



## Bebauungsplan Nr. 118

### "Bahnhof - Nördliche Stadterweiterung I"

#### Teile A/B: Begründung und Festsetzungen

Planungsstand: Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB

Juni 2008

## Rechtsgrundlagen:

- § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW). In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S 2414,) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Föderalismusreform-Begleitgesetzes vom 05.09.2006 (BGBl I, S.2099).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der Änderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
- Planzeichenverordnung (PlanZV-90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005 (GVBl. S. 332).

Planungsstand: Juni 2008



- |                                  |                    |                     |
|----------------------------------|--------------------|---------------------|
| ■ Prof. Dipl. Ing. Wolfgang Pohl | ■ Hafenweg 46-48   | ■ Friedenstraße 61  |
| Dipl. Ing. Bernd Strey           | 48155 Münster      | 40219 Düsseldorf    |
| Dipl. Ing. Martin Rogge          | Telefon 0251 45984 | Telefon 0211 393055 |
| Architekten + Stadtplaner        | Telefax 0251 58803 | Telefax 0211 393056 |
- eMail: [office@stadtraum-architekten.de](mailto:office@stadtraum-architekten.de), im Internet: [www.stadtraum-architekten.de](http://www.stadtraum-architekten.de)

# INHALT

<b>1. Vorgaben</b>	<b>4</b>
1.1. Verfahrensstand und Änderungserfordernis .....	4
1.2. Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.3. Siedlungs- und Landschaftsstruktur .....	6
1.4. Nutzungsstruktur .....	6
1.5. Verkehrsstruktur .....	7
1.5.1. Straßennetz .....	7
1.5.2. Öffentlicher Personennahverkehr.....	7
1.6. Vorhandenes Planungsrecht .....	8
1.6.1. Bauleitplanung .....	8
1.6.2. Flächennutzungsplan .....	8
1.6.3. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung.....	8
1.6.4. Landschaftsplan .....	8
<b>2. Planungsgrundlagen</b>	<b>9</b>
2.1. Ziel und Zweck der Planung .....	9
2.2. Auswahl des Standortes .....	9
<b>3. Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>10</b>
3.1. Art der baulichen Nutzung .....	10
3.1.1. Allgemeines Wohngebiet .....	10
3.1.2. Mischgebiete .....	10
3.1.3. Gewerbegebiet.....	13
3.1.4. Sondergebiet "Kongresse" .....	15
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.2.1. Allgemeines Wohngebiet .....	15
3.2.2. Mischgebiet.....	15
3.2.3. Gewerbegebiet.....	16
3.2.4. Sondergebiet.....	16
3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	16
3.4. Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen.....	17
3.5. Zulässigkeit bedingter Nutzungen .....	17
3.6. Verkehrserschließung.....	18
3.6.1. Überörtliches Straßennetz .....	19
3.6.2. Innere Erschließung .....	19
3.6.3. Ruhender Verkehr.....	20
3.6.4. Fuß- und Radwege .....	21
3.7. Bahnanlagen .....	21

3.8.	Gemeinbedarfsflächen – Soziale Infrastruktur.....	21
3.9.	Ver- und Entsorgung .....	22
3.9.1.	Strom-, Gas- und Wasser .....	22
3.9.2.	Niederschlagswasser, Abwasser .....	23
3.9.3.	Abfallentsorgung .....	24
3.10.	Flächen für die Landwirtschaft.....	24
3.11.	Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze.....	24
3.12.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen.....	25
3.12.1.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	25
3.12.2.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	26
3.12.3.	Externe Kompensation.....	27
3.13.	Leistungsrechte .....	27
3.14.	Bodendenkmalpflege .....	27
3.15.	Altlasten.....	28
3.16.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	29
3.17.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	32
3.18.	Kennzeichnungen und Hinweise .....	33
<b>4.</b>	<b>Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung</b>	<b>33</b>
<b>5.</b>	<b>Kenndaten der Planung</b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung</b>	<b>35</b>
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>35</b>

ANLAGEN:

Teil B: Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise

Teil C: Umweltbericht

## TEIL A: BEGRÜNDUNG

Unter Bezug auf die oben vermerkten Rechtsgrundlagen wird dem Bebauungsplan folgende Entwurfsbegründung nach § 9 Absatz 8 BauGB beigegeben:

### 1. Vorgaben

#### 1.1. Verfahrensstand und Änderungserfordernis

Das Projekt ‚Nördliche Stadterweiterung‘ entwickelte sich aus den Beratungen im Rahmen der ‚Zukunftswerkstatt Bahnhof‘ und den Ergebnissen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs, die im September/November 2000 und Mai 2001 im Auftrag der Stadt Meckenheim als Workshop-Verfahren unter Beteiligung der Meckenheimer Bürgerinnen und Bürger durchgeführt wurden.

In diesen Verfahren wurden die Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr.19 ‚Gewerbegebiet Baumschulenweg‘, der nördlich des Bahnhofs weitgehend Gewerbeflächen und gemischte Bauflächen vorsah, hinterfragt und Lösungsmöglichkeiten für eine Verknüpfung dieses Areals über den Bahnhofsbereich hinweg mit der Innenstadt gesucht.

In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung, der Deutschen Bahn AG und deren Fachplanern wurde das im Wettbewerbsverfahren vorgeschlagene Konzept überprüft, modifiziert und ergänzt sowie für eine Realisierung weiter vorbereitet. Es stellt – als städtebaulicher Rahmenplan - die Grundlage für die Erarbeitung der Bauleitplanung dar. Auf Grund der Zwischenergebnisse zur Verkehrsuntersuchung, die im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung für die Stadt Meckenheim erfolgte, soll gleichzeitig eine Verkehrslösung für die nördliche Stadtentwicklung gefunden werden, die mittel- bis langfristig die Problematik der Bahntrasse / Schrankenanlage überwindet und innerörtlich die Verkehrsströme besser organisiert.

Die zukünftige Entwicklung in diesem nördlichen Stadtbereich soll über drei Bebauungspläne gesteuert werden:

- Dieser Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 118 "Bahnhof – Nördliche Stadterweiterung I" befindet sich als Teilplan I in der Aufstellung und betrifft die bauliche Entwicklung zwischen der Bahntrasse und dem Baumschulenweg.
- Für den Teilbereich nordöstlich des Baumschulenwegs soll ein zweiter Teilplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 118 "Bahnhof – Nördliche Stadterweiterung II" (Teilplan 2) zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt werden, um die Erweiterungsflächen nordöstlich des Baumschulenwegs zu entwickeln.
- Mit dem Bebauungsplan 119 "Verbindung Rheinbacher Landstraße/L 158 – Am Wiesenpfad/K 53" soll eine Straßenführung von der Bahnhofstraße - L 158 - bis zum Straßenzug "Am Wiesenpfad"(K 53) und notwendiger Eingrünungsmaßnahmen als Stadtverbindungsstraße gesichert werden.

Die Beschlüsse zur Aufstellung der im Verfahren befindlichen 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanentwurfs Nr. 19 ‚Gewerbegebiet Baumschulenweg‘ und deren öffentliche Auslegung wurden zwischenzeitlich durch Beschluss des Rates der Stadt Meckenheim am 27.11.2002 aufgehoben und ortsüblich bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am 3.11.2005 ein modifiziertes städtebauliches Gesamtkonzept zustimmend zur Kenntnis genommen, das weitreichende Verbesserungen vorgenommen hat. Diese resultieren hauptsächlich aus den in den letzten beiden Jahren erfolgten Diskussionen

um das gesamtstädtische Verkehrsentwicklungskonzept sowie aus dem nach wie vor steigenden Wohnflächenbedarf in der Stadt Meckenheim. Schwerpunkte der Modifikation dieses städtebaulichen Gesamtkonzeptes sind:

- Die im Entwurf zur Behördenbeteiligung noch dargestellte Gebietserschließung über die Kalkofenstraße mittels einer Tunnellösung unter der L 158 mit Verlängerung über die L 163 (Kreisverkehr) bis auf die K 53 im Bereich Wiesenpfad wurde aus den bebauten Bereichen an den westlichen und nördlichen Rand verlegt. Auf Grund der prognostizierten mittelfristigen Verkehrsmenge auf der Hauptverkehrsachse ist diese Lösung sinnvoll, um die bebauten Bereiche nicht zu belasten.
- War im ursprünglichen Konzept ein überwiegender Teil des Plangebietes als GE- und MI-Fläche vorgesehen, so ist nunmehr aufgrund der Auslagerung der Hauptverkehrsstraße eine überwiegende Ausweisung von - für die Wohnbevölkerungsentwicklung der Stadt Meckenheim bedeutsamen - WA-Gebieten geplant.
- Der zentrale – ursprünglich mittig gelegene Grünzug - wird in verkleinerter Form in westliche Richtung als Puffer zwischen die neue MI- und WA-Gebietsausweisung verschoben.

Mit dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept ist ein deutlich gesteigertes Potential an Wohnbauflächen (etwa 200 bis 240 Wohneinheiten im 1. Bauabschnitt innerhalb der WA-Ausweisungen) in direkter Nähe zum Meckenheimer Stadtkern entstanden, das in Verbindung mit der Bahnhofsanierung und der neuen Stadtteilquerung eine hervorragende Fuß- und Radwegeanbindung erhalten soll. Die Wohnangebote sollen verschiedene Dichtestufen ermöglichen, die zur nördlich angrenzenden Landschaft abnehmen.

Mit der neuen Stadtverbindungsstraße werden wichtige Weichenstellungen sowohl für die Entwicklung und Aufwertung der Bahnhofstraße (Stichwort "Integration der L 158 in das Stadtgefüge") als auch generell für die nördliche Stadtentwicklung als große Wohnbauflächenreserve im Bereich nordöstlich des Baumschulweges (weitere 220 Wohneinheiten) gesetzt. Die städtebauliche Entwicklung eines 1. Abschnitts des Wohngebietes ist mit den vorhandenen Bahnübergängen Kalkofenstraße und Baumschulweg und ohne Stadtverbindungsstraße gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan des Büros AB Stadtverkehr nur mit einer begrenzten Anzahl an Wohneinheiten möglich.

Mit der 43. Änderung wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB zu den Bebauungsplanverfahren Nr. 118 für den Teilplan I und Nr. 119 geändert und den neuen – oben angeführten - Stadtentwicklungszielen angepasst. Gleichzeitig wurden mit dieser Änderung die Zielsetzungen für den späteren Teilplan 118 - II fixiert. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim am 21.6.2006 wurde diese 43. Änderung des Flächennutzungsplans per Beschluss festgestellt, die Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde wurde am 12.7.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meckenheim vom 30.10.2002 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim am 17.12.2003 aufgehoben.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 118 wurde am 29.10.2003 vom Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Meckenheim gefasst. Auf Grund der Novellierung des Baugesetzbuches (Bekanntmachung vom 23.9.2004) werden die Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 Baugesetzbuch wiederholt und die nunmehr vorgeschriebene Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren integriert.

## **1.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt innenstadtnah im Nordwesten der Stadt Meckenheim nördlich des Bahnhofsbereichs und südwestlich des ‚Industriepark Kottenforst‘. Es wird nach Westen,

Norden und Osten weitgehend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen, die sich bis zum Swistbach erstrecken. Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Bahntrasse Bonn-Euskirchen (unter Berücksichtigung der Vorgabe des beabsichtigten Rückbaus auf zwei Schienenstränge)
- im Osten durch den Baumschulenweg (einschließlich der Fahrbahnparzelle) bis um geplanten Kreisverkehrsplatz mit der L 163n, der etwa 650 Meter vom heutigen Bahnübergang nach Norden entfernt liegt.
- im Nordwesten und Westen durch die neue Verbindungsstraße (L163 n) Richtung Süden bis in Höhe der Bahntrasse. Diese Straße ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 119.

Auf Grund der Besonderheit der geplanten Straßenführung der L 163n ist eine parzellscharfe Abgrenzung des Geltungsbereichs in diesen Teilbereichen nicht möglich. Die Gesamtgröße des Plangebiets im räumlichen Geltungsbereich beträgt etwa 22,6 ha.

### **1.3. Siedlungs- und Landschaftsstruktur**

Die Bahntrasse Bonn-Euskirchen stellte mit der L 158 bislang die räumliche Begrenzung der Meckenheimer Innenstadtentwicklung dar. Die Siedlungsentwicklung erfolgte weitestgehend im Süden und Westen der Innenstadt.

Die Baustruktur des Gewerbegebiets um die Kalkofenstraße (Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Meckenheim) ist nur teilweise entwickelt (siehe Kapitel 1.4. Nutzungsstruktur) und wirkt heterogen, die Straßen sind nur zu einem Teil ausgebaut. Außerhalb des bebauten Bereiches prägen insbesondere landwirtschaftliche und gartenbauliche Strukturen das Bild, die als Baumschulflächen, Ackerflächen oder Intensivobstplantagen genutzt werden.

### **1.4. Nutzungsstruktur**

Neben der Nutzung durch Baumschulen, die einen Teil der Fläche des Geltungsbereichs einnehmen, befinden sich im Planbereich wenige Gewerbebetriebe, u.a. der RVK Betriebshof, der Kongresssaal der Zeugen Jehovas, mitsamt den dazugehörigen umfangreichen Parkplätzen (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 der Stadt Meckenheim).

Etwa 100 m nordwestlich des Bahnhofsgebäudes befindet sich der Bauhof eines Gerüstsbaubetriebes einschließlich des Wohngebäudes des Firmenbetreibers auf einem etwa 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Auf Grund der entstehenden Lärmkonflikte mit der geplanten Wohnnutzung durch das regelmäßige Be- und Entladen mit Gerüststangen / Holzbohlen / Metallständer innerhalb der Ruhezeit von 6.00-7.00 Uhr morgens und auch im Tageszeitraum wurde zwischenzeitlich eine Verlagerung dieses Betriebes an einen anderen Standort erreicht. Für dieses Bauleitplanverfahren sind daher in diesem Teilbereich keine störenden Gewerbelärmimmissionen nach TA-Lärm mehr zu berücksichtigen.

Die brachgefallene - über 1,1 ha große - DB-Fläche im direkten nördlichen Anschluss an den Gleiskörper wird im Westen durch die Raiffeisen-Warenzentrale Rhein-Main eG (RWZ) genutzt.

Etwa 60 Meter nördlich des Bahnübergangs am Baumschulenweg liegen die Gebäude und Betriebsflächen einer früheren Baumschule. Diese Nutzung wurde schon vor Jahren aufgegeben, die Gebäude sind zu einem großen Teil nicht mehr genutzt und in einem schlechten Zustand.

## **1.5. Verkehrsstruktur**

### **1.5.1. Straßennetz**

Südlich der Bahntrasse verläuft die L 158, die die Ortsumgehung von Meckenheim darstellt. Sie ist – je nach Abschnitt - mit etwa 18.000 bis 25.000 Fahrzeugen pro Tag stark belastet und bildet wie die Bahntrasse eine Trennlinie im Meckenheimer Stadtkörper. Im Bereich des Meckenheimer Bahnhofs befindet sich eine Lichtzeichenanlage, die Fußgängern und Radfahrern die Querung ermöglicht. In Verlängerung dieser Querungsmöglichkeit soll über einen Bahntunnel die Hauptanbindung für Fußgänger und Radfahrer in das neue Plangebiet hergestellt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrsentwicklungskonzepts für Meckenheim wurde durch das Büro AB-Stadtverkehr - Büro für Stadtverkehrsplanung Dipl.-Ing Wilhelm Angenendt und Dipl.-Ing. Dirk Bräuer, Köln - das Verkehrsaufkommen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs der nördlichen Stadterweiterung abgeschätzt. Auf der Basis verschiedener realitätsnaher Szenarien für die Zahl der Wohneinheiten und der gewerblichen Flächen wurde das Verkehrsaufkommen ermittelt und dessen Verteilung auf die Anbindungen des Gebietes abgeschätzt.

Insgesamt ist im ersten Bauabschnitt in der Summe mit einem Kfz-Aufkommen im Zu- und Abfluss von etwa 200 Kfz allein in der nachmittäglichen Spitzenstunde zu rechnen. Im Tagesverkehr ergeben sich, resultierend aus dem Wohngebiet ca. 1.600 Fahrten.

Der Bahnübergang Baumschulenweg ist bereits heute in seiner Kapazität begrenzt. Es stehen in der nachmittäglichen Spitzenstunde nur insgesamt 5½ Minuten an Freigabezeit zur Verfügung. Bedingt durch die Sperrzeiten beim Passieren des Bahnübergangs durch Regionalzüge und durch das sehr hohe Verkehrsaufkommen in der Hauptrichtung der L 158 kann diese Freigabezeit auch zukünftig nicht verlängert werden. Unter Abzug des vorhandenen Verkehrsaufkommens auf dem Baumschulenweg (ca. 100 Kfz/Stunde) verbleibt derzeit eine Reserve von ca. zusätzlichen 25 Kfz.

Unter der Voraussetzung, dass etwa ein Drittel des aus dem geplanten Wohngebiet abfließenden Kfz-Verkehrs in Richtung Flerzheim orientiert, kann somit der erste Bauabschnitt (200 - 240 WE) mindestens bis zur Hälfte entwickelt werden. Erst danach stoßen der signalisierte Bahnübergang und die sich anschließende signalisierte Knotenpunkt der L 158 und L 163 an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit. Die als zweite Anbindung denkbare Einmündung der Kalkofenstraße an die L 158 (ebenfalls in Kombination mit einem Bahnübergang) bietet bereits heute mangels vollständiger Signalisierung keine Kapazitätsreserven.

Für die morgendliche Spitzenstunde stellt sich das Bild ähnlich dar. Der Abfluss aus dem Plangebiet ist etwas größer, ebenso die vorhandene Kapazitätsreserve an der Bahnquerung im Zuge des Baumschulenweges.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans wurde daher folgerichtig eine leistungsfähige Verkehrsstrasse ausgewiesen, die via Unterführung an die L 158 anbindet. Sie mündet im Norden des Baugebietes in den Baumschulenweg (L 163) und stellt in ihrer Fortführung eine Verbindung zur K 53 her.

### **1.5.2. Öffentlicher Personennahverkehr**

Im direkten Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der Bahnhof Meckenheim, der zur Zeit in den Hauptgeschäftszeiten im 15-Minuten-Takt Verbindungen Richtung Bonn und Euskirchen bietet. Über den Bahnhof besteht eine außerordentlich gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, da über Buslinien am zentralen Haltepunkt am Bahnhof neben der regionalen Verbindung auch eine gute Verbindung in die Meckenheimer Stadtteile und deren Versorgungseinrichtungen vorgehalten wird.

Die Fußgänger- und Radfahrerverbindung als Tunnelbauwerk zwischen Alt-Meckenheim und der nördlichen Stadterweiterung sind nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens Nr. 118, sondern Inhalte des parallel geführten Verfahrens Bebauungsplan Nr. 119 "Verbindung Rheinbacher Landstraße/L 158 – Am Wiesenpfad/K 53"

## **1.6. Vorhandenes Planungsrecht**

### **1.6.1. Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 - "Gewerbegebiet Bahnhof" wird vollständig durch den neuen Bebauungsplan Nr. 118 überlagert. Nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplans werden die Festsetzungen durch den neuen Rechtsstand ersetzt.

Im direkten Anschlussbereich nach Süden, Westen und Norden liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 – "Verbindung Rheinbacher Landstraße/L 158 – Am Wiesenpfad/K 53", der sich gleichzeitig im Verfahren befindet. Er soll mit seinen Festsetzungen zur neuen Stadtverbindungsstraße und den Anbindungen an die L 158 und K 53 sowie zu den Bahnflächen und der neuen Stadtteilquerung (Tunnelbauwerk am Bahnhof Meckenheim) die Inhalte dieses Bebauungsplans ergänzen.

### **1.6.2. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim wurde mit seiner 43. Änderung den neuen Stadtentwicklungszielen angepasst, das Verfahren wurde mit der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (3.7.2006/AZ: 35.2.11-87-89/06) und die öffentliche Bekanntmachung vom 12.7.2006 abgeschlossen.

Im westlichen Teilbereich nordwestlich des Kongresssaales der Zeugen Jehovas sieht der Flächennutzungsplan eine gewerbliche Nutzung nach § 5 Absatz 2. Nr. 1 vor. Zum Zeitpunkt der Plandarstellung konnte mit dem Betreiber der hier verlaufenden Hochspannungsfreileitungen kein Einvernehmen über die Zulässigkeit dieser Nutzung hergestellt werden. Daher setzt der Bebauungsplan in diesem Teilbereich die heutige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche nach § 9 Absatz 1 Nr. 18 (a) fest. Langfristig soll jedoch an der Entwicklung dieser Fläche zu einer Gewerbenutzung festgehalten werden. Das im Flächennutzungsplan im Bereich westlich der Swist dargestellte Versickerungsbecken für Regenwasser wurde nach weitergehenden Untersuchungen und zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksverhandlungen an einen anderen – weiter nördlich gelegenen Standort – verschoben. Diese Flächen sind nicht mehr im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans enthalten.

Der Bebauungsplan wurde damit gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.6.3. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung**

Im Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) wird mit Stand 2006 das Plangebiet überwiegend als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Überlagernd erfolgt in der Erläuterungskarte zum Regionalplan für das gesamte Plangebiet eine Darstellung als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz.

### **1.6.4. Landschaftsplan**

Die nordöstlich des Baumschulenweges gelegenen Flächen des Plangebietes liegen, bis auf die Flächen, die Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 "Gewerbegebiet Bahnhof" sind, im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 4 "Meckenheim-Rheinbach-Swisttal", Rhein-Sieg-Kreis 2005. Im Landschaftsplan wird für die Flächen

das Entwicklungsziel 6 "Temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung oder andere Vorhaben" dargestellt.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1. Ziel und Zweck der Planung**

Der Bahnhofsbereich Meckenheim gilt als wichtiges Eingangstor zur Altstadt Meckenhems. Mit der Entwicklung einer nördlichen Stadterweiterung soll über den Bahnhofsbereich hinweg ein Areal erschlossen werden, das gleichzeitig Gewerbeflächen, gemischt genutzte Bauflächen und Wohnbauflächen beinhaltet. Damit überspringt die Stadtentwicklung die heute noch als Zäsur wirkende Bahntrasse, die durch Umbaumaßnahmen im direkten Bahnhofsumfeld zu einem Verknüpfungspunkt zwischen Alt und Neu werden soll.

Mit der Ansiedlung weiterer Betriebe soll die Wirtschaftskraft der Stadt Meckenheim gestärkt und das Angebot von Arbeitsplätzen in Ortsnähe verbessert werden. Gleichzeitig soll innenstadtnaher Wohnungsbau in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof einen interessanten Wohnstandort mit bester Anbindung an die Meckenheimer Innenstadt und den öffentlichen Personennahverkehr bieten.

### **2.2. Auswahl des Standortes**

Der Bereich nördlich der Bahntrasse Bonn-Rheinbach weist eine Vielzahl an Standortvorteilen auf:

- Der schienengebundene öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) liegt in direkter Nähe zu den Stadterweiterungsflächen, ebenso die Verknüpfungen zu mehreren Buslinien in das Meckenheimer Stadtgebiet. Er ist fußläufig schnell erreichbar, die Meckenheimer Stadtmitte mit dem Einkaufsschwerpunkt Bahnhofstraße / Hauptstraße liegt im direkten Anschluss jenseits der Bahntrasse.
- Im neuen Siedlungsbereich können Wohn- und Arbeitsnutzungen miteinander verbunden werden, da auch Misch- und Gewerbegebietsnutzungen vorgesehen werden.
- Die heutige splitterförmige Teilnutzung des Gebiets mit Raiffeisenmarkt, dem RVK Busunternehmen und anderen Gewerbeflächen wird in eine neue städtebauliche Gesamtstruktur eingebettet und durch ergänzende Nutzungen weiterentwickelt und arrondiert. Der Kongressaal der Zeugen Jehovas wird in das Gesamtkonzept mit eingebunden.
- Die aufgelassenen früheren DB-Flächen des Güterbahnhofs einschließlich einer nördlichen angrenzenden und aufgegebenen Baumschule können einer Neunutzung zugeführt werden.
- Städtebaulich hochwertige Wohnbauflächen lassen sich in geeigneter Größenordnung auch mit verdichteten und unterschiedlichen Wohnformen in direktem Nebeneinander realisieren. Das Flächenpotential ist groß und kann unproblematisch in Baustufen entwickelt werden

- Aufgrund der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Baumschulen) ist die ökologische Wertigkeit gering und bei der Inanspruchnahme daher nur eine relativ geringe Eingriffsintensität gegeben.

Im Stadtgebiet von Meckenheim gibt es keinen zweiten Standort für eine Stadterweiterung mit vergleichbaren Qualitäten. Aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung ist dieser Standort die einzige größere zusammenhängende Fläche, die für eine Bebauung nach den oben angeführten Kriterien in Frage kommt und auf der - auf Grund der Lagegunst des Areals mit seiner guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr - die Planungsziele am konsequentesten umgesetzt werden können.

### **3. Inhalt des Bebauungsplans**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

##### **3.1.1. Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete befinden sich im Osten des Plangebiets zwischen dem Grünzug und dem Baumschulenweg. Die Bebauung entwickelt sich dabei von einer den Baumschulenweg begleitenden Straßenrandbebauung zu Wohngruppen um kleine Plätze am weiter westlich gelegenen Grünzug. Die Baugebiete sind im Bebauungsplan mit den Bezeichnungen WA 1 bis WA 21 gegliedert.

- Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 bis 5 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dadurch soll insbesondere die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. Bei den aufgeführten Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen lassen und somit eine städtebaulich unbefriedigende Situation geschaffen würde. Darüber hinaus ist durch die genannten Nutzungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, das zu erheblichen Beeinträchtigungen des Wohngebietes und damit der Wohnqualität führen würde.

##### **3.1.2. Mischgebiete** (§ 6 BauNVO)

Die Mischgebiete mit den Bezeichnungen MI 1 und MI 2 schließen sich im Südwesten an die Wohngebiete an und bilden einen städtebaulichen Übergang zu den weiter nach Westen und zur Bahn gelegenen Gewerbegebieten. Dabei bilden die im Gebiet vorgesehenen Grünzüge auf der einen Seite eine Zäsur, zum anderen stellen sie wichtige Verbindungen für den Fußgänger und Radfahrer zwischen den beiden Gebietstypen her.

Folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 6 Absatz 2 BauNVO werden nach § 1 Absatz 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (Nr. 6-8)  
 Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich in das bauliche und räumliche Profil der vorgesehenen Baustruktur nicht einfügen, von der Nutzung Störungen (erhöhte Lärm- und Lichtemissionen) zum angrenzenden Wohngebiet zu erwarten sind und zusätzlich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen würde.  
 Darüber hinaus soll die Attraktivität und das Image des neuen Stadtquartiers nicht durch Vergnügungsstätten negativ geprägt werden. Das Störpotential von Vergnügungsstätten, die auf das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ausgerichtet sind, kann erhebliche Spannungen innerhalb des neuen Gebietes erzeugen, zumal eine gewerbliche Prägung der Mischgebiete im Sinne des § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO nicht angestrebt wird. Entsprechende Betriebe können an anderer Stelle mit geringerer Störanfälligkeit städtebaulich besser integriert werden ('trading down – Effekt'). Vor diesem Hintergrund wird zusätzlich festgesetzt, dass die nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- Einzelhandelsbetriebe (Nr.3) mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das Angebot nahversorgungsrelevante Sortimente umfasst. Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten die Warengruppen Lebensmittel und Getränke sowie Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.
- Einzelhandelsbetriebe (Nr.3) mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher und folgenden zentrenrelevanten Sortimenten:
  - Lebensmittel und Getränke
  - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
  - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren,
  - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Tabak,
  - Kunst und Antiquitäten,
  - Medikamente (Apotheken),
  - Baby-/Kinderartikel,
  - Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren,
  - Foto und Optik,
  - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
  - Musikalienhandel,
  - Uhren / Schmuck,
  - Spielwaren, Sportartikel,
  - Teppiche (ohne Teppichböden),
  - Blumen / Samen,
  - Tiere und Tiernahrung sowie Zooartikel.

Der Ausschluss dieser Nutzungen basiert auf den ausführlichen Untersuchungen der Projektgruppe Prof. Dr. Reinhold Grotz vom geographischen Institut der Rheinisch Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn:

- "Kaufkraftstudie und Standortanalyse des Einzelhandels und der Dienstleistungen für die Stadt Meckenheim", Bonn 2000,
- Fortschreibung dieses Gutachtens "unter besonderer Berücksichtigung des Stadtteils Neu-Merl und der geplanten nördlichen Stadterweiterung", Bonn 2004.

Demnach weist die Stadt Meckenheim räumlich zwei Konzentrationen des Einzelhandelsangebots auf,

- zum einen die Hauptstrasse im alten Ortskern von "Alt-Meckenheim"
- und zum anderen das Versorgungszentrum "Neue Mitte".

Besonders die Hauptstrasse in Alt-Meckenheim wird durch die Durchmischung von verschiedenen Einzelhandels-, dienstleistungs- und gastronomischen Einrichtungen charakterisiert und weist damit die typische innerstädtische Nutzungsdichte mit Kopplungseffekten zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten auf. Auch die Neue Mitte weist eine gemischte Struktur auf und ist vor allem durch seine kurzen Einkaufswege geprägt. Im Untersuchungszeitraum verzeichnete Alt-Meckenheim bei den Betriebsab- und zügängen im gesamten Einzelhandel zwar einen leichten Rückgang, die Entwicklung stadtweit ist aber überwiegend unverändert geblieben.

Die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in Alt Meckenheim hat eine bipolare Entwicklung angenommen, so dass der alte Kern mit der Hauptstrasse in den letzten Jahren trotz der positiven demographischen Entwicklung nicht den erwarteten Aufschwung verzeichnet hat. Auf der anderen Seite haben sich großflächigere Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit Angebot des periodischen Bedarfes, im Bereich der Bahnhofstrasse entwickelt, was auch ausreichendes Parkplatzangebot für Autokunden bietet. Trotz dieser Entwicklung sollte der gewachsene historische Kern mit der Hauptstrasse als Hauptgeschäftsstrasse gestärkt werden, um eine gesunde städtebauliche Struktur zu erhalten und damit die Ortsidentität der gesamten Stadt zu wahren.

Der überwiegende Anteil der Lebensmittelstandorte befindet sich innerhalb oder in unmittelbarer Nähe dieser Kernbereiche, die somit in die räumliche Einzelhandelsstruktur integriert sind. Zur Zeit gibt es in Meckenheim keinen großflächigen Lebensmittelstandort in einer nicht-integrierten Lage. Jedoch befinden sich die Nahversorgungsstandorte im Bereich der Bahnhofstrasse in Alt-Meckenheim - vom Ortskern betrachtet - etwas in einer Randlage.

Insgesamt bestehen 27 Lebensmittelbetriebe in den beiden Zentren, wovon 6 Märkte eine Verkaufsfläche von über 500 m<sup>2</sup> aufweisen. Der dominierende Standort Meckenhems ist der Hit-Markt in der "Neuen Mitte" mit einer Verkaufsfläche von ca. 4000 m<sup>2</sup>. In Alt-Meckenheim gab es im Jahr 2000 19 Nahrungs- und Genußmittelbetriebe, die sich 2004 auf 15 reduziert haben. Davon haben vier Betriebe eine Verkaufsfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> und sind für die Nahversorgung als bedeutend einzustufen (Kaisers mit 750 m<sup>2</sup>, Aldi mit 700 m<sup>2</sup>, Plus mit 650 m<sup>2</sup> und Penny mit 540 m<sup>2</sup>).

Anhaltspunkte für zentrenrelevante Einzelhandelssortimente ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien. Dieser Bestand wurde in den oben angeführten Untersuchungen analysiert und beschrieben. In analoger Anwendung der Ziffer 2.2.5 des Einzelhandelserlass (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 7.5.1996) werden daher die weiter oben angeführten Sortimente als zentrenrelevant eingestuft. Enthalten sind auch einzelne Sortimente, die in Kernbereichen nicht oder nur mit äußerst geringen Prozentsatz vertreten sind, da auch sie "zentrumbildenden" Charakter haben.

Planungsziel der Gemeinde ist es daher, eine nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung sicherzustellen. Aus folgenden Gründen wer-

den daher nach §§ 1 Absatz 5 und 9 BauNVO unabhängig von der Verkaufsfläche Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen:

- Der zentrale historisch gewachsene Ortskern von Alt Meckenheim mit der Hauptstrasse als identitätsbildende Hauptgeschäftsstrasse ist aus städtebaulichen und stadtentwicklungsplanerischen Aspekten zu erhalten und zu stärken. Gleiches gilt auch für die "Neue Mitte", die sich stadtgeschichtlich zu einem zweiten Stadtkern mit umfangreicher angelagerter Wohnbebauung entwickelt hat.
- Einzelhandelsstandorte wie z.B. Lebensmittelanbieter als Nahversorger ergänzen die Angebotsstruktur des kleinflächigen und spezialisierten Einzelhandels der direkten Umgebung und tragen zur Existenzsicherung bei. Deshalb ist es relevant, bestehende Lebensmittelstandorte in den Kernbereichen zu schützen und zu stärken, damit diese Kernbereiche als Magnetpunkte fungieren und als Identifikationsbereiche der gesamten Stadt aufrecht und lebendig bleiben. Diese Zielsetzung einer Erhaltung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktionen der Kernbereiche ist außerdem mit den Regelungen §§ 1 Absatz 5 Satz 2 Nr. 4 und 8 BauGB zusätzlich gedeckt.
- Der Standort "Bahnhofstrasse" mit seinen großflächigen Betrieben bildet heute schon einen räumlich bipolaren Schwerpunkt zu Alt-Meckenheim und bietet Angebote für den mehr autokundenorientierten Kunden. Dieser Standort befindet sich – insbesondere nach Verwirklichung der Tunnelquerung am Bahnhof Meckenheim – in sehr gut erreichbarer Fußwegedistanz zu den Flächen der "Nördlichen Stadterweiterung".
- Die Fortschreibung des Gutachtens erwartet durch die "Nördliche Stadterweiterung" ein zusätzliches Kundenpotential zwischen 360 und 900 Personen für den Einzelhandelssektor. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit für ein neue Einzelhandelsstandorte wird daher bezweifelt. Der Gutachter empfiehlt, dieses zusätzliche Kundenpotential für die Stärkung und Erhalt des Einzelhandelsangebotes im Ortskern von Alt Meckenheim zu nutzen, um den sich verzeichnenden Umsatzrückgängen entgegenzuwirken. Darüber hinaus sollte die Entwicklung eines dritten Versorgungspools verhindert werden, um den schon geschwächten Kernbereich in Alt-Meckenheim nicht zu gefährden.

In den Mischgebieten bleibt trotz Ausschluss des Einzelhandels die allgemeine Zweckbestimmung dieses Baugebietstyps der BauNVO – nämlich die beabsichtigte Mischung von Wohn- und nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Arbeitsnutzungen - gewahrt.

### **3.1.3. Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)

Die als Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gebiete gliedern sich städtebaulich an die Bahnanlagen an. Die Flächen sollen in erster Linie Produktions- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Durch den Rat der Stadt Meckenheim angestrebt sind dabei insbesondere freizeitorientierte und gastronomische Nutzungen.

Folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 8 Absatz 2 BauNVO werden nach § 1 Absatz 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind nicht zulässig:

- Gewerbebetriebe (Nr.1 teilweise) mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das Angebot nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente umfasst. Die Ausführungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und den Warengruppen der zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in den Mischgebieten nach § 6 BauNVO (siehe vorheriges Kapitel) gelten sinngemäß.

- Lagerhäuser, Lagerplätze (Nr.1 teilweise) sowie Tankstellen (Nr. 3). Selbstständig geführte Lagerhäuser und Lagerplätze ohne direkten Bezug zu dem sonstigen Gewerbebetrieb (andersartige Lagerhaltungen sind nicht zulässig. Diese Arten der Betriebe benötigen in der Regel große Flächen, bieten nur wenige Arbeitsplätze und laufen darüber hinaus dem gewünschten Image eines hochwertigen Gewerbegebiets entgegen.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Absatz 3 BauNVO werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauNVO Bestandteil dieses Bebauungsplanes und sind somit allgemein zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (Nr.1). Damit soll die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden, für die das Wohnen von Aufsichtspersonal oder Inhabern betriebsbedingt sinnvoll oder notwendig ist. Sofern Wohnungen wie oben beschrieben zugelassen werden, ist der erforderliche Schallschutz (Lärmeinwirkung durch die Bahntrasse oder die Verbindungsstraße) durch ein von einem anerkannten Sachverständigen erstelltes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen (siehe dazu Kapitel 3.16.).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr.2). Diese Anlagen stellen ein sinnvolles Entwicklungsziel für diesen Teilbereich dar, insbesondere, weil sie die hier beabsichtigten freizeitorientierten Nutzungen sinnvoll ergänzen können.
- Vergnügungsstätten, jedoch ausschließlich auf kommerzielle Unterhaltung und Freizeitgestaltung ausgerichtete Betriebe (Lichtspieltheater, Tanzlokale sowie Discotheken), (Nr.3). Diese freizeitorientierten Nutzungen entsprechen der städtebaulichen Zielvorstellung des Rates der Stadt Meckenheim für diesen Teilbereich. Lichtspieltheater, z.B. mit erweiterten gastronomischen und anderen freizeitorientierten Einrichtungen gelten nach allgemeiner Rechtsprechung eher zu den allgemeinen Kinos und nicht zur Gruppe kultureller Einrichtungen wie z.B. Programmkino mit einem eher anspruchsvolleren Filmprogramm, die als Anlage für kulturellen Zwecke nach BauNVO einzuschätzen werden. Sie werden daher als Vergnügungsstätten ausdrücklich zugelassen.

Im Grenzbereich zu dem Mischgebiet MI 2 sind in Anwendung des § 1 Absatz 4 BauNVO ausschließlich solche Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch ist sichergestellt, dass im Mischgebiet gesunde Wohnverhältnisse garantiert sind.

Die im Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände; RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführten Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad sind unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass neben Lärmemissionen auch Emissionen aus Erschütterungen, Luftbelastungen und Gerüchen aus dem Gewerbegebiet auf die zu schützenden Nutzungen der angrenzenden Bereiche (Misch- und Wohngebiete) auf das zulässige Maß begrenzt sind. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Abstandserlass (Stand 2007) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch die Stellungnahme eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die zumutbare Immissionsbelastung für die angrenzenden Misch- und Wohngebiete gegenüber der heutigen Situation keine Verschlechterung erfahren.

Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nr.3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Ausführungen zu Vergnügungsstätten in Mischgebieten (siehe Kapitel 3.1.2.) gelten sinngemäß.

### **3.1.4. Sondergebiet "Kongresse"** (§ 11 Absatz 2 BauNVO)

Das mit SO gekennzeichnete Gebiet ist ein Sondergebiet, das der Nutzung als Versammlungs- und Kongressstätte vorbehalten ist. Es wird heute von der kirchlichen Vereinigung der "Zeugen Jehovas" genutzt.

Die bestehende Nutzung auf diesen Flächen soll dadurch dauerhaft gesichert werden. Umbauten und Neubauten auf diesen Flächen sind nur zulässig, sofern sie der vorhandenen Nutzung entsprechen oder dieser eindeutig zuzuordnen sind.

Darüber hinaus sind im Sondergebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Der erforderliche Schallschutz (Lärmeinwirkung durch die Bahntrasse oder die Stadtverbindungsstraße) ist durch ein von einem anerkannten Sachverständigen erstelltes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen (siehe dazu Kapitel 3.16.).

## **3.2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 BauGB)

### **3.2.1. Allgemeines Wohngebiet** (§§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und Festsetzung der maximalen Firsthöhe bestimmt.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist folgende Differenzierung vorgesehen:

- für die Wohngebiete WA 1 bis WA 17 beträgt die GRZ = 0,4. In diesen Bereichen sind zwei Vollgeschosse festgesetzt, für die Bebauung gilt eine maximale Firsthöhe von 12,00 Metern. Damit sind zeitgemäße, verdichtete Wohnformen möglich, auch auf knapper bemessenen Grundstücken,
- für die Wohngebiete WA 18 bis WA 21 beträgt die GRZ = 0,3. In diesem nördlichen Teilbereich ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 Meter. Die Bebauung soll vornehmlich aus freistehenden Einfamilienhäusern auf großzügigeren Grundstücken bestehen und damit eine Abrundung zum Ortsrand mit fallenden Gebäudehöhen sicherstellen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen einerseits den urbanen Charakter der Stadterweiterung durch eine maßvolle städtebauliche Dichte unterstreichen, andererseits aber auch die Ausgestaltung eines harmonischen Übergangs vom Landschaftsraum zum besiedelten Raum ermöglichen. Angestrebt wird daher eine dichte, aber nicht zu hohe Bebauung.

Der erforderliche Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Firsthöhen gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO ist die Oberkante der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten öffentlichen Erschließungsfläche in Höhe des Hauszugangs.

### **3.2.2. Mischgebiet** (§§ 16, 17 BauNVO)

Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist das Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 und 17 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung in den Mischgebieten verfolgen die Absicht, eine städtisch dichte, gemischt genutzte Bebauung zuzulassen. Vorgesehen ist nach § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2; die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht mit maximal drei Geschossen einer für Meckenheims Innenstadt typischen Maximalhöhe.

### 3.2.3. Gewerbegebiet (§§ 16, 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Gewerbegebieten GE 1 und G2 nach § 16 BauNVO durch Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie jeweils durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

- Der Bereich um das heutige RWZ-Gebäude bis zum Wendeplatz der Planstraße ist mit bis zu drei Vollgeschossen bebaubar.
- Der Bereich westlich der Kalkofenstraße bis zur neuen Stadtverbindungsstraße L 163n schließt bestehende gewerblich genutzte Gebäude (RVK Busunternehmen u.a) ein und ist bis zu zwei Vollgeschossen bebaubar.

Im zuletzt genannten Bereich sind auf Grund der hier verlaufenden drei Hochspannungsfreileitungen teilweise maximale Gebäudehöhen zwischen 170,5 Meter bis 178,0 Meter über NN. festgesetzt. Diese Höhen wurden im Vorfeld mit der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice abgestimmt.

In den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass von Bauvorhaben in den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind der RWE Bauunterlagen (Lage- und Höhenpläne) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten baulichen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

### 3.2.4. Sondergebiet „Kongresse“ (§§ 16, 17 BauNVO)

In **Sondergebiet „Kongresse“** ist das Maß der baulichen Nutzung durch Angabe der Grundflächenzahl 0,8 (GRZ 0,8) und der Geschossflächenzahl 1,6 (GFZ) sowie durch Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß entspricht der Obergrenze der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete nach § 17 (1) BauNVO. Über die getroffenen Festsetzungen wird zum einen der Gebäudebestand im Besitz der Zeugen Jehovas gewahrt, zum anderen ermöglichen die Festsetzungen notwendige Erweiterungen oder Umbauten gemäß der beschriebenen Nutzung.

Im Westen des Sondergebietes ist in einem Teilbereich die maximale Gebäudehöhe mit **170,20 Meter** ü. NN. bzw. 172,50 Meter über NN festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus der das Gebiet überquerenden Hochspannungsfreileitung "Brauweiler" (380 kV) mit ihrem 27,50 Meter breiten beidseitigen Schutzstreifen.

Die Festsetzungen wurden **zu einem Teil** aus dem Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Meckenheim übernommen.

### 3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Nach § 22 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 21 eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird eine günstige Belichtung und Belüftung der Gebäude insbesondere auch in den rückwärtigen Bereichen begünstigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Die Bebauungstiefe beträgt je nach Lage 13,0 bis maximal 16,0 Meter. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen lassen sich freistehende Einfamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser als auch Geschosswohnungsbau realisieren. Unmaßstäbliche Gebäudekonzepte mit großen Tiefen und den Nachteilen schlecht belichtbarer Innenbereiche werden vermieden.

In den Misch- und Gewerbegebieten (MI 1 und 2, GE 1 und 2) und im Sondergebiet ist keine Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt, da eine Flexibilität bei der Ausgestaltung und Anordnung der Gebäude erhalten bleiben soll. Damit sollen auch Gebäudelängen größer als 50 Meter Länge ermöglicht werden. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen umfassen in der Regel das gesamte Grundstück, ausgenommen eines nicht zu überbauenden Vorbereichs zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu den öffentlichen Grünflächen. Dies gewährleistet einen ausreichenden Abstand zu den öffentlichen Flächen, innerhalb dessen ein grüner Vorbereich angelegt werden kann.

Im Gewerbegebiet GE 2 sind - durch die Maste der Hochspannungsfreileitungen bedingt - kleinere Teilflächen um diese Maste von einer Bebaubarkeit ausgeschlossen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 - "Gewerbegebiet Bahnhof" wurden weitestgehend übernommen.

In den textlichen Festsetzungen für alle Baugebiete wurde festgesetzt, dass Baugrenzen für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,00 m überschritten werden dürfen. Darüber hinaus dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Terrassenüberdachungen und Wintergärten die Baugrenzen um bis zu 3,00 m ausnahmsweise überschreiten (Ausbauzone). Damit soll ein Gestaltungsspielraum für spätere Bauherren gesichert werden, um die Fassadengestaltung von ihrer Strukturierung und Gliederung individuell entwickeln zu können.

#### **3.4. Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen** (§ 21 a, § 16 Absatz 6 BauNVO)

Garagen sind in allen Baugebieten von der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 5,0 Meter zurückzusetzen; diese Regelung gilt nicht für Carports, diese dürfen auch direkt an der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden.

In den Schmalseiten von Gebäuden sind Garagen und Carports mit geschlossener Seitenwand, sofern sie an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, um mindestens 1,0 Meter zurückzusetzen. Carports sind offene - bis maximal 3,00 m hohe - Konstruktionen (z.B. in Holz oder Stahl) zur Unterbringung von Fahrzeugen, die an in der Vertikalen an mindestens zwei Seiten offen auszuführen sind.

Die Festsetzungen unterstützen die städtebauliche Zielsetzung, eine hohe Wohnqualität bei gleichzeitig dichter Bebauung zu ermöglichen. Garagenwände oder geschlossene Carportwände direkt am Straßenraum wirken gestalterisch nicht vorteilhaft, ein begrünter 1,0 Meter breiter Streifen führt zu einer besseren städtebaulichen Einpassung.

Tiefgaragen sind in allen Gebietstypen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Decken von Tiefgaragen sind mit einer Bodendeckung von mindestens 0,5 Meter zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Die visuelle Beeinträchtigung von Wohngebieten durch Tiefgaragenanlagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ist gegenüber entsprechend großen ebenerdigen Stellplatzanlagen deutlich geringer; die Anlage von Tiefgaragen ist städtebaulich wünschenswert und soll durch Festsetzungen des Bebauungsplans gestützt werden.

#### **3.5. Zulässigkeit bedingter Nutzungen** (§ 9 Absatz 2 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 11 bis WA 21 ist erst nach Fertigstellung, Abnahme und Inbetriebnahme der Verbindungsstraße L 163n im Teilstück L 158 (Rheinbacher Landstraße) bis Kreisverkehr Baumschulenweg einschließlich der im Bebauungsplan 118 festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen zulässig.

Wie bereits weiter oben beschrieben, ist die Kapazität des Bahnübergangs Baumschulenweg begrenzt. In der nachmittäglichen Spitzenstunde stehen heute nur insgesamt 5½ Minuten an Freigabezeit zur Verfügung. Bedingt durch die Sperrzeiten beim Passieren des Bahnübergangs durch Regionalzüge und durch das sehr hohe Verkehrsaufkommen

in der Hauptrichtung der L 158 kann diese Freigabezeit auch zukünftig nicht verlängert werden. Unter Abzug des vorhandenen Verkehrsaufkommens auf dem Baumschulenberg (ca. 100 Kfz/Stunde) verbleibt derzeit eine Reserve von ca. zusätzlichen 25 Kfz. Der Gutachter kommt in seinen Untersuchungen zu dem Schluss, dass unter der Voraussetzung, dass etwa ein Drittel des aus dem geplanten Wohngebiet abfließenden Kfz-Verkehrs in Richtung Flerzheim orientiert, lediglich ein erster Bauabschnitt mindestens bis zur Hälfte entwickelt werden. Erst danach stoßen der signalisierte Bahnübergang und die sich anschließende signalisierte Knotenpunkt der L 158 und L 163 an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit.

Auf Grund der Vorgaben des Bebauungsplans wird sich das neue Baugebiet damit von Süden aus Richtung Norden entwickeln. Dieses ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll:

- Die Stadt erweitert sich vom Bahnhof ausgehend, die jenseits der Bahntrasse bauliche Struktur um die Bahnhofstraße wird ohne Lücken auf der Nordseite fortgeführt. Darüber hinaus kann nach heutiger Einschätzung kann der Bahnhofpunkt einschließlich der neuen Stadtteilquerung (Fußgänger- und Radfahrertunnel) zeitnäher als die L 158n realisiert werden.
- Durch die sukzessive Fertigstellung des neuen Baugebiets von Süden aus werden später folgende Bauabschnitte nicht mehr durch den Baustellenverkehr gestört, eine gute und ruhige Wohnqualität wird damit schon in den ersten Bauabschnitten erreicht.

Ferner wird festgesetzt, dass die auf dem im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Bereich festgesetzten Nutzungen (aufgelassene Bahnfläche nördlich der DB-Bahntrasse Bonn-Euskirchen) erst nach der Freistellung dieser Flächen vom Eisenbahnbetrieb (Entwidmung nach § 23 Allgemeine Eisenbahngesetz - AEG) zulässig werden.

Der Bebauungsplan tritt sofort nach Satzungsbeschluss mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft; alle Festsetzungen, die nicht von einer Bedingung abhängen, sind damit sofort zulässig. Festgesetzte Nutzungen jedoch, die mit einer Bedingung verknüpft sind, werden zu einem späteren Zeitpunkt zulässig. Erst mit dem Bedingungseintritt - der Freistellung der Fläche von Eisenbahnbetriebszwecken und damit Entlassung - ist die in einem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung möglich.

### **3.6. Verkehrserschließung**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Die Maßnahme "Nördliche Stadterweiterung" ist nach Untersuchungen des im Rahmen des Verkehrsentwicklungskonzepts für Meckenheim (AB-Stadtverkehr - Büro für Stadtverkehrsplanung, Dipl.-Ing. W. Angenendt und Dipl.-Ing. D. Bräuer, Köln) nur realisierbar, wenn auch die Problematik der verkehrlichen Anbindung der Quartiere über die Bahntrasse Bonn-Euskirchen gelöst wird. Wie bereits weiter oben ausgeführt, ist der Bahnübergang "Baumschulenberg" mit dem verbundenen Kreuzungspunkt der heutigen L 163 mit der L 158 nur zu einer Teilaufnahme des entstehenden Ziel- und Quellverkehrs fähig.

Die zweite denkbare Einmündung der Kalkofenstraße in die L 158 - ebenfalls in Kombination mit einem Bahnübergang - bietet bereits heute mangels vollständiger Signalisierung keine Kapazitätsreserven und ist für eine Anbindung der neuen Quartiere daher ungeeignet.

### 3.6.1. Überörtliches Straßennetz

Der Bebauungsplan 118 geht daher davon aus, dass in dem inhaltlich ergänzenden Bebauungsplan 119 eine neue Anbindung der Quartiere abseits der beschränkten Bahnübergänge geschaffen wird:

- Die neuen Baugebiete sollen daher durch eine Straße, die den Stadterweiterungsbereich nördlich umfährt, an das städtische und überörtliche Straßennetz angeschlossen werden. Dieser Straßenzug verläuft von einer niveaufreien Anbindung an die L 158 - Rheinbacher Landstraße – etwa 180 Meter westlich von der Wohnbebauung "Im Siebenswinkel" bis zur K 53 (Lüftelberger Straße/ Wiesenpfad) im Industriepark. Dazu ist ein Tunnelbauwerk unter der Bahnstrecke Bonn- Euskirchen erforderlich, dass die Unterfahung sowohl der L 158 als auch der Bahntrasse selbst ermöglicht.
- In einem weiten Bogen führt diese Straße als "L 163n" bis zum Baumschulenweg und wird dort mit einem Kreisverkehrsplatz eingebunden, so dass die Linienführung der klassifizierten Landstraße in westliche Richtung zur L 158 abknicken kann. Durch den Querschluss zwischen der L 158 und der K 53 soll gleichzeitig der hoch belastete Knoten der L158 mit der K 53 und der L 261 entlastet werden.
- Der heute noch als Landstraße klassifizierte Baumschulenweg kann zwischen dem neuen Kreisverkehrsplatz und der Bahnübergang zu einer normalen Wohnerschließungsstraße heruntergestuft und entsprechend ausgebaut werden.
- Nach Fertigstellung der neuen Stadtverbindungsstraße werden sowohl der Bahnübergang "Baumschulenweg" als auch der Bahnübergang "Kalkofenstraße" geschlossen. Bis zur Fertigstellung der neuen Stadtteilquerung – Fußgänger- und Radfahrerunterführung - am Bahnhof soll der Übergang "Baumschulenweg" für Fußgänger und Radfahrer in Betrieb bleiben.

Das Bebauungsplanverfahren 119 wird zeitgleich mit diesem Verfahren geführt und zum Satzungsbeschluss gebracht.

### 3.6.2. Innere Erschließung

Unter diesen Vorgaben stellt sich die innere Erschließung der neuen Quartiere wie folgt dar:

- Etwa 130 Meter nördlich der Unterführungsanlagen (Bahntrasse/L 158) ist ein Knotenpunkt zur Anbindung des westlichen Bereichs der "Nördlichen Stadterweiterung" mit Linksabbiegerstreifen für den aus Norden auf der L 163n kommenden Verkehr vorgesehen. Dadurch können die hier festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2, das Sondergebiet "Kongresse" sowie das Mischgebiet MI 2 auf kurzem Wege erschlossen werden. Der heute bestehende Straßenzug wird auf 9,50 Meter Breite ausgebaut, im weiteren Verlauf bis zur nördlichen Vorfahrt am Bahnhof verschwenkt die Erschließungsstraße mit einem leichten Bogen nach Süden. Hier ist eine Ausbaubreite zwischen 10,0 bis 12,0 Metern und seitlich angeordneten Besucherparkplätzen vorgesehen. Der Wendepunkt am Bahnhof hat einen Durchmesser von 12 Metern und erlaubt damit auch das Drehen größerer LKW. Das nach Norden abzweigende Straßenstück dient der Anbindung des "Kongresssaales der Zeugen Jehovas" und des Mischgebiets MI 2 von Nordwesten her. In diesem Teilbereich sind öffentliche Besucherparkplätze in Queraufstellung vorgesehen, das Fahrbahnprofil ist 15,5 Meter breit und endet mit einem Wendepunkt (Innenradius 8 Meter).
- Die Kalkofenstraße zwischen Bahntrasse bis zum Einmündungsbereich südlich des "Kongresssaales der Zeugen Jehovas" wird nicht mehr benötigt und daher aufgegeben, entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungs-

träger sind vorgesehen. Dieser Teilbereich kann später den Gewerbeflächen zugeschlagen werden (heutiges RWZ-Gebäude oder RVK Busunternehmen).

- Die Anbindung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 21 erfolgt über 7 Wohnerschließungsstraßen (Wohnwege 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14) vom Baumschulenweg aus. Bis auf den Wohnweg 2, der auf Grund einer hier vorhandenen Gasdruckleitung der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG, Euskirchen mit unterschiedlichen Breiten ausgebaut wird, ist jeweils eine Gesamtbreite von 5,50 Metern vorgesehen. Die inneren Erschließungen (Wohnwege 3, 5, 7, 9, 11 und 13) haben den gleichen Ausbaustandard und sind teilweise durch kleine begrünte Quartiersplätze mit 14,50 bis 16,0 Metern Breite gegliedert. Nach Norden zur Stadtverbindungsstraße sind zwei weitere Wohngruppen um Quartiersplätze angeordnet.
- Die Erschließung des Mischgebietes MI 1 erfolgt vom Baumschulenweg aus. Der Baumschulenweg wird auf eine Breite von 10,0 Metern durchgängig ausgebaut, mit seitlichem durch Bäume begrünten Parkstreifen und einen 2 Meter breiten Gehbereich auf der Seite der Wohnquartiere. Auf der Nordseite des heutigen Bahnübergangs ist ein Wendeplatz mit einem Innenradius von 5,0 Metern vorgesehen.

Zwischen den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2, dem Sondergebiet und dem Mischgebiet MI 2 auf der Westseite und den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 21 und dem Mischgebiet MI 1 auf der Ostseite ist keine Straßenverbindung vorgesehen.

Alle Verkehrsflächen sind nach § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt, die Wohnerschließungen im östlichen Teilbereich als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "V" (Verkehrsberuhigte Bereiche). Diese Verkehrsflächen werden als Mischfläche ausgebaut. Es ist beabsichtigt, diese Wohnstraßen als flächenhafte 'Zone 30' (Schilder 274-1/274-2 StVO) oder als verkehrsberuhigten Bereich (Schilder 325/326 StVO) auszuweisen. Die straßenverkehrsrechtliche Ausweisung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und wird in enger Abstimmung mit der anordnenden Behörde vorgenommen.

Der beabsichtigte Straßenausbau mit Bäumen und Parkplätzen ist informell dargestellt, ist ebenfalls nicht Bestandteil dieser Festsetzung und wird erst in einem späteren Ausbauplan festgelegt.

### 3.6.3. Ruhender Verkehr

In allen Baugebieten sind die privaten Stellplätze auf den Grundstücksflächen unterzubringen. Dieses kann in den Vorgartenbereichen, in den Schmalseiten der Häuser sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Eine Unterbringung der privaten Fahrzeuge in Tiefgaragen ist möglich.

Im Sondergebiet "**Kongresse**" ist darüber hinaus heute schon ein großes Angebot an Stellplätzen vorhanden und in entsprechendem Standard ausgebaut.

Besucherstellplätze werden im öffentlichen Straßenraum als Längs- oder Querparktaschen angeordnet:

- Im Gewerbe- und Mischgebiet sind Parkplätze im Bereich der ausgebauten Kalkofenstraße als Querparktaschen vorgesehen, ferner an der Planstraße 1 zwischen dem Gewerbebereich GE 1 und dem Mischgebiet MI 2 als Längsparkplätze;
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 21 als Längerparktaschen in den verkehrsberuhigten Bereichen und als Querparkplätze auf den Wohnplätzen, ferner als Längsparkreihe entlang des ausgebauten Baumschulenwegs.

Die Darstellung der öffentlichen Parkplätze im Bebauungsplan ist informell und soll lediglich die Ausbauabsicht des Straßenraums verdeutlichen. Sie ist nicht Bestandteil der Festsetzungen im Bebauungsplan.

### **3.6.4. Fuß- und Radwege**

In den öffentlichen Grünflächen werden entsprechend der nachrichtlichen Darstellung im Bebauungsplan Fuß- und Radwege vorgesehen, die die Quartiere untereinander und Richtung Stadtteilverbindung mit Alt-Meckenheim verbinden. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (F+R) nach § 9 Absatz 1 Nr.11 BauGB fest:

- Die Zuwegungen vom Baumschulenweg und vom öffentlichen Grünzug aus Richtung Stadtteilquerung zum Bahnhof und zum Tunnel unter der Bahntrasse hindurch Richtung Stadtmitte, das Tunnelbauwerk selbst ist Inhalt des Bebauungsplanverfahrens Nr. 119,
- Einen Fuß- und Radweg entlang der Bahntrasse im östlichen Bereich zwischen dem neu herzustellenden Wendepunkt am Bahnübergang Baumschulenweg Richtung nördlicher Bahnsteig und Tunnelbauwerk.

### **3.7. Bahnanlagen**

Wesentlicher Bestandteil für die Entwicklung des Gebietes nördlich der Bahnlinie ist die Neugestaltung des Bahnhaltdepot Meckenheim. Die weitgehend abgestimmte Planung sieht die Anlage von Seitenbahnsteigen vor, die durch eine großzügige Unterführung verbunden sind. Auf der Nordseite öffnet sich die Unterführung mit einer Grünanlage und Fuß- und Radwegen zum Plangebiet. Zum jetzigen Zeitpunkt wurde ein Planfeststellungsverfahren für den Bahnhof Meckenheim allerdings noch nicht eingeleitet.

Der nördliche Bahnsteig ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Treppenanlagen der Bahnhofszugänge liegen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan Nr. 118 enthält keine Ausweisung von Flächen für den Bahnverkehr. Die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans (Gewerbegebiete GE 1 und GE 2) liegt zwischen etwa 3,70 Meter und 5,0 Meter von der Achsmitte des Überholgleises und wird im weiteren Verfahren mit der Deutschen Bahn im Detail noch abgestimmt. Vorabstimmungen mit der der DB Services Immobilien GmbH und dem Eisenbahnbundesamt haben in den Jahren 2004 und 2005 bereits stattgefunden.

In Teilbereichen ist, um eine durchgängig zufriedenstellende Nutzung der heutigen Brachflächen zu erreichen, die Trassenführung vorhandener Kabel der DB Telematik GmbH (DB-Fernmeldekabel UMC 44 B ) zu überprüfen und ggf. in Teilen an die städtebauliche Planung anzupassen.

Die Flächen nördlich des Überholgleises der Deutschen Bahn unterliegen heute noch dem Fachplanungsrecht nach § 38 BauGB, ein Entwidmungsverfahren für die entbehrlichen und ist von Seiten der Deutschen Bahn noch einzuleiten. Auf die Festsetzung bedingter Nutzung (siehe Kapitel 3.5.) wird hingewiesen.

### **3.8. Gemeinbedarfsflächen – Soziale Infrastruktur**

Durch die direkte Nähe zur Meckenger Stadtmitte sind im Plangebiet keine Einrichtungen für den Gemeinbedarf erforderlich. Kindergärten und Grundschulen in Nähe des Plangebiets in Alt-Meckenheim verfügen über die erforderliche Kapazität, den durch das Plangebiet entstehenden Bedarf aufzunehmen.

### **3.9. Ver- und Entsorgung**

#### **3.9.1. Strom-, Gas- und Wasser**

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der bestehenden Gebäude bisher weitgehend nicht erschlossen. Die Versorgungsnetze für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation werden neu geplant und errichtet. Standorte für gegebenenfalls notwendige bauliche Anlagen der Versorgungsträger werden im Zuge der Ausbauplanung weiter abgestimmt. Für Trafostationen trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, auf § 14 Absatz 2 BauNVO wird verwiesen. Diese können unproblematisch im Bereich der Platzaufweitung der öffentlichen Verkehrsflächen oder auch auf den privaten Baugrundstücken stadtgestalterisch verträglich mit entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen eingepasst werden

Im westlichen Teil des Plangebiets verlaufen in Nord-Süd-Richtung drei Hochspannungsfreileitungen des RWE Westfalen-Weser-Ems-Netzservice, die unverändert erhalten bleiben:

- Im Westen die 110-kV-Freileitung Goldenbergwerk mit den Masten 169 bis 171 im Plangebiet und seitlichen Schutzstreifen von jeweils 24,0 Metern ab Leitungsachse,
- in der Mitte die 220-/380-kV-Freileitung Brauweiler mit den Masten 157 bis 160 im Plangebiet und seitlichen Schutzstreifen von jeweils 15,50 Metern ab Leitungsachse,
- im Osten die 380-kV-Leistung Brauweiler-Koblenz mit den Masten 142 bis 144 im Plangebiet und seitlichen Schutzstreifen von jeweils 27,50 Meter ab Leitungsachse.

Die Leitungstrassen einschließlich der Mastenstandorte sind im Bebauungsplan dargestellt. Nach einer Vorabstimmung mit dem Versorgungsträger wurden in den Bebauungsplan folgende Festsetzungen übernommen:

Im Gewerbegebiet GE 2 Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe zwischen 170,50 bis 178,0 Meter ü.NN, differenziert nach Lage und Höhe der Freileitungen sowie Teilbereiche um die Maste, die in Radien zwischen 15,0 und 25,0 Metern von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. In den Bebauungsplan wurde der Hinweis übernommen, dass Bauvorhaben in den Schutzstreifen der Freileitungen mit dem RWE abzustimmen sind.

Im Sondergebiet SO wurde im westlichen Teilbereich die Höhe im Schutzstreifen der 380-kV-Leistung Brauweiler-Koblenz auf 172,50 Meter ü.NN. festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 – "Gewerbegebiet Bahnhof", 4. Änderung (Satzungsbeschluss vom 21. Februar 1990) übernommen.

Für Wohngebiete ergibt sich laut Abstandsliste 4 des Abstanderlasses (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände; RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) ein notwendiger Abstand von 40 Meter im Grundriss zur Hochspannungsfreileitung, der beim Wohngebiet WA 21 eingehalten wird. Für die Gebiete GE 2 und SO, die teilweise direkt in der Trasse liegen, ergeben sich keine Einschränkungen.

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere unterirdische Versorgungsleitungen der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co.KG, Euskirchen. Die Leitungstrasse kann erhalten bleiben, sie verläuft – sofern sie über entsprechende privatrechtliche getroffene Vereinbarungen nicht auf privaten Grundstücksflächen gesichert verläuft - unter zum Teil auch neu angelegten öffentlichen Straßen- oder Freiräumen. Im Bereich zwischen GE 1 und

GE 2 wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der alten Trasse der Kalkofenstraße zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Im Plangebiet liegen Transportleitungen, Schieber, Hydranten zur Beregnung landwirtschaftlicher Flächen sowie zwei Brunnen des Wasser- und Bodenverbands, Adendorf-Altendorf-Meckenheim. Beide Brunnen liegen innerhalb von öffentlichen Grünflächen. Sie bleiben erhalten und werden zu einem späteren Zeitpunkt nach Vermessung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Plangebiet sind Grundwassermessstellen des Erftverbands, Bergheim vorhanden. Sie wurden eingemessen und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **3.9.2. Niederschlagswasser, Abwasser**

Das Gesamtgebiet liegt in einem in der Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebiet III B. Innerhalb dieser Zone stellt die Einleitung von Oberflächenwasser, die nicht schädlich verunreinigt sind, in den Untergrund grundsätzlich keine Gefährdung des Untergrundes dar.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 19 "Gewerbegebiet Baumschulenweg" (mit einem räumlich kleineren Geltungsbereich) wurde durch das Büro Kuhn Geoconsulting GmbH im Dezember 1997 ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten wurde bezogen auf die Bebauungspläne Nr. 118 und Nr.119 durch eine Großbohrung mit Schluckversuchen im August 2006 ergänzt sowie durch Versickerungsversuche im Baggerschurf im März 2007 erweitert. Aufgrund der ermittelten Kf-Werte, die die Wasserdurchlässigkeit und Permeabilität von Böden kennzeichnen, sind die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung des auf Dach-, Hof-, und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz) ausreichend außerhalb der Baubereiche nachgewiesen.

Für das Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen in den gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie den Sonderbauflächen ist gemäß Runderlass des MURL vom 18.5.2002 zur Durchführung des § 51 a Landeswassergesetzes eine Einstufung als stark belastet vorzunehmen, da die Art der sich ansiedelnden Betriebe unbekannt ist. Eine Versickerung des Niederschlagswassers von solchen Flächen kann nicht stattfinden. Für die Teilbereiche des bestehenden und weitgehend erschlossenen Gewerbegebiets 'Bahnhof' (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15) zuzüglich der heutigen DB-Brachflächen im direkten Anschluss an die Bahntrasse Bonn-Euskirchen erfolgt daher die Ableitung des Niederschlags- und des Schmutzwassers an den vorhandenen Mischwasserkanal.

Dieser entwässert über einen Düker unter der Bahntrasse Richtung L 158 und führt zur Kläranlage Flerzheim. Auf Grund des in Teilen vorhandenen und nur zu ergänzenden Kanalnetzes ist eine Verpflichtung zur Versickerung gemäß § 51 a Absatz 4 LWG (Landeswassergesetz) technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig.

Die Entwässerung der geplanten Wohnbauflächen ist im Trennsystem vorgesehen, bei dem die Ableitung der Schmutzwässer mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage erfolgt und die Regenwässer nach vorheriger Klärung zentral versickert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser von Straßen, Hof-, Dach- und Grünflächen wird in einem Vorflutkanal gesammelt, der dem Geländegefälle folgend in ein Versickerungsbecken geführt wird, das westlich der Swist außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungslinie und nördlich der Verbindungsstraße zwischen dem Baumschulenweg und der K 53 angeordnet wird. Die anfallenden Oberflächenwässer werden unter Vorschaltung eines Geschiebeschachtes und einer Tauchwand in das Versickerungsbecken geleitet, wo sie entsprechend des ATV-Arbeitsblattes A 138 versickert werden.

Die Schmutzwasserkanäle werden parallel zu den Regenwasserkanälen bis zum Sickerbecken geführt. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung zum vorhandenen öffentlichen Kanal östlich der Swist (Schacht 72113017) gepumpt.

Die Nachweise zur Niederschlagswasserableitung einschließlich der Größe und Lage des Sickerbeckens und der Antrag zur Querung der Swist mit der Schmutzwasserdruckleitung werden vor dem Satzungsbeschluss den betroffenen Fachbehörden zur Genehmigung vorgelegt.

Die Fläche für das Sickerbecken ist im Bebauungsplan nicht enthalten, da der Erftverband als Träger der Entwässerung die entsprechenden Flächen zwischenzeitlich erworben hat. Die erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen für den Bau des Sickerbeckens mit der Genehmigung des Beckens vorgelegt und festgeschrieben.

### **3.9.3. Abfallentsorgung**

Die Anfahrbarkeit aller Baugebiete für Müllfahrzeuge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 118 ist sichergestellt, die Radien der Verkehrsflächen sind für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (dreiachsige Müllfahrzeuge) entsprechend ausgelegt. Das Wenden der Fahrzeuge erfolgt in den Stichstraßen der Allgemeinen Wohngebiet durch Wendehämmer (mit maximal zweimaligem Zurückstoßen) entsprechend den Vorgaben des Entsorgungsbetriebes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 sind Standorte für Wertstoffcontainer nicht vorgegeben.

### **3.10. Flächen für die Landwirtschaft**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 18 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist im westlichen Teilbereich des Plangebiets zwischen der neuen Stadtverbindungsstraße und dem Sondergebiet „Kongresse“ eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Bedingt durch hier vorhandenen Hochspannungsfreileitungen ist nach Abstimmungen mit dem Versorgungsträger eine Bebauung nicht möglich. Durch die Flächengröße von über 15.500 m<sup>2</sup> ist eine wirtschaftliche Nutzung (z.B. durch Gartenbaubetriebe, Baumschulen) möglich. Die Zuwegung erfolgt von der Kalkofenstraße aus über den in der öffentlichen Grünfläche geführten Fuß- und Radweg. Auf die Ausführungen zum Flächennutzungsplan im Kapitel 1.6.2. wird verwiesen.

### **3.11. Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplätze**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sichern die gestalterische Qualität und Nutzerfreundlichkeit dieser Stadterweiterungsmassnahme. Im Einzelnen setzt der Bebauungsplan folgende Grünflächen nach § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB fest:

- Einen zentralen Grünzug Richtung Nord-Westen in Verlängerung der geplanten Tunnelquerung als neue Stadtteilverbindung für Fußgänger und Radfahrer mit Verzweigungen in alle anschließenden Baugebiete. Dieser Grünzug orientiert sich auf der Westseite an vorhandenen Grundstücksgrenzen (Mischgebiet, **Sondergebiet "Kongresse"**), auf der Ostseite sind zu den Wohngebieten taschenförmige Aufweitungen angeordnet, die die Grünzug strukturieren und gliedern. In diesen Grünbereich werden wohnungsnah Kinderspielplätze integriert.
- Verzweigung der öffentliche Grünfläche nordwestlich hinter "dem Kongressaal der Zeugen Jehovas" Richtung Kalkofenstraße mit Fortführung der Fuß- und Radwegebeziehung über die Stadtverbindungsstraße hinweg Richtung westlicher Landschaftsraum – Rheinbach. Am Knoten L 163n/Kalkofenstraße wird eine Querhilfe vorgesehen (Inhalt des Bebauungsplanverfahrens Nr. 119).

- Eine Grünverbindung zwischen Bahnhofpunkt und der Straße 'Baumschulenweg', die in der Geländemodulierung, analog des als Verkehrsfläche festgesetzten Fuß- und Radweges, zur Unterführung hin abfällt. Aus umgekehrter Sicht wird die Unterführung durch diese Grünfläche zum Plangebiet trichterförmig erweitert und erlaubt einen weiten Blick auf das Wohngebiet.
- Maßnahmen zur Eingrünung des Ortsrandes nach Westen und Norden zur geplanten Verbindungsstraße, teilweise unter Einbezug der hier vorgesehenen Lärmschutzwälle. Der Fuß- und Radweg aus dem öffentlichen Grünzug verzweigt am nördlichen Ende Richtung Nord-Osten zum Kreisverkehrsplatz Baumschulenweg und wird südlich des Lärmwalls geführt.
- Nördlich der Bahntrasse ist im östlichen Bereich des angrenzenden Mischgebietes MI 1 zusätzlich ein begrünter Lärmwall als öffentliche Grünfläche angeordnet.

Im Grünzug sind insgesamt zwei Kinderspielplätze als Nachbarschafts-spielbereiche gemäß DIN 18034 vorgesehen. Das Angebot richtet sich insbesondere an Kleinkinder und Vorschulkinder (maximale Entfernung von den Wohnungen 200 m, Nettospielfläche größer als 500 m<sup>2</sup>). Die wohnungsnahen und bestens erreichbaren Spielplätze in einem grünen Umfeld stärken den Gedanken eines familiengerechten Wohnstandorts.

### **3.12. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen**

#### **3.12.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

Für die unterschiedlichen Bereiche des Plangebietes werden Pflanzfestsetzungen getroffen, die zur Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes und damit zu einer guten ökologischen und gestalterischen Qualität beitragen. Details einschließlich der Vorgabe von Pflanzenlisten werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan geregelt:

- **Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen**

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 21 sind die sogenannten "Quartiersplätze" durch Baumpflanzungen zu gliedern. Außerhalb der "Quartiersplätze" sind die Stellplätze innerhalb der Verkehrsflächen mit Bäumen zu überstellen. Bei den Anpflanzungen im Straßenraum ist für jeden Baum eine ausreichend dimensionierte und unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. den Einbau von Rundhölzern o.ä., gegen Befahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

Die Baumpflanzungen haben in erster Linie gestaltende Funktion. Sie dienen der räumlichen Gliederung und der ortsbildgerechten Durchgrünung des Baugebietes sowie der Strukturierung der Straßenräume. Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die Bebauung werden gemildert. Nach einem gewissen Entwicklungszeitraum können die Bäume innerhalb des Siedlungsbereiches in eingeschränktem Umfang Biotopfunktionen übernehmen und sich durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchte ausgleichend auf das Kleinklima auswirken. Die unbefestigten Baumscheiben sind erforderlich, um den Bäumen im Straßenraum geeignete Lebensbedingungen zu gewährleisten.

- **Gestaltung der öffentlichen Grünflächen**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind entlang der nordwestlichen Abgrenzung des Bebauungsplans die Flächen P 1 und P 2 sowie die als Lärmschutzwall festgesetzte Fläche P 3 mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Der Lärmschutzwall P 4 südlich angrenzend an das Mischgebiet MI 1 wird mit standortgerechten Strauchgehölzen bepflanzt. Die übrigen öffentlichen Grünflächen dürfen zu höchstens 30 % z.B. für Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen befestigt werden. Die restlichen Flä-

chen sind als Grünflächen anzulegen und durch Strauchgehölze zu gliedern. Zusätzlich sind Bäume als Hochstämme oder Stammbüsche zu pflanzen.

Die Grünflächen gliedern und strukturieren das Baugebiet. Die im Südwesten gelegenen Gewerbe-, Sonder- und Mischgebiete werden durch den in Nordwest-Südost-Richtung verlaufenden Grünzug von den im Nordosten gelegenen Wohngebieten getrennt. Entlang der nordwestlichen Abgrenzung des Plangebietes tragen die Grünstrukturen zu einem landschaftsgerecht gestalteten Übergang vom Baugebiet zur angrenzenden freien Landschaft bei.

Über die gestalterischen Funktionen hinaus können die Gehölzstrukturen, für die standortgerechte und einheimische Arten verwendet werden, nach einem entsprechenden Entwicklungszeitraum Habitatfunktionen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger erfüllen. Bezüglich des Bodenpotenzials erfolgt auf den unbefestigten Grünflächen durch die Reduzierung des Einsatzes von Düngemitteln, Pestiziden und Herbiziden, der mit der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung verbunden ist, eine Verbesserung der vorher stark beeinträchtigten Funktion des Naturhaushaltes.

- **Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 21), der Mischgebiete (MI 1 und MI 2), der Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) und des Sondergebietes sind als Grünfläche anzulegen. Die Begrünung kann z.B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen. Ein Teil der nicht überbaubaren oder für Nebenanlagen zu befestigenden Grundstücksflächen ist mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Durch die Festsetzung soll ein größtmögliches Maß an Durchgrünung der Baugebiete erzielt werden. Dies ist sowohl für das Ortsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen von Bedeutung.

- **Baumpflanzungen auf den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete**

Auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 21) sind heimische Laubbäume oder Obstbäume anzupflanzen. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines Mindestumfanges an Grünvolumen im Plangebiet sowie der Verbesserung des Biotopwertes der nicht überbauten Teile der Privatgrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten.

- **Begrünung von Carports und Garagen**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 21) sind überdachte Stellplätze (Carports) sowie freiliegende, geschlossene Garagenwände mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Festsetzung trägt zur Verminderung der kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung, zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und zur Verbesserung des Ortsbildes bei.

Flachdächer von Garagen und Stellplatzüberdachungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 21) und der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als bekiestes Flachdach ausgebildet sind. Die Festsetzung dient der Verminderung der kleinklimatischen Negativ-Auswirkungen der Bebauung, der Verbesserung des Ortsbildes und dem Regenwasser-Rückhalt.

### **3.12.2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Absatz 1 a BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind keine Flächen nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen.

### **3.12.3. Externe Kompensation**

Für die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen stehen Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans Nr. 118 im Bebauungsplan Nr. 114 "In den Bergerwiesen" zur Verfügung. Ursprünglich als Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft des Bebauungsplans Nr. 19 "Gewerbegebiet Baumschulenberg" aufgestellt, wurde er nach einer zweiten Offenlage u.a. in Bezug zu den Bauleitplanverfahren 118 und 119 gestellt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim fasste in seiner Sitzung am 21.6.2006 den Satzungsbeschluss, der am 11.7.2006 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 114 mit einer Größe von ca. 13,2 ha befindet sich in einem Niederungsbereich zwischen Swistbach und Mühlengraben in einem räumlich funktionalen Zusammenhang unweit der Maßnahme der nördlichen Stadterweiterung nordöstlich des Plangebiets. Eine Übersichtskarte zur Lage dieses Standortes ist im Umweltbericht als Abbildung beigelegt.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 114 Maßnahmen durchzuführen, mit denen eine Biotopwertsteigerung von 78.377 "Ökopunkten" erreicht werden kann. Dazu ist eine Fläche mit einer Größe von mindestens 22.412 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die Verteilung der Kosten regelt sich nach Maßgabe der "Satzung der Stadt Meckenheim über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135 a – 135 c BauGB vom 14.12.1998". Die Maßnahmen sind gemäß textlicher Festsetzung zugeordnet und gehen für die öffentlichen Flächen betreffend zu Lasten der Stadt Meckenheim und für die privaten Grundstücksflächen betreffend zu Lasten der jeweiligen Eigentümer.

### **3.13. Leitungsrechte**

(§9 Absatz 1 Nr.20 BauGB)

Im Bebauungsplan sind folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt:

- Frühere Kalkofenstraße (GFL 1): Die Straßentrasse wird in diesem Teilstück nicht mehr benötigt und kann den Gewerbeflächen aus nicht überbaubarer Außenbereich zugeordnet werden. Die hier vorhandenen Leitungsführungen bleiben bestehen.
- Wegefläche durch das MI 1 (GFL 2): Hier verlaufen Versorgungsleitungen, die auch bei einer Neunutzung des Geländes bestehen bleiben. Diese Leitungen können ggf. in den Obergeschossen überbaut werden.
- Nordecke im Wohngebiet WA 13 (L 3): Zwischen den Wohngebieten WA 13 und 14 verläuft im öffentlichen Straßenraum eine Gasdruckleitung der Regionalgas Euskirchen, die hier zum Wirtschaftsweg nach Richtung Regenwasser-Versickerungsbecken verschwenkt. Im Eckbereich der Straßenrandbebauung des Baugebiets des WA 13 ist im Vorgartenbereich ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

### **3.14. Bodendenkmalpflege**

Im Auftrag der Stadt Meckenheim ist im Juli 2004 ein Bericht zur archäologischen Sachstandsermittlung für den Bereich nördlich des Bahnhofs durch das Büro Goldschmidt, Büro für archäologische Studien, Düren, erstellt worden.

Die Altfundkartierung (vgl. Karte LVR Stand 05/1999; TK 5308 Meckenheim, 1:5000) und zahlreiche in den letzten Jahrzehnten gemachte Zufallsfunde im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen ließen auf ein archäologisches Potential durch intensives Sied-

lungsgeschehen innerhalb mehrerer Epochen schließen. Das archäologische Potential ist jedoch durch die starken Bodenbewegungen durch das Einpflanzen und Herausheben von Bäumen während des Baumschulbetriebs in den letzten Jahren stark verringert worden. Im Rahmen einer Anlage mehrerer Plana im Jahr 2004 konnten keine archäologischen Bodendenkmäler dokumentiert werden. Kulturreste römischer Siedlungstätigkeit wie Ziegelbruch, Rotlehm oder Holzkohle waren im Boden nicht zu erkennen.

Einer baulichen Nutzung stehen geoarchäologische Belange derzeit nicht entgegen, da das archäologische Potential als geringer eingeschätzt werden muss als zunächst angenommen oder aber die anthropogenen Bodenstörungen bereits zu einer Zerstörung historischer Fundstücke geführt haben.

Einzigste Ausnahme bildet ein Teilbereich nördlich des Bahnhofes (Grundstück Gemarkung Meckenheim, Flur 18, Flurstück Nr. 322. Auf dieser Fläche befindet sich zur Zeit eine nicht genutzte Hofanlage, die durch den Baumschulenweg erschlossen wird. Nach Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege am 29.3.2007 soll der Eigentümer dieser Fläche mittels einer vertraglichen Bindung durch die Stadt Meckenheim verbindlich verpflichtet werden, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und mit Stellung eines Abrissantrages bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine archäologische Untersuchung zu beauftragen und durchzuführen.

Diese archäologische Untersuchung ist durch eine kompetente Fachfirma durchzuführen, Art und Umfang sind mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege im Detail abzustimmen.

Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Belange der Bodendenkmalpflege und der Vorgehensweise beim Vorfinden von Bodenfunden ist Bestandteil des Bebauungsplans.

### **3.15. Altlasten**

(§ 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 118 liegen insgesamt vier Flächen, die im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises aufgeführt sind:

- **Altablagerung 5308/47**

Die Fläche der südöstlich **des Kongress-Saals** gelegenen Altablagerung wird zurzeit als Parkplatz, Lagerplatz und Grünland genutzt. Es wurde vermutet, dass es sich bei dem abgelagerten Material um Keramikbruch handelt. Im Rahmen der Erarbeitung des umweltgeologischen Gutachtens (Rumi Knüpfer § Kania, orientierende Untersuchung, Alfter 2004) konnte die vermutete Lage einer Anschüttung aus Keramikbruch weder durch die historische Untersuchung noch die vorgenommenen Felduntersuchungen bestätigt werden. Die Untersuchung kommt abschließend zu dem Schluss, dass die Fläche 5308/47 aus dem Altlastenverdacht im Sinne des § 4 Absatz 2 BBodSchV entlassen werden kann. Im Datenblatt des Altlastenkatasters (Stand: 9.10.2006) ist für die Fläche vermerkt, dass von ihr bei derzeitiger oder planungsrechtlicher Nutzung keine Gefahr ausgeht. Bei Eingriffen in den Untergrund soll eine gutachterliche Begleitung und fachgerechte Entsorgung des Aushubs erfolgen.

- **Altlastenverdachtsfläche 5308/1005**

Bei der Verdachtsfläche handelt es sich um ehemalige Lagerflächen und einen Güterbahnhof der Deutschen Bahn. Die Fläche ragt teilweise in den südlichen Bereich des Plangebietes hinein. Im Rahmen der historischen Erkundung wurde ermittelt, dass sich auf der östlichen Seite des Bahnhofvorplatzes eine Müllgrube und Düngegruben befunden haben. 1940 erfolgte ein Ausbau der Bahngleise und die Bahnhofsanlage wurde vergrößert. 1999 hat eine Erstbewertung der Fläche stattgefunden. Im Bereich eines ehemaligen Magazin wurden oberflächennah Kohlenwasserstoff-Belastungen nachgewiesen.

Im umweltgeologischen Gutachtens (Rumi, Knüpfer & Kania, orientierende Untersuchung, Alter 2004) konnte die früher ausgewiesene Kohlenwasserstoff-Belastung organoleptisch und laboranalytisch nicht nachgewiesen werden. Das Gutachten empfiehlt jedoch, im Bereich des ehemaligen Magazins bei evtl. anfallenden Erdarbeiten eine baugleitende sensorische Prüfung durch einen Fachgutachter und ggf. laboranalytische Untersuchungen durchführen zu lassen. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Fläche 5308/1005 aus dem Altlastenverdacht im Sinne des § 4 Absatz 2 BBodSchV entlassen werden kann. Das Datenblatt des Altlastenkatasters (Stand: 09.10.2006) vermerkt für die Fläche, dass bei derzeitiger oder planungsrechtlicher Nutzung keine Gefahr besteht. Bei Baumaßnahmen soll eine gutachterliche Begleitung erfolgen.

- **Altstandort 5308/2006**

Der Altlastenstandort umfasst ein gewerblich genutztes Grundstück im südwestlichen Teil des Plangebietes. Die Fläche wurde früher von einem Dachdeckerbetrieb mit Tankstelle und Waschplatz genutzt. Regelmäßige Überwachungen der Fläche haben nicht stattgefunden. Der Altlastenstandort wird im Kataster (Stand: 09.10.2006) bisher ohne Bewertung geführt.

- **Altstandort 5308/2012**

Bei dem Altlastenstandort handelt es sich um eine ehemalige Baumschule auf dem Grundstück Baumschulenweg 19-25. Es liegt bereits eine orientierende Bewertung vor, die im Rahmen des Abbruchverfahrens erstellt wurde (Kühn Geoconsulting GmbH 3.05.2005). Das Flurstück 322 war mit einer Betriebstankstelle zur Betankung der Traktoren, einem Waschplatz, einer Werkstatt mit einer abgedeckten Wartungsgrube ausgestattet: Im Gutachten festgestellt wurde ferner zwei Altöltanks und überdachte Stellplätze für Landmaschinen bzw. Traktoren mit ölbeaufschlagten Böden. Ferner wurden in Teilen der Gebäude Fensterbänken, Bodenbelägen, Belüftungsschächten, Brandschutztüren und Dacheindeckungen (Chrysoril-) Asbest festgestellt.

Im Rahmen des "Scoping-Verfahrens" zum Bebauungsplan Nr. 118 wurde von Seiten des Rhein-Sieg-Kreises darauf hingewiesen, dass eine Gefährdung des Grundwassers durch die Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden kann und deshalb weitgehende umweltgeologische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter durchgeführt werden müssen.

Da noch Untersuchungsdefizite bestehen, wird im Datenblatt des Altlastenkatasters (Stand: 9.10.2006) darauf hingewiesen, dass eine abschließende Bewertung der Fläche nicht möglich ist. Der Ausbau und die Entsorgung sollen vor Abbruch des Gebäudes unter Einhaltung der Technischen Regeln für Gefahrenstoffe durchgeführt werden.

Es wird zur Zeit davon ausgegangen, dass vor Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans das Gebäude fachgerecht abgebrochen wurde, Gefahrenstoffe nach den gesetzlichen Vorschriften entsorgt und eine Freiheit von Altlasten dann hergestellt ist und entsprechend attestiert werden kann.

### **3.16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Zu den Bebauungsplanverfahren Nr. 118 und 119 wurde durch das Büro Graner+Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, im Dezember 2006 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, mit folgenden Untersuchungsschwerpunkten:

- Lärmbelastung der Wohn- und Mischgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 durch die neue Stadtverbindungsstraße L 163n im Detail überprüft. Dabei basiert die Lärmberechnung auf einer Hochrechnung der Kfz-Verkehrsbelastungszahlen durch das Büro AB-Stadtverkehr - Büro für Stadtverkehrsplanung Dipl.-Ing. W. Angenendt und Dipl.-Ing. D. Bräuer, Köln (April 2006).

Demnach wird in dem Teilstück der L 163n zwischen dem Knoten L 158 und dem Kreisverkehrsplatz am Baumschulenweg mit bis zu 12.100 KfzKfz/24 Std gerechnet, auf dem weiterführenden Straßenstück vom Kreisverkehrsplatz Baumschulenweg bis zur K 53 mit einer Verkehrsbelastung bis zu 13.000 KfzKfz/24 Std (Prognosen für 2015). Für die Bahnhofstraße bzw. im weiteren Verlauf nach Osten die Rheinbacher Landstraße beträgt die zu Grunde gelegte Verkehrsbelastung 11.250 Kfz bzw. 20.150 Kfz je 24 Std.;

- Für den Baumschulenweg wird eine Herabstufung zu einer Wohnerschließung unterstellt, mit einer Verlagerung des heutigen Durchgangsverkehrs auf die L 163n;
- Lärmauswirkungen aus der Bahntrasse Bonn-Euskirchen mit der Belastung durch anhaltende und durchfahrende Züge; nach heutigem Stand finden täglich 68 Zugbewegungen tagsüber und 4 Zugbewegungen nachts statt;
- Auswirkungen des **Parkplatzes des Kongresssaals mit etwa 420 PKW-Plätzen und 20 Omnibusplätzen auf die angrenzenden Misch- und Wohngebietsnutzungen während der sonntäglichen Nutzungen; bedingt durch die Nutzung durch die Vereinigung der Zeugen Jehovas;**
- Lärmbelastung aus der Baumschule Ley (Betriebsgebäude, Büro, Verwaltung, Lagerhallen) am Baumschulenweg mit 20 Traktoren und 20 weiteren Fahrzeugen KW-Bewegungen in der Saison (Herbst).

Folgende Vorgaben zu aktiven Lärmschutzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, liegen der Berechnung des Ingenieurbüro zu Grunde:

- Zur Verbindungsstraße L 163n im öffentlichen Grünbereich an der Nordseite der allgemeinen Wohngebiete WA 14, WA 21 ein Lärmschutzwall als Erdwall mit 4 Meter Höhe, Gesamtlänge etwa 280 Meter. Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante Fahrbahn der L 163 n (Bebauungsplan Nr. 119).
- Südlich des Mischgebietes MI 1 zur Bahn orientiert ein Lärmwall mit 3,0 Meter Gesamthöhe, auf eine Länge von etwa 140 Metern. Bezugspunkt ist die Oberkante des fertig ausgebauten Fuß- und Radwegs, der diesem Wall zur Bahn vorgelagert ist. Aus gestalterischen Gründen kann diese Lärmschutzmaßnahme auch aus einer Kombination von z.B. einem 2,0 Meter hohen Erdwall und einer 1,0 Meter hohen Lärmwand bestehen.
- im Bereich der Stadtteilquerung (Fußgänger- und Radfahrerunterführung) gegenüber des Bahnhofsgebäudes eine Schallschutzwand mit 2,0 Metern Höhe auf einer Länge von etwa 100,0 Metern. Diese Wand soll transparent aus durchsichtigem Material (Sicherheitsglas) errichtet werden. Auf Grund des noch nicht abschließend im Detail geklärten Ausbaus des Bahnhofsbereichs (Wegfall des nördlichen Gleises, Lage der neuen Bahnsteige) ist die genaue Lage dieser Lärmschutzeinrichtung an die Ausbauplanung der Deutschen Bahn anzupassen.

Für die Beurteilung der Schallauswirkungen im Rahmen der Bauleitplanung gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau (siehe T1 Beiblatt 1). Diese betragen auszugsweise:

Nutzung	tags in dB(A)	nachts in dB(A)
Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO), Wochenendhaus- und Feriengebiete	50	40/ 35
<b>Allgemeine Wohngebiete</b> (§ 4 BauNVO), Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) und Campingplatzgebiete	<b>55</b>	<b>45/ 40</b>
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	60	45/ 40
Dorfgebiete, <b>Mischgebiete</b> (§§ 5-6 BauNVO)	<b>60</b>	<b>50/ 45</b>
Kerngebiete, Gewerbegebiete (§§ 7-8 BauNVO)	65	55/ 50
Sonstige Sondergebieten - soweit schutzbedürftig - je nach Nutzung	45-65	35-65

Tabelle: Orientierungswerte nach DIN 18005 T1 Beibl. 1 in dB(A). Für Verkehrslärm gelten nachts die höheren Werte, für Gewerbe- und Freizeitlärm die niedrigeren. Beim Vorliegen plausibler Gründe kann von den Orientierungswerten abgewichen werden.

Die DIN 4109 klassiert die Lärmsituation in 5 dB breite Lärmpegelbereiche. Jedem Lärmpegelbereich wird ein erforderliches bewertetes Bauschalldämmmaß zugeordnet, welches von der gesamten Außenfront einzuhalten ist. Wenn die Größenordnungen der Fensterflächen und der Raumgrößen bekannt sind, kann man nach der VDI- Richtlinie 2719 Schallschutzklassen der Fenster ableiten. Die folgende Tabelle zeigt die Zusammenhänge:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, erfor. $R'_{w,res}$	Schalldämmmaß für Büros, erfor. $R'_{w,res}$
I	bis 55 dB(A)	30	--
II	56-60 dB(A)	30	30
III	61-65 dB(A)	35	30
IV	66-70 dB(A)	40	35
V	71-75 dB(A)	45	40
VI	76-80 dB(A)	50	45
VII	> 80 dB(A)	> 50	> 50

Tabelle: Schalldämmmaße für Wohnräume und Büros nach DIN 4109, Tabelle 8

Das schallschutztechnische Gutachten kommt unter Vorgabe der oben genannten aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu folgenden detaillierten Ergebnissen:

- In den Randbereichen der allgemeinen Wohngebieten werden an den Hausfronten und in den Außenbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 - tagsüber 55 dB(A)/nachts 45 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.6.1990) mit 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts werden jedoch eingehalten. Da der Außenraum der Häuser zumeist nur tagsüber genutzt wird, ist dieses für die Bewertung der Nutzungsqualität des Freiraums ausreichend, zumal mit Einhaltung der Grenzwerte gesunde Wohnbedingungen impliziert sind. Für die Gebäude selbst reichen durchgängig Fensterkonstruktionen aus, welche allein über die Einhaltung der geltenden Energieeinsparverordnung auch den Lärmschutz nach DIN 4109 (Lärmpegelbereich III) sicherstellen. Diese Teilbereiche betreffen die Baugebiete WA 1 und WA 14. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass in den gekennzeichneten Fassadenseiten die Außenbauteile aller Geschosse ein resultierendes Schalldämmmaß ( $R'_{w,res}$ ) von 35 dB nach DIN 4109 entsprechend dem Lärmpegelbereich III einzuhalten ist. Für diese Baugebiete wurde ein zusätzlicher Hinweis zur Ausweisung von unabhängigen Lüftungseinrichtungen in den Bebauungsplan übernommen. Demnach sollten an gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teilen davon eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) vorgesehen werden, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgt. In reinen Wohnräumen ist eine Stoßbelüftung zumut-

bar. Flure, Badezimmer, Toiletten, Abstellräume und reine Küchen (keine Wohnküchen) sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume und genießen keinen Anspruch auf passiven Schallschutz.

- In Teilbereichen der Mischgebiete MI 1 und MI 2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - tagsüber 60 db(A) und nachts 50 db(A) an den Hausfronten und in den Außenbereichen überschritten, jedoch sind die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.6.1990) mit 64 dB(A) tags/54 db(A) nachts eingehalten (siehe dazu auch oben). Für die Gebäude selbst reichen auch hier durchgängig Fensterkonstruktionen aus, welche allein über die Einhaltung der geltenden Energieeinsparverordnung auch den Lärmschutz nach DIN 4109 (Lärmpegelbereich III) sicherstellen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass in den gekennzeichneten Fassadenseiten der Mischgebiete die Außenbauteile aller Geschosse ein resultierendes Schalldämmmaß (R'<sub>w,res</sub>) von 30 dB für Büroräume und 35 dB für Wohnräume nach DIN 4109 entsprechend dem Lärmpegelbereich III einzuhalten ist. Der Hinweis zum Einbau unabhängiger Lüftungseinrichtungen des letztes Absatzes gilt sinngemäß.
- Ausnahmen von Festsetzungen können im Einzelfall zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass z.B. wegen günstigerer Gebäudestellung und Abschattungen geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.
- Die gewerblichen Geräuschemissionen in Zusammenhang mit der Parkplatznutzung des Kongresssaales der Zeugen Jehovas sowie mit der betrieblichen Nutzung der Baumschule Ley haben nach der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zu § 48 BImSchG vom 1.11.1998) keine Auswirkungen auf die benachbarten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete, die aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erfordern.
- Die Anbindung der Stadtverbindungsstraße L 163n an die L 158 im Bereich westlich des Wohngebietes "Im Siebenswinkel" und südlich der L 158 erfordert keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung. Alle geltenden Grenzwerte nach den gesetzlichen Vorschriften sind eingehalten.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 118 festgesetzten aktiven und passiven Maßnahmen ist ein Wohnen in gesunden Wohnverhältnissen in allen Bereichen des Baugebietes gewährleistet. Die Entwicklung der Baugebiete steht im Einklang mit den gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften.

Neben den beschriebenen Maßnahmen zu Lärmimmissionen wird auf die Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) verwiesen. Demnach sind gemäß dem Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände; RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) Gewerbebetriebe unzulässig, die unter die Bedingungen der in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführten Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad fallen. Damit ist sichergestellt, dass neben den Lärmimmissionen aus Verkehr und Bahn auch Einwirkungen aus Erschütterungen, Luftbelastungen und Gerüchen aus dem geplanten Gewerbegebiet mit den angrenzenden Wohn- und Mischgebietenutzungen verträglich sind.

### **3.17. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung NW)

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sollen für den Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen in Form einer separaten Gestaltungssatzung getroffen werden.

Sie betreffen die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen. Standplätze für Abfallbehälter sowie die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen.

In den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind daher keine Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW enthalten.

### **3.18. Kennzeichnungen und Hinweise**

In den Bebauungsplan aufgenommen wurden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Sicherheitshinweis bei möglichen Kampfmittelfunden,
- Umgang mit Flächen, die im Altlastenkataster des Kreises Rhein-Sieg aufgenommen wurden,
- Hinweis für Ausschachtungsarbeiten und den Umgang mit eventuell vorgefundenen Bodendenkmalen,
- Beleuchtung des öffentlichen Straßenraums,
- Empfehlung zur Wiederverwendung von Niederschlagswasser,
- Abstimmungserfordernis mit der RWE bei Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen,
- Einrichtungen des Wasser- und Bodenverbands Adendorf – Altendorf – Meckenheim,
- Grundwasser-Messstellen,
- zur geplanten Wasserschutzzone sowie
- zur Kriminalprävention.

## **4. Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 "Bahnhof – Nördliche Stadterweiterung I" ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB durchzuführen. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Absatz 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, besonders berücksichtigt.

Im Detail bedeutet das, dass, aufbauend auf der Darstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen, die zu erwartenden generellen Auswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der konkreten Umweltauswirkungen der Planung stellt die Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes dar. Dazu werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft / Erholung und Kultur und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern beschrieben.

Eine Status-Quo-Prognose, das heißt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, dient als Maßstab für die Beurteilung der voraussichtlichen Veränderungen der Umwelt durch das Planungsvorhaben und ermöglicht so eine Einschätzung der Auswirkungen. Ausgehend davon werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und Beeinträchtigungen formuliert.

Diese Maßnahmen werden als zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Sie finden sich beispielsweise in Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen (Kapitel 3.2.), zur Bauweise (Kapitel 3.3), zum Umgang mit Niederschlagswasser (Kapitel 3.9.2.) und zu öffentlichen Grünflächen (Kapitel 3.11.) wieder. Auch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Kapitel 3.12.1) und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die nicht im Plangebiet zu kompensieren sind (Kapitel 3.12.3.), werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Umweltbericht stellt als Teil C einen gesonderten Teil der Begründung dar.

## 5. Kenndaten der Planung

Es ergibt sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans die folgende Flächenbilanz:

<b>W</b>	Wohnbauflächen	7,1 ha	31,4 %
<b>M</b>	Gemischte Bauflächen	2,3 ha	10,2 %
<b>G</b>	Gewerbliche Bauflächen	3,2 ha	14,2 %
<b>S</b>	Sonderbauflächen "Zeugen Jehovas"	2,6 ha	11,5 %
	Verkehrsflächen (vorhanden / neu zu erstellen)	3,2 ha	14,2 %
	Flächen die Landwirtschaft	1,5 ha	6,6 %
	Grünflächen / Ortsrandeingrünung	2,7 ha	11,9 %
<b>GESAMTFLÄCHEN</b>		<b>22,6 ha</b>	<b>100,0 %</b>

Die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 21 des Bebauungsplans Nr. 118 wird mit etwa 200 bis 240 Einheiten veranschlagt, je nach späterer Parzellierung und Art der Wohnform (Einzel- oder Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschoßbau).

Diese Werte stellen unter wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten, auch im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Ausnutzung dar.

Unterstellt man bei der Realisierung der gemischt genutzten Bereiche (MI 1 und MI 2) einen Wohnanteil von 50 %, so sind weitere 100 bis 150 Wohneinheiten durchaus realistisch. Diese Zahl kann jedoch nur ein Anhaltspunkt sein, weil weder der Anteil der Wohnnutzung noch Wohnform (Altenwohnen, Familienwohnen) und Größe der Wohnungen heute absehbar sind.

## **6. Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung**

Zur Realisierung des neuen Baugebiets ist der Ausbau vorhandener Straßen, die Neuanlage von Erschließungsstraßen einschließlich Kanalbaumaßnahmen sowie die Erstellung eines Versickerungsbeckens im Bereich der Swistau – weitgehend mit Grunderwerb - erforderlich. Darüberhinaus sind Lärmschutz-einrichtungen, öffentliche Grün- und Spielplatzflächen sowie Ausgleichs-maßnahmen (außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans) einschließlich Grunderwerb zu finanzieren.

Detaillierte Aussagen über die Höhe der anfallenden Kosten sind aufgrund noch festzulegender Ausbaudetails mit dazugehörigen Kostenermittlungen erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Mit den Eigentümern im Bereich des Plangebietes werden öffentlich-rechtliche Verträge zur Erschließung des Gebietes abgeschlossen werden. Ihre Mit-wirkungsbereitschaft vorausgesetzt, könnten vertraglich wesentliche Fragen der Finanzierung verbindlich geregelt werden.

Kommen vertragliche Vereinbarungen nicht zustande, werden die beitrags-fähigen Kosten insbesondere auf der Grundlage des Erschließungsbeitrags-rechts, des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. der Kostenerstattungs-satzung nach Naturschutzrecht erhoben.

Für die Übernahme der Kosten, die aus der Erstellung der gesamten städte-baulichen Planung entstehen, wurden mit den Eigentümern der Flächen am Baumschulenweg städtebauliche Verträge abgeschlossen.

## **7. Bodenordnung**

Für Teile des Plangebiets ist zur Realisierung der Planung eine Bodenordnung erforderlich. Diese kann privatrechtlich oder im Rahmen einer Umlegung nach Teil IV des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt werden.

## Teil B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 BauGB, § 1 BauNVO)

#### 1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 21)

(§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Absatz 3 BauNVO, Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zugelassenen

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

werden gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.2. Mischgebiet (MI 1, MI 2)

(§ 6 BauNVO)

(1) Die nach § 6 Absatz 2 Nr. 3 und 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das Angebot folgende nahversorgungsrelevante Sortimente umfasst:
  - > Lebensmittel und Getränke,
  - > Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das Angebot folgende zentrenrelevanten Sortimente umfasst:
  - > Lebensmittel und Getränke
  - > Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
  - > Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren,
  - > Bücher, Zeitschriften,
  - > Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Tabak,
  - > Kunst und Antiquitäten,
  - > Medikamente (Apotheken),
  - > Baby-/Kinderartikel,
  - > Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren,
  - > Foto und Optik,
  - > Einrichtungszubehör (ohne Möbel),
  - > Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
  - > Musikalienhandel,
  - > Uhren / Schmuck,
  - > Spielwaren, Sportartikel,
  - > Teppiche (ohne Teppichböden),
  - > Blumen / Samen,
  - > Tiere und Tiernahrung und Zooartikel.

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig.

(2) Die nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

### 1.3. Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

(1) Die in Gewerbegebieten nach § 8 Absatz 2 Nr. 1 (teilweise) und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das Angebot nahversorgungsrelevante oder zentrenrelevante Sortimente umfasst. Die Auflistung der Warengruppen aus Punkt 1.2 Nr. 1 und 2 gelten sinngemäß,
- Lagerhäuser und Lagerplätze ohne direkten Bezug zu einem Gewerbebetrieb,
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO nicht zulässig.

(2) Die folgenden gemäß § 8 Absatz 3 Nr.1 und Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Nr.1),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr.2),
- Vergnügungsstätten, jedoch ausschließlich auf kommerzielle Unterhaltung und Freizeitgestaltung ausgerichtete Betriebe (Lichtspieltheater, Tanzlokale sowie Discotheken), (Nr.3)

werden nach § 1 Absatz 6 Nr. 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit allgemein zulässig.

(3) Für eine Wohnnutzung in den Gewerbegebieten ist der erforderliche Schallschutz (Lärmeinwirkung durch die Bahntrasse oder die Stadtverbindungsstraße) durch ein von einem anerkannten Sachverständigen erstellten schalltechnischen Gutachten nachzuweisen.

(4) Im Grenzbereich des Gewerbegebietes GE 1 zum Mischgebiet MI 2 sind in Anwendung des § 1 Absatz 4 BauNVO ausschließlich solche Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(5) Die im Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände; RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführten Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad sind unzulässig. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der

Abstandsliste zum Abstandserlass (Stand 2007) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch die Stellungnahme eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die zumutbare Immissionsbelastung für die angrenzenden Misch- und Wohngebiete gegenüber der heutigen Situation keine Verschlechterung erfahren.

(6) Andere als unter 1.3.2. ausdrücklich genannten Vergnügungsstätten (Lichtspieltheater, Tanzlokale und Discotheken) werden gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **1.4. Sondergebiet "Kongresse"** (§11 BauNVO)

(1) Im dem als Sondergebiet "Kongresse " gekennzeichneten Bereich sind ausschließlich Anlagen und Gebäude für den die Durchführung von Kongressen und Versammlungen sowie Nutzungen in direktem Zusammenhang mit dem Kongressaal zulässig.

(2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind zulässig. Für eine Wohnnutzung im Sondergebiet ist der erforderliche Schallschutz (Lärmeinwirkung durch die Bahntrasse oder die Stadtverbindungsstraße L 163 n) durch ein von einem anerkannten Sachverständigen erstellten schalltechnischen Gutachten nachzuweisen.

#### **2. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. Absatz 2 BauGB, § 16 Absatz 2, 3 und § 18 BauNVO)

Für die Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 21 sind maximale Firsthöhen entsprechend der Darstellung im Plan festgesetzt.

Hinweis: Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe ist die Oberkante der vorgelagerten fertig ausgebauten Straßenoberfläche in Höhe des Hauszugangs.

#### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Absatz 3 BauNVO; § 31 Absatz 1 BauGB)

(1) In allen Baugebieten dürfen die Baugrenzen für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,00 m ausnahmsweise überschritten werden.

(2) In den Baugebieten dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone, Terrassenüberdachungen und Wintergärten die Baugrenzen um bis zu 3,00 m ausnahmsweise überschreiten (Ausbauzone).

#### **4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Absatz 2 und § 23 Absatz 5 BauNVO)

(1) Garagen sind in allen Baugebieten von der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 5,00 Meter zurückzusetzen. Dieses gilt nicht für Stellplätze und Carports.

Hinweis: Carports sind offene – bis maximal 3,00 m hohe - Konstruktionen zur Unterbringung von Fahrzeugen, die über ein geschlossenes Dach verfügen und in der Vertikalen an mindestens drei Seiten offen auszuführen sind.

(2) Garagen und Carports mit geschlossenen Wandseiten zur öffentlichen Verkehrsflächen in den Schmalseiten von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Abstand vom 1,00 m zu dieser öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Abstandstreifen ist dauerhaft zu begrünen.

(3) In allen Baugebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Decken von Tiefgaragen sind mit einer Bodendeckung von mindestens 0,5 Meter zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

(4) Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Fernmeldeleistungen sind in allen Baugebieten zulässig.

## 5. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

Die Bereiche der öffentlichen Grünflächen, die nicht flächig begrünt werden (Flächen P 1 bis P 4, vgl. Ziffer 6.(4) Satz 1) dürfen zu höchstens 30 % z.B. für Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen befestigt werden. Die restlichen Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

## 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.

(2) Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen: Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete ist innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf den "Quartiersplätzen" Q 1 bis Q 12 je angefangene 200 m<sup>2</sup> Platzfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Innerhalb der übrigen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung des Bebauungsplangebietes ist je 6 Stellplätze mindestens eine Baumpflanzung vorzunehmen. Die Anpflanzungen erfolgen nach den Vorgaben der Pflanzenliste III.

Bei den Anpflanzungen im Straßenraum ist für jeden Baum eine ausreichend dimensionierte und unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. den Einbau von Rundhölzern o.ä., gegen Befahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

(3) Gestaltung der öffentlichen Grünflächen: Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen P 1 und P 2 sowie die als Lärmschutzwall festgesetzte Fläche P 3 an der nordwestlichen Abgrenzung des Bebauungsplans sind mit standortgerechten Gehölzen nach Vorgabe der Pflanzenliste II zu bepflanzen.

Die als Lärmschutzwall festgesetzte Fläche P 4 an der südlichen Abgrenzung des Bebauungsplans ist mit standortgerechten Strauchgehölzen nach Vorgabe der Pflanzenliste II zu bepflanzen.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen dürfen zu höchstens 30 % z.B. für Wege-, Aufenthalts- und Spielflächen befestigt werden. Die restlichen Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit Strauchgehölzen zu gliedern und strukturieren. Zusätzlich sind mindestens 40 Bäume zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen erfolgen nach Vorgabe der Pflanzenliste IV.

(4) Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen: a Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzun-

gen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 21), der Mischgebiete (MI 1, MI 2), der Gewerbegebiete (GE 1; GE 2) und des Sondergebietes (SO) sind als Grünfläche anzulegen.

Die Begrünung kann z.B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren oder für Nebenanlagen zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit Strauchgehölzen der Pflanzenliste V zu bepflanzen.

(5) Baumpflanzungen auf den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete: Auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 21) ist ab einer Grundstücksfläche von 250 m<sup>2</sup> jeweils ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste VI anzupflanzen.

(6) Begrünung von Carports und Garagen mit Kletterpflanzen: Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 21) sind überdachte Stellplätze (Carports) sowie freiliegende, geschlossene Garagenwände mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste I zu begrünen.

(7) Extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports oder Ausbildung als Kiesdach: Flachdächer von Garagen und Stellplatz-überdachungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 21) und der Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als bekiesetes Flachdach ausgebildet sind.

(8) Fachgerechte Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen: Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

(9) Nachweis über die Umsetzung der Pflanzfestsetzungen: In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für die privaten Grundstücke umgesetzt sind.

## **Pflanzenlisten I bis VI zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes:**

### **PFLANZENLISTE I: Kletterpflanzen**

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: mit Topfballen; Pflanzdichte/Pflanzabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Akebie, Klettergurke	Akebia quinata
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicans
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Clematis/Waldrebe	Clematis, Wildarten und –sorten
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum

Heckenkirsche	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia – tricuspidata 'Veitchii'
Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis

## **PFLANZENLISTE II: Standortgerechte Gehölzpflanzungen auf den Lärmschutzwällen und am Westrand des Plangebietes**

Die standortgerechten Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:

### **Baumarten**

Mindestpflanzqualität: Hei., 2xv., o.B., 150-200

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

### **Straucharten**

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100

Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Wasserschneeball	Viburnum opulus

## **PFLANZENLISTE III: Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen**

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Feldahorn 'Elsrijk'	Acer campestre 'Elsrijk'
Spitzahorn 'Olmstedt'	Acer platanoides 'Olmstedt'
Säulen-Ahorn 'Typ Ley I'	Acer platanoides 'Columnare Typ Ley I'
Esche 'Raywood'	Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Esche 'Geessink'	Fraxinus excelsior 'Geessink'
Winter-Linde 'Rancho'	Tilia cordata 'Rancho'

## **PFLANZENLISTE IV: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünflächen**

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:

### **Baumarten**

Mindestpflanzqualität: Stammbüsche und Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

### **Straucharten**

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100;

Pflanzabstand in der Reihe: ca. 1,50 m

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Sal-Weide	Salix caprea
Wasserschneeball	Viburnum opulus

## **PFLANZENLISTE V: Strauchgehölze für private Garten- und Grundstücksflächen**

Die Gehölze für die privaten Garten- und Grundstücksflächen sind aus folgender Liste auszuwählen:

### **Straucharten**

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B., 60-100

Pflanzabstand in der Reihe: ca. 1,50 m

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Deutzie	Deutzia x magnifica
Forsythie	Forsythia intermedia
Faulbaum	Frangula alnus
Ranunkelstrauch	Kerria japonica
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gartenjasmin	Philadelphus spec.
Schlehe	Prunus spinosa
Feuerdorn	Pyracantha spec.
Johannisbeere	Ribes nigrum, Ribes alpinum
Acker-Rose	Rosa agrestis
Hunds-Rose	Rosa canina
Mai-Rose, Zimt-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris

Weigelie

Weigela spec.

### **Pflanzenliste VI: Klein- bis mittelkronige Einzelbäume und Obstbäume zur Verwendung in Hausgärten**

Aus nachstehender Liste ist eine Laubbaumart oder Obstbaumsorte auszuwählen:

#### **Laubbaumarten**

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 14/16 cm

<b>Deutscher Name</b>	<b>Botanischer Name</b>
Rot-Dorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Zierapfel z.B. Sorte 'John Downie' oder 'Hillieri'	Malus z.B. 'John Downie' oder 'Hillieri'
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Gemeine Birne	Pyrus pyraeaster
	Pyrus serrulata
Eberesche, Vogelbeere	Sorbus aucuparia

#### **Obstbaumsorten:**

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 10/12 cm

##### **Äpfel:**

Ananasrenette  
Freiherr von Berlepsch  
Geheimrat Dr. Oldenburg  
Goldparmäne  
Gravensteiner  
Kaiser Wilhelm  
Ontario  
Schöner aus Boskoop  
Weißer Klarapfel

##### **Birnen:**

Conference  
Gräfin von Paris  
Gute Luise  
Köstliche von Charneux  
Pastorenbirne  
Stuttgarter Geißhirtle  
Tongern  
Triumph aus Vienne

##### **Kirschen:**

Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
Frühe Rote Meckenheimer  
Große Schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesenkirsche  
Ludwigs Frühe  
Morellenfeuer  
Schattenmorelle

##### **Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen,**

##### **Renekloden:**

Deutsche Hauszwetsche  
Große Grüne Reneklude  
Mirabelle von Nancy  
Ontario Pflaume  
The Czar  
Wangenheims Frühzwetsche

##### **Walnuss**

Juglans regia

## **7. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - Externe Kompensation**

(§ 1a Absatz 3 BauGB, § 9 Absatz 1 Satz 1 BauGB)

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 118 verursacht werden, stehen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 "In den Bergerwiesen" zur Verfügung. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe sind im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 114 Maßnahmen durchzuführen, mit denen eine Biotopwertsteigerung von 78.377 "Ökopunkten" erreicht werden kann.

## **8. Zuordnung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen**

(§ 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB)

(1) Die Maßnahmen und Festsetzungen gemäß den Ziffern 6 (1) bis 6 (9) sowie Ziffer 7 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 118 ergeben.

(2) Die Kosten für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 6 (2) und 6 (3) werden den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Die Maßnahmen auf den privaten Grundstücken gemäß den Festsetzungen unter Ziffer 6 (4) bis 6 (7) gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstücke, für die sie festgesetzt sind.

(3) Die Kosten für externe Kompensationsmaßnahmen gemäß Ziffer 7 gehen zu Lasten der Bebauung und Verkehrserschließung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 118. Die Verteilung der Kosten regelt sich nach Maßgabe der "Satzung der Stadt Meckenheim über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135 a – 135 c BauGB vom 14.12.1998".

## 9. Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Absatz 2, Nr. 1 und 2 BauGB)

(1) Die Aufnahme von Wohnnutzungen in den WA 11 bis WA 21 bleibt solange unzulässig, bis

- die L 163n zwischen den Knotenpunkten L 158 – Rheinbacher Landstraße bis zum Kreisverkehr Baumschulenweg vollständig realisiert und dem öffentlichen Straßenverkehr übergeben wurden,
- die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen südlich dieser Straßentrasse vollständig realisiert sind.

(2) Bis zum Eintritt der Bedingungen nach 9.1 auf den hier festgesetzten Bauflächen bleiben Nutzungen für landwirtschaftliche Zwecke zulässig, soweit durch diese keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnnutzungen verursacht werden.

(3) Die im Bebauungsplan auf dem mit ooo A ooo gekennzeichneten Bereich festgesetzten Nutzungen (aufgelassene Bahnfläche nördlich der DB-Bahntrasse Bonn-Euskirchen) werden erst nach der Freistellung dieser Flächen vom Eisenbahnbetrieb (Entwidmung nach § 23 Allgemeine Eisenbahngesetz - AEG) zulässig.

## 10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Teilen der Baugebiete WA 1, **WA 3** und WA 14 in den im Bebauungsplan mit ▲▲①▲▲ gekennzeichneten Fassadenseiten die Außenbauteile in allen Geschossen mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) von 35 dB nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“ – Ausgabe: **November 1989**) entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu errichten.

(1) In den Mischgebieten sind in Teilen der Baugebiete MI 1 und MI 2 in den im Bebauungsplan mit ▲▲②▲▲ gekennzeichneten Fassadenseiten die Außenbauteile in allen Geschossen mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) 30 dB für Büroräume und 35 dB für Wohnräume nach DIN 4109 von 35 dB entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu errichten.

(3) Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

*Hinweise: In den im Bebauungsplan mit ▲▲①▲▲ und ▲▲②▲▲ gekennzeichneten Teilen der Baugebiete WA 1, WA 14, MI 1 und MI 2 sollte für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenseiten in allen Geschossen eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) vorgesehen werden, die für einen aus-*

*reichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgt. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes ( $R'_{w,res}$ ) zu berücksichtigen.*

*Die DIN 4109 in der aktuellen Fassung kann im Rathaus der Stadt Meckenheim - Produktbereich Stadtplanung (60.1) - Bahnhofstraße 22, 53340 Meckenheim zu den Dienstzeiten eingesehen werden.*

## **11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Ein Teil der früheren Trasse der Kalkofenstraße (im Bebauungsplan mit GFL 1 bezeichnet) wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet.

(2) Ein Teil des früheren Wirtschaftsweges durch das Baugebiet MI 1 (im Bebauungsplan mit GFL 2 bezeichnet) wird einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet.

(3) Im nordöstlichen Eckbereich des Baugebiets WA 13 (im Bebauungsplan mit L 3 bezeichnet) wird eine Teilfläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers belastet.

## KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

### 1. Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn mit dem Kampfmittelräumdienst Kontakt aufzunehmen, Unterlagen anzufordern, das Grundstück absuchen zu lassen und sich die Kampfmittelfreiheit bescheinigen zu lassen. Kontakt: Bezirksregierung Köln, Dezernat 22.5, Zeughausstraße 4-10, 50667 Köln, Telefax: 0221 1473969

### 2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Altablagerungsstandorte mit der Bezeichnung 5308/47, 5308/1005, 5308/2006 und 5308/2012 des Altlastenkatasters des Kreises Rhein-Sieg.

Gemäß der durchgeführten Erstuntersuchung gibt es derzeit keine bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkte, die einer gewerblichen oder auch wohnbaulichen Nutzung des Plangebiets im Bereich der Verdachtsflächen 5308/47 und 5308/1005 entgegenstehen. Die untersuchten Altlastenverdachtsflächen ALVF 5308/47 und 5308/1005 können aus dem Altlastenverdacht im Sinne des § 4 Absatz 2 BBodSchV entlassen werden.

### 3. Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplans wird auf Grund früherer Besiedlungen mit archäologischen Funden gerechnet. Bei den Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 unmittelbar dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Bekannte Fundstellen und die potentiellen Konfliktbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 4. Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum

Bei der Konzeption von Beleuchtungen im öffentlichen Straßenraum sowie von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.

### 5. Verwendung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zwischenspeichern und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung weiter zu verwenden.

### 6. Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifen von Hochspannungsfreileitungen

Von Bauvorhaben in den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind der RWE Bauunterlagen (Lage- und Höhenpläne) zur Prüfung und abschließenden Stellungnah-

me bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten baulichen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE. Konkrete Pflanzmaßnahmen innerhalb der Schutzstreifen sind ebenfalls mit der RWE abzustimmen.

#### **7. Einrichtungen des Wasser- und Bodenverbands Adendorf – Altendorf - Meckenheim**

Die innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Einrichtungen des Wasser- und Bodenverbands Adendorf – Altendorf – Meckenheim (Brunnen, Wasserleitungen, Hydranten etc.) sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und ggf. zu verlegen.

#### **8. Grundwasser-Messstellen**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Grundwasser-Messstellen des Erftverbandes, Bergheim. Sie wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Zugänglichkeit und der Bestand der Grundwasser-Messstellen ist sicherzustellen.

#### **9. Wasserschutzzone**

Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Bebauungsplangebiet in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wasserwerke Heimersheim/Ludendorf liegt.

#### **10. Kriminalprävention**

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen ist kostenfrei. Kontakt: Kommunale Kriminalprävention, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn, Telefon 0228 154861.