



## **51. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**– Weinberger Gärten –**

### **Begründung**

in der Fassung vom **13.01.2020**

Ergänzt am **04.08.2020**

Verfahrensstand:

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

<b>I. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>II. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
1. Landes- und Regionalplanung	4
2. Flächennutzungsplan	5
3. Bebauungsplan	6
4. Landschaftsplan	9
5. Fachplanungen	9
<b>III. Bestandsbeschreibung</b>	<b>10</b>
1. Städtebauliche Situation	10
2. Verkehr	12
3. Infrastruktur	13
4. Entwässerung	14
5. Immissionsschutz	14
6. Bodenverunreinigungen	15
<b>IV. Anlass und Ziel der Planung, städtebauliches Konzept</b>	<b>15</b>
1. Anlass und Ziel der Planung	15
2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	16
3. Städtebauliches Konzept	19
4. Entwässerungskonzept	20
5. Immissionsschutz	21
<b>V. Planinhalte</b>	<b>23</b>
<b>VI. Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
<b>VII. Umweltbericht</b>	<b>24</b>
<b>VIII. Umsetzung der Planung</b>	<b>24</b>

## **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 im nördlichen Randbereich der Altstadt, angrenzend an die Bonner Straße (L 158) und Gudenauer Allee (L 158). Es handelt sich damit um eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers an einer städtebaulich exponierten Ortseingangslage. Die Entfernungen zu den bedeutendsten Geschäftsbereichen der Meckener Altstadt bzw. dem Neuen Markt betragen jeweils rd. 1.000 m und sind somit noch fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet lässt sich durch:

- die Gudenauer Allee im Norden und Nordosten,
- die Bonner Straße im Nordwesten und Westen und
- die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Auf dem Stephansberg“ im Süden

abgrenzen.

Der Bereich hat eine Größe von rd. 51.000 m<sup>2</sup> und setzt sich aus den Flächen der Gemarkung Meckenheim, Flur 6, Flurstücke 412, 413, 414 415, 900, 1301, 2257, sowie aus Teilen der Flurstücke 2258, 1100 und 2249 sowie Flur 7, Flurstücke 515, 634, 795, 796, 797, 798, 799 und aus Teilen des Flurstückes 855 zusammen. Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, die genaue Abgrenzung dem Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

## **II. Planungsrechtliche Situation**

### **1. Landes- und Regionalplanung**

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

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln wird das Plangebiet überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Lediglich im südlichen Bereich sind Flächen für eine Bedarfsmaßnahme Schienenweg für den regionalen und überregionalen Verkehr dargestellt. Bei dem Schienenweg handelt es sich um die sog. „Merler Schleife“, welche im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Neue Stadt Meckenheim-Merl“ in den 60er Jahren geplant worden ist. Diese sollte, ausgehend vom Meckenheimer Bahnhof, die neuen Siedlungsgebiete des Ortsteils Merl an das S-Bahnnetz anschließen und schließlich an den Haltepunkt Industriepark anknüpfen. Am 19.12.2007 hat der Rat der Stadt Meckenheim beschlossen, nicht länger an der Realisierung des Schienenweges festzuhalten. Im Jahr 2013 erfolgte die positive Stellungnahme der Nahverkehr Rheinland GmbH zum Wegfall der ehemaligen Planung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, so dass die Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Konzeptes einer Änderung des Regionalplanes bedarf. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln soll der Regionalplan daher geändert werden, so dass künftig das gesamte Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt wird. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln hat in seiner Sitzung am 05.07.2019 den Erarbeitungsbeschluss für die 5. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg – Streichung der Darstellung Schienentrasse „Merler Schleife“ gefasst.

Gemäß § 9 ROG in Verbindung mit § 13 LPIG NRW wurde der Öffentlichkeit und den öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts gemäß § 4 ROG Gelegenheit gegeben, zu der 5. Änderung des Regionalplanes der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, Stellung zu nehmen. Die Planunterlage lag im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung für jedermann bei der Bezirksregierung Köln, dem Rhein-Sieg Kreis sowie der Stadt Meckenheim zur

Einsichtnahme aus. Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 12. August 2019 bis einschließlich 13. September 2019. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln hat in seiner Sitzung am 13.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Regionalplanes beschlossen und die Regionalplanungsbehörde damit beauftragt, das Genehmigungsverfahren zur Regionalplanänderung bei der Landesplanungsbehörde anzuzeigen. Mit Erlass vom 13. Februar 2020 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass im Rahmen einer Rechtsprüfung gemäß §19 Absatz 6 Landesplanungsgesetz NRW keine Einwendungen erhoben werden. Die Bekanntmachung im Gesetzes- und Verordnungsblatt NRW und somit die Rechtskraft der 5. Änderung des Regionalplanes Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg erfolgte am 26.02.2020.

## **2. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim weist das Plangebiet überwiegend als „gemischte Baufläche“ aus. Im Süden des Plangebiets sind zudem Flächen für Bahnanlagen mit einem begleitenden nördlichen und südlichen Grünstreifen dargestellt. Hierbei handelt es sich um die bereits thematisierte Merler Schleife.

Die geplante Nutzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet 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 wird zukünftig das gesamte Plangebiet als „Wohnbaufläche“ darstellen. Davon ausgenommen ist lediglich ein begleitender Grünstreifen entlang der Bonner Straße und Gudenauer Allee, der Teile eines anzulegenden Lärmschutzwalles entlang der Gudenauer Allee sowie einer Lärmschutzwand entlang der Bonner Straße umfasst. Die gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz NW (StrWG) bestehende Anbaubeschränkungszone von 40 m sowie die gem. § 28 StrWG von 20 m entlang der Bonner Straße und Gudenauer Allee verlaufende Werbeverbotszone werden in die Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich aufgenommen.

Damit wird die Realisierung eines Wohngebietes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich vorbereitet. Die

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

### **3. Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt überwiegend nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Lediglich eine kleinere Teilfläche im Süden von rd. 6.000 m<sup>2</sup>, welche insbesondere den vorhandenen Ballspielplatz, Kinderspielplatz und Gartenland umfasst, liegt innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 49 „Stephansberg“ bzw. dessen 1. bzw. 7. Änderung.

Die 1. Änderung trifft für den Teil des Geltungsbereiches, welcher sich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49A – Weinberger Gärten – befindet, gegenüber dem Grundplan keine abweichenden Festsetzungen. Der Grundplan sowie die 1. Änderung setzen im Bereich des Plangebietes öffentliche Verkehrsflächen für die Straße „Auf dem Stephansberg“, eine 3,8 m breite nicht befahrbare öffentliche Wegeverbindung zwischen ebendieser und der Gudenauer Allee, Parkbuchten an der Straße „Auf dem Stephansberg“ sowie zwei öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbindung Spielplatz fest (vgl. Abbildung 1 und 2).

Die 7. Änderung spaltet die bis dahin bestehende westliche Spielplatzfläche auf. Der östliche Teil wird weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz festgesetzt und beinhaltet den heutigen Ballspielplatz, der sich auch im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 49A – Weinberger Gärten – befindet. Für den westlichen Teil wird durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 49A – Weinberger Gärten – wird (vgl. Abbildung 3).

51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim  
Planungsrechtliche Situation



Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 49 (Auszug) | ohne Maßstab

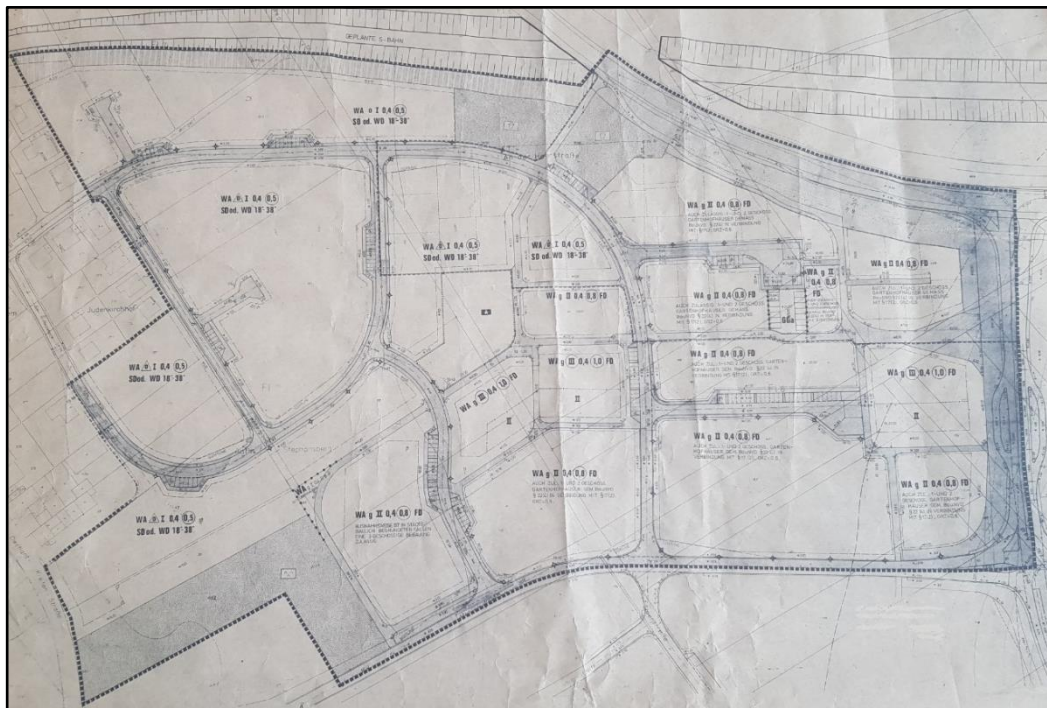
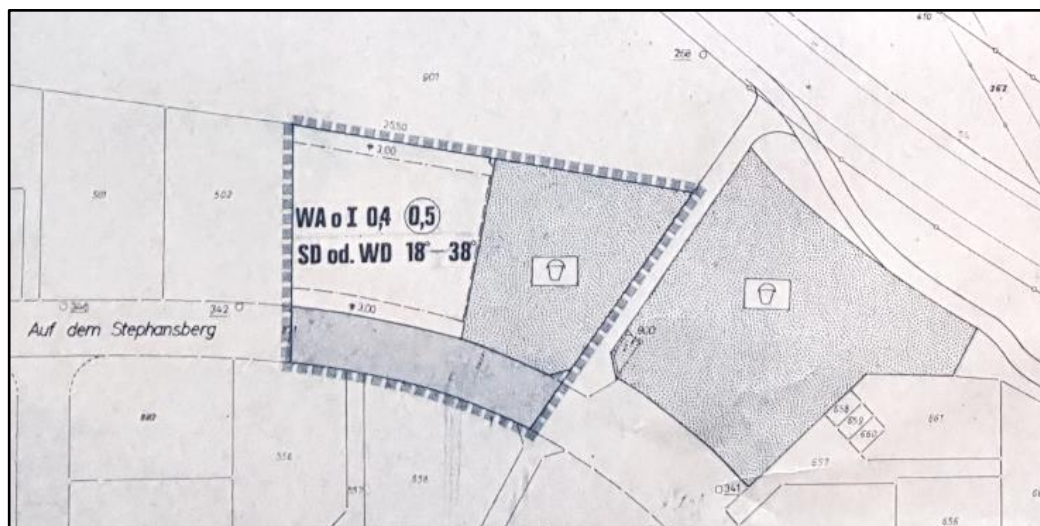


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 49, 1. Änderung (Auszug) | ohne Maßstab



**Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 49, 7. Änderung (Auszug) | ohne Maßstab**

Der parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 49A – Weinberger Gärten – berücksichtigt die bisherigen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 „Stephansberg“ sowie dessen einschlägiger Änderungen. Die Spielplatzflächen sowie die zwischen diesen befindliche öffentliche Wegeverbindung werden planungsrechtlich gesichert, wobei der Spielplatz um die Fläche einer notwendigen Erschließungsstraße sowie öffentliche Stellplätze reduziert wird. Im Bereich der Parkbuchten wird die verkehrliche Haupteinschließung an die Straße „Auf dem Stephansberg“ anknüpfen. Öffentliche Stellplätze der Parkbucht werden umgruppiert und bleiben erhalten. Im Osten des Plangebietes wurde eine Teilfläche des Spielplatzes zudem veräußert und in einen bestehenden Hausgarten einbezogen, auf dieser ist im Jahr 2012 darüber hinaus eine Doppelgarage errichtet worden. Diese soll ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden, sodass die entsprechende Fläche in den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans aufgenommen worden ist.

Das bestehende Wohngebäude (Auf dem Stephansberg 23a) im Westen des Plangebietes ist aktuell nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes, um zu verhindern, dass ein Einzelgrundstück planungsrechtlich zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt wird, ist auch dieses Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und damit der Bestand planungsrechtlich gesichert.



#### **4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des einschlägigen Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim – Rheinbach – Swisttal“ des Rhein-Sieg-Kreises. Es liegen daher weder Festsetzungen noch Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan für das Plangebiet vor, so dass dieser dem vorliegenden Planverfahren nicht entgegensteht.

#### **5. Fachplanungen**

##### Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt weder in einem registrierten FFH- oder Vogelschutzgebiet. Zudem ist das Plangebiet nicht in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet verortet.

Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes, aber durch die Gudenuer Allee räumlich getrennt, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-Swistbucht-Rheinbacher Loessplatte, mit der Objektkennung LSG-5207-0004. Das Gebiet umfasst eine Fläche von circa 682 ha und soll u.a. die verbleibenden typischen Landschaftsstrukturen, z.B. kulturhistorisch bedeutsame Streuobstwiesen oder Gehölzbestände erhalten. Ein wichtiges Ziel ist zudem der Erhalt von zusammenhängenden, abwechslungsreichen Landschaftsteilen in Ortsrandlagen.

In einer Entfernung von 220 Metern, verläuft westlich des Plangebietes, das Landschaftsschutzgebiet (LSG)-Gewässersystem Swistbach mit der Objektkennung LSG-5207-0007. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst eine Fläche von circa 987 ha und dient besonders dem Schutz der naturnahen Bachläufe sowie der typischen Gehölzstrukturen entlang der Bäche.

Insbesondere aufgrund der jeweiligen Distanzen und der räumlichen Trennung durch Hauptverkehrsstraßen bzw. Siedlungsbereiche kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung davon ausgegangen werden, dass mit der Aufstellung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die o.g. Landschaftsschutzgebiete bzw. auf deren Schutzziele und Schutzzwecke zu erwarten sind.

Die Planungsfläche liegt im „Landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereich Erft mit Swist und Rotbach - Euskirchener Börde und Voreifel“ (KLB 25.05). Die gemäß Erläuterungsbericht schützenswerten Auen des Swistbach verlaufen etwa mindestens 80 m

südlich des Plangebietes, zwischen dem Auengebiet und dem Plangebiet sind bereits Wohnstrukturen vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass eine Betroffenheit des landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs nicht vorliegt. Die spezifischen Ziele und Leitbilder werden durch die Planung nicht berührt.

Im Plangebiet befindet sich gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebs Wald + Holz vom 10.03.2020 Wald gemäß § 2 Bundeswaldgesetz bzw. gemäß Landesforstgesetz NRW. Die Waldfläche befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes (Auf dem Stephansberg 23a) und umfasst eine Fläche von rund 1.500 m<sup>2</sup>. Durch die Planung wird diese Waldfläche beansprucht, so dass ein externer forstrechtlicher Ausgleich erforderlich wird. Da die Stadt Meckenheim über keine Waldflächen verfügt, auf denen eine sinnvolle Aufforstung durchgeführt werden kann, wird in Abstimmung mit Wald + Holz auf Ebene des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 49A „Weinberger Gärten“ ein fiskalischer Ausgleich durchgeführt.

### **III. Bestandsbeschreibung**

#### **1. Städtebauliche Situation**

##### Plangebiet

Das Plangebiet wurde zum überwiegenden Teil vormals als Anbaufläche eines Gartenlandschaftsbauunternehmens (Baumschule) sowie anderweitig landwirtschaftlich genutzt und ist daher anthropogen geprägt. Zudem bestehen teilweise Gehölzbestände, die insbesondere entlang der Bonner Straße, Gudenauer Allee, im Grenzbereich landwirtschaftlicher Flächen, rund um den Ball- und Kinderspielplatz sowie einem kleinen südwestlichen und südöstlichen Teil, welche jeweils als Hausgärten genutzt werden, zu verorten sind.

Bestandsgebäude sind lediglich in einem geringen Umfang im Plangebiet vorhanden. Hierbei handelt es sich um verschiedene landwirtschaftliche Nebenanlagen, die sich allerdings auf einen einzigen Standort im Osten beschränken und der Unterbringung von Gerätschaften dienen. Im Südwesten besteht zudem ein Wohnhaus (Auf dem Stephansberg, Haus-Nr. 23a) aus dem Jahr 1968. Im Rahmen dieses Verfahrens soll das Gebäude in seinem jetzigen Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Die bestehende verkehrliche Erschließung des Wohnhauses wird durch

die Neuplanung neu geordnet. Das Grundstück soll somit zukünftig über das Neubaugebiet verkehrlich erschlossen werden und entlastet somit die Zufahrt über die bisherige Stichstraße. Zudem sind im Osten des Plangebiets eine Doppelgarage sowie ein bestehender Hausgarten vorhanden. Die Nutzungen befinden sich auf einer Fläche, die ehemals Teil des bestehenden Spielplatzes gewesen ist und sollen ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Im Südosten des Plangebietes befinden sich ein Ball- und ein durch einen Fuß- und Radweg getrennter Kinderspielplatz. In diesem Bereich ist ebenfalls eine bestehende Trafostation verortet. Alle Nutzungen sollen erhalten bleiben und durch die Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden, wobei der Spielplatz um die Fläche einer notwendigen Erschließungsstraße sowie öffentliche Stellplätze verkleinert wird. Bei diesen öffentlichen Stellplätzen handelt es sich um Ersatz für bestehende Stellplätze entlang der Straße „Auf dem Stephansberg“, also im Bereich der geplanten Erschließungsstraße, in Form einer Parkbucht, die im Zuge der Planung verlegt werden sollen.

Im Plangebiet sind darüber hinaus einzelne Wegeverbindungen, mit Anschluss an die Umgebung vorhanden. Im Einzelnen sind hier die Fuß- und Radwege entlang der Bonner Straße und der Gudener Allee sowie die Verbindung zwischen der Straße „Auf dem Stephansberg“ und Gudener Allee, also im Bereich des vorhandenen Ball- und Spielplatzes, zu nennen. Der Weg entlang der Gudener Allee sowie die Verbindung zwischen ebendieser und der Straße „Auf dem Stephansberg“ sind Teile des Radverkehrsnetzes NRW. Zudem besteht ein teilweise asphaltierter Wirtschaftsweg, welcher der inneren Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet dient.

Das Plangebiet ist topografisch bewegt und fällt nach Norden um bis zu etwa 4 m und nach Westen um bis zu etwa 7 m ab.

#### Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist durch die südlich angrenzende Bebauung des bestehenden Wohngebietes Stephansberg sowie die angrenzenden Straßen, also die nördlich bzw. westlich verlaufende Gudener Allee bzw. Bonner Straße, geprägt. Jenseits der Gudener Allee befinden sich ein Obstbaubetrieb sowie landwirtschaftliche Flächen, die überwiegend intensiv als

Obstanbaufläche genutzt werden. Des Weiteren befinden sich nordwestlich des Plangebietes gewerblich-industriell genutzte Bereiche (Industriepark Kottenforst), welche Ende 2019 durch das neue Gewerbegebiet „Unternehmerpark Kottenforst“, östlich entlang der bestehenden Bahnlinie, ergänzt werden.

Westlich der Bonner Straße sind kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Wohngebäude verortet. Zudem befindet sich hier der Standort eines Beherbergungsbetriebes.

## **2. Verkehr**

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Stadt Meckenheim liegt im Rhein-Sieg-Kreis und grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Bonn an. Das Plangebiet wird über die Straße „Auf dem Stephansberg“ erschlossen. Im weiteren Straßenverlauf besteht über die Merler Straße eine Anbindung an die L 158 (Gudenauer Allee / Bonner Straße) sowie die L 123 (Giermaarstraße). Das Plangebiet ist somit an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Über die nahegelegenen Bundesautobahnen A 61 und A 565 besteht zudem eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle Giermaarstraße liegt rd. 270 m östlich des Plangebiets und wird von den Buslinien 750, 855, 857 und N89 angedient.

Der Bahnhof Meckenheim ist rd. 650 m südwestlich des Plangebietes gelegen und wird von den Buslinien 749, 844, 848, 855, 857 und 858 angefahren. Zudem ist der Bahnhof Meckenheim Haltepunkt der S-Bahnlinie 23, mit Verbindungen in Richtung Bonn und Euskirchen, so dass Anschluss an das Fernverkehrsnetz besteht.

### Fuß- und Radverkehr

Entlang der Gudenauer Allee sowie der Bonner Straße sind im Bestand Gehwege (Bürgersteige) vorhanden, die auch dem örtlichen und überörtlichen Radwegenetz dienen. Im Nordosten des Plangebietes verschwenkt der Bürgersteig der Gudenauer Allee hinter den Bereich des bestehenden Lärmschutzwalls und verbindet von Norden mit einer Fuß- und Radwegeverbindung den öffentlichen Kinderspielplatz und die Straße Auf dem Stephansberg. Dieser Fuß- und Radweg verläuft weiter östlich parallel zur Gudenauer Allee (südlich des vorhandenen Walls bzw.

Gehölzstreifens) und schließt schließlich an die Wohnsiedlung an der Franz-Meyers-Straße an.

Die o.g. Radwegeverbindung entlang der Gudenauer Allee ist Teil des Radverkehrsnetzes NRW. Hier verlaufen als überörtliche Themenrouten u.a. der Erlebnisweg Rheinschiene, die Rheinland-Pfalz-Route, die Rheinische Apfelroute, die Wasserburgenroute und der Rheinradweg / Veloroute Rhein sowie die D-Netz-Routen 4 (Mittelland-Route), 7 (Pilgerroute) und 8 (Rhein-Route).

In den weiteren Bereichen des Plangebietes sind lediglich landwirtschaftlich genutzte Feldwege vorhanden, die zusätzlich der Fußwegeerschließung zur informellen Nutzung innerhalb des Plangebietes (z.B. Hunderauslauf) dienen. Weitere Anbindungen an die umliegenden Verkehrswege sind insbesondere aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Plangebiet nicht vorhanden, sodass z.B. fußläufige Anschlüsse an die Bonner Straße gänzlich fehlen.

### **3. Infrastruktur**

#### Soziale Infrastruktur

In Meckenheim sind zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Die nächstgelegenen städtischen Kindertagesstätten (KiTas) befinden sich an der Mühlenstraße, dem Baumschulenweg und der Marienburger Straße. In unmittelbarer räumlicher Nähe ist am Schlegelweg zudem eine KiTa der „Gemeinnützigen Ev. Gesellschaft für Kind, Jugend und Familie mbH“ angesiedelt.

Die nächstgelegenen Grundschulen, die Katholische sowie die Evangelische Grundschule Meckenheim, am Kirchplatz und der Kölnstraße, sind rd. 1.400 m entfernt. An der Königsberger Straße befindet sich zudem, in einer Entfernung von rd. 1.100 m, der Meckenheimer Schulcampus, der sich aus der Theodor-Heuss-Realschule, der Geschwister-Scholl-Hauptschule sowie dem Konrad-Adenauer-Gymnasium zusammensetzt.

#### Versorgungsinfrastruktur

Hinsichtlich ihrer Geschäftsbereiche weist die Stadt Meckenheim eine polyzentrische Struktur mit zwei Zentren auf. Die rd. 1.000 m entfernte Altstadt Meckenheim bietet ein breites Angebot an Geschäften mit Gütern

des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Nutzungen. Die Altstadt ist durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Meckenheim als zentraler Versorgungsbereich mit der Kategorie eines Hauptzentrums festgelegt. In einer Entfernung von rd. 1.100 m befindet sich zudem der Neue Markt, der ebenfalls durch das Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich mit der Kategorie eines Hauptzentrums festgelegt ist und sowohl über Einzelhandelsnutzungen, vorwiegend im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, sowie Dienstleistungs-, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung verfügt.

#### **4. Entwässerung**

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend unversiegelt. Die einzige vorhandene Wohnbebauung (Auf dem Stephansberg, Hs.-Nr. 23a) im Westen des Plangebietes entwässert über das im Umfeld des Plangebietes bestehende Kanalnetz.

#### **5. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen ein, welche im Wesentlichen von der angrenzenden Gudenauer Allee und Bonner Straße (Verkehrslärm) sowie den nördlich des Plangebiets angesiedelten Gewerbebetrieben (Gewerbelärm) resultieren.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> erfasst und bewertet. Die Ergebnisse der jeweiligen Fachgutachten wurden im Umweltbericht zusammengefasst und dargestellt.

Im Ergebnis des Schallgutachtens lässt sich zusammenfassen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Plangebiet überschritten werden. In der sogenannten freien Schallausbreitung, also ohne die Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung der Plangebäude sowie ohne geplante aktive Schallschutzmaßnahmen werden unmittelbar an den Hauptverkehrsstraßen Beurteilungspegel von bis zu 78 dB(A) tags und

---

<sup>1</sup> TAC-Technische Akustik, Bericht TAC 3667-19-6 vom 02.01.2020

von bis zu 67 dB(A) nachts bzw. im Bereich der geplanten Bebauung von bis zu **75 dB(A) tags** und von bis zu **65 dB(A) nachts** festgestellt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum jeweils um bis zu 20 dB(A) überschritten. Somit sind bereits auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Maßnahmen zum Immissionsschutz als entsprechende Festsetzungen aufzunehmen. Diese Festsetzungen tragen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB den allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie den in § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB genannten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit Rechnung.

## **6. Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet befindet sich nach Informationen des Rhein-Sieg-Kreises die Altablagerung 53080044-0 sowie eine weitere bislang nicht untersuchte Auffüllung. Weitergehende Informationen zu den Flächen sind bislang im Altlastenkataster nicht erfasst. Im Zuge der Planung wurde daher ein Baugrundgutachten, inklusive abfalltechnischer Deklaration, sowie ergänzend eine Bodenuntersuchung gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erstellt – deren Untersuchungsergebnisse wurden in den Umweltbericht aufgenommen. Im Ergebnis der Untersuchungen konnten keine gefährlichen Abfälle bzw. Hinweise auf eine Kontamination des Untergrundes bzw. keine Prüfwertüberschreitung nach BBodSchV für die vorgesehenen Nutzungen festgestellt werden.<sup>2 3</sup>

## **IV. Anlass und Ziel der Planung, städtebauliches Konzept**

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

Meckenheim verfügt über ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Einrichtungen, Geschäften zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie eine attraktive Freiraum- und Kulturlandschaft, was in der Gesamtheit dazu führt, dass es sich um

---

<sup>2</sup> Althoff & Lang GbR: Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration, Straßenneubau und Neubau eines Entwässerungskanals Weinberger Gärten, 53340 Meckenheim, April 2018.

<sup>3</sup> Althoff & Lang GbR: Bodenuntersuchungen gemäß BBodSchV Bv. Weinberger Gärten, 53340 Meckenheim, 29.07.2020.

einen lebenswerten und attraktiven Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen handelt. Dabei profitiert die Stadt auch von ihrer unmittelbaren Nähe zu Bonn und der Lage innerhalb der prosperierenden Metropolregion Rheinland.

Aus dieser günstigen Lage sowie den dargestellten Standortvorteilen resultiert eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Im Auftrag der Stadt Meckenheim ist durch das Forschungsinstitut Empirica im Jahr 2017 eine kommunale Wohnraumanalyse erstellt worden. Diese kommt für das realistische Trendszenario zu dem Ergebnis, dass bis 2020 eine jährliche Baulandausweisung von 3,3 ha und von 2021 - 2030 noch immer 2,3 ha zur Befriedigung der Nachfrage notwendig sind.<sup>4</sup> Dieser Bedarf kann weder alleine durch Innenverdichtungen im Bestand realisiert werden, noch bestehen ausreichende Potenziale in den bereits ausgewiesenen Neubaugebieten. Die Stadt Meckenheim möchte daher mit der städtebaulichen Entwicklung des vorliegenden Plangebiets zur Schaffung des benötigten Wohnraums beitragen, um somit auf die anhaltend hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt zu reagieren. Die Stadt Meckenheim verfolgt damit das Ziel, einen aktiven Beitrag zur Schaffung weiterer Wohneinheiten in der Metropolregion und innerhalb der eigenen Stadtgrenze zu leisten.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans werden damit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage geschaffen.

## **2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, andere Maßnahmen) zu prüfen und zu nutzen. Dabei soll der Rückgriff auf landwirtschaftliche Flächen und Außenbereichsflächen nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Notwendigkeit der Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft ist zu begründen.

---

<sup>4</sup> Empirica Institut: Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das westliche Kreisgebiet; Analyseergebnisse für Meckenheim, 2017.



Wie bereits im vorausgegangenen Kapitel erläutert, sind in Meckenheim für eine stabile Einwohnerentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung weitgehend ausgeschöpft. Dieser Bedarf kann weder alleine durch Innenverdichtungen im Bestand realisiert werden, noch bestehen ausreichende Potenziale in den bereits ausgewiesenen Neubaugebieten. Zudem stellt das Plangebiet eine der letzten, größeren innerstädtischen Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsgefüges dar und es bestehen bereits weitestgehend Möglichkeiten, an die umliegende Infrastruktur anzuknüpfen und somit auch die infrastrukturellen Potenziale im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung auszuschöpfen.

Insbesondere im Zusammenhang mit der zuvor angeführten Wohnraumanalyse ist es vorrangiges Ziel der Stadt Meckenheim, eine stagnierende Einwohnerprognose zu vermeiden. Die Stadt Meckenheim sieht daher die dringende Erforderlichkeit, mit geeigneten Maßnahmen der Baulandentwicklung die notwendige Einwohnerzahl des Stadtteils und die vorhandenen Infrastrukturen auf Dauer zu sichern.

Mit der 5. Änderung des Regionalplanes der Bezirksregierung Köln kann davon ausgegangen werden, dass die planerische Entscheidung zur künftigen Darstellung eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)“ bereits getroffen ist.

Die im Parallelverfahren befindliche 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim folgt ebenfalls den landesplanerischen Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes zur bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie den Zielen der Regionalplanung.

Auch auf Ebene der kommunalen Bauleitplanung wird ebenfalls den landesplanerischen Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes zur bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie den Zielen der Regionalplanung entsprochen. Der Zugriff auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zur nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung ist aus kommunaler Sicht unabdingbar.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von Seiten der Landwirtschaftskammer NRW der Hinweis gegeben, dass trotz der als besonders schutzwürdig und fruchtbar eingestuften Böden im Plangebiet eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung der Flächen nicht mehr gegeben ist bzw. die Flächen nur noch eingeschränkt mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen

bewirtschaftet werden können. Dies sei insbesondere auf die Lage mit der Nähe zu Wohnnutzungen, die Größe und auf den Zuschnitt des Plangebietes zurückzuführen.

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes im Bereich zwischen der Straße „Auf dem Stephansberg“, Bonner Straße und Gudenuer Allee gehen forstrechtliche und naturschutzfachliche Eingriffe gemäß Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Bundeswaldgesetz und Landesforstgesetz NRW einher, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zum Pflanzenerhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken können die Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden. Im Ergebnis der Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes im Bestand und nach Planung ergibt sich gemäß des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 49A – Weinberger Gärten – ein plangebietsinterner Ausgleichswert von 59,7 %. Ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet ist somit nicht möglich, sodass eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich wird. Zudem wurde der Eingriff in den schutzwürdigen Boden gesondert bilanziert, sodass sich ein Gesamtdefizit von -197.182 Biotopwertpunkten (Methode Ludwig) ergibt. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie etwa die Begrünung von Flachdächern, wurden bei der Bilanzierung berücksichtigt. Dennoch kann der erforderliche Ausgleich nicht gänzlich innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der schutzwürdigen Böden soll nach derzeitigem Kenntnisstand im Rhein-Sieg-Kreis in der Stadt Bornheim erfolgen, da im Gemeindegebiet der Stadt Meckenheim keine Ersatzflächen zur Verfügung stehen. Die ermittelten Eingriffe werden über eine externe Kompensationsmaßnahme der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft im Gemeindegebiet der Stadt Bornheim in der Gemarkung Merten in der Flur 35 auf den Flurstücken 33 und 34 ausgeglichen. Die Fläche umfasst 25.600 m<sup>2</sup>. Die Flächen sind Teil eines in Aufstellung befindlichen stiftungseigenen Ökokontos. Die Ausgleichsfläche wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge des Ausgleichs soll die Fläche zu einem arten- und strukturreichen Extensivgrünland entwickelt werden. Das Extensivgrünland wird im Bereich der Ackerfläche durch die Einsaat von Regio-Saatgut angelegt.

Die genannten Grundsätze 7.5-1 (Räumliche Voraussetzung für die Landwirtschaft) und 7.5-2 (Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebsstandorte) des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) werden in der Abwägung berücksichtigt, gleichwohl wird im vorliegenden Fall der Nutzung der zuvor genannten Flächen als Ausgleichsfläche der Vorrang gegeben, da so der erforderliche Ausgleich geschaffen werden kann. Die Kompensationsmaßnahmen sind Voraussetzung für die angestrebte Wohnbebauung im Plangebiet. Die Ausgleichsflächen unterstehen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft sowie dem Rhein-Sieg-Kreis als zuständige Behörde. Insbesondere aufgrund der zuvor genannten städtebaulichen Ziele ist auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen hinsichtlich der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aus kommunaler Sicht unabdingbar.

### **3. Städtebauliches Konzept**

Dem gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 49A – Weinberger Gärten – zur Entwicklung des Plangebiets liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das auf den bestehenden Wohnraumbedarf in der Stadt Meckenheim sowie deren Umgebung reagiert und somit eine Wohnbebauung im Plangebiet vorsieht.

Das städtebauliche Konzept umfasst eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung, die sich aus einem vielfältigen Angebot unterschiedlicher Gebäudetypologien in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern zusammensetzt. Darüber hinaus sind Sonderbauformen wie Kettenhäuser und Gartenhofhäuser vorgesehen. Die bestehende Wohnbebauung, südlich und westlich des Plangebietes wird dabei aufgegriffen und nach aktuellen Maßstäben sinnvoll weiterentwickelt.

Das Erschließungskonzept für das Plangebiet sieht eine innere Ringerschließung vor, die an die bestehende Straße „Auf dem Stephansberg“ anbindet.

#### **4. Entwässerungskonzept**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von nach dem 01.01.1996 erstmals bebauten Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Entwässerungskonzept, welches bereits mit dem Erftverband vorabgestimmt wurde, sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes kann ein ungedrosselter Anschluss an die Trennkanalisation entlang der Gudenauer Allee erfolgen. Aufgrund der Topografie sollte ursprünglich eine weitere Teilfläche gedrosselt an den Mischwasserkanal in der Bonner Straße angeschlossen werden. Eine Vordimensionierung des Stauvolumens ist bereits erfolgt.

Nach Wegfall der Ausnahmegesetzvorschrift des § 51a Abs. 3 LWG (alt), wonach Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden konnte, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist, ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal grundsätzlich nicht mehr zulässig.

Aufgrund der Topographie und der zuvor beschriebenen rechtlichen Situation wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nun über zwei Regenwassersysteme getrennt gesammelt. Das erste System wird an den bestehenden Regenwassersammler DN1600, welcher parallel zur Gudenauer Allee verläuft, mit einem neuen Stülp schacht angeschlossen. Die Einleitung hier erfolgt nach Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber, dem Erftverband, ungedrosselt. Aufgrund der vorhandenen Topographie kann jedoch nur ca. 2/3 der Gesamtfläche an dieses System im Freispiegel angeschlossen werden. Der restliche Teil im Westen wird über ein Teilstück der Bonner Straße bis zum bestehenden Gewässer „Swist“ kanalisiert geführt und gedrosselt eingeleitet. Das aus der Drosselung resultierende Retentionsvolumen wird innerhalb des Plangebiets in Form eines Stauraumkanals bereitgestellt.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Bonner Straße eingeleitet.

## 5. Immissionsschutz

### Verkehrslärm

An der nordöstlichen und nordwestlichen Grenze des Plangebietes verlaufen die Bonner Straße und die Gudenauer Allee, die durch die verkehrliche Situation zu einer Lärmbelastung im Plangebiet führen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bei einer Umsetzung der Planung überschritten werden. Im Plangebiet liegt der Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung im Bereich der Planbebauung (sowohl bei 2 m und 4 m Rechenhöhe) während der Tageszeit bei bis zu 75 dB(A) und nachts liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 65 dB(A). Aufgrund der teilweise deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen gegen Verkehrslärm zwingend erforderlich um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleisten zu können.

Zum Schutz vor den Lärmimmissionen sind daher auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowohl aktive und passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Der Parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan soll den bereits im Bestand vorhandenen Lärmschutzwall im Osten des Plangebietes sichern. Ferner soll der Bebauungsplan entlang der Gudenauer Allee einen Lärmschutzwall sowie entlang der Bonner Straße eine Lärmschutzwand vorsehen. Hierdurch können die Beurteilungspegel im Bereich der geplanten Bebauung minimiert werden. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich für eine circa 3 m hohe Lärmschutzanlage in 2 m Rechenhöhe Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tagsüber, bei einer circa 5 m hohen Lärmschutzanlage Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) tagsüber sowie bei einer circa 10 m hohen Lärmschutzanlage Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) ergeben. Mit circa 3 m hohen aktiven Schallschutzmaßnahmen können die Beurteilungspegel im Bereich der geplanten Bebauung in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes um 5 dB(A) bis 10 dB(A) gemindert werden, die Orientierungswerte der DIN 18005 können jedoch nicht vollständig eingehalten werden. Auch bei einer circa 5 m oder 10 m hohen Lärmschutzanlage fallen die Beurteilungspegel in den oberen Geschossen so hoch aus, dass kein ausreichender Schallschutz entsprechend der DIN 18005 gewährleistet werden kann. Aufgrund eines geringen Nutzens für die oberen Geschosse im Sinne der Verhältnismäßigkeit wird eine 5 m oder 10 m hohe Lärmschutzanlage als

nicht sinnvoll erachtet. Dementsprechend sind auch bei den Varianten mit höheren Lärmschutzanlagen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund wurde die im Schallgutachten empfohlene 3 m hohe Lärmschutzanlage der Planung zu Grunde gelegt.

Da die gewählten aktiven Maßnahmen alleine nicht abschließend ausreichen, sollen ergänzend hierzu passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Hierbei sind die Anforderungen an die Außenbauteile, die schutzbedürftige Nachnutzung (schallgedämmte Lüfter) sowie der Schutz der Außenwohnbereiche festzusetzen. Im Einzelnen sollen im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen werden und sind hier hinweislich dargestellt:

So sind Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume einzuhalten. Die Schalldämmmaße definieren sich im Sinne der DIN 4109 nach den jeweils vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln zur Tageszeit.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind an Fassadenbereichen mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Schlafräume), an denen Beurteilungspegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum vorliegen, weitere Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu ergreifen. Für das gesamte Plangebiet liegen Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von über 45 dB(A) vor, sodass der Bebauungsplan schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 für alle Fassadenbereiche festsetzt. Damit kann auf Ebene des Bebauungsplanes eine ungestörte Nachtruhe sichergestellt werden.

#### Außenwohnbereiche

Auch dem Schutz von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen oder Balkone) ist in Bebauungsplanverfahren Rechnung zu tragen. Hier ist nach aktueller Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) im Tagzeitraum von einer unzumutbaren Störung der Kommunikation und Erholung auszugehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand und Lärmschutzwall mit ca. 3 m Höhe) können gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Vergleich zur Betrachtung ohne aktive Schallschutzmaßnahmen die Beurteilungspegel im Plangebiet bereits in weiten Teilen gemindert werden, sodass für die Bereiche abseits der Gudenauer Allee und Bonner Straße, im Süden des Plangebietes, Außenwohnbereiche ohne weitere Vorkehrungen möglich sind. Für die Bereiche, in denen weiterhin Beurteilungspegel von über 62 dB am Tag

vorliegen, sind bauliche oder technische Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Im Bebauungsplan wird die relevante 62-dB-Isophone gemäß Schallgutachten zeichnerisch festgesetzt. Insbesondere unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudekubaturen im Plangebiet reduzieren sich die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm weiter (insbesondere im Bereich der lärmabgewandten Fassadenbereiche), sodass hier gemäß gutachterlicher Berechnung auch in weiteren Bereichen des Plangebietes ruhige Außenwohnbereiche umgesetzt werden können. Zudem ermöglicht der Bebauungsplan weitere, einer positiveren Schallsituation dienende, Festsetzungen (z.B. zur Bauweise), um einen adäquaten Schutz für die Außenwohnbereiche vorsehen zu können.

#### Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der TA Lärm nicht zu erwarten ist. Aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in Richtung des Gewerbegebietes sind nicht erforderlich.

## **V. Planinhalte**

Die derzeit als gemischte Bauflächen (ca. 31.000 m<sup>2</sup>), Grünflächen (ca. 8.000 m<sup>2</sup>), Wohnbauflächen (ca. 4.000 m<sup>2</sup>) sowie Flächen für Bahnanlagen (ca. 8.000 m<sup>2</sup>) dargestellten Flächen des Plangebietes werden durch die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim zum deutlich überwiegenden Teil in Wohnbauflächen umgewandelt. Damit wird der Zielsetzung entsprochen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der Ortslage mit Wohnbebauung zu schaffen.

Die Flächen unmittelbar entlang der Bonner Straße sowie der Gudenauer Allee werden zudem künftig als Grünfläche dargestellt.

Zudem sind gemäß der Stellungnahme des zuständigen Straßenbaulastträgers die Anbaubeschränkungszone (40 m ab Fahrbahnkante) gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) sowie die Werbeverbotszone (20 m ab Fahrbahnkante) gemäß § 28 StrWG NRW in den Darstellungen der 51.

Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen.

Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Bezirksregierung Köln vorzulegen und bedarf deren Genehmigung. Der geänderte Flächennutzungsplan dient als Grundlage für den gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 49A – Weinberger Gärten –.

## VI. Flächenbilanz

Stand: 04.10.2019		
	Fläche ca. (in m <sup>2</sup> )	Anteil ca. (in %)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	51.000	100
Wohnbaufläche	43.500	85
Öffentliche Grünflächen	7.500	15

Tab. 1: Flächenbilanz

## VII. Umweltbericht

Für das Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Nr. 2 BauGB durchzuführen. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Die vorliegenden Informationen zum Umweltzustand und die abzuarbeitenden Umweltaspekte wurden dementsprechend im separaten Umweltbericht dargestellt.

## VIII. Umsetzung der Planung

### 1. Kosten und Finanzierung

Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 49A – Weinberger Gärten – im Parallelverfahren planungsrechtlich verbindlich vorbereitet. Im Zuge der



verbindlichen Bauleitplanung wird ein städtebaulicher Vertrag/Erschließungsvertrag mit dem privaten Erschließungsträger geschlossen, der die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verbindlich regelt.