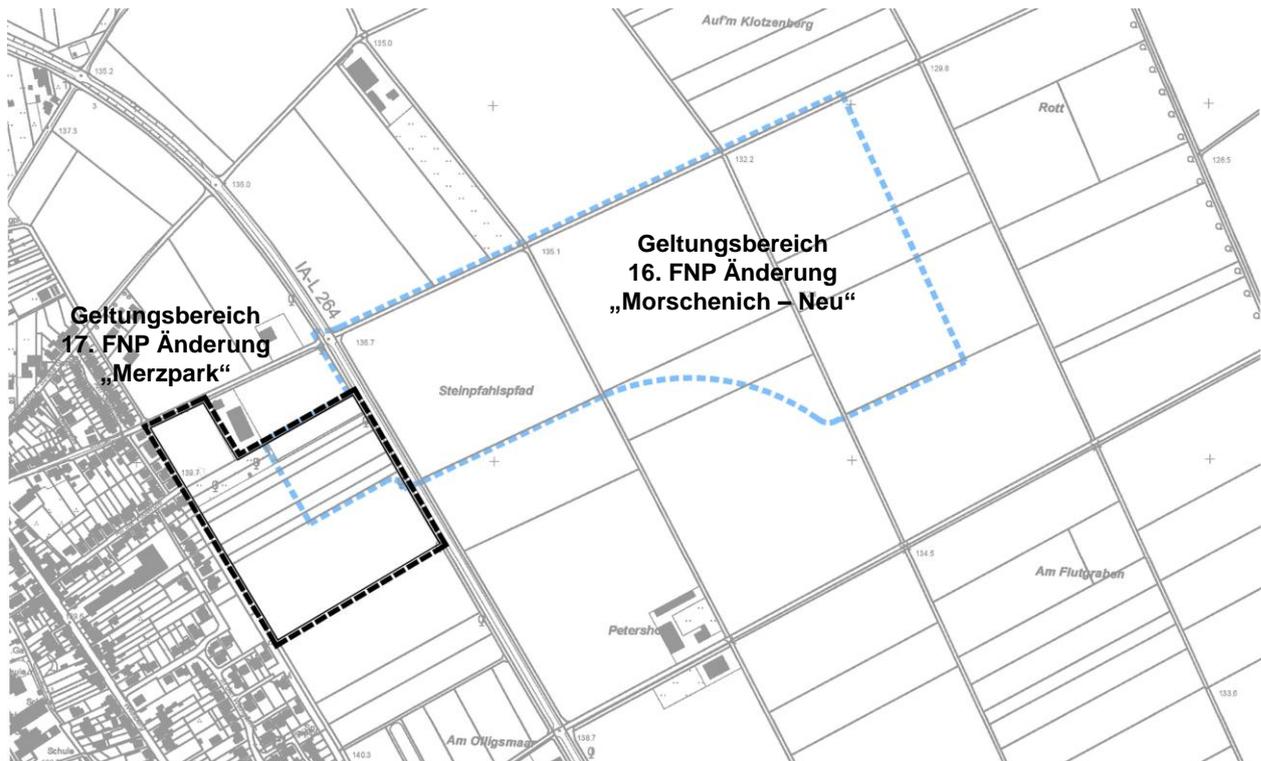


# Gemeinde Merzenich

## 17. Änderung des FNP



Erläuterungen zur Planaufstellung

ENTWURF

**Auftraggeber**

**Gemeinde Merzenich**

Valdersweg 1, 52399 Merzenich

Tel: 02421 – 399-0

Fax: 02421 – 399-299

Ansprechpartner:

Thomas Lüssem

Amtsleiter Bauamt / Liegenschaften

Tel. 02421 – 399-132

Fax. 02421 – 399-233

E-Mail: [tluessem@gemeinde-merzenich.de](mailto:tluessem@gemeinde-merzenich.de)

**Auftragnehmer**

**Stadtplanung Zimmermann GmbH**

Linzer Straße 31, 50939 Köln

Tel.: 0221 – 41 10 11-0

Fax: 0241 – 41 10 11-22

Email: [info@stadtplanung-zimmermann.de](mailto:info@stadtplanung-zimmermann.de)

**Bearbeitung**

Herr Ulrich Faßbinder

Herr Achim Scheven

**Stand**

09. Oktober 2014

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass .....	1
1.2	Planungsziele .....	2
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	2
2.2	Landschaft, Vegetation .....	3
2.3	Boden und Wasser .....	3
2.4	Klima, Luft.....	3
2.5	Verkehrliche Erschließung .....	3
2.6	Umgebung .....	3
<b>3</b>	<b>Vorhandenes Planungsrecht</b> .....	<b>4</b>
3.1	Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln .....	4
3.2	Flächennutzungsplan.....	4
3.3	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (2009).....	6
3.4	Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (2013) .....	8
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>12</b>
6.1	Natur und Landschaft .....	12
6.2	Artenschutz.....	12
6.3	Einzelhandel .....	13
6.4	Archäologie.....	15

**Abbildungen**

Abb. 1: Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung (ohne Maßstab).....	2
Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Köln, Teilanschnitt Region Aachen (ohne Maßstab) .....	4
Abb. 3: FNP- Bestand (Ausschnitt, ohne Maßstab).....	5
Abb. 4: 16. FNP- Änderung (Ausschnitt, ohne Maßstab) .....	5
Abb. 5: geplante 17. FNP- Änderung (Ausschnitt, ohne Maßstab).....	6
Abb. 6: Einzelhandels- und Standortkonzept, Seite 85, GMA mbH, Köln, Mai 2013 .....	7
Abb. 7: Städtebauliches Konzept (Architekturbüro Heinz Härtl) .....	11

## 1 Ziel und Zweck der Planung

### 1.1 Planungsanlass

Im Zusammenhang mit der laufenden Umsiedlung Morschenich hat sich die Gemeinde Merzenich gegenüber der Bezirksregierung Köln im Braunkohlenplanverfahren Umsiedlung Morschenich 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 eine Realisierung des Umsiedlungsstandortes.

Das Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umsiedlungsstandort Morschenich – Neu ist mittlerweile abgeschlossen und die Erschließungsarbeiten werden derzeit ausgeführt. Zurzeit läuft ebenfalls die Vormerkung der Ersatzgrundstücke am Umsiedlungsstandort. Der offizielle, im Braunkohlenplan festgeschriebene Umsiedlungsbeginn war der 02.12.2013.

Die Gemeinde plant nunmehr entsprechend der vorgenannten Vorgaben in direktem Zusammenhang mit der Umsiedlung Morschenich die Entwicklung neuer Siedlungsflächen am östlichen Siedlungsrand des Zentralortes Merzenich. Hierdurch passt sich die Gemeinde sukzessive den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an, zumal der Umsiedlungsstandort außerhalb des im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches liegt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Umwandlung der Flächen von bisher „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“, „Sonderbauflächen“ sowie „gewerbliche Bauflächen“) ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Ein wesentlicher Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde ist das Projekt „Merzpark“ der PGW Grundbesitz GmbH, Kreuzau. Im ca. 3,3 ha großen Projektbereich sind neben Doppel- und Mehrfamilienhausbau auch Wohngebäude u. a. mit seniorengerechten/barrierefreien Wohneinheiten in Form des „Betreuten Wohnens“ geplant. Durch das Zusammenwachsen des Umsiedlungsstandortes Morschenich-Neu mit der Ortschaft Merzenich, sowie vor dem Hintergrund des Bestrebens der weiteren städtebaulichen Entwicklung, hat die Gemeinde eine bedarfsgerechte und wohnortnahe Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Entwicklungsbereich sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an diesem Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich ein wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes „Merzpark“. Neben dem Nahversorgungsmarkt (Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 900 qm zuzüglich eines Getränkemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 qm) sind in einem angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet ergänzende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bzw. sonstige gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Zur Umsetzung dieser Planung wird im Parallelverfahren das Bebauungsplanverfahren Nr. C 24 „Merzpark“ für einen Teil des Geltungsbereiches der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

## 1.2 Planungsziele

Mit der Umsetzung der Planung innerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Ziele verfolgt:

- Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung im Bereich des Umsiedlungsstandortes Morschenich – Neu
- Sicherung der Nahversorgung für Merzenich, für den Umsiedlungsstandort Morschenich – Neu sowie für die neuen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes,
- Verbesserung des Angebotes für betreutes Wohnen innerhalb des Gemeindegebietes von Merzenich,
- Verbesserung des allgemeinen Wohnungsangebotes,
- Verbesserung der Ausnutzung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen, welche insbesondere für die Umsiedlung von Morschenich – Neu errichtet wurden sowie
- Sicherung bzw. Schaffung von neuen Arbeitsplätzen innerhalb des Gemeindegebietes.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 7,2 ha auf und liegt östlich des bestehenden Siedlungsrandes der Gemeinde Merzenich im Übergang zum Umsiedlungsstandort Morschenich - Neu. Die Abgrenzung ist der nachstehenden Abbildung bzw. der eigentlichen Planzeichnung zu entnehmen.

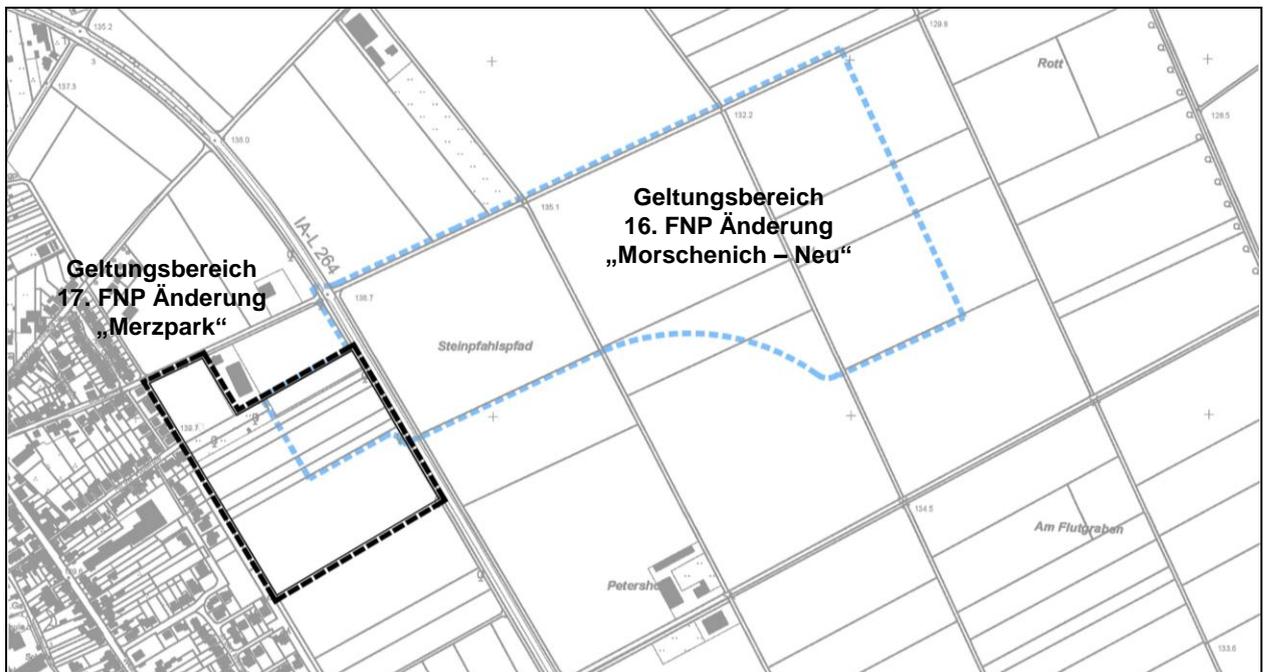


Abb. 1: Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung (ohne Maßstab)

## 2.2 Landschaft, Vegetation

Das Plangebiet zur 17. Änderung des FNP wird im Bestand größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich vereinzelte Baum- bzw. Strauchstrukturen. Weiterhin liegt eine kleinere Weideparzelle im Plangebiet. Zum westlich angrenzenden Wohngebiet besteht eine Abschirmung durch eine Baumkulisse, welche außerhalb des Plangebietes liegt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die gerade fertig gestellte Erschließungsmaßnahme für Morschenich – Neu.

## 2.3 Boden und Wasser

Im Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung sind die Böden ackerbaulicher Nutzung unterzogen, so dass hier anthropogene Überprägungen in Form von Veränderungen des natürlichen Bodengefüges und des natürlichen Stoffhaushalts sowie verstärkter Bodenabtrag anzutreffen sind. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer.

## 2.4 Klima, Luft

Aus klimatischer Sicht ist das Plangebiet als Ackerfläche mit Freilandklima zu werten. Die Ackerflächen des Geltungsbereiches stellen im Zusammenhang mit den umliegenden Ackerflächen nächtliche Kaltluftentstehungsflächen ohne relevante Ausgleichsfunktion für benachbarte Flächen dar.

Es sind geringe lufthygienische Vorbelastungen durch den Straßenverkehr entlang der L 264 anzunehmen, die zukünftig durch Verkehrszunahmen ansteigen werden (geplante Anschlussstelle Merzenich der BAB 4, Neuverkehre durch Morschenich – Neu und das Plangebiet selbst). Aufgrund der guten Austauschbedingungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten. Feinstaubbelastungen können durch den Straßenverkehr, den heranrückenden Tagebau sowie temporär von der ackerbaulichen Nutzung eintreten. Grenzwertüberschreitungen sind hier jedoch ebenfalls nicht zu erwarten.

## 2.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die L 264 sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

## 2.6 Umgebung

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet, welches durch eine ein- bzw. zum Teil zweigeschossige Bebauung geprägt wird. Über den Ürlingsweg bzw. die Straße „An der Vogelrute“ ist das Zentrum von Merzenich fußläufig zu erreichen. Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Dabei ist im Osten des Plangebietes der Umsiedlungsstandort Morschenich – Neu vorgesehen. Erste Baumaßnahmen haben dort bereits begonnen.

### 3 Vorhandenes Planungsrecht

#### 3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen liegt der Bereich der östlichen Siedlungsentwicklung außerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB). Der Regionalplan stellt hier „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Für eine Entwicklung der kommunalen Bauleitplanung aus dem Regionalplan ist die Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches – ASB“ erforderlich.

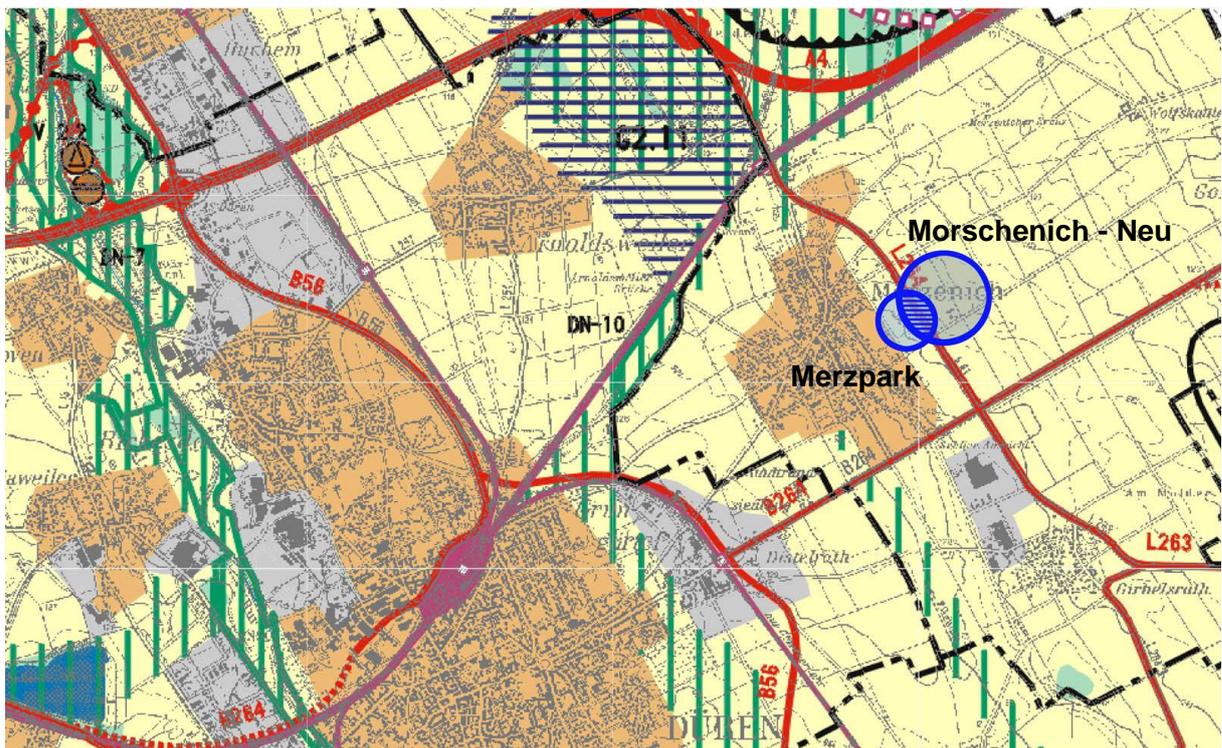


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Köln, Teilanschnitt Region Aachen (ohne Maßstab)

Beachtlich ist, dass der Umsiedlungsstandort Morschenich- Neu auch nicht den Darstellungen des Regionalplans Köln entspricht; hier erfolgte die Umsiedlungsplanung auf der Grundlage des Braunkohleplans.

Im Rahmen der 17. Flächennutzungsplanänderung hat die Bezirksregierung Köln die Anpassungserklärung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 34 LPlG NRW per Mail vom 11.09.2014 in Aussicht gestellt.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Änderungsbereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die östlich angrenzende Landstraße L 264 wird als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt (im FNP noch als K41 dargestellt).

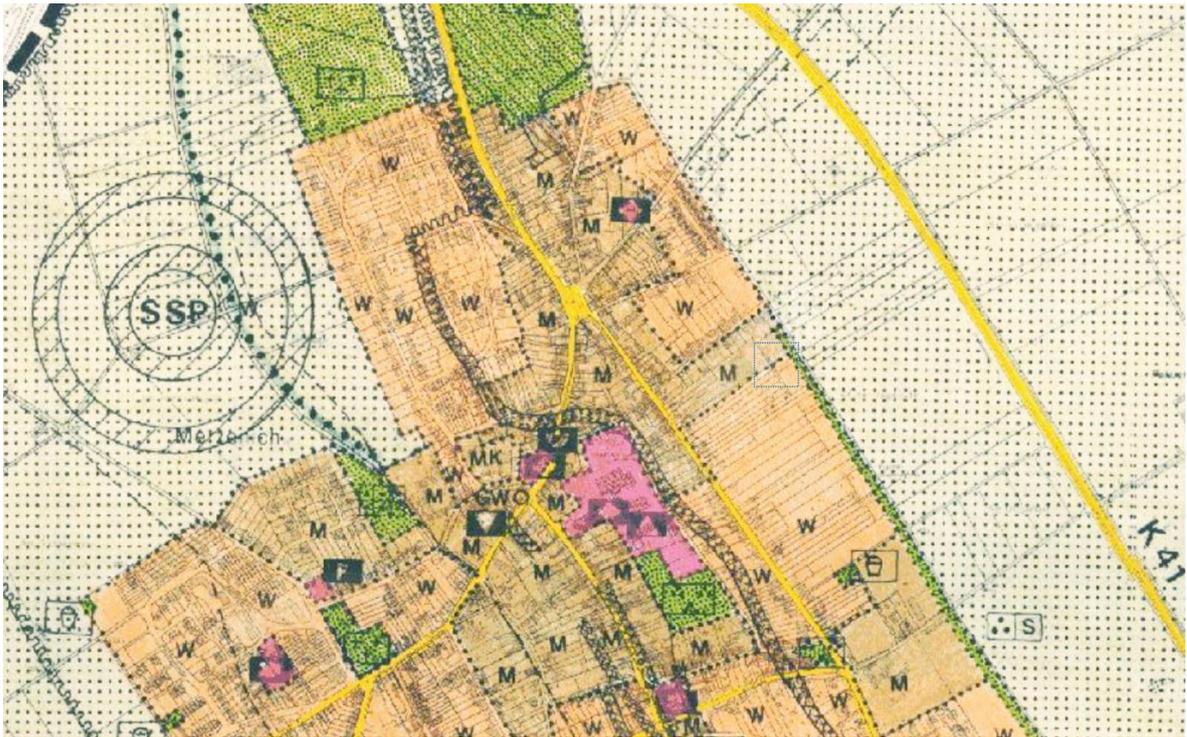


Abb. 3: FNP- Bestand (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Für den Umsiedlungsstandort Morschenich – Neu wurde der FNP im Rahmen der 16. Änderung (überwiegende Darstellung „Wohnbaufläche“, „Gemischte Baufläche“, „Grünflächen“) entsprechend den Zielen des Braunkohleplans bereits angepasst. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb dieser 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. Größtenteils wird das Gebiet hier ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, es erfolgte darüber hinaus auch die Darstellung einer „sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße“.



Abb. 4: 16. FNP- Änderung (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Für die Umsetzung der Planungsziele wird nun die 17. Änderung des FNP durchgeführt. Der Geltungsbereich wird im Bereich der Anbindung an die L 264 den Geltungsbereich der 16. FNP-Änderung überlagern. Somit wird in diesem Bereich des Plangebietes neues über altes Recht gelegt. D.h. der Geltungsbereich 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird westlich der L 264 überlagert und mit dem neuen Planungsrecht belegt. Eine teilweise Aufhebung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

Für den Bereich zwischen bestehendem Siedlungsrand und der L 264 werden Bauflächen dargestellt, die dem Entwicklungskonzept „Merzpark“ entsprechen:

- Wohnbauflächen: „Merzpark“ und zukünftige südliche bzw. nördliche Entwicklung
- Sonderbaufläche für die Einzelhandelsnutzungen (Lebensmitteldiscountmarkt/ Getränkemarkt)
- Gewerbliche Baufläche für die ergänzenden Nutzungen

Nachfolgend erfolgt die Darstellung der geplanten 17. Änderung des Flächennutzungsplanes.



Abb. 5: geplante 17. FNP-Änderung (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Da der Regionalplan Köln für den Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung keinen „Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB“ darstellt, wurde bereits frühzeitig die Abstimmung mit der Landesplanung in Köln gesucht. Über eine schriftliche Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW bei der Bezirksregierung Köln wurde angefragt, ob die kommunalen Planungsziele mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmen.

Für die angestrebten Wohnbau-, Sondergebiets- und gewerbliche Flächen wurde von der Bezirksregierung Köln mit Mail vom 11.09.2014 die Anpassungserklärung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 34 LPlG in Aussicht gestellt.

### 3.3 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (2009)

Als Grundlage für die weiteren Planungsschritte auf der Ebene der Bauleitplanung wurde durch GMA ein „Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Merzenich“ erarbeitet, das im Mai 2013 vorlegt wurde. In diesem sehr umfangreichen Gutachten erfolgte neben der Festlegung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Merzenich auch die Definition der zentrenrelevanten Sortimente in Form der „Merzenicher Sortimentsliste“. Bei genauerer Betrachtung des ZVB Merzenich fällt auf, dass die möglichen Potenzialflächen überwiegend be-

baute Bereiche betreffen. Kurzfristige Ergänzungen sind für den Einzelhandel nur auf kleinen Flächen (z.B. Nachnutzung Schlecker-Filiale) möglich.

Im Gutachten wurde die Fläche des „Merzpark“ als „Ergänzungsstandort Ürlingsweg“ dargestellt (GMA Gutachten, Seite 86ff). Es wird an dieser Stelle auf die Auswirkungsanalyse vom März 2013 verwiesen. Hierin werden zwei Nutzungsvarianten für den Ergänzungsstandort Ürlingsweg aufgeführt. Variante 1 sieht dabei einen Lebensmittelmarkt (Discount) mit einer Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> vor, Variante 2 einen Lebensmittelmarkt (Discount) mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zzgl. einem Drogeriefachmarkt mit 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Gemäß den Aussagen des Gutachters könnte ein Drogeriemarkt in der untersuchten Größenordnung der Variante 2 jedoch einer möglichen Weiterentwicklung des Ortszentrums entgegenstehen. Das Projekt „Merzpark“ sieht nun für einen Teilbereich der 17. FNP-Änderung einen Lebensmitteldiscountmarkt (Verkaufsfläche 900 m<sup>2</sup>) und einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> vor. Dieses weicht von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Merzenich aus 2013 ab. Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine „Ergänzende Stellungnahme zur Ansiedlung eines Getränkemarktes in Merzenich, Ürlingsweg (Merzpark)“ von der GMA mbH, Köln erstellt. Hier wird der Nachweis geführt, dass keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich bestehen. Bezüglich der detaillierten Auswirkungen des Vorhabens auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird auf das Kapitel 6.3 Auswirkungen der Planung, Einzelhandel verwiesen.

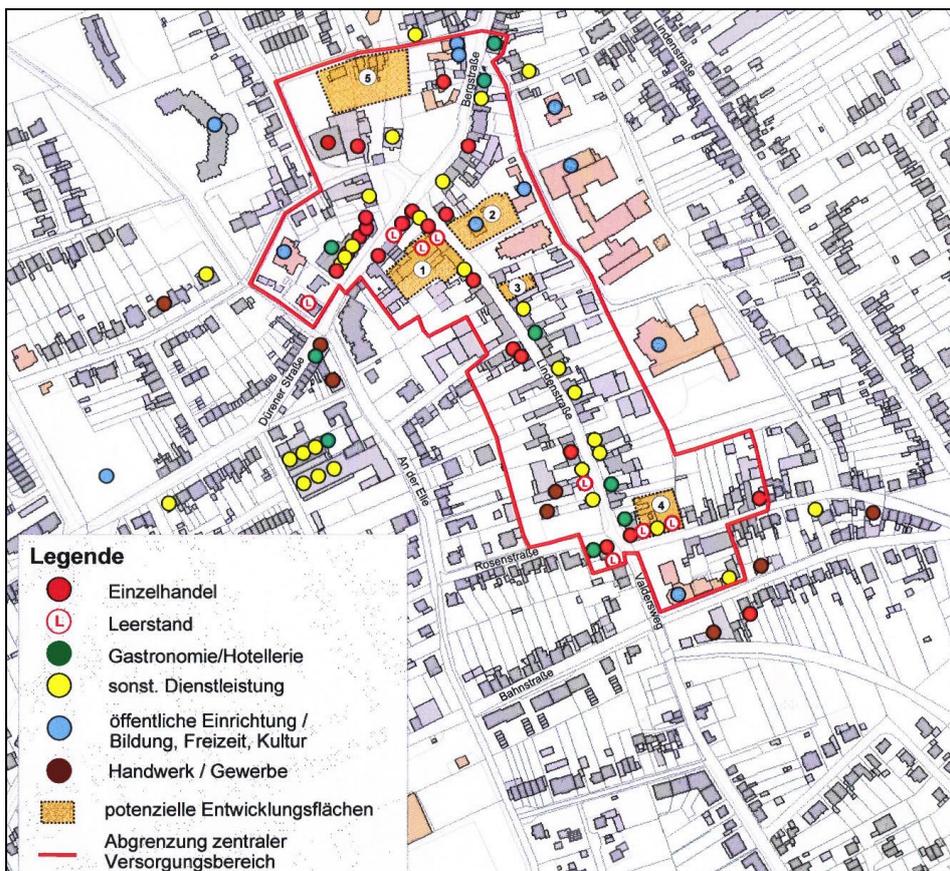


Abb. 6: Einzelhandels- und Standortkonzept, Seite 85, GMA mbH, Köln, Mai 2013

Nutzungsstruktur und Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich (ohne Maßstab)

### 3.4 Landesentwicklungsplan NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (2013)

Da sich der neue Landesentwicklungsplan für Nordrhein-Westfalen in Erarbeitung befindet, wurden landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vorgezogen, der seit dem 13. Juli 2013 rechtswirksam ist.

Grundsätzlich sind die Ziele und Grundsätze der Landesplanung von den planenden Gemeinden (Planungshoheit) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass Ziele zu beachten sind und daher nicht der Abwägung der Gemeinde zugänglich sind.

Grundsätze hingegen sind zu berücksichtigen, das heißt, sie öffnen sich der Abwägung durch die Gemeinde. Mit dem sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel wurden folgende **Ziele** und **Grundsätze** der Raumordnung definiert:

**1 Ziel:** Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

**2 Ziel:** Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**3 Ziel:** Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**4 Grundsatz:** Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment au-

ßerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

**5 Ziel:** Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, Beeinträchtigungsverbot, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**6 Grundsatz:** Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

**7 Ziel:** Überplanung von vorhandenen Standorten

Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

**8 Ziel:** Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

## **9 Grundsatz:** Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

**10 Ziel:** Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) Satz 1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 1,7 und 8 entsprechen. Im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 2 und 3, im Falle von nicht- zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 4,5 und 6 zu entsprechen.

Ein Teil des Projektes „Merzpark“ ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (großflächig), sowie nicht- zentrenrelevanten Sortimenten (nicht großflächig). Daher ist der Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel in die Abwägung einzustellen. Bezüglich der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen wird auf das Kapitel 6.3 Auswirkungen der Planung, Einzelhandel verwiesen.

## **4 Planungskonzept**

Ziel der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Merzenich ist die Steuerung der potenziellen zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des östlichen Siedlungsraumes der Gemeinde Merzenich, in die der kurzfristig geplante Bereich des „Merzparks“ als Bindeglied zwischen „alt“ (Siedlungskörper) und „neu“ (Umsiedlungsstandort Morschenich- Neu) eingebettet wird.

Der bereits im Rahmen der Umsiedlungsplanung geplante Anbindungspunkt an die L 264 ermöglicht zukünftig eine beidseitige Standortentwicklung für Wohnen und Versorgungseinrichtungen. Über Wege- und Straßenanbindungen kann die östliche Siedlungserweiterung an den bestehenden Siedlungskörper angebunden werden. Zukünftig kann die Gemeinde Merzenich abschnittsweise entsprechend ihrem Bauflächenbedarf über entsprechende Bauleitplanverfahren weitere Wohnbauflächen südlich bzw. nördlich des hier zu behandelnden Bauleitplanverfahrens realisieren.

Für einen Teilbereich der 17. FNP-Änderung besteht dabei schon eine detaillierte Planung (Merzpark). Hierfür befindet sich der Bebauungsplan Nr. C 24 in Aufstellung. Hauptmerkmal des hierfür vorliegenden Nutzungskonzeptes ist das Nebeneinander von Wohnen und (Nah-) Versorgungseinrichtungen. Ein Schwerpunkt beim Wohnungsbau liegt auf der Errichtung von kompakten Wohngebäuden für betreutes Seniorenwohnen. Die geplanten Gebäude sehen zwei bis drei Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses vor. Ergänzt wird diese Form des Wohnens durch vier Mehrfamilienhäuser (zwei bzw. drei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) sowie elf Doppelhäuser (zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss). Über ein Wegenetz wird der Wohnstandort an den unmittelbar westlich angrenzenden Siedlungskörper angebunden. Auf den Flächen zwischen geplantem Wohngebiet und der L 264 ist ein Nahversorgungszentrum

geplant. Die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes (900 qm Verkaufsfläche) und eines Getränkemarktes (300 qm Verkaufsfläche) dient sowohl der Versorgung der zukünftigen Bewohner der Wohngebäude am Ürlingsweg, als auch den zukünftigen Bewohnern des Umsiedlungsstandortes Morschenich- Neu sowie den derzeitigen Bewohnern von Merzenich. Neben dem geplanten Nahversorgungsmarkt sind ergänzende (nicht großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bzw. gewerbliche Nutzungen vorgesehen.



Abb. 7: Städtebauliches Konzept (Architekturbüro Heinz Härtl)

## 5 Begründung der Planinhalte

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Merzenich werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 17. FNP-Änderung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Straßenbauwerk zur Erschließung von Morschenich – Neu wird dabei als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Entsprechend der Planungsziele (siehe Kapitel 1) erfolgt mit der 17. FNP-Änderung größtenteils die Darstellung von Wohnbauflächen. Entsprechend den Planungszielen für das Projekt Merzpark (siehe Kapitel 4) erfolgt des Weiteren die Darstellung einer Sonderbaufläche sowie einer gewerblichen Baufläche. Die Darstellung der sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße bleibt dabei erhalten.

Die Darstellungen dienen insbesondere der Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Umsiedlungsstandort Morschenich – Neu. Wie dem Kapitel 3.2 zu entnehmen ist, wurde für die angestrebten Wohnbau-, Sondergebiets- und gewerbliche Flächen von der Bezirksregierung Köln mit Mail vom 11.09.2014 die Anpassungserklärung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 34 LPlIG in Aussicht gestellt.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Natur und Landschaft**

Im Rahmen des 17. FNP-Änderungsverfahrens wird ein Umweltbericht verfasst.

### **6.2 Artenschutz**

Im Rahmen des parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens Nr. C 24 „Merzpark“ wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Reepel, Düren eine Artenschutzvorprüfung für das Bebauungsplangebiet durchgeführt. Für das Messtischblatt 5105 „Nörvenich“ und die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsch, Hecken, Äcker, Weinberge, Gebäude, Fettwiesen und –weiden“ gelten insgesamt 40 Tierarten als planungsrelevant, zwölf Säugetiere, 24 Vogelarten, 3 Amphibien und eine Reptilienart. Generell wurde die Untersuchung nach dem „Worst-Case-Prinzip“ durchgeführt. Nur für den Grauammer und die Feldlerche wurde zur Prüfung auf das Störungsverbot durch das Büro raskin – Umweltplanung und Umweltberatung GdR eine faunistische Untersuchung eine Erfassung für das Plangebiet durchgeführt. Hierzu wurden am 02.04., 25.04., 08.05. und 24.05.2013 Erfassungen nach dem Mindesterfassungsstandard durchgeführt. Neben dem Bebauungsplangebiet wurde auch die umgebende Feldflur in einem Abstand von 200 bis 300 m betrachtet. Bei der Erfassung wurden keine Feldlerchen bzw. Grauammern im Plangebiet nachgewiesen. Das nächste Feldlerchenrevier befindet sich in einem Abstand von etwa 280 m, östlich der L 264.

Das artenschutzrechtliche Gutachten kommt unter Berücksichtigung des „Worst-Case-Prinzips“ zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände hervorgerufen werden, wenn folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Untersuchung der Ackerflächen auf das Vorkommen des Feldhamsters im April / Mai
- Freimachen des Baufeldes inkl. benötigten Arbeitsräumen außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar)
  - o Rodung der Gehölze
  - o Abschieben der Krautschicht
- Vermeidung der Ausbildung temporärer Wasserstellen bzw. Verhinderung des Einwanderns von Amphibien in die Baufelder

Aufgrund der Berücksichtigung der Feldflur in einem Abstand von 200 bis 300 m um das Bebauungsplangebiet herum, kann für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden, dass hierdurch keine Maßnahmen vorbereitet werden, welche den Artenschutzbelangen entgegen stehen.

### 6.3 Einzelhandel

Wie in Kapitel 3.4 dargestellt, ist der Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel in die Abwägung einzustellen. Folgende der unter dem genannten Kapitel aufgeführten Ziele und Grundsätze werden durch das Projekt „Merzpark“, Teilbereich der 17. FNP-Änderung, berührt:

#### **1 Ziel:** Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)

Der Planstandort liegt nicht in einem regionalplanerisch festgesetzten Allgemeinen Siedlungsbereich. Im Rahmen der anstehenden parallel durchzuführenden 17. Flächennutzungsplanänderung hat die Bezirksregierung Köln die Anpassungserklärung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 34 LPIG NRW per Mail vom 11.09.2014 unter dem Vorbehalt einer Beschränkung der Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscountmarkt auf 900 m<sup>2</sup> zzgl. eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> jedoch in Aussicht gestellt.

#### **2 Ziel:** Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB)

Das Vorhaben entspricht nicht dem Ziel 2, da sich der Planstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Merzenich befindet. Es greift jedoch die Ausnahmeregelung, sofern kein entsprechender Alternativstandort im Zentralen Versorgungsbereich gefunden werden kann, da die Märkte vorrangig der Nahversorgung des umzusiedelnden Ortsteils Morschenich – Neu dienen sollen und die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Merzenich werden mehrere Potenzialflächen aufgezeigt. Diese beinhalten jedoch überwiegend bebaute Bereiche, so dass kurzfristige Ergänzungen für den Einzelhandel nicht möglich sind. Hier stehen nur kleinere Flächen zur Verfügung (z. B. Nachnutzung Schlecker-Filiale), welche für das Vorhabenvolumen jedoch nicht ausreichend sind. Des Weiteren ist die Lage des Vorhabens insbesondere mit der Ansiedlung von Morschenich – Neu zu bewerten, so dass der geplante Lebensmitteldiscountmarkt zzgl. des Getränkemarktes auch diesem neuen Ortsteil zur Nahversorgung dienen soll.

#### **3 Ziel:** Beeinträchtigungsverbot

Das Vorhaben weicht mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters von 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> von dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Gemeinde Merzenich ab. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher im April 2014 aufbauend auf dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept sowie der in Kapitel 3.3 erwähnten Auswirkungsanalyse vom März 2013 eine „Ergänzende Stellungnahme zur Ansiedlung eines Getränkemarktes in Merzenich, Ürlingsweg (Merzpark)“ von der GMA mbH, Köln durchgeführt, um neben dem vertraglichen Lebensmitteldiscountmarkt in einer Größenordnung von 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu untersuchen, ob auch der zusätzlich geplante Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> städtebaulich verträglich ist.

Das Gutachten kommt hier zu folgendem Ergebnis:

*„Im Rahmen der Weiterentwicklung der Gemeinde Merzenich als Einzelhandelsstandort ist der Entwicklung kompakter Versorgungsstrukturen Vorrang vor einer rein quantitativen Verbesserung der Angebotsvielfalt einzuräumen. Wenngleich der Planstandort Ürlingsweg aus marktwirtschaftlicher Sicht ein hohes Potenzial bietet, sollte er aus städtebaulichen Gründen im Wesentlichen als Nahversorgungsstandort für die Bevölkerung des neuen Ortsteils Neu-Morschenich sowie angrenzender Siedlungsbereiche gestaltet werden. Eine größere Dimensionierung könnte dazu führen, dass die Wettbewerbsposition der Angebote im Merzpark so erhöht wird, dass daraus eine stärkere überörtliche Ausstrahlung sowie eine Gefährdung der bestehenden Zentrenstruktur resultieren könnte.*

*Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sollte das Hauptaugenmerk auf den Erhalt des innerörtlichen Rewe-Marktes gelegt werden, der als direkter Magnetbetrieb für den zentralen Versorgungsbereich fungiert. Ein möglicher Rückzug dieses Anbieters aus dem Zentralen Versorgungsbereich wäre mit negativen städtebaulichen Auswirkungen verbunden. [...]*

*Zusammenfassend ist die Ansiedlung des Planvorhabens [Anmerkung: Lebensmittel-discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> zzgl. eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup>] aus gutachterlicher Sicht als verträglich einzustufen, sofern folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden können:*

- Die Ansiedlung des Vorhabens macht eine Ausweisung des Standortbereiches als Allgemeinen Siedlungsbereiches erforderlich.*
- Es ist nochmals abschließend zu prüfen, ob kein Alternativstandort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Merzenich realisiert werden kann.*
- Der Markt wird als Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Maximalverkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> und seinem separaten Getränkemarkt (baulich getrennt) mit einer Maximalverkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> umgesetzt. Es werden keine zusätzlichen Flächen mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten Sortimenten geplant.*
- Die Fläche des ehemaligen Getränkemarktes am Standort Valdersweg (wie auch die des benachbarten, ehemaligen Zoofachmarktes) wird zukünftig nur noch durch nicht zentrenrelevante Sortimente genutzt.“*

(Ergänzende Stellungnahme zur Ansiedlung eines Getränkemarktes in Merzenich, GMA mbH, Köln, April 2014, S. 18f.)

Die Untersuchung der GMA mbH von April 2014 zeigt demnach, dass das Vorhaben dem Beinträchtigungsverbot in Ziel 3 entspricht, da schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche infolge einer Realisierung in der geprüften Größenordnung und Betriebskonzeption nicht zu erwarten sind. Die Einzelhandelsnutzungen sollen dabei baulich getrennt errichtet werden.

Die weiteren Ziele bzw. Grundsätze werden von der Planung nicht berührt. Eine Steuerung der Verkaufsflächen erfolgt im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. C 24.

## 6.4 Archäologie

Das Gebiet östlich von Merzenich liegt auf den fruchtbaren Böden der Jülicher Lössbörde am Rande des Kulturlandschaftsraumes Finkenbach/Ellebach, der aufgrund seines kulturlandschaftlichen Inventars als bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich ausgewiesen ist. Hier ist in besonderem Maße mit der Erhaltung von alt-, mittel- und jungsteinzeitlichen sowie römischen Siedlungsplätzen zu rechnen. Die fruchtbaren Böden der Jülicher Lössbörde boten in Verbindung mit ausreichender Wasserversorgung für das Plangebiet seit der Frühen Jungsteinzeit (ca. 5500 v. u. Z.) ideale Siedlungsvoraussetzungen. Seit dieser Zeit wurde dieses Gebiet intensiv landwirtschaftlich belegt.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein konkreter Hinweis auf Bodendenkmäler vor, jedoch ist auf der Grundlage der bekannten Fundstellung in der Umgebung und der siedlungsgünstigen Lage innerhalb des Plangebietes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit erhaltenen Bodendenkmälern zu rechnen. Von daher wird im Rahmen des parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens Nr. C 24 für diesen Teilbereich eine archäologische Prospektion in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege im Rheinland durchgeführt. Mit der Durchführung der Maßnahme wurde die Firma ARCHAEOnet mit Sitz in Bonn beauftragt. Gemäß einer ersten Abstimmung dem Amt für Denkmalpflege im Rheinland wird das Ergebnis aus den Erfahrungen des Amtes die geplante planerische Festsetzungen nicht unmöglich machen, es kann diese unter Beachtung der §§ 3, 7, 8, 9 und 11 DSchG aber steuern und auch entscheidungserheblich beeinflussen. Auch bei nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird für die weiteren Bereiche eine archäologische Prospektion erforderlich werden.