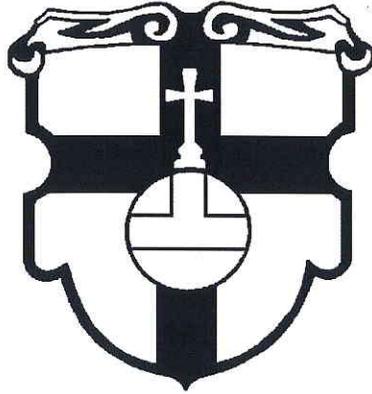


STADT MECKENHEIM



44. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren parallel zur 9. Änderung des Bebauungsplans 20b "Auf dem Steinbüchel"

Entwurfsbegründung

Stand: Offenlagebeschluss, Dezember 2007

Die Begründung hat in der Zeit vom
06.03.2008 bis einschließlich
11.04.2008 öffentlich ausgelegen.

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke · Stadtplaner und Beratende Ingenieure
Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung:

Dipl. -Ing. Ralf Thielecke

Begründung

Anlass und Ziel der Planung

Der Bereich zwischen der Straße "Auf dem Steinbüchel" und der BAB 565 in Merl-Steinbüchel wurde Anfang der 70er Jahre als Sondergebiet für die Bundesschule des deutschen Roten Kreuz entwickelt. Nach der Schließung der DRK Bundesschule im Jahr 2001 verblieben Läger, eine Kfz-Wartung, Büro- und Wohngebäude als Zwischennutzung.

Nunmehr soll die zwischenzeitlich veräußerte Fläche planungsrechtlich für eine Wiedernutzung vorbereitet werden.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung liegt am östlichen Rand des Ortsbereiches Merl-Steinbüchel zwischen der Autobahn BAB 565, die die Stadtgrenze zu Bonn markiert, und der Sammelstraße "Auf dem Steinbüchel". Es umfasst die in den Bebauungsplänen 20b und 20c dargestellten Sondergebietsflächen.

Zur Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans an den rechtskräftigen Bebauungsplan 20b wird eine zusätzliche Teilfläche südlich der ehemaligen DRK-Fläche in die 44. Änderung des Flächennutzungsplans einbezogen. Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Merl, Flur 3 und 5.

Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 6,3 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

Das Plangebiet ist verhältnismäßig eben und liegt auf einer mittleren Höhe von 182 m ü.NHN.

Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (GEP Region Bonn/Rhein-Sieg) umfasst räumlich die kreisfreie Stadt Bonn sowie den Rhein-Sieg-Kreis. Im Gebietsentwicklungsplan sind die Plangebietsflächen als Allgemeine Siedlungsfläche ausgewiesen. Ein Landschaftsplan des Kreises liegt nicht vor.

Der bisher gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt die überwiegende Plangebietsfläche als Sondergebiet "Fläche für Verwaltung, Schulungs- und Internatsgebäude" dar. Für die bestehenden Betriebswohnungen am südlichen Rand des Plangebietes und die daran anschließenden Bauflächen entlang der Straße Auf dem Steinbüchel stellt der Flächennutzungsplan Gewerbliche Baufläche dar.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan 20b setzt abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplans entlang des südlichen Abschnitts der Straße "Auf dem Steinbüchel" ein Mischgebiet fest.

Für den südlichen Teil des bisher dargestellten Sondergebietes wurde der Bebauungsplan 20b bereits durch eine 8. vereinfachte Änderung sowie durch einen 11. beschleunigte Ände-

zung für die Nutzung als IT- Campus geöffnet. Der Bebauungsplan weist somit für diese Teilflächen des ehemaligen DRK- Geländes weiterhin ein Sondergebiet aus.

Mit einer 9. beschleunigten Änderung wird nunmehr für den nördlichen Teil des ehemaligen DRK- Geländes eine Umnutzung zu einem Wohngebiet vorbereitet.

Der westlich der Ebereschenstraße am westlichen Rand des Plangebiets gelegene Teil des Sondergebiets ist durch einen Kindergarten genutzt, der nach dem Bebauungsplan als Teil der Sondernutzung zulässig ist. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird mit der Änderung der Flächendarstellung im Bereich für das Kindergartengrundstück an die tatsächliche Nutzung angepasst.

Verfahren der Flächennutzungsplanänderung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne 20 b und 20c und an die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Gleichzeitig erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans für den Bereich der 9. beschleunigten Änderung des Bebauungsplans 20b im Sinne des § 13a (2) Nr.2 BauGB. Beide Änderungen berühren die Grundzüge der Flächennutzungsplanung der Stadt Meckenheim nicht. Das Planverfahren kann daher vereinfacht nach 13 BauGB durchgeführt werden.

Wesentliche Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der Planänderung ist es, die ca. 5 ha große Fläche des ehemaligen DRK- Geländes einer Wiedernutzbarmachung zuzuführen. Dabei sollen die Flächen so entwickelt werden, dass sich für den Stadtteil Merl Steinbüchel nachhaltige Verbesserungen im Hinblick auf eine ausgewogene Struktur von Arbeitsstätten, Wohngebieten und Versorgungseinrichtungen ergibt. Gleichzeitig sollen über die Bereitstellung von Wohnbauflächen der Erhalt und die Erneuerung des Stadtteils in seinen öffentlichen und privaten Einrichtungen befördert werden. Mit dieser Zielsetzung steht die Änderung auch im Zusammenhang mit den Planungen zur Umnutzung der Sportplätze im zentralen Bereich des Steinbüchel zum Versorgungszentrum.

Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans

Der bisher als Gewerbegebiet dargestellte südliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet dargestellt. Die Darstellung umfasst neben der Mischbebauung entlang der Straße am Steinbüchel auch die ehemaligen Betriebswohnungen des DRK. Auf der Grundlage dieser Vorgabe kann eine abgestufte Gliederung der Nutzungen von der gewerblichen Baufläche entlang der Autobahn zur Wohnbebauung im Inneren des Steinbüchelrings umgesetzt und gesichert werden.

Die Geltungsbereiche der 2006 und 2007 durchgeführten 8. und 11. Änderung des Bebauungsplans 20b werden entsprechend der dortigen Ausweisung weiter als Sondergebiet dargestellt. Die Zweckbestimmung wird jedoch entsprechend der Bebauungsplanänderungen auf die zulässige Büro- und Verwaltungsnutzung angepasst.

Die Darstellung des nördlichen Teils des Sondergebietes folgt den Festsetzungen der 9. beschleunigten Änderung des Bebauungsplans 20b. Neben der Darstellung der Bauflächen als Wohnbauflächen wird auch die in diesem Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche als Parkanlage im Flächennutzungsplan dargestellt.

Schließlich wird am westlichen Rand des Plangebiets die Fläche des vorhandenen kommunalen Kindergartens als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Flächenbilanz

Von den rund 6,3 ha des Plangebiets verbleiben rund 2,3 ha als Sondergebiet. Rund 0,94 ha werden als Mischgebiet dargestellt. Hiervon entfallen rund 0,24 ha auf die Fläche der ehemaligen Betriebswohnungen. Rund 2,38 ha der Plangebietsfläche werden als Wohnbaufläche dargestellt, 0,27 als Parkanlage. Die Gemeinbedarfsfläche umfasst rund 0,36 ha.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen werden mit der Planänderung keine dargestellt. Ausgleichsmaßnahmen sind den Baugebietsflächen nicht zugeordnet. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Auf Grund dieses Planungsrechts sind die zu erwartenden Eingriffe auf den geänderten Flächen bereits heute zulässig. Da die Bebauungspläne vor Einführung der Eingriffsregelung aufgestellt wurden, sind auch in diesen Plänen keine Ausgleichsflächen enthalten, die an eine veränderte Planung anzupassen wären.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist über die Straße "Auf dem Steinbüchel" erschlossen und an das übergeordnete Straßennetz, namentlich die L158 und die BAB 565 angebunden. Es liegt im Einzugsbereich des Schienenhaltepunktes am Industriepark Kottenforst. Das Baugebiet wird von drei Buslinien bedient.

Altstandorte und Altlasten

Nach heutigem Kenntnisstand der Stadt Meckenheim ist das Plangebiet von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) sowie von schädlichen Bodenveränderungen nicht betroffen. Der bekannte Altstandort der Tankstelle auf dem DRK- Gelände wurde mit entsprechendem Sanierungsnachweis beseitigt.

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft
Bonn, den 04.12.2007