

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“



Luftbild

Anlass und Ziel

Anlass

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

Ziele

- Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung von neuen Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Meckenheim in Zentrumsnähe (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

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“

Sitzungstermin	Vorlage	
19.12.2007 (Rat)	V02137/4	Beschluss des Rates nicht länger an der sog. Merler Schleife festzuhalten
23.06.2016 (ASU)	I/2016/02880	Information über das aktuelle Überarbeitungsverfahren des Regionalplanes sowie Darstellung von Potenzialflächen für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung
16.03.2017 (ASU)	V/2017/03138	Beschluss des Ausschusses, die Verwaltung zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen mit der Suche nach einem Erschließungsträger für das Gebiet „Auf dem Stephansberg“ als mittelfristige Maßnahme zu beauftragen.
11.10.2017 (Rat)	V/2017/03244	Beschluss des Rates nach empfehlenden Beschluss des ASU, die Verwaltung zu beauftragen, die Baulandentwicklung für den Bereich „Auf dem Stephansberg“ mit dem Erschließungsträger TerraD zu betreiben.
04.07.2018 (Rat)	V/2018/03487 V/2018/03485	<u>Aufstellungsbeschluss</u> und Beschluss über die <u>frühzeitige Beteiligung</u> der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan nach empfehlenden Beschluss des ASU
18.09.2018 (ASU)	I/2018/03567	Vorstellung des Verkehrsgutachtens
29.11.2018 (ASU)	I/2018/03643	Informationen über den Sachstand des Verfahrens
30.01.2020 (ASU)	V/2019/03954 V/2019/03956	Abwägungsvorschlag über die frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch und <u>Offenlagebeschluss</u>
22.04.2020	V/2020/04118	Information des Rates über die Unterbrechung der Offenlage durch die Schließung des Rathauses im Zuge der „Corona-Pandemie“
03.09.2020	V/2020/04192 V/2020/04193	Beschluss über die notwendige <u>erneute Offenlage</u> von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan nach § 4a Abs. 3 BauGB

Bauleitplanung – Steuerung der baulichen Nutzung von Grund und Boden im Gemeindegebiet nach Baugesetzbuch (BauGB)-§1(1) BauGB

§1 (2) BauGB- Bauleitpläne sind
der **Flächennutzungsplan** (FNP) als vorbereitender Bauleitplan und
der **Bebauungsplan** (B-Plan) als verbindlicher Bauleitplan

§1(3) BauGB- Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Städtebauliche Ordnung erforderlich ist....

§1 (4) BauGB - die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen
(**Regionalplan**)

Definition **Flächennutzungsplan** (=vorbereitender Bauleitplan)

Der Flächennutzungsplan:

- stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar
- ist aus dem Regionalplan zu entwickeln
- gilt für das gesamte Gemeindegebiet
- ist behördenverbindlich, es resultieren keine unmittelbaren Ge-und Verbote
- wird von der höheren Verwaltungsbehörde (Bez.-Reg) genehmigt

Definition Bauleitplanungen

Definition **Bebauungsplan** (= verbindlicher Bauleitplan)

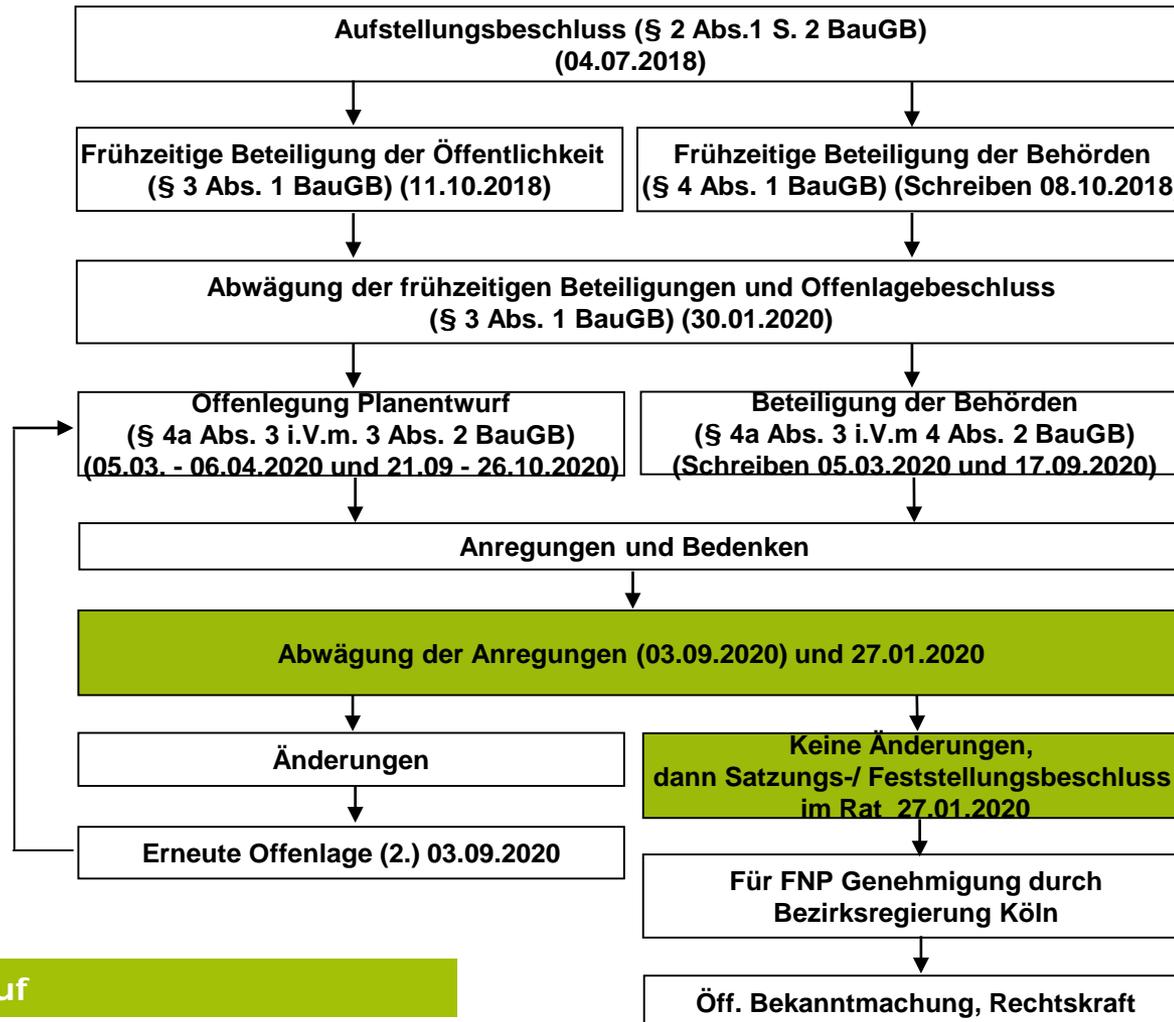
Der Bebauungsplan:

- ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln
 - leitet und bereitet die Bodennutzung vor
 - enthält rechtsverbindliche Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung
 - bildet die Grundlage für Baugenehmigungen im Plangebiet
 - wird als Satzung beschlossen

 - Der BPlan regelt:
 - **Was** (z.b. zulässige Nutzungen)
 - **Wie** (z.B. Bauweise)
 - **Wieviele** (z.B. Anzahl der Geschosse)
 - **Wo genau** (z.B. Baufenster)
- auf einem Grundstück gebaut werden darf

Definition Bauleitplanungen

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“



Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Verfahrensablauf

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“

Auszug aus dem bisher gültigen Flächennutzungsplan



Maßstab 1:5.000

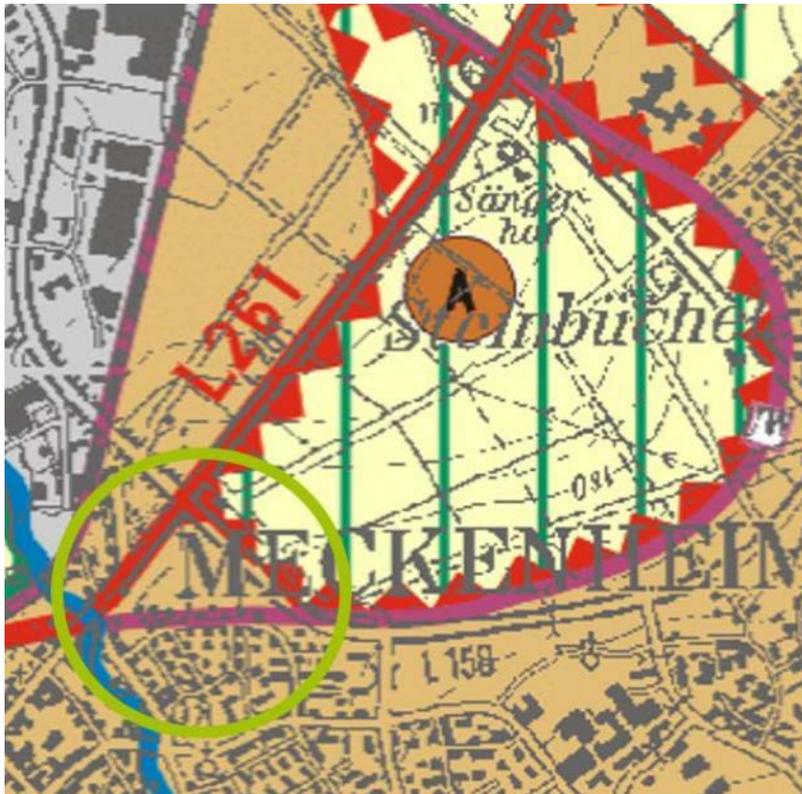
- FNP stellte bisher einen Schienenweg mit Begleitgrün („Merler Schleife“) sowie gemischte Bauflächen (Grundlage für Mischgebiete oder gewerbliche Flächen) dar
- Der FNP ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung (Regionalplan) anzupassen
- Änderung Regionalplan – Verfahren zwingend
- Änderung FNP erforderlich (im Parallelverfahren zum Bebauungsplan)



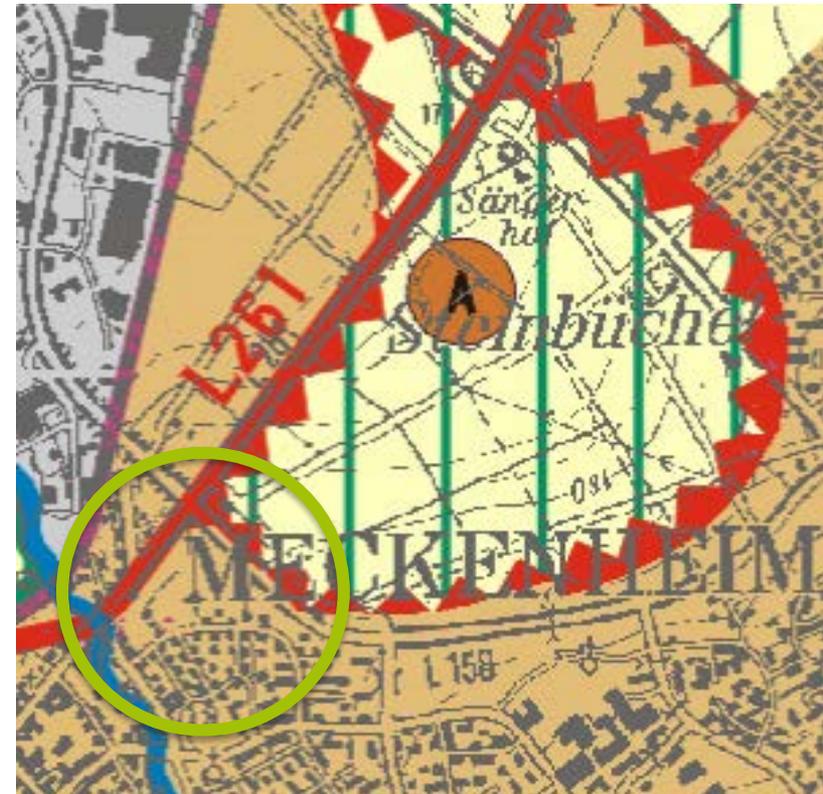
Auszug aus dem bisher gültigen Regionalplan

51. Änderung Flächennutzungsplan

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“



Ehemaliger Regionalplan



Wirksamer Regionalplan (26.02.2020)

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“

Auszug aus dem bisher gültigen Flächennutzungsplan



Maßstab 1:5.000

51. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Weinberger Gärten"



51. Änderung Flächennutzungsplan

- Änderung Regionalplan Verfahren zwingend erforderlich (Durchführung: 13.09.18 – 13.03.20)
- FNP stellte bisher einen Schienenweg mit Begleitgrün („Merler Schleife“) sowie gemischte Bauflächen (Grundlage für Mischgebiete oder gewerbliche Flächen) dar
- Änderung in Wohnbaufläche mit Begleitgrün und Aufnahme von Anbau- und Werbeverbotszone der begleitenden L 158 im Eigentum von Straßen.NRW
- Damit Entwicklung eines Wohngebietes möglich

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“



Städtebaulicher Entwurf

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“

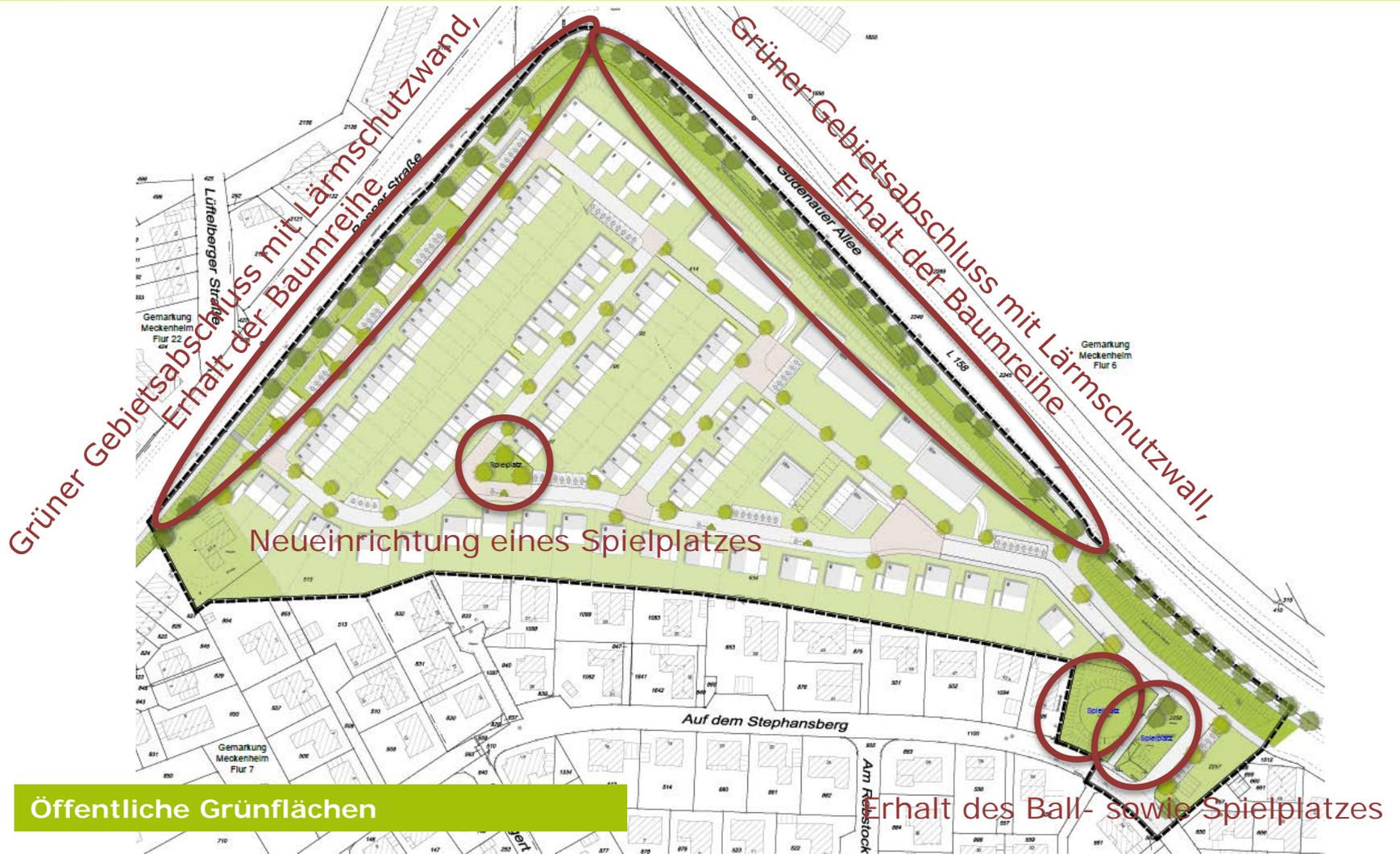


Bebauung

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“

- Schallimmissionen „rahmengebend“
- Hohe Bandbreite an Gebäudetypologien für unterschiedliche Nutzungsansprüche (familienfreundlich bis altengerecht)
- Überführung des städtebaulichen Entwurfs in den Bebauungsplan durch konkrete Festsetzung der Bauweisen (EH, DH, RH, Vorgaben zu maximalen Höhen)
- Festsetzung von Baugrenzen, um Gebäudekörper entsprechend des städtebaulichen Entwurfs zu gruppieren. Überschreitung zur Errichtung von Terrassenüberdachungen um 3,00 m möglich, sofern Versiegelungsgrad beachtet wird.

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“



TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“

- Festsetzung einer GRZ von 0,3 – 0,4
- Verhinderung der Versiegelung von Vorgartenzonen (Ausschluss von Steingärten sowie Stellplätzen im Vorgartenbereich)
- Pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche Anpflanzung und Erhaltung eines Baumes, mit Ausnahme bei Reihenhausgrundstücken
- Flachdächer von Wohngebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen
- Tiefgaragen sind, sofern sich diese nicht unter Gebäuden oder festgesetzten Wegeflächen befinden, mit einer Substratschicht zu überdecken und zu begrünen
- Freiliegende Garagenwände sind zu begrünen
- Darlegung des Grünkonzepts mit dem Bauantragsunterlagen

Private Grünflächen

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“

- Ermittlung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes im Ist- und Planzustand im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages
- Ermittlung der Wertigkeit des Bodens im Ist- und Planzustand
- Defizit von 197.182 Ökopunkten (Methode Ludwig)
- Ausgleich in Zusammenarbeit mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft
- Ausgleich der Überplanung von Wald im Sinne des Gesetzes durch fiskalischen Ausgleich durch den Erschließungsträger

Ökologischer Ausgleich

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“



- Erschließung über die Straße „Am Stephansberg“
- Begleitender Fußweg
- Aufnahme bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen
- Einbeziehung in die bestehende „Tempo-30“-Zone „Auf dem Stephansberg“
- Temporäre Baustellenzufahrt von der L 158 („Rechts raus-Rechts rein“)

Verkehrliche Erschließung

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“



- Fortführung der Tempo 30-Zone mit begleitendem Fußweg
- Ausbildung der Stichstraße als Mischverkehrsfläche (sog. Spielstraße)
- Rückwärtige Wegeverbindung durch Rettungskräfte befahrbar
- Radwegeverbindung

Verkehrliche Erschließung

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“



- Ausbildung der Ringerschließung als Mischverkehrsfläche
- Anknüpfung an die Bonner Straße für Radfahrer und Fußverkehr

Verkehrliche Erschließung

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“



- 75 öffentliche Besucherstellplätze, wobei 9 Stellplätze als Ersatz für die weggefallene Parkbucht an der Straße „Auf dem Stephansberg“ geplant sind
- Grundsätzliche Regelung: Pro Wohneinheit ein Stellplatz. Gerade bei Reihenhausbebauung kein seitlicher Bauwuch und damit der häufige Wunsch Vorgärten als Stellplatz zu nutzen. Hier daher überwiegend separate Garagengrundstücke
- Stellplätze, Carports und Garagen nur in vorgesehenen Bereichen des Grundstückes zulässig

Verkehrliche Erschließung

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“

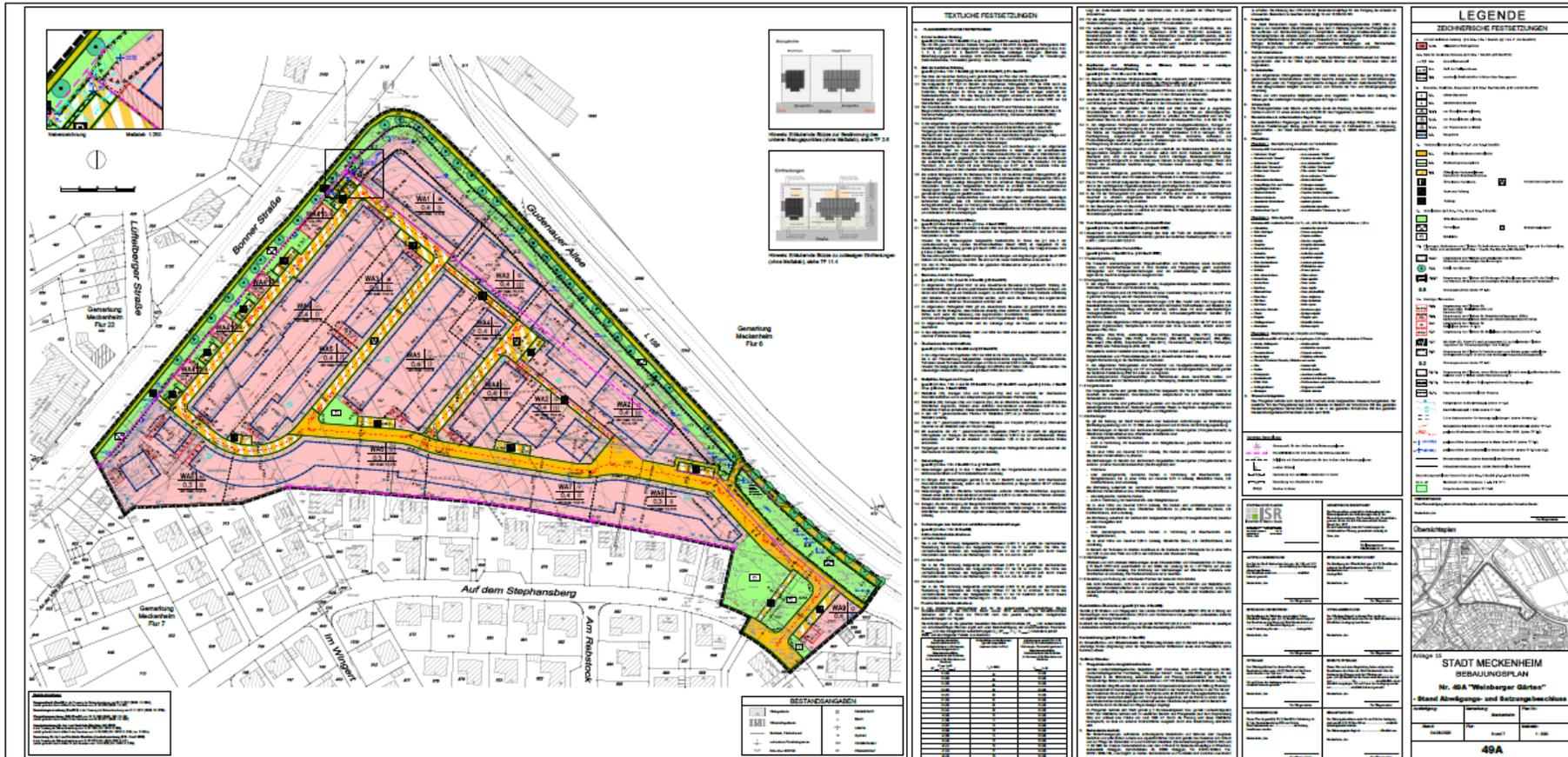
- Regelungen zu Einfriedungen über die Vorgaben der Einfriedungssatzung hinaus (Hecken in Straßenansicht), zur Verhinderung einer „Verbretterung“ des Gebietes
- Regelungen zur Errichtung von Nebenanlagen, Freihaltung von Vorgartenzonen (mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern und Fahrradabstellboxen) und Begrenzung des Höchstmaßes an Nebenanlagen über die Grundflächenzahl hinaus
- Vorgaben zur baulichen Gestaltung (Fassaden- und Dachfarben), um bestehenden städtebaulichen Eindruck der Wohngegend fortzuführen und Spielraum zwischen Uniformität und Freiheit des Bauherren zu wahren

Weitere Vorgaben

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“

- Artenschutzgutachten
(Keine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten)
- Schallgutachten
(Nachweis des Schallschutzes der Außenwohnbereiche, Festsetzungen für den Schallschutz innerhalb von Gebäuden)
- Verkehrsgutachten
(Nachweis einer verträglichen Verkehrsabwicklung der zu erwartenden Neuverkehre über das bestehende Straßensystem)
- Bodengutachten
(Keine Hinweise auf Kontamination des Bodens)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
(Berechnung des notwendigen ökologischen Ausgleichs)

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“



Bebauungsplan

TOP 6 (NEU) 51. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
TOP 7 (NEU) Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“

- Bei Beschlussfassung: Vorlage des Flächennutzungsplanes bei der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung
- Bekanntmachung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Amtsblatt und damit Inkrafttreten bzw. Rechtskraft
- Ausarbeitung der notwendigen Vertragswerke mit dem Erschließungsträger TerraD aus Haan
- Im Anschluss daran, Erschließung und Realisierung des Neubaugebietes

Nächsten Schritte