TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60.1 Stadtplanung

Vorl.Nr.: 2008/00208

Datum: 26.05.2008

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung	12.06.2008	öffentlich	Vorberatung
Rat	18.06.2008	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 119 "Verbindung Rheinbacher Straße / L 158 - Am Wiesenpfad / K 53" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

1. Das im Aktenvermerk der Verwaltung vom 08.01.2007 festgehaltene Ergebnis der Erörterung der Bauleitplanung mit den Bürgern vom 20.12.2006 wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Rat stellt fest, dass der Bebauungsplan Nr. 119 „Verbindung Rheinbacher Straße / L 158 – Am Wiesenpfad/K 53“ in der Zeit vom 06.03.2008 bis einschließlich 11.04.2008 öffentlich ausgelegen hat.
   Die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit wurden fristgerecht informiert.

3. Es wird festgestellt, dass von den nachstehenden Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorliegen, Anregungen und Bedenken jedoch nicht mitgeteilt wurden:

   - Wahnbachtalsperrenverband, Siegburg
   - RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH (Gas), Dortmund
   - RSAG, Siegburg
   - Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Eitorf
   - Polizeipräsidium Bonn – Direktion Verkehr - / - Kommissariat Vorbeugung -
   - Stadtwerke Meckenheim
   - Bezirksregierung Köln – Dez. 69 Ländliche Entwicklung und Bodenordnung –

Abstimmungsergebnis zu 1. bis 3.:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

4. **Anregungen von Trägern öffentlicher Belange**

4.1 **DB Services Immobilien GmbH, Köln mit Schreiben vom 20.03.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur Prüfung der Entbehrlichkeit zur Kreuzungsvereinbarung sowie zum Bestandsschutz der bestehenden Bahnanlage werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung:

Mit diesem Umstand ist bei den vielfältigen Abstimmungen im Zusammenhang mit den Kreuzungssituationen mit der DB-Netz und –Service bewusst umgegangen. Die entsprechenden Rechtswirkungen und Voraussetzungen werden beachtet. Die Prüfung der Entbehrlichkeit wurde bereits positiv abgeschlossen. Die Festsetzungen sind bei der Entlassung der Flächen an den Eisenbahnbetrieb bedingt aufgeschoben.

Diese Abstimmungen haben im Planungsprozess mit den Beteiligten, der Bahn und des Straßenbaus stattgefunden. Es wird z.Zt. ein Kreuzungsvertrag nach EKrG mit allen Beteiligten vorbereitet.

Diese technischen Vorgaben werden bei der Umsetzung beachtet.
Die Frage der Lärmimmissionen ist bereits im Verfahren abgeklärt worden.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

4.2 **Wasser- und Bodenverband Adendorf-Altendorf-Meckenheim mit Schreiben vom 27.03.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur landwirtschaftlichen Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung beachtet.

Abwägung und Begründung:

Die dargestellten Sachverhalte werden bei der Durchführung in Abstimmung mit dem WBV berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

4.3 **Erftverband, Bergheim mit Schreiben vom 27.03.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur Ableitung des Niederschlagswassers werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung berücksichtigt.

Abwägung und Begründung:

Die anfallenden Niederschlagswässer werden auf der freien Strecke der Verbindungsstraßen über die Schulter in Gräben mit Versickerungsfunktion geleitet. Im Bereich der DB- und L158 –Unterquerung werden die Regenwässer gesammelt, einem Rückhaltebecken mit vorgeschalteten Vorklärbecken zugeführt und dann in den Wormersdorfer Bach mit Q = 5 l/sec. abgeführt.
Diese Forderung wurde in der Planung befolgt.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

4.4 **Landwirtschaftskammer NRW -Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis-, Köln mit Schreiben vom 02.04.2008**

Beschlussvorschlag:

An der Trassenführung und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird festgehalten.

Abwägung und Begründung:

Die Inanspruchnahme hochwertiger und wirtschaftlicher Nutzflächen ist im Rahmen der nördlichen Stadterweiterung unvermeidlich. Die im Vorentwurf geprüften Alternativen der Trassenführung, die eine Verbindung der L163n mit Erschließungsstraßen des Baugebietes verknüpften, sind nicht realisierbar.

Ebenso wurden die vom neuen Ortsrand entfernten Straßenvarianten wegen eines nochmals entstehenden Flächenbedarfs verworfen.

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt und setzt den entsprechenden Teilbereich der Nördlichen Stadterweiterung in Baurecht um. Die Veränderung der Grundstückszuschnitte ist Voraussetzung bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes und wird durch das nachfolgende Bodenordnungsverfahren umgesetzt. Hierbei werden die betrieblichen Belange so weit als möglich berücksichtigt, um den Eingriff in die Betriebsführung auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Diese Bedenken sind nicht gerechtfertigt. Der im Bebauungsplan Nr. 119 festgesetzten Fläche von 23.280 m² für die Neuversiegelung von Verkehrsflächen stehen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen 11.870 m² innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und 5.560 m² im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 "In den Bergerwiesen" – also insgesamt 17.430 m² < 23.280 m² - gegenüber.

Bzgl. der Grundstücksneuordnung siehe oben. Auch wenn die Verbindungsstraße zwischen L158 und K53 nicht in einem Zuge gebaut und in Betrieb genommen werden kann, ist der Zugang/die Zufahrt jederzeit zu den landwirtschaftlichen Flächen möglich.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

4.5 **Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn mit Schreiben vom 01.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Der Belang der Bodendenkmalpflege wird im Planverfahren und bei der Durchführung

berücksichtigt.

Abwägung und Begründung:

Die Forderung ist im Verfahren beachtet worden und wird im Rahmen der Umsetzung erfüllt.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wird bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen frühzeitig beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

	Ja		Nein		Enthaltungen

4.6 **Landesbetrieb Straßenbau NRW, Euskirchen mit Schreiben vom 03.04.2008**

Beschlussvorschlag:

a) Der Anregung ist bereits gefolgt.
b) Die Stellungnahme betrifft nicht den Bebauungsplan.

Abwägung und Begründung:

a) Der Forderung nach einem einheitlichen Durchmesser der Kreisvertriebsplätze ist im Bebauungsplan entsprochen.

b) Durch eine verkehrliche Begutachtung durch das Ing.-Büro AB-Stadtverkehr wurde nachgewiesen, dass ein erster Bauabschnitt der Allgemeinen Wohngebiete bereits vor der Herstellung der Straßenverbindung L 158/L1 163 verwirklicht werden kann, ohne den Bahnübergang Baumschulenweg zu überlasten.

c) Die Forderung der Verlängerung der Fußgängerunterführung bis zur Bahnhofstraße ist nicht verfahrensrelevant, weil sie nicht den Bebauungsplan Nr. 119 betrifft.
Ein Vertrag nach EKrG wird zurzeit vorbereitet.

Abstimmungsergebnis:

	Ja		Nein		Enthaltungen

4.7 **Zweckverband Naturpark Rheinland, Bergheim mit Schreiben vom 04.04.2008**

Beschlussvorschlag:

An der Planung wird mangels einer Alternativen zur Querung des Naturschutzgebietes und unter Hinweis auf die Änderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgehalten.

Abwägung und Begründung:

Es gibt für eine Verbindung zwischen der K53 und der L158 keine andere Alternative, als eine Querung des NSG entlang der Swist vorzusehen.
Eine Prüfung für die Anordnung des Auf- und Abganges zur Brücke erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 99/113 LWG.

Die Querung der Schutzgebiete wurde bereits im Rahmen der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Rhein-Sieg-Kreis unter Einbeziehung der Unteren Landschaftsbehörde erörtert und in einem Ortstermin abgestimmt. Nachdem der Rhein-

Sieg-Kreis als Träger der Landschaftsplanung in seinen Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Anregungen zu den Schutzgebieten vorgetragen hat, ist die Querung der Schutzgebiete durch die Straße mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zulässig.

Die Beeinträchtigungen werden in der Umsetzungsphase durch Minderungsmaßnahmen beachtet.

Die im Umweltbericht abgearbeiteten Problematiken zeigen auf, dass sowohl bei der Straße selbst, als auch am Bachufer Ausgleichsmaßnahmen mit Begrünungen vorgesehen sind, die die Barrierewirkung aufheben können. Die Trennwirkung der Wanderzone wird vermieden durch den Rad-/Gehweg entlang der Umfahrungsstraße und die Wegeanbindungen an das bestehende Wegesystem.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

4.8 **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bochum mit Schreiben vom 07.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zu den vorhandenen und noch zu bauenden Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung beachtet.

Abwägung und Begründung:

Bei den Durchführungsmaßnahmen wird die Deutsche Telekom frühzeitig einbezogen.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

4.9 **Regionalverkehr Köln GmbH, Köln mit Schreiben vom 10.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung ist mit der Dimensionierung der Verkehrsflächen gefolgt. Die Signalisierung des Knotens L158/L163n ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Abwägung und Begründung:

Die Verkehrsflächen sind in Abstimmung mit dem Straßenbetrieb NRW dimensioniert worden und entsprechend den vorgetragenen Anforderungen.

Die Zufahrten zum Betriebshof sind gewährleistet.

Im Einmündungsbereich der L163n in die L158 ist eine Verampelung vorgerichtet.

Da es sich in erster Linie um den Weg von und zum Betriebshof und nicht um den Linienweg mit Fahrgastbeförderung handelt, ist die Notwendigkeit einer Vorrangschaltung zu gegebener Zeit zu begründen.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

4.10 **Rhein. Landwirtschafts-Verband e.V. - Bauernschaften Bonn-Rhein-Sieg e.V., Siegburg mit Schreiben vom 11.04.2008**

Beschlussvorschlag:

An der Trassenführung und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird festgehalten.

Abwägung und Begründung:

Die Inanspruchnahme hochwertiger und wirtschaftlicher Nutzflächen ist im Rahmen der nördlichen Stadterweiterung unvermeidlich. Die im Vorentwurf geprüften Alternativen der Trassenführung, die eine Verbindung der L163n mit Erschließungsstraßen des Baugebietes verknüpften, sind nicht realisierbar.
Ebenso wurden die vom neuen Ortsrand entfernten Straßenvarianten wegen eines nochmals entstehenden Flächenbedarfs verworfen.
Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt und setzt den entsprechenden Teilbereich der Nördlichen Stadterweiterung in Baurecht um. Die Veränderung der Grundstückszuschnitte ist Voraussetzung bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes und wird durch das nachfolgende Bodenordnungsverfahren umgesetzt. Hierbei werden die betrieblichen Belange so weit als möglich berücksichtigt, um den Eingriff in die Betriebsführung auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Diese Bedenken sind nicht gerechtfertigt. Der im Bebauungsplan Nr. 119 festgesetzten Fläche von 23.280 m² für die Neuversiegelung von Verkehrsflächen stehen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen 11.870 m² innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und 5.560 m² im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 "In den Bergerwiesen" – also insgesamt 17.430 m² < 23.280 m² - gegenüber.

Bzgl. der Grundstücksneuordnung siehe oben. Auch wenn die Verbindungsstraße zwischen L158 und K53 nicht in einem Zuge gebaut und in Betrieb genommen werden kann, ist der Zugang/die Zufahrt jederzeit zu den landwirtschaftlichen Flächen möglich.

Abstimmungsergebnis:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

4.11 **RWE Rhein-Ruhr AG, Euskirchen mit Schreiben vom 08.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung behandelt.

Abwägung und Begründung:

Die Lage der Versorgungsanlagen der RWE werden bei den Baumaßnahmen berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

4.12 **RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund mit Schreiben vom 11.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Wege und die Grenzabstände der Freileitungen werden berücksichtigt.

Abwägung und Begründung:

Die betroffenen Hochspannungsleitungen werden beachtet.
Die Pflanzbedingungen bei den Kompensationsmaßnahmen werden beachtet. Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

4.13 **Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf mit Schreiben vom 16.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis für Bauvorhaben mit mehr als 20 m Bauhöhe trifft für den Bebauungsplan nicht zu.

Abwägung und Begründung:

Bauvorhaben mit mehr als 20 m Höhe werden mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

4.14 **Rhein-Sieg-Kreis - Regional-/Bauleitplanung -, Siegburg mit Schreiben vom 29.04.2008**

Beschlussvorschlag:

a) Der Anregung, die überbaubare Fläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes aufzuheben, wird nicht gefolgt.
b) Die Hinweise zur notwendigen Ermittlung des Uferstreifens und auf die notwendige Abstimmung der Anbindung an die K53 werden zur Kenntnis genommen und bei der Ausführung des Plans berücksichtigt.

Abwägung und Begründung:

Die Bauflächen im Plangebiet werden nicht neu ausgewiesen, sondern aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Es erfolgt bereits eine Anpassung der Baugrenze zur Freihaltung des Anströmbereichs der Brücke.

Zusätzlich steht die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet unter dem Genehmigungsvorbehalt nach § 113 Landeswassergesetz. Sie müssen daher so errichtet werden, dass sie die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigen, Retentionsraumverluste ausgeglichen werden und keine wechselseitige Gefährdung von Gewässer und Bauwerk zu erwarten ist. Dies ist durch eine hochwasserangepasste Ausführung möglich.

Die Bauflächen werden derzeit bereits gewerblich genutzt, auch wenn hierfür keine ortsfesten Gebäude im Überschwemmungsgebiet errichtet wurden.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

5. **Anregungen aus der Öffentlichkeit**

5.1 **RAe Schellenberger – Schöndecke – Kalenberg, Rheinbach für Frau B.-H. aus Meckenheim mit Schreiben vom 28.03.2008**

Beschlussvorschlag:

An der Festsetzung der Straßenverbindung zwischen Baumschulenweg und Lüftelberger Straße mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Linienführung wird festgehalten.

Abwägung und Begründung:

1. Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung im Gemeindegebiet lediglich in den Grundzügen dar. Seine Darstellung erfolgt auf der deutschen Grundkarte 1:5.000 mit einer entsprechend reduzierten Detaillierung und Genauigkeit. Der Bebauungsplan 119 auf der Grundlage der aktuellen Katasterkarte konkretisiert die Planung und ist auch bei Abweichung von der im Flächennutzungsplan gewählten Liniendarstellung aus diesem entwickelt.

2. Die Größe der bestehenden Parzellen und die durch Bewirtschaftung von Teilflächen wie durch Pachtverhältnisse über mehrere Flurstücke hinweg gebildeten Wirtschaftsflächen schwankt im Umgebungsbereich des Bebauungsplans stark.

   Die durch die Straßenführung bedingten wirtschaftlichen Nachteile können durch Begutachtung eines Sachverständigen der Landwirtschaftskammer ermittelt werden. Ein Ausgleich kann durch Entschädigung (Aufwandsentschädigung) und/oder die Bereitstellung von Ersatzflächen im Rahmen der Bodenordnung erreicht werden.
   Aus dem knapp 4,2 ha großen Grundstück werden für die Straßentrasse rund 0,65 ha zwingend benötigt. Dies entspricht rund 15,5 % der zu bewirtschaftenden Fläche, die dem landwirtschaftlichen Betrieb an dieser Stelle verloren gehen. Hieraus ist nicht zu folgern, dass dies zu derartigen nicht kompensierbaren wirtschaftlichen Einbußen führt, dass eine Gefährdung des Betriebes befürchtet werden muss.

   Der Einwand, die Linienführung der Straße sei einseitig zu Lasten eines Grundstückseigentümers verändert worden, um einen Anderen nicht zu beteiligen geht insoweit fehl, als beispielsweise im Rahmen einer Flurbereinigung auch nicht unmittelbar betroffene Grundstücke einbezogen werden. Darüber hinaus ist die Bereitstellung von Tauschland durch ansonsten nicht betroffenen Eigentümer für diese die einzige Möglichkeit, an den Planungsgewinnen im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung teilzunehmen. Hieraus erwächst der Planungsträgerin wiederum die Möglichkeit, Nachteile aus der Planung für die Landwirtschaft vor Ort zu kompensieren.

3. Die Verbindung des Baumschulenwegs (L163) mit der Lüftelberger Straße (K53) stellt eine notwendige Netzergänzung dar, die spätestens nach der Schließung des Bahnübergangs am Baumschulenweg dringend benötigt wird. Anderenfalls wären die Häuser in der nördlichen Stadterweiterung und mit ihr die bestehenden Betriebe einschließlich der landwirtschaftlichen Flächen, lediglich durch die am westlichen Stadtrand gelegene Anbindung an die L 158 angebunden. Die Verkehrsbeziehung

nach Flerzheim ist hingegen völlig untergeordnet. Abgesehen von der Vielzahl notwendiger Umwegfahrten ließe sich ein derartig großer, lediglich durch eine Sackgasse erschlossener Stadtteil, städtebaulich gar nicht in die Gesamtstadt integrieren.
Der mit dem Vorschlag zur Einstellung der Planung für das nordöstliche Teilstück vorgebrachte Einwand, im Falle einer zeitlich nachfolgenden Wohnbebauung müsse diese den Lärmschutz gegenüber der Straße finanzieren trifft zu. Lärmschutz zählt zu den beitragsfähigen Aufwendungen der Erschließung nach dem Baugesetzbuch.
Da es sich bei der geplanten Straße um eine Gemeindestraße handelt, ist aber auch im Fall einer gleichzeitigen Realisierung von Straße und Baugebiet keine Entlastung der Baugrundstücke von den Aufwendungen für den Lärmschutz darstellbar. Vielmehr macht die Stadt Meckenheim die Erschleßung neuer Baugebiete grundsätzlich davon abhängig, dass der notwendige Erschließungsaufwand von den durch die Planung begünstigten Grundstückseigentümern getragen wird. Ohne eine Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern über die Kostenübernahme für die Erschließung einschließlich des Lärmschutzes müsste die Stadt Meckenheim auf Wohnbauflächen in diesem Bereich verzichten.
Insofern vermittelt ein Aufschub der Straßenplanung und eine Kopplung an die Ausweisung von Wohnflächen der Einspruchgeberein keinen Vorteil. Auf der anderen Seite würde der Verzicht auf die Ergänzung des Straßennetzes zwischen Baumschulenweg und Lüftelberger Straße die nördliche Stadterweiterung hemmen und damit schließlich auch die Baulanderwartung für die Einspruchgeberin zeitlich nach hinten verschieben.

4. Der von der Einspruchgeberin dargelegte Nachteil aus der Differenz in der Linienführung zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 119 kann letztlich nicht nachvollzogen werden.
Die Trassierung in der Darstellung des Flächennutzungsplans stellt mit der eingetragenen Trasse lediglich den Grundzug der Flächennutzung dar. Sie erhebt erkennbar nicht den Anspruch einer verkehrsgerechten, stetigen und in überschaubare Streckenabschnitte gliedernde Linienführung entsprechend den anerkannten Regeln des Straßenbaus. Auch diese Linie schnitt bereits diagonal durch das Grundstück der Einspruchgeberin.
Gegenüber der Darstellung im Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde die Lage der Straßentrasse mit Konretisierung der Straßenplanung nach Nordwesten verschoben, was im Vorentwurf des Beauungsplans 119 seinen Niederschlag fand. Hieraus resultierte ein entsprechend größerer Anteil des Grundstücks der Einspruchgeberin auf der Seite des zukünftigen Baugebiets. Von dieser Vergrößerung wurden durch die Änderung der Hauptradien im Offenlageentwurf rund 2.400 m² zurückgenommen. Der Anteil des betroffenen Grundstücks am zukünftigen Baugebiet bleibt aber auch nach dem offen gelegten Plan mit rund 2 ha weiterhin deutlich größer, als nach dem seinerzeit offen gelegten Bebauungsplan Nr. 19, der lediglich eine Teilfläche von rund 1,7 ha erfasste.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

5.2 **Frau H. aus Meckenheim mit Schreiben vom 09.04.2008**

Beschlussvorschlag:

An der Inanspruchnahme der nördlichen Teilfläche aus dem Grundstück Am Wiesenpfad 45/47 als Verkehrsfläche wird festgehalten.

Abwägung und Begründung:

Bei dem Grundstück "Am Wiesenpfad 45/47 (Flurstück Nr. 351 der Flur 22) handelt es sich um ein zwar als Lager- und Parkplatz gewerblich genutztes, bisher aber noch unbebautes Grundstück. Während der Zeit der Planaufstellung wechselte die Nutzung u.a. von Lagerflächen für einen Baubetrieb zu einer Lagerfläche für Kraftfahrzeuge des benachbarten Autohauses.
Mit den Beschlüssen zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans vom 17.12.2003 (Bekannt gemacht am 18.08.2004) und zur Satzung über die Veränderungssperre (Bekannt gemacht am 23.11. 2005) hat die Stadt ihre Planungsabsichten frühzeitig kundgetan und die ihr zur Verfügung stehenden Mittel zur Sicherung der Planung eingesetzt. Sie hat damit den Beteiligten Grundstückseigentümern und Interessierten Nutzern eine im Rahmen ihrer Möglichkeiten umfassende Planungsperspektive und -sicherheit verschafft.
Spätestens bei Abschluss des angesprochenen Pachtvertrags zwischen der Einspruchgeberin und der gemeinnützigen GmbH oblag es den Vertragsparteien, sich mindestens ein Bild über die tatsächlichen und über die rechtlichen Verhältnisse den Pachtgegenstand betreffend zu verschaffen.
Die vorgetragene Konfliktlage in Bezug auf die nördlich angrenzende gemeinnützige GmbH wurde insofern von der Einspruchgeberin selber zu einem Zeitpunkt geschaffen, als sich der Anspruch der Stadt auf die nördliche Teilfläche des Gewerbegrundstücks bereits planerisch weitgehend konkretisiert hatte.
Es mag sein, dass der Raum- und Flächenbedarf der gemeinnützigen GmbH nach dem Bau der Straße über das Flurstück Nr. 351 auf der verbleibenden Teilfläche nicht mehr sinnvoll gedeckt werden kann. Die Stadt Meckenheim ist aber mit ihrem Straßenbauvorhaben nicht ursächlich für diesen Flächenmangel. Vielmehr tritt sie mit dem Belang der notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche in Konkurrenz zu dem vorgetragenen Erweiterungswunsch um das bisher nicht bebaute Grundstück mit einer mittelfristig aufhebbaren bzw. austauschbaren Nutzung.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

5.3 **RAe Engels-Krings-Orth-Decker, Euskirchen für Frau Sch. und Frau K-Sch. aus Meckenheim mit Schreiben vom 09.04.2008**

Beschlussvorschlag:

a) An der Festsetzung der Straßenverbindung zwischen Baumschulenweg und Lüftelberger Straße mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Linienführung wird festgehalten.
b) An den Festsetzungen für die gewerbliche Baufläche Am Wiesenpfad 45/47 wird festgehalten.

Abwägung und Begründung:

1. In der Offenlagebegründung wird in den Abschnitten 1.1 "Verfahrensstand und Änderungserfordernis" und 3.5.1 "Straßenverbindung L158-K53" ausgeführt, dass der Bebauungsplan 119 der Straßenführung von der Rheinbacher Straße (L158) bis zum Baumschulenweg (L163) als Planfeststellungsersatz dienen und für eine stadtinterne Straßenverbindung zwischen Baumschulenweg und Lüftelberger Straße (K53) die planungsrechtliche Grundlage schaffen soll. D.h. die Straßenbaulastträger sind eindeutig definiert: Der Landesbetrieb Straßen NRW ist Baulastträger für die Verbindung der L158 mit der L163, die Stadt Meckenheim Träger der Verbindung des Baumschulenwegs mit der Lüftelberger Straße.

2. Eine Verschiebung der Trasse um 100 bis 150 m nach Norden kann aus mehrfachen

Gründen nicht vorgenommen werden. Die Durchschneidung des Naturschutzgebiets im Bereich zwischen der Swist und dem Mühlgraben stellt einen vermeidbaren bzw. minderungsfähigen Eingriff in die Schutzziele dar, so das dieser zu unterlassen ist. Die Querung des Landschaftsschutzgebiets zwischen Baumschulenweg und der Swist hat gleichfalls unter Begrenzung auf die nicht vermeidbare Beeinträchtigung der Schutzziele zu erfolgen, was die vorgeschlagene deutlich längere nordverlagerte Trasse ebenfalls ausscheiden lässt. Sinngemäß gilt dies auch für das Überschwemmungsgebiet der Swist.
Eine verkehrsgerechte Anbindung an die klassifizierte Straße (K53) zusätzlich zu den Anbindungen Am Wiesenpfad und Am Mühlgraben ist nicht möglich.
Daneben sind die mit einer veränderten Planung verbundenen Eingriffe in die auf den dann betroffenen Grundstücken abzuwägen, gegen die Betroffenheit der Einspruchgeberinnen. Für die geplante Inanspruchnahme des Grundstücks der Einspruchgeberinnen sprechen die Tatsachen, dass das Grundstück insgesamt noch nicht bebaut ist, die Nutzung bereits im Planungszeitraum verändert werden konnte und mittelfristig wiederum aufgehoben bzw. verändert werden soll. Die nach Bekantwerden der Planungsabsicht der Stadt Meckenheim in Aussicht genommene Nutzung durch die Bonner Werkstätten kann hingegen für das Grundstück und seine Eigentümerin kein wesentliches Gewicht entfalten, zumal sich diese erst nach Wirksamkeit der Veränderungssperre konkretisiert hat.

3. Der Flächenbedarf der gesamten nördlichen Stadterweiterung ist gegen den hohen Wert der Ackerböden im Planungsraum abzuwägen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass denkbare Alternativstandorte im Stadtgebiet Meckenheim mehr oder weniger in gleichem Umfang in die Landwirtschaft eingreifen würden.
Die Größe der bestehenden Parzellen und der durch Bewirtschaftung von Teilflächen wie durch Pachtverhältnisse über mehrere Flurstücke hinweg gebildeten Wirtschaftsflächen schwankt im Umgebungsbereich des Bebauungsplans stark. Sowohl die Bewirtschaftung im Obst- und Gemüseanbau als auch bei den Baumschulflächen kann dabei deutlich flexibler auf die Grundstücksverhältnisse reagieren. Im Rahmen der Bodenordnung können zudem Nachteile wirksam gemindert und verbleibende Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.
Nach Verwirklichung des Bebauungsplans sind die Grundstücke nordöstlich des Baumschulenwegs weiterhin für landwirtschaftliche Fahrzeuge erreichbar. Derzeit werden die Parzellen 165 bis 168 der Einspruchgeberinnen auf einer Breite von rund 185 m über rund 4 ha einheitlich bewirtschaftet. Nach Teilung dieser Fläche und Abzug von rund 0,5 ha für die Straße und ihre Eingrünung zur Landschaft hin verbleiben auf beiden Seiten wirtschaftlich tragfähige Flächen.
Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen durch den vorhandenen Flurweg parallel zum Baumschulenweg und die Verbindung über die Wegeparzelle Nr. 72 mit der Wasserleitung des Wasser- und Bodenverbands, der Gasleitung und den Abwasserkanälen der nördlichen Stadterweiterung bleibt erhalten.

Die Wege sind gar nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Das Gleiche gilt auch für die Flächen jenseits der geplanten Straße (Parzellen 165 und 166), da eine Querung dieser Straße für den landwirtschaftlichen Verkehr planerisch bereits vorgesehen ist. Es wird hier durch redaktionelle Zurücknahme des festgesetzten Grünstreifens entlang der neuen Tasse im Bereich des Wirtschaftsweges deutlich gemacht, dass eine Unterbrechung des Wirtschaftsweges nicht beeinträchtigt war und ist. Diese Klarstellung stellt keine Änderung des Planes dar, die nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage erforderlich macht.

Die in Aussicht gestellte Vereinigung des Grundeigentums eine mögliche Umstellung der Wirtschaftsweise auf Spargelanbau sowie eine denkbare Verlagerung des Betriebes fallen - unbeachtlich der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und der fehlenden öffentlichen Erschließung für eine Hofstelle - im Rahmen der Abwägung allenfalls gering ins Gewicht.

Die Stadt Meckenheim hat ihre Planungsabsichten seit 2003 jeweils frühzeitig bekannt gemacht und auch für die landwirtschaftlichen Grundstücke die Sicherung mittels eine Veränderungssperre betrieben. Die Planungen sind unter Abwägung verschiedener Trassenvarianten entsprechend den verkehrlichen und städtebaulichen Erfordernissen konkretisiert und bis zum Offenlageentwurf planungsrechtlich vorbereitet worden. Dem steht derzeit seitens der Eigentümerinnen lediglich eine Bewertung der Flächen auf der Grundlage fiktiver Nutzungen gegenüber. Ob und in welchem Maß die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes heute bedroht ist, ist von vielen verschiedenen Faktoren abhängig.. Es kann von der Einspruchgeberin nicht schlüssig dargelegt werden, dass der Verlust von rund 0,5 ha landwirtschaftlicher Fläche für eine angenommene Gefährdung des Betriebes ursächlich ist. Die Stadt Meckenheim sieht in der Inanspruchnahme der Trassenfläche keine Gefährdung, zumal der Betrieb derzeit seinen Spargelanbau bereits auf anderen Flächen betreibt.

4. Die Schutzgebietsausweisung ist kein abwägungsfähiger Belang der gemeindlichen Bauleitplanung. Der Landschaftsplan Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“ des Rhein-Sieg-Kreises ist mit Bekanntmachung der Genehmigung am 05.07.2005 in Kraft getreten. Unter der Ziffer2.1-22 Naturschutzgebiet „Swistbach und Berger Wiesen“ wird außerhalb des Teilgebiets „Berger Wiesen“ nördlich von Meckenheim ein 10 m breiter Streifen beiderseits der Böschungsoberkanten unter Schutz gestellt.
   Die für das Brückenbauwerk erforderliche Eingrünung wird auf die Fläche des Naturschutzgebietes beschränkt und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5. Die Baumpflanzung entlang der geplanten Straßenverbindung stellen einen integralen Bestandteil des Straßenkörpers und seiner Betriebsfunktion dar. Wegen der vorgesehenen Höhenlage und der Abstände können die Baumpflanzungen keinen nachbarlich zu beanstandenden Einfluss auf die Wassernutzung und Durchwurzelung bewirken. Die Verschattung durch straßenbegleitende Bäume betrifft die angesprochenen Parzellen wesentlich in der Mittagszeit und dem entsprechend nur auf kleinen Flächen. Gegenüber dem Wert der Bäume für das Landschaftsbild sind die hieraus gegebenenfalls erwachsenden Nachteile für die landwirtschaftliche Produktion. Dies gilt auch, wenn zur Bewertung der Planfolgen wiederum ein fiktiver Spargelanbau mit besonderen Produktionsbedingungen und Standortansprüchen zu Grunde gelegt wird.

6. Die Auseinandersetzung mit den Belangen der Erbbauberechtigten finden sich unter Punkt 5.2.

7. Die Größen und Zuschnitte der Gewerbegrundstücke im Industriepark Kottenforst zeigen eine erhebliche Bandbreite die die Behauptung eines Ausschlusses ansonsten zulässiger Nutzungen empirisch widerlegt. Der heute unter mindestens drei Nutzer aufgeteilte Lagerplatz zeigt bereits, dass es zur Nutzung des Grundstücks keinesfalls der vollen heute vorhandenen Breite bedarf. Selbst die wiederum fiktive Nutzung durch eine Spedition lässt sich durch bestehende Betriebe im Industriepark auf weniger als 70 m breiten Grundstücken belegen.

8. Der mit Hochbauten mindestens einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche von hier mindestens 3,60 m ist in einem Gewerbegebiet regelmäßig notwendig und städtebaulich zwingend mit der ausgewiesenen Straßenfläche verbunden. Er stellt keinen weiteren oder zusätzlichen Eingriff in das Grundstück der Einspruchgeberin dar. Es kann auch nicht ernsthaft erwogen werden, eine Gewerbehalle unmittelbar auf der Straßenbegrenzungslinie zu errichten ohne dass der Plangeber hierzu eine besondere städtebauliche Begründung und ein detailliertes Gestaltungskonzept vorlegt. Der Industriepark Kottenforst wurde aber über alle Planungsphasen mit einem stringenten Konzept zur Durchgrünung insbesondere der Straßenräume einschließlich der angrenzenden Grundstücke entwickelt. An den Grundsätzen der Durchgrünung wird auch im Rahmen der Weiterentwicklung des Industrieparks festgehalten.

Die Reduzierung der überbaubaren Fläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes erfolgt gegenüber dem rechtskräftigen Plan ausschließlich im Anströmbereich auf das Brückenbauwerk. Diese Festsetzung erwächst aus einer Abwägung zwischen der ausnahmslosen Freihaltung des Überschwemmungsgebiets auf der einen und der Besitzstandswahrung in Bezug auf eine mögliche Bebauung auf der anderen Seite. Im Ergebnis fällt die Abwägung mit einer Reduzierung der überbaubaren Fläche um nicht einmal 500 m² gegenüber rund 1.350 m² im Überschwemmungsgebiet verbleibender Baufläche bei weitem zu Gunsten der Einspruchgeberin aus.

9. Das Gewerbegrundstück der Einspruchgeberin ist heute durch die Straße "Am Wiesenpfad erschlossen. Die Tiefe des Grundstücks ist nicht für jede die gewerbliche Nutzung aber sicher für eine Vielzahl von Nutzungen gut geeignet. Entsprechend der im Verhältnis geringen Frontbreite des Grundstücks waren auch nur geringe Erschließungskosten zu tragen. Eine private Untererschließung des Grundstücks, wie sie beispielsweise im südlichen Teil des Gewerbegebiets Am Wiesenpfad vorgenommen wurde, war und bleibt stets zulässig.
   Das Verkehrskonzept des Industriepark Kottenforst basiert auf einem klaren Konzept hierarchisch abgestufter Straßentypen. Die Haupterschließung und die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz übernehmen anbaufreie Sammelstraßen, die ihrerseits vollständige Netzmaschen bilden. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über Stichstraßen bzw. in Sonderfällen eingehängte Bügel. Im System dieses Straßennetzes ist die geplante Verbindung des Baumschulenwegs mit der Lüftelberger Straße eindeutig als anbaufreie Sammelstraße zur Vermaschung und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz einzustufen.
   Auch unter Berücksichtigung der Fragestellung, ob die Nachteile aus dem Flächenverlust des Baugrundstücks teilweise über die Zulässigkeit von Zufahrten zu einer kleinteiliger parzellierten Gewerbefläche kompensiert werden könnten, bleibt die Wahrung des für den gesamten Industriepark gültigen Erschließungsprinzips und die mit der klaren Abgrenzung der Straßenfunktionen erreichte Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bestimmend für die Planung.

10. Bei der Festsetzung des Grünstreifens entlang der Swist folgt die Stadt Meckenheim der Maßgabe, in ihrer Planung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zu berücksichtigen. Die Belange des Gewässerschutzes sowie des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft sind nach dem heute zu berücksichtigenden Gewicht der Umweltfaktoren auch im Rahmen einer Planänderung nicht auszublenden oder pauschal durch Abwägung zu überwinden.
    Es ist weiter zu berücksichtigen, dass die Stadt Meckenheim mit einer Planänderung erneut in eine vollständige Abwägung der öffentlichen wie der privaten Belange eintritt.
    In dem betroffenen Grundstücksstreifen wird ausweislich der Bestandsaufnahme derzeit keine gewerbliche Nutzung ausgeübt. Bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind dem Baugrundstück die Uferböschung und eine 3,50 m breite Wegetrasse entzogen.
    Die Stadt Meckenheim hat mit der Festsetzung als öffentlichen Grünfläche im vorliegenden Plan die Voraussetzung geschaffen, dass die Aufgabe der Ufersicherung im Anströmbereich auf das Brückenbauwerk der Straße nicht dem privaten Grundstückseigentümer aufgelastet wird, sondern durch Übernahme der Flächen auf die Stadt übergehen kann.

11. Auch für die Frage der zulässigen Nutzungen und der Beschränkungen, die sich aus dem aktuellen Rechtsstand gegenüber der Baunutzungsverordnung 1977 gilt sowohl die Verpflichtung der Stadt Meckenheim, die Planung auf die aktuelle Rechts- und Sachlage zum Zeitpunkt des Beschlusses zu gründen, als auch das Recht, erneut in eine vollständige Abwägung einzutreten.
    Hiervon betroffen sind wesentlich die Beschränkungen des großflächigen Einzelhandels, der ausdrückliche Ausschluss von Vergnügungsstätten und die Beschränkung des Grades der Störung durch gewerbliche Emissionen anhand der Abstandsliste NW.

Die mit dem vorliegenden Plan betroffenen Regelungen entsprechen den in den vergangenen 20 Jahren entwickelten Planungsanforderungen und -leitsätzen, wie sie in § 1 (6) des Baugesetzbuchs, Landesentwicklungsprogrammen und Gebietsentwicklungsplänen sowie in den einschlägigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Ausdruck kommen.
Auch unter Berücksichtigung eines Bestandsschutzes und einer Besitzstandswahrung, die auch eine über die heute ausgeübte Nutzung hinaus wirtschaftliche Verwendung des Grundstücks berücksichtigt, kann die Stadt Meckenheim diese Planungsanforderungen nicht ignorieren oder pauschal abwägen. Vielmehr muss sie wegen der durch die neue Straßenverbindung veränderte Lage des Grundstücks im Stadtgebiet insbesondere die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe besonders prüfen und im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung und einer Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wie im vorliegenden Fall beschränken. Die 1995 für die Bebauungspläne längs der Lüftelberger Straße beschlossene und rechtskräftig bekannt gemachte Änderung zur Beschränkung des Einzelhandels u.a. im Geltungsbreich des für das Grundstück der Einspruchgeberin gültigen Bebauungsplans Nr. 27 ist auch im Rahmen der vorliegenden Überplanung des Grundstücks aufrecht zu erhalten.

Bei der Anwendung des Abstandserlasse NW handelt es sich um eine Maßnahme des vorbeugenden Immissionsschutzes, die im bauaufsichtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Verfahren konkretisiert wird. Über die bereits in der Festsetzung des vorliegenden Plans getroffene Regelung zu abweichenden Fällen hinaus, können diese Verfahren sowohl größere als auch geringere Emissionskontingente für den einzelnen Betrieb ergeben, so dass der von der Kommune gesetzte Planungsrahmen in Bezug auf den Immissionsschutz auf das konkrete Vorhaben angepasst wird. Mit der getroffenen Festsetzung beabsichtigt die Stadt Meckenheim eine städtebauliche Ordnung, die sich an dem baulichen und nutzungsmäßigen Bestand orientiert und den Industriepark insgesamt auch nach dem Störungsgrad und dem Schutzbedürfnis der einzelnen Nutzungen gliedert.

Abstimmungsergebnis:

	Ja		Nein		Enthaltungen

5.4 **RAe Redeker Sellner Dahs & Widmaier, Bonn für eine gemeinnützige GmbH in Meckenheim mit Schreiben vom 11.04.2008**

Beschlussvorschlag:

a) An der Festsetzung der Straßenverbindung zwischen Baumschulenweg und Lüftelberger Straße mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Linienführung wird festgehalten. Das Grundstück der gemeinnützigen GmbH wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.
b) An den Festsetzungen für die gewerbliche Baufläche Am Wiesenpfad 45/47 wird festgehalten.

Abwägung und Begründung:

1a Der Bebauungsplan 119 soll lediglich der Straßenführung von der Rheinbacher Straße (L158) bis zum Baumschulenweg (L163) als Planfeststellungsersatz dienen. Die stadtinterne Straßenverbindung zwischen Baumschulenweg und Lüftelberger Straße (K53) ist nicht planfeststellungspflichtig.
Insofern ist an die Planung der Straße nicht derselbe Anspruch hinsichtlich einer abschließenden Durchplanung der Bauausführung zu stellen. Dies betrifft insbesondere die Lage und Ausdehnung der Bankette und Böschungen bzw. Stützmauern. Ausschlaggebend für die Bestimmtheit der Planung und ihre

sachgerechte Abwägung ist, dass es mindestens eine Lösung für die mit der Maßnahme verbundenen Aufgaben und Konflikte gibt, die der Baulastträger umsetzen kann.

Die Lage der geplanten Verbindungsstraße ist durch den Knotenpunkt "Am Wiesenpfad" und die verschiedenen Maßgaben des Hochwasser-, Natur- und Landschaftsschutzes bestimmt. Zusätzlich hat die Planung zu berücksichtigen, dass die nicht für die Verkehrsfläche benötigten Teile des Baugrundstücks hinreichend erschlossen und weiterhin wirtschaftlich nutzbar bleiben.

Die derzeitige Nutzung der Grundstücke Am Stauwehr 14, 16 und 18 entspricht dem Zulässigkeitskatalog nach der Baunutzungsverordnung für das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet. Gegebenenfalls in Anspruch genommene Ausnahmen für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke oder das Wohnen ändern an der grundsätzlichen Einstufung als Gewerbliche Baufläche nichts. Auch kann eine derzeit nur geringe Störwirkung des benachbarten Lagerplatzes nicht als besondere Qualität des Grundstücks der Einspruchgeberin in die Bewertung einfließen, da dieser Zustand als vorübergehend angesehen werden muss und die Eigentümerin des Lagerplatzes im selben Beteiligungsverfahren eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung einschließlich maximaler Emissionsrechte reklamiert.

Insofern weichen die rechtlichen Rahmenbedingungen der gemeinnützigen GmbH von den zum Zeitpunkt der Beteiligung örtlich vorzufindenden Bedingungen deutlich ab. Dennoch bleibt die Beurteilung der Umgebung der geplanten Straßentrasse als Gewerbegebiet mit den hierin zu berücksichtigenden geringeren Schutzansprüchen zunächst uneingeschränkt richtig. Die aus der geplanten Straße folgenden Auswirkungen auf das Gewerbegebiet sind als vertretbar anzusehen.

Die mögliche Konflikte zwischen der geplanten Straße und den derzeit konkret betroffenen Nutzungen wurden ebenfalls abgeschätzt. In Bezug auf die gemeinnützige GmbH wurde keine derartige Beeinträchtigung der im Gebiet arbeitenden Menschen ermittelt, die eine förmliche Erörterung und Aufstellung eines Sozialplans nach § 180 Baugesetzbuch erfordern.

Die Eigenart des Betriebes als "Einrichtung zur Teilhabe behinderter Menschen am Arbeitsleben" ist, anders als es die Stellungnahme der Einspruchgeberin nahe legt, in ihren Nutzungsansprüchen und ihren Wirkungen nach innen wie nach außen zunächst gekennzeichnet durch Arbeitsabläufe und Arbeitsziele, die mit denen der Gewerblichenwirtschaft überein stimmen.
Die Arbeitsbedingungen einer solchen Werkstatt – insbesondere der Holzverarbeitung sind ebenso in die Beurteilung des möglichen Konflikts zwischen der Werkstatt und der geplanten Verkehrsanlage eingeflossen, wie die der Intensivpflege von Menschen mit Mehrfachbehinderung.
Auch unter besonderer Würdigung der unterschiedlichen Benachteiligungen behinderter Menschen und des daraus resultierenden Schutzanspruchs ist keine Unvereinbarkeit des Werkstattbetriebs mit einer an der Grundstücksgrenze entlang verlaufenden Gemeindestraße zu erkennen.
Gegen einen besonderen Standortanspruch der gemeinnützigen GmbH sprechen auch die Lage der Werke 1 (Bornheim, Allerstraße, Gewerbegebiet mit aktivem Kiesabbau, 500 m Entfernung zur BAB 555) und 2 (Bonn, Röhfeldstraße/ Maarstraße, Gewerbegebiet mit unmittelbar angrenzendem Industriegebiet).

1b Die Stadt Meckenheim hatte bis zur Offenlage des Bebauungsplans keine Kenntnis von einer mehrfachen Weitergabe des Pachtvertrages zwischen der Grundstückseigentümerin und der Hauptpächterin und konnte diese Kenntnis auch nicht ohne Mitwirkung der Beteiligten erlangen.
Die Stadt Meckenheim hatte jedoch ihrerseits durch Bekanntmachung ihrer Planungsabsichten im August 2004, Änderung des Flächennutzungsplans im Juli 2006

und im November 2005 durch eine Veränderungssperre zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung öffentlich dargelegt. Daher ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die Nutzungsmöglichkeit eines von der Gemeinde beanspruchten Grundstücksteils, der sich im Eigentum und im Besitz zweier verschiedener Dritter befindet, "…fest und endgültig in der Disposition der betrieblichen Abläufe…" eingestellt werden konnte.
Sofern es zur Sicherung des Standortes der gemeinnützigen GmbH, der heute ca. 0,8 ha umfasst, tatsächlich einer Erweiterungsfläche von 1,6 ha unmittelbar angrenzend an das bisherige Gelände bedarf, ist dies ein Umstand, den die Kommune nicht von sich aus in die Planung und Abwägung einstellen muss. Das angegebene Größenverhältnis der Erweiterungsfläche im Verhältnis zum bestehenden Standort und im Vergleich zu den Werken 1 und 2 wirft die Frage auf, ob es sich nicht weniger um eine Erweiterung als um einen separat funktionsfähigen Neubau handeln würde.
Die in der Stellungnahme angeführte Mitarbeiterdichte von nahezu 250 Mitarbeitern je ha Nettobauland und die angegebene Planungsgrundlage von ca. 275 Plätzen bis 2015 oder 2017 belegen den umfassenden Flächenanspruch der gemeinnützigen GmbH nicht. Auch wäre bei Inanspruchnahme besonderer und umfassender Schutzansprüche der Werkstätten zu prüfen, in wie weit ihre Erweiterung auf den bisher unbebauten Lagerplatz unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die südlich angrenzenden Gewerbehallen ausgesetzt würde bzw. die gewerbliche Nutzung dieser Hallen und Freiflächen unzumutbar einschränken würden.

1c Nach der vorläufigen Planung der Straße würden allenfalls untergeordnete Teile der Dammböschung in das Grundstück der Einspruchgeberin eingreifen. Weder die Katasterdaten des Automatisierten Liegenschaftskatasters noch die Höhenrasterdaten des Landesvermessungsamtes sind ausreichend genau, um heute eine dezimetergenaue Lage des Böschungsfußes zu bestimmen. Insofern trifft der Bebauungsplan nach beiden Seiten der Straßenachse Vorsorge, dass Flächen für eine landschaftsschonende und kostenbewusste Planung gesichert werden.
Auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf dem Grundstück der gemeinnützigen GmbH kann aber zur Zeit verzichtet werden, um deren Nutzung des grenznahen Geländestreifens uneingeschränkt zu gewährleisten. Das Grundstück wird daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

1d Zum einen wurde bereits dargelegt, dass die Zumutbarkeit der Nachbarschaft einer Gemeindestraße sowohl in Bezug auf ein Gewerbegebiet als auch in Bezug auf eine Arbeitsstätte für behinderte Menschen nicht in Frage steht. Dies stellt sich für eine Wohnnutzung - selbst wenn sie von der Straße erschlossen wird und auch wenn sie als Teil eines Mischgebietes beurteilt wird, anders dar.
Zum Anderen erfolgt eine Abwägung auch unter Würdigung der Alternativen und anderer öffentlicher wie privater Belange. Mit der Umfahrung der nördlichen Stadterweiterung bestand eine mit vertretbaren Mitteln und Folgen realisierbare Alternative zu der zunächst favorisierten Führung innerhalb des neuen Baugebiets. Diese Außenführung der Straße stellte zudem die vom Straßenbaulastträger bevorzugte Variante dar.
Eine entsprechende Alternative - mit vertretbaren Mitteln erreichbar und mit vertretbaren Folgen - kann für den Abschnitt zwischen Baumschulenweg und Lüftelberger Straße nicht gefunden werden.

Der grundsätzliche Einwand, bei Realisierung der geplanten Straße könnten die gemeinnützige GmbH ihren Aufgaben nicht mehr nachkommen, wird zurückgewiesen. Gerade die Kernaufgabe der Werkstätten, die "Teilhabe behinderter Menschen am Arbeitsleben" und die Hilfe "zur Eingliederung in das Arbeitsleben" wird durch die mit dem Gewerbegebiet uneingeschränkt verträgliche Straßenplanung nicht berührt.
Es ist bekannt, dass die Werkstätten in ihren Förderbereichen auch schwerstbehinderte Erwachsene betreuen, bei denen sie in erster Linie Pflegeaufgaben wahrnehmen. Ebenso ist bekannt, dass dieser Aufgabenbereich auf Grund verschiedener Verbesserungen im medizinischen und sozialen Bereich an

Bedeutung gewinnt. In diesem Zusammenhang wurden die der Werkstatt angegliederten Einrichtungen zur Förderung von Menschen, die nicht oder noch nicht in die Werkstatt aufgenommen werden können in § 136 Abs. 3 SGB IX verankert.
Dies führt allerdings nicht dazu, dass in der Folge alle Werkstätten einen besonderen Schutzanspruch hätten - sei es gegen Veränderungen in ihrem Umfeld, sei es gegen ansonsten zumutbare Beeinträchtigungen aus der Nutzung benachbarter Grundstücke. Vielmehr ist es unter den Trägern der Werkstätten unbestritten, dass schwerstbehinderte Menschen innerhalb der Werkstätten besondere Gruppen in hierfür speziell eingerichteten Räumen benötigen, weil die Überflutung mit optischen und akustischen Eindrücken häufig zu Verhaltensmustern führen, die der Werkstattfähigkeit entgegenstehen. Dies bezieht sich ausdrücklich au die mit der Produktion innerhalb des Betriebs verbundenen Einwirkungen.
Entgegen der Stellungnahme ist den Werkstätten sehr wohl aufgegeben, den besonderen Schutzanspruch eines wichtigen Teils ihrer Arbeitsplätze durch Maßnahmen in und an der Betriebsstätte zu gewährleisten. Anderenfalls wäre die Standorteignung eines Gewerbegebiets nach § 9 BauNVO für eine solche Einrichtung grundsätzlich in Frage zu stellen, weil sich die Einrichtung aus der Wertegemeinschaft der Eigentümer und Nutzer im Gewerbegebiet lösen und die von den Nachbarn geforderte Rücksichtnahme den Grundsatz der Gegenseitigkeit verlassen würde.

Der Einwand geht zum einen von einer Sonderstellung der gemeinnützigen GmbH aus, die diesen im rahmen der typisierenden Betrachtung des Baugebiets nicht zukommt. Für den Bebauungsplan sind keine Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes geboten, weil die Grenzwerte der 16 BlmSchV nicht überschritten werden und damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 41 BlmSchG vorliegen. Auf Grund der gewerblichen Anlagen der Werkstatt u.a. mit offenem Lager sowie Liefer- und Staplerbetrieb ist auch die Eigenprägung des Betriebes so eindeutig gewerblich, dass die Einstellung eines höheren Schutzbedürfnis in die Abwägung nicht erforderlich ist.

Weder die typisierende Betrachtung des Gewerbegebiets noch die gesonderte Betrachtung der gemeinnützigen GmbH lässt erkennen, dass es die Stadt Meckenheim an Kontinuität und Verlässlichkeit der Planung hat mangeln lassen. Sie hat die vorliegende Planung vielmehr au der ebene des Flächennutzungsplans umfassend vorbereitet, die verbindliche Bauleitplanung auf ein einheitliches Konzept hin koordiniert und Planungsgrundsätze der gesamten Stadtentwicklung Meckenheims beibehalten.

2a Der planfeststellungsersetzende Teil des Bebauungsplans 119 dient der Beseitigung der schienengleichen Bahnübergänge am Baumschulenweg und an der Kalkofenstraße. Die Verbindung vom Baumschulenweg zur L158 stellt als L163n die Verknüpfung der Landesstraßen her. Eine Querung unmittelbar am Baumschulenweg ist technisch und wirtschaftlich nicht möglich.
Der Ersatz des Baumschulenwegs durch die kreuzungsfreie Querung westlich des Baumschulenwegs betrifft jedoch ausschließlich den motorisierten Verkehr. Für den nicht motorisierten Verkehr ist eine Querung im Bereich des Bahnhofsvorplatzes erforderlich. Dies wiederum fällt zusammen mit der Entwidmung von Bahnflächen, der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes und der R&R- Anlage sowie Neugestaltung der Bahnsteige im Bahnhof Meckenheim, die zur Schaffung eines Außenbahnsteigs für die Züge in Richtung Euskirchen ebenfalls einen kreuzungsfreie Querung der Gleise erfordert.
Die Koordinierung all dieser Maßnahmen einschließlich der Neuordnung der Erschließung im Bereich des Gewerbegebiets Kalkofenstraße erbringt bereits unabhängig von einer baulichen Entwicklung im Bereich des Baumschulenwegs ein eindeutiges Planungserfordernis für die Stadt Meckenheim.

2b Der Begriff der parzellenscharfen Planung ist bei Berücksichtigung des vermessungstechnischen Hintergrunds auch und gerade für eine Straßenplanung nicht zielführend.

Als Kartengrundlage steht eine Digitalisierung der bisherigen Flurkarten im Rahmen der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) zur Verfügung. Diese wurde in den Verknüpfungsbereichen K53,L163 und L158/ Bahn durch topografische Aufnahmen ergänzt.
Die zeitgleich durchgeführte Überrechnung eines Grundstücks aus den Vermessungsrissen der ursprünglichen Teilung bzw. Aufnahmen zeigt neben lagemäßen Abweichungen des Gesamtgrundstücks auch eine erhebliche Abweichung einzelner Grenzpunkte. Zudem bleibt auch diese Darstellung im Verhältnis zu den für den Straßenbau notwendigen Achskoordinaten im Dezimeterbereich unbestimmt. Erst eine Grenzherstellung wäre in der Lage die Koordinaten der Straßenplanung zu den tatsächlichen Grundstücksgrenzen in einen spannungsfreien Bezug zu setzen. Dies ist dem Planungsträger aber zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nur insoweit aufzugeben, das Art und Umfang der Betroffenheit der voraussichtlich von der Planung Berührten hiervon abhängig sind. Dies ist im vorliegenden Plan erkennbar nicht der Fall. Insofern reicht es aus, wenn die Festsetzung der Verkehrsfläche so weit eindeutig ist, dass die sich daran anschließenden Fragen der Planung und der Bodenordnung entschieden werden können.

2c Im Jahr 1995 hat die Stadt Meckenheim die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für die Bebauungspläne westlich der Lüftelberger Straße neu geregelt. Die bereits angesprochene Kontinuität und Verlässlichkeit der Planung sowie das Festhalten an Planungsgrundsätzen, die den gesamten Industriepark Kottenforst betreffen, sprechen für eine Beibehaltung des Ausschlusses zentrenrelevanter Betriebe. Ebenso sind nahversorgungsrelevante Betriebe in Meckenheim auf die vorhandenen Standorte an der Hauptstraße/Bahnhofstraße, am Neuen Markt und an der Mittelstraße konzentriert. Dies ist im Sinne eine Wohnstandortnahen Versorgung und dem Erhalt vorhandener Versorgungsbereiche beizubehalten.

2d Die besonderen städtebaulichen Gründe für eine mit den Planungsträgern der Bahn abgestimmte Überplanung bisher nicht entwidmeter Bahnanlagen wurden bereits mit der Erläuterung zur Abhängigkeit der verschiedenen Maßnahmen zur Aufhebung der niveaugleichen Bahnübergänge Baumschulenweg und Kalkofenstraße bereits erläutert. Dies kann über die Auswertung der Planungswerkstatt zum Bahnhofsumfeld, die die Stadt Meckenheim im Jahr 2005 durchführte, vertieft werden. Die Planungswerkstatt hat das Bahnhofsumfeld als Stadteingangsbereich und Entwicklungsbereich identifiziert und mit einer Vielzahl von Gestaltungs-. und Nutzungsvorschlägen aufgezeigt, dass dieser Bereich der koordinierten städtebaulichen Planung, Entwicklung und Gestaltung bedarf.
Daneben ist die Wiedernutzung ehemaliger Bahnnebenflächen die besondere Problematik bekannt, dass Liegenschaften der Bahn, abgeschirmt durch die nicht betriebene Entwidmung, eine städtebaulich erheblich nachteilige Entwicklung durch die Anhäufung geringwertiger Mischnutzungen nehmen, an deren Ende Konfliktlagen in die Verantwortung der Gemeinde übergeben werden, die von dieser nicht mehr zu bewältigen sind. Insofern ist die größtmögliche zeitliche Nähe einer planungsrechtlichen Festlegung der Gemeinde an die Entbehrlichkeitsprüfung der Bahn geboten. Damit dies erfolgen kann, muss die Planung der Gemeinde in die parallel verlaufenden Planungsprozesse mit der Bahn wie im vorliegenden Fall eingebunden sein.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

6. **Satzungsbeschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 119 „Verbindung Rheinbacher Straße / L 158 - Am Wiesenpfad / K 53“ wird gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom

21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), auf der Grundlage der vorliegenden Plankarte als Satzung beschlossen.

7. Der Entwurf der Begründung wird ebenfalls beschlossen.

Abstimmungsergebnis zu 6. und 7.:

	Ja		Nein		Enthaltungen

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Zum Inhalt und Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes wird auf den beigefügten Entwurf der Begründung sowie den Übersichtsplan verwiesen.

Meckenheim, den 26.05.2008

Mario Mezger	Waltraud Leersch
Sachbearbeiter	Leiter/in

Anlagen:
Vermerk Bürgerbeteiligung
Schreiben Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
Begründung
Übersichtsplan