



Bebauungsplan Nr. 80A

– Unternehmerpark Kottenforst II –

Begründung

in der Fassung vom **Februar 2022**

Ergänzt im Juli 2022

Verfahrensstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch [Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022](#)
(BGBl. I S. 1353)

**Änderungen, Ergänzungen und Streichungen nach Offenlage
sind *violett* dargestellt.**

I. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	4
II. Planungsrechtliche Situation	5
1. Landes- und Regionalplanung	5
2. Flächennutzungsplan	6
3. Bebauungsplan	7
4. Landschaftsplan	7
5. Schutzgebiete	7
6. Geplante Schutzgebiete	8
7. Einzelhandels- und Zentrenkonzept	9
III. Bestandsbeschreibung	10
1. Städtebauliche Situation	10
2. Verkehr	11
3. Infrastruktur	12
4. Entwässerung	12
5. Immissionsschutz	13
6. Seveso-III-Richtlinie	13
7. Bodenverunreinigungen/Kampfmittel	14
IV. Anlass und Ziel der Planung, städtebauliches Konzept	15
1. Anlass und Ziel der Planung	15
2. Städtebauliches Konzept	17
2.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	17
2.2 Erschließungskonzept	18
2.3 Entwässerungskonzept	19
2.4 Versorgungskonzept	23
2.5 Energiekonzept / Klimaschutz	23
2.6 Grün- und Freiraumkonzept	24
V. Planinhalte	25
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	25
1.1 Art der baulichen Nutzung	25
1.2 Maß der baulichen Nutzung	37

1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	39
1.4	Stellplätze und Nebenanlagen	40
1.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	41
1.6	Flächen für Aufschüttungen	41
1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	43
1.8	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energieträgern	44
1.9	Immissionsschutz	45
1.10	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Heckenpflanzung, Grünflächen	49
2.	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	53
3.	Nachrichtliche Übernahme	54
4.	Hinweise	54
VI.	Auswirkungen der Planung	56
1.	Verkehrliche Auswirkungen	56
2.	Inanspruchnahme von Freiflächen / Planungsalternativen	61
VII.	Umweltbelange	66
VIII.	Flächenbilanz	71
IX.	Umweltbericht	71

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 westlich und südlich des Plangebietes bereits der Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ aufgestellt. In diesem Bereich sind die Erschließungsmaßnahmen mittlerweile umgesetzt.

Das Plangebiet wird künftig über die Haupteinschließung 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 Meckener Allee im Osten und Süden

abgrenzen.

Der Bereich hat eine Größe von rd. 12,2 ha und setzt sich aus den Flächen der Gemarkung Meckenheim, Flur 1, Flurstücke 113, 114, 138, 139, 188/24, 464, 727, 728, 931, 933, 934, 937 sowie Teile aus Flur 1, Flurstücke 186/22 und 732 zusammen. Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zum Offenlage-Entwurf des Bebauungsplans Nr. 80A „Unternehmerpark Kottenforst II“ 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 Aufstellung von Bauleitplänen 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 ausgewiesen.

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 dieser Begründung). 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 mit der Bezirksregierung Köln vereinbart, die Änderung des Regionalplans (Umwandlung eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) in einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung – GIB Kottenforst II, Meckenheim) durchzuführen. 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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim weist das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ aus. Im Norden des Plangebiets sind zudem Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes dargestellt. Die Flächen unterliegen dem Landschaftsschutz.

Die geplante Nutzung als Industriegebiet lässt sich mit der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet 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 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 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80A.

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 dargestellt. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans sind die überwiegenden Flächen des Plangebiets 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. 400 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.

Nach Vorgabe der zuständigen Behörden ist zur Minimierung der Einflüsse auf die bereits als schlecht eingestufte Bilanz und chemische Beschaffenheit des Grundwasserkörpers in nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob ein Fachbeitrag zum Verschlechterungsverbot der Wasser-Rahmenrichtlinie (WRRL) nach §§ 27 und 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu erstellen ist.

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. Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll nach dem Meckener "Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept" außer in den zentralen Versorgungsbereichen nur noch innerhalb der dafür ausgewiesenen Ergänzungsstandorte zugelassen werden. Für den Bereich des Unternehmerparks wurde solch ein Ergänzungsstandort vorgeschlagen. 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 weiteren Angebotsplanung für Einzelhandel im Allgemeinen sowie auch für großflächigen Einzelhandel abgesehen.

III. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Plangebiet

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist daher anthropogen geprägt. Neben einer zentral im Plangebiet gelegenen Baumschulfläche 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. Südlich grenzt nahezu unmittelbar der Eisbach an das Plangebiet an.

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 Haupteerschließungsstraße „An der Allee“ des Unternehmerparks Kottenforst östlich an das Plangebiet an und stellt die verkehrliche Erschließung sicher. Die im „Unternehmerpark Kottenforst“ neu geschaffenen Gewerbeflächen befinden sich derzeit in der Vermarktung und ist zum überwiegenden Teil noch unbebaut. Zum aktuellen Stand sind drei Grundstücke bebaut, sowie eine weitere Flächen verkauft.

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 Haupteinschließung „An der Allee“ des Unternehmerparks Kottenforst erschlossen. Diese Erschließungsstraße ist gesichert durch die Festsetzung im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 80. 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 angefahren. 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 wird ebenfalls entlang der neuen Erschließungsstraße „An der Allee“ geführt, die somit sowohl das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 als auch des hier zugrundeliegenden Bebauungsplans Nr. 80 A anschließt. Bereits heute verknüpft die neue Erschließungsstraße den Fuß- und Radverkehr südlich der Gewerbe- bzw. Industriegebiete mit der Bonner Straße sowie der Gudener Allee. 200 m östlich des Plangebietes kreuzt die Meckener Allee die Straße „Am Pannacker“. Hier beginnt das Radverkehrsnetz NRW, das in Richtung Nordosten entlang der

Meckenheimer Allee weiterführt. Mittig der Gerhard-Boeden-Straße verläuft eine Strecke des Radverkehrsnetzes NRW nach Südwesten bis hin zur Kreuzung Gudener Allee/Bonner Straße. Dieser Streckenabschnitt ist Teil der „Rheinischen Apfelroute“. An der Kreuzung Gudener Allee/Bonner Straße verläuft ein separater Fuß- und Radweg als Teil des Radverkehrsnetzes NRW in Richtung Südosten entlang der Gudener 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 des Leitungsbetreibers (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 sowie aus der Bahntrasse und den angrenzenden Straßen (Verkehrslärm) resultieren. Die Geräuschvorbelastung wird im beiliegenden schalltechnischen Fachgutachten näher beschrieben und dargestellt. Darüber hinaus ist bereits östlich und südlich des Plangebietes die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe planungsrechtlich vorbereitet. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Bereiche wurde dort auf Ebene des Bebauungsplanes eine Emissionskontingentierung vorgenommen und festgesetzt. Die schützenswerten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes befinden sich insbesondere im Süden. Hier liegen mit dem Reinen Wohngebiet „Auf dem Stephansberg“ und dem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Neubaugebiet „Weinberger Gärten“ aufgrund der räumlichen Nähe die maßgeblichen schützenswerten Nutzungen. Die weiter im Osten und Süden vorhandene Wohnbebauung weist eine deutlich höhere Distanz zum Plangebiet und dadurch eine geringere Betroffenheit durch die Geräuschbelastung auf.

6. Seveso-III-Richtlinie

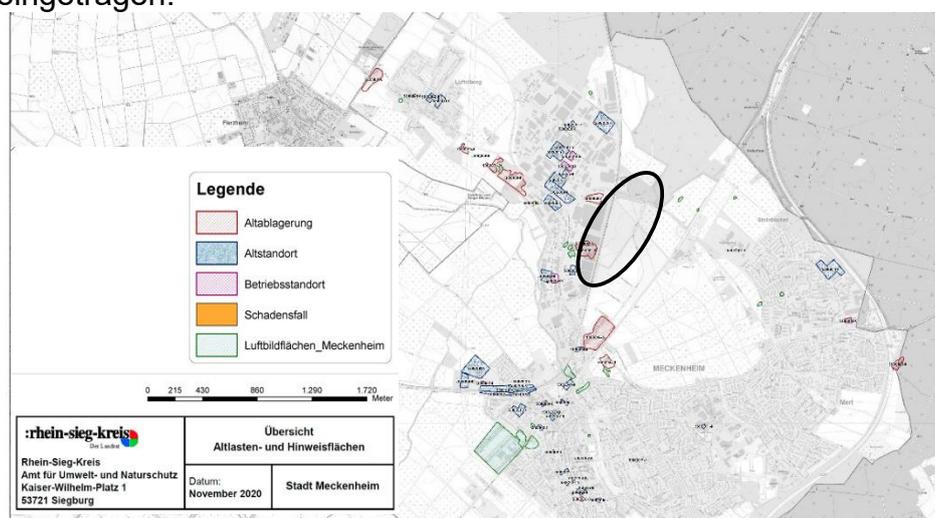
Im Plangebiet sowie in dessen unmittelbaren Umfeld sind derzeit keine Störfallbetriebe vorhanden. Im Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ wurden zudem Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß §3 Absatz 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden, ausgeschlossen. Der Ausschluss dient 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 BImSchG einen Betriebsbereich bildet. Für diesen Betriebsbereich liegt bisher noch kein auf der Grundlage von Detailkenntnissen ermittelter und überprüfter angemessener Sicherheitsabstand nach § 3 Abs. 5c BImSchG vor. Derzeit wird von hier für diesen Betriebsbereich von einem in

Achtungsabstand ohne Detailkenntnisse nach KAS-18¹ von 200 m ausgegangen

7. Bodenverunreinigungen/Kampfmittel

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. Die untersuchten Bodenproben werden der Zuordnungsklasse Z0 gem. der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeordnet. Dementsprechend können sämtliche Aushubböden auf dem Baufeld oder in dritten Baumaßnahmen für die Arbeitsraumverfüllung / Gründungspolster / Freiflächengestaltung sowie über- und unterhalb des Grundwassers wiederverwertet werden. Im Zuge der Bauausführung ist die Übereinstimmung der flächigen Baugrundverhältnisse mit den aus der Baugrunderkundung vorausgesetzten Eigenschaften zu überprüfen.² In der Übersicht Altlasten und Hinweisflächen des Rhein-Sieg-Kreises sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten und keine Hinweise darauf eingetragen.



¹ 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 BImSchG

² Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH: BV Fleischhof Rasting, Meckenheim, geotechnischer Bericht, Köln (Stand 11.06.2019)

IV. Anlass und Ziel der Planung, städtebauliches Konzept

1. Anlass und Ziel der Planung

Der bestehende ca. 137 ha große „Industriepark Kottenforst“ der Stadt Meckenheim ist bereits heute vollständig bebaut und von einem breiten Branchenmix geprägt. Die Grundstücksgrößen variieren hier abhängig von den unterschiedlichen Betriebsarten und Ihren Flächenerfordernissen zwischen 2.000 und 97.000 m².

Um der Nachfrage an Gewerbeflächen gerecht werden zu können, hat die Stadt Meckenheim bereits den Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ aufgestellt. Der bereits in der Realisierung befindliche Unternehmerpark soll als Teil des „bio innovation Park Rheinland“ den Maßgaben eines klimaneutralen, regionalen Wissenschafts- und Gewerbeparks folgen. Dieses Konzept sieht vor, auf interkommunaler Ebene einen Wissenschafts- und Gewerbepark in Rheinbach und Meckenheim rund um das Thema Gartenbau, Land- und Ernährungswirtschaft sowie Obst und Gartenbau zu etablieren. Die diesbezüglichen Planungen basieren auf einem strategischen Masterplan, den die Stadt Meckenheim im März 2018 beschlossen hat.

Zur bedarfsorientierten Entwicklung des Gewerbegebietes „Unternehmerpark Kottenforst“ sollte die Fläche sukzessiv an der Nachfrage orientiert erschlossen werden. Aufgrund der Darstellung von allgemeinen Siedlungsbereichen im Regionalplan konnte im Zuge dieses Planverfahrens nur ein Angebot an Gewerbegebieten und nicht an Industriegebieten geschaffen werden. Im Kreis Rhein-Sieg und besonders in der Stadt Meckenheim sind laut des Gewerbeflächenkonzeptes 2035 des Kreises (Stand 2017) sowie des Siedlungsflächenmonitorings der Bezirksregierung Köln die Reserveflächen für die industrielle Nutzung nicht ausreichend vorhanden (siehe Kapitel VI).

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

produzierenden Unternehmen Entwicklungspotenziale in der Nachbarschaft des heutigen Standorts anbieten zu können und den Betrieb somit im Stadtgebiet 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. Die Kapazitätsgrenzen sind im Bestand sowohl für Rasting als auch für EDEKA mit dem nebenliegenden Trockenlager bereits heute erreicht, sodass Teile des Warengeschäfts von Rasting ausgelagert werden müssen.

Die Firma Rasting strebt mit dem Neubau in Meckenheim die Realisierung einer CO₂ - neutralen Produktion an.

Durch die Realisierung des neuen 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.

Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzungen ist im Zuge des nun vorliegenden Planverfahrens die Entwicklung von gewerblich-industriellen Bauflächen erforderlich. Hierzu wurde auf Regionalplanebene bereits die 6. Änderung vorgenommen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 A die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 80A „Unternehmerpark Kottenforst II“ werden damit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Industrieparks Kottenforst geschaffen.

2. Städtebauliches Konzept

Dem 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.

2.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

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

Dem Verwaltungsgebäude vorgelagert, im Bereich der Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen, sind rd. 200 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen. Weitere Stellplätze sollen südlich des Verwaltungsgebäudes errichtet werden. Zudem sind Motorradstellplätze sowie eine überdachte Fahrradabstellanlage in unmittelbarer Nähe zum Verwaltungsgebäude geplant.

Im Norden des Plangebiets ist die Errichtung der erforderlichen LKW-Stellplätze sowie die Anlieferung und die Abwicklung des Warenausgangs vorgesehen. Das Produktionsgebäude wird parallel zur Bahntrasse geplant. Dabei soll das Produktionsgebäude baulich mit dem Verwaltungsgebäude verbunden werden. Durch diese Anordnung soll ein erster Beitrag zum Schallschutz für die nächstgelegene Wohnbebauung geleistet werden.

Im Süden des Plangebietes sind Flächen für die erforderliche Kläranlage und ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Zwischen Produktionsgebäude und Kläranlage ist zudem ein Heizkraftwerk geplant.



Abbildung: Lageplan und Grundriss zur Vorhabenplanung Rasting, Quelle: io-consultants GmbH & Co. KG

2.2 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept für das Plangebiet sieht eine unmittelbare Anbindung an die Haupterschließungsstraße „An der Allee“ des Unternehmerparks Kottenforst östlich des Plangebietes vor. Die Straße ist bereits heute über einen Kreisverkehr an die Straße „Am Pannacker“ angeschlossen. Diese wiederum knüpft nordöstlich an die Meckenheimer Allee (Landesstraße L 261) an. Außerdem ist im weiteren südöstlichen Verlauf der Straße „An der Allee“ eine direkte Anbindung an die Meckenheimer Allee in Planung.

Die Anlage weiterer öffentlicher Erschließungsstraßen ist im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht vorgesehen und aufgrund der Festsetzungen im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ sowie der auf dieser Grundlage bereits realisierten Straßenverkehrsflächen nicht erforderlich.

Auch für die innere Erschließung des Plangebiets ist die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich, da die Betriebsabläufe über private Straßen- und Wegeflächen sichergestellt werden können.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Unternehmerpark Kottenforst (Bebauungsplan Nr. 80) wurde ein Verkehrsgutachten³ erstellt, dabei wurde die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 80A bereits berücksichtigt. Im Zuge des nun vorliegenden Planverfahrens wurden die Ansätze vor dem Hintergrund der geplanten Standortverlagerung der Firma Rasting nochmals geprüft und aktualisiert (vgl. Kapitel 6, Auswirkungen der Planung).

Mit den geplanten und bereits umgesetzten (öffentlichen) Verkehrsflächen unmittelbar angrenzend an die Plangebietsfläche kann die notwendige verkehrstechnische Erschließung sichergestellt werden.

2.3 Entwässerungskonzept

Die entwässerungstechnische Erschließung der Flächen, die durch die Bebauungspläne Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ und Nr. 80A „Unternehmerpark Kottenforst II“ planungsrechtlich gesichert sind bzw. gesichert werden sollen, ist als Gesamtmaßnahme konzipiert. Die angestellten Berechnungen und die darauf beruhende Dimensionierung der Anlagen decken somit die Flächen beider Geltungsbereiche ab. Die folgenden Erläuterungen stützen sich insbesondere auf die Angaben zur Ausführungsplanung⁴.

Das Erschließungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird über Freispiegelkanäle in eine Pumpstation und von dort über eine Druckleitung in die bestehende Kanalisation an der K53 eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird zunächst über Freispiegelkanäle in ein offenes Grabensystem geführt. Das Grabensystem dient zusätzlich als Rückhalteraum für das Niederschlagswasser, da dieses über ein Havarie-Becken gedrosselt in den Eisbach eingeleitet wird.

³ 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)

⁴ Erfverband und Kempen Krause Ingenieure GMBH: Erschließung „Unternehmerpark Kottenforst“ Meckenheim. Erläuterungsbereich zur Entwurfsplanung, Bergheim (Stand April 2018)

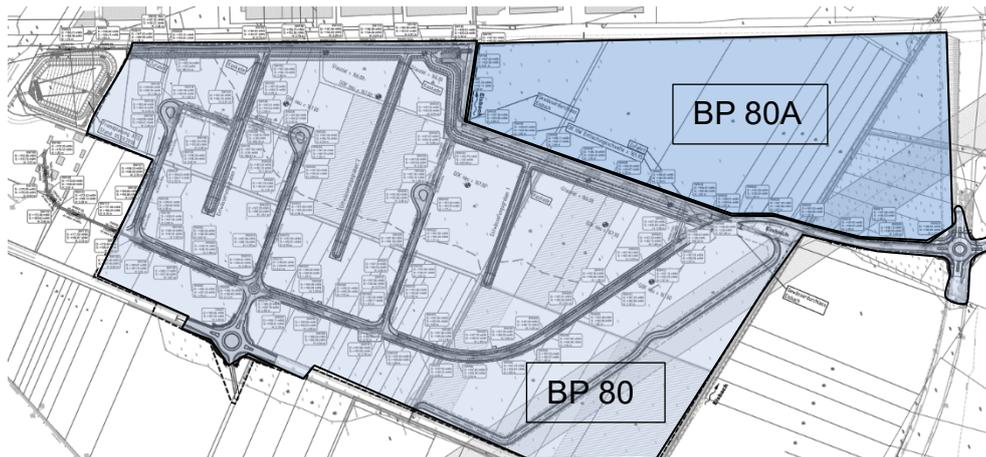


Abbildung: Übersicht Erschließungsplanung (schematisch)

Schmutzwasser

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 $21\text{m}^3/\text{h}$ 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 $0,5 \text{ l (s*ha)}$ angesetzt.

Niederschlagswasser

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 im gesamten Erschließungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die Niederschlagswasserkanalisation in ein offenes Grabensystem eingeleitet. Über das Grabensystem wird das Niederschlagswasser in das Havarie-Becken und anschließend gedrosselt in den Eisbach eingeleitet. Aufgrund der gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers in den Eisbach dient das Grabensystem zusätzlich als Rückhalteraum.

Das Grabensystem besteht grundsätzlich aus fünf einzelnen Strängen. Die beiden Hauptstränge verlaufen parallel zur Bahnlinie bzw. zum Eisbach und münden im Havarie-Becken. Im nördlichen Hauptstrang ist eine ca. 300 m lange Entlastungsschwelle zum Eisbach vorgesehen, um einen Überstau im Niederschlagswasserkanalisationsnetz zu vermeiden. Die drei weiteren Zulaufstränge befinden sich jeweils zwischen den Planstraßen und leiten das anfallende Niederschlagswasser in die beiden Hauptstränge.

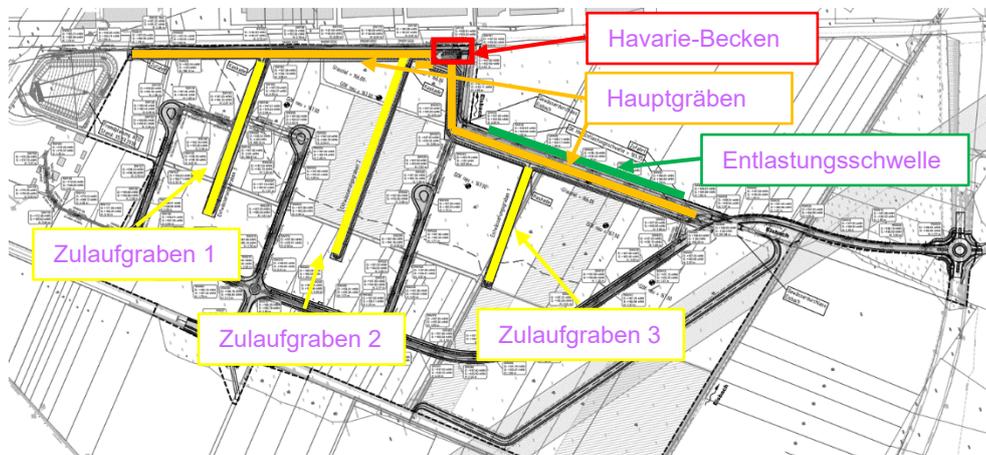


Abbildung: Niederschlagswasser - Grabensystem (schematisch)

Die Planung für die Niederschlagswasserbeseitigung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80A „Unternehmerpark Kottenforst“ in Kombination mit den Planungen der Firma Rasting sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen im Plangebiet mittels eines Regenrückhaltebeckens 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 der geplanten Höhensituation in Verbindung mit den anzustrebenden Mindestgefälleneigungen des Leitungssystems (0,5 %) kommt das Regenrückhaltebecken in dem zu berücksichtigenden Grundwasserhöchststand zu liegen. Die Sohle des Rückhaltebeckens kommt unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zu liegen und wird daher als Stahlbetonbecken konzipiert, das entsprechend den statischen Vorgaben gegen Auftrieb gesichert werden muss. Das erforderliche Stauvolumen beträgt ca. 2830 m³. Da der Eisbach höher als das Regenrückhaltebecken liegt, muss die Entleerung des Beckens über eine Pumpenanlage erfolgen. Das Wasser wird hierbei über ein offenes Grabensystem der Einleitstelle am Eisbach zugeführt.

Aufgrund des natürlichen Gefälles des Grundstücks in Richtung Süden wird wurde ein Einleitpunkt im südlichen Bereich des Plangebietes gewählt und mit der Umweltbehörde des Rhein-Sieg Kreises, sowie dem Erftverband vorabgestimmt.

Gemäß den Vorgaben des Erftverbandes ist die Einleitmenge auf 160 l/s für den Bemessungsfall zu begrenzen. Der Abfluss aus dem Rückhaltebecken erfolgt über eine Drossel mit konstantem Drosselabfluss von 160 l/s unabhängig von der Einstauhöhe. Der Abfluss erfolgt in einen angrenzenden Pumpenschacht, aus dem der Drosselabfluss in den Ablaufgraben zum Eisbach gepumpt wird. Bei der Dimensionierung des Rückhaltebeckens wurde das 100-jährliche Niederschlagsereignis als Bemessungsgrundlage berücksichtigt. Die ausreichende Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens ist im Rahmen des Einleitantrages zu prüfen.

Eine Abstimmung hinsichtlich der Vorgaben zu Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers erfolgte bereits nach den Vorgaben des Erftverbandes und die Entwässerung wurde auf dieser Basis für das Plangebiet konzeptioniert.

Durch das Rückhaltebecken sind positive Effekte auf den Naturhaushalt durch örtlich mögliche Retention und lokale Verdunstung des Wassers verbunden. Durch die getrennte Ableitung und Vorbehandlung des Oberflächenwassers von Dach- und Verkehrsflächen wird eine

Verschmutzung des Grundwassers vorgebeugt. Für die Entleerung des Regenrückhaltebeckens in den nahegelegenen Eisbach sind die festgelegten Einleitmengen und die dafür erforderliche Drosselung des Abflusses zu berücksichtigen. Insgesamt kann mit dem dargestellten Konzept unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden (Umweltbehörde Rhein-Sieg-Kreis sowie Erftverband) ein Beitrag zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts geleistet werden und nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften reduziert werden.

2.4 Versorgungskonzept

Aufgrund seiner integrierten Lage und der neuen Haupterschließung „An der Allee“ kann das Plangebiet an das bestehende Versorgungssystem und die bestehenden Leitungen mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation im Umfeld angeschlossen werden.

2.5 Energiekonzept / Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) auszuführen. Durch den Neubau des Unternehmensstandorts wird der Energieeinsatz und damit die CO₂ – Effizienz gegenüber dem heutigen Betrieb deutlich verbessert. Die Firma Rasting strebt mit dem Neubau in Meckenheim die Realisierung einer CO₂ – neutralen Produktion an. In dem Bebauungsplan werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und beispielsweise die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie festgesetzt.

In Bezug auf die Energiebereitstellung soll zudem ein Holz-Heizwerk auf dem Gelände mit Anschluss an die Produktionsgebäude errichtet werden. Das Heizwerk wird künftig einen Großteil des Wärmebedarfs abdecken.

Die Nutzung von Holzabfall als Altholz zur Erzeugung von Wärme, insbesondere für die Prozesswärmebereitstellung, entspricht dem Ziel der Einsparung von Rohstoffen – hierdurch wird sowohl Frischholz eingespart als auch CO₂- Emissionen (da entsprechend weniger fossile Brennstoffe benötigt werden).

2.6 Grün- und Freiraumkonzept

Über die verschiedenen grünordnerische Maßnahmen werden neben naturschutzfachlichen und ortsbildrelevanten auch mikroklimatische Qualitäten gesichert, die gleichzeitig einen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten.

Eine Maßnahme stellt die Begrünung der Randbereiche dar. Im Norden wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Teile der Grünfläche sind mit dem Pflanzgebot P1 belegt, das die Anpflanzung und Ergänzung einer freiwachsenden Strauchhecke vorsieht. In die öffentliche Grünfläche sind auch Bäume miteinzubeziehen.

Das zukünftige Industriegebiet wird im Übrigen durch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Plangebietseingrünung“ eingefasst. Diese sichert in Kombination mit unterschiedlichen Pflanzgeboten eine umlaufende Eingrünung und folglich die optische Abschirmung der geplanten Anlagen im Plangebiet gegenüber dem Umfeld.

Im Süden des Plangebiets wird die Grünfläche auf der gesamten Plangebietsbreite auf 10 m Tiefe erweitert, auf der die Bepflanzung mit einer mehrreihigen Strauchhecke vorgesehen ist. Überdies sind hier Bäume zu pflanzen. Der gesamte östliche Plangebietsrand ist von Süden bis an die geplante Erschließungsanlage im Norden des Plangebiets angrenzend in einer Breite von 5 m zu begrünen. Auch hier ist eine einreihige freiwachsende Strauchhecke vorgesehen. Im Bereich der beiden geplanten Zufahrten auf der Ostseite des Plangebiets sind innerhalb der privaten Grünfläche mehrere Bäume zu pflanzen.

Um die großflächige Stellplatzanlage im Nordosten des Plangebiets aufzulockern und für Schatten zu sorgen, sind hier mindestens 20 Bäume zu pflanzen.

Auch die nicht überbaubaren Flächen des Industriegebiets sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist vorgesehen, mindestens ein Viertel der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als extensives Grünland anzulegen, mindestens 20 % mit Sträuchern und Hecken in Gruppen oder Reihen zu bepflanzen sowie hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO, § 9 sowie § 15 BauNVO)

Zulässigkeit von Nutzungen und Arten baulicher Anlagen

Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um die Fläche, entsprechend den Planungszielen, einer industriellen Nutzung zuzuführen. Das Industriegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art unzulässig. Ziel ist es, die Bauflächen im Plangebiet insbesondere dem produzierenden Gewerbe (Industrie) zur Verfügung zu stellen. Es sollen Erweiterungs- und Verlagerungsflächen für gewerblich-industrielle Nutzungen langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Des Weiteren ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im vorliegenden Plangebiet auch vor dem Hintergrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meckenheim und zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (Alt-Meckenheim und Neuer Markt) grundsätzlich nicht vorgesehen. Eine Flächeninanspruchnahme durch Einzelhandelsbetriebe, denen auch an anderen und besser geeigneten Standorten im Stadtgebiet Flächen zur Verfügung stehen, soll somit im Sinne der Planungsziele nicht erfolgen. Der Ausschluss trägt auch dem Umstand Rechnung, vorliegend bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden.

Die im Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Industriegebiete dienen

grundsätzlich ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, insbesondere solchen, die in anderen Baugebieten aufgrund ihres Emissionsverhaltens unzulässig sind. Da das Planungsziel darin besteht, industrielle Nutzungen zu ermöglichen, ist es zweckdienlich, schutzbedürftigere Nutzungen auszuschließen. Der Ausschluss dieser Anlagen wird in Anbetracht der im Umfeld des plangebiets vorherrschenden Prägung durch gewerblich-industriell genutzte Bauflächen als verhältnismäßig angesehen. Für schutzbedürftige Nutzungen stehen im Stadtgebiet zudem höherwertige Flächen zur Verfügung. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen sollen die klare Ausrichtung der Flächennutzung auf gewerblich-industrielle Betriebsansiedlungen und die Schaffung neuer Arbeitsplätze fokussiert werden.

Bordelle und bordellartige Betriebe sind bereits aufgrund fehlender Gebietsverträglichkeit insgesamt unzulässig.

Abstandserlass NRW

Auf Ebene der Bauleitplanung sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten nach §§ 2-9 sowie 13 und 13a BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig, ausnahmsweise zulässig oder nicht zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO erfolgt unter Berücksichtigung des Abstandserlasses NRW (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007). Anlage 1 des Erlasses enthält Empfehlungen zu Mindestabständen bestimmter Betriebstypen zur nächstgelegenen Wohnnutzung in einem Gebiet, die grundsätzlich der Abwägung unterliegen. Die empfohlenen Schutzabstände berücksichtigen das gesamte Emissionsverhalten (z.B. Geruch, Luftschadstoffe, Schall) durch den bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen und definiert hierfür entsprechend sieben Abstandsklassen. Dabei messen die empfohlenen Mindestabstände zum nächsten Wohngebiet 1.500 m (Klasse I), 1.000 m (Klasse II), 700 m (Klasse III), 500 m (Klasse IV), 300 m (Klasse V), 200 m (Klasse VI) und 100 m (Klasse VII). Die ermittelten Abstände sind das Ergebnis der Auswertung

der einschlägigen Verwaltungsvorschriften und Richtlinien (insb. TA Lärm, TA Luft), Normen sowie Erfahrungen. Die Abstandsempfehlungen basieren dementsprechend insgesamt auf der Vorsorge gegenüber Luftschadstoffen und Lärmimmissionen. Zur Formulierung von Festsetzungen nach Abstandserlass wird auf die Begriffe der Anlage und des Betriebs im Sinne einer partiellen, nutzungsbezogenen Feinsteuerung durch den Ausschluss bestimmter „Arten baulicher Anlagen“ gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, also Unterarten von Nutzungen, im Industriegebiet abgestellt.

Bei der Anwendung der Abstandsliste (Nr. 2.2.2.3 Abstandserlass NRW) gilt es, die geringste Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie der nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzung (Wohngebiet) zu ermitteln. Da die genauen Anlagenstandorte noch nicht bekannt sind, wird auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bezug genommen.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich in südlicher Richtung in etwa 700 m Entfernung das geplante Neubaugebiet „Weinberger Gärten“. Die dort anschließende, bereits bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Auf dem Stephansberg“ liegt etwa 900 m entfernt. Im nordöstlichen Bereich weist die nächstgelegene Wohnbebauung einen Abstand von fast 1.000 m auf.

Im Bebauungsplan ist aufgrund dieser Abstandssituation zu den nächsten schutzbedürftigen Gebieten festgesetzt, dass im Industriegebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis III des Anhangs 1 des Abstandserlasses 2007 im Plangebiet nicht zulässig sind. Mit dieser Festsetzung werden bestimmte störintensive Betriebe und Anlagen von der Ansiedlung im Industriegebiet ausgeschlossen, weil diese die schutzwürdige Umgebung – hier das nächstgelegene Wohngebiet – erheblich belästigen oder zu erheblichen Nachteilen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche bei bestimmungsgemäßem Betrieb der entsprechenden Anlage führen würden. Bei der Bestimmung der Festsetzungen wird von der Zulässigkeit der Anlagen der Abstandsklasse III abgesehen. Trotz Einhaltung der Mindestabstände stellt die mögliche Ansiedlung von derart störintensiven Betrieben nicht das städtebauliche gewünschte Ziel der Stadt Meckenheim dar. Gleichzeitig wird durch die festgelegte Zulässigkeit der Anlagen ab Abstandsklasse IV gewährleistet, dass sich entsprechend der Ausweisung als Industriegebiet grundsätzlich

stark emittierende Betriebe im Plangebiet niederlassen können und dem mit der Industriegebietsausweisung einhergehenden Ansiedlungsanspruch Sorge getragen wird. Die Firma Rasting als vorgesehener Hauptnutzer fällt mit der Hauptanlage „Räucherei“ und den zugehörigen Nebenanlagen „Anlagen zur Herstellung von Fleisch- oder Gemüsekonserven auch soweit nicht genehmigungsbedürftig“ unter die Abstandsklasse VI, 200 Meter, bzw. Nr. 169 und V, 300 Meter.

Mit der getroffenen Festsetzung werden die Belange der schützenswürdigen Wohngebiete im Umfeld des Plangebietes sowie die anlagen- und betriebsbezogenen Anforderungen eines Industriegebiets berücksichtigt. Es wird hinsichtlich der Abwägung darauf hingewiesen, dass die im Abstandserlass erhaltene Handlungsanleitung und die in der Abstandsliste aufgeführten Abstände auf dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Runderlasses im Jahr 2007 basieren.

Neben dem Ausschluss von Betrieben und Anlagen, die unter die Abstandsklassen I bis III gem. Abstandserlass fallen, wird über die Festsetzung nach § 15 BauNVO auf die allgemeine Verträglichkeit von Betrieben und Anlagen im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen abgestellt. Die Verträglichkeit ist auf Basis der einschlägigen Richtlinien und Vorschriften (u.a. TA Lärm, TA Luft) zu prüfen.

Emissionskontingente / Zusatzkontingente

Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung⁵ des Büros Accon (2022) zum gegenständlichen Bebauungsplan die zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) nach der DIN 45691 unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung des Plangebiets ermittelt. Auf diese Weise können die Anforderungen an neue Anlagen frühzeitig ermittelt und in der Planung berücksichtigt werden. Insbesondere wird somit das verträgliche Miteinander aller Anlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gemäß den Anforderungen der TA Lärm geregelt.

Dieses Vorgehen wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 angewendet. Bei der Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente wurde der Fläche, die nun mit dem Bebauungsplan

⁵ Accon GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 80 A „Unternehmerpark Kottenforst II“ der Stadt Meckenheim, Köln, 11.02.2022

Nr. 80 A entwickelt werden soll, bereits ein Emissionskontingent zugewiesen, um auch für diese Fläche eine spätere Entwicklungsmöglichkeit zu sichern. Die genannte Untersuchung (Accon 2022) hat daher für das Gebiet des BP Nr. 80 A eine Zuweisung von Emissionskontingenten erarbeitet, um die aus der Vorbetrachtung zum Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 80 ermittelten Emissionskontingente zu verifizieren.

Die Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes für den gesamten Bebauungsplan bedingt, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der Industrieflächen in Zukunft unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten dürfen. Die in der TA Lärm festgeschriebenen Immissionsrichtwerte müssen eingehalten werden. Daraus folgt, dass für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der TA Lärm klare Bedingungen zur Sicherstellung der Schutzansprüche der Wohnbebauung im Einwirkungsbereich festgeschrieben werden müssen. Dabei ist dem Ansatz der Akzeptorbezogenheit zu folgen: Entscheidend sind die Gesamtmissionen, denen der Akzeptor (betroffener Anwohner) ausgesetzt ist, das Zusammenwirken aller Anlagen – auch derjenigen, die außerhalb des Plangebiets liegen – ist also zu berücksichtigen. Aus den für die schutzwürdige Nutzung maßgeblichen Richtwerten ergeben sich durch eine entsprechende Aufteilung die so genannten Planwerte, die den maximal zulässigen Geräuschemissionen aus dem Plangebiet entsprechen. Diese Planwerte dürfen durch die Immissionskontingente (L_{EK}) der einzelnen Teilflächen nicht überschritten werden. Die Regelung der Begrenzung erfolgt im Plangebiet und damit auf den potenziell emittierenden GI-Flächen durch die Festsetzung der zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) gemäß DIN 45691.

Im vorliegenden Fall wurde das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 80A zur Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente (Emissionsbegrenzung) für die Tages und Nachtzeit in zwei Teilflächen aufgeteilt. Die Aufteilung berücksichtigt die im Vorentwurf dargestellten möglichen Teilbereichsnutzungen und Anbindungen der Industriegebietsfläche an die öffentliche Straße. Im Rahmen von bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} eingehalten werden, bzw. die Geräuschemissionen der geplanten Anlage kleiner oder

höchstens gleich dem festgesetzten Emissionskontingent für die betreffende Teilfläche sind. Die Pflicht zur Vorsorge ergibt sich aus Nr. 3.3 der TA Lärm.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} [dB (A) / m ²]	
	tags 6:00 bis 22:00 Uhr	nachts 22:00 bis 6:00 Uhr
GI_TF_01	58	43
GI_TF_02	59	44

Das Gutachten zeigt, dass der Immissionspunkt IP 4 (s. schalltechnische Untersuchung S. 16: Auf dem Stephansberg 13, Ausweisung als Reines Wohngebiet) tags und nachts für die zulässigen Emissionskontingente ausschlaggebend ist. An den übrigen Immissionspunkten würden die Planungszielwerte auch bei der Ausschöpfung der Emissionskontingente unterschritten.

Die DIN 45691 ermöglicht in diesem Fall die Erhöhung der Emissionskontingente durch so genannte Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in bestimmten Richtungssektoren. Die Richtungssektoren werden hierbei analog einer Windrose auf einen oder mehrere geeignet festzulegende Referenzpunkte bezogen. Damit ist es möglich, für festgelegte Richtungssektoren Zusatzkontingente festzulegen, sodass die Bauflächen unter Berücksichtigung von Geräuschemissionen in eine bestimmte Richtung stärker ausgelastet werden können.

Es folgt die Darstellung der Zusatzkontingente nach Einteilung in Richtungssektoren A bis F:

Richtungssektor	Winkel	$L_{EK,zus,tags}$ / $L_{EK,zus,nachts}$
A	89° / 95°	10 dB(A) / 10 dB(A)
B	95° / 114°	3 dB(A) / 3 dB(A)
C	114° / 170 °	9 dB(A) / 9 dB(A)
D	170° / 173°	5 dB(A) / 5 dB(A)
E	188° / 199°	4 dB(A) / 4 dB(A)

F	199° / 89°	6 dB(A) / 6 dB(A)
---	------------	-------------------

Durch die Kontingentierung und die Vergabe von Zusatzkontingenten ist es möglich, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden relevanten Immissionsorten unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung Dritter außerhalb des Bebauungsplangebietes einzuhalten.

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen Immissionskontingentes (mit Berücksichtigung des Zusatzkontingentes) ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm darf das Immissionskontingent (mit Berücksichtigung des Zusatzkontingentes) nicht überschreiten

Die Festsetzung der Emissionskontingente sowie der Zusatzkontingente für den gegenständlichen Bebauungsplan stellt eine gebietsübergreifende Gliederung dar, mit der eine möglichst optimale Nutzung der bestehenden und geplanten Gewerbe ~~bzw. flächen~~ Industriegebietsflächen im Stadtgebiet Meckenheims insgesamt gewährleistet wird. Bei der gesamtstädtischen Betrachtung der gewerblichen und industriellen Entwicklung ist berücksichtigt, dass nordwestlich des Plangebietes „Industriepark Kottenforst“ weitere Industriegebiete planungsrechtlich gesichert sind, die keiner Emissionskontingentierung unterliegen. Dies betrifft ~~insbesondere u. a.~~ die Bereiche der Bebauungspläne BP Nr. 9 (Industriegebiet I) und Nr. 18 (Industriegebiet II). ~~Beide Pläne sind seit Anfang der 19070er Jahre rechtskräftig und umfassen eine Ausweisung als Industriegebiet (GI), welche lediglich von Festsetzungen zur Grundflächen- und Baumassenzahl flankiert wird. In diesen Bereichen ist,~~

unabhängig von einer fehlenden Emissionskontingentierung, eine uneingeschränkte industrielle Nutzung zulässig.

Diese Bereiche sollen auch zukünftig keiner Geräuschkontingentierung unterzogen werden.

Wird die Einhaltung der berechneten L_{EK} gewährleistet, ist sichergestellt, dass die Geräuschemissionen aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 80 A zu keinen unzulässigen Immissionspegeln in der Nachbarschaft führen.

Grundsätzlich ist auch im Zusammenhang mit der getroffenen Emissionskontingentierung im Rahmen der Baugenehmigung und auf Grundlage des zum Zeitpunkt des Bauantrags allgemein anerkannten Stands der Technik nachzuweisen, dass mit der Planung einhergehende Auswirkungen zumutbar sind und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches gewahrt werden. Die Errichtung und Neuerrichtung von Betrieben oder eine Änderung und/oder Erweiterung bestehender Betriebe muss hinsichtlich der Schallauswirkungen somit z.B. unter Berücksichtigung der Anforderungen der TA Lärm genehmigungsfähig sein. Der Immissionsschutz ist somit im Genehmigungsverfahren abschließend sicherzustellen.

Zulässigkeit von Arten baulicher Anlagen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen (Störfallbetriebe)

Grundsätzlich sind auch besonders belastigende oder gar gefährliche Betriebe im Industriegebiet zulässig und stimmen mit seiner Zweckbestimmung überein. Zur Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen in diesen Betrieben und der Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt trifft die europäische Seveso-III-Richtlinie⁶ gemäß Artikel 1 Bestimmungen, um ein hohes Schutzniveau zu gewährleisten. Eine Maßgabe ist der angemessene Sicherheitsabstand zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Nutzungen (vgl. Artikel 13 Nr. 2a, Seveso-III-Richtlinie).

Gemäß § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)⁷ wird der Betriebsbereich definiert als „(...) der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, in dem gefährliche Stoffe im Sinne des Artikels 3 Nummer 10 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Abl. L 197 vom 24.7.2012, S. 1) in einer oder mehreren Anlagen einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten auch bei Lagerung im Sinne des Artikels 3 Nummer 16 der Richtlinie in den in Artikel 3 Nummer 2 oder Nummer 3 der Richtlinie bezeichneten Mengen tatsächlich vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein werden, soweit vernünftigerweise vorhersehbar ist, dass die genannten gefährlichen Stoffe bei außer Kontrolle geratenen Prozessen anfallen; ausgenommen sind die in Artikel 2 Absatz 2 der Richtlinie 2012/18/EU angeführten Einrichtungen, Gefahren und Tätigkeiten, es sei denn, es handelt sich um eine in Artikel 2 Absatz 2 Unterabsatz 2 der Richtlinie 2012/18/EU genannte Einrichtung, Gefahr oder Tätigkeit.“

Die Störfallverordnung⁸, bzw. insbesondere der Anhang I derselben, „ (...) dient der Bestimmung, welche Stoffe oder Gemische als gefährliche Stoffe

⁶ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012

⁷ BImSchG Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

⁸ Störfall V - 12. BImSchV, Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 15.03.2017, zuletzt geändert durch Art 107 der VO vom 19.06.2020

im Sinne von § 2 Nr. 4 [Störfall V- 12. BimSchV] in Betracht kommen, und legt die Mengenschwellen zur Ermittlung von Betriebsbereichen fest.“

Im Wesentlichen wurde die Seveso-III-Richtlinie über das Bundesimmissionsschutzgesetz und die Störfallverordnung in deutsches Recht umgesetzt. Der § 50 des BimSchG gibt vor, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S.d. Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden („Trennungsgrundsatz“). Als besonders schutzwürdig werden öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude definiert.

Der KAS-18-Leitfaden⁹ erläutert die Schutzgebiete wie folgt:

- a) Baugebiete i. S. d. BauNVO, mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen (WR, WA, WB, MD, MI, MK, bzw. SO)
- b) Gebäude oder Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen, wie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke, wie z. B. Schulen, Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen, Verwaltungsgebäude)
- c) Wichtige Verkehrswege z. B. Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen, ICE-Trassen. Die Einstufung als wichtiger Verkehrsweg hängt von der Frequentierung ab.

Schutzgebiete i.S.d. § 50 BimSchG sind in mittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes vorhanden. Hier ist das Gartencenter Sängerhof (500 m in östlicher Richtung entfernt) sowie das Bundeskriminalamt als öffentlich genutztes Verwaltungsgebäude zu nennen. Gut 600 m südlich vom Plangebiet entfernt befindet sich eine gemischte Baufläche südlich der Gudenaue Allee.

⁹ 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 BImSchG

Diesbezügliche Orientierungswerte können der Ref. Nr. B-18 des mit der EU-Kommission abgestimmten Fragen und Antworten-Kataloges zur Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG des Rates – Fragen und Antworten, Februar 2006) entnommen werden. Hiernach sind Schienenwege mit mehr als 250 Personenzügen in 24 Stunden oder mehr als 60 Personenzügen in der verkehrsreichsten Stunde (beide Fahrtrichtungen) jedenfalls als wichtige Verkehrswege zu betrachten. Schienenwege, die weniger als 50 Personenzüge in 24 Stunden aufweisen, sollten nicht als wichtige Verkehrswege gelten.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an einer für den Regionalverkehr zwischen der Eifel und Bonn (Linie S 23/RB23) relevanten Bahnstrecke. Im wöchentlichen Durchschnitt sind täglich etwa 98 Züge zu verzeichnen, wodurch der Schienenweg die Untergrenze von 50 Personenzügen in 24 Stunden überschreitet und als wichtiger Verkehrsweg einzuordnen ist. Gemäß der aktuellen Bekanntgabe der Zugzahlenprognose (KW 23/2021) wird für das Jahr 2030 mit täglich ca. 132 Zügen am Tag sowie 14 Zügen in der Nacht gerechnet. Die Strecke erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den Städten Euskirchen, Rheinbach, Meckenheim und Bonn, die jeweils über mehrere Haltestellen verfügen. Diese Strecke verbindet somit die zentralen Gebiete, die als Teil des „bio innovation park Rheinland“ zu einem interkommunalen Wissenschafts- und Gewerbepark rund um das Thema Gartenbau und Landwirtschaft gehören. In Rheinbach sind die Hochschulen Bonn sowie Bonn-Rhein-Sieg mit je einem Campus vertreten und auch der Industriepark Kottenforst in Meckenheim ist mit einer eigenen Haltestelle an die Bahnstrecke angeschlossen. Aufgrund der zentralen Bedeutung für die Region und die bestehende Auslastung kann daher davon ausgegangen werden, dass es sich um einen wichtigen Verkehrsweg i.S.d. § 50 BimSchG handelt.

Da die Abstandsempfehlungen zunächst nur auf den Menschen, bzw. dessen Leben und körperliche Unversehrtheit als zu schützendes Rechtsgut abstellen, sind unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle Gebiete nach den entsprechenden Vorschriften (bspw. Flora-Fauna-Habitatrichtlinie oder Vogelschutzrichtlinie) zu beurteilen.

Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft

(Natura-2000) auf. Neben den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogelschutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie.

Das Plangebiet selbst ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in etwa 400 m Entfernung das FFH- und Vogelschutzgebiet „Waldreservat Kottenforst“ bzw. „VSG Kottenforst-Waldville“, welches aufgrund seines ausgedehnten Waldgebiets mit einem hohen Anteil naturnaher Altholzbestände, sowie Auenwäldern, Quellsümpfen und Maaren geschützt ist. Neben einem landesweit bedeutsamen Vorkommen des Mittelspechts gehören der Schwarzstorch, Schwarz- und Grauspecht, der Rotmilan sowie der Wespenbussard zu den Leitarten des Gebiets. Gemäß VV Habitatschutz liegt der „Regelvorsorgebereich-Bauleitplanung“ bei 300 m, der bei stark imitierenden Industriebetrieben nicht heranzuziehen ist. Aus diesem Grund erfolgt eine FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Im KAS-18-Leitfaden sind Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse enthalten. Je nach eingesetztem Stoff werden die Betriebsbereiche in unterschiedliche Abstandsklassen eingeteilt die an die spezifischen Folgen eines Störfalls anknüpfen (Klasse I: 200 m; Klasse II: 500 m; Klasse III: 900 m; Klasse IV: 1500 m) . Wenn sich keine der oben genannten schutzbedürftigen Gebiete/Nutzungen innerhalb der Grenzen der Abstandsempfehlungen befinden, kann von einer planungsrechtlich hinreichenden Vorsorge ausgegangen werden, um die Auswirkungen von schweren Unfällen zu begrenzen.

Für sämtliche gelistete Stoffe wird ein Mindestabstand von 200 m zur nächsten schutzbedürftigen Nutzung empfohlen. Dieser Abstand kann innerhalb der weit überwiegenden Plangebietsfläche gegenüber der Schienenstrecke nicht eingehalten werden. Der Achtungsabstand von 200 m (Klasse I) gilt nur für wenige Stoffe als ausreichend. Da die nächste Abstandsklasse für die darin gelisteten Stoffe einen Mindestabstand von 500 m erfordert, wäre das FFH- und Vogelschutzgebiet „Waldreservat Kottenforst“ bzw. „VSG Kottenforst-Waldville“ hinsichtlich der meisten gelisteten Stoffe – vor dem Hintergrund eines für die Bauleitplanung geltenden Regelvorsorgebereichs von 300 m – nicht ausreichend geschützt.

Um dementsprechend planerisch Vorsorge zu leisten, werden die nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein im Industriegebiet zulässigen Anlagen, die

einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient insbesondere dem Schutz der im Sinne des § 50 BImSchG als schutzbedürftige Nutzung geltenden Schienenstrecke in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes sowie des FFH- und Vogelschutzgebietes in 400 m Entfernung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß dem Planeintrag über die maximale Höhe (H max.) sowie die Grundflächenzahl (GRZ) baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen erfolgt in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht den Orientierungswerten zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 Abs. 1 BauNVO. Ziel ist es, die vorliegenden Flächen neben dem Industriepark Kottenforst und im Übergang zum neuen Unternehmerpark Kottenforst möglichst umfassend einer gewerblich-industriellen Nutzung zuzuführen. Mit der GRZ von 0,8 wird eine gewerbetypisch hohe Ausnutzbarkeit des Bodens gewährleistet, um hiermit einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegenzuwirken. Damit wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Auf eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet, um Industrieunternehmen die bestmögliche Flexibilität hinsichtlich der inneren Gestaltung der Gebäude, bzw. eventueller Hallenstrukturen zu gewährleisten.

Auf eine explizite Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Über die Festsetzungen zur GRZ und zur Gebäudehöhe wird das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf den städtebaulichen Kontext ausreichend definiert.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine übersteigerte Höhenentwicklung zu vermeiden und ein Einfügen der geplanten Bebauung in den räumlichen und baulichen Kontext der

Umgebung zu ermöglichen, wird die maximale Gebäudehöhe (H max.) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die Gebäudekörper ist auf Basis der Festsetzung eine absolute Gebäudehöhe von maximal 24 – 25 m gegenüber der Geländeoberfläche möglich. Die künftige Bebauung fügt sich somit in die umliegend existierenden oder geplanten Strukturen ein. Der östlich nebenliegende Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ ermöglicht in den an das Industriegebiet angrenzenden Gewerbegebieten eine maximale Gebäudehöhe von 189 m ü. NHN, was einer relativen Höhe baulicher Anlagen von bis zu ca. 22 m entspricht. Nach Osten wird die Höhe bis auf 182 m ü. NHN zurückgenommen, sodass eine fortlaufende Höhenabstufung der baulichen Anlagen entsteht.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Dies erfolgt im Bebauungsplan jeweils für die unteren und oberen Bezugspunkte. Der untere Bezugspunkt wird für die getroffenen Festsetzungen, wie auch die Bestandsvermessung als Plangrundlage des Bebauungsplanes, in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) angegeben. Damit wird auf eine „relative“ Höhenfestsetzung verzichtet. Eine sachgemäße Beurteilung der getroffenen Höhenfestsetzungen in Bezug auf die Bestandsgebäude und Bestandstopographie kann mit den im Bebauungsplan enthaltenen Darstellungen der Vermessungsgrundlage erfolgen. Für die maximal zulässige Gebäudehöhe (H max.) gilt als oberer Bezugspunkt für Flachdächer der oberste Abschluss der Attika des obersten Geschosses, bei geneigten Dächern (z.B. Satteldächer) die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage. Damit sind die Bezugspunkte zur Bemessung der Gebäudehöhen eindeutig geregelt.

Aufgrund architektonisch-funktionaler Zusammenhänge dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch notwendige technische Aufbauten auf dem Dach und Anlagen (wie z.B. Raumluftechnische Anlagen (RLT), Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 3 m überschritten werden. Dies ermöglicht Bauherren und Planern eine ausreichende, städtebaulich vertretbare Flexibilität im Hinblick auf die technische Ausstattung der Gebäude und Anlagen und dient zudem der Förderung des Einsatzes regenerativer Energien. Die Überschreitung der maximal zulässigen Höhe muss in Verbindung mit einer zur äußeren Gebäudefassade

zurückversetzten Anordnung der Anlagen auf dem Dach erfolgen, dabei muss der Abstand mindestens 1 m betragen.

Da bei einem Industriebetrieb Abgase zu erwarten sind, die bei Produktions- und Verbrennungsprozessen anfallen, müssen Abluftanlagen wie Schornsteine einen ungestörten Abtransport mit der freien Luftströmung und einer ausreichenden Verdünnung sicherstellen. Aus diesem Grund sind die Mindesthöhen der Schornsteine insbesondere auf Basis der TA Luft (Luft 2002/TA Luft 2021) sowie verschiedenen Bundesimmissionschutzverordnungen (VDI Norm 3781, Vorgaben Länderarbeitsgemeinschaft LAI) zu ermitteln. Somit darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Abluftanlagen wie Schornsteine auch um mehr als 3 m überschritten werden, die zulässige Höhe der Schornsteine wird daher nicht begrenzt. Dies geschieht, um dem Industriebetrieb eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Schornsteinhöhe zu gewährleisten und die Höhenermittlung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ermöglichen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche:

Ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, wodurch der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet weiter ausformuliert wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dabei so bestimmt, dass eine flexible Ausgestaltung und Nutzung des Plangebietes für zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten nach den Erfordernissen des sich ansiedelnden Industriebetriebs entstehen.

Aufgrund der Restriktionen durch die Hochspannungsfreileitung wird im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ausschließlich die Realisierung von Stellplatzflächen ermöglicht. Die Baugrenze wird daher durch die „St“-Fläche ergänzt.

Im Osten beträgt der Abstand zwischen Geltungsbereich und Baugrenze 5 m, um die Ausbildung eines Grünstreifens in Richtung der Haupteinschließung zu gewährleisten. Im Süden darf auf einer Breite von 10 m ab der Geltungsbereichsgrenze nicht gebaut werden. Westlich verläuft entlang der Schienenstrecke ein Streifen, der zum Schutz der zukünftig elektrifizierten Bahn von Bebauung freizuhalten ist. Diese Flächen werden im Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzt und stehen daher nicht als gewerbliche Bauflächen oder überbaubare Grundstücksflächen zur Verfügung.

1.4 Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze sind im Industriegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend mit „St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Festsetzung soll im geplanten Industriegebiet ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild in Hinblick auf den ruhenden Verkehr gewährleisten. Gleichzeitig soll in Verbindung mit der getroffenen Flächenabgrenzung aber ausreichend Möglichkeiten bestehen, die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu realisieren.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um dem Ziel eines geordneten städtebaulichen Gesamtbilds zusätzlich Rechnung zu tragen. Abweichend davon sind innerhalb der Fläche für Stellplätze solche baulichen Anlagen, die der Stellplatzanlage dienen, bis zu einer Brutto-Grundfläche von insgesamt 80 m² zulässig. Dies geschieht, um in einem angemessenen Rahmen stellplatztypische Anlagen wie z.B. Pförtnerhaus, Ticketautomat, Ladesäule zu ermöglichen und den Anforderungen eines Industriebetriebes z.B. mit LKW-Verkehr sowie z.B. der E-Mobilität Rechnung zu tragen. Ebenfalls werden Anlagen zur Nutzung der Solarenergie im Sinne des § 8 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Fläche zugelassen, um den Erfordernissen der Energiewende zu entsprechen.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der 5 m breite Streifen innerhalb des Plangebietes ist zum Schutze der Elektrifizierung der Bahnstrecke von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Zulässigkeit von Anlagen ist in dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich bereits sehr eingeschränkt. Über die getroffene Festsetzung wird sichergestellt, dass hier jede Art der baulichen Anlage unzulässig ist. Von der Gleisachse des unmittelbar nordwestlich neben dem Plangebiet gelegenen Gleises innerhalb des Flurstücks 1005 aus gemessen muss der Schutzabstand insgesamt 8 m betragen. Mit dem von Bebauung freizuhaltenden Abschnitt innerhalb des Plangebiets von 5 m wird sichergestellt, dass der Schutzabstand für die Elektrifizierung der Bahn insgesamt eingehalten werden kann. Ziel ist es, diesen Schutzstreifen als Ruderalfläche auszubilden (vgl. Kapitel 1.9).

1.6 Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die geplante Entwässerung des Gesamtgebietes des Unternehmerparks (Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 80 und Nr. 80A) über ein Netz von Rückhaltegräben für das Oberflächenwasser und den geplanten Trennkanal in den öffentlichen Verkehrsflächen erfordert die Anhebung des Geländes im südlichen Geltungsbereich bis zum Eisbach. Im Bebauungsplan Nr. 80 sind die entsprechenden Flächen bereits als Flächen für Aufschüttung auf eine Höhe von 167 m ü. NHN festgesetzt. **Im Zusammenspiel mit der Erschließungsplanung ergeben sich zur Veranschaulichung folgende Darstellungen:**

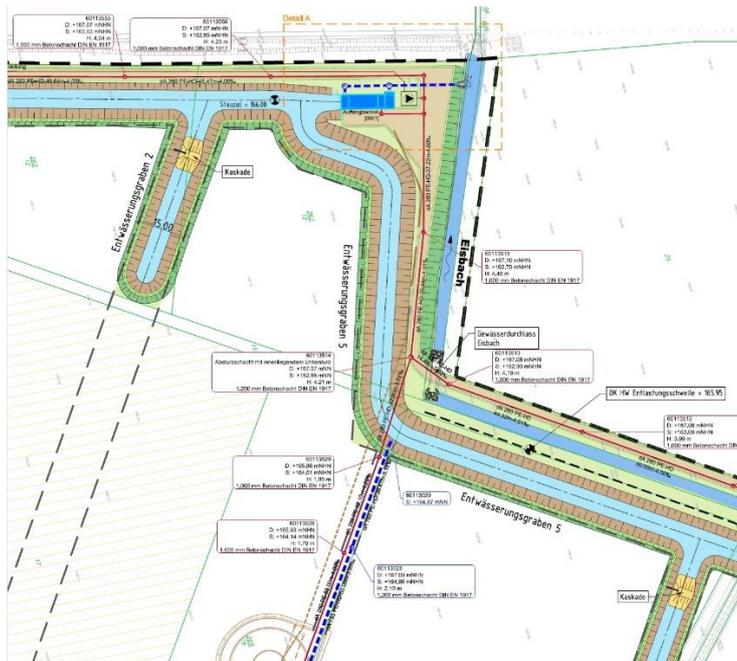


Abbildung: Ausschnitt der Ausführungsplanung (© Ertfverband und Stadt Meckenheim 2018)

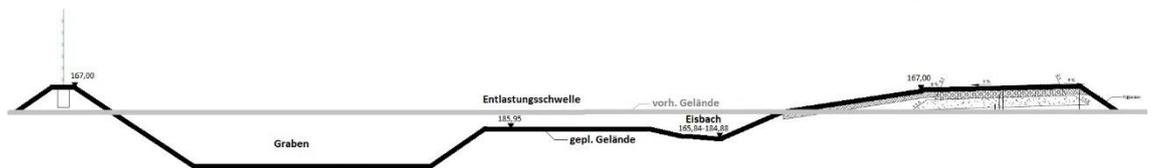


Abbildung: Querschnitt Geländesituation im Bereich des Eisbach (© Ertfverband und Stadt Meckenheim 2018, verändert ISR) - Zur besseren Veranschaulichung ist die Abbildung in Originalgröße als Anhang 2 beigefügt

Im Zuge der Erschließungsarbeiten hat sich die Geländesituation stark verändert. Der Entwässerungsgraben stellt den tiefsten Punkt des Geländes dar und schafft in Folge dessen Retentionsraum über das gesamte Volumen des Grabensystems. Die Böschungsbereiche sind bis auf eine Höhe von 167 m ü. NHN neu modelliert. Die daran anschließenden Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 80 sind daraufhin auf mindestens diese Höhe anzuschütten. Zur anderen Seite hin befindet sich zwischen dem Entwässerungsgraben und dem höher liegenden Eisbach eine neu geschaffenen Entlastungsschwelle, welche eine künstliche Erhöhung zwischen dem Gewässer des Eisbaches und dem Grabensystem bildet. Die an den Eisbach anliegenden Flächen sind planungsrechtlich über den Bebauungsplan Nr. 80 als öffentliche Grünflächen gesichert. Im weiteren

Verlauf gehen diese Flächen über in den Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplan Nr. 80A. Um eine angepasste und gleichwärtige Höhensituation zu gewährleisten wird im Plangebiet ebenfalls eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. Die hiervon betroffene Fläche ist in der Planzeichnung durch Liniensignatur als Fläche für Aufschüttungen auf eine Höhe von mindestens 167 m ü. NHN festgesetzt.

Die vorgesehene Geländemodellierung erlaubt es darüber hinaus, Vorsorge zum Schutz vor Starkregen zu leisten. Bei extremen Regenereignissen (90 mm Niederschlag pro m²/Std) entsteht laut Geoportal NRW (Land NRW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022) eine starke Senke im Süden des Plangebietes. Durch die bereits erfolgte, sowie die nun vorgesehene Geländemodellierung ergibt sich, dass die dort kartierte Senke in der Örtlichkeit nicht mehr in der Form vorhanden ist bzw. sein wird. Die baulich bereits umgesetzte Erschließung des Gebietes mit der daran angepassten und abgestimmten Aufschüttungshöhe für das neue Plangebiet leistet somit Vorsorge zum Schutz vor Starkregen und wirkt den Folgen entgegen. Ergänzend ist im Bebauungsplan ein Hinweis zur Grundstücksentwässerung (Überflutungsnachweis nach DIN 1986 - 100) zur umfassenden Information für Bauherren und Nutzer im Bebauungsplan enthalten.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Norden des Plangebietes ist parallel zur Straße Am Pannacker eine Fläche mit einem Geh-, ~~und~~ Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Parallel hierzu wird eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen u.a. der Entwässerung des Plangebietes. Es ist vorgesehen, den derzeit durch das Plangebiet verlaufenden Entwässerungsgraben in den Norden des Plangebietes zu verlegen, um so größere, zusammenhängende Bauflächen zu generieren und eine Zerschneidung des Plangebietes zu vermeiden. Die entsprechenden Flächen für die Verlegung des Grabens werden mit einem Leitungsrecht gesichert. Zudem dienen die ~~mit einem~~ Geh-, ~~und~~ Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen der Erreichbarkeit des Grabens, etwa für Wartungszwecke.

Ferner dienen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL1 und GFL2) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Sicherung von bestehenden Leitungen (insb. Mittelspannungs- und Gashochdruckleitungen) in diesen Bereichen. Es sind zusätzlich die Schutzbestimmungen der jeweiligen Leitungsträger zu berücksichtigen (vgl. textlicher Hinweis Ziffer 4). Für die mit „GFL2“ gekennzeichnete Fläche innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind zur Einhaltung der Schutzbestimmung im Hinblick auf Pflanzstandorte Ausnahmen von den festgesetzten Pflanzgeboten vorgesehen.

1.8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energieträgern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Vor dem Hintergrund der Energiewende und einer zukunftsgerichteten, lokalen Energie- und Wärmeversorgung wird für Gebäude im Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. In absoluten Zahlen entspricht dies bei der aktuellen Planung einer Fläche von mindestens 14.000 m². Bei dieser Flächengröße handelt es sich um die tatsächlich für die Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignete Flächen, die nicht erheblich verschattet werden oder für andere, zulässige Nutzungen (wie Verglasungen bzw. Fenster, Aufbauten und insbesondere technische Anlagen) benötigt werden. Die Kombination der Solaranlagen mit der Fläche für Dachbegrünung ist grundsätzlich möglich. Dabei kann die Unterpflanzung von Solaranlagen zu einer Kühlung der Module und damit zu einer optimalen Leistungsfähigkeit beitragen.

Das Baugebiet, die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhe baulicher Anlagen sind im vorliegenden Industriegebiet so festgesetzt, dass für die grundsätzliche Nutzung der Solarenergie angemessene Voraussetzungen sichergestellt werden können. Die Festsetzung zur Solarnutzung ist nicht auf Anlagen zur Stromerzeugung begrenzt, auch eine Kombination oder ein vollständiger Nachweis der Flächenanteile durch Solarwärmeanlagen ist grundsätzlich möglich. Zukünftigen Bauherren soll hierbei abhängig von den individuellen Anforderungen der Betriebe und Anlagen eine angemessene Wahlfreiheit gewährt werden

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan kann lediglich die Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie in Bezug auf die Bodennutzung im Industriegebiet festgesetzt werden. Weitergehende Regelungen zu Art und Weise des Betriebs der Anlagen (Eigenversorgung, Direktversorgung oder Einspeisung in die öffentliche Versorgung sowie eine Kombination dieser Optionen) stehen den zukünftigen Eigentümern und Nutzern im Plangebiet offen. Zu den Rechten und Pflichten in Verbindung mit der Solarnutzung sind die jeweils geltenden Vorschriften (z. B: Erneuerbare-Energien-Gesetz, EEG oder Gebäudeenergiegesetz, GEG) zu beachten.

1.9 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Insbesondere aufgrund bestehender Wohnnutzung im weiteren Umfeld des Plangebietes ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens darzulegen, dass unter Berücksichtigung der Umsetzung eines Industriegebietes die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden. Daher wurde zur sachgemäßen Beurteilung möglicher Lärmein- und auswirkungen eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Accon¹⁰ durchgeführt.

Durch die zukünftig planungsrechtlich zulässige, gewerblich-industrielle Nutzung der Flächen im Plangebiet gehen Emissionen auf das Plangebiets selbst und die Umgebung einher. Dabei handelt es sich insbesondere um Gewerbe- aber auch um Verkehrslärm. Die Auswirkungen durch Gewerbelärm werden im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung auf ein mit der Umgebung und gegenüber der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung verträgliches Maß beschränkt.

Da im Plangebiet selbst neben den lärmintensiven Nutzungen der gewerblich-industriellen Betriebsanlagen auch grundsätzlich schutzwürdige Büroutzungen zulässig sind, ist eine dezidierte Auseinandersetzung mit den Einwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet selbst erforderlich.

¹⁰ Accon Köln GmbH: Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 80 A „Unternehmerpark Kottenforst II“ der Stadt Meckenheim, Köln (Stand Februar 2022)

Verkehrslärm

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen für das durch den Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen und durch die Regionalbahnstrecke vorbelastete Plangebiet, erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Im Plangebiet werden Industriegebietsflächen (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind für Industriegebiete keine Orientierungswerte angegeben. Für eine Beurteilung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen kann auf die Orientierungswerte für Gewerbegebiete zurückgegriffen werden.

Für Gewerbegebiete werden im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung als schalltechnische Orientierungswerte 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht im Sinne der DIN 18005 herangezogen. Bei Planungen an bereits bestehenden Verkehrsachsen und somit lärmvorbelasteten Bereichen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 allerdings häufig nicht einhalten oder werden teilweise im Bestand bereits überschritten. Bei einem Überschreiten der Orientierungswerte ist sicherzustellen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse dennoch gewährleistet sind. Ab Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird dabei die Schwelle erreicht, ab der eine Gesundheitsgefährdung regelmäßig zu vermuten ist.

Es zeigt sich, dass an den Grenzen des Plangebiets die höchsten Geräuschimmissionen vorliegen, da hier der Einfluss der angrenzenden Straßen sowie der Bahnstrecke am größten sind: Am Tag werden unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) im Norden, ca. 67 dB(A) an der westlichen Baugrenze zur Bahnlinie und ca. 64 dB(A) an der östlichen Baugrenze in Richtung des Bebauungsplans Nr. 80 erreicht. In der Nachtzeit liegen hier Beurteilungspegel von ca. 57 bis 60 dB(A) vor. Nach Süden nimmt die Geräuschbelastung ab, so dass an der südlichen Baugrenze Werte von ca. 57 dB(A) am Tag und 49 bis 50 dB(A) in der Nacht vorliegen. Die schalltechnischen Orientierungswerte i.S.d. DIN 18005 werden teilweise überschritten. Jedoch wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung tags und nachts im Bereich der Baugrenzen eingehalten.

Da von einer freien Schallausbreitung ausgegangen wurde, stellt diese den ungünstigsten Fall dar. Die Eigen- und gegenseitigen Abschirmungen der Gebäude, die innerhalb des Plangebietes errichtet werden können,

werden nicht erfasst. Durch die Errichtung von Gebäuden können bereits durch die Eigenabschirmung der Gebäude selbst, niedrigere Pegel an den der Schienenstrecke und der Straße „Am Pannacker“ abgewandten Gebäudefassaden entstehen.

Zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sind aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Dabei sind im Zuge der städtebaulichen Planung grundsätzlich aktive Maßnahmen der Umsetzung von passiven Maßnahmen an Gebäuden vorzuziehen. Aus städtebaulichen Gründen sind unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Erschließung und der Schienenstrecke im Bereich des gegenständlichen Industriegebiets aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend umzusetzen. So wäre z.B. die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer unverhältnismäßigen Flächeninanspruchnahme verbunden, so dass eine zielführende Nutzung des Plangebietes nicht mehr möglich wäre. Mit der Planung werden ferner vorwiegend wenig sensible Nutzungen geschaffen, so dass das Schutzziel auch nicht im Verhältnis zu dem erforderlichen wirtschaftlichen Aufwand für aktive Schallschutzmaßnahmen stehen würde.

Aufgrund der Vorbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehrslärm ist daher für passive Maßnahmen zum Schallschutz an Neu- oder Umbauten im Plangebiet zu sorgen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf zulässige schützenswerte Nutzungen (Arbeitsstätten) werden im Bebauungsplan die Maßnahmen zum Schallschutz unter Berücksichtigung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand: Januar 2018) getroffen.

Für die Flächen innerhalb des Plangebietes werden dB(A)-scharf die maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt. Als maßgebliche Pegel sind die Außenlärmpegel für den Tagzeitraum anzuwenden. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 74 dB(A).

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen berechnen sich aus der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem Korrekturwert. Der Korrekturwert entspricht dem maximal zulässigen Innenraumpegel in Abhängigkeit von der

Nutzungsart des zu schützenden Raumes. Gemäß DIN 4109 stellt sich der Korrekturwert in Abhängig zur Raumart wie folgt dar:

	Bürräume und Ähnliches
Korrekturwert in dB(A) (maximal zulässiger Innenraumpegel)	35

Innerhalb der industriellen Baufläche liegt ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 74 dB(A) tags vor. Hieraus ergeben sich Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile von Büronutzungen von 39 dB(A). Grundsätzlich sollte bei der Grundrissplanung darauf geachtet werden, dass schützenswerte Nutzungen nicht zu den am stärksten betroffenen Fassadenseiten ausgerichtet werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird nur teilweise eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht im Sinne der DIN 18005 festgestellt. Die anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird nicht überschritten. Ferner ist davon auszugehen, dass durch die Eigenabschirmung der geplanten Gebäude ein Anteil der zu errichtenden Fassadenbereiche einen geringeren Beurteilungspegel aufweisen wird. Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind daher abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind und somit die den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches dennoch Rechnung getragen wird.

Geruchsemssionen

Bei den Koch- und Räuchervorgängen in der Herstellung verschiedener Fleischwaren des Unternehmens Rasting entsteht Abluft, die mit Geruchsstoffen und Luftschadstoffen belastet ist. Zur Reduzierung der luftbelastenden Schadstoffe und Gerüche mindestens unter die gesetzlichen Grenzwerte ist die Behandlung in einem Biofilter als Abluftbehandlungsanlage vorgesehen. Die Behandlung der belasteten Luft soll über ein biologisches Reinigungsverfahren erfolgen, bei welchem Mikroorganismen die im Abgas enthaltenen Luftschadstoffe für ihre Stoffwechselfvorgänge verwerten und dabei die Geruchs- und Schadstoffe

unter Verbrauch von Luft-Sauerstoff in Wasser und Kohlendioxid um wandeln. Die detaillierte Prüfung und Beurteilung der technischen Ausführung des geplanten Rächereibetriebs und der Abluftbehandlung hinsichtlich der Einhaltung aller anzuwendenden Rechtsvorschriftenerfolgt im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

1.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Heckenpflanzung, Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b BauGB)

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird die gärtnerische und durchgrünte Anlegung der Außenanlagen der privaten Grundstücksflächen planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Förderung des Klimaschutzes im Sinne des Baugesetzbuches entsprochen werden kann. Im Rahmen der industriegebietstypisch hohen baulichen Ausnutzung des Grundstückes wird mit den Festsetzungen eine durchgrünte Struktur ermöglicht, die den Bedürfnissen der im Plangebiet Arbeitenden reagiert. Es kann auch ein möglicher Habitatverlust in Teilbereichen abgemildert, bzw. minimiert werden. Darüber hinaus tragen die Festsetzungen dazu bei, die planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zumindest teilweise in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu kompensieren.

Um insgesamt auch eine auf Dauer angelegte Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten zu können, gilt für sämtliche getroffene Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, dass diese fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Öffentliche Grünfläche - Baumpflanzungen

Um die Eingrünung und damit ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild des Plangebietes zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten wird der gesamte nördliche Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ angelegt festgesetzt. Neben der Überlagerung mit dem Pflanzgebot P1 für Heckenpflanzungen sind in diesem Bereich hochstämmige Laubbäume mit Unterpflanzung vorgesehen.

Für die mit „GFL2“ gekennzeichnete Fläche innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind zur Einhaltung der Schutzbestimmung im Hinblick auf Pflanzstandorte Ausnahmen von den festgesetzten Pflanzgeboten vorgesehen. Auf die getroffenen Pflanzgebote (gleichmäßige Verteilung von Baumstandorten, flächige Unterpflanzung) darf in den mit „GFL2“ gekennzeichneten Flächen verzichtet werden, wenn durch die Pflanzungen die Schutzbestimmungen bestehender Ver- und Versorgungsleitungen betroffen sind. Es wird empfohlen, die Baumpflanzungen an anderer Stelle vorzunehmen.

Bei Pflanzungen sind die textlichen Hinweise Ziffer 4 in Bezug auf die Schutzbestimmungen der Hochspannungsfreileitung und von unterirdischen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Anpflanzflächen P1 und P2

Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes sind zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Plangebietsgrenze im Osten und Norden (P1) einreihige sowie im Süden zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Plangebietsgrenze zum Eisbach (P2) mehrreihige, freiwachsende Strauchhecken und Bäume aus den Pflanzlisten zu pflanzen. Es ist ferner der Erhalt der bestehenden Vegetation innerhalb der mit P1 belegten Flächen im Norden vorgesehen.

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - Ruderalfläche

Zur vollständigen Eingrünung des Plangebietes auf allen Seiten wird festgesetzt, dass der Schutzstreifen entlang der Bahnstrecke als Ruderal- und Magerrasenstandort auszubilden ist. Dies erfolgt, um auf Basis einer dort entstehenden blütenreichen, krautigen Vegetation eine insgesamt vielfältige Habitatstruktur für z.B. Insekten, Spinnen, andere Wirbellose, aber auch für Vögel, Kleinsäuger und Mauereidechsen zu schaffen.

Private Grünfläche - Gebietseingang

Zur Gestaltung der Eingangssituation zum Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Bebauungsplan Nr. 80, Straße „An der Allee“) ein 5,00 m tiefer Pflanzstreifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie anzulegen. Dieser Streifen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Plangebietseingrünung“, der zeichnerisch nicht durch die Darstellung eines Pflanzgebots überlagert wird, ist mit Ausnahme der als Industriegebiet dargestellten

Grundstückszufahrten mit in Summe 17 Bäumen zu bepflanzen. Es ist eine flächige Unterpflanzung mit Kleingehölzen, Stauden oder Rasen anzulegen. Kies- und Schotterflächen sind zur Sicherung eines möglichst hohen Begrünungsanteils nicht zulässig.

Bei Pflanzungen sind die textlichen Hinweise Ziffer 4 in Bezug auf die Schutzbestimmungen der Hochspannungsfreileitung und von unterirdischen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen.

Begrünung von Stellplätzen - Baumpflanzungen

Für ein durchgrüntes Gesamtbild sind insbesondere die Stellplatzflächen mit Bäumen zu bepflanzen. So ist festgesetzt, dass innerhalb der mit St festgesetzten Fläche mindestens 22 Bäume in eine jeweils mindestens 6 m² große offene Baumscheibe mit mindestens 12 m² Wurzelraumvolumen und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen ist. Die Baumscheiben sind dabei gegen Überfahren zu schützen.

Für den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung gelten besondere Anforderungen hinsichtlich der Bepflanzung. Einerseits werden Bäume mit einer geringen Wuchshöhe zum Schutz der Hochspannungsfreileitung empfohlen, andererseits besteht eine Pflicht zum Rückschnitt bei Pfländen, die höher als 6 m wachsen.

Begrünung nicht überbaubarer Flächen

Ausgehend von den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung darf ein Anteil von bis zu 80 % der Grundfläche des Gewerbegebiets grundsätzlich bebaut werden. Auf den verbleibenden, somit nicht überbaubaren Flächen ist je 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Dies ergibt mindestens ca. 98 Bäume, die im Plangebiet neu zu pflanzen sind. Die Bezugnahme der zu pflanzenden Bäume auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche erfolgt, damit auch bei einer späteren, möglichen Grundstücksteilung die jeweiligen Eigentümer ausreichend Bäume auf den jeweiligen Grundstücken realisieren und eine entsprechende Verteilung der zu pflanzenden Bäume im Plangebiet gewährleistet wird.

Um eine diversifizierte Landschaftsgestaltung bei gleichzeitiger Schaffung neuer Habitate zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als extensives Grünland anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu

pflegen sind. Eine solche Extensiv-Wiese hat z.B. für Vögel einen hohen ökologischen Wert.

Zur Gliederung und durchgrünten Gestaltung des Baugebietes sieht der Bebauungsplan darüber hinaus die Bepflanzung von mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern oder Hecken (in Form von Gruppen oder Reihen) vor.

Dabei bleibt die Festsetzung zu der Begrünung von Stellplätzen auf den mit „St“ markierten Flächen bei der Ermittlung der vorausgehend beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen unberücksichtigt. Die erforderliche Begrünung von Stellplätzen kann somit auf die zu pflanzenden Bäume nicht angerechnet werden.

Ergänzend zu den Pflanzgeboten gemäß Festsetzungen Ziffer 8 ff. ist gemäß § 8 BauO NRW zu berücksichtigen, dass ausgehend von der tatsächlichen Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen die nicht überbauten Flächen (also alle nicht von Gebäuden, oder den Betriebsablauf in Form von Wegen, Stellplätzen, Hof- und Lageflächen oder sonstigen Nebenanlagen in Anspruch genommene Flächen) gärtnerisch anzulegen und zu begrünen sind. Damit wird insgesamt das städtebauliche Planungsziel eines möglichst hohen Grünflächenanteils im Industriegebiet unterstützt.

Begrünung von Dächern

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorbereitung einer grundsätzlich hohen Versiegelung im Plangebiet sind die Dachflächen von Hauptgebäudekörpern mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis zu max. 15° Dachneigung) sowie Garagen und Carports mit Gräsern und Kräutern mindestens extensiv zu begrünen. Als Ausnahmen werden verglaste Flächen oder Flächen für technische Aufbauten (inklusive Zuwegung für Wartung und Unterhaltung) im Bereich des Daches aufgenommen. Ausnahmsweise können darüber hinaus auch Flachdächer von der Dachbegrünung ausgenommen werden, sofern auf ihnen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie errichtet werden. Dies geschieht, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und hinsichtlich der zwingenden Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen eine größere Flexibilität bei der Bauausführung zu gewährleisten. Insgesamt kann sich Dachbegrünung positiv auf das Mikroklima auswirken.

Um die Freianlagen insgesamt zusammengehörig und nachhaltig auf die Stadt Meckenheim und die regionalen Anforderungen (Baumarten der Reinbacher Lössplatte) abgestimmt gestalten zu können, soll ausschließlich auf die in den Pflanzvorschlagslisten aufgeführten Pflanzenarten in der festgesetzten Pflanzqualität zurückgegriffen werden.

Während die Standortverträglichkeit (z.B. Anwuchserfolg, Wuchsklassen) im Vordergrund der aufgeführten, vorwiegend heimischen Arten steht, sind gemäß der städtebaulichen Planungsintention zukunftsgerichtet auch klimaresistente Faktoren in Anlehnung an die Straßenbaumliste der GALK e.V. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) den Listen enthalten (z.B. Hartriegel). Gleichmaßen wurden insektenfreundliche Pflanzenarten sowie auch Vogelnährgehölze (z.B. Vogel-Kirsche) in die Pflanzvorschlagslisten aufgenommen, um insgesamt den ökologischen Bedürfnissen bereits auf Ebene der Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

2. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

(§ 86 BauO NRW)

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines geordneten Erscheinungsbilds werden hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Mit den gestalterischen Festsetzungen sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen für das Industriegebiet, vor allem in Hinblick auf den räumlich erlebbaren Straßenraum, sichergestellt werden.

Grundstückseinfriedungen

Um die Einsehbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen in einem ausreichenden Maß zu gewährleisten, werden Regelungen zur Höhe von Grundstückseinfriedungen sowie deren Abstand zu Straßen getroffen.

Dachgestaltung

Für die Gebäude im Plangebiet wird als Dachform die Ausbildung von Flächdächern (bis 15° Dachneigung) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann der erhöhte Bedarf an Raumvolumen für Betriebe und Hallen berücksichtigt werden und gleichzeitig die Entstehung einer abgestimmten Dachlandschaft mit möglichst großem Potenzial zur Dachbegrünung und zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorbereitet werden.

Die Verwendung spiegelnder, reflektierender oder glänzender Materialien wird aus Gründen des Rücksichtnahmegebots im Hinblick auf Lichtemissionen durch Reflektionen als unzulässig festgesetzt. Gleiches gilt auch für die Verwendung von beispielsweise glasierten Materialien für die Dacheindeckung, hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.

Werbeanlagen

Um den geplanten Charakter des Industriegebiets zu schützen und ein ansprechendes städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Standorte, Art und Form eingeschränkt. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern bzw. Dachflächen, Wechsellichtwerbung und beleuchtete Gesimsbänder sowie Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind unzulässig. Unzulässig sind ferner solche Werbeanlagen, die Abbilder erzeugen.

Ebenfalls werden freistehende Werbeträger, Pylone und vergleichbare im Plangebiet ausgeschlossen, um einer geordneten städtebaulichen Situation in Verbindung mit dem nebenliegenden Unternehmerpark Kottenforst und der gemeinsamen Erschließungsstraße „An der Allee“ Rechnung zu tragen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit dem Betreiber ein angemessener Gestaltungsfreiraum, bei gleichzeitiger Wahrung architektonischer und städtebaulicher Qualitäten, offenbleibt.

3. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Zur umfassenden Information für Planbetroffene, Bauherren, Planer und für die Bauaufsichtsbehörde wird eine oberirdische Hauptversorgungsleitung (110-kV-Freileitung) mitsamt Leitungstrasse, Maststandort und Schutzstreifen nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

4. Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Planbetroffene, Bauherren, Planer und für die Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen des

Bebauungsplanverfahrens ermittelt worden sind. Hierdurch werden bautechnische und planungsrelevante Hilfestellungen (z.B. Schutzstreifen, Erdbebenzone, tektonische Störungszone, Grundstücksentwässerung) gegeben, die Betroffenheiten und Schutzbestimmungen Dritter genannt (z.B. Deutsche Bahn, Versorgungsträger), und die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Im Besonderen wird u.a. der Gefahrenabwehr (z.B. Grundhochwasser, Starkregenereignisse), dem vorsorgenden (Trink-)Wasserschutz, der Bodendenkmalpflege, dem vorsorgenden Bodenschutz sowie den Belangen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen.

VI. Auswirkungen der Planung

1. Verkehrliche Auswirkungen

Um die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegend bestehende Verkehrsnetz sachgemäß beurteilen zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung¹¹ durchgeführt.

Das Plangebiet wird künftig über die Haupterschließung „An der Allee“ des Unternehmerparks Kottenforst erschlossen. Diese Erschließungsstraße ist gesichert durch die Festsetzung im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 80. 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 den Bebauungsplänen Nr. 80 und Nr. 80 A entsprechen, durch ein Verkehrsgutachten¹² untersucht. Mittlerweile haben sich die Planungen für das Gebiet geringfügig verändert, so dass eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens notwendig geworden ist. Mit dem Verkehrsgutachten soll aufgezeigt werden, 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.

Für das Gutachten wurde mit der Diagnose die heutige Situation ermittelt und betrachtet. Es wurde ein Prognose-Null-Fall erstellt, der die Verkehrssituation im Jahr 2035 ohne Entwicklung des Unternehmerparks darstellt und ein Prognose-Mit-Fall, der auf dem Prognose-Null-Fall aufbaut und die Verkehrssituation mit Entwicklung des Unternehmerparks zeigt. Für die abschließende Bewertung der verkehrlichen Wirkung des Unternehmerparks ist der Vergleich zwischen Prognose-Null-Fall und Prognose-Mit-Fall maßgebend.

¹¹ AB Stadtverkehr GbR Büro für Stadtverkehrsplanung: Verkehrsgutachten zum Unternehmerpark Kottenforst, Bebauungspläne Nr. 80 und Nr. 80A, Bonn (Stand Februar 2022)

¹² 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)

Zur Ermittlung der Diagnose mussten Verkehrszählungen während der Corona-Pandemie und der einseitigen Teilspernung der A61 durchgeführt werden. Über einen Vergleich mit älteren Verkehrszählungen wurden die aus den Zählungen ermittelten Verkehrsstärken über einen „Pandemie-Zuschlag“ und einen „Teilspernungs-Abschlag“ hochgerechnet bzw. auf einen **plausiblen** „Normalzustand“ korrigiert. Nicht ausgeschlossen werden können im Einzelfall, aufgrund überlasteter Straßen, eine veränderte Wegewahl, die gegenüber dem Normalzustand zu anderen Fahrstromverteilungen an einzelnen Knotenpunkten geführt hat. Der Vergleich mit den vorhandenen älteren Daten, u.a. auch aus dem Gutachten aus dem Jahr 2013, hat ergeben, dass die ermittelten und korrigierten Verkehrsstärken vergleichbar sind, dass also die Daten für das Verkehrsgutachten verwendet werden können. Die Situation mit der Teilspernung der A61 führt eher dazu, dass eine Worst-Case-Fall-Betrachtung vorliegt.

Zur Hochrechnung der Diagnose auf den Prognose-Null-Fall wurden auf Basis eines Vergleichs der 5-jährig stattfindenden Straßenverkehrszählungen aus den Jahren 2005, 2010 und 2015 ein Hochrechnungsfaktor für das Jahr 2035 ermittelt.

Der Prognose-Mit-Fall basiert auf dem hochgerechneten Prognose-Null-Fall und bildet somit die Verkehrssituation im Jahr 2035 ab, wobei zusätzlich das Wohngebiet „Auf dem Stephansberg“ (+469 Kfz/Tag = 60% des Tagesverkehrs bzgl. Gudenaue Allee), die Verlagerung der Fleischhof Rasting GmbH (+140 Kfz/Tag Neuverkehre) und die weitere vollständige Belegung des Unternehmerparks Kottenforst (+5.394 Kfz/Tag) im untersuchten Straßennetz bzw. den untersuchten Knotenpunkten berücksichtigt wurden. In der Summe wurden somit für den Prognose-Mit-Fall ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in Höhe von rund 6.000 Kfz/Tag betrachtet.

Mit der Kapazitätsprüfung der acht untersuchten Knotenpunkte (vgl. Gutachten S. 3) nach dem Verfahren des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen. HBS 2015“ hat aufgezeigt, dass der gesamte Untersuchungsbereich durch hohe bis sehr hohe Verkehrsstärken belastet ist. Bereits in der heutigen Situation sind einige Knotenpunkte, nach der HBS-Bewertung, an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Der Knotenpunkt Bonner Straße / Gudenaue Allee ist

überlastet, wie bereits in der Untersuchung aus dem Jahr 2013 festgestellt.

Aufgrund dieser Situation reagieren die in der Untersuchung berücksichtigten Knotenpunkte sensibel auf zusätzliche Verkehre. Steigerungen im Verkehrsaufkommen, wie sie für den Prognose-Null-Fall bis zum Jahr 2035 angenommen worden sind, führen dazu, dass weitere Knotenpunkte sich in der Qualitätsbewertung nach HBS soweit verschlechtern, dass diese in der Qualitätsstufe F eingestuft werden, also überlastet sind. Die zusätzlichen Verkehre aus der Entwicklung des Plangebiets im Prognose-Mit-Fall führen an der grundsätzlichen Qualitätseinstufung gegenüber dem Prognose-Null-Fall nicht zu wesentlichen Änderungen. Lediglich am Kreisverkehr G.-Boeden-Straße / Rampe zur L261 kommt es zu einer deutlich schlechteren Qualitätseinstufung, von der Stufe B im Prognose-Null-Fall zur Stufe D im Prognose-Mit-Fall. Diese Herabstufung der Verkehrsqualität kann aber noch als akzeptabel bezeichnet werden. Alle anderen Knotenpunkte, die im Prognose-Mit-Fall schlecht oder als überlastet bewertet werden, weisen diese unzureichende Qualität in der Abwicklung des Verkehrsaufkommens bereits im Prognose-Null-Fall auf.

Im Vergleich von Prognose-Mit-Fall und Prognose-Null-Fall kann festgestellt werden, dass die Entwicklungsvorhaben „Weinberger Gärten“ und „Unternehmerpark Kottenforst“ nicht ausschlaggebend für die schlechte Verkehrsqualitätseinstufung einiger Knotenpunkte nach HBS sind. Ursächlich ist eine Überlastung einzelner Knotenpunkte aufgrund der prognostizierten, allgemeinen Zunahme des Kfz-Verkehrs im Rahmen des (klassifizierten) Hauptverkehrsstraßennetzes in den nächsten Jahren.

Das HBS-Verfahren zur Kapazitätsermittlung und Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufes ist ein gültiges und standardisierte Verfahren, das gut geeignet ist für einen bewerteten Vergleich unterschiedlicher Prognose-Fälle und damit der verkehrlichen Wirkung von Vorhaben. Das Verfahren vereinfacht jedoch auch den realen Verkehrsablauf, indem beispielsweise Mittelwerte und bei signalisierten Knotenpunkten nur Festzeitprogramme berücksichtigt werden. Oftmals ist die Verkehrsqualität in der alltäglichen Praxis besser, als es die HBS-Bewertung aussagt. Im vorliegenden Fall wird dies insbesondere bei den beiden signalisierten Knotenpunkten (KN 3 und 4, vgl. Gutachten S. 2) der Fall sein, da auch für die HBS-Bewertung nur Notprogramme der Signalisierung vorlagen, die nicht auf die vorhandene Verkehrssituation

eingestellt sind. Es ist davon auszugehen, dass die tatsächlich bestehende verkehrsabhängige Steuerung der Signalanlagen in der Realität deutlich besser funktionieren wird.

Insbesondere bei HBS-Bewertungen, die an der Kapazitätsgrenze liegen, ist es erforderlich, genauere Untersuchungen durchzuführen, damit zielgerichtet Maßnahmen entwickelt werden können, um die Leistungsfähigkeit zu erhöhen.

Die bereits ohne Planfälle vorhandene starke Belastung des Straßennetzes, die sich in der aktuellen Verkehrsuntersuchung (2022) bestätigt, wurde bereits im Rahmen der ersten Untersuchung im Jahre 2013 festgestellt. **Das Verkehrsgutachten hat umfassend dargelegt, dass das Verkehrsnetz bereits ohne Umsetzung des Bebauungsplanes stark belastet ist und die Auswirkungen nicht alleine auf das vorliegende Bauleitplanverfahren zurückzuführen sind.**

Auf dieser Basis wurden **plangebietsunabhängig und -übergreifend** Maßnahmenplanungen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit **bzw.** Entlastung von Knotenpunkten stadtseitig angestoßen, die sich aktuell in der Abstimmung befinden. Es handelt sich dabei um den Umbau des Knotenpunkts 3 (Bonner Straße (L261) / Gudenauer Allee (L158) / Lüftelberger Straße (K 53)), die Herstellung der Querspange L 158/K53 im Zuge der nördlichen Stadterweiterung sowie den Anschlusspunkt der Straßen An der Allee/Meckenheimer Allee als zweite Erschließung des Unternehmerparks. Diese Maßnahmen sind noch nicht umgesetzt und daher nicht in das Verkehrsgutachten eingeflossen. In Abstimmung mit Straßen NRW sind aber bereits vertiefende Verkehrssimulationen **außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens** geplant:

- Für die Verbindungsachse L261 – L158 zwischen den Autobahnan-schlüssen der A565 und A61 ist bereits eine Detailuntersuchung u.a. mit Aufbau eines Verkehrsmodells und einer mikroskopischen Ver-kehrssimulation vorgesehen.
- Auch die geplante lange Querspange zwischen L158 und K53, die be-reits über den Bebauungsplan Nr. 119 planungsrechtlich gesichert und vorbereitet ist, wird zu veränderten Verkehrsströmen führen, die zu-nächst mithilfe des o.g. Verkehrsmodells näher untersucht werden sol-len. In diesem Zusammenhang sollten auch Wiederholungszählungen

an einzelnen Knotenpunkten vorgesehen werden, um durch die Teilsperrung der A61 mögliche veränderte Fahrstromverteilungen auszuschließen.

Vorbehaltlich der vertiefenden Verkehrsmodellierung gibt das Gutachten einen Ausblick auf weitere mögliche Ausbaumaßnahmen der Straßeninfrastruktur (vgl. S. 42). Hierbei wird darauf hingewiesen, dass der Abbau von Widerständen durch den Verkehrswegebau i.d.R. bedingt, dass Verkehre aus anderen räumlichen Bereichen angezogen werden. Menschen, die bislang aufgrund dieser Widerstände andere Verkehrsmittel nutzen, steigen möglicherweise wieder auf das Kraftfahrzeug um, da der Grund ihres Verhaltens nicht mehr gegeben ist. In der Folge weisen die ausgebauten Straßen nach wenigen Jahren erneut Kapazitätsprobleme auf.

Neben dem ggf. erforderlichen Ausbau einzelner Knotenpunkte sind daher weitere Mobilitätsmaßnahmen notwendig, um die Mobilität langfristig zu sichern. Es sind insbesondere Maßnahmen geboten, die die Kfz-Verkehre dauerhaft reduzieren. Dies kann erreicht werden durch die Vermeidung von (Kfz-) Verkehren und durch Verlagerung von Kfz-Verkehren auf andere Verkehrsträger. Hier gilt es, insbesondere die Erreichbarkeit des Unternehmerparks auch mit dem Rad und dem Öffentlichen Nahverkehr deutlich zu verbessern. Zudem sind Maßnahmen zum betrieblichen Mobilitätsmanagement anzustoßen und begleitend mit den sich ansiedelnden Unternehmen umzusetzen. Hierbei ist auf die bereits umgesetzten Radwegeverbindungen des Plangebietes hinzuweisen und die Nähe zum S-Bahnhaltepunkt „Meckenheim Industriepark“ hinzuweisen. Grundsätzlich handelt es sich hierbei 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 Meckener Bevölkerung sowie Besuchern ein möglichst breit gefächertes, ökologisches und ökonomisches Mobilitätsangebot als Teil der Verkehrswende unterbreiten zu können.

2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher von Freiflächen / Planungsalternativen

Das Plangebiet wird derzeit in Teilen im Sinne des § 201 BauGB landwirtschaftlich genutzt. 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. Auch für notwendige Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen; insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BNatSchG soll die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung un bebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich haben. Ferner ist gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Der Rhein-Sieg Kreis hat zur Ermittlung der gewerblichen und industriellen Flächenreserven und Flächenbedarfe im Kreisgebiet ein entsprechendes Fachgutachten (Gewerbeflächenkonzept 2035 - für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises; 2017) erstellen lassen. Für die Stadt Meckenheim werden in dem Konzept Reserveflächen für Gewerbe mit 32 ha und Flächen für die Industrie mit 0 ha angegeben. Seitens der Bezirksregierung wurden diese Reserven für gewerbliche Flächen im Zuge des Siedlungsflächenmonitorings und der Neuaufstellung des Regionalplans 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 abgeschlossen und die Grundstücke werden vermarktet. Dabei wird das Gewerbegebiet in den Kontext des „bio innovation Park Rheinland“ unter den Maßgaben eines klimaneutralen, regionalen Wissenschafts- und Gewerbeparks eingebettet (vgl. Kapitel IV, 1).

Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes 2035 (2017) wurden zudem mittels GIFPRO-ILS die nach Gewerbe und Industrie differenzierten Flächenbedarfe ermittelt. Für die Stadt Meckenheim liegt ein Bedarf an 13 ha Gewerbe- sowie 10 ha Industrieflächen vor. Hierbei handelt es sich lediglich um endogene Bedarfe (inklusive Planungszuschlag). Es ist davon auszugehen, dass die realen Bedarfe aufgrund der hinzukommenden exogenen Bedarfen 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. Für die Planungen der Stadt Meckenheim ist insgesamt festzuhalten, 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.

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.

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.

Um dem Unternehmen Rasting Entwicklungspotenziale in direkter Nähe zum heutigen Standort anzubieten 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 fleischproduzierenden 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 Kreises¹³ geprüft.

Die dort ermittelten Flächen sind regionalplanerisch allesamt nicht vorbereitet. Einige Flächen werden zudem 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. Auch hier fehlt zunächst jedoch die notwendige regionalplanerische Sicherung. Darüber hinaus fehlt dort eine Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper, sodass sich eine isolierte Lage im Außenbereich ergibt.

Der Zugriff auf andere Außenbereichsflächen ist insgesamt aufgrund von teils erheblicheren Restriktionen (z.B. Landschaftsschutz, Immissionschutz, Hochwasserrisiko, Flächenverfügbarkeit) nur eingeschränkt oder in deutlich geringerem Maße möglich, es fehlt ein Siedlungszusammenhang und es ist zudem aufgrund von neu zu schaffender Infrastruktur mit zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen. Folglich verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes somit auch den Zielen des Baugesetzbuches zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

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 grenzt teilweise eine Erschließungsstraße an das Plangebiet sowie der künftige Unternehmerpark Kottenforst an. Die landwirtschaftliche Fläche ist demnach bereits durch die aktuelle bauliche Struktur der Umgebung und die in Ausführung befindlichen Projekte den Auswirkungen

¹³ Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises, Köln, Juni 2017

gewerbliche-industrieller Nutzungen ausgesetzt. Auch durch die Bahntrasse ist eine klare räumliche Zäsur sowie bereits eine Lärmvorbelastung der umliegenden Flächen gegeben. 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.

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.

Eingriffe in Grund und Boden werden in der Bilanzierung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen vollständig ausgeglichen. Die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen werden, so weit wie möglich, im Plangebiet vorgenommen. Grünordnerische Maßnahmen sind bereits Teil der Planung. Der plangebietsinterne Ausgleichswert beträgt 48%. Folglich konnte bereits der erforderliche Zugriff auf landwirtschaftlich genutzte Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen abgemildert werden.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird über externe Kompensationsmaßnahmen auf städtischen Flächen ausgeglichen. Auf Teilen der Flurstücke 186/22, 732 und 733 der Gemarkung Meckenheim, Flur 1, sowie auf den Flurstücken 322/182 und 2522 der Gemarkung Meckenheim, Flur 3 soll eine Streuobstwiese mit extensivem Grünland entwickelt werden. Auf dem Flurstück 180/21 in der Flur 1, Gemarkung Meckenheim ist auf einer Fläche von 3.142 m² eine Aufforstung vorgesehen. Mit der geplanten Streuobstwiese mit extensivem Grünland und der Aufforstung werden folglich die agrarstrukturellen Belange berücksichtigt.

Der konkrete Ansiedlungswunsch der Firma Rasting ist in Bezug auf die städtebauliche Konzeption als plausibler Bebauungsvorschlag anzunehmen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, auch über diesen Bebauungsvorschlag hinaus, eine weitestgehende, städtebaulich vertretbare Flexibilität für künftig ansiedelnde Gewerbe- und Industriebetriebe planungsrechtlich vorzubereiten und an diesem Industriestandort in Bezug auf § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen hinreichend Rechnung zu tragen. Insgesamt drängen sich weitere Planungsalternativen daher nicht auf.

3. Dienstleistungsfreiheit

Die EU-Dienstleistungsrichtlinie (2006/123/EG) enthält Vorschriften zur Niederlassungsfreiheit für Dienstleistungserbringer (einschließlich Einzelhandel). Mengenmäßige oder räumliche Beschränkungen für die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit sind demnach nur zulässig, wenn sie nicht-diskriminierend, erforderlich und verhältnismäßig sind. Mit Urteil vom 30.01.2018 des EuGH (Az.: C-360/15) sind diese Vorschriften auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung in die Abwägung einzubringen.

Die Festsetzung eines Industriegebietes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der gesetzgebenden Vorgaben des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung. Ziel des Bebauungsplanes ist es, maßgeblich den Wirtschaftssektor in Form von Industriebetrieben in der Stadt Meckenheim zu stärken. Zur Erfüllung dieser Ziele ist es für das vorliegende Plangebiet erforderlich, Industriebetrieben den planerischen Vorzug zu geben. Der unionsrechtlich zugesicherten Dienstleistungsfreiheit steht daher das öffentliche Allgemeininteresse zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Industriesektor, sowie in Bezug auf § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft entgegen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden zwar insgesamt Schranken für die Ausübung oder Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben (z.B. Einzelhandelsbetriebe) vorbereitet, jedoch werden diese Schranken aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung der städtebaulichen Qualität und des Gebietscharakters sowie bezugnehmend auf das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für erforderlich gehalten. Da in den Baugebieten des Bebauungsplanes Dienstleistungsbetriebe als „Gewerbebetriebe aller Art“ im Sinne von § 9

BauNVO allgemein zulässig sind, werden die getroffenen Einschränkungen als verhältnismäßig betrachtet. Eine direkte oder indirekte Diskriminierung von Dienstleistungserbringer wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

VII. Umweltbelange

Vorbemerkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) zu erwarten. Im Bauleitplanverfahren ist daher eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter geprüft und in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Teil der Planbegründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 15 BNatSchG dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vorübergehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen müssen angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten bleiben. Nicht vermeidbare Eingriffe müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die das Bauvorhaben verändern bzw. beeinflussen und dadurch das Ausmaß des Eingriffes reduzieren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Die Empfehlungen von Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusammengefasst und in der Planung berücksichtigt.

Eingriff in den Naturhaushalt / Kompensationsbedarf

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Dabei wurde der ökologischen Wertigkeit des Bestands (Fläche Vorher) auf Basis der kartierten

Biotopstrukturen der ökologische Wert der Planung (gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans) gegenübergestellt. Der plangebietsinterne Ausgleichswert beträgt 48 %.

Bei der Berechnung der Eingriffs-Ausleichts-Bilanzierung wurde neben der naturschutzfachlichen Bilanzierung über die Biotopbewertung, der Eingriff in den Boden über ein eigenständiges Bewertungsverfahren bewertet. Über einen Umrechnungsansatz wurden die ermittelten Eingriffe in den Boden mit dem naturschutzfachlichen Ausgleich aufsummiert. Die Summation des naturschutzfachlichen und des bodenkundlichen Ausgleichsbedarfs ergibt ein Defizit von 163.570 Punkten (LANUV), sodass für einen rechnerisch vollständigen Ausgleich eine plangebietsexterne Kompensationsmaßnahme erforderlich wird.

Die ermittelten Eingriffe werden über externe Kompensationsmaßnahmen auf städtischen Flächen ausgeglichen. Auf Teilen der Flurstücke 186/22, 732 und 733 der Gemarkung Meckenheim, Flur 1, sowie auf den Flurstücken 322/182 und 2522 der Gemarkung Meckenheim, Flur 3 soll eine Streuobstwiese mit extensivem Grünland entwickelt werden. Auf dem Flurstück 180/21 in der Flur 1, Gemarkung Meckenheim ist auf einer Fläche von 3.142 m² eine Aufforstung vorgesehen.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde sowohl eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten, als auch eine Begehung des Geländes durchgeführt. Darüber hinaus wurde die Artenschutzrechtliche Prüfung für den Rückbau eines Industriegleises im Bereich des Industrieparks Kottenforst westlich des Plangebietes und das darin dokumentierte Vorkommen der Mauereidechse berücksichtigt¹⁴. Dadurch sollen mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes identifiziert und geprüft werden, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verursacht wird.

Im Plangebiet konnten während der Kartierung am 04.07.2022 eine Vielzahl an Vögel aus der Gruppe der „Allerweltsarten“ u. a. Amsel, Bachstelze, Rabenkrähe, Elster und Ringeltaube über Sichtbeobachtungen oder Verhören erfasst werden. Zusätzlich wurden in

¹⁴ Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, Rückbau eines Industriestammgleises im Industriepark Kottenforst „Am Hambauch“, Ginster Landschaft + Umwelt, März 2021

den Gehölzstreifen mehrere Feldsperlinge beobachtet. Im nördlichen Bereich des Plangebiets konnte zudem ein Mäusebussard beim Jagdflug beobachtet werden. Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes mit einigen wenigen Heckenstrukturen kann auch ein Vorkommen des Bluthänflings nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Durch fehlende geeignete Gehölzstrukturen für den Nest-/Horstbau oder als Deckung bei der Jagd sowie fehlende Höhlenangebote sind Vorkommen von Greif- und Eulenvögeln im Plangebiet ebenfalls auszuschließen. Aufgrund der bestehenden vertikalen Strukturen weist das Gebiet nur eine sehr eingeschränkte Lebensraumqualität für Arten des Offenlands wie die Feldlerche auf. Ein Vorkommen wird als unwahrscheinlich betrachtet.

Die Gehölze im Plangebiet wurden hinsichtlich ihrer Funktion als Nistplatz oder Fledermausquartier begutachtet. Aufgrund von Alter und Stammdurchmesser wurde das Vorhandensein von Specht- oder Faulhöhlen im Plangebiet ausgeschlossen. Da im Plangebiet keine Gebäude oder ältere Gehölze mit Astlöchern/ Baumhöhlen vorkommen, ist eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen eher auszuschließen.

Das Plangebiet bietet aufgrund der Habitatausstattung geeignete Strukturen für die Mauereidechse, im Übergang zum krautigen Saum parallel zu den Bahngleisen ist ein Vorkommen vereinzelter Tiere möglich. Daher sollte vor Baubeginn ein geeigneter Schutzzaun errichtet werden, um die Einwanderung der Eidechsen während der Bauzeit zu verhindern. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan am westlichen Plangebietsrand eine private Grünfläche vor, die als krautiger Saum auszubilden ist und somit zukünftig ein zusätzliches Nahrungshabitat für die Mauereidechse darstellt.

Zum Ausgleich der beeinträchtigten Habitatstrukturen wird im Rahmen der ASP ein multifunktionaler Ausgleich angeregt. Durch die Anlage bzw. Optimierung von Streuobstwiesen bzw. gehölzbestandenem Grünland können langfristig Lebensräume für Arten wie Feldsperling und Bluthänfling gesichert werden. Darüber hinaus formuliert das Gutachten weitere allgemeindienende Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG, die neben der Anlage von Streuobstwiesen und gehölzbestandenem Grünland sowie dem Reptilienschutzzaun als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab unter der Berücksichtigung der dort genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich keine Hinweise, die aus fachlicher Sicht gegen eine Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 80A „Unternehmerpark Kottenforst II“ sprechen.

FFH-Prüfung

Für z.B. Bebauungspläne, die ein Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet) erheblich beeinträchtigen können, gibt Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des BNatSchG eine Verträglichkeitsprüfung des Planes hinsichtlich der Erhaltungsziele des betroffenen Gebietes vor. Im Rahmen der Anregung auf Regionalplanänderung wurde dementsprechend eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die erhebliche Beeinträchtigungen auf dieser übergeordneten Ebene nicht nachweislich ausschließen konnte. Auf Ebene der Bauleitplanung wurde in der Folge eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 ff. BNatSchG durchgeführt. Um Aussagen über mögliche Emissionsquellen treffen zu können, wurde im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung das auf der Fläche geplante Vorhaben eines Fleischwerkes mit angegliedertem Heizwerk zugrunde gelegt.

Um eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets auszuschließen wurde eine Ausbreitungsrechnung über das Fachinformationssystem des LANUV durchgeführt. Die Ausbreitungsrechnung kommt zu dem Ergebnis, dass voraussichtlich keine stickstoffempfindlicher Lebensraumtypen betroffen sind. Die Stickstoffdeposition liegt unterhalb des Abscheidekriteriums von 0,3 kg N (ha * a). Die als Redundanzanlagen und bei Spitzenlast genutzten Erdgas-Feuerungsanlagen stellen keine zusätzliche Stickstoffquelle dar, da diese bereits am aktuellen Betriebsstandort genutzt werden.

Zusätzlich wurde der Einfluss des erwarteten Mehrverkehrs sowie der geplanten industriellen Nutzung des Plangebiets auf die im Vogelschutzgebiet vorkommenden Spechtarten untersucht. Dazu wurde unter Berücksichtigung der Schalltechnischen Untersuchung der kritische Schallpegel zur Störung der Vögel in Richtung des Schutzgebiets untersucht. Da die 58dB(A)tags-Isophone innerhalb der Effektdistanz verläuft und die Effektdistanz nur geringfügig innerhalb des Vogelschutzgebiets liegt, sind hier keine Auswirkungen auf die geschützten Arten zu erwarten.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Vorhabenplanung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH-Gebiets „Waldreservat Kottenforst“ (DE-5308-303) und des Vogelschutzgebiets „Kottenforst-Waldville“ (DE-5308-401) zu erwarten sind.

Die Untersuchung wurde vorhabenspezifisch durchgeführt. Sollte im Plangebiet entgegen der aktuellen Planung ein anderes Vorhaben umgesetzt werden, ist dieses im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecken des FFH- bzw. Vogelschutzgebiets zu überprüfen

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere aus Schienen- und Straßenverkehrslärm, sowie die mit der Planung einhergehenden, anlagebezogenen Emissionen auf die umliegend bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen durchgeführt, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu untersuchen bzw. um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Die Ergebnisse sind in die Begründung (siehe Kapitel 1.1 Emissionskontingente/Zusatzkontingente und Kapitel 1.11 Immissionsschutz) und den Umweltbericht eingeflossen. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

In Bezug auf bahnbedingte Auswirkungen auf das Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass eine Elektrifizierung der benachbarten Schienentrasse geplant ist. In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass künftig eher mit einer Verbesserung der Situation bezüglich der bahnbedingten Emissionen (u.a. Lärm, Schadstoffe) einhergehen wird. Die mit dem Trassenausbau verbundenen Auswirkungen auf das Plangebiet sind im Rahmen des späteren Planfeststellungsverfahrens Zulasten des Baulastträgers zu erörtern und ggf. geeignete Maßnahmen zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu treffen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. die planbedingten Auswirkungen in Bezug auf andere immissionsschutzrechtliche Belange (z.B. Geruch, Lufthygiene) sind ebenfalls im Umweltbericht dargelegt.

Katastrophenschutz/Störfallvorsorge

Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung (Seveso-III-Richtlinie) sind im Plangebiet nicht vorhanden, in der weiteren nordwestlichen Umgebung befindet sich in 850 m Abstand ein Störfallbetrieb gem. § 3 Abs. 5a BImSchG. Bei diesem wird von einem Achtungsabstand ohne Detailkenntnisse nach KAS-18 von 200 m ausgegangen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen. Es geht dementsprechend keine Gefährdung von Anlagen im Plangebiet auf die bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (insb. auf die Schienentrasse) aus.

VIII. Flächenbilanz

Stand: Februar 2022		
	Fläche ca. (in m ²)	Anteil ca. (in %)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	122.073	100
Industriegebiet	112.603	92,24
Private Grünfläche	7.472	6,12
Öffentliche Grünfläche	1.996	1,64

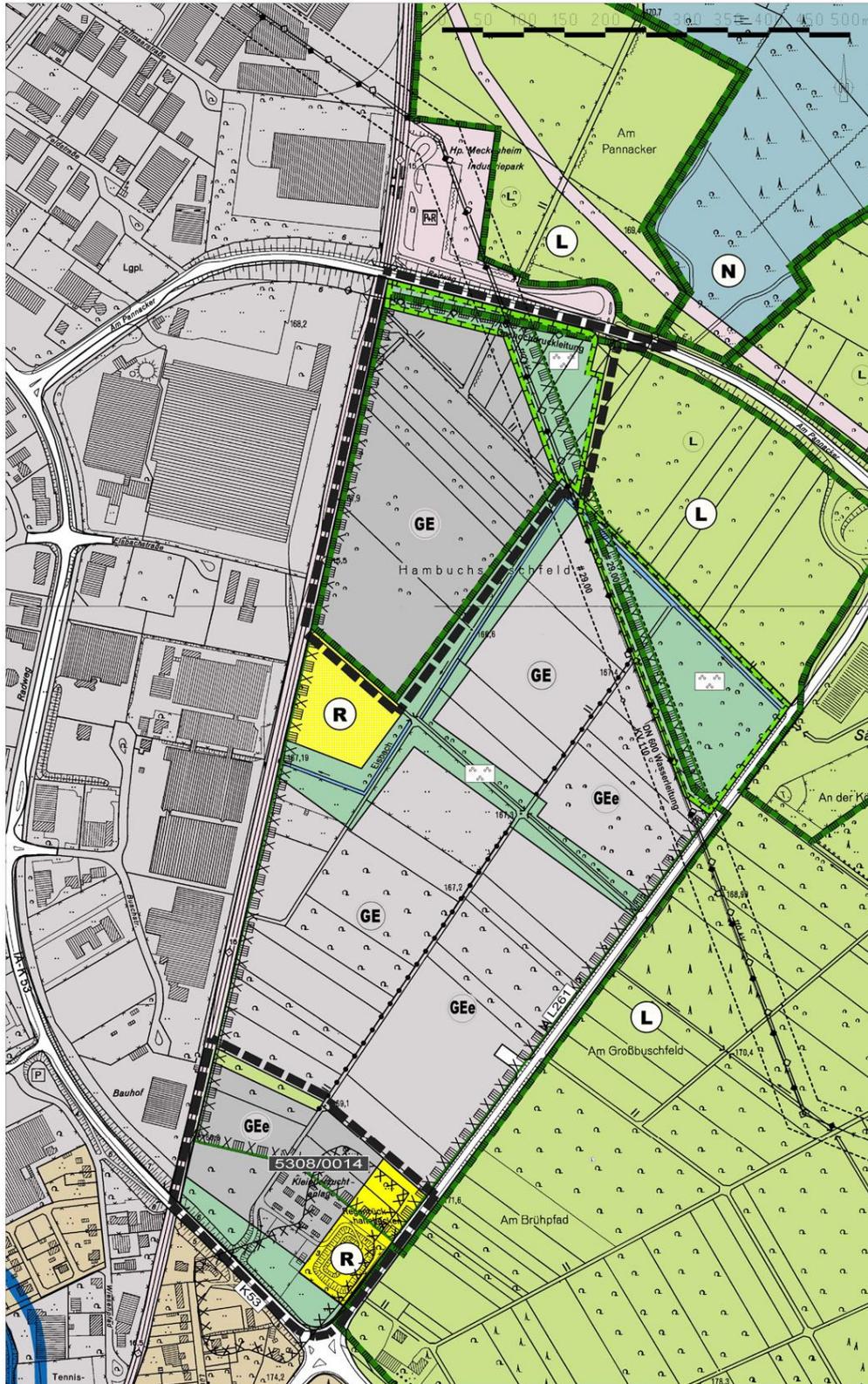
Tab. 1: Flächenbilanz

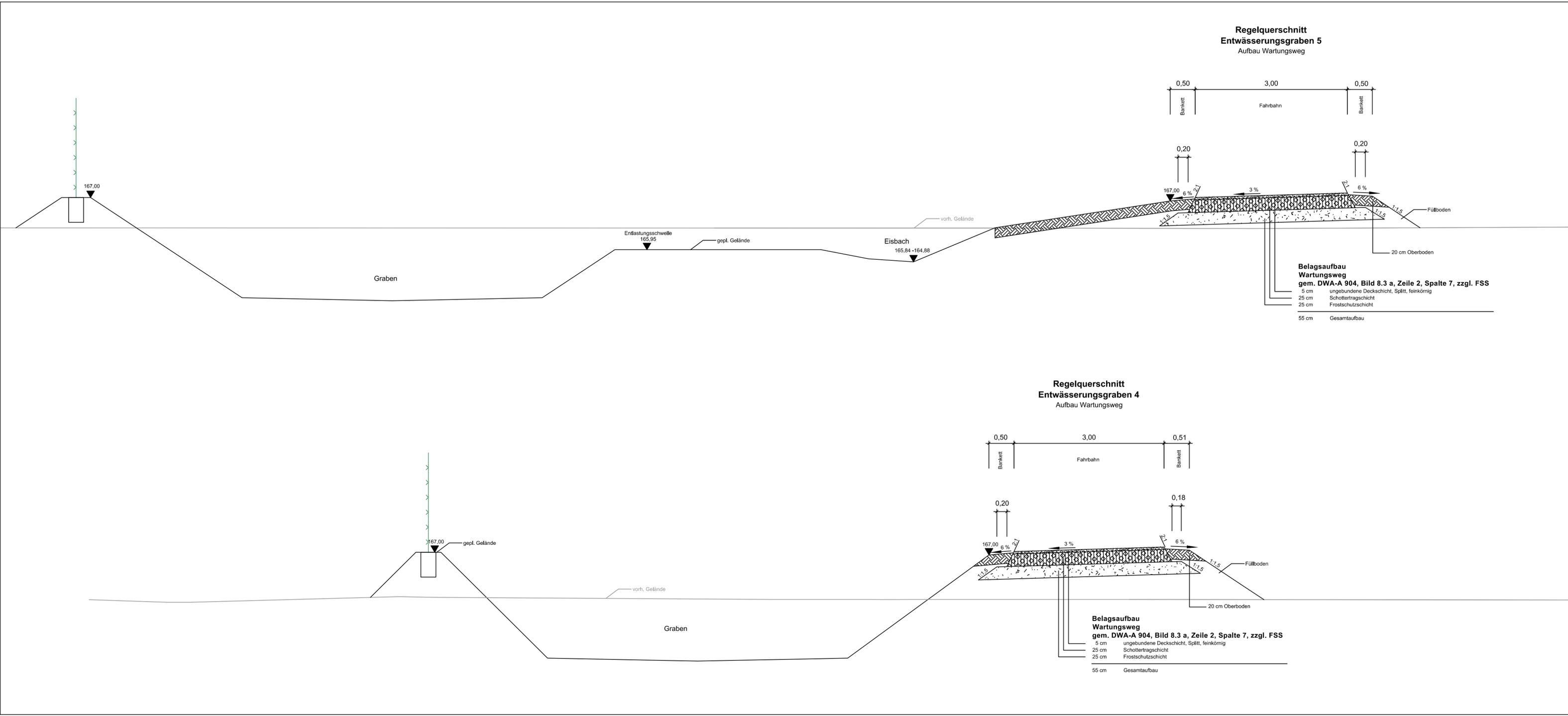
IX. Umweltbericht

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 Nr. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Anhang 1

Landesplanerische Anfrage Zukünftige Erweiterung Entwurf 2013





Lagemessung, Koordinatensystem:	Bodenbewegungsgebiet:
Höhenmessung, An- bzw. Abschluss:	

Index	Art der Änderung	Dateiname	Datum	bearb.	gepr.
a	Anpassung der Höhenangabe und Bezeichnung der Schnitte	5T-EW-QS-001-01	01.10.2018	BSc	TFr



Am Erftverband 6 50126 Bergheim ☎ 02271/88-0



Siebenbergingsring 4 53340 Meckenheim
TELEFON (02225) 917-0 TELEFAX (02225) 917-100

Stadt Meckenheim
Erweiterung Industriepark Kottenforst

Projekt

Entwässerung
Ausführungsplanung
Regelquerschnitte Wartungsweg

Darstellung

Gemessen/Gefertigt	Gezeichnet	Geprüft	Maßstab	Zeichnungsname AN	Zeichnungsname AG
	v.SMi a.12.06.2018	v.MHi a.12.06.2018	1:50	5T-EW-QS-001-01	

<p>Planverfasser:</p>  <p>KEMPEN KRAUSE INGENIEURE GMBH RITTERSTRASSE 20 D-52072 AACHEN TEL 0241/88 99 0-0 FAX 0241/88 99 0-990 INFO@KEMPENKRAUSE.DE WWW.KEMPENKRAUSE.DE</p> <p>Im Auftrag Aachen, den 12.06.2018</p>	<p>Bauherr: Erftverband Der Vorstand</p> <p>Im Auftrag Bergheim, den</p>
---	--

5T-EW-QS-001.dwg/5T-EW-QS-001-01-a
Y:\da\2017\0695\autocad\VE 03 - Erschließung\05 - Ausführungsplanung\CAD\EW - Entwässerung\05 - Querschnitte