

Bebauungsplan Nr. 80 A

52. Änderung des Flächennutzungsplans

Unternehmerpark Kottenforst II
Projektvorstellung zum
Offenlagebeschluss

Anlass und Ziele der Planung

■ Anlass

- Gewerbe- sowie Industrieflächenbedarf
- Entwicklung des interkommunalen Wissenschafts- u. Gewerbeparks
- Konkrete Ansiedlungsanfrage

Anlass und Ziele der Planung

- Ziele

- Schaffung von Planungsrecht
- Lückenschluss zwischen Industrie- und Unternehmerpark
- Entwicklungspotenziale für Bestandsunternehmen
- Sicherung und Ausbau von Arbeitsplätzen

52. Änderung des Flächennutzungsplans

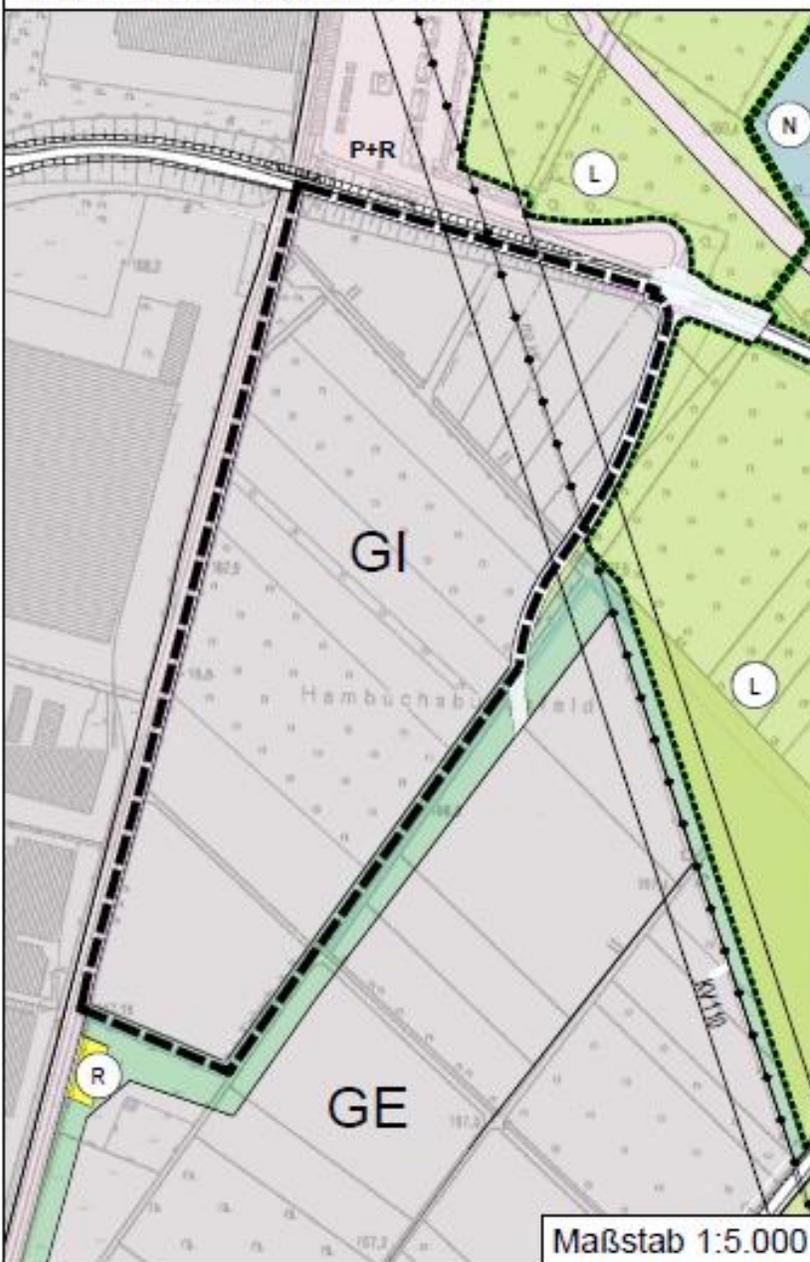


Gegenüberstellung bisher gültiger FNP und FNP-Änderung

Auszug aus dem bisher gültigen Flächennutzungsplan



52. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Unternehmerpark Kottenforst II"



Planzeichenerklärung

Darstellung nach § 5 Abs. 2 BauGB

Art der Baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Gewerbliche Bauflächen

GI Industriegebiet

GE Gewerbegebiet

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Versorgungsfächen

Zweckbestimmung: Regenklärbecken

Stromleitung oberirdisch

Freihaltezone für Hochspannungslitung

Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald
§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB

Flächen für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Dem Naturschutz unterliegende Flächen

Sonstige Planzeichen

Plangebietsabgrenzung

P + R Park and Ride Parkplätze

Nachrichtliche Übernahme nach § 5 Abs. 4 BauGB

Bahnanlagen

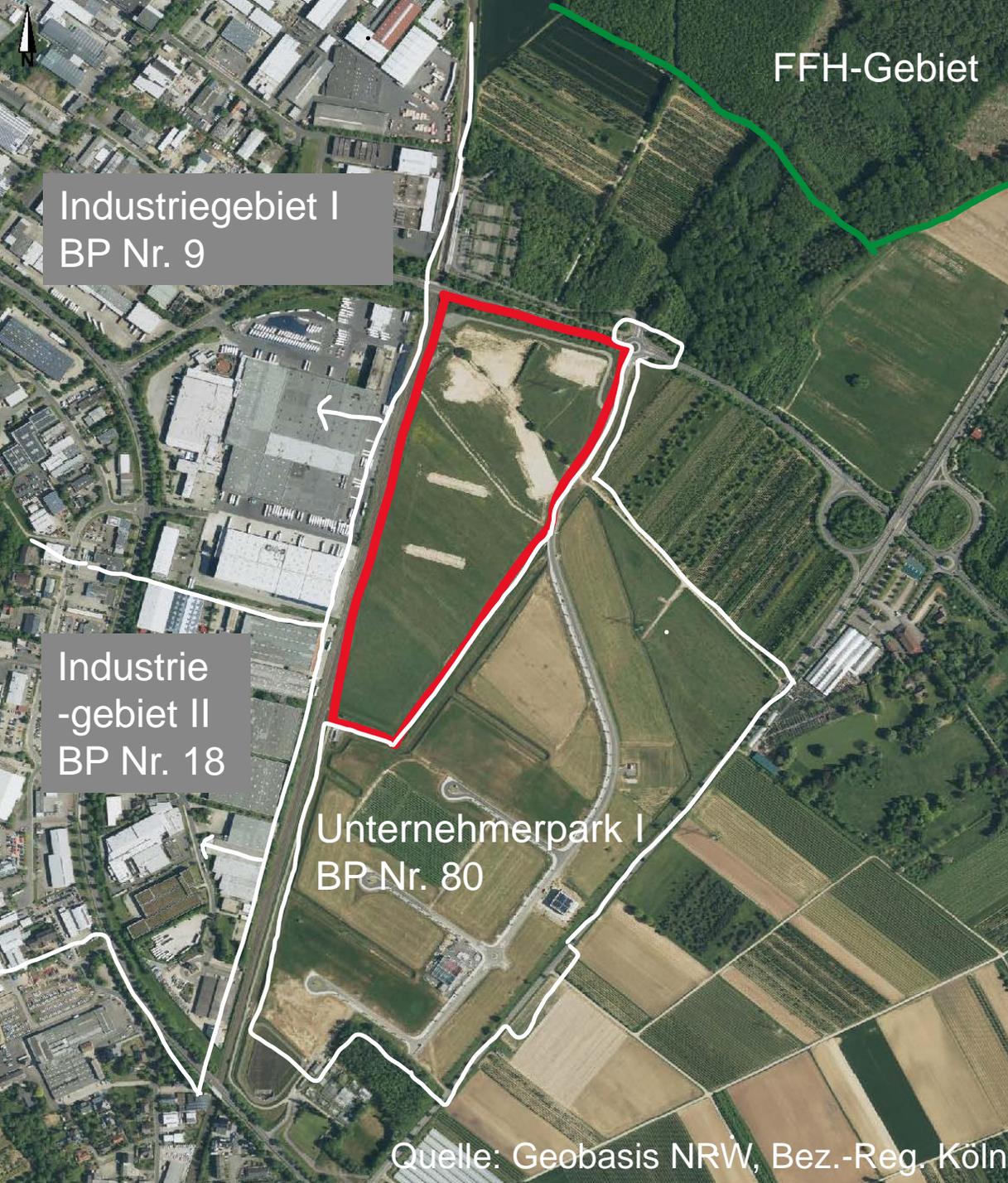
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

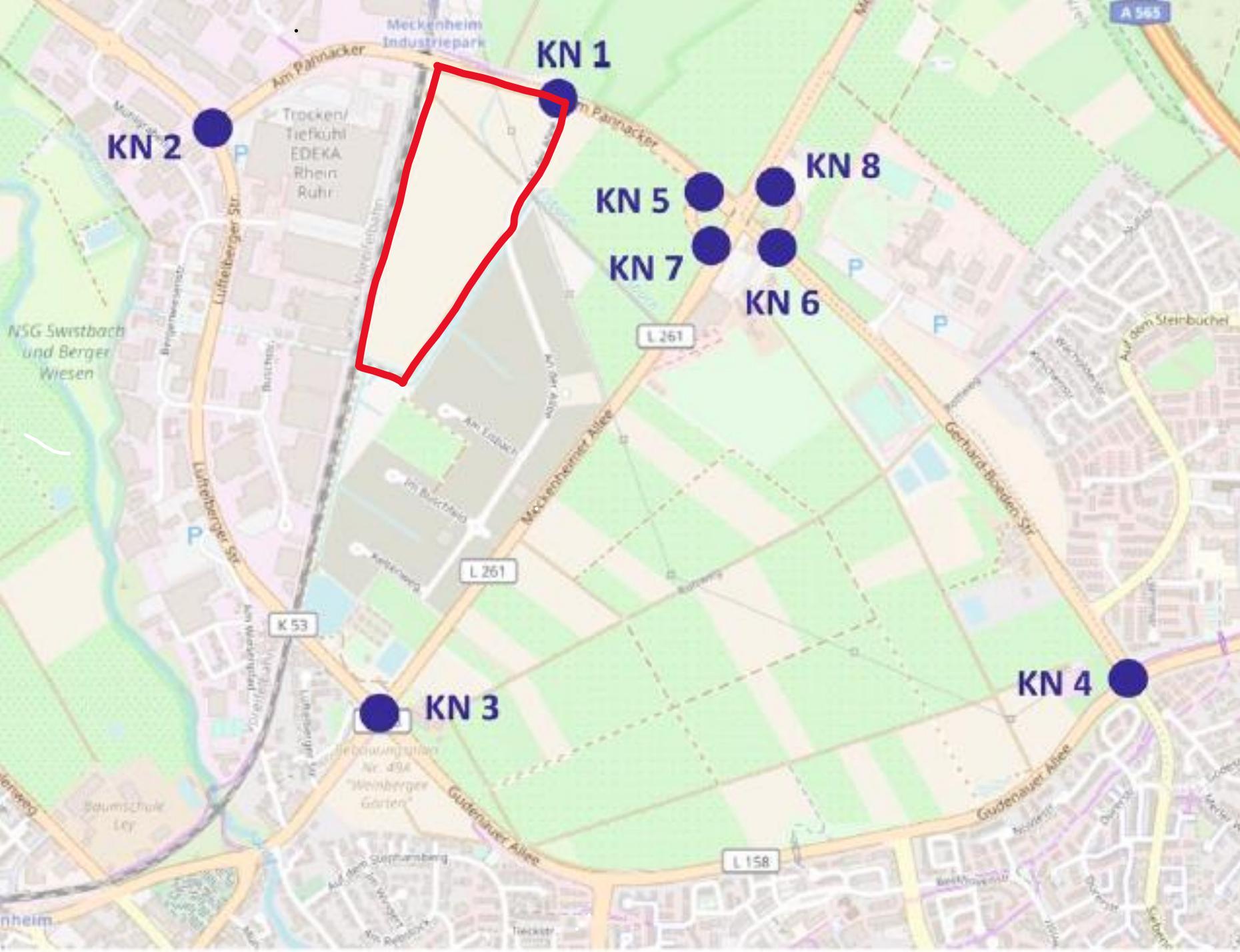
Dem Landschaftsschutz unterliegende Flächen

Plangebiet – Lage im Raum, Verkehrssituation



Umgebung des Plangebietes

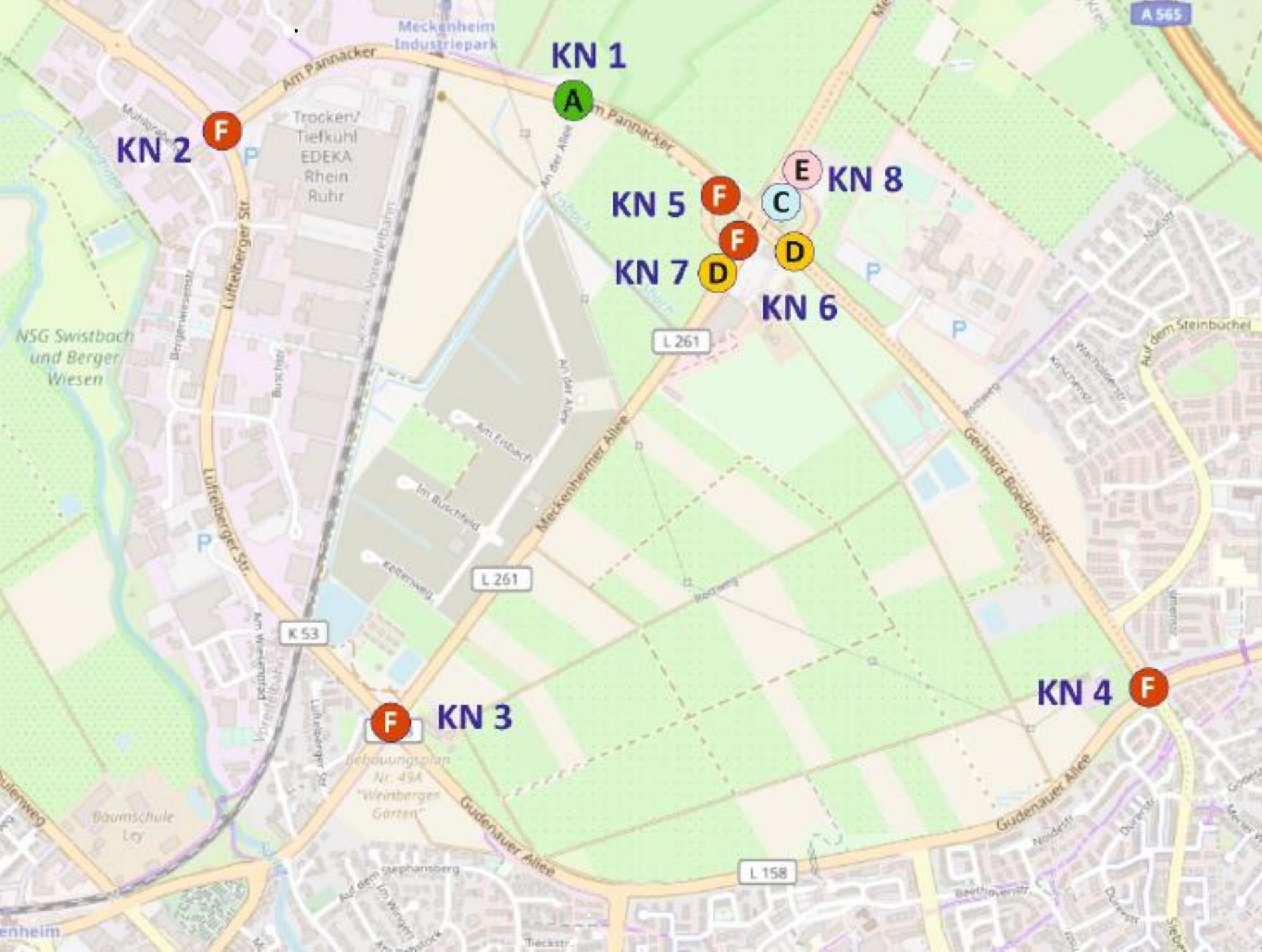




Verkehrsgutachten: Knotenpunkte

Quelle: ABS 2022, Standorte der Verkehrszählung vom 28.09.2021, Open Street Map

Verkehrsgutachten: Ergebnis



Quelle: ABS 2022,
Knotenpunkte:
Qualitätseinstufung nach HBS
2015 in den Spitzenstunden
des Tages (hier: Abend),
Prognose-Mit-Fall, Open
Street Map

Lageplan Unternehmen



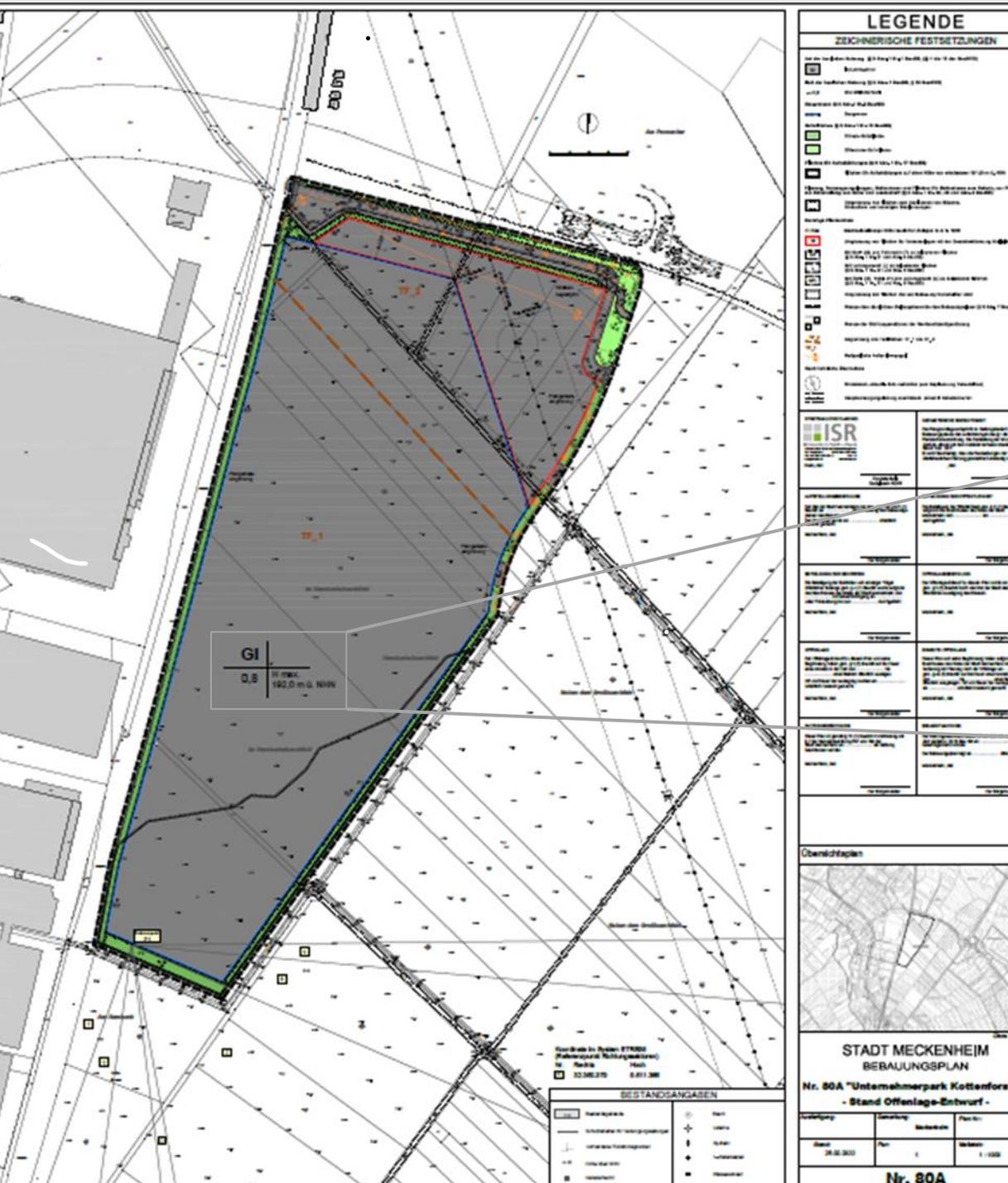
Entwurfsplanung Fleischwerk



Bebauungsplan Nr. 80 A



Festsetzungen

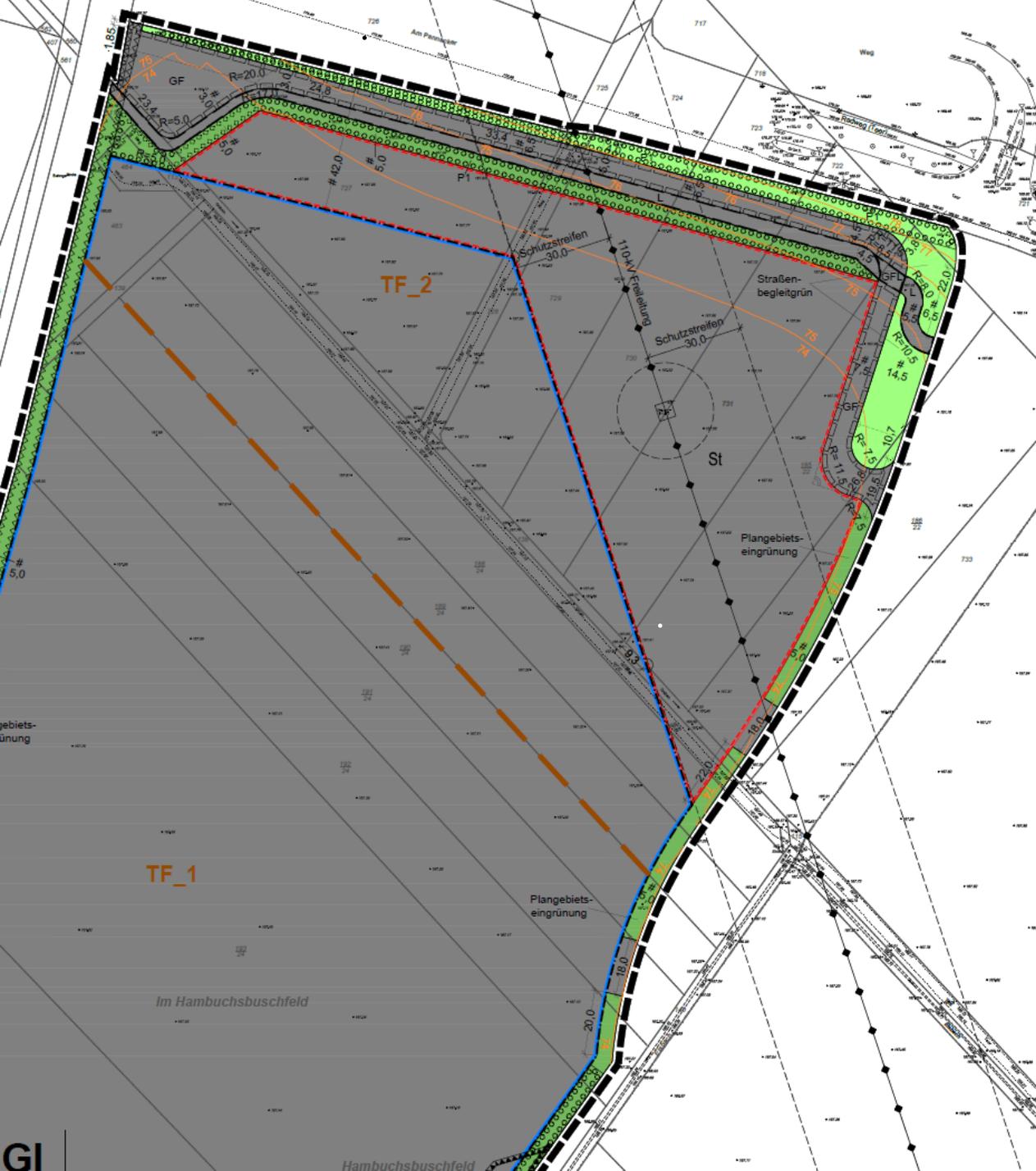


GI

0,8

H max.
192,0 m ü. NHN

Infrastruktur & Erschließung



- Haupterschließung „An der Allee“
- GF & L
- Schutzstreifen Elektrifizierung Bahn
- Schutzstreifen 110 kV-Leitung (+ Maststandort)

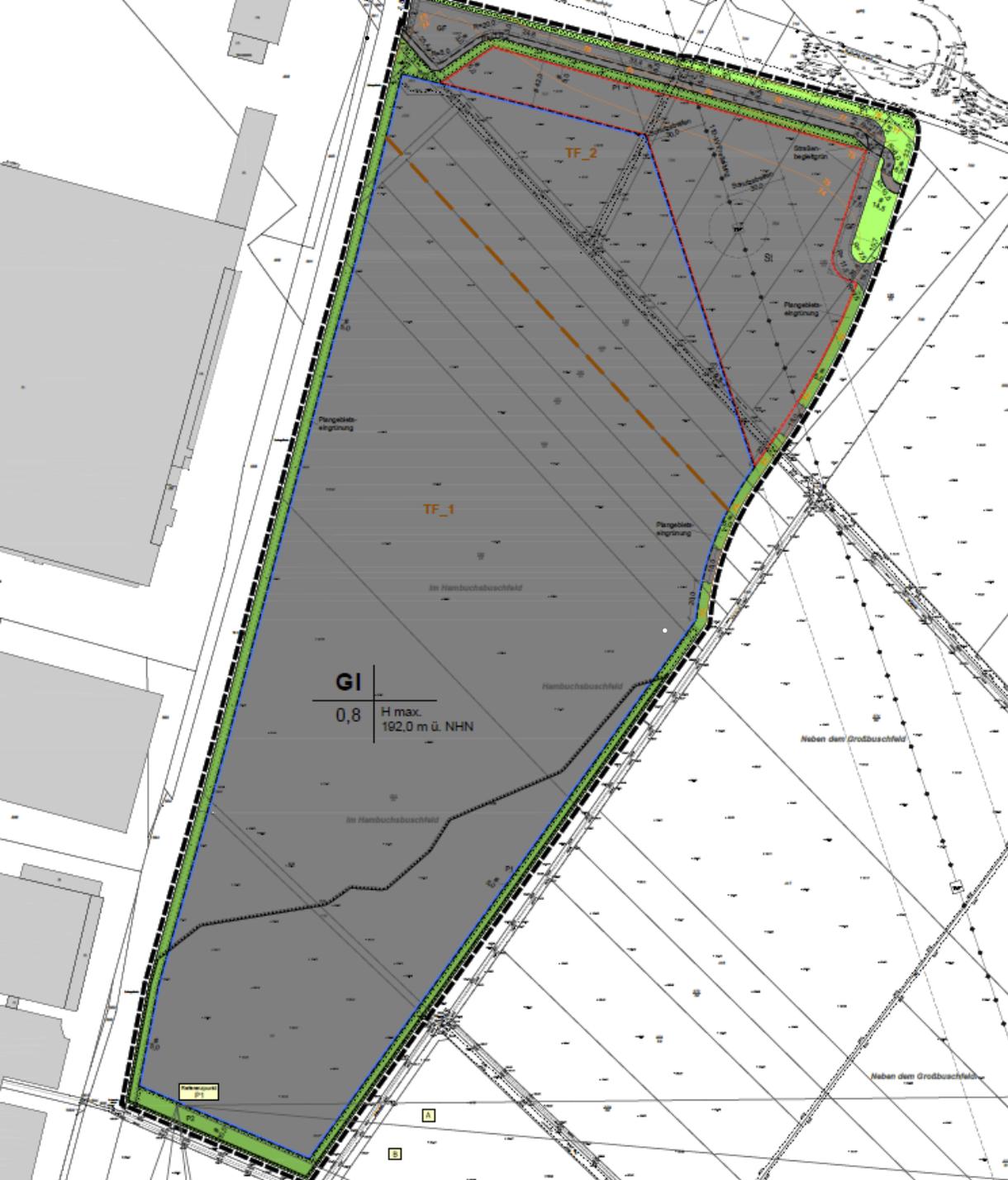
Infrastruktur & Erschließung



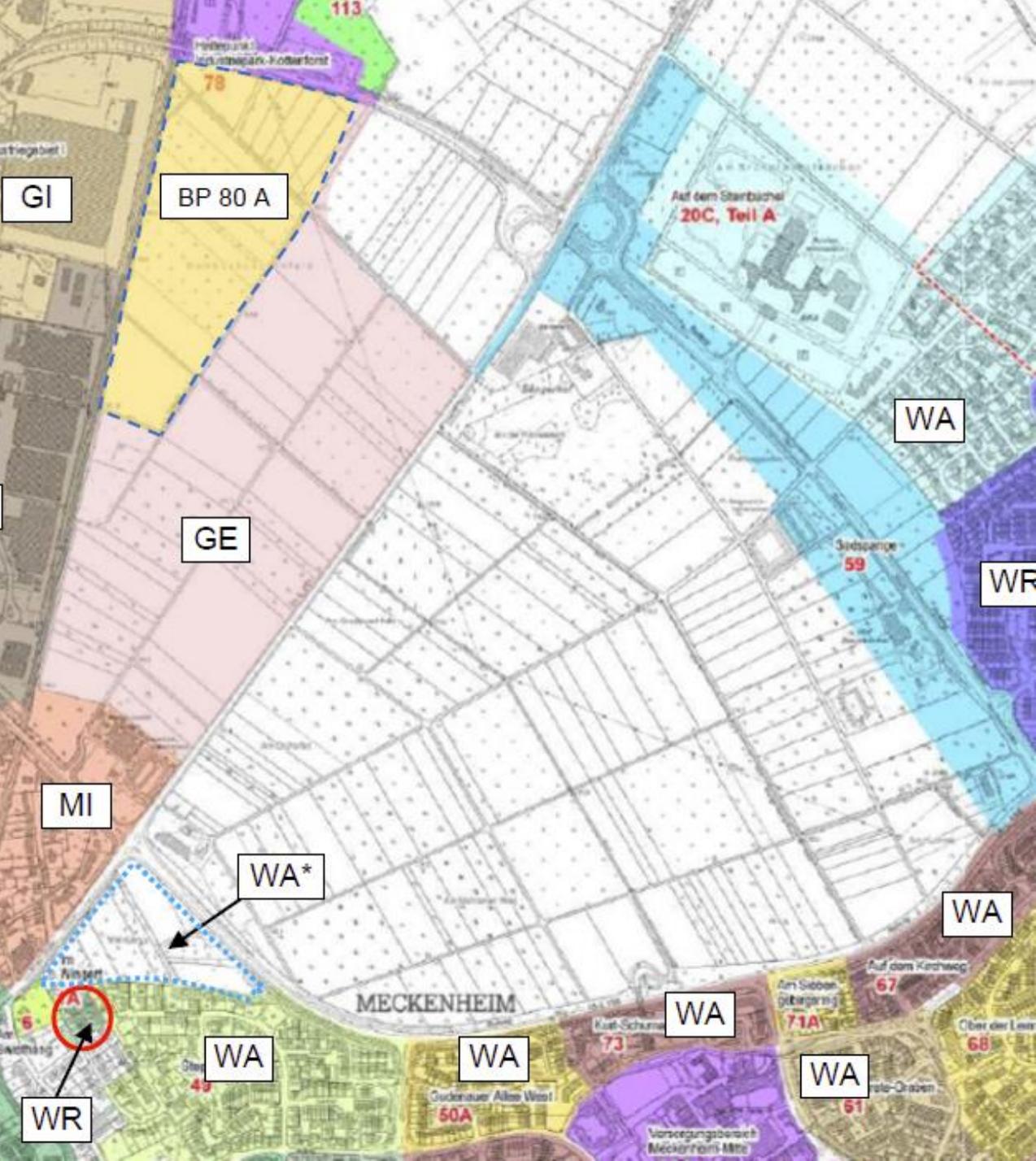
- Schutzstreifen 110 kV-Leitung (+ Maststandort) kombiniert mit der Stellplatzfläche

Art der Betriebe und Anlagen

- Ausschluss Betriebe nach Abstandserlass
- Ausschluss Betriebsbereiche



Schalltechnische Untersuchung

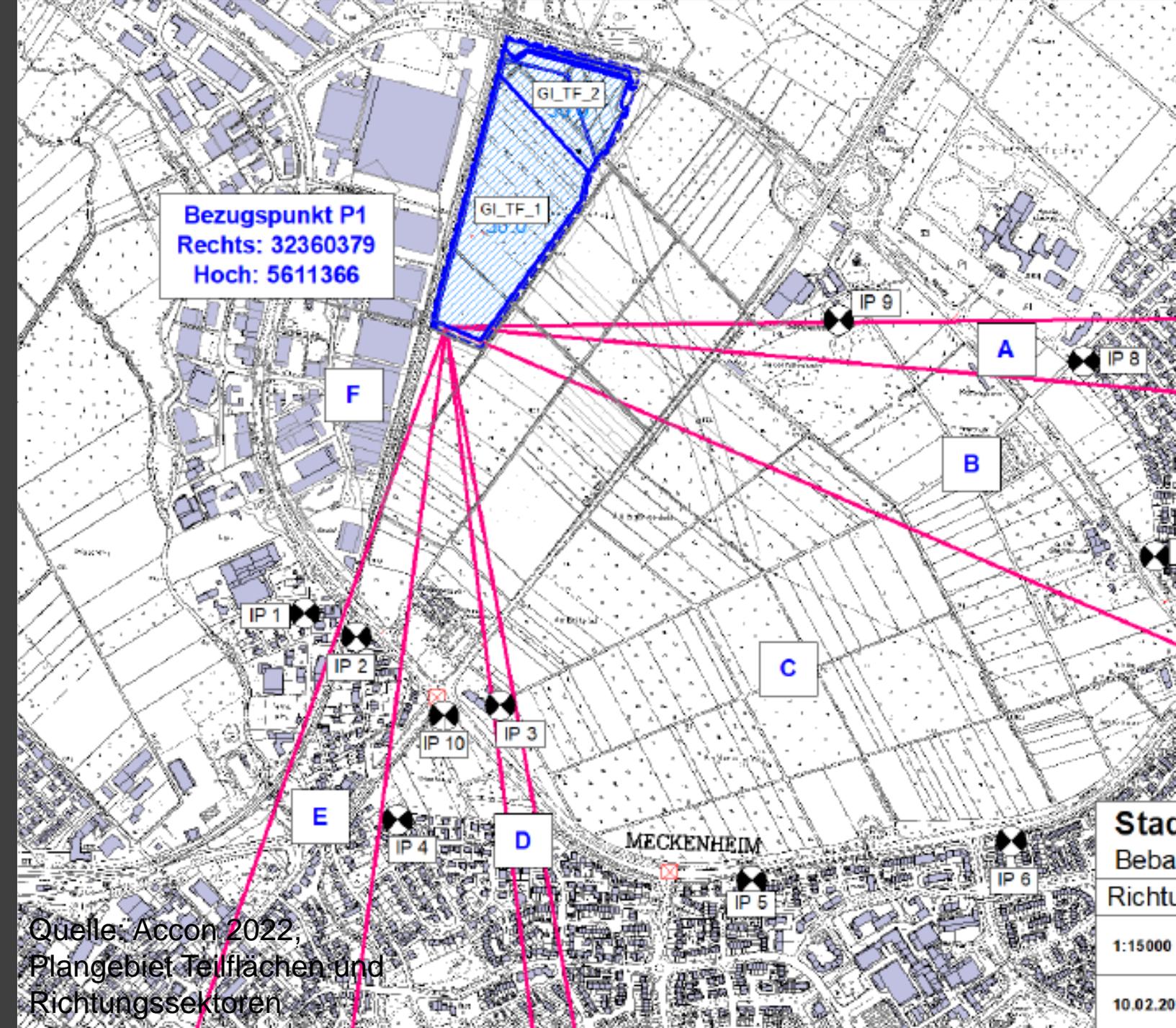


- Ergebnisse des Gutachtens und Festsetzungen:
 - Emissionskontingente
 - Teilflächen 1 und 2

Schalltechnische Untersuchung

■ Ergebnisse des Gutachtens und Festsetzungen:

- Richtungssektoren
- Passiver Schallschutz für Nutzungen im Plangebiet



Stadt Meckenheim
Bebauungsplan Nr. 80 A "Unternehmerpark Kottenforst II"
Richtungssektoren für die Zusatzkontingente

1:15000

10.02.2022

Stadt Meckenheim
FB 61 Stadtplanung/Liegenschaften
Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim

ACCON
ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON Köln GmbH
Rolslover Str. 45

Quelle: Accon 2022,
Plangebiet Teilflächen und
Richtungssektoren

Umwelt und Landschaft - Solarenergie

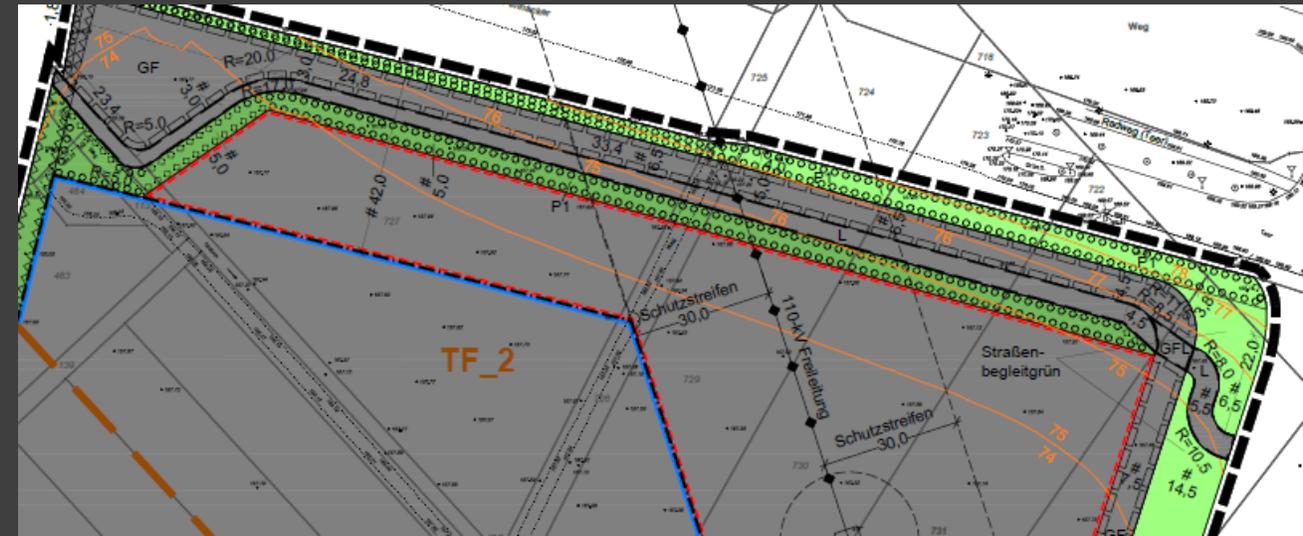
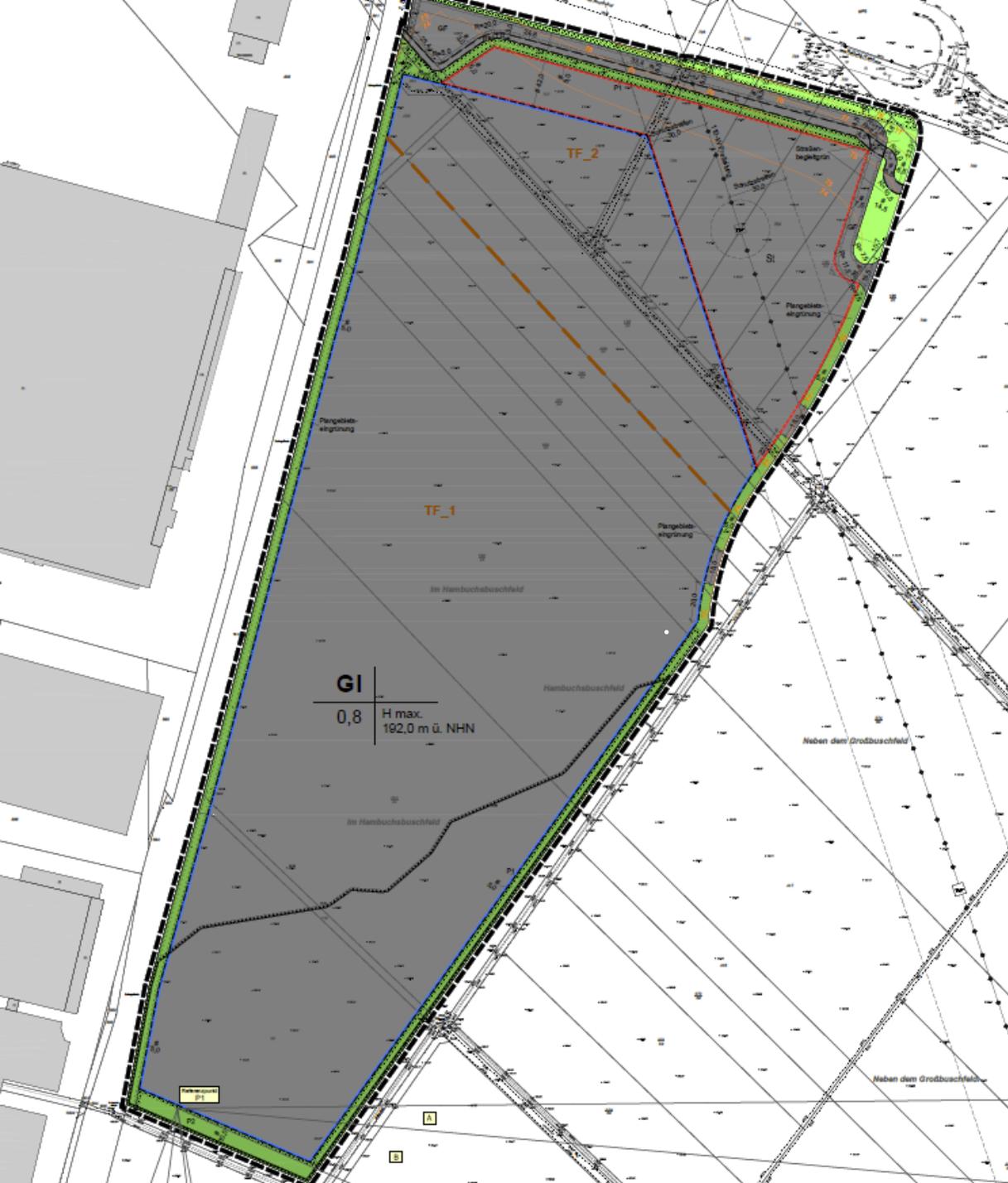
- Maßnahmen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie



Quelle: Rasting/lo consultants, Neubau Fleischwerk

Umwelt und Landschaft - Grünfestsetzungen

- Hecken- und Baumpflanzungen
- Ruderalfläche
- Stellplatzbäume
- Dachflächenbegrünung
- Freiflächenbegrünung



Umwelt und Landschaft – Artenschutzprüfung (Stufe I)

- Begehung des Geländes (Kartierung am 04.07.2019)
- Berücksichtigung ASP Rückbau Industriestammgleis
- Beobachtung von
 - „Allerweltsarten“
 - Feldsperlinge
 - Mäusebussard beim Jagdflug
- Vorkommen von Bluthänfling möglich

Umwelt und Landschaft – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
 - + 250.174 Ökologischer Wert Bestand (Fläche vorher)
 - + 120.123 Punkte durch grünordnerische Festsetzungen (Fläche nachher)
 - Plangebietsinterner Ausgleichswert 48 %

■ Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (+ Boden)

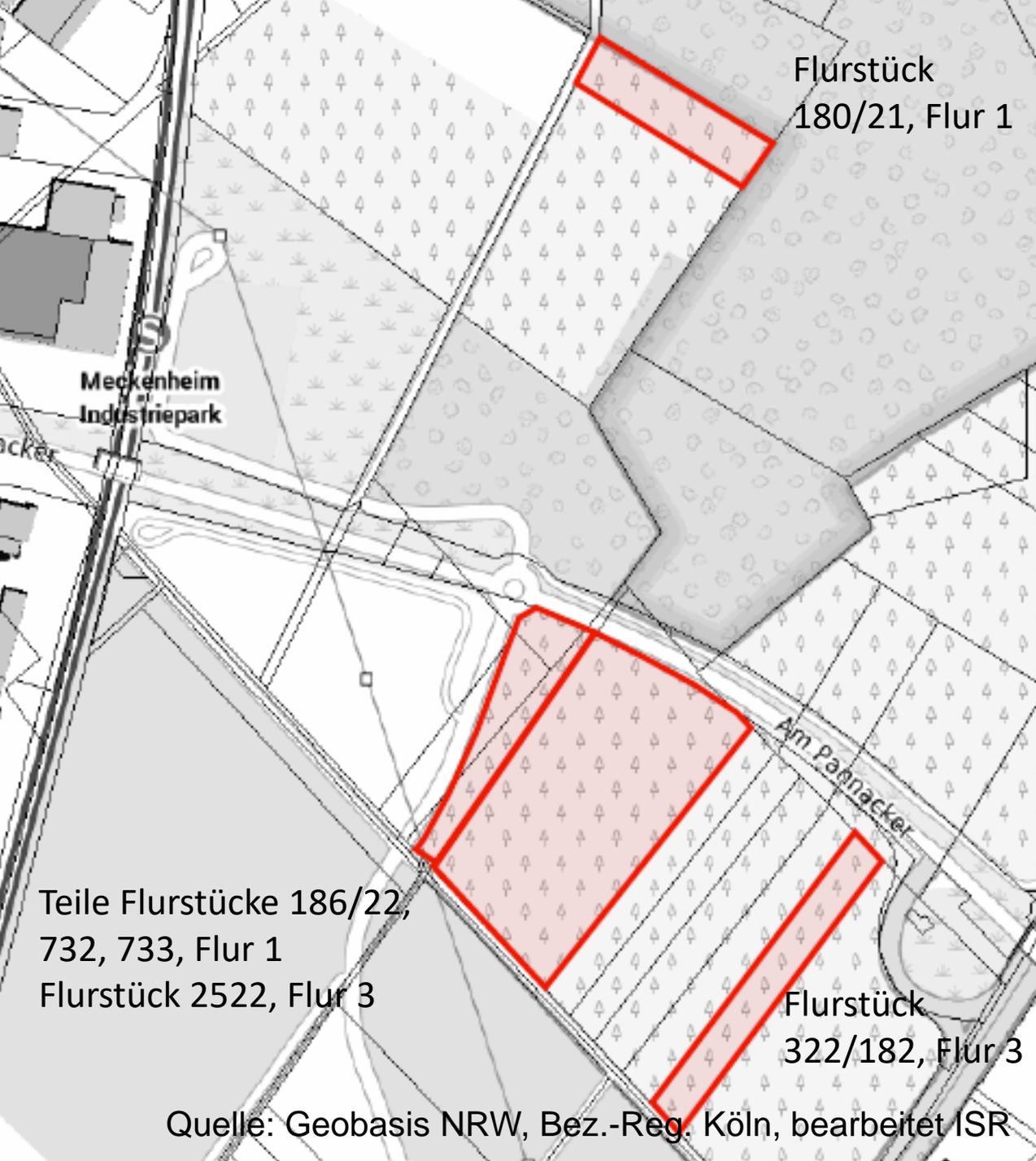
Naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf - 130.051 Punkte

Bodenkundlicher Ausgleichsbedarf - 33.519 Punkte

Bilanz - 163.570 Punkte

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzprüfung I

- Multifunktionaler Ausgleich auf städtischen Flächen
 - Streuobstwiese mit extensivem Grünland
 - Aufforstung



Quelle: Geobasis NRW, Bez.-Reg. Köln, bearbeitet ISR

Gutachten auf einen Blick



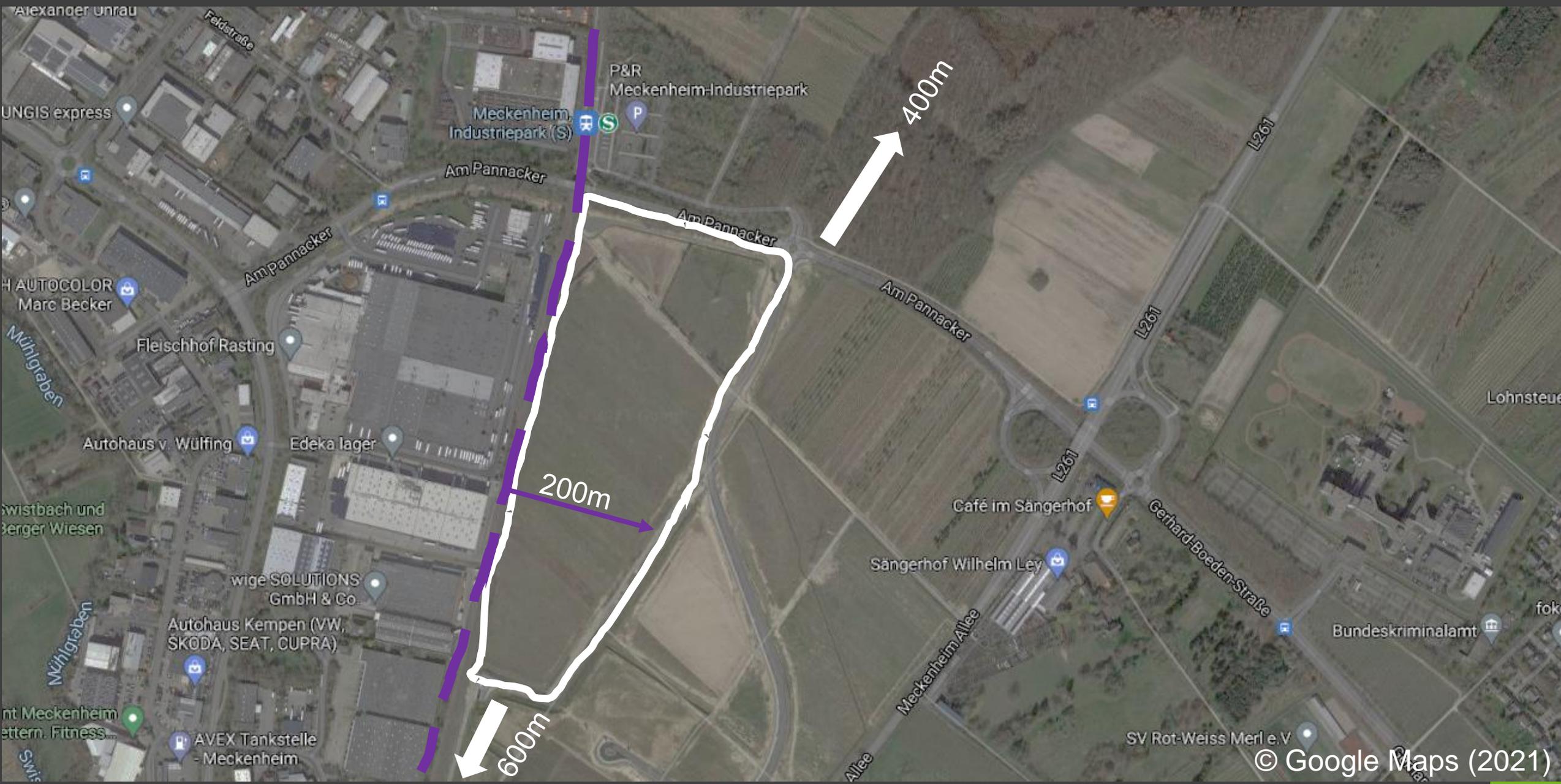
Übersicht Fachgutachten

Gutachten	Gutachter	Stand
Artenschutz I	ISR, Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zur 52. FNP-Änderung sowie zum BP Nr. 80A (Januar 2022)	✓
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	ISR, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 80A „Unternehmerpark Kottenforst“ (Februar 2022)	✓
FFH-Prüfung	ISR, FFH Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 80A „Unternehmerpark Kottenforst“ (Stand: Februar 2022)	✓ Stickstoffausbreitungsrechnung + Schallbetrachtung ergab keine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets
Verkehrsgutachten	AB Stadtverkehr, Verkehrsgutachten zum Unternehmerpark Kottenforst (Bebauungspläne Nr. 80 und 80A) (Februar 2022)	✓
Schalltechnische Untersuchung	Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 80 A „Unternehmerpark Kottenforst II“ der Stadt Meckenheim (Februar 2022)	✓
Archäologie	A bis Z Archäologie, Archäologische Sachverhaltsermittlung in Meckenheim- UP Kottenforst, Zwischenberichte 1 & 2 (Oktober 2020)	✓ Befunderhaltung: Nachsondierung bauvorgreifend erforderlich; Abstimmung LVR, Fachfirma, Vorhabenträger; Ebene BLP abgeschlossen
Bodengutachten	M & P Ingenieurgesellschaft, Geotechnischer Bericht (Juni 2019)	✓



Vielen Dank!

Umliegende Nutzungen, Ausschluss Betriebsbereiche

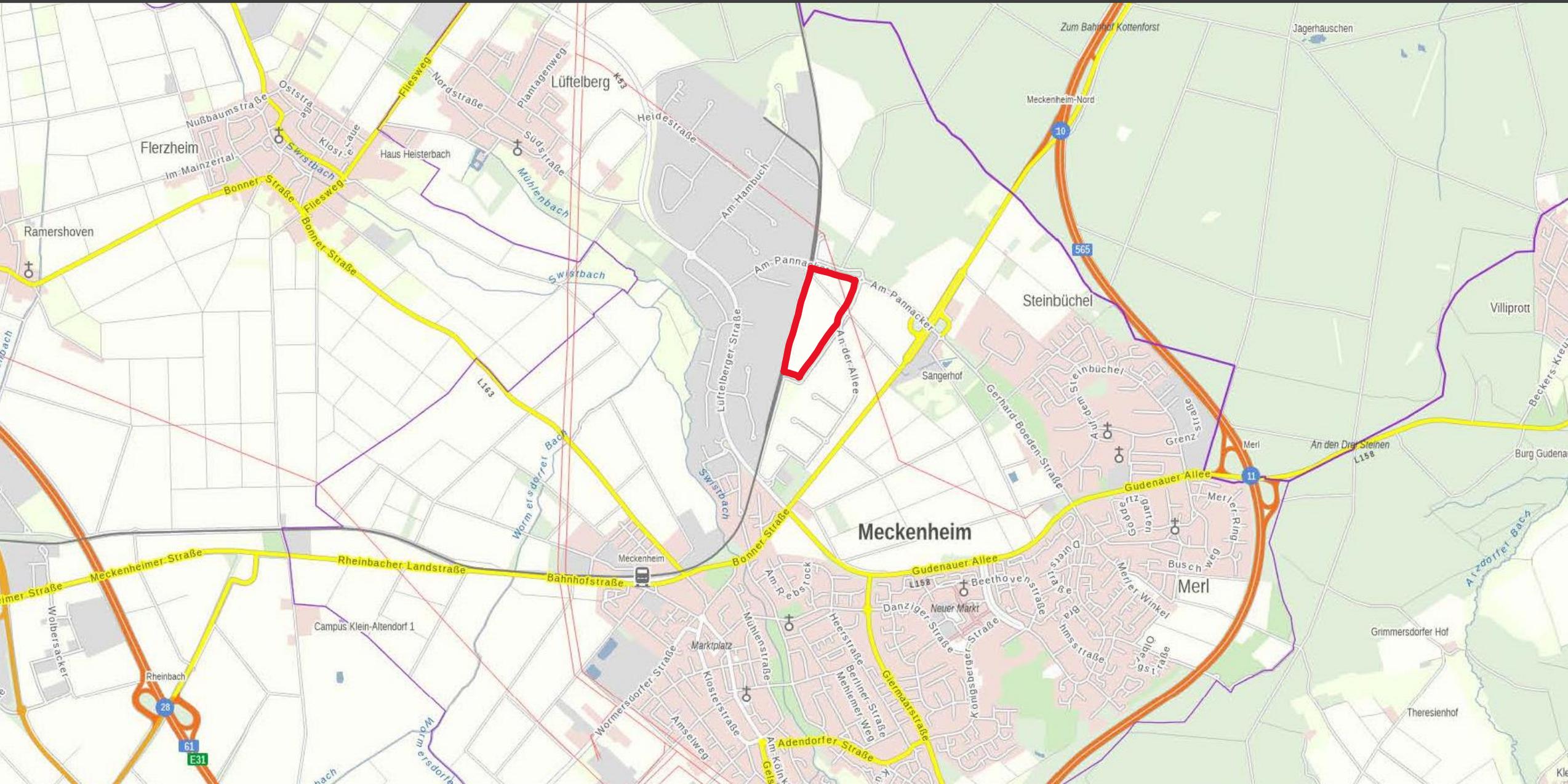


Textliche Festsetzung

- Im Industriegebiet sind die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen **Anlagen, die einen Betriebsbereich** i.S.d. § 3 Abs. 5 a Bundesimmissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, gemäß **§ 1 Abs. 9 BauNVO** unzulässig.



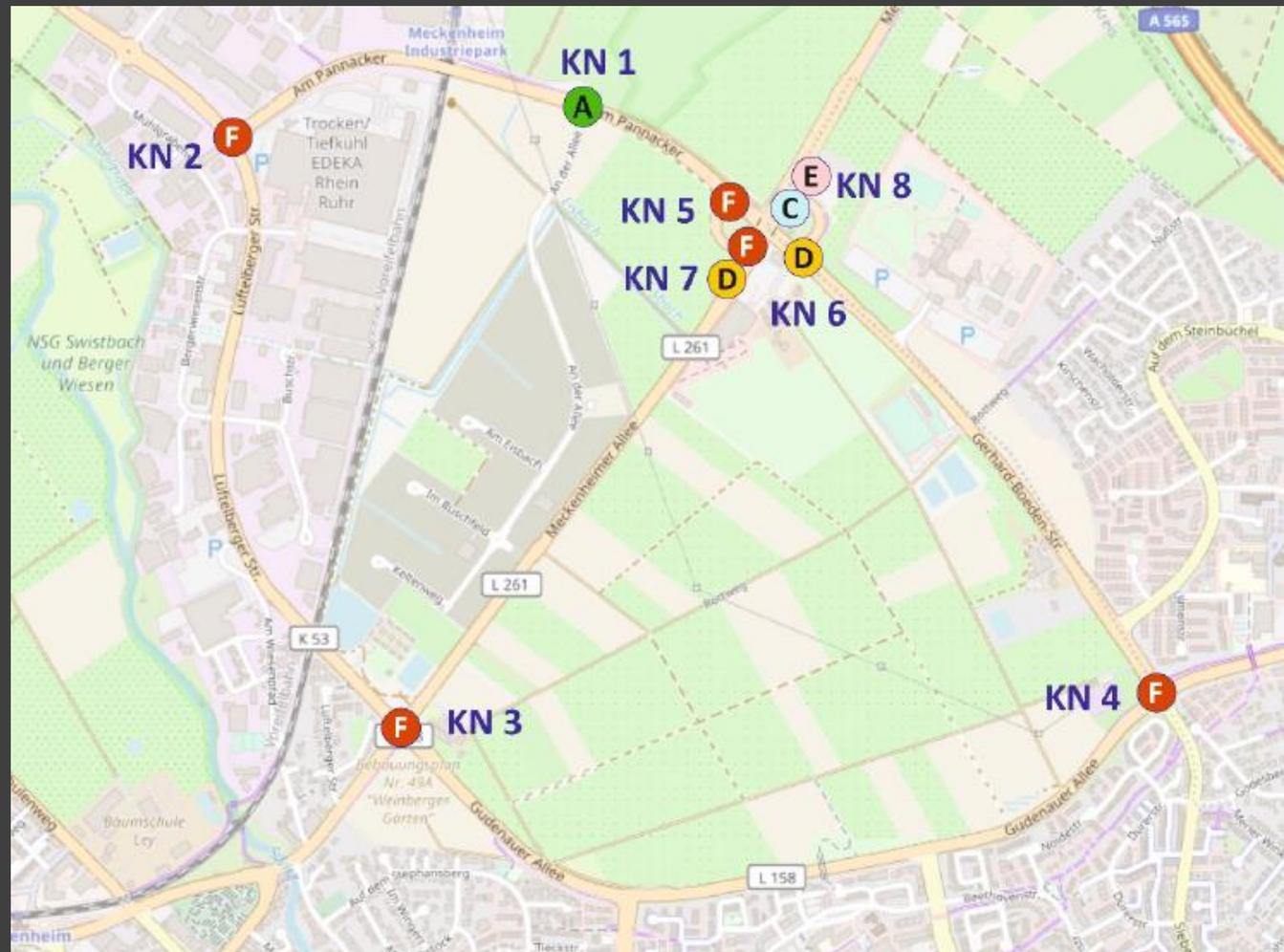
Lage im Stadtgebiet



Verkehrsgutachten: Ergebnis

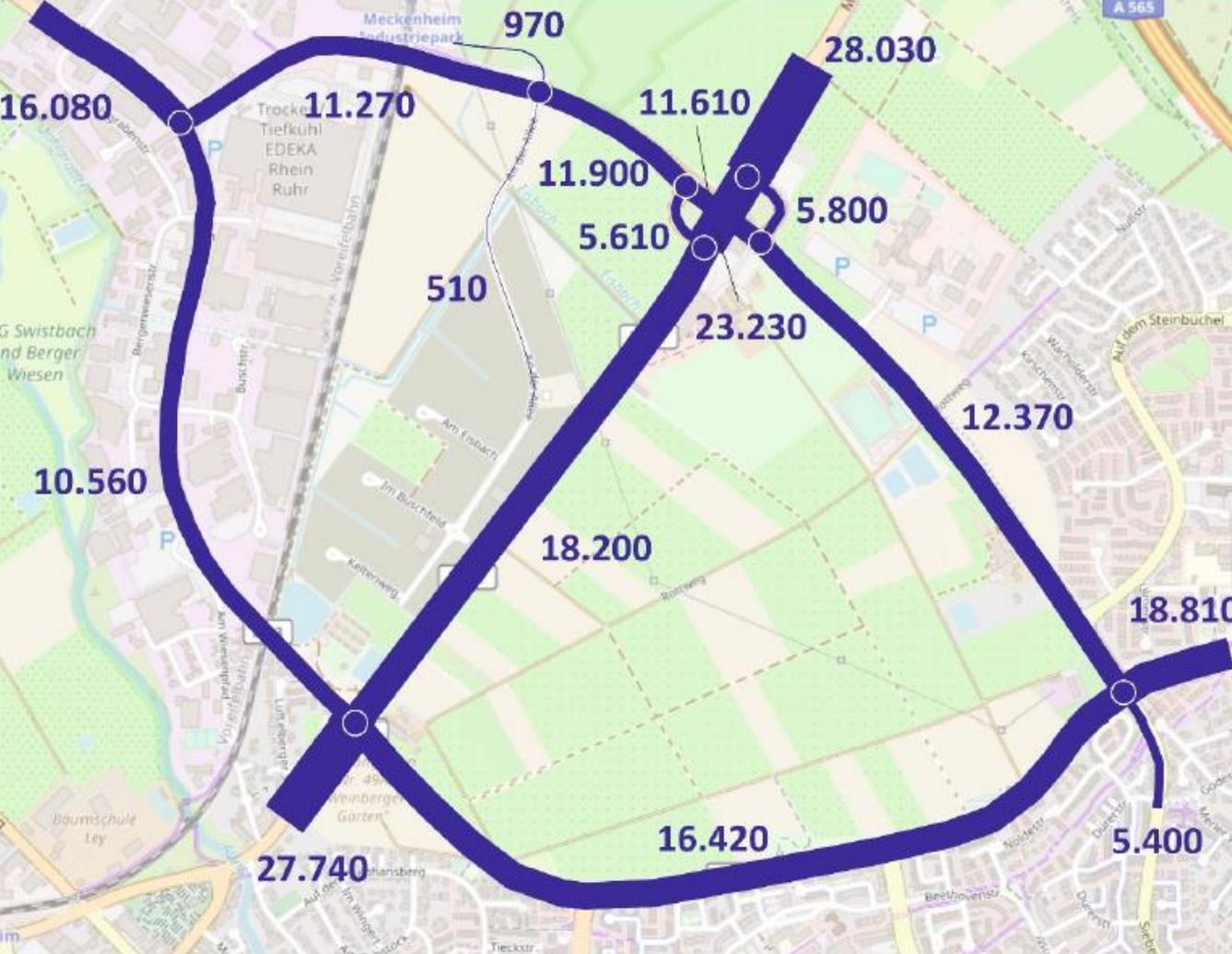
Nr.	Knotenpunkt	Prognose-Mit-Fall			Prognose-Null-Fall			Diagnose	
		Qualität	Mittl. Wartezeit	Kapazitätsreserve	Qualität	Mittl. Wartezeit	Kapazitätsreserve	Qualität	Mittl. Wartezeit
1	Am Pannacker / An der Allee	A	8,0s	448 Fz/h	A	6,7s	538 Fz/h	A	6,2s
2	K53 / Am Pannacker	F	258,3s	-44,5 Pkw-E	F	328,1s	-2 Fz/h	E	117,1s
3	Bonner Straße (L158) / Gudenauer Allee (L158)	F	1.037s	-108 Fz/h	F	888s	-93 Fz/h	F	859s
4	Gudenauer Allee (L158) / G.-Boeden-Straße	F	580s	-75 Fz/h	F	308s	-60 Fz/h	E	140s
5	Am Pannacker / Rampe zur L261	F	747,3s	-88 Fz/h	F	253,9s	-22 Fz/h	E	98,8s
6	Am Pannacker / Rampe zur L261	D	40,6s	67 Fz/h	B	15,0s	234 Fz/h	B	12,0s
7	L261 / Rampe Am Pannacker	F	Ausfahrt (A)		F	Ausfahrt (A)		E	A
		D	Einfahrt (E)		D	Einfahrt (E)		D	E
8	L261 / Rampe Am Pannacker	C	Ausfahrt (A)		C	Ausfahrt (A)		C	A
		E	Einfahrt (E)		D	Einfahrt (E)		D	E

Angaben des schlechtesten Fahrstroms am Knotenpunkt)



Quelle: ABS 2022, Vergleich der Qualitätseinstufungen der Knotenpunkte nach HBS zwischen den Prognosefällen und der Diagnose (hier: Abend)

Quelle: ABS 2022, Knotenpunkte: Qualitätseinstufung nach HBS 2015 in den Spitzenstunden des Tages (hier: Abend), Prognose-Mit-Fall, Open Street Map



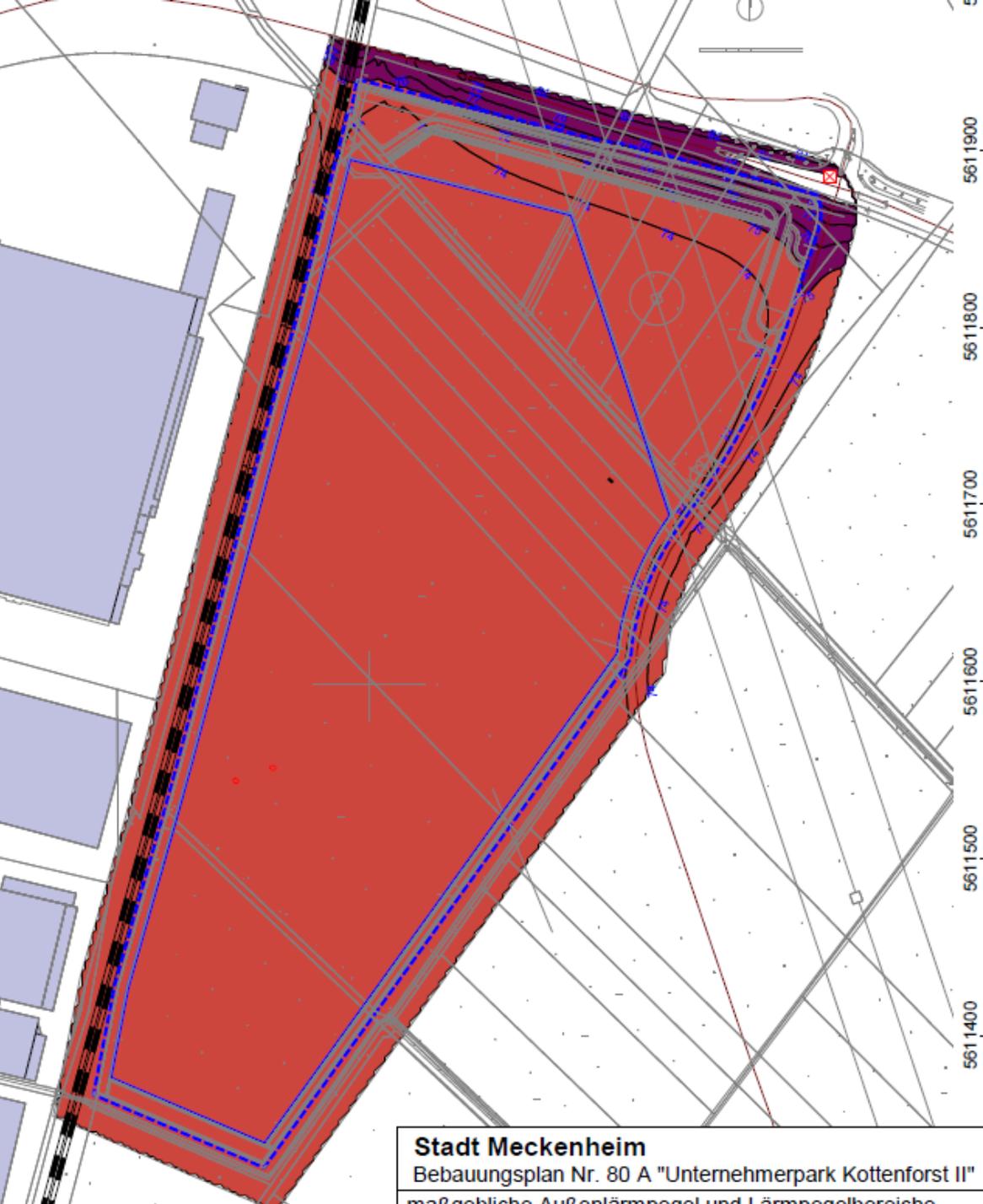
Verkehrsgutachten, Verkehrsstärken

Quelle: ABS 2022, Verkehrsstärke Werktag (24 Std)
Prognose Mit-Fall 2035 (Open Street Map)



Quelle: ABS 2022, Verkehrsstärke Werktag (24 Std) Prognose
Null-Fall 2035, (Open Street Map)

Schallgutachten: maßgebliche Außenlärmpegel



Quelle: Accon 2022, Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für Räume mit Tagesnutzung