

Beschlussvorlage

Drucksache 41/2014
- öffentlich -

Abteilung: 3
Datum: 09.10.2014

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

Gemeinderat

- 1. Aufstellung des Bebauungsplanes Merzenich C 24 („Merzpark“) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB**
- 2. Einleitung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Merzenich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Im Braunkohlenplanverfahren „Umsiedlung Morschenich“ hat sich die Gemeinde Merzenich gegenüber der Bezirksregierung Köln dahin gehend erklären müssen, dass die weitere Siedlungsflächenentwicklung im Bereich der Ortschaft Merzenich vorrangig auf eine Schließung der Lücke zwischen dem jetzigen Siedlungsschwerpunkt (SSP) und der im Braunkohlenplan ausgewiesenen Umsiedlungsfläche auszurichten ist. Dies war die Voraussetzung für die Realisierung des Umsiedlungsstandortes Morschenich-Neu.

Die Gemeinde plant nunmehr entsprechend dieser Vorgaben in direktem Zusammenhang mit der Umsiedlung Morschenich die Entwicklung neuer Siedlungsflächen am östlichen Ortsrand des Zentralortes Merzenich. Hierdurch passt sich die Gemeinde sukzessive den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an.

Ein wesentlicher Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde stellt das Projekt „Merzpark“ der PGW Grundbesitz GmbH, Kreuzau dar. In dem ca. 3,4 ha großen Projektbereich sind neben Ein- und Mehrfamilienhausbau auch Wohngebäude u.a. mit seniorenrechtlichen/barrierefreien Wohneinheiten in Form des „Betreuten Wohnens“ geplant. Vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten und wohnortnahen Versorgung ist die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes mit Getränkemarkt ein wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes „Merzpark“. Neben dem Nahversorgungsmarkt sind in einem angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet ergänzende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Planungsziele (Umwandlung der vorgenannten Flächen von bisher „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonderflächen für Einzelhandelnutzungen“, „eingeschränktes Gewerbegebiet“ sowie „Wohnbauflächen“) sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die den Projektbereich „Merzpark“ umfassenden Flächen in einer Größe von rd. 3,3 ha, stehen bereits seit einigen Jahren im Eigentum der Gemeinde Merzenich. Die in die Bauleitplanung mit einbezogenen, unmittelbar nördlich und südlich angrenzenden Flächen in einer Gesamtgröße von rd. 3,8 ha wurden von der Gemeinde für die weitere städtebauliche Entwicklung ebenfalls erworben.

Zwischenzeitlich hat die Bezirksregierung Köln die Anpassung der gemeindlichen Planungsziele an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz in Aussicht gestellt. Somit können die Bauleitplanverfahren der Gemeinde Merzenich eingeleitet werden.

Hierzu wird für den Bereich des ca. 7,2 ha umfassenden Plangebietes die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und für den Planbereich des Projektes „Merzpark“ der Bebauungsplan Merzenich C 24 aufgestellt. Die Bauleitplanverfahren werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Merzenich C 23 sowie der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes werden westlich der L 264 überlagert und mit dem neuen Planungsrecht belegt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Merzenich C 24 und der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird somit für den östlichen Bereich des Plangebietes neues über altes Recht gelegt. Eine teilweise Aufhebung der bestehenden Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Merzenich C 24 und der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Nord-Osten des Zentralortes Merzenich, westlich der Landstraße L 264 zwischen dem Wohngebiet „In den Weingärten“ und der L 264 und bildet den städtebaulichen Übergang zum Umsiedlungsstandort Morschenich-Neu. Die Fläche des rd. 7,2 ha umfassenden Plangebietes wird zum jetzigen Zeitpunkt überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die weiterführenden Erläuterungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Merzenich C 24 und zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Merzenich sowie Angaben über die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes sind in den Anlagen zu dieser Beschlussvorlage aufgeführt bzw. dargestellt.

Die im Zusammenhang mit den vorgenannten Bauleitplanverfahren anfallenden Kosten zum Projekt „Merzpark“ werden vollständig vom Projektentwickler getragen.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfahl,

- 1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Merzenich C 24 („Merzpark“) gemäß § 2 Abs. 1 (BauGB) zu beschließen**
- 2. Die Einleitung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Merzenich C 24 und die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1

BauGB Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Gleichzeitig ist die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

(Harzheim)

(Lüssem)