

**Erneute Offenlage der 51. Änderung des  
Flächennutzungsplans im Bereich  
„Weinberger Gärten“**

**Erneute Offenlage des Bebauungsplans Nr. 49A  
„Weinberger Gärten“**

**Sitzung des  
Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt  
am 03.09.2020**

# Anlass und Ziel

## Anlass

- Hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen
- Potenzialfläche für den Wohnungsbau
- Eigentümerbereitschaft

## Ziele

- Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung von neuen Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Meckenheim in Zentrumsnähe (Nähe zur Altstadt und Bahnhof)
- Deckung des hohen Wohnbauflächenbedarfs in der Stadt Meckenheim
- Schaffung von Wohnraum in der Metropolregion sowie innerhalb der eigenen Stadtgrenzen von Meckenheim
- Arrondierung der Ortslage

# Auswirkungen der Corona-Pandemie

- Offenlage in der Zeit vom 05.03.2020 bis 06.04.2020
- Schließung des Rathauses am 17.03.2020
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde abgebrochen
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt

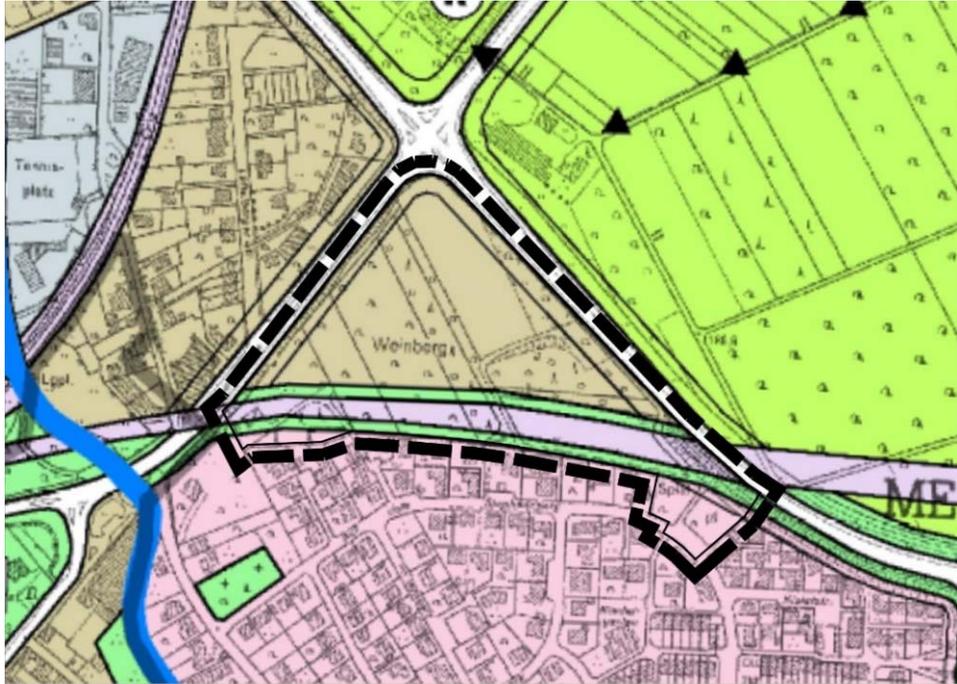
# wesentliche Stellungnahmen aus der Offenlage

## Kurzzusammenfassung der in der Offenlage benannten Themen

- Erschließung über angrenzende Landesstraßen (Bonner Straße / Gudenauer Allee)
- Maßangaben zur Lärmschutzwand an der L 158
- Verbot von Dächern mit Metalleindeckung aus ökotoxikologischer Sicht
- Erhalt von Bäumen im Bereich Spiel- und Bolzplatz
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen
- „richtlinienkonforme Straßengestaltung“  
Straßenquerschnitt von 6 m für Wohnstraßen, Separationsprinzip
- Wald im Sinne des Gesetzes
- Mögliche Überschreitungen der Schadstoffgehalte für Arsen

# Änderung des Flächennutzungsplanes

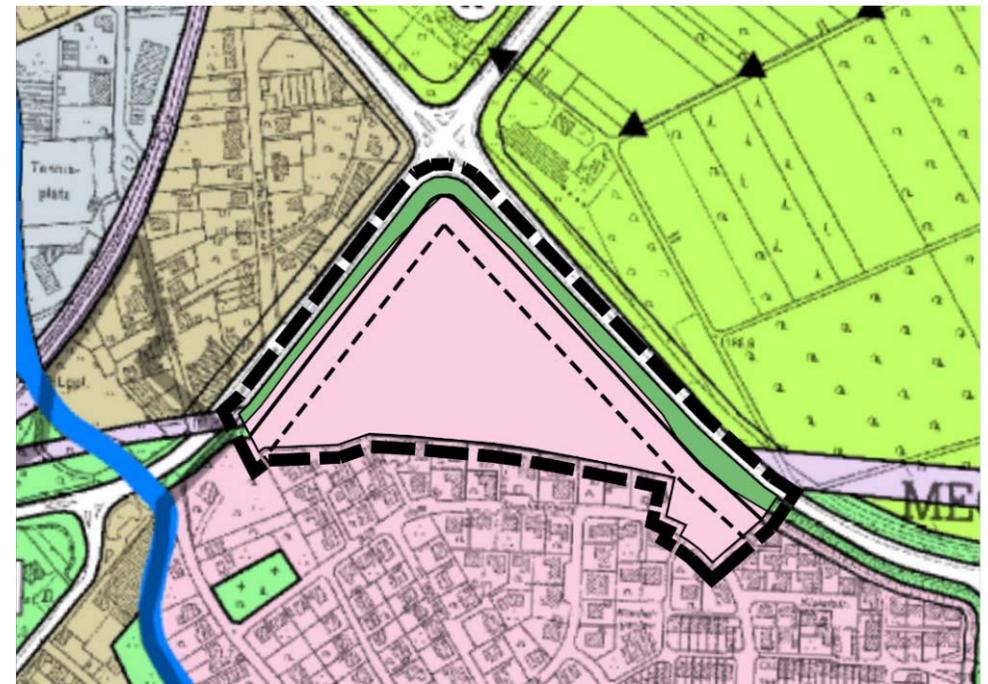
## Auszug aus dem bisher gültigen FNP



Maßstab 1:5.000

	Wohnbauflächen		Bahnanlagen
	Gemischte Bauflächen		Grünflächen
	Gewerbliche Bauflächen		Flächen für die Landwirtschaft

## 51. Änderung des FNP



Maßstab 1:5.000

	Werbeverbotszone		Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	Anbaubeschränkungszone		
	Hauptabwasserleitung		

# Städtebaulicher Entwurf – Stand 2019



# Städtebaulicher Entwurf – Stand 2020



# Städtebaulicher Entwurf – Planungsprozess



## wesentliche Entwicklungen:

- Verbreiterung der Haupteerschließung mit Gehweg
- bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung

## Wohnungsmix



-  Einzelhäuser
-  Doppelhäuser
-  Reihenhäuser
-  mögliche Sondertypen
-  Mehrfamilienhäuser

## Anzahl Wohneinheiten:



- Einzelhäuser: 17
- Doppelhäuser: 28
- Reihenhäuser: 35
- Sondertypen: 11
- Mehrfamilienhäuser: 68
- Insgesamt: 159**

# Bebauungsplan



## wesentliche Änderungen:

- Verbreiterung der Haupteerschließung
- Intensive Begrünung der Tiefgaragen mit mind. 40 cm Substratschicht
- Verbot von Metaldächern
- naturschutzfachlicher + forstrechtlicher Ausgleich, inkl. Bodenausgleich

# Bebauungsplan – Stand 2020



# Bebauungsplan – Stand 2020



# Übersicht der Fachgutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (August 2020)
- Bodenuntersuchung gemäß BBodSchV (Juli 2020)
- Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration (April 2018)
- Artenschutzprüfung (September 2018)
- Verkehrsgutachten (August 2018)
- Schalltechnische Untersuchung (Januar 2020)

# Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

## Waldausgleich

- Neubewertung als Wald im Sinne des Gesetzes
- 1.500 m<sup>2</sup> Fichtenbestand
- Ausgleichsverhältnis 1:1
- Nach Abstimmung mit Wald + Holz: Fiskalischer Ausgleich durch Erschließungsträger



Quelle: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2020) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 49 A „Weinberger Gärten“

# Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

## Ergebnisse

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach LANUV
- Neuberechnung Bodeneingriff nach Ginster/ Steinheuer 2018: Defizit von **-197.182** Biotopwertpunkte
- Ausgleich über Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft
- externe Ausgleichsfläche im Rhein-Sieg-Kreis mit 25.600 m<sup>2</sup>
- intensiv landwirtschaftliche Nutzung wird zu arten- und strukturreichem Extensiv-Grünland entwickelt



Quelle: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2020) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 49 A „Weinberger Gärten“

# Bodenuntersuchung gemäß BBodSchV

- Prüfmethode, Parameter und Ziele nach LAGA bzw. BBodSchV unterschiedlich und daher nicht vergleichbar
- geogene Arsenbelastungen nach LAGA Z0 bzw. Z0\* nicht zwangsläufig als „auffällig“ zu betrachten

## Ergebnisse:

- Keine Überschreitung der Prüfwerte für sensibelstes Nutzungsszenario „Kinderspielfläche“
- Keine Überschreitung für Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze

➔ Keine  
Nutzungseinschränkungen

Quelle: Althoff & Lang GbR: Bodenuntersuchungen gemäß BBodSchV; BV Weinberger Gärten, 53340 Meckenheim, Juli 2020.

# Meckenheim, Weinberger Gärten

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

# Bebauungsplan



<b>WA1</b>	a
0,4	II

GH max 12,0 m

<b>WA2</b>	o
0,4	III

GH max 15,0 m  
FD 0-10°

<b>WA3</b>	a
0,4	II

GH max 12,0 m

<b>WA4</b>	H
0,4	II

GH max 12,0 m

<b>WA5</b>	D
0,4	II

GH max 12,0 m

<b>WA6</b>	E
0,3	II

GH max 12,0 m

<b>WA7</b>	E
0,4	II

GH max 12,0 m

<b>WA8</b>	ED
0,3	II

GH max 12,0 m

<b>WA9</b>	o
0,4	II

# Bebauungsplan – Stand 2019



# Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration

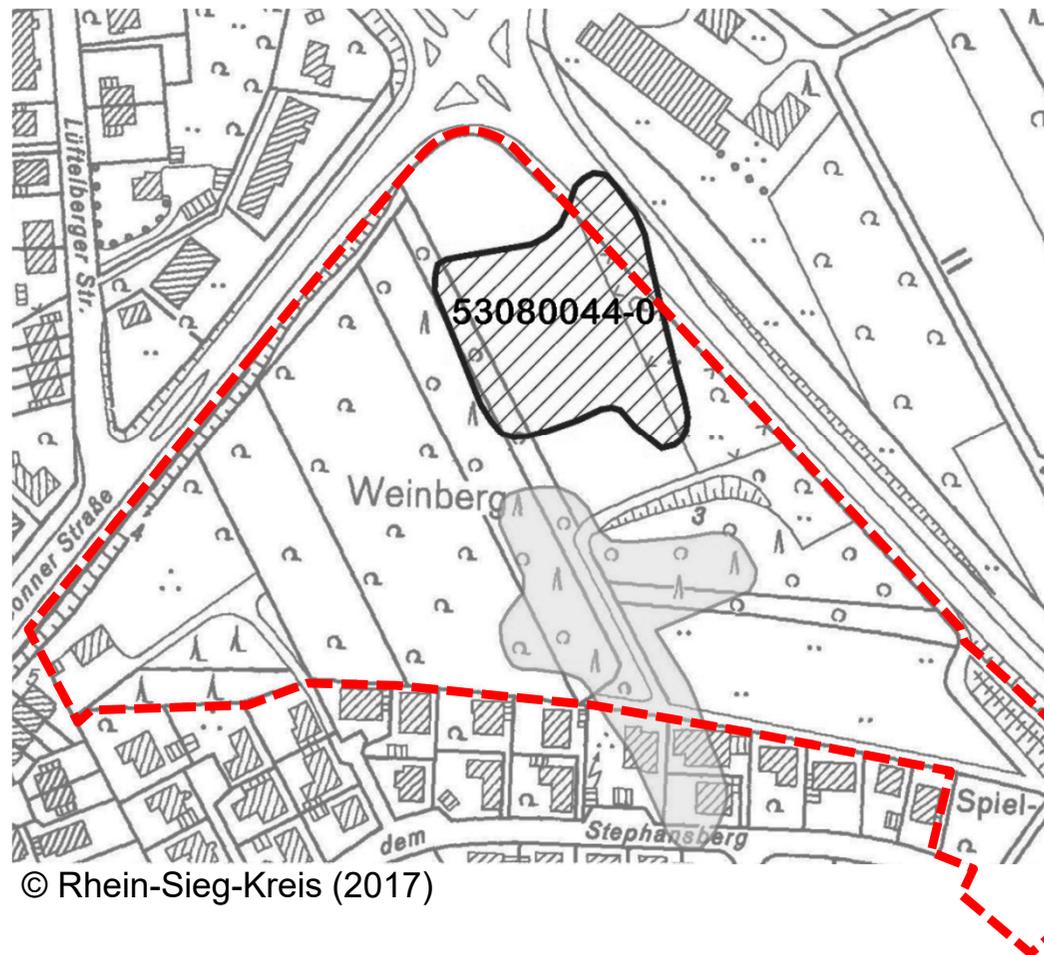
## Ergebnisse

- Baugrundgutachten
- abfalltechnische Deklaration
  - ➔ keine gefährlichen Abfälle
  - ➔ keine Hinweise auf eine Kontamination des Untergrundes

Quelle: Althoff & Lang GbR: Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration, Straßenneubau und Neubau eines Entwässerungskanals Weinberger Gärten, 53340 Meckenheim, April 2018.

# Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration

Im Plangebiet befindet sich nach Informationen des Rhein-Sieg-Kreises die Altablagerung 53080044-0 sowie eine weitere Auffüllung.



➔ Kennzeichnung im Bebauungsplan

© Rhein-Sieg-Kreis (2017)

### Legende

-  Altablagerung\_5308-0044-0
-  Luftbildfläche\_Meckenheim\_017



# Artenschutzprüfung

## Ergebnisse

- Vorprüfung (ASP Stufe I):
  - Auswertung des Fachinformationssystems des LANUV sowie eine erste Übersichtsbegehung
  - Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG von planungsrelevanten Arten konnten nicht ausgeschlossen werden
- Vertiefende Prüfung (ASP Stufe II):
  - insgesamt 6 Begehungen
  - Art-zu-Art-Untersuchung

## Fazit:

- ➔ Keine Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, wenn:
  - Zeitbeschränkungen für Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Baufeldräumung
  - LED-Beleuchtung

Quelle: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2018) Artenschutzprüfung (ASP Stufe I+II) zum Bebauungsplan Nr. 49 A-Weinberger Gärten- und zur 51. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich südlich der Kreuzung von Bonner Straße und Gudenuer Allee in Meckenheim

# Verkehrsgutachten

## Ergebnisse

- bestehendes Straßennetz (Straßenquerschnitte und Knotenpunkte) ist zur Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen angemessen dimensioniert
- kein Ausbaubedarf
- weitere Erschließung nicht erforderlich
- Straßen.NRW hat dauerhafte Anbindung an Gudenauer Allee untersagt
- Qualität des Verkehrsablaufs bleibt in den Spitzenstunden befriedigend (QSV C)

Quelle: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung Baugebiet „Auf dem Stephansberg“ in Meckenheim, Bochum, April 2018.

# Verkehrsgutachten - Baustellenverkehr

## Ergebnisse

- Baustellenerschließung über vorhandenes Straßennetz ist ohne unzumutbare Belastungen leistungsfähig möglich
- Querschnittsbreite für Begegnungsverkehr Lkw-Lkw eingeschränkt:
  - Dechant-Kreiten-Straße und
  - Auf dem Stephansberg
- Mögliche Maßnahmen:
  - temporäres Halteverbot
  - temporäre Einbahnstraßenregelung
  - temporäre Baustellenanbindung an Gudenauer Allee
- **Abstimmungen mit Straßen.NRW bereits erfolgt**

Quelle: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH: Verkehrsuntersuchung Baugebiet „Auf dem Stephansberg“ in Meckenheim, Bochum, April 2018.

# Schallgutachten

## Ergebnisse

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Straßen- und Gewerbelärm
- Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm werden eingehalten
- Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB tags, 45 dB nachts) werden um bis zu 20 dB überschritten
- aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich

## ➔ Maßnahmen:

- schallangepasste Bauweise
- 3 m hohe Lärmschutzanlagen
- Anforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109
- Schalldämmlüfter für gesunden Schlaf
- Schutz von Außenwohnbereichen
- verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Quelle: TAC Technische Akustik: Schalltechnische Untersuchung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49A „Weinberger Gärten“ Meckenheim, Bericht Nr. TAC 3667-20-6, Grevenbroich, Januar 2020.