

### **Begründung**

#### **zum städtebaulichen Planungskonzept**

#### **Arbeitstitel: Brühler Landstraße in Köln - Meschenich**

### **A. Planung**

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass nördlich der Straße Am Kölnberg Fachmärkte (Nahversorgung) mit ca. 3.000 qm Verkaufsfläche errichtet werden können. Ergänzend zu diesen Märkten sollen nördlich bzw. westlich des Standortes Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Hier wird die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes/Blumenfachmarktes angestrebt. Weitere Gewerbebetriebe sind derzeit noch nicht spezifiziert.

Zur Ergänzung der Versorgungssituation im Stadtteil Meschenich ist die Ansiedlung von Fachmärkten für den Bereich Lebensmittel / Nahversorgung wünschenswert. In Meschenich besteht zwar keine Unterversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel; qualitativ bestehen jedoch Defizite im Bereich Lebensmittel - Vollversorger sowie Drogerieartikel.

Angestrebt wird die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung: „Fachmärkte – Nahversorgung“ im Südosten des Plangebietes. Für den übrigen Bereich ist die Festsetzung als Gewerbegebiet geplant. In Richtung Westen und Norden sind zur Abgrenzung gegenüber der geplanten Trasse der B 51n Grünflächen (Mietergärten) und eine Fläche für die Landwirtschaft (Baumschule) geplant.

Die Planfeststellung zur Ortsumgehung Meschenich wird derzeit eingeleitet. Mit einer Umsetzung wird in 6 bis 10 Jahren gerechnet. Der geplante Verlauf der Ortsumgehung, die gleichzeitig die westliche bzw. nördliche Grenze des Plangebietes bildet wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die heutige Bundesstraße B 51 (Brühler Landstraße) soll nach den vorliegenden Planungen im Abschnitt des Plangebietes zu einem Wirtschaftsweg / Radweg zurückgebaut werden.

#### **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

##### **2.1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Meschenich im Kreuzungsbereich Brühler Landstraße (B 51) und der Straße Am Kölnberg (K 27) und umfasst Teilbereiche der Flurstücke Nr. 136 und 134, beide Flur 55, sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 109, Flur 54, alle Flurstücke Gemarkung Meschenich mit einer Fläche von ca. 7,8 ha. Die westliche bzw. nördliche Begrenzung des Bereiches bildet die geplante Trasse der Bundesstraße B 51n (Ortsumgehung Meschenich).

## **2.2 Heutige Nutzung, Bestand**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Meschenich und stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar. In Meschenich gibt es sehr unterschiedliche Segmente in der Baustruktur; die westlich gelegenen Hochhausareale und die östlich gelegenen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausgebiete sowie der alte Ortskern, der beide Teile voneinander trennt.

Südlich des Plangebietes liegt die Hochhaussiedlung „Am Kölnberg“ aus den 70er Jahren mit einer bis zu 26-geschossigen Bebauung und einer großen Einwohnerdichte mit einem hohen Migrationsanteil.

Östlich des Plangebietes, bzw. östlich der Brühler Landstraße befindet sich eine größere landwirtschaftlich genutzte Fläche, die mittelfristig als Wohngebiet entwickelt werden soll. Südlich dieser Fläche liegt das Gelände eines Lebensmitteldiscounters.

## **2.3 Erschließung**

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung der Brühler Landstraße (B 51) und der Straße Am Kölnberg (K27). Die Brühler Landstraße stellt die Verbindungsachse zwischen dem Kölner Zentrum und der Stadt Brühl bzw. dem Autobahzubringer zur A 553 dar. Die Straße Am Kölnberg ist die direkte Verbindungsstraße zur Nachbarkommune Hürth.

Die westliche bzw. nördliche Grenze des Plangebietes wird gebildet durch die zukünftige Trasse der B 51n (Ortsumgehung Meschenich).

## **2.4 Bisherige Planungsrecht**

Das Gelände ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Köln als gemischte Baufläche (MI) bzw. als Grünfläche mit dem Signet Dauerkleingärten dargestellt.

Zur Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

Im Landschaftsplan sind für den Planbereich die Maßnahmen 2.2-04, 2.2-26 und 2.2 -29 festgesetzt - siehe hierzu auch Punkt B Umweltbelange.

## **3. Städtebauliches Konzept**

### Sondergebiet

Nördlich der Straße Am Kölnberg soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung: „Fachmärkte – Nahversorgung“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Der Einzelhandelsstandort entspricht dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Köln.

Das Nutzungskonzept für das geplante Sondergebiet sieht den Bau eines Fachmarktzentrum mit drei Einheiten vor. Der Haupteingang und die Kundenzufahrt sollen von der Straße Am Kölnberg aus erfolgen. Die Parkplätze sind dem Gebäude vorgelagert. Es sollen ca. 140 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Die Fachmärkte erreichen eine Verkaufsfläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Die Planungen sehen die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters inklusive Getränkemarkt mit

einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>, eines Drogeriefachmarktes mit ca. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines Textilfachmarktes mit ca. 570 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor.

Folgende Faktoren zeichnen den Standort gemäß der Auswirkungsanalyse (Auswirkung der Ansiedlung eines Fachmarktzentrum im Stadtteil Köln-Meschenich, Geographischen Institut, Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Juli 2007)-aus:

- Der Standort des Planvorhabens an der Brühler Landstraße mit Zufahrt / Zugang von der Straße Am Kölnberg kann für ein zusätzliches Fachmarktangebot als sehr gut bezeichnet werden, weil er eine gute Verkehrsanbindung bietet.
- Aufgrund des Einzelhandelsangebots in Meschenich bestehend aus den Discountern Aldi und Plus zuzüglich einiger kleinflächiger Fachgeschäfte schließt das Fachmarktzentrum mit dem Vollsortimenter sowie dem geplanten Drogerie- und dem Textilmarkt eine Lücke im Angebot.
- Aufgrund der Nähe des Standortes zu der Hochhaussiedlung Am Kölnberg und zu dem potentiellen Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Seite ist die Nahversorgungsfunktion gegeben. Durch die Gestaltung des Gebäudekomplexes entsteht ein zentraler Versorgungsbereich mit einem Angebot, welches auch zur Erfassung größerer Einwohner- und Kaufkraftpotenziale aus Meschenich und aus angrenzenden Stadtteilen sowie aus den Pendlerströmen beitragen wird.
- Eine Gefährdung der bestehenden Nahversorgung in Meschenich ist nicht zu befürchten, weil der weitaus größte Teil der Kaufkraft jetzt schon an andere Standorte abfließt und die bestehenden Betriebe von ihrer Funktion her auf reine Nahversorgung beschränkt sind, die auch zukünftig erhalten bleibt.
- Die zu erwartenden Kaufkraftumlenkungen durch die Neuansiedlung werden zum größten Teil den Aldi-Discountmarkt und ggf. den Plus-Markt in Rondorf betreffen, was aber im Fall des Aldi-Discountmarktes zu keinen negativen Auswirkungen führen wird. Der Plus-Markt in Rondorf wird aufgrund seiner zentralen Lage weiterhin den Haupt-Nahversorger für den Stadtteil darstellen.
- Der überwiegende Teil der Kaufkraft der angrenzenden Stadtteile Rondorf und Immendorf fließt jetzt schon an andere Standorte ab und es ist zu erwarten, dass von dieser ein Teil in Zukunft durch das Investitionsvorhaben gebunden werden kann und damit auch wiederum in den bereits ansässigen Aldi-Discountmarkt fließt, was sich ausgleichend auf die zu erwartenden Umsatzeinbussen durch das Ansiedlungsvorhaben auswirken wird.
- Die Beschreibungen und Bewertungen der zu erwartenden Kaufkraftumlenkungen, der Auswirkungen auf den Ortskern von Meschenich und der funktionalen Situation dieses Standortes befürworten die Ansiedlung von Fachmärkten in der geplanten Form, Größe und Ausstattung.

### Gewerbegebiet

Nördlich bzw. westlich des geplanten Sondergebietes ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.

Für einen Teilbereich ist die Ansiedlung eines Blumen- bzw. Gartenfachmarktes (Betriebsverlagerung) geplant. Für die verbleibenden Flächen liegen noch keine konkreten Nutzungen vor. Denkbar sind kleinere bis mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen im Wesentlichen zwischen 1.000 und 3.000 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt ebenfalls über eine Anbindung an die Straße Am Kölnberg (K27).

Im Gewerbegebiet sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Ausgenommen von dieser Regelung werden Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Eine weitere Ausnahme bildet der Bereich des Blumen- bzw. Gartenfachmarktes, hier soll eine Verkaufsfläche bis zur Grenze der Großflächigkeit (maximale Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>) zulässig sein.

Dass Gebiet wird gemäß Abstandserlass NRW vom 16.06.2007 gegliedert. Unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung werden nur Betriebe der Abstandsklasse VII oder Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad zugelassen werden. Insgesamt wird das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet eine gute Ergänzung zu dem geplanten Nahversorgungsstandort darstellen.

### Fläche für die Landwirtschaft

Nördlich des geplanten Standortes für einen Blumen- bzw. Gartenfachmarkt soll für die erforderliche Baumschule eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden.

### Private Grünfläche

Westlich des Gewerbegebietes soll eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mietergärten festgesetzt werden.

Für die Bewohner und Bewohnerinnen „Auf dem Kölnberg“, mit einer hohen Einwohnerdichte und der geringen eigennutzbaren Freiräume, ist die Anlage von Mietergärten (Kleingärten) funktional und städtebaulich sinnvoll. Fragen der Realisierung sind derzeit noch offen.

## **B. Umweltprüfung**

Für das Bebauungsplan-Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB notwendig. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt.

Nach Durchführung des Scopings zeichnet sich für folgende Umweltbelange/Schutzgüter eine erhebliche Betroffenheit ab.

Bei der Betrachtung der Umweltbelange/Schutzgüter ist die Umsetzung der Ortsumgehung Meschenich (die Planfeststellung wird in Kürze eingeleitet) berücksichtigt worden.

**Landschaftsplan:** Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Freiräume um Meschenich, Immendorf und Rondorf“, Entwicklungsziel: Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Landschaftselementen unter Berücksichtigung bauleitplanerischer Vorgaben.

Der Landschaftsplan sieht im Plangebiet folgende Maßnahmen vor.

1. 2.2-26 Feldgehölzgruppen im westlichen Plangebiet entlang des vorhandenen Feldweges.
2. 2.2-04: Ergänzung der vorhandenen Lindenreihe entlang der Brühler Landstraße

3. 2.2-29: 30m breite Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung entlang der Straße „Am Kölnberg“

Die unter 2. genannte Maßnahme ist im städtebaulichen Planungskonzept aufgenommen worden.

Die unter 1. genannte Maßnahme wird durch die Planung der Ortsumgebung durchschnitten. Der Feldweg wird im Plangebiet funktionslos. Die Landschaftsplanmaßnahme macht somit nur nördlich der Neubautrasse außerhalb des Plangebietes Sinn.

Die unter 3. geplante Abpflanzung zur Ortsrandeingrünung kann als Abpflanzung gegenüber der Ortsumgebung sinnvoll sein. Eine Verlegung innerhalb des Plangebietes wird im weiteren Verfahren geprüft.

**Pflanzen:** Die Vegetation des Plangebietes ist durch die Ackernutzung bestimmt. Geschützte Pflanzen können ausgeschlossen werden. Das Planungskonzept sieht innerhalb der Gewerbe- und Sonderbaufläche Baumstandorte sowie eine Baumreihe mit Unterwuchs an der Brühler Landstraße vor. Diese Pflanzungen werden im weiteren Verfahren durch Festsetzungen gesichert.

**Tiere:** Im Rahmen der Planung zur Nordumgehung Meschenich ist ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt worden. Das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Die Fläche des Plangebietes wird aufgrund der Rahmenbedingungen (Nähe der Fläche zu den Verkehrsstrassen, Höhe der Bebauung „Am Kölnberg“) als Lebensraum von den Arten nicht bevorzugt aufgesucht. Unter Berücksichtigung der geplanten Ortsumgehung wird das Plangebiet als Lebensraum für Offenlandarten und Kleinsäuger noch weiter an Bedeutung verlieren.

Durch die in der Planung vorgesehenen Nutzungen (Kleingärten und Baumschule) wird sich die Attraktivität des Gebietes für heimische Vögel gegenüber der ausgeräumten Ackerfläche erhöhen.

**Eingriff/Ausgleich:** Im Rahmen des erforderlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf der Basis der Köln-Liste erfolgen. Die Eingriffe sind auszugleichen.

**Landschaft/Ortsbild:** Die heutige städtebauliche Situation am nördlichen Ortsrand von Meschenich ist als problematisch zu bezeichnen. Mit der nun vorliegenden Planung besteht die Möglichkeit, den harten Übergang zwischen der Hochhaussiedlung „Kölnberg“ und der freien Landschaft besser zu gliedern und zu gestalten.

**Bodenschutz:** Es liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor. Im Plangebiet liegt ein besonders schutzwürdiger Parabraunerdeboden (L 34) vor. Dieser wird im Bereich des geplanten SO- bzw. GE-Gebietes nachhaltig verändert. Im Rahmen des erforderlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind daher Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in den Boden zu entwickeln.

**Grundwasser:** Im Bereich der Baumschule und der Mietergärten bleibt die Versickerung nahezu vollständig erhalten. Die gewerblich genutzten Flächen werden zum größten Teil versiegelt. Im Rahmen der weiteren Planung ist die Versickerung des Niederschlagswassers unter Beachtung des § 51 a Landeswassergesetz zu prüfen.

**Klima, Kaltluft/Ventilation:** Das Plangebiet weist zurzeit den Klimatoptyp „Freilandklima guter Ausprägung“ auf. Nach Umsetzung der Planung wird sich der Klimatoptyp vermutlich zu „Stadtklimatyp II (mittlere –Ausprägung)“ verändern. Durch entsprechende Grünmaßnahmen kann dieser klimatischen Auswirkung entgegengewirkt werden.

**Luftschadstoffe:** Durch die geplante Ortsumgehung Meschenich ist mit einer deutlichen Verlagerung des Verkehrs von der Brühler Landstraße (B51) und der Straße „Am Kölnberg“ (K27) auf die neue Trasse zu rechnen. Es ist mit einer Verminderung der Luftschadstoffbelastung zu rechnen; eine Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe ist unwahrscheinlich. Eine abschließende Beurteilung, ob eine Luftschadstoffsimulation erforderlich ist, kann erst nach Vorliegen der Verkehrsbelastungszahlen erfolgen.

**Lärm:** Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung werden Straßen- und Gewerbelärm untersucht. Evtl. erforderliche Minderungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Kultur- und sonstige Sachgüter:** Im Plangebiet liegen drei oberflächennahe archäologische Fundkonzentrationen vor, die auf die Stein- und Eisenzeit datiert werden. Weitere Untersuchungen sind erforderlich, um den Erhaltungszustand und die genaue Ausdehnung der archäologischen Funde zu ermitteln.