



## **52. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**– Unternehmerpark Kottenforst II –**

### **Begründung**

in der Fassung von Februar 2022

Verfahrensstand:

Offenlage

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

<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	6
5. Schutzgebiete	6
6. Geplante Schutzgebiete	7
7. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	8
<b>III. Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	9
3. Infrastruktur	11
4. Entwässerung	11
5. Immissionsschutz	11
6. Seveso-III-Richtlinie	11
7. Bodenverunreinigungen	12
<b>IV. Anlass, Ziel und Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
1. Anlass und Ziel der Planung	13
2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkung der Planung	17
<b>V. Städtebauliches Konzept</b>	<b>21</b>
<b>VI. Planinhalte</b>	<b>24</b>
<b>VII. Flächenbilanz</b>	<b>25</b>
<b>VIII. Umweltbericht</b>	<b>25</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 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“ in Verbindung mit der 46. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. In diesem Bereich sind die Erschließungsmaßnahmen mittlerweile 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 Meckenheimer Allee im Osten und Süden

abgrenzen.

Der Bereich hat eine Größe von rd. 12,2 ha. 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**

#### **Darstellung in der Landesplanung**

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

Im Rahmen der Aufstellungsbeschlüsse sind die Ziele und Grundsätze des jeweils gültigen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie des Regionalplans zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der seit Februar 2017 rechtskräftige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen wurde durch den vom Kabinett beschlossenen Landesentwicklungsplan im Jahr 2019 geändert. Die Änderung des Landesentwicklungsplanes trat am Tag nach der am 5. August 2019 erfolgenden Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt in Kraft.

#### **Darstellung im Regionalplan**

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Der angrenzende Industriepark Kottenforst ist ebenfalls als GIB dargestellt.

#### **Regionalplanänderungsverfahren**

Bis zur Regionalplanänderung, die im Juni 2021 beschlossen wurde, war der überwiegende Teil des Plangebiets im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Ein untergeordneter Teil nördlich der Hochspannungsleitung wurde als Agrarbereich mit spezieller Intensivnutzung, welcher mit der Signatur zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung überlagert ist, ausgewiesen.

Bereits im Zuge der 46. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ wurde in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen der damaligen landesplanerischen Anfrage der Stadt Meckenheim (Anfrageschreiben vom 31.01.2013 mit Genehmigung vom 18.03.2013) festgehalten, dass die dargestellte ASB-Fläche (ASB-203-01) abschnittsweise bauleitplanerisch entwickelt werden sollte (siehe Anhang 1). So wurde das nun vorliegende Plangebiet

aus der 46. Flächennutzungsplanänderung (Genehmigung vom 15.03.2018) herausgenommen. Hintergrund für dieses stufenweise Vorgehens ist insbesondere die landesplanerische Vorgabe, die Flächen bedarfs- und nachfragegerecht zu entwickeln. Für die Fläche des Plangebietes liegt nun eine konkrete Ansiedlungsanfrage des Unternehmens Rasting vor. Die ASB Ausweisung ermöglichte die Ansiedlung überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Für geplante Unternehmensansiedlung besteht jedoch die Notwendigkeit, dass die entsprechenden Flächen als gewerblich-industrielle Bereiche (GIB) dargestellt werden. Eine Anfrage bei der Bezirksregierung Köln nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) im Rahmen des nun vorliegenden Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wäre folglich nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund wurde die Änderung des Regionalplans (Umwandlung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) in einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung – GIB Kottenforst II, Meckenheim) bei der Bezirksregierung Köln angeregt. Am 25.06.2021 hat der Regionalrat gemäß § 19 Abs. 4 LPIG die Aufstellung der 6. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg beschlossen. Die Änderung wurde am 12.11.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW bekannt gemacht.

## **2. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim hat das Plangebiet die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“. 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 geplante städtebauliche Konzept realisieren zu können. Der Flächennutzungsplan soll zukünftig das gesamte Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ darstellen.

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 Plangebietes 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. Schutzgebiete**

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

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

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.

## 6. Geplante Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Dirmerzheim. Im aktuell wirksamen Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist dieses noch nicht berücksichtigt. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Köln wird die geplante Schutzzone bereits in den Unterlagen dargestellt. Der Regionalrat hat den Aufstellungsbeschluss am 10.12.2021 gefasst.

Im Anhang A3 wird in der Erläuterungskarte F9 (Beiblatt) die geplante Schutzzone unter der Nr. 43 aufgeführt und in der Erläuterungskarte als Bereiche mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktionen (BGG) bzw. erweitertes Einzugsgebiet zeichnerisch dargestellt.

Diesem entspricht der Grundsatz G.46 *Erweiterten Grundwasserschutz und Gewässerschutz sicherstellen*, der den textlichen Festlegungen des Regionalplans (vgl. S. 121) zu entnehmen ist: „Innerhalb der erweiterten Einzugsbereiche für bestehende und geplante Trink- und Heilwassergewinnung soll dem vorsorgenden Grundwasserschutz und Gewässerschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Planungen und Maßnahmen, die potentiell die Wassergewinnung und Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und Heilwasser gefährden, sollen vermieden werden.“

Es heißt dazu in der Erläuterung, dass im Rahmen der Fachplanung sowie der kommunalen Bauleitplanung innerhalb der erweiterten Einzugsbereiche für die Wassergewinnung ein Vorbehalt für wasserwirtschaftliche Funktionen oder Nutzungen besteht.

„Bei der Abwägung mit konkurrierenden Planungen und Maßnahmen ist dem Grundwasser- und Gewässerschutz besonderes Gewicht beizumessen. Planungen und Maßnahmen, die potentiell eine erhebliche Gefährdung der Trink-/Heilwassergewinnung darstellen, sollen aus Vorsorgegründen ausgeschlossen werden.

Hierzu zählen insbesondere Neuplanungen für gewässerschutzgefährdende Nutzungen wie Abfallbehandlungsanlagen, Deponien, Abwasserbehandlungsanlagen bzw. Anlagen, die im erheblichen Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, Planungen und Maßnahmen, die großflächige Versiegelungen zur Folge haben sowie der Abbau oberflächennaher Bodenschätze (Nass- und Trockenabgrabungen).

Soweit wassergefährdende Anlagen oder Nutzungen zulässigerweise bereits bestehen, wird über deren weitere Entwicklung, sofern nicht raumbedeutsam, auf fachplanerischer Ebene entschieden. Das Schadenspotential ist soweit zu verringern, dass Trinkwasserentnahmestellen weitestgehend geschützt werden.

Für Planungen oder Maßnahmen gelten die Anforderungen der zugrundeliegenden Wasserschutzverordnungen und der darin enthaltenen Ge- und Verbote in den Wasserschutzzonen III B/III C. Sofern erforderlich oder wenn wasserrechtlich (noch) keine entsprechenden Planungsbeschränkungen festgelegt wurden (geplante oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete sowie räumliche Abweichungen), ist das Gefährdungspotential unter Beteiligung der zuständigen Wasserbehörde im Einzelfall zu ermitteln. Hierbei sind die erforderlichen Unterlagen vom Vorhabenträger vorzulegen.“

Die entsprechende Wasserschutzverordnung gibt es bisher noch nicht.

## **7. Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meckenheim sind die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Meckenheim definiert. Das vorliegende Plangebiet befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist auch vor dem Hintergrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meckenheim für das vorliegende Plangebiet nicht vorgesehen. Gemäß dem Meckenheimer „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept“ soll großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außer in zentralen Versorgungsbereichen noch innerhalb der dafür ausgewiesenen Ergänzungsstandorte zugelassen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ wurde dabei als Ergänzungsstandort vorgesehen. Dies wurde bei der Planung berücksichtigt und abgewogen, jedoch mit dem Ergebnis, dass Flächen für großflächigen Einzelhandel dort zunächst ausgeschlossen sind. Bei der nun vorgesehenen Ausweisung der Flächen als Industriegebiet, wird von einer Angebotsplanung für Einzelhandel im Allgemeinen sowie auch für großflächigen Einzelhandel abgesehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Regelungen zum Thema Einzelhandel in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **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 durch die westlich angrenzende industrielle Nutzung und großflächige Bebauung des Industrieparks Kottenforst 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“ liegt der S-Bahnhaltepunkt „Meckenheim Industriepark“ sowie ein Park&Ride-Parkplatz, an dem sich Gehölzbestände anschließen. Östlich und südlich des Plangebietes befindet sich das durch den Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ vorbereitete Gewerbegebiet in der Entwicklung. Die erschließenden Straßen sind bereits hergestellt. Dabei grenzt die Haupterschließungsstraße „An der Allee“ des Unternehmerparks Kottenforst östlich an das Plangebiet an und erschließt dieses mit. Die geschaffenen Gewerbeflächen befinden sich derzeit in der Vermarktung.

#### **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 Haupterschließung 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)

Der 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.

#### Fuß- und Radverkehr

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Straße „Am Pannacker“ enthält einen separaten Fuß- und Radweg. Dieser führt ebenfalls entlang der neuen Erschließungsstraße „An der Allee“, die somit sowohl das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 als auch des hier zugrundeliegenden Bebauungsplans Nr. 80 A anschließt. Bereits heute knüpft die neue Erschließungsstraße den Fuß- und Radverkehr südlich der Gewerbe- bzw. Industriegebiete an die Bonner Straße sowie die Gudenaus Allee an. 200 m östlich des Plangebietes kreuzt die Meckenheimer Allee die Straße „Am Pannacker“. Hier beginnt das Radverkehrsnetz NRW, das in Richtung Nordosten entlang der Meckenheimer Allee weiterführt. An der Kreuzung Gudenaus Allee/Bonner Straße verläuft ein separater Fuß- und Radweg als Teil des Radverkehrsnetzes NRW in Richtung Südosten entlang der Gudenaus Allee, um am Spielplatz „Auf dem Stephansberg“ in Wohngebiete abzuzweigen. Eine gute fußläufige sowie Radverkehrsanbindung ist somit 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. Die weiteren Versorgungsleitungen liegen unterirdisch in der Haupteerschließungstrasse „An der Allee“.

### **4. Entwässerung**

Die Flächen des Plangebietes sind mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Wegeflächen unversiegelt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort. Die anliegenden, neu erschlossenen Gewerbegebietsflächen des Unternehmerparks Kottenforst entwässern im Trennsystem. Die Regenrückhaltung erfolgt dabei in einem System von Entwässerungsgräben, welche in Ost-West Richtung angelegt sind. Das Grabennetz ermöglicht es, dass der überwiegende Teil der Grundstücke direkt in die Gräben entwässern kann. Die Anlage eines zentralen Regenrückhaltebeckens kann dadurch entfallen und eingespart werden. Eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers erfolgt am Übergabepunkt in den Eisbach. Von dort kann der Drosselabfluss über den Eisbach in die Swist eingeleitet werden, die auch derzeit als natürlicher Vorfluter für das Niederschlagswasser im gesamten Bereich dient. Die Vorflut für das Schmutzwasser des Unternehmerparks Kottenforst liegt in der südlich angrenzenden K53. In diesen Sammler entwässert sowohl das Schmutzwassernetz als auch das Schmutzwasser aus der Vorbehandlung des Oberflächenwassers.

### **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. Seveso-III-Richtlinie**

Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbaren Umfeld sind derzeit keine Störfallbetriebe vorhanden. Im Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark

Kottenforst“ wurden zudem Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß §3 Absatz 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) bilden, ausgeschlossen. Der Ausschluss dient der Sicherheit der angrenzenden Bahnstrecke, der umliegenden Wohnnutzungen sowie dem FFH- und Vogelschutzgebiet „Waldreservat Kottenforst“ bzw. „VSG Kottenforst-Waldville“. Grundlage dafür sind Artikel 3 Nummer 13 und Artikel 13 der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfälle mit gefährlichen Stoffen, auch Seveso III-Richtlinie genannt.

In ca. 850 m nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet ist die Firma Zinkpower Meckenheim GmbH & Co. KG ansässig, die nach § 3 Abs. 5 a BlmSchG einen Betriebsbereich bildet. Für diesen Betriebsbereich liegt bisher noch kein auf der Grundlage von Detailkenntnissen ermittelter und überprüfter angemessener Sicherheitsabstand nach § 3 Abs. 5c BlmSchG vor. Derzeit wird von hier für diesen Betriebsbereich von einem in Achtungsabstand ohne Detailkenntnisse nach KAS-18<sup>1</sup> von 200 m ausgegangen.

## **7. Bodenverunreinigungen**

Aus der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW sind Informationen zu einem durch das Baufeld verlaufenden, ehemaligen Laufgraben sowie zwei Schützenlöchern bekannt. Die Flächen wurden vom Kampfmittelbeseitigungsdienst befahren und geräumt. Gleichwohl ist dadurch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Im Zuge der Planung wurde ein Baugrundgutachten mitsamt abfalltechnischer Deklaration erarbeitet. Im Ergebnis der Untersuchungen konnten keine gefährlichen Abfälle, bzw. Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden. In der Übersicht Altlasten und Hinweisflächen des Rhein-Sieg-Kreises sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten und keine Hinweise darauf eingetragen.

---

<sup>1</sup> KAS-18, Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BlmSchG

## **IV. Anlass, Ziel und Auswirkungen der Planung**

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

Der bestehende ca. 137 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 m<sup>2</sup>.

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 eingeschränkten Gewerbegebieten und nicht an Industriegebieten geschaffen werden.

Um dem Bedarf an Industrieflächen nachzukommen, ist nach der erfolgten 6. Änderung des Regionalplans Köln, nun in einem zweiten Schritt die Erweiterung des Industrieparks Kottenforst um weitere Industrieflächen in räumlicher Nähe vorgesehen.

Das Unternehmen Rasting wurde 1888 in Bonn gegründet und betreibt seit 1984 den Standort in Meckenheim im Industriepark Kottenforst in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Es ist beabsichtigt, dem Fleisch verarbeitenden Unternehmen Entwicklungspotenziale in der Nachbarschaft des heutigen Standorts anbieten zu können und es somit am Standort zu halten. Durch den Umzug in das Plangebiet soll sich Rasting weiter entwickeln können und der Unternehmensstandort sowie die damit verbundenen Arbeitsplätze langfristig gesichert werden. Denn heute sind die Kapazitätsgrenzen sowohl für Rasting als auch für EDEKA mit dem nebenliegenden Trockenlager bereits erreicht und Teile des Warengeschäfts von Rasting werden ausgelagert.

Die Firma Rasting strebt mit dem Neubau in Meckenheim die Realisierung einer CO<sub>2</sub> - 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. 85% der Mitarbeiter wohnen innerhalb einer Entfernung von 0 bis 25 km zum heutigen Standort. Die kurzen Arbeitswege ermöglichen zahlreichen Mitarbeitern die Anreise per Fahrrad oder mittels ÖPNV.

Im Zuge des nun vorliegenden Planverfahrens werden Industriegebietsflächen entwickelt. Hierzu wurde die erforderliche 6. Änderung auf Regionalplanebene bereits vorgenommen.

Mit der vorliegenden 52. Änderung des Flächennutzungsplans werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Industrieparks Kottenforst geschaffen.

#### Masterplanung bio innovation park und Unternehmerpark Kottenforst

Mit dem bio innovation park Rheinland in der Region Meckenheim und Rheinbach soll ein Kompetenz- und Präsentationsraum rund um die grünen Technologien der Agrar- und Ernährungswirtschaft sowie des Obst- und Gartenbaus entstehen. Ziel ist es, durch den engen Kontakt zwischen Wissenschaft und Wirtschaft Innovationen zu fördern. Die Stadt Meckenheim hat die strategische Masterplanung im März 2018 als Grundlage für die weiteren Planungen beschlossen.

Innerhalb des bio innovation park Rheinland sind die Forschungsstandorte in Rheinbach und Meckenheim, insbesondere als Impulsgeber für Innovationen und für nachhaltige wirtschaftliche Entwicklungen, von zentraler Bedeutung. Dabei handelt es sich in erster Linie um den Campus Klein-Altendorf der Universität Bonn sowie um den Campus Rheinbach der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg. Der Campus Klein-Altendorf ist ein bereits international renommierter Forschungsstandort und Freilandlabor für Grüne Technologien und nachwachsende Rohstoffe. Ergänzend hierzu findet eine Kooperation mit der Alanus Hochschule Alfter statt. Des Weiteren sind zahlreiche, unterschiedliche Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, im Bereich der Verpackung, des Vertriebs und des Marketings in das gemeinsame Netzwerk des bio innovation park Rheinland eingebunden.

Der bereits in der Realisierung befindliche Unternehmerpark Kottenforst soll sich an den Themen des bio-innovation park Rheinland orientieren. In einem ersten Schritt hat die Universität Bonn in den Jahren 2015-2017 im

Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative ein Forschungsprojekt zum Thema „Etablierung eines klimaneutralen, regionalen Wissenschafts- und Gewerbebezirks“ abgeschlossen. Auf dieser Basis sind die weiteren Ideen und Planungen der Stadt Meckenheim entstanden, das neue Gewerbegebiet und die daran anknüpfende Industriegebietsfläche für die Firma Rasting nachhaltig und unter Klimaschutzgesichtspunkten zu entwickeln. Die Wirtschaftsförderung hat bereits Kriterien zur Vergabe von Grundstücken im nebenliegenden Unternehmerpark Kottenforst entwickelt, mit denen das Gewerbegebiet durch Klimaschutzmaßnahmen profiliert werden soll. Ziel ist es, Unternehmen anzusiedeln, die möglichst ins Wertschöpfungsmodell des bio innovation parks passen und die weiteren Kriterien in den Bereichen Zukunftseffekte, Ressourcenschonung, Mobilität, gesellschaftliche Verantwortung erfüllen. Darüber hinaus sollen die Betriebsgebäude möglichst mit Holz und anderen nachwachsenden Rohstoffen erstellt werden.

Aus der Rahmenplanung wurde die Idee abgeleitet im nun vorliegenden Plangebiet ein neues, nachhaltiges Fleischwerk der Firma Rasting unter Klimaschutzgesichtspunkten zu entwickeln. Durch das vorliegende Planverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für diesen weiteren Baustein des Unternehmerparks Kottenforst geschaffen werden. Die Ansiedlung passt in das angestrebte Gesamtkonzept und soll zur positiven Imagebildung des gesamten Gewerbe- und Industriegebiets beitragen.

#### Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Der Rhein-Sieg-Kreis ist eine wirtschaftlich prosperierende Region. Insbesondere die positiven Lagefaktoren sowohl durch die überregionalen als auch durch die regionalen Verflechtungen schlagen sich auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen nieder. Um die zentrale Frage zu klären, welche Flächenbedarfe für die Wirtschaft in Zukunft bestehen und ob die vorhandenen Flächenreserven geeignet sind, die Bedarfe zu decken, hat der Rhein-Sieg-Kreis im Juni 2017 das Gewerbeflächenkonzept 2035 für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises veröffentlicht. In dem Fachgutachten wird die kreisweite Flächenkulisse wie auch die Abschätzung des Flächenbedarfs dargestellt. Neben Aussagen zum gesamten, zum westlichen, zentralen und östlichen Kreisgebiet, trifft das Gutachten ebenfalls Aussagen zu den einzelnen Kommunen. Im Ergebnis des Fachgutachtens hat sich in aller Deutlichkeit gezeigt, dass insbesondere für die industrielle Nutzung nicht ausreichend

Reserveflächen im Kreisgebiet vorhanden sind. Dies gilt auch für die Stadt Meckenheim anführen.

Das Gutachten erfasst zunächst die vorhandenen Reserveflächen. Dies sind Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche oder als Gewerbe- oder Industriegebiet dargestellt und noch nicht genutzt sind. Die entsprechenden Flächen werden aus dem Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Köln übernommen. Für die Stadt Meckenheim werden Reserveflächen für Gewerbe mit 32 ha und Flächen für Industrie mit 0 ha angegeben. Seitens der Bezirksregierung wurden die Reserven für gewerblichen Flächen aktualisiert und auf 26 ha reduziert (Stand 2019). Der überwiegende Teil dieser Reserveflächen (> 25 ha) ist im anliegenden Unternehmerpark Kottenforst ausgewiesen. Hier ist die Erschließung mittlerweile erfolgt und die Grundstücke befinden sich aktuell in der Vermarktung. Von einer weiteren Reduzierung der Reserveflächen ist folglich auszugehen.

In einem zweiten Schritt ermittelt das Gutachten mittels GIFPRO-ILS die Flächenbedarfe, differenziert nach Gewerbe und Industrie. Für die Stadt Meckenheim werden dabei Bedarfe von 13 ha Gewerbe- und 10 ha Industrieflächen errechnet. Hierbei ist klarzustellen, dass es sich lediglich um den endogenen Bedarf (inklusive Planungszuschlag) handelt. Es ist davon auszugehen, dass die realen Bedarfe höher liegen. Exogene Entwicklungen, wie z. B. regionale Bedarfe, die durch die Bundesstadt Bonn, die Stadt Köln bzw. die makroregionalen Standortfaktoren ausgelöst werden, finden in der GIFPRO-Berechnung keine ausreichende Berücksichtigung. Dabei sind die überregionalen Standortfaktoren sehr positiv zu bewerten. Hinzu kommt, dass insbesondere die Stadt Bonn nicht mehr in der Lage ist, alle eigenen und flächenintensiven Bedarfe im gewerblich-industriellen Bereich auf dem eigenen Stadtgebiet zu decken. Entsprechendes gilt für die Stadt Köln - auch von hier aus sind Betriebsverlagerungen in den Rhein-Sieg-Kreis erkennbar und weiterhin zu erwarten. Ein weiterer Aspekt ist die eingeschränkte eigentumsrechtliche Verfügbarkeit von Gewerbe- und Industrieflächen. Die Kommunen sind selten im Eigentum der Grundstücke, d. h. sie sind zur Entwicklung auf die Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen. Wenn die zugestandenen Flächen nicht verfügbar sind, ist eine berechnete Bedarfslage nur bedingt aussagekräftig. Die diesbezügliche Praxis der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass die Kommunen Handlungsspielraum benötigen, um flexibel agieren zu

können. Dass viele der dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen eigentumsrechtlich nicht verfügbar sind, stellt ein zentrales Dilemma zwischen Regional-/Landesplanung und kommunaler Realität dar.

Unabhängig und losgelöst von diesen gutachterlichen Kennzahlen stellen die Planungen der Firma Rasting mit Ihrer konkreten Ansiedlungsanfrage eine darüber hinaus gehende Nachfrage dar. Im Gewerbeflächenkonzept 2035 werden solche Konstellationen als Zusatzbedarfe ergänzend zur GIFPRO Methodik aufgeführt. Die Planungen für die Ansiedlung umfassen zum jetzigen Zeitpunkt bereits ein städtebauliches Konzept, sowie eine erste Entwurfsplanung des Vorhabens. Der Kaufvertrag zum Grundstück ist ebenfalls abgeschlossen, sodass Konkretisierung sowie die Umsetzung der Ansiedlung sich bereits in einem fortgeschrittenen Stadium befindet.

Für die Planungen der Stadt Meckenheim bleibt festzuhalten, dass bei der Bilanzierung der endogenen Flächenbedarfe und der faktisch aktivierbaren Reserveflächen im Bereich der Industrieflächen ein deutliches Defizit besteht. Eine endogene Flächennachfrage von Industrieflächen von 10 ha steht nicht vorhandenen Reserven gegenüber. Es ist folglich erforderlich, diesen Fehlbedarf durch neue Flächenentwicklungen zu decken.

## **2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkung der Planung**

### Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet wird künftig über die Haupteinfahrt „An der Allee“ 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 erreichbar und der Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt.

Bereits im Jahr 2013 wurde die gesamte Neuentwicklung der Gewerbeflächen (Unternehmerpark Kottenforst I und II), die der 46. und 52. Flächennutzungsplanänderung entsprechen, durch ein

Verkehrsgutachten<sup>2</sup> untersucht. Mittlerweile haben sich die Planungen für das Gebiet geringfügig verändert, so dass eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens notwendig geworden ist.

Das aktualisierte Verkehrsgutachten<sup>3</sup> zeigt auf, mit welcher Verkehrssituation nach Umsetzung des Unternehmerparks zu rechnen ist und in welcher Qualität das umliegende Straßennetz und dessen Knotenpunkte die zusätzlichen Verkehre verkehrstechnisch abwickeln können. Die ausführliche Auseinandersetzung mit den methodischen Grundlagen, der Diagnose, der Prognose sowie den Handlungsoptionen wird auf Ebene des Bebauungsplanes abgehandelt und kann dort eingesehen werden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass bereits im heutigen Zustand viele der untersuchten Knotenpunkte eine hohe Verkehrsbelastung aufweisen und die Belastungsgrenze teilweise erreicht wird. Dies führt dazu, dass der gesamte Bereich sensibel auf zusätzliche Verkehre reagiert und nur wenige Reserven vorhanden sind. Selbiges wurde bereits im Rahmen der ersten Untersuchung im Jahre 2013 festgestellt.

Durch die zusätzlich neu hinzukommenden Verkehre ändert sich gegenüber dem Prognose-0-Fall an der schlechten Einstufung vieler Knotenpunkte kaum etwas. Grundsätzlich wird deutlich, dass Kapazitätsverbesserungen der Straßeninfrastruktur für den Kfz-Verkehr langfristig nur bedingt erfolgreich sein werden, da das gesamte Netz für den motorisierten Individualverkehr an seine Kapazitätsgrenzen gelangt und kaum noch Ausbaureserven bereithält. Einige Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit/ Entlastung von Knotenpunkten wurden dennoch bereits angestoßen und befinden sich in vertieften Abstimmungen. Darüber hinaus sind insbesondere Maßnahmen geboten, die die Kfz-Verkehre dauerhaft reduzieren. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen und Ideen, die nicht gebiets- bzw. planbezogen, sondern auf gesamtstädtischer Ebene abzustimmen und umzusetzen sind. Um dahingehend tätig werden zu können, hat der Rat der Stadt Meckenheim am 30.06.2021 beschlossen, ein Mobilitätskonzept aufzustellen. Dieses soll alle für das Stadtgebiet erforderlichen Mobilitätsbausteine und die damit einhergehenden Bestrebungen und Projekte bündeln, um der Meckenheimer Bevölkerung sowie Besuchern ein möglichst breit

---

<sup>2</sup> AB Stadtverkehr GbR Büro für Stadtverkehrsplanung: Verkehrsgutachten zum Knotenpunkt L 158/L 261/K 53 mit einer Verkehrsaufkommenabschätzung zum Unternehmerpark Kottenforst, Bonn (Stand Januar 2013)

<sup>3</sup> AB Stadtverkehr GbR Büro für Stadtverkehrsplanung: Verkehrsgutachten zum Unternehmerpark Kottenforst, Bebauungspläne Nr. 80 und Nr. 80A, Bonn (Stand Februar 2022)

gefächertes, ökologisches und ökonomisches Mobilitätsangebot als Teil der Verkehrswende unterbreiten zu können.

#### 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.

Ergebnis des vom Rhein-Sieg Kreis beauftragten Fachgutachtens Gewerbeflächenkonzept 2035 ist, dass für die Stadt Meckenheim ein Bedarf an 13 ha Gewerbe- sowie 10 ha Industrieflächen vorliegt (vgl. Kapitel IV.1). Hierbei handelt es sich um endogene Bedarfe (inklusive Planungszuschlag). Es ist davon auszugehen, dass die realen Bedarfe aufgrund der hinzukommenden exogenen Bedarfe höher liegen. Für die Planungen der Stadt Meckenheim zeigt sich insgesamt, dass bei der Bilanzierung der endogenen Flächenbedarfe und der faktisch aktivierbaren Reserveflächen im Bereich der Industrieflächen ein deutliches Defizit besteht. Es ist folglich erforderlich, diesen Fehlbedarf durch neue Flächenentwicklungen zu decken.

Wie bereits im Kapitel IV.1 erläutert, befindet sich die zu beanspruchende landwirtschaftliche Fläche in unmittelbarer Nähe des bestehenden Industrieparks Kottenforst und dem im Bau befindlichen Unternehmerpark, der entsprechend der Maßgaben des bio innovation park Rheinland entwickelt wird. Über die inhaltlichen und räumlich funktionalen Zusammenhänge des interkommunalen Wissenschafts- und Gewerbeparks wurde im Rahmen einer strategischen Masterplanung entschieden, die die Stadt Meckenheim im März 2018 beschlossen hat. Die Ansiedlung eines gewerblichen und/oder industriellen Betriebes an dieser Stelle ist dementsprechend konzeptionell bereits vorgesehen.

Zudem liegt für die Fläche des aktuellen Plangebietes eine konkrete Ansiedlungsanfrage des Unternehmens Rasting vor. Am aktuellen Standort im „Industriepark Kottenforst“ sind die Kapazitätsgrenzen des Unternehmens bereits erreicht. Um dem Unternehmen Rasting

Entwicklungspotenziale in direkter Nähe zum heutigen Standort anbieten und das Unternehmen langfristig am Standort sichern zu können, ist daher die Ergänzung des angrenzenden Unternehmerparks Kottenforst um Industrieflächen erforderlich. Es soll ein klimaneutrales Werk der Fleisch produzierenden Industrie entwickelt werden, das den Maßgaben des bio innovation park Rheinland entspricht. Da zahlreiche Mitarbeiter im Meckenheimer Stadtgebiet wohnen, bietet die Etablierung des neuen Werkes in der Nähe z.B. den Vorteil, dass längere Pendlerfahrten vermieden werden können.

Alternative Standorte wurden ebenfalls im Rahmen des Gewerbeflächenkonzept des Kreises<sup>4</sup> geprüft. Die dort ermittelten Flächen sind regionalplanerisch allesamt nicht vorbereitet. Einige Flächen werden in einer ersten umweltrechtlichen Vorprüfung als nicht geeignet angesehen. Hinsichtlich der Lage, der städtebaulichen Anbindung und der Flächengröße scheiden im Anschluss fast alle weiteren Potentialflächen aus. Die südlich im Stadtgebiet gelegene Fläche am Autobahnkreuz Meckenheim erscheint grundsätzlich als weitere Entwicklungsfläche geeignet. Aktuell fehlt jedoch die notwendige regionalplanerische Sicherung. Darüber hinaus besteht keine Anbindung an den existierenden Siedlungskörper, sodass sich eine isolierte Lage im Außenbereich ergibt.

Das Umfeld des Plangebietes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80A „Unternehmerpark Kottenforst II“ ist dagegen entlang der gesamten westlichen Grenze durch intensive gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgeprägt. Diese Flächen sind zum größten Teil versiegelt und bebaut, bzw. können bebaut und versiegelt werden. Östlich grenzen teilweise eine Erschließungsstraße sowie der künftige Unternehmerpark Kottenforst an das Plangebiet an. Die landwirtschaftliche Fläche ist demnach bereits durch die aktuelle bauliche Struktur der Umgebung und die in Ausführung befindlichen Projekte den Auswirkungen gewerbliche-industrieller Nutzungen ausgesetzt.

Zusammenfassend zeigt sich, dass alternative Standorte für eine gewerblich-industrielle Entwicklung in der Stadt Meckenheim räumlich sowie aufgrund umweltschutzrechtlicher Belange aktuell nicht zur Verfügung stehen und mögliche zukünftige Potentialflächen weniger geeignet erscheinen.

---

<sup>4</sup> Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises, Köln, Juni 2017

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt mit dem Ziel, gewerblich-industrielle Flächen nachfragegerecht und auf Basis einer konkreten Ansiedlungsanfrage in einem dafür geeigneten Umfeld zu entwickeln. Dabei folgt die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen vom Grundsatz her den Zielen der Raumordnung. Denn die Entscheidung zur Überplanung der vorliegenden landwirtschaftlichen Flächen gilt bereits mit der vormals im Regionalplan der Bezirksregierung Köln vorhandenen Darstellung als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) als getroffen. Eine Inanspruchnahme der Flächen war somit bereits auf Ebene der Regionalplanung vorgesehen und wird im Zuge der Regionalplanänderung für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorbereitet.

## **V. 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 neues Fleischwerk errichtet werden.

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

Dem Verwaltungsgebäude vorgelagert sind rd. 200 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen. Weitere Stellplätze sollen 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, da das geplante Gebäude die Lärmemissionen aus dem LKW-Verkehr abschirmt. Die vorhandene Hochspannungsleitung lässt hier ohnehin die Errichtung von Gebäuden nicht zu, sodass im Norden des Plangebietes der LKW-Stellplatz angeordnet werden kann. Die Anlieferungs- und Besucherverkehre werden vorrangig über die Straße „Am Pannaker“

erfolgen, sodass sich die Fahrwege zur Bundesautobahn A565 gegenüber der Bestandssituation verkürzen.

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.

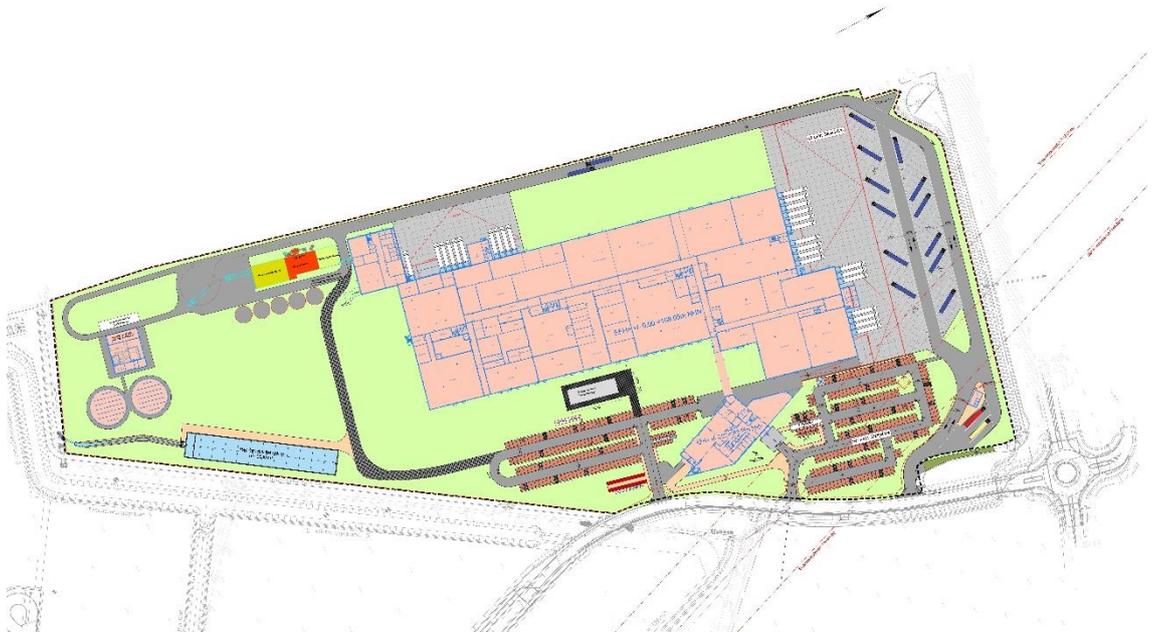


Abbildung: Lageplan , Quelle: io-consultants GmbH & Co. KG

### **Energieeffizienz**

Das Konzept berücksichtigt eine Optimierung der Energieeffizienz der geplanten Gebäude. Die Fleischwarenproduktion erfordert große Kühlflächen für die Produktion und Lagerhaltung der Fleisch- und Wurstwaren. Bei den geplanten Neubauten wird die Isolationswirkung gegenüber den bestehenden Gebäuden aus den 80er Jahren deutlich verbessert. Zudem ermöglichen die heutigen Technologien eine effektivere Kälteerzeugung und Kältenutzung. Bereits aus den vorgenannten Gründen werden die geplanten neuen Gebäude zu einer deutlichen Verbesserung im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Effizienz beitragen.

### **Ver- und Entsorgung**

### Entwässerung

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.

Die Planung für die Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche zurückzuhalten. Das anfallende Oberflächenwasser aus den Dachflächen sowie aus den Verkehrsflächen wird über ein getrennt geführtes Leitungssystem entwässert, da das Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen entsprechend dem "Trennerlaß" (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.05.2004) vor der Einleitung in den Eisbach vorbehandelt wird. Hierzu werden jeweils Sedimentationsanlagen vor der Einleitung in das Regenrückhaltebecken vorgeschaltet und das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen einer Vorklärung unterzogen.

Aufgrund des natürlichen Gefälles des Grundstücks in Richtung Süden wurde ein Einleitpunkt im südlichen Bereich des Plangebietes gewählt und mit der Umweltbehörde des Rhein-Sieg Kreises, sowie dem Erftverband vorabgestimmt. Die Einleitmenge ist gemäß der Vorgaben des Erftverbandes auf 160 l/s für den Bemessungsfall zu begrenzen.

Sofern nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser zusammen mit behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser eingeleitet wird, sollen die notwendigen Behandlungsanlagen vor der Zusammenführung der Abflussanteile angeordnet werden. Im Zuge der weiteren Planung werden die Angaben zum Entwässerungskonzept weiter ergänzt.

### Schmutzwasserbeseitigung

Der seitens des Erftverbandes angedachte Übergabepunkt für das Schmutzwasser ist bislang der Schacht Nr. 60116507. Im Zuge der weiteren Planungen wurde der Übergabepunkt leicht Richtung Süden versetzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es grundsätzlich möglich ist, das Schmutzwasser im weiteren Verlauf des Wartungsweges zum Regenklärbecken an jedem beliebigen Schacht zu übernehmen.

Sollte zukünftig der Schmutzwasseranfall über die Menge von 21m<sup>3</sup>/h hinausgehen, ist eine Übergabe an der oben genannten Entwässerungsachse nicht mehr möglich. In diesem Fall muss der Grundstücksanschluss über die Druckleitung im nord-westlichen Bereich der Flächen (Am Pannacker) erfolgen.

Die momentanen Planungen zur Schmutzwasserführung sehen den Übergabepunkt etwa auf der Höhe des Regerückhaltebeckens vor. Für die Bemessung der Schmutzwasserleitungen wurden im Entwurf 0,5 l (s\*ha) angesetzt.

## **VI. Planinhalte**

Die derzeit als Flächen für die Landwirtschaft und als Agrarbereich mit spezieller Intensivnutzung dargestellten Flächen des Plangebietes werden durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Damit wird der Zielsetzung entsprochen, den Standort für die Nutzung durch einen Industriebetrieb planungsrechtlich vorzubereiten. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche wird dabei überlagert von der nachrichtlichen Übernahme der Hochspannungsleitung inklusive Freihaltezone. Zur Freihaltung des eingetragenen Schutzstreifens werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen getroffen.

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

## VII. Flächenbilanz

Stand: 07.05.2019		
	Fläche ca. (in m <sup>2</sup> )	Anteil ca. (in %)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	122.070	100
gewerbliche Bauflächen	122.070	100

Tab. 1: Flächenbilanz

## VIII. 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 wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

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

Anhang 1

Landesplanerische Anfrage Zukünftige Erweiterung Entwurf 2013

