

# STADT MECKENHEIM

## 50. Flächennutzungsplan-Änderung „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ Merl-Steinbüchel

### BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**Auftraggeber:**  
**Stadt Meckenheim**

**Januar 2012**

Planungsbüro:



Zur Pumpstation 1  
42781 Haan  
Fon: 02129-566 209 – 0  
Fax: 02129-566 209 – 16  
mail@isr-haan.de

## **Gliederung**

<b>TEIL A BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Vorgaben .....</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensstand Änderungserfordernis .....	1
1.2 Geltungsbereich .....	1
1.3 Vorhandene Nutzungen.....	1
1.4 Vorhandenes Planungsrecht .....	1
<b>2. Planungsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
2.1 Ziel und Zweck der Planung .....	2
2.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes .....	2
2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	3
2.4 Planverfahren .....	3
<b>TEIL B UMWELTBERICHT .....</b>	<b>4</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>5</b>

## TEIL A BEGRÜNDUNG

### 1. Vorgaben

#### 1.1 Verfahrensstand Änderungserfordernis

Für die 50. Änderung des FNP für den Bereich des „Tennenplatzes“ soll ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Ziel des Beschlusses ist die planungsrechtliche Änderung einer baulichen Entwicklung für das heutige Mischgebiet. Die Planung soll einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur, einer bedarfsgerechten Nahversorgung und einer lebenswerten Umwelt darstellen.

#### 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Meckenheim im Stadtteil Merl-Steinbüchel, nördlich der Gudenauer Allee. Das Plangebiet wird im Norden durch die angrenzende Kirchennutzung, im Osten und Süden durch die noch vorhandenen Sportplätze und im Westen durch öffentliche Fuß-/Radwegeverbindungen und Teilbereiche der schulischen Nutzung begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 3.300 m<sup>2</sup>. Die Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 1.3 Vorhandene Nutzungen

Der Änderungsbereich ist zurzeit durch die derzeit noch vorhandenen Sportflächen des Tennenplatzes geprägt. In Teilen des Plangebietes sind bereits Erschließungs- und Tiefbaumaßnahmen der Entwicklung des Gesamtkonzeptes gemäß 15. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt.

Nördlich schließt die Gemeinschaftsgrundschule Merl-Steinbüchel und die katholische Kirche St. Michael einschließlich Pfarrzentrum sowie die Heroldpassage an den FNP-Änderungsbereich. Im Osten ist der Änderungsbereich durch Wohnnutzung geprägt. Südlich des in Rede stehenden Geltungsbereiches der Änderung schließt eine Sonderbaufläche an. Die übrigen Bereiche sind wohnbaulich geprägt.

#### 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Bereich des Plangebietes als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim ist der FNP-Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die an das Plangebiet grenzenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen mit kirchlichen und schulischen Einrichtungen, Wohnbauflächen sowie als Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt gekennzeichnet.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Auf der Grundlage einer durchgeführten Rahmenplanung sowie daraus resultierend mittels eines Gutachtens zur Analyse der Tragfähigkeit und der Auswirkungen (Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für den geplanten Nahversorgungsstandort „Tennenplatz“ in Meckenheim-Merl, BBE-Unternehmensberatung, Oktober 2007) hieraus, wurden Potenziale für ergänzende Einzelhandelsflächen erkannt. Unter anderem wurde auf dieser Grundlage die 45. Flächennutzungsplanänderung Merl-Steinbüchel durchgeführt. Durch die Planung und die Festsetzung einer Einzelhandelsfläche im südlichen Anschluss an die bestehende Ladenpassage sollte eine Stärkung der vorhandenen Infrastruktur erreicht werden, da die Ladenpassage in Ihrer Auslastung und ihrem Einzelhandelsbesatz defizitär ist. Durch eine ergänzende Einzelhandelsnutzung mit einem sich anschließenden Mischgebiet im direkten räumlichen Zusammenhang der Passage wurde die Chance erkannt, Synergien zu erzeugen und somit auch die Ladenpassage zu revitalisieren.

Im Rahmen der Umsetzung zeichnet sich bereits ab, dass die Mischgebietsfläche nicht die erwartete Vermarktungsresonanz erfährt. Der Wunsch nach einer weiteren Sondergebietsfläche für Einzelhandel ist jedoch deutlich erkennbar. Dieser Wunsch steht der ursprünglichen Intention nach Synergien zwischen den bestehenden und geplanten Einzelhandelseinrichtungen nicht entgegen. Vielmehr können die vorhandenen und in der Umsetzung befindlichen Potenziale aufgegriffen und gestärkt werden.

Bereits im Jahr 2007 ein Gutachten zur Analyse der Tragfähigkeit und der Auswirkungen<sup>1</sup> für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes erstellt, dessen Ergebnis im Jahr 2008 in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einfließt. Im Ergebnis der Analyse kann festgestellt werden, dass ein Kombi-Standort mit einem Vollsortimenter und einem Discounter sinnvoll und mit einer Verkaufsfläche in Summe von 2.500 m<sup>2</sup> verträglich ist. Durch die bereits vollzogene 45. Änderung des FNP konnte der Standort für den Vollsortimenter planungsrechtlich auf Ebene des FNP vorbereitet werden. Nun soll durch die Erweiterung der Sondergebietsfläche der Rahmen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes geschaffen werden. Zusammen soll so mit dem Vollsortimenter und dem Discounter ein Lebensmittel-Kombi-Standort geschaffen werden, welcher zum einen Synergien untereinander erzeugt und zum anderen eine Aufwertung des Standortes auch für die Passage mit sich bringt.

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung einer bedarfsgerechten Versorgung. Mit der Planung sollen die Chancen aus den Potenzialen der Stadt Meckenheim und dem angestrebten Wachstum nutzbar gemacht werden.

### 2.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar.

---

<sup>1</sup> Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für den geplanten Nahversorgungsstandort „Tennenplatz“ in Meckenheim-Merl, BBE-Unternehmensberatung, Oktober 2007

Entsprechend den Zielen der Planung wird in der Änderung der Bereich zwischen der Heroldspassage und den sozialen Nutzungen sowie der südlichen Einzelhandelsfläche, gemäß § 1 Abs.1 Ziff. 4 BauNVO, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dargestellt. Dieser Bereich ist im wirksamen FNP als gemischte Baufläche dargestellt.

Absicht der 46. Änderung des FNP ist, eine weitere Einzelhandelsfläche zu realisieren. Durch die beabsichtigte Darstellung einer Einzelhandelsfläche mit max. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschritten. Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO werden grundsätzlich vermutet, wenn die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes 800 m<sup>2</sup> bzw. die Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet<sup>2</sup>. Folglich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch gemäß Vorgabe der Landesplanung notwendig.

Das Plangebiet liegt im allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Die Ziele des Regionalplanes stimmen mit den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes überein. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

Die Darstellung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan entspricht den in der Rahmenkonzeption formulierten Zielen und bietet der Gemeinde ein geeignetes Steuerungsinstrument. Durch das Angebot und die Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt wird das Ziel verfolgt, Merl – Steinbüchel mit einem verbindenden Nahversorger zu stärken. Somit soll sich durch die Ergänzung der Sonderbaufläche ein Nahversorgungszentrum zusammen mit der bestehenden Heroldspassage und den bestehenden sozialen und kirchlichen Nutzungen im räumlichen Umfeld entwickeln.

### **2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Die Ziele des Regionalplanes stimmen mit den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes überein.

### **2.4 Planverfahren**

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ erfolgen. Da die Planungen sachlich und wirtschaftlich eng miteinander verknüpft sind, ist die Änderung im Parallelverfahren sinnvoll und zielführend.

---

<sup>2</sup> Kuschnerus, „Der standortgerechte Einzelhandel“, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

## **TEIL B UMWELTBERICHT**

Die notwendigen umweltrelevanten Aspekte werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

---

## Literaturverzeichnis

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetze vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708)

BBE RETAIL EXPERTS UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH & CO. KG, MECKENHEIMER SORTIMENTS-LISTE: Einzelhandels-standort und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim, September 2008

KUSCHNERUS, ULRICH: Der Standortgerechte Einzelhandel, vhw-Verlag Dienstleistung GmbH, Mai 2007

RHEIN-SIEG-KREIS: Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim-Rheinbach-Swisttal, 2005

STADT MECKENHEIM: Flächennutzungsplan Merl-Steinbüchel, 45. Änderung 2009

STADT MECKENHEIM: Bebauungsplan Nr. 20 d „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung 2009