

A N L A G E

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Inhalte der Planung

1.1 Lage, Begrenzung und Gebietszustand

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

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

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

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

Das vorhandene Geländenniveau ist als eben zu bezeichnen.

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

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

1.2 Planungsrechtliche Situation

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

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

1.3 Städtebaulicher Entwurf

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

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

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

Für die Gebäude im gesamten Plangebiet sind Satteldächer vorgesehen. Die Grundstücksgrößen liegen bei den freistehenden Wohnhäusern zwischen 330 m² und 560 m², bei den Doppelhaushälften zwischen 240 m² und 420 m² und bei den Reihenhäusern zwischen 240 m² und 320 m².

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

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

2. Umweltbericht

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

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