Anlage 1

STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr.20e
"Auf dem Steinbüchel"

Begründung

Stand: Aufstellungsbeschluss, Dezember 2011

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

1.1 Plangebiet 1
1.2 Vorhandenes Planungsrecht 1
1.3 Anlass und Ziel der Planung 2
1.4 Bauleitplanverfahren 4
1.5 Übergeordnete Planungen 4
1.6 Natur- und Umweltschutz 5

2 Städtebauliche Planung 7

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 7
2.2 Maß der baulichen Nutzung 9
2.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen 9
2.4 Grünflächen, Pflanzgebot und – bindung 9
2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 10
2.6 Verkehrserschließung 10
2.7 Sonstige Erschließung 11
2.8 Bodenordnung 11
2.9 Eingriff und Ausgleich 11

3 Voraussichtliche Umweltfolgen 12

1 Vorbemerkungen

1.1 Plangebiet

Das ca. 9,98 ha große Plangebiet 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" und der "Gudenauer Allee". Sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet sind bebaut und erschlossen. Grünflächen innerhalb der Baugebiete sind lediglich im Bereich der privaten Grundstücksflächen als Freiflächengestaltung vorhanden. Das Plangebiet ist in nördlicher Richtung geneigt.

Im Nordwesten des Plangebiets, 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. Das bestehende viergeschossige Bürogebäude hat ein Länge von ca. 77 Metern und eine Breite von ca. 40 Metern. Rückwärtig, zur Autobahn orientiert, liegt die für die Mitarbeiter erforderliche Stellplatzanlage mit rund 380 Pkw. An das Bürogebäude südöstlich angrenzend befinden sich sechs zweigeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise.

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

Die Erschließung erfolgt über die Hauptsammelstraße "Auf dem Steinbüchel" und die "Grenzstraße" Im Bereich der abknickenden "Grenzstraße" verläuft eine Fuß- und Radwanderwegeverbindung in Richtung der Brücke über die BAB 565 und folgend in die Erholungsflächen des Kottenforsts.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs folgende Grundstücke:

Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstücke Nr.:
3270 tlw. und 3300.

Gemarkung Merl, Flur 5, Flurstücke Nr.:
57, 121, 3199, 118, 130, 132, 133, 134, 137, 95, 135, 136, 138, 3280, 201, 80, 199, 198, 197, 195, 196, 194, 193, 192, 191, 199, 189, 42, 41, 82, 83, 84, 184, 185, 39, 86, 71, 90,91, 85, 72, 75, 26, 153, 182, 150, 148, 186, 187, 183, 129, 99, 100, 101, 102, 113, 114, 115, 116, 117, 122, 206, 169, 125, 120, 124, 126, 205, 154, 202, 203, 208, 207, 128, 171.

1.2 Vorhandenes Planungsrecht

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr.20b „Auf dem Steinbüchel“ einschließlich der darauf beruhenden 11 Änderungen wurde am 29. April.2011 durch das Oberverwaltungsgericht Münster aus formellen Gründen für fehlerhaft und damit für nicht wirksam erklärt. Als

einzige Ausnahme ist der Bebauungsplan Nr. 20b „Auf dem Steinbüchel“, 9. Änderung bestehend geblieben, da dieser als rechtlich selbständiger Plan seine Rechtskraft bewahrt hat.

Zur Beurteilung von Bauvorhaben wurde bis zur Unwirksamkeitserklärung des Bebauungsplans folgendes Planungsrecht zu Grunde gelegt:

im Bereich des IT-Campus ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "IT-Campus" (GRZ 0,4; GFZ 1,8; IV), im Bereich der südlich hieran angrenzenden Wohnzeile ein Mischgebiet (GRZ 0,4; GFZ 0,8; II), im Bereich der Flurstücke 82, 90, 91 tlw. und 126 entlang der Straße "Auf dem Steinbüchel" ebenso ein Mischgebiet (GRZ 0,4; GFZ 1,0, III) und im Bereich der verbleibenden Flächen ein Gewerbegebiet (GRZ 0,8; GFZ 2,0; III), wobei hier durch Festsetzung bestimmt war, dass nur solche Betriebe zulässig sind, durch deren Geräuschpegel im benachbarten Wohngebiet ein Gesamtpegel von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden darf.
Die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßbetrieben (Verbrauchermärkte) ist auf Betriebe bis 1.500 m² beschränkt.

Mit der Unwirksamkeitserklärung des Oberverwaltungsgerichts in Münster sind geplante Vorhaben nunmehr ausschließlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Das Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20e „Auf dem Steinbüchel“ ergibt sich aus der Notwendigkeit, die für das Baugebiet "Auf dem Steinbüchel" bestehenden städtebaulichen Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern. Planungsanlass ist, dass der Bebauungsplan Nr. 20b „Auf dem Steinbüchel“, welcher bislang Grundlage zur Beurteilung von geplanten Bauvorhaben war, aus formellen Gründen durch das Oberverwaltungsgericht in Münster im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt wurde.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so dass Neubauvorhaben nunmehr auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen sind. Aufgrund der im Baugebiet "Steinbüchel" gegebenen Mischnutzung von großflächigem Bürogebäuden (HERKULES) und einer Gemengenlage von gewerblicher Nutzung mit Wohnnutzung, aber auch im Hinblick auf das heterogen gebaute Maß der baulichen Nutzung fehlt es an einer klaren Homogenität als Grundlage der Einfügungskriterien des § 34 BauGB.

Darüber hinaus bedarf es auch der Bewältigung von möglichen Nutzungskonflikten zwischen der gewerblichen Nutzung mit den außerhalb des Plangebiets gelegenen Wohnbauflächen. Bislang wurden auf der Grundlage des nun nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplanes im Teilabschnitt südlich des IT-Campus nur solche Betriebe genehmigt, durch deren Geräuschentwicklung im benachbarten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ein Gesamtpegel von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nachtzeit (22.00h bis 6.00h) nicht überschreiten durften. Die maximal zulässige Geräuscheinwirkung von künftigen Betrieben soll auch weiterhin planungsrechtlich durch entsprechende Lärmschutzfestsetzungen, wie beispielsweise eine Lärmkontingentierung gesichert werden. Gleichzeitig soll das nach bisher angewandtem Planungsrecht zu Grunde gelegte Gewerbe- und Mischgebiet aufgrund der vorgefundenen Prägung neu bestimmt und nach § 1 BauNVO gegliedert werden. Planerisches Ziel ist es, dass vorhandene und zukünftige Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass die Wohnbebauung künftig keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt sein wird. Auch hier zeigt sich, dass es Regelungskriterien über die Grundlage des § 34 BauGB hinaus bedarf.

Planerisch zu bewältigen ist auch die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet selbst. Hier bestehen Vorbelastungen durch das Verkehrsaufkommen auf der Autobahn und der "Gudenauer Allee".

Regelungsbedürftig ist zudem die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Entsprechend dem vom Rat der Stadt Meckenheim am 22.10.2010 beschlossenen "Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept" sowie dem vom Ausschuss für Stadtentwicklung am 28.10.2010 beschlossenen „Maßnahmeplan zur Umsetzung des Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzeptes für die Stadt Meckenheim durch die Bauleitplanung“ und Aufnahme der Meckenheimer Sortimentsliste in die Bauleitpläne sind folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur noch in den beiden abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen „Hauptstraße/ Bahnhofstraße“ sowie „Neue Mitte“ anzusiedeln.
- Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur noch in den im Konzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen sowie dem Ortsteilzentrum „Merl-Tennenplatz“ zuzulassen.
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dem Ortsteilzentrum „Merl-Steinbüchel“ durch Bebauungspläne mit Kerngebietsfestsetzungen gemäß § 7 BauNVO oder über Festsetzungen nach §11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.
- Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist außer in den zentralen Versorgungsbereichen nur noch innerhalb der dafür ausgewiesenen Ergänzungsstandorte zuzulassen. Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch auf 2.500 qm zu beschränken. Bei einem Ausbau vorhandener Standorte dürfen zentrenrelevante Randsortimente über den Bestand hinaus nur noch in einem eng begrenzten Umfang zugelassen werden.
- Um Schädigungen der beiden Innenstadtbereiche sowie des Ortsteilzentrums „Merl-Steinbüchel“ zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in **Gewerbegebieten** konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind in Gewerbegebieten auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind. Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. ein Kiosk). Auch sind Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zuzulassen, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach §11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.
- In **Mischgebieten** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptstraße/Bahnhofstraße“ und „Neue Mitte“ sowie dem Ortsteilzentrum „Merl-Tennenplatz“ sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zugelassen werden, wenn deren Ansiedlung die Entwicklung der Zentren nicht gefährdet. Vorhandene Bebauungspläne sind darauf hin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz der zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment

bis auf eng begrenzte Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.

Durch den vom Stadtentwicklungsausschuss am 28.10.2010 beschlossenen Maßnahmeplan werden die Bebauungspläne benannt, in denen die Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden sollen. Des Weiteren wird durch den Maßnahmeplan vorgegeben, nach welcher Priorität die einzelnen Bebauungspläne durch Aufnahme der Meckenheimer Sortimentsliste geändert werden sollen. Dabei werden die Bebauungspläne nach ihrer räumlichen Lage in drei Prioritätsstufen zusammengefasst. Die Umsetzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sowie die Aufnahme der Meckenheimer Sortimentsliste erfolgt dann entsprechend der bestätigten Priorität im Rahmen der Änderung der Bebauungspläne. Der Bereich für den Steinbüchel ist im Maßnahmeplan mit der Priorität II. festgelegt worden und wird folglich im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20e „Auf dem Steinbüchel“ durchgeführt.

Die Umsetzung dieser Ziele ist ausschließlich über einen Bebauungsplan möglich. Bereits länger bestehenden Betrieben, welche grundsätzlich nach der "Meckenheimer Liste" am Standort nicht zulässig wären, wird durch Planungsrecht Bestandsschutz gewährt.

Eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet muss daher auf der Grundlage von Planungsrecht vorgebeugt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20e „Auf dem Steinbüchel“ soll eine dem Standort Merl-Steinbüchel angemessene gemischte Nutzung gesichert werden.

Nach Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20e „Auf dem Steinbüchel“ wird die Stadt Meckenheim zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB der beabsichtigten Konfliktbewältigung nicht entgegenstehen oder diese wesentlich erschweren.

1.4 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund der Größenordnung des Plangebiets und den damit verbundenen hohen Grundflächen in einem Bauleitplanverfahren gemäß § 2 (1) und (4) BauGB ohne Inanspruchnahme vereinfachender oder beschleunigender Bestimmungen des Baugesetzbuchs.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, welcher ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, beschrieben und bewertet werden.

1.5 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:

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

- 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,
- Wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

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.

Der Flächennutzungsplan soll durch die 49. Änderung in die Darstellungen eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Fläche für Büro und Verwaltungen", gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen geändert werden.

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

1.6 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 ausgedehntes Waldgebiet auf der nahezu ebenen Rhein-Hauptterrasse. Etwa 50 % der Fläche wird von Laubwald, meist großflächige Eichen-Hainbuchenwälder mit hohem Anteil naturnaher Altholzbestände bedeckt…. Das VSG/FFH-Gebiet ´Waldreservat Kottenforst mit Waldville` repräsentiert einen der größten zusammenhängenden Waldkomplexe im Naturraum mit einer landesweit bedeutsamen Mittelspechtpopulation. Zu den gebietstypischen Leitarten des VSG gehören ferner Schwarzstorch, Schwarz- und Grauspecht, Rotmilan und Wespenbussard".[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 Beeinträchtigung ist durch eine FFH-Vorprüfung zu klären und wird im Rahmen dieses Planverfahrens getätigt. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

---

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

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

Artenschutz

Bei genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren sind nach der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Belange des Artenschutzes verstärkt zu berücksichtigen, d.h. nicht ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung. Ziel ist, die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter 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) festzustellen. 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 unterliegen 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):

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 Grenzstraße 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 Grenzstraße und entlang der L 158 bei Werten von 60-65 dB(AS) und im Übrigen bei 55-60 dB(A).

2 Städtebauliche Planung

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel und der gegebenen Prägung wird das Plangebiet in drei Baugebietstypen unterteilt. Wie im bisher zu Grunde gelegten Bebauungsplan wird für den Bereich des IT-Campus ein Sondergebiet festgesetzt. Die Mischbauflächen werden unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnbebauung ebenso wie der Notwendigkeit einer Gliederung innerhalb des Gebietes bis zu einer Bauflächentiefe von ca. 120 m entlang der Straße "Auf dem Steinbüchel" erweitert. Die verbleibenden Flächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt.

Sondergebiet

Das festgesetzte Sondergebiet SO "Büro und Verwaltung" dient der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden. Im Bestand ist bislang ein Gebäude mit IT- Abteilungen der Bundeswehr vorhanden.

Grundsätzlich dient das festgesetzte Sondergebiet der Errichtung und Nutzung von Büro- und Verwaltungsgebäuden. Diese können durch Seminar- und Schulungsgebäude, technische Einrichtungen im Zusammenhang mit der Büro- und Verwaltungsnutzung wie Rechenzentren, Forschungsstätten und Lagerräume ergänzt werden.

Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Mischgebiet soll im Hinblick auf den Immissionsschutz in Anwendung des § 1 BauNVO in drei Bereiche gegliedert werden:

Für die Sondergebietsnutzung erwiesen sich die bestehenden Betriebswohnungen an der südöstlichen Grundstücksgrenze nicht nutzbar. Auch Betriebswohnungen waren für die Büronutzung nicht erforderlich. Nachdem aber das Bürogebäude so errichtet wurde, dass alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den Wohngebäuden eingehalten wurden, waren eine Aufhebung der Nutzung und der Abbruch der Gebäude nicht vertretbar. Vielmehr sollte dieser Bereich als Übergang zwischen der Büronutzung und der südlich angrenzenden Misch- und Gewerbenutzung erhalten werden.

Aufgrund der heute vorhandenen reinen Wohnnutzung wird hier der Gliederungsbereich MI1 festgesetzt. Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betreiber des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbegebiete
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten (auch nicht ausnahmsweise)

Der Gliederungsbereich MI2 entspricht dem bisher im ungültigen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet. Für diesen Teilbereich des Mischgebiets wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Sonstige Gewerbegebiete
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten (auch nicht ausnahmsweise)

Für den gewerblich geprägten Gliederungsbereich des Mischgebiets MI3 wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Wohngebäude, jedoch in Anwendung des § 1(4) Nr.1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm Gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sind in Anwendung von § 1(5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig
- Vergnügungsstätten nach § 6 (3) BauNVO sind in Anwendung von § 1(6) BauNVO nicht zulässig

<u>Gewerbegebiet</u>

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Durch Festsetzung soll bestimmt werden, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sind in Anwendung von § 1(5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

<u>Einzelhandel</u>

Zur Umsetzung des vom Rat der Stadt Meckenheim am 22.10.2010 beschlossenen "Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept" werden im Bebauungsplan auf die Bestandssituation angepasste Festsetzungen getroffen. Dabei werden prinzipiell Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen.

Aufgrund des langjährigen Bestandes des Baugebiets haben sich am Standort "Steibüchel" bereits Einzelhandelbetriebe etabliert, die den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind. Diese Betriebe sollen grundsätzlich Bestandschutz erhalten, wobei eine Nutzungserweiterung um maximal 10 % der Verkaufsfläche im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes zulässig sein soll.

Es handelt sich hierbei insbesondere um folgende WZ 2008-Bezeichnungen:

47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck

Für den bestehenden Tankstellenshop wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente bis zu einer Größe von 200 m² begrenzt wird.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahlen sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse und Bauhöhen festgesetzt. Entsprechend dem Bestand wird im Sondergebiet die Zahl der Vollgeschosse mit IV festgesetzt. Mit den weiteren festgesetzten Nutzungsziffern kann die Geschossflächenzahl von 1,0 entweder durch flächige Überbauung bis zu einer GRZ von 0,4 oder punktförmige Bebauung bis zu vier Vollgeschossen ausgenutzt werden.

Die Festsetzungen des MI1, MI3 und des GE- Gebiets sind an die bisher bei der Beurteilung des Bauvorhabens zu Grunde gelegten Nutzungsziffern des nunmehr nichtigen Bebauungsplans angepasst. Die Nutzungsziffern des MI3-Gebiets sind gegenüber der früheren Genehmigungsgrundlage reduziert. Hier kann nun bei Ausnutzung der zulässigen GRZ von 0,6 zweigeschossig gebaut werden, oder bei Reduzierung der Grundflächen auf 40 % des Grundstücks dreigeschossig.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im MI1-Gebiet realisiert werden kann. In den MI2- und MI3-Gebieten ist zusätzlich ein Staffelgeschoss berücksichtigt. Im Gewerbegebiet ist entlang der Grenzstraße eine Bauhöhe bis zu einer Höhe von ca. 13,50 m möglich und rückwärtig zur Autobahn hin eine Gebäudehöhe bis zu ca. 15,50 m.

2.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Sie umfassen den Gebäudebestand und sind auch für die Änderung und den Ersatz der Gebäude durch andere Nutzungen ausreichend groß dimensioniert.

Eine Bauweise ist lediglich im MI2-Gebiet durch die offene Bauweise vorgegeben. Hier, gegenüber der Wohnbebauung soll die heute vorgefundene Körnigkeit erhalten bleiben und nicht durch geschlossene Gebäudefronten ersetzt werden, die in Konflikt mit der gegenüber angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung stünden.

2.4 Grünflächen, Pflanzgebot und – bindung

Als öffentliche Grünfläche werden im Bebauungsplan ausschließlich bestehende Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Dies sind zum einen ein Teilbereich der begrünten Böschungsflächen zur Bundesautobahn und zum anderen die Grünflächen entlang der "Gudenauer Allee". Im Bereich der Straße "Auf dem Steinbüchel" und der parallel verlaufenden Baugrenze soll aus gestalterischen Gründen eine Begrünung angelegt werden bzw. erhalten bleiben, die gleichzeitig den öffentlichen Straßenraum fasst. Grundsätzlich sollen die Flächen mit Stauden oder Bodendeckern bepflanzt werden oder mit Rasen eingesät werden.
Im Bereich des Sondergebiets ist das zusätzliche Pflanzgebot für acht hochstämmige, standortgerechte einheimische Laubbäume und einheimische Laubsträucher aus dem Vorhabenplan für das Projekt Herkules übernommen. Zufahrten im Bereich der flächenhaften Pflanzfestsetzung bleiben zulässig, so dass die vorgeschrieben Bepflanzung auch nicht den Straßenraum als trennende Barriere kanalisiert und von der Bebauung abschneidet.

2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Bereich des Gewerbegebiets sind zur Konfliktbewältigung der Lärmproblematik zum best möglichsten Schutz der Nachbarschaft - neben betriebseigenen Maßnahmen zur Minimierung der Lärmimmissionen - 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 weiteren Verfahren noch auf der Grundlage eines Schallschutzgutachtens zu erfolgen. Hierbei sind auch die Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet zu berücksichtigen.

Die bereits vorhandene Lärmschutzwand am nordöstlichen Plangebietsrand wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

2.6 Verkehrserschließung

Übergeordnete Erschließung

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.

Innere Erschließung

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Hauptsammelstraße "Auf dem Steinbüchel“ und die Stichstraße "Grenzstraße". Das Straßenteilstück "Auf dem Steinbüchel" zwischen "Grenzstraße" und "Gudenauer Allee" soll auf der östlichen Seite um 3,00 m verbreitert werden. Hierdurch soll ein Lückenschluss des Fuß- und Radwegs entlang der "Gudenauer Allee" und entlang der Straße "Auf dem Steinbüchel" – welcher weiter nördlich im Bestand besteht – geschaffen werden. Zur Herstellung dieses fehlenden Teilstücks werden rund 80 m² private Grundstücksflächen benötigt. Die benannten Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Herstellung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.

Zur Sicherung der Wohnbebauung südöstlich des HERKULES-Gebäudes wird im Bebauungsplan auf der festgesetzten Sondergebietsfläche eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, welches im Grundbuch des Grundstücks Nr. 199 der Flur 5 begründet ist.

Im gewerblich geprägten Teilabschnitt des Plangebiets garantieren weitere private Zu-/ Ausfahrten mit Anbindung an die Straße "Auf dem Steinbüchel" einerseits die Erschließung einzelner Gewerbebetriebe und andererseits einen funktionsgerechten Verkehrsablauf auf der Sammelstraße “Auf dem Steinbüchel“, weil Zeitlücken im Verkehrsstrom von mehreren Fahrzeugen gleichzeitig genutzt werden können.

Die bestehende Rad- und Fußwegeverbindung zwischen der "Grenzstraße" und dem östlich des Plangebiets (auf Bonner Stadtgebiet) weiterführenden Weg über die Autobahnbrücke in den Kottenforst soll entfallen. Als Ersatz dieser Wegeverbindung soll in Abstimmung mit der Stadt Bonn und dem zuständigen Straßenbaulastträger eine Wegeverbindung parallel zum östlichen Rand des Plangebiets zwischen "Gudenauer Allee" und dem Wegebestand geschaffen werden. Da diese Fläche im Eigentum der Straßenbauverwaltung auf Bonner Stadtgebiet liegt, kann sie nicht in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen werden.

Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die große Stellplatzanlage im Sondergebiet wird planungsrechtlich festgesetzt (St1 und St2). Dabei wird bestimmt, dass innerhalb der St1-Fläche der Bau von Parkhäusern zulässig ist, im Bereich der St2-Fläche sind aufgrund der Anbauverbotszone der Autobahn bauliche Anlagen unzulässig.

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.

2.7 Sonstige Erschließung

Über das Plangebiet läuft eine Entwässerungstrasse mit einer Trennkanalisation von der Grenzstraße nach Nordwesten. Diese Trasse wird über ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Entwässerungsträgers Erft- Verband gesichert.

An diesen Kanal können alle Flächen im Plangebiet angeschlossen werden. Die anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen sind im Generellen Entwässerungsprojekt der Stadt Meckenheim einbezogen.

Das Plangebiet ist mit Strom und Wasser über Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche versorgt. An der Straße auf dem Steinbüchel befinden sich Im Einmündungsbereich der Grenzstraße und an der Grenze zwischen Sonder- und Mischgebiet jeweils eine Umformerstation.

2.8 Bodenordnung

Für den Ausbau des Gehwegs entlang der Straße "Auf dem Steinbüchel" werden zusätzlich ca. 80 m² privater Grundstücksflächen benötigt.

2.9 Eingriff und Ausgleich

Mit dem bisher zu Grunde gelegtem Bebauungsplan sind auf dem Baugrundstück 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 – stehen die Eingriffe denen durch das neue Planungsrecht geschaffene gleich, d.h. nach § 18 (2) BNatSchG wäre ein Ausgleich durch einen Eingriff nicht erforderlich.

Gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB ist damit ein Ausgleich nicht erforderlich und somit auch im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorzubereiten.

3 Voraussichtliche Umweltfolgen

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt welche die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des geplanten Vorhabens ermittelt und, welche in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Nach dem Aufstellungsbeschluss wird die Umweltprüfung mit dem Scoping parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung eingeleitet.

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 "Gudenauer 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. Altablagerungen, 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