

# STADT MECKENHEIM

## Bebauungsplan Nr. 16 "Bonner Straße / Swistbachaue" 10. Änderung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### BEGRÜNDUNG

Stand: 09.09.2011 – Aufstellungs- und Offenlageentwurf

**STADT MECKENHEIM**  
- Fachbereich 61 Stadtplanung

**sgp** architekten + stadtplaner BDA

---

Riemannstraße 45  
53125 Bonn

Tel 0228 - 180318977  
Fax 02225 - 17361  
[www.sgp-architekten.com](http://www.sgp-architekten.com)

**sgp** architekten + stadtplaner BDA

---

Neuer Markt 18  
53340 Meckenheim

Tel 02225 - 2077  
Fax 02225 - 17361  
[info@sgp-architekten.de](mailto:info@sgp-architekten.de)

## Inhalt

<b>A.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Vorgaben</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahrensstand und Änderungserfordernis	3
1.2.	Lage, räumlicher Geltungsbereich und Gebietszustand	4
1.3	Siedlungs- und Landschaftsstruktur	4
1.4	Nutzungsstruktur	5
1.5	Verkehrsstruktur	5
1.5.1	Straßennetz	5
1.5.2	Öffentliche Stellplätze	5
1.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	6
1.6	Vorhandenes Planungsrecht	6
1.6.1	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6.2	Flächennutzungsplan	7
1.6.3	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	7
1.6.4	Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim – Rheinbach – Swisttal	7
1.6.5	Wasserrechtliche Festsetzungen	7
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>8</b>
2.1.	Ziel und Zweck der Planung	8
2.2.	Auswahl des Standortes	9
2.3.	Verkehrliche Situation	9
<b>3.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
3.1.	Art der baulichen Nutzung	9
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3.	Höhe baulicher Anlagen	10
3.4.	Höhenlage der Geschosse und Nutzungen	11
3.5.	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise, Abstandsflächen	11
3.6.	Mit Geh- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen	12
3.7.	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	12
3.8.	Verkehrerschließung	12
3.8.1.	Ruhender Verkehr / öffentliche Parkplätze	12
3.8.2.	Ruhender Verkehr / private Stellplätze	13
3.8.3.	Öffentlicher Personennahverkehr	13
3.9.	Gemeinschaftseinrichtungen – soziale Infrastruktur	13
3.10.	Ver- und Entsorgung	13
3.11.	Grünordnerische Maßnahmen	14
3.11.1.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft	14
3.11.2.	Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange	14
3.11.3.	Belange des Artenschutzes	15
3.12.	Immissionen	17
3.13.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
<b>4.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>Quantitative Auswertung</b>	<b>18</b>

## **Stadt Meckenheim Bebauungsplan Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachau“ 10. Änderung gem. § 13a BauGB**

### **Begründung**

Stand: 09. September 2011

#### **A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

##### **1. Vorgaben**

##### **1. Verfahrensstand und Änderungserfordernis**

Für den Bereich der 10. Änderung gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 „Bonner Straße“ in der Fassung der 9. Änderung. Hier war es vorgesehen, an der Bonner Straße eine zwei- und dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise in einem Mischgebiet zu errichten. Grundlage hierfür war eine Gebäudeplanung aus dem Jahr 2000. Diese konnte aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden.

Auf Grund geänderter Zielsetzungen ist es jetzt vorgesehen, auf das Mischgebiet zu verzichten und stattdessen ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Geplant sind vier Stadtvillen mit qualitätsvollen Wohnungen in mehrgeschossigen Wohnhäusern wobei das oberste Geschoss in der Art eines Staffelgeschosses ausgebildet wird. Es entstehen großzügige Wohnungen, denen private Grünflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zugeordnet sind.

Vorgesehen ist es, ein mehrgeschossiges altenfreundliches Wohnen in einer parkartigen Situation am Ufer des Swistbaches zu entwickeln, so dass ein qualitätsvoller Stadteingang im Verlauf der historischen kurfürstlichen Achse – im Bereich der Bonner Straße – entsteht. Hierzu sollen auch Teile der bisher öffentlichen Flächen im Einmündungsbereich der Bonner Straße/L158 in die private Nutzung mit einbezogen werden.

Es verbleibt eine öffentliche Grünfläche am Fußweg zur Brücke über den Swistbach, um hier den naturräumlichen, parkähnlichen Charakter des Eingangs in die Swistbachau zu erhalten.

Um diese Planung möglichst zeitnah realisieren zu können, wird es erforderlich, den Bebauungsplan in einem Teilbereich, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der zulässigen Geschossigkeit, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Dachgestaltung den neuen Zielsetzungen anzupassen.

Vorgesehen ist es, die 10. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufzustellen, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von ungenutzten Flächen im Bereich der Innenentwicklung handelt. Hierbei wird das beschleunigte Verfahren angewendet, da die Größe der zulässigen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 5.291 qm. Rund 5.154 qm werden als Wohnbaufläche festgesetzt. Rund 137 qm sind als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten.

Im Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachau“ wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es handelt sich bei der zu überplanenden Fläche um Grundstücke der Innenentwicklung, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachau“, 9. Änderung befinden, und im Rahmen des Planänderungsverfahrens umgewidmet werden.

## **1.2. Lage, räumlicher Geltungsbereich und Gebietszustand**

Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Stadteingang in die Altstadt Meckenheim unmittelbar angrenzend an den Bachlauf des Swistbaches.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Bonner Straße L 163 und die öffentliche Grünfläche an der L 158;
- im Nordosten durch den Swistbach;
- im Südosten durch die bebauten Grundstücke an dem kleinen privaten Erschließungsstich von der Mühlenstraße aus;
- im Südwesten durch die bebauten Grundstücke entlang der Mühlenstraße.

Im Bestand ist das Plangebiet derzeit eine innerstädtische Brachfläche mit Grasbewuchs.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 5.291 qm, entspricht rund 0,53 ha.

Hierin enthalten sind die Grundstücke des Bauprojektes, Gemarkung Meckenheim, Flur 24, Flurstücke 204 teilweise, 298, 304, 321, 39/1 und 40/1. Die nördlich bis an die Bonner Straße / L 163 und L 158 anschließenden Grünflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## **1.3 Siedlungs- und Landschaftsstruktur**

Das Plangebiet ist Teil einer baulichen Entwicklung am nördlichen Altstadtrand von Meckenheim. Entlang der Swistbachau wurde die Einfamilienhausbebauung komplettiert. Bis zur Bonner Straße fehlt jetzt nur noch eine, die Siedlungsstruktur hier markant abschließende Bebauung, die auch als Stadteingangssituation städtebaulich wirksam wird.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Swistbach, so dass die Flächen der Hochwasserschutzmaßnahmen zum Teil auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen. Die Hochwasserschutzmaßnahmen wurden bereits erstellt, sie liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 9. Änderung und bestehen aus einem Hochwasserdamm und einer Spundwand.

Da es beabsichtigt ist, das Gelände im Gartenbereich auf das Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe anzuheben, liegen Gelände und Wohnnutzungen oberhalb der Hochwasserschutzlinie.

Städtebaulich stellt sich das Plangebiet als Teil der grünen Swistbachau dar und formuliert im nördlichen Teilbereich durch parkartige Gestaltung den Übergang der Swistbachau aus der siedlungsstrukturellen Verknüpfung in den Landschaftsraum.

## **1.4 Nutzungsstruktur**

Die bestehende Nutzung ist eine Stadtbrache. Da der rechtskräftige Bebauungsplan bereits seit knapp 10 Jahren an dieser Stelle eine Bebauung vorsieht, wurde der Hochwasserschutz realisiert und das Gelände zur Bebauung frei geräumt. Die ehemals hier geplante Bebauung wurde jedoch nicht realisiert, sodass eine städtische Brachfläche entstand. Der nördliche Bereich entlang der Bonner Straße, der an das Plangebiet anschließt, wurde vorrangig unter straßenbautechnischen Gesichtspunkten als leicht aufgewallte Grünfläche mit 6 Stellplätzen und Bäumen hergestellt.

## **1.5 Verkehrsstruktur**

### **1.5.1 Straßennetz**

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 158, die hier die Ortsumgehung von Meckenheim bildet. Die Landesstraße L 163 Bonner Straße mündet direkt nördlich anschließend an das Plangebiet in die L 158 und hat hier deshalb eine Straßenaufweitung mit Querungshilfe. Die Einmündung wird durch eine Lichtsignalanlage gesteuert.

Aufgrund der Nähe zum Einmündungsbereich ist es verkehrstechnisch wünschenswert, Einmündungen von Stellplatzanlagen und auch öffentliche Stellplätze so weit wie möglich im Südwesten des Plangebietes anzuordnen.

Ca. 25 m südwestlich des Plangebietes mündet die Mühlenstraße als Gemeindestraße in die Bonner Straße. Diese Gemeindestraße ist jedoch durch eine Bautiefe und durch private Grundstücke vom Plangebiet getrennt und ist deshalb nicht für die Erschließung des Plangebietes geeignet.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorliegenden Planungskonzeption werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraßen erforderlich.

### **1.5.2 Öffentliche Stellplätze**

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachau“ weist in der 9. Änderung und Erweiterung im Bereich entlang der Bonner Straße, vor dem Hintergrund der festgesetzten Mischgebietsnutzung, eine öffentliche Verkehrsfläche mit 19 Parkplätzen aus. Da von hier aus auch Grundstückszufahrten vorgesehen waren, hat sich der Grundstückseigentümer 2004 im Erschließungsvertrag verpflichtet, insgesamt 12 öffentliche Parkplätze zu errichten.

Um den Bedarf an dieser Stelle Rechnung zu tragen, hat die Stadt innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die nördlich bis zur L 158 an das Plangebiet anschließen, 6 öffentliche Stellplätze mit Zufahrtsflächen angelegt.

Der Bedarf an öffentlichen Stellflächen errechnete sich zu diesem Zeitpunkt auf der Grundlage der Überlegungen, das Plangebiet als gemischte Baufläche mit Einkaufseinrichtungen und kundenintensiven Dienstleistungseinrichtungen zu entwickeln. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Planungsziele soll jetzt die Mischgebietsnutzung in Wohnnutzung umgewidmet werden. Hieraus resultiert ein deutlich geringerer Bedarf an öffentlichen Stellplätzen. Dieser Bedarf wird jetzt auf insgesamt 10 öffentliche Stellplätze an der Bonner Straße quantifiziert, die der Bau-

ungsplanentwurf zur 10. Änderung jetzt auch so vorsieht. Dieses entspricht auch der Zielsetzung, in diesen sensiblen Verkehrsbereichen, keine zusätzlichen Park-Such-Verkehre hineinzuführen.

### **1.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Ca. 500 m westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt der Bahnhof Meckenheim. Die Bahnanbindung in Richtung Bonn und Euskirchen erfolgt zu den Hauptgeschäftszeiten im 15-Minuten-Takt.

Da zum Bahnhof Meckenheim auch sehr gute Anbindungen des ÖPNV bestehen, liegt auch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung des Plangebietes vor.

An der Grenze des Plangebietes gibt es darüber hinaus eine Bushaltestelle der Buslinie 855, welche die Meckenheimer Stadtteile verbindet.

## **1.6 Vorhandenes Planungsrecht**

### **1.6.1 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachau“ umfasst den nördlichen Teilbereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16.

Dieser setzt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche (MI) fest und eine 2- bis 3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit Satteldachbebauung und dazugehörenden Tiefgaragen- und Stellplatzanlagen.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe ist in der derzeit rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplanes für dreigeschossige Gebäude mit 15,05 m über OKFF EG festgesetzt.

Aufgrund der geänderten städtebaulichen Ziele soll jetzt dort eine Wohnbebauung in Form von vier Stadtvillen planungsrechtlich ermöglicht werden. Hierfür ist die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erforderlich.

Da es sich bei dieser Fläche um die Wiedernutzbarmachung einer bereits beplanten und brachliegenden Fläche im Bereich der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

### **1.6.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim weist für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche aus.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Das ist hier auch nicht der Fall, da die Ziele des Bebauungsplanes den städtebaulichen Zielen entsprechen.

Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 den Zielen der Landesplanung entspricht und die Flächen im Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist, entspricht die geplante 10. Änderung des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Widersprüche sind nicht erkennbar.

### **1.6.4 Landschaftsplan Nr.4 Meckenheim – Rheinbach - Swittal**

Im Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim-Rheinbach-Swittal ist die Swistniederung unter Ziffer 2.2-4 als Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem Swistbach“ festgesetzt. Die Festsetzung erstreckt sich auch auf Teilflächen im Plangebiet des B-Plans Nr. 16 „Bonner Straße“. Da der Bebauungsplan für diese Flächen ausschließlich Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nm. 11, 14 bis 18, 20, 24 bis 26 des BauGB trifft, steht er nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Landschaftsplans (vgl. § 16 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW).

### **1.6.5 Wasserrechtliche Festsetzungen**

In den Jahren 1985 bis 1992 wurde der hochwasserfreie Ausbau des Swistbaches auf einer Länge von ca. 500 m zwischen der Bundesbahnbrücke und der Merler Straße geplant und realisiert. Den größten Problembereich bildete damals die Situation Baumschule Herr. Hier war die erforderliche hydraulische Leistungsfähigkeit infolge des eingengten Bachprofils zwischen dem Steilufer auf der rechten und dem auf der Bachparzellengrenze stehenden Hallengebäudes auf der linken Seite nur sehr schwer herzustellen.

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes nach Abriss der ehemaligen Baumschulgebäude ergab sich die Möglichkeit, auch in diesem Bereich entsprechend den Vorgaben des Swistauenprogramms des Erftverbandes einen Uferstreifen von ca. 10 m bis 15 m zur hydraulischen und ökologischen Verbesserung auf dem linken Ufer anzulegen. Eine solche Lösung war Zustimmungsvoraussetzung bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises und beim Erftverband im Bauleitverfahren Bebauungsplan Nr. 16, 9. Änderung und Erweiterung.

Im Auftrag der Stadt Meckenheim wurde von dem Fachbüro, das seinerzeit den Swistbachausbau plante, ein Gutachten für den neuerlichen Umbau erstellt

In der Zwischenzeit wurde der Hochwasserschutz im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes hergestellt, im nördlichen Teil durch eine Böschung und im südlichen Bereich durch die vorhandene Stahlspundwand.

Im Zuge der 10. Änderung ist nun geplant das Gelände nordwestlich der Swist bis mindestens auf die Höhe der Oberkante der Hochwasserschutzanlage auf zu füllen und gärtnerisch zu gestalten.

Die Höhenlage des Erdgeschosses und damit der ersten Wohnnutzung in den Gebäuden wird auf mindestens 168,25 m ü. NN festgesetzt. Damit liegt sie deutlich über dem für den Swistbachausbau zugrunde gelegten Berechnungshochwassers zwischen ca. 166,65 und ca. 167,00 m über NN. Um die rückwärtigen Gartenbereiche auf Erdgeschossniveau nutzen zu können wird das Gelände zwischen den Gebäuden und der Hochwasserschutzanlage aufgefüllt und damit ist das Gelände Hochwasserfrei.

Die zur Realisierung dieser Planung notwendigen wasserrechtlichen Abstimmungen erfolgen während des Verfahrens. Vorabstimmungen haben schon stattgefunden Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse und Maßnahmen werden in das Verfahren integriert.

## **2. Planungsgrundlagen**

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

Ziel und Zweck der Planung ist es, den wichtigen Eingangsbereich in die Altstadt Meckenheim so planungsrechtlich festzusetzen, dass die gewünschte städtebauliche Entwicklung hier kurzfristig erfolgen kann. Nachdem der bisher rechtskräftige Bebauungsplan seit ca. 10 Jahren nicht baulich umgesetzt werden konnte, wurden notwendigerweise neue Projektentwicklungen und städtebauliche Ziele erarbeitet, die es jetzt erforderlich machen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Zu den wichtigen Zielen gehört es

- Schaffung von Wohnraum im Ergebnis der Rahmenkonzeption „Wohnregion Bonn“
- statt einer Mischnutzung allgemeine Wohnnutzung vorzusehen;
- statt einer 86 m langen „Riegelbebauung“ vier einzelne Stadtvillen in offener Bauweise zu bauen;
- statt großflächiger Versiegelungen mit Stellplatzanlagen-mit GRZ = 0,6 möglichst viel Grün- und Gartenbereiche zu erhalten (GRZ = 0,4) und
- statt einer bis 3-geschossigen Bebauung im klassischen Baustil mit Satteldach eine moderne Stadteingangssituation mit mehrgeschossigen Wohngebäuden (das oberste Geschoss als staffelartiges Dachgeschoss) zu beplanen, die zulässige Gebäudehöhe auf Grund der anderen Dachform aber niedriger als bisher (15,05 m über OKFF EG) auf maximal 14,5 m festzusetzen.

Auf diese Weise soll ein markanter hochwertiger Geschosswohnungsbau als Stadtvillen entlang der Bonner Straße errichtet werden, um so den Eingang in die Altstadt Meckenheim an der Swistbachaué aufzuwerten. Gemäß des Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler sollen unter anderem Projekte verfolgt werden, die Angebote für Wohnformen im Alter und für veränderte Haushaltsformen und Größen bieten. Dem entspricht das hier vorliegende Konzept.

Vorgesehen ist es, die Bebauung so auszuführen, dass Stadtvillen entstehen, die familien- und altenfreundlich konzipiert sind und so auch ein besonderes Angebot für in Meckenheim nachgefragte Wohnungen darstellen.

Durch die angestrebte Gestaltung soll einerseits eine entsprechende bauliche Dichte erreicht werden, andererseits jedoch der besonderen Lage im Bereich des Friedhofes und der Swistba-

chaue Rechnung zu tragen und dem Plangebiet einen relativ offenen aufgelockerten Charakter zu geben.

## **2.2 Auswahl des Standortes**

Der Standort an der Bonner Straße wurde über viele Jahre hinweg als Mischgebiet beplant und architektonisch konzipiert. Hierbei war es zunächst das Ziel, auch Einkaufseinrichtungen vorzusehen. Mit den Beschlüssen zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Meckenheim haben sich diese Ziele grundlegend geändert.

Für die in vier Stadtvillen konzipierten Wohnungen sprechen folgende Standortvorteile:

- Nähe zu den Nahverkehrsansbindungen Bus und Bahn.
- Gute Erreichbarkeit der Infrastruktur- und Verkaufseinrichtungen im Bereich der nördlichen Altstadt und damit auch deren Förderung.
- Qualitätsvolle Ausrichtung der Wohnbereiche in Richtung der grünen Swistbachau.

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung der Meckenheimer Bevölkerung wird ein Bedarf an familien- und altenfreundlichen Wohnungen gesehen. Die geplante Bebauung kann diesem Bedarf gerecht werden und wertet den Standort Meckenheim unter diesem Aspekt auf.

## **2.3 Verkehrliche Situation**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Einmündung der Bonner Straße in die L 158. Hier ist mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen und mit eventuellen Belastungen des Plangebietes durch Lärm zu rechnen.

Um negative Auswirkungen auf das Plangebiet auszuschließen, ist eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16 durch das Büro Kramer Schalltechnik GmbH vom 07.09.2011 (Bericht Nr. 1102 019/01) erstellt worden. Die Erkenntnisse und eventuell daraus folgenden notwendigen Festsetzungen sind in den Planentwurf eingearbeitet worden.

## **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ziel ist es, qualitativvolles Wohnen in mehrgeschossigen Wohngebäuden mit überschaubaren Einheiten zu errichten.

Insgesamt werden vier Stadtvillen mit rund 30 - 35 Wohnungen geplant.

Während es bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes noch das Ziel war, im Rahmen einer Mischgebietenutzung an dieser Stelle auch Einkaufen und weitere Nichtwohnnutzungen zu ermöglichen, ist es nunmehr das städtebauliche Ziel, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Diese Zielsetzung entspricht insbesondere auch dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Meckenheim, das an diesem Standort keine Einkaufsnutzung vorsieht.

Um den gewünschten Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes zu sichern und die Schaffung attraktiven Wohnraums zu ermöglichen, werden die in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den zulässigen Werten der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO werden bei einem Allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ = 1,2 festgesetzt.

Um die gewünschte städtebauliche Dichte in dem Gebiet erreichen zu können wird gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Fläche der notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden darf (Tiefgaragenbonus).

Mit diesem Maß der baulichen Nutzung wird der Lage des Gebietes am Ortseingang zur Altstadt Meckenheim Rechnung getragen, ohne dass es zu Nutzungsüberlastungen in dem sensiblen Bereich der Swistbachau kommen kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Bezug auf die maximale Versiegelung von bisher GRZ = 0,6 auf GRZ = 0,4 reduziert, was die Situation am Swistbach, ökologisch in Zusammenhang mit den geplanten neuen Grünzonen, aufwerten wird.

### 3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird ein Kanaldeckel festgesetzt, der ungefähr mittig der Straßenfront des Gesamtgrundstücks liegt. Der Bezugspunkt ist in der Zeichnung des Bebauungsplanes in seiner Lage und mit Kennzeichnung seiner Höhe eingetragen. Er wird mit **BzPH1** bezeichnet. Seine Höhenlage beträgt **166,95 m ü. NN**.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe und der Höhenlage der Nutzungen wird insbesondere folgenden Aspekten Rechnung getragen:

Um ein qualitätsvolles Wohnen auch im Erdgeschoss der Häuser zu ermöglichen, muss sichergestellt sein, dass die Fußbodenoberkante EG nicht unterhalb der Hochwasserlinie und oberhalb des Bürgersteigs liegt. Auch optisch wird durch die Veränderung und Begrünung des Geländes im Gartenbereich der Häuser die Gartennutzung verbessert. Deshalb wird eine Mindesthöhenlage der Erdgeschossnutzung auf 1,3 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Um der städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen, in baulich markanter Art und Weise den Eingangsbereich in die Altstadt Meckenheim zu betonen und aufzuwerten, sollen die Gebäude in angemessener Höhe errichtet werden. Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 9. Änderung sind hier Häuser mit bis zu drei Vollgeschossen, an den Enden der Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach zulässig. Vorgesehen waren hier Bebauungen mit einer Firsthöhe von bis zu 15,16 m über Gehweghinterkante (zulässig gemäß bisherigen Bebauungsplan 15,25 m).

Ein ganz wesentlicher städtebaulicher Aspekt ist es, den Übergang der Neubebauung an das südlich bestehende Nachbargebäude harmonisch zu gestalten. Aus diesem Grunde wurden die Trauf- und Firsthöhen des bestehenden Hauses mit TH = 173,46 m NN, entspricht 6,30 m über Gehweghinterkante und FH = 179,70 m NN, entspricht 12,54 m über Gehweghinterkante (167,16m ü. NN) ermittelt. Die anschließende Bebauung ist mit einer Gebäudehöhe (Attika des zurückspringenden Dachgeschosses) = 13,6 m über dem Bezugspunkt BzPH1 (166,95 ü. NN) geplant. Das entspricht einer Höhe rund 13,4 m bezogen auf den Bezugspunkt der Nachbarbebauung mit 167,16 m ü. NN.

Um Überhöhungen zu verhindern, wird deshalb die maximale Gebäudeoberkante (Oberkante Attika Dachgeschoss) mit 14,0 m beziehungsweise im nördlichen Bereich 14,5 m festgesetzt.

Hierbei dürfen technisch notwendige, untergeordnete Bauteile, sowie Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (Solaranlagen), diese Höhe überschreiten.

### **3.4 Höhenlage der Geschosse und Nutzungen**

Die Höhenlage der ersten Wohnnutzung im Erdgeschoss wird mit mindestens 1,3 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird dem Sicherheitsbedürfnis insbesondere von älteren Menschen Rechnung getragen. Außerdem verbessert es die Qualitäten der Tiefgarage, die so natürlich belichtet und belüftet werden kann. Damit die Freiflächen für die Bewohner nutzbar werden, ist in diesem Zusammenhang die Auffüllung des Geländes zwischen der Anlage des Hochwasserschutzes und dem Gebäude mindestens bis zur Höhe der Hochwasserlinie vorgesehen.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise, Abstandsflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Innerhalb dieser Baugrenzen werden die baulichen Anlagen errichtet.

Im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Der städtebauliche Entwurf zur 10. Änderung sieht vor, dass Einzelhäuser entstehen, die auf Grund ihrer Höhe und Wohnungszahl, einen hohen Ausnutzungsgrad der Grundstücke erreichen und damit die bisher gewünschte bauliche Dichte annähernd beibehalten. Im Gegensatz zur bisher befolgten Zielsetzung, soll nun mehr die besondere grünräumliche Lage des Plangebiets zwischen Friedhof und angrenzenden Swistbachauè berücksichtigt werden. Das Plangebiet soll den Charakter einer Villenbebauung in der parkartig ausgebauten Swistbachauè erhalten. Damit dieser Charakter erreicht werden kann, müssen die Gebäude als Einzelgebäude mit Abständen errichtet werden, ohne dass zu große, städtebaulich unerwünschte bauliche Lücken entstehen. Damit dies möglich wird, setzt der Bebauungsplan geringere Abstandsflächen fest, als in der Landesbauordnung vorgesehen ist. Der Mindestgrenzabstand der Hauptbaukörper wird auf 3 m festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Balkone, Altane und Erker können mit geringeren Abständen aber mindestens 2 m zur Grenze errichtet werden, wenn brandschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Gesundes Wohnen, insbesondere hinsichtlich Licht, Luft und Sonne wird durch diese Reduzierung der Abstandsflächen nicht gefährdet. Durch die Lage des Plangebietes zwischen den großräumigen Grünflächen der Swistbachauè im Süden und des Friedhofes im Norden ist ein intensiver Luftaustausch möglich. Die Ausrichtung der Gebäude nach Südosten und Süden bringt eine intensive Besonnung und Belichtung der Gartenseiten und auch der Hauszwischenbereiche. Der vorgesehene Versatz der Häuser führt in dem geplanten Bauprojekt ebenfalls zu einer Verbesserung der Situation.

Zum bestehenden Haus Bonner Straße / Mühlenstraße wird durch die Baugrenze ein Abstand von mindestens 5,5 m festgesetzt.

Den unterschiedlichen städtebaulichen, planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen sowie den privaten Belangen wird dadurch in gleichem Maße Rechnung getragen.

### **3.6 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.**

Zur Sicherung bestehender Leitungen wird ein Leitungsrecht entlang der vorhandenen Trassen im Bebauungsplan festgesetzt.

Da diese Trassen in ihrem Verlauf auch von Fußgängern zur Bushaltestelle genutzt wird, wird hier auch ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit eingetragen.

### **3.7 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**

Vorgesehen ist es, die erforderlichen privaten Anlagen für Müllsammelplätze teilweise zwischen den Häusern so zu errichten, dass sie einerseits gut erreichbar sind, andererseits in den Hauszwischenräumen gut gestalterisch eingebunden sind und gegenüber den Hauseingängen gestalterisch zurückhaltend wirken.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden für drei der vorgesehenen vier Villen im Wesentlichen in einer Tiefgarage errichtet, damit die vorhandenen Grundstücke nicht mit Stellplatzanlagen belegt werden müssen, sondern möglichst große Gartenanteile entstehen. Aus diesem Grund wird das Tiefgaragendach auch als intensiv begrünte Fläche geplant, für die eine Mindestsubstrathöhe festgesetzt wird, um die Begrünung zu sichern.

Für die Villa IV im Bereich der Straßeneinmündung hinter der öffentlichen Grünfläche werden Flächen zur Errichtung von Garagen und Carports festgesetzt. Durch diese Festsetzung können die dort schon vorhandenen, derzeit sechs öffentlichen Stellplätze in ihrer Funktion erhalten werden und einer privaten Nutzung zugeführt werden. Der notwendige Grundstückserwerb wird in einem gesonderten Vertrag geregelt.

### **3.8 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der Bonner Straße (L 163) aus mit einer direkten Zufahrt zu der Tiefgarage im festgesetzten Bereich zwischen den öffentlichen Stellplätzen.

Weitere öffentliche Verkehrserschließungen werden aufgrund der Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Bebauung nicht erforderlich.

#### **3.8.1. Ruhender Verkehr / öffentliche Parkplätze**

Für die Besucher werden im Geltungsbereich insgesamt 10 öffentliche Stellplätze festgelegt. Da nunmehr an diesem Standort nur Wohnungen vorgesehen werden und keine Einkaufseinrichtungen, wird diese Anzahl als ausreichend eingestuft. Um den Verkehrsbereich der Einmündung der Bonner Straße in die L 158 nicht durch zusätzliche Park-Such-Verkehre zu belasten, wird die Anzahl der öffentlichen Stellplätze gegenüber den bestehenden Rechtsplan geringfügig verringert.

Die 10 öffentlichen Parkplätze werden als öffentliche Verkehrsflächen, Zweckbestimmung Parken festgesetzt.

### **3.8.2 Ruhender Verkehr / private Stellplätze**

Für die geplanten insgesamt 30 bis 35 Wohnungen werden zusammen mindestens 35 Stellplätze erforderlich. Diese werden für die Stadtvillen I bis III zu großen Teilen in einer Tiefgarage vorgesehen. Darüber hinaus werden zwischen den Häusern einzelne Garagen so angeordnet, dass für die Bewohner im Erdgeschoss der Eindruck des Wohnens wie im Einfamilienhaus mit eigener Garage am Haus entsteht. Für das nördliche Haus, Villa IV, werden zusätzliche Garagen und Stellplätze angrenzend an das Wohngebäude errichtet. Die vorhandene Stellplatzanlage wird hierfür mitgenutzt.

### **3.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle. Sie wird durch die Planung nicht verändert und bleibt deshalb, wie im Bestand, erhalten.

### **3.9 Gemeinbedarfseinrichtungen – soziale Infrastruktur**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen Altstadt Meckenheim, so dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt ist. Im Altstadtbereich befinden sich aufgrund der zentralen Lage auch die weiteren, zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und Dienstleistungen. Kindergärten und Grundschulen in der Nähe des Plangebietes verfügen über ausreichende Kapazitäten, so dass der durch das Plangebiet entstehende Bedarf außerhalb des Plangebietes gedeckt werden kann.

### **3.10 Ver- und Entsorgung**

In dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Fuß-/Radweg verlaufen die Ver- und Entsorgungstrassen, so dass direkt an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden kann.

Wie im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzt, ist die Einleitung der Oberflächenwässer in das vorhandene Mischwassersystem zulässig.

Aufgrund der Lage des Plangebietes unterhalb des beim Swistbachausbau zugrunde gelegten Berechnungshochwassers zwischen ca. 166,65 m und ca. 167,00 m über NN ist weder eine Verrieselung noch eine Versickerung und auch nicht die Einleitung in das ortsnahe Gewässer Swistbach gemäß § 51a Landeswassergesetz möglich.

Es wurde deshalb bereits zur 9. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines Gutachtens durch das Büro Dr. Keding, Beratender Ingenieur für Siedlungswasserwirtschaft, Meckenheim, April 2001 festgestellt, dass der Anschluss an die bestehende Kanalisation aus hydraulischer Sicht möglich ist, wobei für seltene Regenereignisse Rückstausicherungen im Bereich der Grundstücksanschlüsse erforderlich sind.

### **3.11 Grünordnerische Maßnahmen**

#### **3.11.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Ausweisung der Fläche zwischen den vorhandenen Garagen und Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück und der Hochwasserspundwand zur Swist dient dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die naturnahe Gestaltung des Uferstreifens trägt zur Verbesserung der ökologischen Vernetzungsfunktion des Fließgewässersystems innerhalb des Stadtgebietes bei. Die Uferböschung zur Swist ist daher gewässerökologischen Gesichtspunkten so zu begrünen, dass die Erlebbarkeit des Fließgewässers im Siedlungsbereich gewährleistet bleibt.

Die weiteren Festsetzungen zu Gestaltung der Freiflächen und der Begrünung von Garagen und Carports dienen der Aufwertung des Freiraumes an einer für das Stadtbild wertvollen Eingangssituation durch eine repräsentative gärtnerische Gestaltung und der Verminderung der kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung, sowie dem Rückhalt des Regenwassers. Hierbei kommt insbesondere der intensiven Begrünung des Tiefgaragendaches besondere Bedeutung zu.

Um die Qualität der Freiflächengestaltung an dieser für das Stadtbild prägenden Stelle unter Berücksichtigung der Bedeutung der Swistbachaué für das Landschaftsbild zu sichern, soll ein Freiflächenkonzept zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgestimmt werden.

Werden die festgesetzten Maßnahmen vollständig umgesetzt entsteht kein externer Ausgleichsbedarf.

#### **3.11.2 Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange**

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits beplantes Grundstück handelt, wird eine geänderte Nutzung entsprechend den Grundsätzen der Innenentwicklung vorgenommen. Auf Grund dem begründeten vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden keine separaten Umweltprüfungen erstellt.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung werden die Auswirkungen der Planungen auf das Ortsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in das Verfahren im erforderlichen Umfang integriert. Es sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) werden die Kommunen verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, planfeststellungsersetzender Bebauungsplan) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach der Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.7.2 der „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird“, eine UVP nur erforderlich, wenn die „zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 qm bis 100.000 qm“ beträgt. Dies ist hier beides nicht der Fall.

Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, werden keine weiteren Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie kein Monitoring nach § 4c BauGB erforderlich. Auch wenn damit von einer Umweltprüfung abgesehen wird, werden die

umweltrelevanten Kriterien in diesem Bebauungsplanverfahren im erforderlichen Umfang überprüft und in das Verfahren einbezogen.

### 3.11.3 Belange des Artenschutzes

#### Rechtliche Grundlagen

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 und dem neuen Bundesnaturschutzgesetz (vom 29.07.2009), das am 1. März 2010 in Kraft getreten ist, ist eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechts an die europäischen Vorgaben erfolgt. Vor diesem Hintergrund sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren auch die Artenschutzbelange zu prüfen.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten,
- europäische Vogelarten.

Die **besonders geschützten Arten** sind in der Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung und im Anhang A oder B der EG-Artenschutzverordnung aufgeführt. Darüber hinaus sind alle FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. In Hinblick auf die Säugetiere gehören beinahe alle heimischen Arten mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger "Problemarten" (z.B. Feldmaus, Nutria) zu dieser Schutzkategorie. Alle Amphibien, Reptilien und Neunaugen sind besonders geschützt. Auch die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Bei den Farn- und Blütenpflanzen, Moosen, Flechten und Pilzen sind einzelne Arten, zum Teil auch komplette Gattungen und Familien, besonders geschützt (z.B. alle Orchideen und Torfmoose).

Die **streng geschützten Arten** stellen eine Teilmenge der besonders geschützten Arten dar. Es sind Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie, in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung oder in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind. Von den Wirbeltieren gehören alle Fledermausarten, zahlreiche Vogelarten sowie einige Amphibien und Reptilien zu dieser Schutzkategorie. Von den wirbellosen Tierarten sind nur wenige sehr seltene Schmetterlinge und Käfer sowie einzelne Mollusken, Libellen und Spinnen streng geschützt. Auch bei den Farn- und Blütenpflanzen fallen nur einzelne Arten unter den strengen Artenschutz.

Alle in Europa heimischen, wildlebenden Vogelarten zählen nach der Vogelschutzrichtlinie zu den **europäischen Vogelarten**. Alle europäischen Vogelarten sind zugleich besonders geschützt. Einige Arten (z.B. alle Greifvögel und Eulen) sind auf Grundlage der Bundesartenschutzverordnung oder der EG-Artenschutzverordnung auch streng geschützt.

Im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben sind demnach für alle FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten die Vorschriften des § 44 (1) BNatSchG anzuwenden. In § 44 (1) BNatSchG wird ein Katalog an Verbotstatbeständen aufgeführt.

Gemäß § 44 (1) Nr. 1 ist es untersagt, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten besteht gemäß § 44 (1) Nr. 2 zusätzlich ein Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population darf nicht verschlechtert werden.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten dürfen gemäß § 44 (1) Nr. 3 nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Gemäß § 44 (1) Nr. 4 ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 (5) BNatSchG ergeben sich u.a. bei der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben für besonders geschützte FFH-Anhang IV-Arten und europäische Vogelarten keine Verbote gegen die Zugriffsverbote Nr. 1, 3 und 4, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Gemäß § 44 (5) Satz 5 sind die lediglich national geschützten Arten, also alle geschützten Arten außer den europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten, von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt.

### **Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange**

#### **Kurzbeschreibung der Lebensräume im Gebiet**

Das Plangebiet ist ehemals als Baumschulbetrieb mit Lager- und Verkaufsflächen für Pflanzen genutzt worden. Nach Abriss der Betriebsgebäude und Entfernung der sonstigen Betriebseinrichtungen wurde das Gelände eingeebnet und ist seither ungenutzt. Die Vegetation ist von Gras und Ruderalarten dominiert. Entlang der Swist wurde nördlich angrenzend an die vorhandene Hochwasserspundwand ein Erdwall zur Sicherstellung des Hochwasserschutzes errichtet und mit Landschaftsrasen eingesät.

Im Plangebiet selbst sind bei Begehungen keine der in den o.g. Artenschutzkategorien aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die das Gebiet besiedeln bzw. als Quartier beanspruchen festgestellt worden.

Eine Nutzung des Gebietes als Nahrungshabitat, insbesondere für Vögel, kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage im Kernsiedlungsbereich der Stadt Meckenheim ist jedoch nicht von einer artenschutzrelevanten Funktion als Nahrungshabitat auszugehen, zumal ein problemloses Ausweichen auf benachbarte Habitats (strukturreiche Gärten) möglich ist. Eine Beeinträchtigung oder Zerstörung des Lebensraumes oder der Population einer geschützten Art ist nicht anzunehmen.

#### **Zusammenfassung (Artenschutz)**

Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Planung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG) nicht zu erwarten sind.

Regelmäßige Vorkommen planungsrelevanter Arten können ausgeschlossen werden. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

### **3.12 Immissionen**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Hauptverkehrsstraßen L 158 und L163. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachau“, 10. Änderung im September 2011 wurde die Verkehrsgeräuschsituation auf der Basis von Angaben aus der Bundesverkehrszählung 2005 für die L 158 sowie hilfsweise für die L 163 aus einem weiter südlich liegenden Bereich (südlich Kreisverkehr) bewertet.

Da die Orientierungswerte überschritten werden, sind entsprechende Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Da auf Grund der Lage und der Höhe der Gebäude aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar sind, werden zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 ausgelegt.

Zur exakten Auslegung der Mindestanforderungen ist die genaue Kenntnis von Außengeräuschpegeln, Nutzungsart, Raumgröße, Fensterflächenanteil, Bauausführung usw. erforderlich. Da es sich bei dem Planverfahren nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind diese Sachverhalte derzeit nicht bekannt. Sie sind Teil der konkreten Bauausführung und stehen erst zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrages für die zu errichtenden Gebäude fest.

Um negative Auswirkungen der Planung ausschließen zu können, wurden daher, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen Lärmpegelbereiche ermittelt. Zur planungsrechtlichen Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan werden die hier vorkommenden Lärmpegelbereiche III, IV und V nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechend festgesetzt.

Anhand der festgesetzten Lärmpegelbereiche können im Baugenehmigungsverfahren aus DIN 4109, Tabelle 8 bis 10, relativ einfach die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand/Fensterkombinationen ermittelt werden.

Wird zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrages der Nachweis dahingehend geführt, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite geringer ist, kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden.

Zum Lüftungsproblem bei schalltechnisch wirksamen Fenstern wird empfohlen, zumindest an Schlafräumen mit nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) den Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ab dem Lärmpegelbereich IV wird dies zwingend vorgeschrieben.

### **3.13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um zusätzliche Überhöhungen von Dachaufbauten bei den Gebäuden zu vermeiden und um dem modernen Erscheinungsbild der geplanten Häuser Rechnung zu tragen, werden Flachdächer festgesetzt. Diese entsprechen dem gewünschten Charakter der Gebäude, der von einem zeitgemäßen Gestaltungswillen geprägt ist. Mit der Festsetzung Flachdach wird erreicht, dass außer den, für Flachdächer zur Entwässerung notwendigen, sehr flachen Neigungen hinter der Attika, keine Dachflächen in Erscheinung treten.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass auf einem ca. 1,50 m hohen Sockelgeschoss die Gebäude errichtet werden. Das oberste Geschoss wird leicht zurückversetzt so angeordnet, dass es den Charakter eines staffelartigen Geschosses erhält. Zur Gartenseite wird es so weit zurückgestaffelt, dass eine qualitätsvolle Dachterrasse entsteht, die dem obersten Geschoss einen Penthauscharakter verleiht.

#### 4. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden – soweit erforderlich – durch den Grundstückseigentümer veranlasst.

#### 5. Quantitative Auswertung

Nach CAD-Ermittlung gliedert sich das Plangebiet des Änderungsbereiches wie folgt:

	ha	%
– Gesamtfläche Bruttobauland	0,53	100
davon		
– öffentliche Verkehrsfläche	0,01	2
– verbleibende Grundstücksfläche WA-Gebiet (Nettobauland)	0,52	98

Meckenheim, den 09.09.2011  
Naumann/Wü/S-528\_Begründung

gez. Dr. Naumann  
**sgp** architekten + stadtplaner BDA

## Textliche Festsetzungen

### 1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1, Abs.2, Abs. 3 BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gemäß § 21a Abs. 5 Bau NVO ist die zulässige Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

1.2.2 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der im Plan, als **BzPH 1** gekennzeichnete Kanaldeckel mit einer Höhe von 166,95 m NN

1.2.3 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO werden für die Bebauung die Gebäudehöhen als Höchstgrenze entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2.4 Gemäß § 16 Abs. 6 Bau NVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen – z. B. Antennen, Aufzüge, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Solaranlagen– auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden.

#### 1.3 Höhenlage der Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB

1.3.1 Die Höhenlage der Erdgeschossnutzung wird mit mindestens 1,3 m OKFF EG über dem Bezugspunkt **BzPH 1** festgesetzt.

1.3.2 Oberster Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist Oberkante Attika (Mauererhöhung am Rand der Dachfläche).

#### 1.4 Bauweise, Baugrenzen gem § 9 Abs. 1 Nr. 2 ,BauGB

1.4.1 Die Baugrenzen der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen von Eingangsüberdachungen, Erkern und Balkonen bis zu einer Breite von 6,0 m um 1,0 m überschritten werden. Auskragungen über öffentliche Verkehrsflächen sind dabei erst ab einer Höhe von 4,50 m über jeweiligem Wege- und Straßenniveau zulässig.

#### 1.5 Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a ,BauGB

1.5.1 Gem. § 9 Abs1 Nr. 2a, BauGB wird die notwendige Abstandsfläche auf 0,2 x H (tatsächliche Gebäudehöhe) mindestens aber auf 3 m festgesetzt.

1.5.2 Innerhalb der Abstandsflächen sind Balkone, Erker, Altane und Terrassen auch mit geringeren Abständen, mindestens jedoch mit 2 m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie weniger als 1,5 m vor die Fassade vorspringen und nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge ausmachen und brandschutzrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

## 1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit **GL** gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten für die Versorgungsträger und Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## 1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

1.7.1 Stellplätze Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs.1 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7.2 Offene Garagen (überdachte Stellplätze, so genannte Carports) müssen mit ihrer Überdachung und deren Stützen einen Abstand von 0,50 m zu befahrbaren öffentlichen und privaten Flächen einhalten.

## 1.8 Belange von Natur und Landschaft

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

1.8.2 Die zeichnerisch im Plan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Vorgaben der **Pflanzenliste I** mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

1.8.3 Freiflächen, die nicht aus funktionellen Gründen befestigt werden müssen, sind zu begrünen.

1.8.4 Die nicht überbaute Teilfläche der Tiefgarage ist mit mindestens 40 cm kulturfähigem Substrat abzudecken und intensiv zu begrünen.

1.8.5 Überdachte Stellplätze (Carports) sowie freiliegende, geschlossene Garagenwände sind mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der **Pflanzenliste II** zu begrünen.

1.8.6 Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.

1.8.7 Die nach vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

1.8.8 Die Festsetzungen für Anpflanzungen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes einschließlich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke bzw. die gebietsinterne Verkehrserschließung verursacht werden, zugeordnet.

## 1.9 Behandlung des Niederschlagswassers

1.9.1 Die Einleitung der Oberflächenwässer in das vorhandene Mischwasserkanalsystem ist zulässig.

## 1.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.1 Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (römische Zahlen) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen.

Für die festgesetzten Lärmpegelbereiche III, IV und V gelten die nachfolgenden aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile.

### **Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit  in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches*
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40

\* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

\*\* Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Ausnahmen von den Festsetzungen sind im Einzelfall bei Nachweis der tatsächlich geringeren Anforderung an die jeweiligen Bauteile möglich.

1.10.2 Ab dem LPB IV sind Schlafräume zwingend mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

## 2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Freistehende Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern für Müll oder Wertstoffe sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Behälter selbst (Tonnen u. dgl.) von allgemein zugänglichen Flächen nicht zu sehen sind.

- 2.1.2 Oberste Geschosse sind als abgestaffelte Geschosse zu errichten.  
Sie müssen um mindestens 36 cm hinter die Aussenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

### 3. Hinweise

#### **Einfriedigung**

Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedungen ist durch die „Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“ der Stadt Meckenheim geregelt.

#### **Bepflanzung**

Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die „Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung)“ der Stadt Meckenheim geregelt.

#### **Werbeanlagen und Warenautomaten**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist durch die „Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten“ der Stadt Meckenheim geregelt.

#### **Geometrische Eindeutigkeit**

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zwei oder mehr unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischen liegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeichenverordnung dargestellte oder sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungsart ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.

#### **Immissionen**

Schlafräume, die nachts Außenlärmpegel von mehr als 45 dB(A) ausgesetzt sind, sollten mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

#### **Böden:**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baufreimachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen.

Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

### **Bodendenkmale**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, **Außenstelle Overath, Gut Eichtal in 51491 Overath, Tel: 02206 9030-0, Fax 02206 9030-22** unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **Geländemodellierung**

Das natürliche Gelände im Plangebiet soll im rückwärtigen Bereich so aufgefüllt werden, dass die Gartenbereiche aus den Erdgeschossnutzungen auf gleicher Höhe zu erreichen sind.

Konstruktiv notwendige Aufkantungungen oder Schwellen sind hiervon ausgenommen.

### **Bachpflege**

Bei der Ausbauplanung für die privaten Freiflächen im Plangebiet ist in Abstimmung mit dem Erftverband eine ausreichende Zugangs- bzw. Zufahrtsmöglichkeit zum Swistbachgelände für Pflegezwecke am Gewässer und in seinen Uferzonen vorzusehen.

**PFLANZENLISTE I: Anpflanzung von Gehölzen auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**Straucharten**

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher (2xv.) 60-100 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Sal-Weide	Salix caprea

**Baumarten**

Mindestpflanzqualität: Stammbüsche mit Stammumfang 16/18 cm oder Heister mit Höhe 150-200 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Silberweide	Salix alba

**PFLANZENLISTE II: Kletterpflanzen**

**Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Pflanzenarten auszuwählen:**

Mindestpflanzqualität: mit Topfballen

Pflanzdichte/Pflanzabstände: je angefangene 3 m Außenwandlänge mind. 2 Pflanzen

Deutscher Name	Botanischer Name
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