



52. Änderung des Flächennutzungsplanes

– Unternehmerpark Kottenforst II –

Begründung

in der Fassung vom **07.05.2019**

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung
nach § 2 Abs. 1 und Abs. 4 sowie § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
(BGBl. I S. 3634)

I. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	3
II. Planungsrechtliche Situation	4
1. Landes- und Regionalplanung	4
2. Flächennutzungsplan	4
3. Bebauungsplan	5
4. Landschaftsplan	5
5. Fachplanungen	5
III. Bestandsbeschreibung	6
1. Städtebauliche Situation	6
2. Verkehr	6
3. Infrastruktur	7
4. Entwässerung	7
5. Immissionsschutz	7
6. Bodenverunreinigungen	7
IV. Anlass und Ziel der Planung, städtebauliches Konzept	8
1. Anlass und Ziel der Planung	8
2. Städtebauliches Konzept	9
V. Planinhalte	10
VI. Flächenbilanz	10
VII. Umweltbericht	10

I. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Meckenheim liegt unmittelbar südwestlich von Bonn und befindet sich innerhalb der Metropolregion Rheinland. Die Stadt zählt rd. 25.000 Einwohner (Stand: 31.12.2017, nur Hauptwohnsitz) und setzt sich aus den Ortsteilen Meckenheim, Merl, Lüftelberg sowie Altendorf und Ersdorf zusammen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kernstadt Meckenheim, östlich angrenzend an den bereits bestehenden Industriepark Kottenforst. Zudem wurde östlich und südlich des Plangebietes bereits der Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ (Rechtskraft: 25.04.2019) aufgestellt. In diesem Bereich werden derzeit erste Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

Das Plangebiet wird künftig über die Haupteerschließung des Unternehmerparks Kottenforst unmittelbar erschlossen und von dort an die Straße „Am Pannacker“ angebunden. Über die L 261 und die L 158 sind die Anschlussstellen „Meckenheim-Nord“ und „Meckenheim Merl“ der Bundesautobahn A 565 verkehrsgünstig erreichbar.

Das Plangebiet lässt sich durch:

- die Regionalbahnlinie Bonn-Euskirchen im Westen ,
- die Straße „Am Pannacker“ im Norden sowie
- die Flächen des geplanten Unternehmerparks Kottenforst entlang der Meckener Allee im Osten und Süden

abgrenzen.

Der Bereich hat eine Größe von rd. 12,2 ha und setzt sich aus den Flächen der Gemarkung Meckenheim, Flur 1, Flurstücke 112, 113, 139, 463, 464, 727, 728, 729, 730, 731 sowie Teile aus Flur 1, Flurstück 25, 114, 116, 138, 185/22, 186/22, 188/24, 189/24, 190/24, 191/24, 192/24, 193/24, 194/24 und 732 zusammen. Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, die genaue Abgrenzung dem Entwurf der 52. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wird die Stadt Meckenheim, gemäß dem Zentralen-Orte-Konzept, als Grundzentrum kategorisiert.

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Konzeptes ist somit nur mittels Änderung des Regionalplans oder eines Zielabweichungsverfahrens möglich. Nach dem Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung wird die Stadt Meckenheim daher in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln einen entsprechenden Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren bei der Bezirksregierung Köln stellen.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim weist das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Im Norden des Plangebiets sind zudem Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes dargestellt. Die Flächen unterliegen dem Landschaftsschutz.

Die geplante Nutzung des Plangebiets als Industriegebiet lässt sich mit der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht vereinbaren. Da gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um das vorliegende städtebauliche Konzept realisieren zu können. Der Flächennutzungsplan soll zukünftig das gesamte Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ darstellen. Die bestehende Anbauverbotszone entlang der Straße „Am Pannacker“ wird in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Damit soll die Realisierung eines Industriegebietes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die

52. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB im Parallelverfahren.

3. Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Westlich grenzen die Bebauungspläne Nr. 9 und Nr. 18 mit festgesetzten Industriegebieten an. Unmittelbar nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 78 „Haltepunkt Industriepark-Kottenforst“ an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ schließt östlich und südlich an das Plangebiet an und setzt Gewerbegebiete fest.

4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des einschlägigen Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim – Rheinbach – Swisttal“ des Rhein-Sieg-Kreises. Die Flächen des Plangebietes sind als Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 festgesetzt. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans sind die überwiegenden Flächen des Plangebiets mit dem Entwicklungsziel 6 („Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung oder andere Verfahren“) dargestellt. Lediglich für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird das Entwicklungsziel 2 („Erhaltung der durch den Obstbau geprägten Landschaft“) dargestellt.

5. Fachplanungen

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich rd. 350 m nördlich ein Vogelschutzgebiet (Kennung DE-5308-401). Zudem ist der Bereich als FFH-Gebiet (Kennung DE-5308-303) ausgewiesen.

Im Nahbereich zum Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Straße „Am Pannacker“ das Naturschutzgebiet SU-091.

Die Flächen des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet Swistbucht-Rheinbacher Loessplatte (LSG-5207-0004).

III. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Plangebiet

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist daher anthropogen geprägt. Neben einer zentral im Plangebiet gelegenen Baumschule bestehen Gehölzbestände insbesondere entlang der Straße „Am Pannacker“ sowie teilweise entlang der vorhandenen Wirtschaftswege. Zudem werden die Flächen des Plangebietes teilweise als Ackerflächen genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft entlang des vorhandenen Wirtschaftsweges ein Entwässerungsgraben. Des Weiteren verläuft im Norden des Plangebietes eine Hochspannungsfreileitung.

Das Plangebiet ist topografisch leicht bewegt und fällt von Norden nach Süden hin ab.

Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist zum einen durch die westlich angrenzende industrielle Nutzung und großflächige Bebauung des Industriepark Kottenforst geprägt. Zum anderen wird das Umfeld des Plangebietes durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Zudem befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes eine Bahntrasse. Im Norden schließt die Straße „Am Pannacker“ an das Plangebiet an. Weiter nördlich der Straße „Am Pannacker“ befindet sich der S-Bahnhaltepunkt „Meckenheim Industriepark“ sowie ein Park&Ride-Parkplatz.

2. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Stadt Meckenheim liegt im Rhein-Sieg-Kreis und grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Bonn an. Das Plangebiet wird künftig über die Haupteinfahrt des Unternehmerparks Kottenforst erschlossen. Im Weiteren Straßenverlauf besteht, über die Straße „Am Pannacker“, eine Anbindung an die L 261 und die L 158. Über diese Straßen sind die Anschlussstellen „Meckenheim-Nord“ und „Meckenheim Merl“ der Bundesautobahn A 565 verkehrsgünstig erreichbar. Es besteht somit eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene S-Bahnhaltepunkt „Meckenheim Industriepark“ liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes und wird von der S-Bahnlinie S 23 angedient. Über diesen Haltepunkt besteht eine unmittelbare Anbindung zum Oberzentrum Bonn sowie in Richtung Euskirchen, sodass Anschluss an das Fernverkehrsnetz besteht. Am S-Bahnhaltepunkt „Meckenheim Industriepark“ befindet sich zudem eine Bushaltestelle, welche von den Buslinien 843, 858 und 859 angefahren wird. Insgesamt ist somit eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

3. Infrastruktur

Versorgungsinfrastruktur

Im Norden des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Gemäß der Vorgaben der Westnetz GmbH sind entlang der Hochspannungsfreileitung beidseits Schutzstreifen von 29 m zu berücksichtigen.

4. Entwässerung

Die Flächen des Plangebietes sind mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Wegeflächen unversiegelt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort.

5. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen ein, welche im Wesentlichen von den bereits vorhandenen Industriegebieten (Gewerbelärm) westlich der Bahntrasse resultieren sowie aus der Bahntrasse und den angrenzenden Straßen (Verkehrslärm). Zudem ist bereits östlich und südlich des Plangebietes die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe planungsrechtlich vorbereitet.

6. Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Informationen keine Altablagerung. Bodenverunreinigungen sind bislang nicht bekannt. Im Zuge der Planung wird ein Baugrundgutachten erstellt. Die Ergebnis der Untersuchungen werden im weiteren Planverfahren entsprechend berücksichtigt.

IV. Anlass und Ziel der Planung, städtebauliches Konzept

1. Anlass und Ziel der Planung

Der bestehende ca. 147 ha große „Industriepark Kottenforst“ der Stadt Meckenheim ist bereits heute vollständig bebaut. Die Grundstücksgrößen variieren hier abhängig von den unterschiedlichen Betriebsarten und Ihren Flächenerfordernissen zwischen 2.000 und 97.000 m². In diesem Gebiet ist auch die Firma Rasting angesiedelt.

Um der Nachfrage an Gewerbeflächen gerecht werden zu können hat die Stadt Meckenheim bereits den Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ aufgestellt. Die Fläche soll sukzessiv an der Nachfrage orientiert erschlossen werden, um eine bedarfsorientierte Entwicklung des Gewerbegebietes zu erreichen. Aufgrund der Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen im Regionalplan konnte im Zuge dieses Planverfahrens jedoch nur ein Angebot an Gewerbegebieten und nicht an Industriegebieten geschaffen werden.

Daher ist nun in einem zweiten Schritt die Erweiterung des Industrieparks Kottenforst um weitere Industrieflächen erforderlich. Es ist beabsichtigt, dem Unternehmen Rasting Entwicklungspotenziale in unmittelbarer Nähe zum heutigen Standort anbieten und das Unternehmen langfristig am Standort sichern zu können. Am heutigen Unternehmensstandort sind die Kapazitätsgrenzen sowohl für Rasting als auch für EDEKA bereits erreicht.

Durch die Verlagerung des Unternehmens Rasting in das Plangebiet soll sich Rasting weiter entwickeln können und der Unternehmensstandort langfristig gesichert werden.

Das Unternehmen Rasting wurde 1888 in Bonn gegründet und betreibt seit 1984 den Standort in Meckenheim. Rasting beabsichtigt im Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum heutigen Standort und des EDEKA Trockenlagers die Errichtung eines hochmodernen neuen Fleischwerks. Damit sollen langfristig die Arbeitsplätze am Standort gesichert werden. Die Firma Rasting strebt mit dem Neubau in Meckenheim die Realisierung einer CO₂ - neutralen Produktion an.

Durch die Realisierung des Fleischwerks in unmittelbarer Nähe zum heutigen Standort können auch längere Pendlerfahrten vermieden werden, da zahlreiche Mitarbeiter des Unternehmens im Gebiet der Stadt

Meckenheim wohnen.

Im Zuge des nun vorliegenden Planverfahrens soll daher eine Industriegebietsfläche entwickelt werden. Hierzu ist neben den Bauleitplanverfahren auch ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren auf Ebene der Regionalplanung erforderlich.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sollen damit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Industrieparks Kottenforst geschaffen werden.

2. Städtebauliches Konzept

Dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan zur Entwicklung des Plangebiets liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das auf den bestehenden Bedarf der Firma Rasting zur Erweiterung der Betriebsflächen reagiert. Das Konzept sieht eine Verlagerung des bestehenden Unternehmensstandortes in das Plangebiet vor. Dazu soll im Plangebiet ein hochmodernes neues Fleischwerk errichtet werden.

In unmittelbarer Nähe zur erschließenden Planstraße des Unternehmerparks Kottenforst soll das repräsentative Verwaltungsgebäude entstehen. Das Gebäude soll zur Adressbildung des neuen Industriegebietes beitragen.

Dem Verwaltungsgebäude vorgelagert sind rd. 100 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen. Weitere Stellplätze sollen in Form eines Parkdecks südlich des Verwaltungsgebäudes errichtet werden.

Zudem ist im Norden des Plangebiets die Errichtung der erforderlichen LKW-Stellplätze sowie die Anlieferung und die Abwicklung des Warenausgangs vorgesehen. Durch diese Anordnung kann auch der Schallschutz der nächstgelegenen Wohnbebauung erreicht werden.

Das Produktionsgebäude wird parallel zur Bahntrasse geplant. Dabei soll das Produktionsgebäude baulich mit dem Verwaltungsgebäude verbunden werden.

Im Süden des Plangebietes sind Flächen für die erforderliche Kläranlage vorgesehen.

V. Planinhalte

Die derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen des Plangebietes sollen durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden. Damit soll der Zielsetzung entsprochen werden, den Standort für die Verlagerung der Firma Rasting planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Bezirksregierung Köln vorzulegen und bedarf deren Genehmigung. Der geänderte Flächennutzungsplan soll als Grundlage für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80A „Unternehmerpark Kottenforst II“ dienen.

Parallel zu den Bauleitplanverfahren ist zudem ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren gemäß § 16 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen auf Ebene des Regionalplans erforderlich. Dieses Verfahren ist erforderlich, da die angestrebte Ausweisung von Industrieflächen nicht aus den Darstellungen des rechtskräftigen Regionalplans der Bezirksregierung Köln abgeleitet werden kann.

VI. Flächenbilanz

Stand: 07.05.2019		
	Fläche ca. (in m ²)	Anteil ca. (in %)
Plangebiet Gesamt	122.070	100
gewerbliche Bauflächen	122.070	100

Tab. 1: Flächenbilanz

VII. Umweltbericht

Für das Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen

Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

Die vorliegenden Informationen zum Umweltzustand und die abzuarbeitenden Umweltaspekte werden im weiteren Planverfahren in einem separaten Umweltbericht dargestellt.