

STADT MECKENHEIM



49. Änderung des Flächennutzungsplans "Auf dem Steinbüchel"

Begründung

1 Vorbemerkungen	1
1.1 Plangebiet	1
1.2 Vorhandenes Planungsrecht	1
1.3 Anlass und Ziel der Planung	1
1.4 Übergeordnete Planungen	2
1.5 Natur- und Umweltschutz	3
1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	4
1.7 Verkehrserschließung	4
1.8 Eingriff und Ausgleich.....	5
2 Voraussichtliche Umweltfolgen	6

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

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

1 Vorbemerkungen

1.1 Plangebiet

Der ca. 12,6 ha große Änderungsbereich ist Teil der am nordöstlichen Rand des Ortsbereiches Merl-Steinbüchel gelegenen Siedlungsfläche und liegt zwischen der Autobahn BAB 565 (Bonn-Koblenz), welche die Stadtgrenze zu Bonn markiert, der Hauptsammelstraße "Auf dem Steinbüchel", der "Ebereschenstraße" und der "Gudenauer Allee". Bis auf einen Teilbereich im Norden des Änderungsbereichs sind sämtliche Baugrundstücke bebaut und erschlossen. Grünflächen innerhalb der Baugebiete sind lediglich im Bereich der privaten Grundstücksflächen als Freiflächengestaltung vorhanden.

Der nördliche Teilbereich befindet sich gerade in der baulichen Entwicklung durch eine private Projektentwicklungsgesellschaft. Hier entsteht ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern aber auch kleinen Hausgruppen.

Inmitten des Änderungsbereichs, auf ca. 15.000 m² großen Grundstücksflächen (IT-Campus), betreibt die BWI- Informationstechnik unter dem Projektnamen HERKULES die nicht-militärische Informations- und Kommunikationstechnik der Bundeswehr.

Die übrigen Flächen sind mit diversen kleineren Einzelhandelsbetrieben (wie beispielsweise The British Shop, Fliesencenter, Orient-Teppich-Markt, Rad- und Sportgeschäft, Motorradhandel), einigen Schnellrestaurants (wie beispielsweise China Imbiss, McDonalds, Bistro Merl), Gewerbebetrieben (wie beispielsweise Dr. Hobein GmbH - testen, produzieren und vermarkten der mediz. Hautpflegeprodukte EUBOS, Kunststoffherzeugung, Holzhandel), verschiedenen Dienstleistungsbetrieben, Wohngebäuden sowie einer Vergnügungsstätte und einer Tankstelle durchmischt. Erheblich emittierende Betriebe sind hier nicht vorzufinden.

1.2 Vorhandenes Planungsrecht

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt den nordwestlichen Teilabschnitt der Plangebietsfläche als Sondergebiet "Fläche für Verwaltung, Schulungs- und Internatsgebäude" und den südöstlichen Teilabschnitt als gewerbliche Baufläche dar. Innerhalb der Gewerbeflächen ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dargestellt und im Bereich der Böschung zur Trasse der Autobahn 565 eine weitere Grünfläche.

Für den nördlichen Teilabschnitt besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20b „Auf dem Steinbüchel“, 9. Änderung. Die Beurteilung von Bauvorhaben im verbleibenden Teilabschnitt unterlag bislang dem Planungsrecht des Bebauungsplan Nr. 20b „Auf dem Steinbüchel“, 8 und 11. Änderung. Aus formellen Gründen wurde dieses Planungsrecht durch das Oberverwaltungsgericht in Münster für unwirksam befunden.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Der Bereich zwischen der Straße „Auf dem Steinbüchel“ und der BAB 565 in Merl-Steinbüchel wurde Anfang der 70er Jahre als Sondergebiet für die Bundesschule des Deutschen Roten Kreuzes entwickelt. Nach der Schließung der DRK-Bundesschule und dem Umzug nach Berlin im Jahr 2001 verblieben am Standort noch Lagerflächen, eine Kfz-Wartung sowie Büro- und Wohngebäude als Zwischennutzung. Die Fläche wurde zwischenzeitlich planungsrechtlich für eine Wiedernutzung geändert und an einen privaten Investor

veräußert Im Norden des Geltungsbereichs der 49. Änderung entsteht zurzeit ein Wohngebiet auf der Basis der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20b „Auf dem Steinbüchel“ (beschleunigtes Verfahren). Die Darstellung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich dieser B-Planänderung soll nun im Wege der Berichtigung erfolgen.

Innerhalb der noch verbleibenden Sondergebietsflächen des ehemaligen DRK-Geländes entstand im Rahmen der 8. und 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20b „Auf dem Steinbüchel, der so genannte IT-Campus – hier soll die nunmehr gegebene Zweckbestimmung an die vorhandene Sondergebietsnutzung als "Fläche für Büro und Verwaltungen" angepasst werden.

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen sollen in gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen unterteilt werden, so dass künftig vorhandene und zukünftige Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass die benachbarte Wohnbebauung keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt sein wird. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" wurde im Baugebiet nicht realisiert und soll auch künftig nicht entstehen und wird daher aus der Darstellung herausgenommen.

Mit Ausnahme der Wohnbauflächen soll gleichzeitig mit dieser Flächennutzungsplanänderung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20e „Auf dem Steinbüchel“ erfolgen. Ziel dieser Planung ist es, bei der Beurteilung von künftigen Bauvorhaben Planungssicherheit zu schaffen, da die Einfügekriterien des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht ausreichend sicherstellen können.

1.4 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2006)¹ weist im Bereich des Plangebiets einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Innerhalb des **Allgemeinen Siedlungsbereiches** (ASB) sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- Gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieben,
- Wohnungsnaher Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 4 "Meckenheim-Rheinbach–Swisttal" (Stand: 2005)².

¹ (Quelle:<http://www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung>)

² Rhein-Sieg-Kreis, Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim-Rheinbach-Swisttal

1.5 Natur- und Umweltschutz

Natura-2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. In direkter Angrenzung östlich der Autobahn liegen das Vogelschutzgebiet DE-5308-401 Kottendorst-Waldville welches überlagert ist durch das FFH (Flora-Fauna-Habitat) -Gebiet DE-5308-303 Waldreservat Kottenforst.

"Das Vogelschutz- und FFH-Gebiet 'Waldreservat Kottenforst mit Waldville' ist ein ausge dehntes Waldgebiet auf der nahezu ebenen Rhein-Hauptterrasse. Etwa 50 % der Fläche wird von Laubwald, meist großflächige Eichen-Hainbuchenwälder mit hohem Anteil naturna her Altholzbestände bedeckt.... Das VSG/FFH-Gebiet 'Waldreservat Kottenforst mit Waldville' repräsentiert einen der größten zusammenhängenden Waldkomplexe im Naturraum mit ei ner landesweit bedeutsamen Mittelspechtpopulation. Zu den gebietstypischen Leitarten des VSG gehören ferner Schwarzstorch, Schwarz- und Grauspecht, Rotmilan und Wespenbus sard".³

Durch das Überplanen des bestehenden gewerblich genutzten Gebiets bis auf wenige Meter an das FFH- bzw. VSG Gebiet heran, dürfen die für die Natura-2000-Gebiete festgelegten Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt werden. Die Erheblichkeit einer möglichen Beeinträchti gung ist durch eine FFH-Vorprüfung zu klären und wird im Rahmen dieses Planverfahrens getätigt. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertie fende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Artenschutz

Bei genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren sind nach der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Belange des Artenschutzes verstärkt zu be rücksichtigen, d.h. nicht ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung. Ziel ist, die ökologi sche Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng ge schützter Arten sicherzustellen. Anders als das Schutzgebietssystem Natura-2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend.

Ob durch das geplante Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes streng geschützte Arten betroffen sein könnten, ist mittels einer eigenständigen Artenschutzprüfung (ASP) festzustel len. Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens müssen nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes beurteilt werden und un terliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Umgebungslärm

Das Plangebiet ist durch die Immissionen des Autobahnverkehrs der A565) lärmvorbelastet. Als schalltechnische Orientierungswert gelten nach der DIN 18005 für die verschiedenen Nutzungen folgende Werte in dB(A):

³ Internetabfrage im November 2011: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000-meldedok/de/karten>

Nutzungen	Tag	Nacht
Mischgebiet (MI)	60	50/45
Gewerbegebiet (GE)	65	55/50
Sondergebiet (SO)	45-65	35-65

Diese Werte sind keine Grenzwerte, ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung ist anzustreben.

Nach der Umgebungslärmkartierung NRW liegt der Nachtwert im Jahresmittel lediglich an den östlichen Fassaden des Unternehmens Eubos im Bereich von 60 dB(A). Die Berechnung erfolgte unter Berücksichtigung des Schallhindernisses der vorhandenen Lärmschutzwand. Sonst liegt ein Teilbereich östlich der Giermaarstraße bei Werten von 55-60 dB(A), der übrige Bereich – bis auf eine Bautiefe entlang der Straße Auf dem Steinbüchel – bei Werten von 50-55 dB(A).

Die 24 h-Pegel (Berücksichtigung des Abend- und Nachtlärms in besonderem Maße) liegen östlich der Giermaarstraße und entlang der L 158 bei Werten von 60-65 dB(AS) und im Übrigen bei 55-60 dB(A).

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Bereich des Gewerbegebiets sind zur Konfliktbewältigung der Lärmproblematik zum bestmöglichen Schutz der Nachbarschaft - neben betriebseigenen Maßnahmen zur Minimierung der Lärmimmissionen – im Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen. An das Plangebiet grenzt nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans rundherum Wohnbaufläche an. Eine Bewertung der vorhandenen und zu erwartenden Lärmbelastung hat im Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage eines Schallschutzgutachtens zu erfolgen. Hierbei sind auch die Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet zu berücksichtigen.

1.7 Verkehrserschließung

Verkehrsanbindung

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Straße "Auf dem Steinbüchel" unmittelbar an die L 158 in der Nähe des Autobahnanschlusses Meckenheim-Merl der BAB 565. Zusätzlich steht auch der Autobahnanschluss Meckenheim Nord an der L 261 aus und in Richtung Bonn zur Verfügung.

ÖPNV

Über die Buslinien 843, 855 und 859 mit der Haltestelle DRK Merl ist das Plangebiet an die Schienenhaltepunkte Meckenheim Industriepark und Meckenheim Bahnhof, die Zentren in Meckenheim und die Region Wachtberg/ Bad Godesberg sowie das südliche Bonner Stadtgebiet (Röttgen Hardtberg, Lengsdorf, Duisdorf) angebunden.

1.8 Eingriff und Ausgleich

Mit dem bisher zu Grunde gelegtem Bebauungsplan sind auf den Baugrundstücken derzeit bereits bauliche Anlagen bis zu einem bestimmten Versiegelungsgrad zulässig. Dies gilt auch für alle Teilflächen, die heute noch nicht bebaut sind. Die vorliegende Planung bereitet darüber hinaus keine zusätzlichen Eingriffe vor, sondern bleibt sogar hinter der bisher zulässigen baulichen Dichte zurück. Nach jetzt geltendem Planungsrecht – Beurteilung nach § 34 BauGB entsprechend der Prägung durch die nähere Umgebung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils– stehen die Eingriffe denen durch das neue Planungsrecht geschaffene gleich. Gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB ist damit ein Ausgleich nicht erforderlich und somit auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung daraus entwickelter Bebauungspläne nicht vorzubereiten.

2 Voraussichtliche Umweltfolgen

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen welche die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des geplanten Vorhabens ermittelt und, welche in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die allgemeinen Grundsätze der Umweltvorsorge werden im Planentwurf der 49. Änderung des FNP berücksichtigt. Eine detaillierte Umweltprüfung kann auf das zeitgleich durchgeführte Bebauungsplanverfahren Nr. 20e abgeschichtet werden.

Allgemeine Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter sind innerhalb der Fachgesetze formuliert. Im Rahmen der Umweltprüfung werden diese berücksichtigt. Für die Bewertung sind insbesondere jene Strukturen und Ausprägungen der Schutzgüter von Bedeutung, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen. Deren Funktionsfähigkeit wird unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen geschützt, erhalten und gegebenenfalls weiterentwickelt.

Mensch und seine Gesundheit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Gebiet in Mischnutzung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient insbesondere der Konfliktbewältigung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen, nämlich den Lärmein- und –auswirkungen.

Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete wird ein Bereich mit einer Tiefe von ca. 120 m als Mischgebiet festgesetzt, wobei im zur Straße "Auf dem Steinbüchel" hin orientierten Teilbereich eine gewerbliche Nutzung und im rückwärtigen Teilbereich eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. Störende Gewerbebetriebe sind somit ausschließlich im zur Autobahn orientierten Gewerbegebiet zulässig. Darüber hinaus sollen im weiteren Verfahren Lärmfestsetzungen die Lärmkontingentierung reglementieren.

Das Plangebiet ist zudem durch den Verkehrslärm der Autobahn und der "Gudenaue Allee" vorbelastet. Diese Lärmbelastung wird auch weiterhin im Plangebiet bestehen, sie kann jedoch durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Bau gegenüber dem heutigen Altbaubestand erheblich vermindert werden. Hierzu sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Die reglementierenden Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich, gegenüber einer Vorhabenbeurteilung nach § 34 BauGB, positiv auf den Menschen und seine Gesundheit aus.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Baugebiet ist entsprechend der heutigen Mischnutzung, insbesondere in den rein gewerblich genutzten Teilbereichen zum größten Teil versiegelt, lediglich Grundstücksfreiflächen sind stellenweise begrünt bzw. mit Gehölzen bestanden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der gegebenen Nutzung keine Vorkommen besonders geschützter Arten oder ein Lebensraum für geschützte Arten der Tier- und Pflanzenwelt gegeben sind. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Boden, Wasser, Klima

Der örtliche Boden im Plangebiet ist durch Bebauung und langfristige gewerbliche Nutzung anthropogen überformt. Damit ist ein Eingriff in wertvolle Böden nicht gegeben. Altablage-

rungen, Altablagerungs-Verdachtflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Oberflächennahe Gewässer sind nicht vorhanden, jedoch kann sich mit weiteren Bauvorhaben, bzw. deren Änderung oder Erweiterung die Versickerungsfläche verringern. Diese Eingriffe in den Wasserhaushalt waren jedoch bisher durch angewandtes Planungsrecht bereits zulässig, bzw. würden auch bei der Bauvorhabenbeurteilung nach § 34 BauGB zulässig sein.

Durch den bereits bestehenden Baugebietstyp ist das Baugebiet auch für den thermischen und lufthygienischen Ausgleich allenfalls von untergeordneter Bedeutung.

Kultur und Sachgüter

Kulturgüter im Plangebiet sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sachgüter bestehen in den bereits vorhandenen Gebäudebestand.

Landschaftsbild

Der Wert des Landschaftsbildes bemisst sich nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Die Grundstücksflächen liegen innerhalb eines städtisch geprägten Siedlungsbereichs und sind selbst seit langer Zeit mit Büro-, Wohn- und Betriebsgebäuden bebaut. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt daher keinen Eingriff in das Landschaftsbild dar.

Bonn, den 21.11.2011