



STADT MECKENHEIM

**Bebauungsplan Nr. 66
„Auf dem Rott“
6. Änderung**

Begründung

Satzung
Stand Mai 2010

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation	3
1.1 Lage des Plangebietes	3
1.2 Städtebauliche Situation	3
1.3 Anlass der Planung	3
1.4 Grundlage des Verfahrens	4
2. Bestehendes Planungsrecht	4
2.1 Regionalplan	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne	5
2.4 Landschaftsplan	5
3. Ziel und Zweck der Planung	5
4. Erschließung und infrastrukturelle Versorgung	6
4.1 Verkehrliche Erschließung	6
4.2 Stadttechnische Erschließung	7
4.3 Infrastrukturelle Versorgung	8
5. Begründung der Festsetzungen	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Stellung der baulichen Anlagen	9
5.5 Stellplätze, Carports und Garagen	10
5.6 Verkehrsflächen	10
5.7 Immissionsschutz	10
5.8 Ausschluss von Brennstoffen	10
5.9 Grünordnung	10
5.10 Bodenschutz	11
5.11 Flächen für Wald	11
5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
6. Umweltbelange	12
6.1 Immissionsschutz	12
6.2 Natur und Landschaft	13
6.3 Boden	14
6.4 Wasser	15
6.5 Kultur- und Sachgüter	16
7. Flächenverteilung	16
8. Bodenordnung	16
9. Kosten	16

STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 66
„AUF DEM ROTT“
6. Änderung

Begründung

1 Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Meckenheim, am südöstlichen Rand des Stadtteiles Meckenheim, in der Gemarkung Meckenheim. Es umfasst das Flurstück 3545 sowie Teile der Flurstücke 5683 und 5685 der Flur 9. Die so abgegrenzte Fläche besitzt eine Größe von ca. 0,70 ha.

Das Plangebiet wird im Südosten und im Südwesten durch Waldflächen begrenzt. Im nordwestlichen Bereich grenzen die Verkehrsflächen „An der alten Eiche“ und „Stenzelbergstraße“ sowie die Gartengrundstücke der Wohnbebauung an der „Stenzelbergstraße“ an das Plangebiet. Die nordöstliche Begrenzung bildet eine Fläche für stadtoökologische Ausgleichsmaßnahmen.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 m zu entnehmen.

1.2 Städtebauliche Situation

Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist weitestgehend geprägt durch eine Brachfläche. Im nördlichen Bereich ist zum Einen eine Randeingrünung zum angrenzenden Wohngebiet und an der nordöstlichen Grenze eine Hecke vorhanden. Zum Anderen befinden sich im Westen des Geltungsbereiches vereinzelt Bäume. Das Gelände steigt von Nordwesten (ca. 213 m ü. NN) in Richtung Südosten (ca. 215 m ü. NN) gleichmäßig leicht an.

Situation außerhalb des Plangebietes

Im nördlichen Bereich grenzt ein Wohngebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern an das Plangebiet. Des Weiteren folgt nordwestlich der bestehenden und das Gebiet erschließenden Straße „An der alten Eiche“ ein weiterer Bereich mit überwiegend freistehenden Wohngebäuden. Südwestlich bzw. westlich des Geltungsbereiches befinden sich ein Waldstreifen, eine Grünfläche und daran angrenzend ein zweigeschossiges, großvolumiges, in H-Form errichtetes Kinderheim, benachbart hierzu ein ein- und ein zweigeschossiges Gebäude sowie südlich davon ein zweigeschossiges Therapiezentrum. Weiter in Richtung Südwesten befinden sich eine Tennisanlage und nordwestlich angrenzend eine große Sportanlage. Südöstlich an den Planbereich grenzen ein Waldstreifen mit einer Fuß- und Radwegeverbindung und darüber hinaus die Autobahn A 565. Zwischen dem Waldstreifen und dem o.g. Wohngebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich zudem eine Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

1.3 Anlass der Planung

Aufgrund der Vielzahl (85) an Kinderspiel- und Bolzplätzen im Stadtgebiet von Mecken-

heim wurde 2005 eine Untersuchung dieser Flächen vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass ca. 1/3 dieser Einrichtungen nicht erforderlich, in der Nutzung problematisch oder mit hohen Erneuerungs- und Pflegemaßnahmen verbunden sind. Daraufhin wurde im Jahr 2007 ein Spielflächenkonzept (SGP Architekten und Stadtplaner, Büro Ginster und Steinheuer) entwickelt, welches ein deutliches Überangebot an Spielflächen im gesamten Stadtgebiet dokumentiert. Ferner wird aufgrund der demographischen Entwicklung allgemein davon ausgegangen, dass mittelfristig die Anzahl der Kinder u.a. in Meckenheim nicht ansteigen, sondern möglicherweise eher abnehmen wird. Somit ist derzeit nicht mit einer Änderung der heutigen Situation hinsichtlich der Spielflächen zu rechnen.

Im Rahmen des Spielflächenkonzeptes wurde ergänzend eine Prioritätenliste zur „Aktion Baulücke“ entwickelt und beschlossen, die das hier behandelte Plangebiet (Bauspielplatz „An der alten Eiche“ Nr. 82) in die Stufe 1 einordnet, d.h. der Bereich ist als Spielfläche entbehrlich und wird darüber hinaus als Potentialfläche für Wohnbebauung eingestuft.

Die Plangebietsfläche grenzt an eine große innerstädtische Grünfläche, die ein großes Angebot an Spiel- und Sportflächen bietet. Zudem befindet sich in nordöstlicher Richtung am „Walbergweg“ ein weiterer Spielplatz in der näheren Umgebung, so dass im Umkreis des Plangebietes nach wie vor ausreichend Spielflächen zur Verfügung stehen.

Infolgedessen sollen die zur Verfügung stehenden Flächen einer der Umgebung angepassten, geeigneten Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund des in der Nähe gelegenen Schul- und Sportzentrums, der umgebenden Wohnbebauung sowie des weiter nördlich anschließenden Zentrums „Neuer Markt“ ist als Folgenutzung familiengerechtes Wohnen besonders geeignet.

1.4 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten“ vom 21.12.2006 besteht seit Beginn des Jahres 2007 die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen, wie z.B. die Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich und eine Größe der zulässigen Grundfläche innerhalb des Plangebietes von weniger als 20.000 m², sind im vorliegenden Fall gegeben.

2 Bestehendes Planungsrecht

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

2.2 Flächennutzungsplan

Die gültige 26. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Angrenzend im nordwestlichen sowie im nordöstlichen Bereich sind ebenfalls Grünflächen und daran anschließend Wohnbauflächen dargestellt. Südlich des Plangebietes sind Flächen für Wald, eine weitere Grünfläche sowie im Südosten eine die Waldflächen trennende Autobahn dargestellt. An die schmale Fläche für Wald und die Grünfläche im südwestlichen Bereich schließt sich eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Verwaltungs-, Schulungs- und Internatsgebäude“ an.

Die 6. Änderung dieses Bebauungsplanes setzt für das Plangebiet ein Allgemeines

Wohngebiet fest. Die Festsetzungen weichen damit von den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" durchgeführt wird, kann von einem vorherigen bzw. parallel zum Bebauungsplan durchzuführenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren abgesehen werden, wenn die städtebauliche Ordnung innerhalb des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Hiermit ist nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu rechnen. Daher kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Diesbezüglich muss eine entsprechende Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde erfolgen. Nach dieser Berichtigung sind die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Auf dem Rott“, die 1994 rechtskräftig wurde. Dieser Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Bauspielplatz“ fest. Ein Teilbereich innerhalb dieser Grünfläche ist als „Skateboard-Anlage“ festgesetzt. Diese Nutzungen sind jedoch aufgegeben. Mit der Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 für den Teilbereich dieser Änderung außer Kraft.

Im Nordwesten grenzen öffentliche Verkehrsflächen sowie jenseits der Verkehrsfläche eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielplatz“ an das Gebiet. Nördlich ist ein Allgemeines Wohngebiet und nordöstlich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielplatz“ sowie „Fläche für stadtoökologische Ausgleichsmaßnahmen“ festgesetzt. Von Südosten bis Südwesten ist der Planbereich von einem Streifen Wald umgeben, an den eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ anschließt. Im südwestlichen Bereich schließen sich eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage/Spielplatz“ sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltungs-, Forschungs-, Schulungs- und Internatsgebäude, Ausstellungs-, Hochschul- und Klinikeinrichtungen, Tennis- und Hallensporteinrichtungen sowie soziale Einrichtungen“ an (5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66).

2.4 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 4 Meckenheim - Rheinbach - Swisttal des Rhein - Sieg - Kreises. Die an das Plangebiet grenzenden Flächen (Waldbereich entlang der A 565), welche sich bis auf die gegenüberliegende Seite der Autobahn erstrecken, sind im Geltungsbereich des Landschaftsplanes mit dem Entwicklungsziel 1 gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung hat das Ziel der "Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft".

Allgemeine Unterschutzstellungen gemäß Landschaftsgesetz des Landes NRW wurden im Plangebiet nicht vorgenommen.

3 Ziel und Zweck der Planung

Allgemeine Ziele

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 erfolgt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den übergeordneten Planungen zu gewährleisten. Da die als Bauspielplatz ausgewiesenen Flächen in den vorhergehenden Analysen als entbehrlich und überdies als Potentialfläche für Wohnbebauung eingestuft wurden, ist das Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Wiedernutzbarmachung von Flächen mit der einhergehenden Arrondierung der Wohnbebauung am südöstlichen Stadtrand sowie die Schaffung der planungsrechtli-

chen Voraussetzungen für Wohnnutzung.

Darüber hinaus soll durch die Ausweisung eines Wohngebietes für die Stadt Meckenheim, aufgrund ihrer Wohnfunktion innerhalb der Rheinschiene, ein weiteres attraktives Angebot geschaffen werden.

Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden verschiedene Bauungsvarianten konzipiert. Letztendlich wurde die nachfolgend beschriebene Variante favorisiert.

Das Plangebiet wird von der nordwestlich gelegenen Straße „An der alten Eiche“ im Bereich der Einmündung der „Stenzelbergstraße“ erschlossen. Von dort erschließt eine den Nutzungsansprüchen entsprechende Anliegerstraße, die im Mischprinzip zu konzipieren ist, in Richtung Südosten das Gebiet. Die Verkehrsfläche weitet sich im Zentrum des Plangebietes zu einer rechteckigen Fläche auf, die außer als Wendemöglichkeit auch der Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen dient. Entlang der nordöstlichen Seite der Verkehrsfläche sowie auf dem Platz sind Baumpflanzungen vorgesehen, die u.a. die Verkehrsflächen gliedern sollen. Darüber hinaus soll die platzartige Fläche für den gemeinschaftlichen Aufenthalt der Bewohner sowie als Spielbereich großzügig, offen und einladend gestaltet werden, so dass die Straße sowie das Umfeld als qualitativvoller Lebensraum dienen können.

Im südwestlichen Bereich entlang der Erschließungsstraße ist in optimaler Südwest-Ausrichtung eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern beabsichtigt. Die Platzfläche wird im nördlichen Bereich baulich durch weitere Einzel- und Doppelhäuser gefasst. Aufgrund der nahe gelegenen Autobahn und deren Emissionen (vgl. Punkt 5.7 Immissionschutz) sind zur Realisierung eines qualitativvollen Wohnstandorts Lärmschutzmaßnahmen z.B. in Form von lärmschutzorientierten städtebaulichen Anordnungen für das Plangebiet erforderlich. Hierzu wurde - im Gegensatz zu der klassischen Einzel- und Doppelhausbebauung - im südöstlichen Bereich eine Winkelhaus- bzw. Gartenhofhausbebauung, wie sie im Stadtgebiet Meckenheim bereits an verschiedenen Stellen anzutreffen ist, vorgesehen. Diese Gebäude sind schon aufgrund ihrer Grundrissorganisation und der entstehenden Hofsituation lärmschutztechnisch als günstig einzustufen, da durch die Anordnung und die Geschlossenheit dieser Bebauung für die anschließenden privaten und öffentlichen Aufenthaltsbereiche ein Schutz hinsichtlich der Immissionen bewirkt wird.

Nach Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung von ca. 15 Wohneinheiten möglich.

4 Erschließung und infrastrukturelle Versorgung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die nordwestlich gelegene „Stenzelbergstraße“ und die Straße „An der alten Eiche“, die eine Erschließungsstraße darstellt, an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Die Straße „An der alten Eiche“ ist mit einem Querschnitt zwischen 6,50 m und 7,50 m und einer Fahrbahnbreite von 4,70 m bis 5,50 m zur Aufnahme der geringen zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet problemlos geeignet. Änderungen am Querschnitt der Straße „An der alten Eiche“ sollen im Zuge der Umsetzung der Planung nicht vorgenommen werden und sind auch nicht notwendig.

Der Bereich zwischen der „Stenzelbergstraße“, der Straße „An der alten Eiche“ und den geplanten Wohngebietsflächen wird vollständig in das Plangebiet aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt, um eine unmittelbare Anbindung an die Straße „An der alten Eiche“ herstellen zu können.

Im weiteren Verlauf der Straße „An der alten Eiche“ besteht eine Verbindung über den „Siebengebirgsring“ in Richtung Norden mit der „Gudenauer Allee“ (L 158), die in Richtung Osten auf die A 565 trifft und somit einen Anschluss an das überörtliche Straßenverkehrsnetz schafft. Die „Gudenauer Allee“ quert Richtung Westen die „Bonner Straße“ (L 261), die im nördlichen Verlauf Richtung Bonn führt.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen entlang von Bundesautobahnen in einer Entfernung von bis zu 40 m keine Hochbauten jeder Art errichtet werden. Die geplante Bebauung im Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 45 m von der Autobahn und somit außerhalb dieser Anbauverbotszone. Sie liegt allerdings innerhalb der 100 m-Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG, in der für bestimmte Vorhaben eine Genehmigung bzw. Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erforderlich ist. Die Autobahnniederlassung Krefeld des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen hat darauf hingewiesen, dass innerhalb der Anbaubeschränkungszone der Errichtung von Werbeanlagen nicht zugestimmt wird.

Innere Erschließung

Die das Plangebiet von der nordwestlich gelegenen Straße „An der Alten Eiche“ und der „Stenzelbergstraße“ aus erschließende Verkehrsfläche mündet in der Plangebietsmitte in einer Aufweitung, die u.a. als Wendemöglichkeit dient.

Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden auf den Grundstücken selbst nachgewiesen. Besucherstellplätze sind in ausreichendem Maße innerhalb der Verkehrsflächen so angeordnet, dass hierdurch eine Verkehrsberuhigung erzielt wird. Für die geplanten 15 Wohneinheiten sind insgesamt 7 öffentliche Besucherstellplätze geplant.

Öffentlicher Personennahverkehr

Es besteht eine gute Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Die auf dem Siebengebirgsring verkehrenden Buslinien 843, 855 und 859, die über die in ca. 350 m Entfernung gelegene Haltestelle „Sportzentrum“ zu erreichen sind, gewährleisten eine Verbindung innerhalb Meckenheims, zum Meckenheimer Bahnhof sowie nach Bad Godesberg und Bonn.

Fußgänger

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtteiles Meckenheim. In wenigen Gehminuten gelangt man über den Siebengebirgsring zum Schul- und Sportzentrum, zu öffentlichen Verwaltungen, zum Kindergarten und Jugendheim sowie zu weiteren Freizeiteinrichtungen. Weiter in Richtung Norden befinden sich das Zentrum „Neuer Markt“, der Le-Mée-Platz und die Promenade. Ebenso besteht eine gute fußläufige Erreichbarkeit zu den nördlich und östlich anschließenden Wohngebieten. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein mit Fußwegen durchzogener Waldbereich.

4.2 Stadttechnische Erschließung

Strom- und Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger über Trassen der angrenzenden Straßen ins Plangebiet sichergestellt.

Wasserver- und -entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt. Zur Ableitung des Schmutz- bzw. Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist die Errichtung eines Kanals innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - erforderlich. Das anfallende Schmutz- bzw. Niederschlagswasser wird über den vorhandenen Kanal in der Straße „An der alten Eiche“ abgeleitet werden.

Niederschlagswasser

Im April 2009 wurde von der Kühn Geoconsulting GmbH ein hydrogeologisches Gutach-

ten zur Bewertung der Untergrundverhältnisse innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) erstellt (siehe auch Punkt 6.4).

Bei den Bohrungen wurden unterhalb einer nur ca. 0,2 m mächtigen Schicht humosen, lehmigen Oberbodens (Mutterboden) ca. 0,9 bis 1,4 m mächtige Decklehme und darunter verwitterter Fels festgestellt. Diese Böden bieten keine ausreichende Durchlässigkeit, um das anfallende Niederschlagswasser über dezentrale oder über zentrale Versickerungsanlagen gezielt zu versickern. Daher ist eine Ableitung des Niederschlagswassers über die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Straße „An der alten Eiche“ vorgesehen.

Aus hydraulischen Gründen ist eine ungedrosselte Einleitung des Regenwassers in das vorhandene Kanalnetz nur möglich, wenn eine Auswechslung der Haltungen 74101554 und 74101533 im bestehenden Kanalnetz erfolgt. Da in diesem Bereich für das Jahr 2010 Sanierungsarbeiten des Kanalnetzes anstehen, ist somit die Regenwasser-Einleitung sichergestellt.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt. Die Verkehrsfläche, insbesondere die Wendeanlage, wird entsprechend den Flächenansprüchen eines dreiachsigen Müllfahrzeuges dimensioniert. Den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft und den gesetzlichen Pflichten nach den Rechtsgrundlagen ist zu entsprechen. Dies schließt insbesondere die Beachtung der Abfallvermeidung und -trennung mit ein. Zur Umsetzung der sich hieraus ergebenden Verpflichtungen für die Eigentümer der Baugrundstücke stehen ausreichend Flächen auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen zur Verfügung.

Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Meckenheim wird durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVWG - sicherzustellen und in den nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Zustimmungsverfahren nachzuweisen.

4.3 Infrastrukturelle Versorgung

Die infrastrukturelle Versorgung für die geplanten Wohngebäude hinsichtlich des schulischen, sozialen und sportlichen Bedarfs wird neben dem sich in der Nähe befindenden Schul- und Sportzentrum über die vorhandenen Einrichtungen im Stadtteil Meckenheim sowie durch die Nähe zum Zentrum sichergestellt, in welchem alle notwendigen sozialen Einrichtungen, Dienstleistungen sowie Angebote an Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs anzutreffen sind.

Durch die privaten Gartenflächen der geplanten Wohnbebauung ist eine Grundversorgung an Spielflächen für Kleinkinder auf den jeweiligen Grundstücken gesichert.

Die Spielplatzversorgungsquote im Stadtgebiet Meckenheim ist ausreichend, so dass auf die Einplanung öffentlicher Kinderspielplätze im Plangebiet verzichtet werden kann. Es befinden sich außer den Spiel- und Sportflächen im benachbarten Schul- und Sportzentrum weitere Spielplätze am „Elserweg“ in ca. 400 m sowie in nordöstlicher Richtung in ca. 300 m Entfernung am Walbergweg.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung setzt der Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) fest.

Um eine der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet angemessene Wohnruhe gewährleisten zu können, werden alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nut-

zungen Nummern 1 - 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Aufgrund ihres Freiflächenanspruchs und der mit diesen Nutzungen verbundenen hohen Verkehrsmengen, für die die Erschließungssituation nicht geeignet ist, sind diese Nutzungen mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans nicht vereinbar.

Trotz des Ausschlusses der vorgenannten Nutzungen kann die Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete gewährleistet werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO sowie der umgebenden Wohnbaustruktur und wird dementsprechend mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins als Höchstmass und die GFZ auf 0,6 festgesetzt. Auf diese Weise kann eine Anpassung an die umgebende Wohnbebauung in Bezug auf die Bebauungsdichte erreicht werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Dies entspricht der Bauweise der umliegenden Wohngebiete.

Um die geplanten Aufenthaltsbereiche in der Mitte des Plangebietes vor Lärmimmissionen zu schützen, soll im Bereich der südlichen bzw. östlichen Plangebietsgrenze eine geschlossene Gebäudegruppe entstehen. Hierzu wird im WA 2 gemäß § 22 (3) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier werden daher Gartenhofhäuser zugelassen, die ohne Grenzabstand gebaut werden können. Zur Sicherung einer großzügigen Hofsituation auf dem jeweiligen Grundstück sowie zur genaueren Regelung der überbauten Flächen und der Bebauungsdichte wird darüber hinaus festgesetzt, dass an einer der seitlichen Grenzen die Tiefe des Hauptbaukörpers bis zu 16,0 m und an der anderen bis zu 8,0 m betragen darf.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen so angeordnet, dass eine straßenbegleitende Bebauung und darüber hinaus im Bereich der aufgeweiteten Verkehrsfläche eine Art Hofbebauung entstehen kann. Die einzelnen Baufelder sind so konzipiert, dass sie der Umsetzung der städtebaulich gewünschten Bebauung dienen. Gleichzeitig bieten die Baufelder ein größtmögliches Maß an Flexibilität der Grundstückszuschnitte sowie einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Errichtung der einzelnen Gebäude durch die Eigentümer der Baugrundstücke.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Um in Anlehnung an die umgebenden Bebauungsstrukturen ein abwechslungsreiches Straßenbild zu erreichen, wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Firstrichtung die Stellung der baulichen Anlagen bestimmt. Durch den Wechsel aus traufständigen und giebelständigen Gebäuden kann eine bewegte und gleichzeitig harmonische Struktur entstehen.

Darüber hinaus ermöglicht die gewählte Anordnung der Hauptbaukörper eine effiziente aktive und passive Solarenergienutzung.

5.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zugelassen. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass die notwendigen Stellplätze bzw. Garagen in Zusammenhang mit den Wohngebäuden entstehen und die Vorgärten von störendem Parkverkehr freigehalten werden.

Der gesetzlichen Anforderung nach Stellplätzen wird auf den privaten Grundstücken entsprochen.

5.6 Verkehrsflächen

Die das Plangebiet von der nordwestlich gelegenen Straße „An der Alten Eiche“ und der „Stenzelbergstraße“ aus erschließende Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Die Ausführung soll aufgrund der geplanten Wohnnutzung im Mischprinzip erfolgen. Die Anbindung der Planstraße an die Straße „An der alten Eiche“ erfolgt im Bereich der Einmündung der „Stenzelbergstraße“. Im Bebauungsplan wird hier eine ausreichend große Fläche als öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt, so dass im Rahmen der Ausführungsplanung Spielräume hinsichtlich der genauen Gestaltung der Einmündungssituation und der Anlage von Straßenbegleitgrün verbleiben.

In der Mitte des Plangebietes weitet sich die o.g. Erschließung zu einer rechteckigen Fläche auf, die u.a. als Wendemöglichkeit dient. Darüber hinaus soll die Ausführung im Mischprinzip in Zusammenhang mit der Begrünung des Straßenraumes die Möglichkeit schaffen, den verkehrsberuhigten Bereich auch als Spiel- und Aufenthaltsfläche zu nutzen.

5.7 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zu der Bundesautobahn A 565 sind Immissionskonflikte hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete zu erwarten. Aufgrund der festgesetzten Baustruktur und den nachfolgend beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen kann die Lärmbelastung jedoch soweit reduziert werden, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können (siehe auch Punkt 6.1).

In einem Teilbereich des Plangebietes werden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Form des Lärmpegelbereiches III festgesetzt.

Darüber hinaus wird ein Hinweis aufgenommen, der den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen empfiehlt, um die notwendige Innenraumbelüftung bei schalltechnisch wirksamen Fenstern, insbesondere an Schlafräumen, sicherzustellen.

5.8 Ausschluss von Brennstoffen

Die Festsetzung zum Ausschluss von Kohle und Öl als Brennstoffe für Feuerungsanlagen dient der Reduzierung von lokalen Schadstoffemissionen und damit dem Klimaschutz.

5.9 Grünordnung

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzverpflichtungen dienen dazu, im Plangebiet eine Mindestausstattung an Pflanzungen zu sichern, die geeignet sind, eine angemessene städtebauliche und stadtökologische Gliederung zu gewährleisten. Hierzu werden u.a. Festsetzungen zur Anlage von Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aufgenommen. Die Pflanzstandorte dürfen um bis zu 2,0 m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen. Die Qualitäten der Pflanzungen, ihr dauerhafter Bestand sowie die Mindestgröße der Baumscheiben werden durch die vorgeschriebenen Maßnahmen gesichert.

Darüber hinaus wird die am nördlichen Plangebiet bestehende Randeingrünung planungsrechtlich gesichert und dient damit weiterhin einer adäquaten Abgrenzung zu den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Grundstücken.

5.10 Bodenschutz

Um die Flächenversiegelung zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen sind.

5.11 Flächen für Wald

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird der vorhandene Waldbestand, der bereits im Bebauungsplan Nr. 66 planungsrechtlich gesichert wurde, weiterhin als Fläche für Wald festgesetzt. Dieser Waldbereich dient, genauso wie der im Süden des Plangebietes angrenzende Waldbestand, der geplanten Bebauung als Eingrünung zu dem vorhandenen Wegenetz.

Da sich die geplante Bebauung innerhalb eines Abstands von 100 m zum Wald befindet, wurde bezüglich des § 47 Landesforstgesetz (LFoG) ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser besagt, dass in dem o.g. Abstand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig ist. Dagegen sind Feuerungsanlagen, die einen den Wald gefährdenden Funkenflug ausschließen, unbedenklich.

Die geplante Bebauung liegt im Fallbereich der Waldbäume. Dadurch entstehen dem Eigentümer der Waldflächen erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht und forstwirtschaftliche Mehraufwendungen (erhöhte Seilzuarbeiten beim Fällen). Daher ist es erforderlich, dass die zukünftigen Eigentümer der Gebäude, die einen Waldabstand von 35 m unterschreiten, gegenüber dem Waldbesitzer Haftungsverzichtserklärungen mit grundbuchlicher Sicherung oder durch privatrechtliche Vereinbarungen abgeben. Da die Stadt Meckenheim derzeit sowohl Eigentümer des Waldes als auch der geplanten Baugrundstücke ist, ist die Umsetzung der vorgenannten Regelungen im Rahmen der Grundstücksverkäufe gesichert.

Darüber hinaus kann die Stadt Meckenheim durch eine entsprechende Waldrandgestaltung dafür Sorge tragen, dass eine Gefährdung durch umstürzende Bäume ausgeschlossen ist.

5.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens werden gemäß § 9 (4) BauGB die Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das notwendige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den Nutzern der Bebauung ein angemessener Gestaltungsspielraum offen bleibt.

Die Gestaltungsvorschriften sind für die Eigentümer oder Nutzer nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden, sondern erhöhen durch einen einheitlichen Gestaltungskanon die Wohnqualität.

Fassaden

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen. Bei Doppelhäusern sind darüber hinaus die Fassaden in gleicher Material- und Farbgestaltung auszubilden. Über die Festsetzungen zur Fassadengestaltung soll ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt werden.

Dachaufbauten

Dachgauben dürfen nur über maximal die Hälfte der Gebäudeaußenlänge errichtet werden. Die maximale Länge der einzelnen Gaube wird auf 1,75 m beschränkt. Der Abstand

untereinander sowie zum Ortgang darf 1,0 nicht unterschreiten. Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel einer zurückhaltenden Gestaltung der Dachaufbauten verfolgt. Zudem soll in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen Gebäude ein einheitliches Siedlungsbild erzeugt werden.

Dachform und Dachmaterial

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Gestaltung der Dachflächen geprägt. Für die allgemeinen Wohngebiete werden daher die Dachformen (Pult- oder Satteldach) und die Dachneigung (15 - 45°) im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzungen sind in Anlehnung an die umgebenden städtebaulichen Strukturen für ein ausgewogenes Siedlungsbild erforderlich.

Im Plangebiet werden Farbe und Material der Dacheindeckung festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen. Ferner wird bei Doppelhäusern festgesetzt, dass diese in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszuführen sowie mit einer einheitlichen Traufhöhe und gleicher Dachneigung auszubilden sind. Mit diesen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, dass die beiden Doppelhaushälften zusammen als ein Baukörper wirken.

Einfriedungen

Um ein harmonisches Bild im neuen Wohnquartier zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan - in Ergänzung zur Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedungen der Stadt Meckenheim (Einfriedungssatzung) vom 14.12.1995 - Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

Grundsätzlich werden Hecken als Einfriedungen zugelassen. Diese können, in Abhängigkeit von der Lage der Einfriedung, ggf. mit Zäunen und Mauern kombiniert werden. Für die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Vorgartenbereiche wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,0 m begrenzt, um einen offenen und einladenden Charakter sowie auch eine soziale Kontrolle der Verkehrsfläche zu gewährleisten. Einfriedungen zwischen privaten Gärten und angrenzend an öffentliche Grünflächen sowie im Bereich rückwärtiger Gärten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, werden bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen, um eine geschützte Nutzung der privaten Gartenbereiche zu ermöglichen. Im Hinblick auf einen grünen und ansprechenden Charakter des Baugebietes werden blickdichte Zäune (wie bspw. Holzflechtzäune) im Plangebiet nicht zugelassen. Zur Sicherung der Privatsphäre dürfen allerdings in direktem Anschluss an den Hauptbaukörper im Bereich der Terrassen Mauern oder Holzzäune bis zu 2,0 m Höhe und 4,0 m Tiefe errichtet werden.

6 Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden nachfolgend dargestellt:

6.1 Immissionsschutz

Für das Plangebiet besteht aufgrund der Nähe zu der Bundesautobahn A 565 eine Lärmvorbelastung. Diesbezüglich wurde von dem Büro Kramer Schalltechnik GmbH im November 2008 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht Nr. 04 02 020/01).

In dem Gutachten wurden die Lärmeinwirkungen der Verkehrsgeräusche auf die geplanten Gebäude im Detail, unterschieden nach den einzelnen Geschosshöhen, zu den Tages- und Nachtzeiten untersucht. Die Angaben zu dem für die Lärmberechnung maßgebenden Verkehrsaufkommen wurden der Straßenverkehrszählung aus dem Jahre

2005 zzgl. einem Sicherheitszuschlag von 5% entnommen.

Die ermittelten Lärmpegel wurden nach der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ beurteilt. Danach werden die maßgeblichen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet [55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts] zur Tageszeit im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sowie an den von der Autobahn abgewandten Fassadenseiten im Erdgeschoss und weitgehend im 1. Obergeschoss eingehalten. Die Überschreitungen in den übrigen Bereichen liegen überwiegend zwischen 1 und 5 dB(A). Lediglich an den am nächsten zur Autobahn gelegenen Fassaden bzw. Baugrenzen wurde eine Überschreitung von mehr als 5 dB(A) ermittelt. Bei dem überwiegenden Teil der Freibereiche der einzelnen Grundstücke sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag zu erwarten.

Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der von der Autobahn abgewandten Fassaden um überwiegend 1 bis 5 dB(A) überschritten. Die größten Überschreitungen wurden mit mehr als 5 dB(A) wiederum an den am nächsten zur Autobahn gelegenen Fassaden bzw. Baugrenzen ermittelt.

Zur Reduzierung der Lärmeinwirkungen kommen über die bereits bestehende Schallschutzwand entlang der Autobahn hinausgehende aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Eine Erhöhung der vorhandenen Schallschutzwand über die jetzige Höhe von 6,30 m hinaus ist nicht sinnvoll. Dem geringen zusätzlich erreichbaren Schallschutzeffekt steht dabei ein unverhältnismäßig hoher baulicher und finanzieller Aufwand gegenüber, der vor dem Hintergrund, dass auch durch passive Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können, nicht zu rechtfertigen ist.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden daher zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen gemäß DIN 4109 vorgeschlagen. Es ergeben sich Anforderungen bis zu Lärmpegelbereich III. Eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II ist planungsrechtlich bei neu zu erschließenden Wohngebieten entbehrlich, da Neubauten aufgrund ihres Baustandards die sich aus diesen Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen bereits erfüllen. Daher wird ausschließlich der Lärmpegelbereich III für die betroffenen südlichen und östlichen Teilbereiche der überbaubaren Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die vorgenannte Schalldämmung ist nur wirksam, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme auftreten. Daher empfiehlt der Gutachter zur Sicherstellung der Innenraumbelüftung bei schalltechnisch wirksamen Fenstern zumindest an Schlafräumen mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) den Einbau entsprechender fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet und die Umgebung liegen nicht innerhalb von FFH- (Flora-Fauna-Habitat) und/oder Vogelschutzgebieten und ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist.

Die landschaftsökologischen Rahmenbedingungen beschränken sich im Wesentlichen auf den weitgehenden Erhalt des südöstlich an die Fläche des ehemaligen Bauspielplatzes heranreichenden Waldbestandes. Dieser Waldbestand grünt, zusammen mit den südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen, die geplante Bebauung zu dem vorhandenen Wegenetz hin ein und bietet gleichzeitig einen wirksamen Schutz der Gartenbereiche gegen die von den Wegen ausgehenden Störungen. Um den Wald ausreichend zu schützen, wird ein Abstand von mindestens 5 m zwischen Waldrand und Bebauung sichergestellt.

Klimaschutz

Grundsätzlich soll der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Strom und Wärme im Plangebiet gefördert werden. Die städtebaulichen Grundlagen wurden durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen und der damit ermöglichten optimalen Orientierung der Baukörper (z.B. für Photovoltaikanlagen) geschaffen.

Zur Reduzierung lokaler Schadstoffemissionen und somit dem Klimaschutz dienend wird darüber hinaus der Ausschluss von Kohle und Öl als Brennstoff für Feuerungsanlagen festgesetzt.

Artenschutz

Im August 2009 wurde durch das Büro Ginster, Landschaft + Umwelt, für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Der Gutachter kommt danach zu folgendem Ergebnis:

Aufbauend auf die Bestandsbeschreibung des Plangebietes und die Beschreibung der in der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66 "Auf dem Rott" festgesetzten Nutzungen, wird in dem Gutachten dargelegt, inwieweit daraus Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten resultieren.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW stellt Daten zu geschützten Arten in einem Fachinformationssystem (FIS) zur Verfügung. Durch Auswertung der Daten wird eine Liste der planungsrelevanten Arten, die bei einer artenschutzrechtlichen Beurteilung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009, ehemals § 42 BNatSchG 2002) zu berücksichtigen sind, erzeugt.

Die Artenliste bezieht sich auf das gesamte Messtischblatt 5308 Bad Godesberg, in dem auch das Plangebiet liegt. Diese Liste wird mit der tatsächlichen Ausprägung der vor Ort angetroffenen Biotopstrukturen abgeglichen (Plausibilitätsprüfung).

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf die aufgelisteten Säugetiere, Amphibien, Schmetterlinge und Vögel sowie die Schlingnatter keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1 (Fang, Verletzung oder Tötung), Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten; Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population) und Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ausgelöst werden (ehemals § 42 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG), da die Arten innerhalb des Plangebietes abgesehen von eventuellen sporadischen und temporären Aufenthalten nicht vorkommen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Zauneidechse, die im Plangebiet nachgewiesen wurde, Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften nicht auszuschließen (Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit gemäß § 44 (1) Nr. 2 (ehemals § 42 (1) Nr. 2) BNatSchG und Verletzung oder Tötung gem. § 44 (1) Nr. 1 (ehemals § 42 (1) Nr. 1) BNatSchG). Um Verbotstatbestände nach BNatSchG zu vermeiden, soll die Baufeldräumung der Brachflächen außerhalb der Aufzuchtzeit (Mitte Mai bis September) erfolgen. Die Baufeldräumung soll abschnittsweise und möglichst kleinflächig durchgeführt werden, damit möglicherweise betroffene Zauneidechsen auf geeignete benachbarte Flächen ausweichen können. Hierzu wurde in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 (ehemals § 42) BNatSchG für die Zauneidechse vermieden werden.

6.3 Boden

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Unteren Mittelrheingebiet zugeordnet. Es liegt im nördlichen Grenzbereich zwischen dem Oberwinterer Terrassen- und Hügelland und der Kottenforstterrasse. Das Oberwinterer Terrassen- und Hügelland besteht aus mehr oder weniger breiten Terrassenriedeln mit einzelnen aufgesetzten vulkanischen Hügeln und tertiären Gesteinen im Untergrund. Die Kottenforstterrasse stellt die über devonischem Ausgangsgestein von sandigen und kiesigen Ablagerungen des Pleistozäns geprägte

Hauptterrasse des Rheins dar. In der Regel sind diese mit einer dünnen Lößschicht überdeckt.

Der Boden besteht aus Ton- und Schluffsteinen, aus denen sich Pseudogley-Böden bzw. teilweise Pseudogley-Braunerde-Böden gebildet haben. Diese aus lehmigem Schluff bis schluffigem Lehm bestehenden Böden sind allgemein sehr empfindlich gegen Bodendruck und neigen bei geringer Wasserdurchlässigkeit zu Staunässe über verdichtetem Unterboden.

Aufgrund dessen sind zum Schutz vor Grund- bzw. Sickerwasser bei Tiefengründung von Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung erdberührter Bauteile) zu berücksichtigen. Diesbezüglich wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es liegen keine Kenntnisse über Bodenkontaminationen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vor. Werden bei Baumaßnahmen jedoch verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis - Amt für Technischen Umweltschutz - zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Wasser

Niederschlagswasser

Im April 2009 wurde von der Kühn Geoconsulting GmbH ein hydrogeologisches Gutachten (Projekt Nr. 2090167V_G01) zur Bewertung der Untergrundverhältnisse innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) erstellt (siehe auch Punkt 4.2).

Bei den Bohrungen wurden unterhalb einer nur ca. 0,2 m mächtigen Schicht humosen, lehmigen Oberbodens (Mutterboden) ca. 0,9 bis 1,4 m mächtige Decklehme angetroffen. Bei den Decklehmen handelt es sich generell um tonige Schluffe mit geringen Feinsandanteilen. Der Mindestdurchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) liegt bei vergleichbaren Decklehmen zwischen 1×10^{-6} und 1×10^{-8} m/s. Unterhalb der Decklehme steht verwitterter Fels an. Es handelt sich um teils vollständig entfestigten, relativ stark verwitterten Ton-/Schluffstein. Die Verwitterungszone gliedert sich in den stark verwitterten bis verwitterten Fels und mit zunehmender Tiefe in den angewitterten Fels/Fels. Dabei ist der Übergang fließend und nicht immer eindeutig festzulegen. Die Grenze zum angewitterten Fels wird vom Gutachter etwa zwischen 3,3 m und 3,5 m unter Gelände vermutet. Die Dicke des verwitterten Fels schwankt demnach zwischen 1,7 m und 2,4 m. Der Gutachter geht bei dieser Bodenschicht erfahrungsgemäß von einem k_f -Wert $< 1 \times 10^{-6}$ m/s aus.

Die vorgefundenen Böden bieten keine den technischen Regelwerken entsprechende ausreichende Durchlässigkeit, um das anfallende Niederschlagswasser über dezentrale oder zentrale Versickerungsanlagen gezielt zu versickern. Der Gutachter empfiehlt daher, von einer Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet abzusehen.

Grundwasser

Das Grundwasser wurde bei den durchgeführten Bohrungen bis zur maximalen Bohrendtiefe von 3,5 m unter Gelände nicht erreicht. Das Grundwasser ist erst in größeren Tiefen im Fels zu erwarten, wo es an wasserführende Klüfte bzw. Schichtflächen gebunden ist.

Nach längeren Regenperioden oder Starkregen muss aber innerhalb der Deckschichten, der Verwitterungszone sowie auf der Oberkante des verwitterten Fels mit dem Auftreten von Staunässe gerechnet werden.

Abwasser

Das anfallende Schmutz- bzw. Niederschlagswasser soll über den vorhandenen Kanal in der Straße „An der Alten Eiche“ abgeleitet werden.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

6.5 Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden bzw. betroffen.

Bodendenkmäler

Aus dem Plangebiet sind bisher keine Befunde und Funde oder sonstige Hinweise auf archäologische Plätze bekannt. Bei Bodeneingriffen ist die Aufdeckung archäologischer Bodenfunde und Befunde jedoch nicht auszuschließen. Diesbezüglich wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis gemäß Denkmalschutzgesetz §§ 15 und 16 aufgenommen.

7 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,70 ha mit folgender Unterteilung:

Wohngebiete:	ca. 0,58 ha	ca. 82,9 %
Verkehrsflächen:	ca. 0,10 ha	ca. 14,2 %
Wald:	ca. 0,02 ha	ca. 2,9 %
Insgesamt:	ca. 0,70 ha	100,0 %

8 Bodenordnung

Für die Realisierung der Planung sind zu einem späteren Zeitpunkt ggf. durch Grundstücksbildungen und Eigentumsänderungen bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Derzeit befinden sich die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt im Besitz der Stadt Meckenheim.

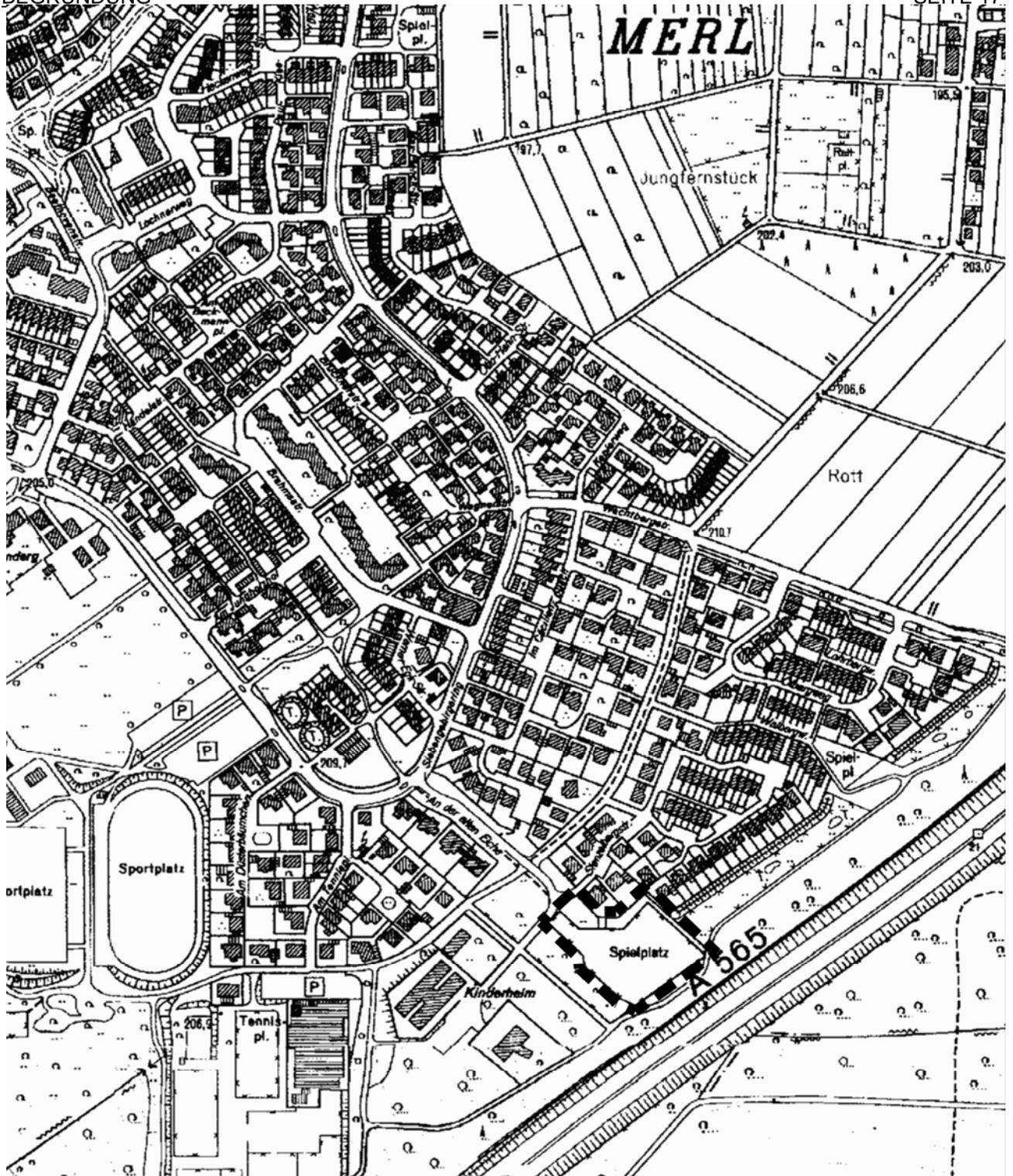
9 Kosten

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und der Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Stadt Meckenheim Kosten, da diese von externen Fachgutachtern angefertigt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind öffentliche Verkehrsflächen geplant, so dass der Stadt Meckenheim hierfür Baukosten und Kosten für den Unterhalt entstehen.

Durch die Maßnahmen auf den Bauflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden der Stadt Meckenheim keine Kosten entstehen, da diese nicht von ihr ausgeführt werden.

Durch den vorgesehenen Verkauf der Bauflächen werden Erlöse erzielt, die dem städtischen Haushalt zugute kommen.



STADT MECKENHEIM

**Bebauungsplan Nr. 66 „Auf dem Rott“
6. Änderung**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

M 1:5000