - 32 liegt eine Shell-Tankstelle mit werktäglichen Öffnungszeiten von 6.00 Uhr bis 22.30 Uhr. Nach Anforderung des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln sollten die Geräuschimmissionen dieser Tankstelle als Vorbelastung berücksichtigt werden. In der Umgebung des Plangebietes wurden acht Immissionspunkte für die Berechnung festgelegt, an denen keine Überschreitung der Planungsrichtwerte erfolgen sollte.

Der Parkplatz ist für circa 80 Stellplätze konzipiert. Es ist von einem Pkw-Aufkommen von täglich circa 800 Kunden-Pkw auszugehen. Nach Aussage des Betreibers kommen maximal 15 % der Kunden nach 20.00 Uhr zum Einkaufen. In den letzten 15 Minuten der Öffnungszeiten werden zwischen 2 und 15 Einkäufe getätigt. Nach 22.00 Uhr ist von maximal 5 bis 7 abfahrenden Pkw (Kunden und Beschäftigte) auszugehen.

Der Markt wird täglich von maximal drei Lkw mit > 7,5 t zul. Gesamtgewicht angefahren, die Obst und Gemüse beziehungsweise das Trockensortiment anliefern. Weiterhin ist noch mit bis zu sechs Lkw < 7,5 t zul. Gesamtgewicht zu rechnen, die zum Beispiel Brot und Backwaren anliefern.

Die Warenanlieferungen werden an der südlichen Seite des Lebensmittel-Marktes durchgeführt, wobei die Anbindung des Ladebereichs über die Kölner Straße und den Parkplatz erfolgt. Hierfür wird eine Laderampe errichtet, an der die Lkw rückwärts andocken und über eine integrierte Ladebrücke entladen werden können. Ein Wenden ist auf dem Betriebsgelände nicht erforderlich.

Die Ware wird in Rollbehältern oder auf Paletten mittels Handhubwagen über eine integrierte Überladebrücke direkt in das Gebäude beziehungsweise auf den Lkw transportiert. Dieses Anliefergebäude schirmt die Verladegeräusche effektiv gegen die bestehende Wohnbebauung ab. Zusätzlich zu den Geräuschemissionen durch Stellplätze, Anlieferung und Ladevorgänge sind auch die Geräuschemissionen als Außenquellen die Verflüssiger für die Kältemaschinen auf dem Dach des Gebäudes im Bereich der Kühlräume zu betrachten. Für diese Geräuschquellen ist hinsichtlich der Maximalsituation vom Betriebsfall innerhalb der Nachtzeit auszugehen.

Die Richtwerte werden auch unter Berücksichtigung einer Tankstelle als Vorbelastung an den benachbarten Immissionspunkten eingehalten. Speziell die Planungsrichtwerte nachts werden nach Ermittlung der Immissionspegel des Kundenparkplatzes des Einzelhandelsbetriebes teilweise deutlich unterschritten. Spitzenpegelüberschreitungen sind nicht zu erwarten, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Die Berechnung und Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen basieren auf den Ergebnissen der erarbeiteten Verkehrsuntersuchung zu diesem Bebauungsplan sowie deren Anlagen. Die Wohnnachbarschaft im Umfeld ist bereits heute hohen Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr insbesondere durch den hohen Lkw-Anteil auf den Straßen ausgesetzt. Aus diesem Grund erfolgte eine differenzierte Betrachtung der Verkehrslärmsituation im Umfeld des Planvorhabens.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine Verkehrsnetzbeurteilung erstellt, die auf dem Verkehrsmodell der Stadt Köln aufbaut und sowohl die derzeitige Situation (Analyse-Nullfall), die Situation ohne das Planvorhaben (Prognose-Nullfall) sowie die Verkehrssituation nach Realisierung des Planvorhabens (Planfall 1) darstellt.

Im Analyse-Nullfall ist ein hoher Schwerverkehrsanteil auf der Kölner Straße sowie weitergehend auf der Brauweilerstraße und der Widdersdorfer Landstraße zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Stadt Köln sollte in der schalltechnischen Beurteilung ein Lkw-Anteil von tags 20 % und nachts 10 % berücksichtigt werden.

Für den Prognose-Nullfall und den Planfall 1 sollte berücksichtigt werden, dass durch die im Bau befindliche Anbindung der Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring eine Entlastung der Kölner Straße eintritt, die insbesondere Auswirkungen auf den Lkw-Anteil hat, da durch die neue Anbindung eine Alternativroute für die Verkehre aus dem Gewerbegebiet geboten wird. Nach Aussage der Stadt Köln soll nach Realisierung dieser Anbindung auf der Kölner Straße (zwischen Ottostraße und Brauweilerstraße) ein Durchfahrverbot für Lkw-Verkehre reaktiviert werden. Im Prognose-Nullfall sollte daher auf der Kölner Straße Lkw-Anteile von 5 % tags und 2,5 % nachts zum Ansatz gebracht werden. Für den Planfall 1 sind Lkw-Anteile von 6 % tags und 3 % nachts zu berücksichtigen. Insgesamt wurden 12 Straßenabschnitte berücksichtigt.

Die detaillierten Berechnungen zu den Geräuschimmissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der öffentlichen Straße haben gezeigt, dass die Immissionsbelastungen nach Öffnung des Marktes unter Berücksichtigung der verkehrslenkenden Maßnahmen (neue Anbindung der Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring und Einführung eines Durchfahrverbotes für Lkw auf der Kölner Straße) trotz Zunahme des Pkw-Verkehrs gegenüber der derzeitigen Belastung im Analysefall zurückgehen, so dass keine nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung und auf die Umwelt zu erwarten sind.

Auch in der gutachterlichen Stellungnahme zu der zu erwartenden lufthygienischen Situation in der Kölner Straße basierten die Berechnungen und Ergebnisse auf die Netzfallberechnung (Analyse zu Planfall 1) aus der Verkehrsuntersuchung. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte im Rahmen der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) geprüft.

Dazu ist die Luftbelastung durch die Leitkomponenten Stickstoffdioxid NO₂, Partikel PM₁₀ und Benzol für den Analyse-Nullfall (heutige Schadstoffbelastung) und im Planfall (Schadstoffbelastung nach Realisierung des Vorhabens) ermittelt und beurteilt worden.

Aus lufthygienischer Sicht bleibt die Gesamtsituation im Bereich der Kölner Straße und Brauweilerstraße auf Grund der Errichtung und des Betriebs eines Vollsortimenters nahezu unverändert. Erhebliche zusätzliche Nachteile sind nicht zu erwarten. PM₁₀ - und Benzolimmissionen überschreiten den Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV nicht. Die lufthygienische NO₂-Gesamtsituation in den betrachteten Straßenabschnitten der Brauweilerstraße bleibt im Planfall nahezu unverändert hoch (40 – 68 µg/m³ NO₂). In der Kölner Straße wird auf Grund der künftigen geringeren Lkw-Anteile (vgl. Planfall 1 sowie resultierende Folgen) eine lufthygienische Verbesserung prognostiziert.

Im Übrigen ist § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hier nicht anzuwenden, da es sich um Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes handelt. Hier gelten die Vorschriften des § 30 BauGB.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 14:

Die Einwender erheben Einspruch gegen die Bebauung eines Groß-Supermarktes am Odemshof.

1. ausreichend Supermärkte im Umkreis von 2 km vorhanden
2. Verschlechterung des bereits unzumutbar starken Verkehrsaufkommen durch Mehrverkehre, erhebliche Zunahme des Durchgangsverkehrs
3. erhebliche Steigerung Unfallgefahr an angrenzender Schule und Kindergarten

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. (ausreichende Versorgung ist vorhanden):

Entsprechend dem Nahversorgungskonzept Köln sowie dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 ist die Tragfähigkeit sowie auch der Bedarf für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von circa 1 500 m² VKF in Lövenich voll gegeben. Das aktuelle zentrenintegrierte Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil beträgt in der Summe lediglich circa 900 m² VKF, was einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 25% entspricht. Mit der Ansiedlung würde das schwach ausgestattete Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße einen attraktiven Magnetbetrieb erhalten, der zurzeit fehlt. Die Kaufkraftorientierung der Lövenicher Bevölkerung würde sich damit zugunsten des eigenen Zentrums verschieben. In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist.

Zu 2. und 3. (Verkehr / erhebliche Zusatzbelastung und Steigerung Unfallgefahr):

Im Zuge des Verfahrens wurde ein sehr umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, welches in seinen Ergebnissen sowohl das Verkehrsaufkommen im Bestand darstellt und prognostiziert (hier unter anderem auch die Anteile der ÖPNV-Nutzer), eine optimierte Verkehrsregelung und Verkehrsführung nach Realisierung des Vorhabens beschreibt und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens nachweist. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die B-Plan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknotengeometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs fließt von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Nach der hier betrachteten Prognosebelastung ist der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegerspur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, werden differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt Plangebiet auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifigen Knotengeometrie.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizierung der Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrsplannerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden. Insofern ist eine Steigerung der Unfallgefahr nicht zu befürchten.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich (vergleiche auch Punkt 5.3 der Begründung).

Die Stellungnahme zu 1. bis 3. wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 15:

Es wird Einspruch erhoben gegen die Bebauung eines Groß- Supermarktes.

Ausreichende Nahversorgung: keine Nachvollziehbarkeit zur Sicherstellung Nahversorgung; bestehende Nahversorgung reicht aus.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend dem Nahversorgungskonzept Köln sowie dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 ist die Tragfähigkeit sowie auch der Bedarf für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von circa 1 500 m² VKF in Lövenich gegeben. Das aktuelle zentrenintegrierte Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil beträgt in der Summe lediglich circa 900 m² VKF, was einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 25% entspricht. Mit der Ansiedlung würde das schwach ausgestattete Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße einen attraktiven Magnetbetrieb erhalten, der zurzeit fehlt. Die Kaufkraftorientierung der Lövenicher Bevölkerung würde sich damit zugunsten des eigenen Zentrums verschieben. In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 16:

Die Einwanderin wendet sich gegen den Neubau eines Groß-Supermarktes.

1. kein Bedarf vorhanden
2. beträchtliche Störung des Kleinstadtcharakters
3. Gegenüberstellung geringer Nutzen zu Verschlechterung des Stadtbildes und weiterer Verkehrserhöhung

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. (ausreichende Nahversorgung vorhanden):

Entsprechend dem Nahversorgungskonzept Köln sowie dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 ist die Tragfähigkeit sowie auch der Bedarf für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von circa 1 500 m² VKF in Lövenich gegeben. Das aktuelle zentrenintegrierte Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil beträgt in der Summe lediglich circa 900 m² VKF, was einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 25% entspricht. Mit der Ansiedlung würde das schwach ausgestattete Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße einen attraktiven Magnetbetrieb erhalten, der zurzeit fehlt. Die Kaufkraftorientierung der Lövenicher Bevölkerung würde sich damit zugunsten des eigenen Zentrums verschieben. In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist.

Zu 2. (Störung des Kleinstadtcharakters):

Der Bereich liegt im Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße und ist als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Gemäß § 24a LEPro NRW kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte in zentralen Versorgungsbereichen (das heißt in Innenstädten, Ortsmitten, Stadtteilzentren) in Betracht, sofern es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt.

In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist. Im Übrigen ist innerhalb der Abgrenzungen des Nahversorgungszentrums Lövenich Brauweilerstraße nur an diesem Standort für die vorgesehene Nutzung eine ausreichend große Fläche verfügbar.

Zu 3. (Verschlechterung des Stadtbildes und Verkehrserhöhung):

Bei dem Gebäude wird bezüglich Fassadengestaltung, Art der Werbeanlagen, Farben und Materialien besonderen Wert auf eine ortstypische Gestaltung gelegt.

Im Übrigen wurde im Zuge des Verfahrens ein sehr umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, welches in seinen Ergebnissen sowohl das Verkehrsaufkommen im Bestand darstellt und prognostiziert (hier unter anderem auch die Anteile der ÖPNV-Nutzer), eine optimierte Verkehrsregelung und Verkehrsführung nach Realisierung des Vorhabens beschreibt und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens nachweist. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die B-Plan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknotengeometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs fließt von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Nach der hier betrachteten Prognosebelastung ist der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegerspur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, werden differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt Plangebiet auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifigen Knotengeometrie.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizierung der Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrsplannerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich (vergleiche auch Punkt 5.3 der Begründung).

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 17:

Der Einwander äußert massive Bedenken gegen das Projekt und spricht sich dagegen aus:

1. aktuelle Verkehrsanlage Kölner Straße/Brauweilerstraße immenser Rückstau, durch Mehrverkehre zum Supermarkt mit Zufahrt Bereich Seithümerstraße Infarkt in Straßen Lövenich
2. genügend Supermärkte im Umfeld vorhanden
3. Errichtung Nahversorgungsmarkt mit maximal 1 000 m² und 45 Parkplätzen

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. (Verkehr):

Im Zuge des Verfahrens wurde ein sehr umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, welches in seinen Ergebnissen sowohl das Verkehrsaufkommen im Bestand darstellt und prognostiziert (hier unter anderem auch die Anteile der ÖPNV-Nutzer), eine optimierte Verkehrsregelung und Verkehrsführung nach Realisierung des Vorhabens beschreibt und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens nachweist. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die B-Plan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknotengeometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs fließt von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Nach der hier betrachteten Prognosebelastung ist der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegerspur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, werden differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt Plangebiet auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifigen Knotengeometrie.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizie-

rung der Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrsplannerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich (vergleiche auch Punkt 5.3 der Begründung).

Zu 2. und 3. (Bedarf vorhanden, Vorschlag kleinerer Supermarkt):

Entsprechend dem Nahversorgungskonzept Köln sowie dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 ist die Tragfähigkeit sowie auch der Bedarf für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von circa 1 500 m² VKF in Lövenich gegeben. Das aktuelle zentrenintegrierte Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil beträgt in der Summe lediglich circa 900 m² VKF, was einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 25% entspricht. Mit der Ansiedlung würde das schwach ausgestattete Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße einen attraktiven Magnetbetrieb erhalten, der zurzeit fehlt. Die Kaufkraftorientierung der Lövenicher Bevölkerung würde sich damit zugunsten des eigenen Zentrums verschieben. In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist. Im Übrigen würde durch die Forderung nach nur 45 Parkplätzen in den Nebenstraßen ein erheblicher Parkdruck und vor allem Parksuchverkehr verursacht, der wiederum Auswirkungen auf den fließenden Verkehr besonders auf der Kölner Straße hat.

Die Stellungnahme zu 1. wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stellungnahme zu 2. und 3. wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 18:

1. ausreichende Versorgung durch bestehende Supermärkte
2. keine Anfahrten wegen enger Straßenverhältnisse, zweispurige Kölner Straße überbelastet, Staubildung
3. vierspurige Verbreiterung der Kölner Straße + Radwege zur Unfallvorbeugung

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. (Bedarf vorhanden):

Entsprechend dem Nahversorgungskonzept Köln sowie dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 ist die Tragfähigkeit sowie auch der Bedarf für einen Vollsortimenter in der Größenordnung von circa 1 500 m² VKF in Lövenich gegeben. Das aktuelle zentrenintegrierte Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtteil beträgt in der Summe lediglich circa 900 m² VKF, was einer Kaufkraftabschöpfung von weniger als 25% entspricht. Mit der Ansiedlung

würde das schwach ausgestattete Nahversorgungszentrum Lövenich-Brauweilerstraße einen attraktiven Magnetbetrieb erhalten, der zurzeit fehlt. Die Kaufkraftorientierung der Lövenicher Bevölkerung würde sich damit zugunsten des eigenen Zentrums verschieben. In den Handlungsempfehlungen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Köln 2010 wird für das Nahversorgungszentrum Lövenich Brauweilerstraße (Zentraler Versorgungsbereich) der Ausbau der Nahversorgungsfunktion mit unter anderem einem Lebensmittelvollsortimenter genannt, so dass die Notwendigkeit eines Vorhabens in der vorliegenden Form mit maximal 1 550 m² nachgewiesen ist.

Zu 2. und 3. (Verkehr):

Im Zuge des Verfahrens wurde ein sehr umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, welches in seinen Ergebnissen sowohl das Verkehrsaufkommen im Bestand darstellt und prognostiziert (hier unter anderem auch die Anteile der ÖPNV-Nutzer), eine optimierte Verkehrsregelung und Verkehrsführung nach Realisierung des Vorhabens beschreibt und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens nachweist. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die B-Plan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknotengeometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs fließt von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Nach der hier betrachteten Prognosebelastung ist der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegerspur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, werden differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt Plangebiet auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifige Knotengeometrie.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizierung der Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrsplanerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben hinzutretenden Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden. Somit ist eine vierspurige Verbreiterung der Kölner Straße zuzüglich Radwegen zur Unfallvorbeugung nicht erforderlich.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 19:

Parkplatzanzahl unzureichend niedrig, dadurch Belastung der umliegenden Straßen und Freiflächen

Stellungnahme der Verwaltung zur Parkanzahl:

Die Festlegung von 80 Parkplätzen im vorliegenden Entwurf ist aus verkehrsplanerischer Sicht die unterste Grenze der Anforderung. Diese Anzahl reicht aber aus, so dass kein zusätzlicher Parkdruck in den anliegenden Seitenstraßen zu erwarten ist.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 20:

Verkehrsknoten Kölner Straße/Brauweilerstraße aktuellem Berufsverkehr nicht gewachsen, täglicher Rückstau, Abfluss künftiger Verkehr nur schwer möglich; Überhöhte Geschwindigkeiten in Seithümerstraße, Mehrbelastung durch Zusatzverkehre; Forderung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen

Stellungnahme der Verwaltung zum Verkehr:

Im Zuge des Verfahrens wurde ein sehr umfangreiches Verkehrsgutachten erstellt, welches in seinen Ergebnissen sowohl das Verkehrsaufkommen im Bestand darstellt und prognostiziert (hier unter anderem auch die Anteile der ÖPNV-Nutzer), eine optimierte Verkehrsregelung und Verkehrsführung nach Realisierung des Vorhabens beschreibt und die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das Vorhaben sowie die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen nach Realisierung des Vorhabens nachweist. Das Vorhaben soll an die Kölner Straße angebunden werden. Die B-Plan-Anbindung ist als unsignalisierte Standardknotengeometrie mit räumlich getrennter Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Südwestlich dieser unsignalisierten Anbindung befindet sich die signalisierte Einmündung der Kölner Straße in die Brauweilerstraße. Der Hauptanteil des Verkehrs fließt von der westlichen Kölner Straße über den Knotenpunkt Brauweilerstraße/Kölner Straße ab. Nach der hier betrachteten Prognosebelastung ist der Knoten mit der derzeitigen Grünkonstellation nicht leistungsfähig. Dieses Leistungsdefizit ist unter anderem begründet in dem Fehlen einer separaten Linksabbiegerspur und der Behinderung der Geradeausverkehre durch die Linksabbieger. Mit einer Modifizierung der Grünzeiten kann dieses Leistungsdefizit ausgeglichen werden. Für die Anbindung des Lebensmittelmarktes, deren Zufahrt gegenüber der Einmündung Seithümerstraße und der Ausfahrt gegenüber dem Rehweg liegt, werden differenzierte Knotengeometrien zu Grunde gelegt. Auf der Kölner Straße wird ein markierter Aufstellbereich für auf den Parkplatz des Vorhabens abbiegende Fahrzeuge vorgesehen. Die Berechnung der Ausfahrt Plangebiet auf die Kölner Straße basiert auf einer einstreifige Knotengeometrie.

Die Berechnungen für beide Knoten haben ergeben, dass nennenswerte Behinderungen der Verkehre im Zuge der Kölner Straße nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung einer Modifizierung der Grünzeiten an der Kreuzung Brauweilerstraße/Kölner Straße bestehen aus verkehrsplanerischer und verkehrstechnischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsmengen können verträglich im Straßenraum aufgenommen werden.

Zur Verringerung des Lkw-Anteils auf der Kölner Straße und zur Entlastung der Ortsmitte Lövenich ist im östlichen Bereich im Gewerbegebiet Kölner Straße eine Straßenverbindung zum nördlich gelegenen Lise-Meitner-Ring geschaffen worden (Verlängerung der Ottostraße), über den der

Schwerlastverkehr abfließen kann. Daher ist ein wichtiger Effekt der Anbindung Ottostraße an den Lise-Meitner-Ring die Möglichkeit, die im Gewerbegebiet erzeugten Schwerlastverkehre auf kürzestem Wege auf den Lise-Meitner-Ring zu bringen und damit die Ortsmitte Lövenich zu entlasten. Eine Wiederherstellung des Lkw-Durchfahrverbotes für die Kölner Straße in der Ortsmitte Lövenich ist daher künftig möglich (vergleiche auch Punkt 5.3 der Begründung).

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalt der Stellungnahme 21:

Starke Bedenken wegen deutlich reduzierter Parkplatzzahl im neuen Entwurf, keine zusätzliche Aufnahme im Umfeld möglich.

Stellungnahme der Verwaltung zur Anzahl der Parkplätze:

Die Festlegung von 80 Parkplätzen im vorliegenden Entwurf ist aus verkehrsplanerischer Sicht die unterste Grenze der Anforderung. Diese Anzahl reicht aber aus, so dass kein zusätzlicher Parkdruck in den anliegenden Seitenstraßen zu erwarten ist.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.