Anlage 1

STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 20d – Teil 2, 16. Änderung
„Auf dem Steinbüchel“

BEGRÜNDUNG

MIT UMWELTBERICHT

Auftraggeber:

Stadt Meckenheim

Januar 2012

Planungsbüro:

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG ISR GmbH & Co. KG.

Zur Pumpstation 1
42781 Haan
Fon: 02129-566 209 – 0
Fax: 02129-566 209 – 16
mail@isr-haan.de

Gliederung

TEIL A BEGRÜNDUNG 1

1. Vorgaben 1

1.1 Verfahrensstand und Änderungserfordernis 1

1.2 Räumlicher Geltungsbereich 1

1.3 Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Umfeldes 1

1.4 Landschaftsstruktur 2

1.5 Verkehrsstruktur 2

1.6 Vorhandenes Planungsrecht 2

1.6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 2

1.6.2 Landschaftsplan 2

1.6.3 Flächennutzungsplan 2

1.6.4 Bebauungsplan 3

2. Planungsgrundlagen 3

2.1 Ziel und Zweck der Planung 3

2.2 Städtebauliche Konzeption 4

Inhalt des Bebauungsplanes 4

2.3 Art der baulichen Nutzung 4

2.3.1 Sonstiges Sondergebiet 4

2.4 Maß der baulichen Nutzung 6

Sonstiges Sondergebiet 6

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 6

2.6 Stellplätze und Nebenanlagen 6

2.7 Verkehrserschließung 7

2.8 Ver- und Entsorgung 8

2.8.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung 8

2.8.2 Niederschlagswasser, Abwasser 8

2.8.3 Abfallentsorgung 8

2.9 Grünordnerische Maßnahmen 8

2.10 Altlasten 8

2.11 Kampfmittel 9

2.12 Immissionsschutz 9

2.13 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 9
2.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 10
2.15 Nutzungen regenerativer Energien 11

3. Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung 11

4. Städtebauliche Kennwerte der Planung 11

5. Kosten 11

TEIL B UMWELTBERICHT 12

Literaturverzeichnis 13

TEIL A BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben

1.1 Verfahrensstand und Änderungserfordernis

Der Rat der Stadt Meckenheim hat mit Beschluss vom 08.Juni 2011 den Bebauungsplan Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung satzungsbeschlossen. Die 15. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 22.Juni 2011 Rechtskraft.

Für den Bereich des Plangebietes bestand mit der Aufstellung der 15. Änderung des B-Plans die Planungsintention, ein Mischgebiet zu entwickeln. Es war folglich planerisches Ziel, hier eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu installieren. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die geplante Nutzung zum einen keine unmittelbare Nachfrage erfuhr und dass zum anderen die Verstärkung des Lebensmitteleinzelhandels nun beabsichtigt wird.

Die Änderung der Bauleitpläne soll einen Beitrag zu einer nachhaltigen und auch wirtschaftlich tragfähigen sowie bedarfsgerechten Entwicklung darstellen. Gleichzeitig wird den Belangen einer bedarfsgerechten Nahversorgung Rechnung getragen.

Mit der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ ist die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes verbunden. Die Änderung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Meckenheim im Stadtteil Merl-Steinbüchel, nördlich der Gudenauer Allee. Das Plangebiet wird im Norden durch die angrenzende Kirchennutzung, im Osten und Süden durch die derzeit noch vorhandenen Sportplätze, im Westen durch öffentliche Fuß-/Radwegeverbindungen und Teilbereiche der schulischen Nutzung begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 3.300 m². Die Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Umfeldes

Nördlich des Plangebietes schließen großmaßstäbliche Bebauungsstrukturen mit Geschosswohnungsbau an. Diese bis zu achtgeschossige Bebauung bildet eine Art Rahmen um das Plangebiet. Im Zentrum dieser dominanten Großstruktur befindet sich eine Ladenpassage, die Heroldpassage. In dieser Ladenpassage sind Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen mit Gütern zur Deckung des täglichen Bedarfs befindlich. Im südwestlichen Anschluss an die Ladenpassage befindet sich eine Grundschule, östlich dieser schließt die katholische Kirche mit Gemeindezentrum an. Im nördlichen Anschluss an die Ladenpassage befindet sich das Gemeindezentrum der evangelischen Kirche. Somit gruppieren und konzentrieren sich die sozialen und kirchlichen Einrichtungen um die Ladenpassage. Dieser Bereich kann folglich als Stadtteilzentrum bezeichnet werden. Westlich des Plangebietes liegt eine Reihenhaussiedlung mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und primär durch die ehemaligen sportlichen Einrichtungen geprägt. Ferner werden im Plangebiet zurzeit die infrastrukturellen Maßnahmen zur Umsetzung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ getroffen. Zu nennen sind hier das Regenrückhaltebecken sowie Maßnahmen der Entwässerung und der Erschließung.

1.4 Landschaftsstruktur

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Gemengelage zwischen einer Haupterschließungsstraße (Gudenauer Allee) und mehrgeschossigen Wohnungsbaukörpern. Die landschaftliche Struktur ist hierdurch bereits vorgeprägt und nachhaltig verändert worden.

1.5 Verkehrsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der südlich gelegenen Gudenauer Allee (Landstraße L 158), über die dort anschließende und im Bau befindliche Planstraße gemäß des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung, erschlossen.

Das fußläufige Wegesystem ist im Plangebiet und im Übergang zu der Umgebung gut ausgebaut. Im nördlichen, südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes verlaufen Fuß- / und Radwegesysteme, die im Westen des Plangebietes zu einer Platzsituation verschmelzen und eine Art Knotenpunkt ausbilden. Von dort ist auch das nördlich an den Geltungsbereich grenzende Gebiet fuß- und radläufig angeschlossen.

1.6 Vorhandenes Planungsrecht

1.6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln weist den Bereich des Plangebietes als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

1.6.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

1.6.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim als gemischte Baufläche dargestellt. Die an das Plangebiet grenzenden Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen mit kirchlichen und schulischen Einrichtungen, Wohnbauflächen sowie als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gekennzeichnet.

Die 16. Änderung des Bebauungsplanes 20d –Teil 2 kann nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Rahmen des Planverfahrens ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ beabsichtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Parallelverfahrens gemäß § 8 Abs.3 BauGB gleichzeitig mit dem Bebauungsplan geändert.

1.6.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung Planungsrecht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet nach § 6 Abs. 1 BauNVO ein Mischgebiet sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg fest. In der Mischgebietsfläche ist ein 54 m x 18 m großes Baufenster vorgesehen. Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,6 und als maximale Geschossflächenzahl 1,2 festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sind im Mischgebiet maximal drei Vollgeschosse und gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 13,00 m betragen. Zugelassen sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25°. Ferner ist westlich des Baufensters ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und nördlich des Baufensters eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage festgesetzt.

Für die Umsetzung des Vorhabens zum Zweck der Nutzung als Sondergebiet Lebensmittelmarkt ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Auf der Grundlage einer durchgeführten Rahmenplanung sowie daraus resultierend mittels eines Gutachtens zur Analyse der Tragfähigkeit und der Auswirkungen (Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für den geplanten Nahversorgungsstandort „Tennenplatz“ in Meckenheim-Merl (BBE-Unternehmensberatung, Oktober 2007) hieraus, wurden Potenziale für ergänzende Einzelhandelsflächen erkannt. Unter anderem wurde auf dieser Grundlage die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ durchgeführt. Durch die Planung und die Festsetzung einer Einzelhandelsfläche im südlichen Anschluss an die bestehende Ladenpassage sollte eine Stärkung der vorhandenen Infrastruktur erreicht werden, da die Ladenpassage in ihrer Auslastung und ihrem Einzelhandelsbesatz defizitär ist. Durch eine ergänzende Einzelhandelsnutzung mit einem sich anschließenden Mischgebiet im direkten räumlichen Zusammenhang der Passage wurde die Chance erkannt, Synergien zu erzeugen und somit auch die Ladenpassage zu revitalisieren.

Im Rahmen der Umsetzung zeichnet sich bereits ab, dass die in der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ festgesetzte Fläche für Mischgebiet, zwischen der südlichen Sondergebietsfläche für Einzelhandel und der im Norden gelegenen Ladenpassage, nicht die erwartete Vermarktungsresonanz erfährt. Der Wunsch nach einer weiteren Sondergebietsfläche für Einzelhandel ist jedoch deutlich erkennbar. Dieser Wunsch steht der ursprünglichen Intention nach Synergien zwischen den bestehenden und geplanten Einzelhandelseinrichtungen nicht entgegen. Vielmehr können die vorhandenen und in der Umsetzung befindlichen Potenziale aufgegriffen und gestärkt werden.

Ferner kann durch die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ zur baulichen Umnutzung der heutigen Mischgebietsfläche ein Beitrag zur nachhaltigen

Entwicklung und einer bedarfsgerechten Versorgung geleistet werden. Mit der Planung sollen die Chancen aus den Potenzialen der Stadt Meckenheim und dem angestrebten Wachstum nutzbar gemacht werden.

2.2 Städtebauliche Konzeption

In der städtebaulichen Konzeption wird die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt geplant. Dadurch soll eine Verbindung mit direktem Wegebezug zwischen der südlichen Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und der Herold-Passage im Norden gefunden werden. Die Stabilisierung und die Stärkung dieser Passage ist eine weitere Planungsintention.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für das Plangebiet die Änderung eines Mischgebietes zugunsten einer Erweiterung des Sondergebietes "Lebensmittelmarkt" beabsichtigt. Die grundsätzliche Erschließung und der Anschluss weiterer Flächen verbleiben gemäß den Festsetzungen des vorhandenen Planrechtes. So ist für die Erschließung des Einzelhandelsstandortes die zentrale Erschließung von der Gudenauer Allee aus über einen Kreisverkehr vorgesehen. Von dieser zentralen Erschließung verzweigen sich die Untererschließungen in das Gebiet. Auf der westlichen Seite der neuen Erschließung, liegt eine Stellplatzanlage für den geplanten Lebensmittelmarkt mit ca. 150 Stellplätzen. Der Lebensmittelmarkt selbst liegt westlich von dieser Stellplatzanlage mit der Eingangssituation auf der Nordseite. Daran soll sich nördlich der neu geplante Lebensmittelstandort anschließen. Dieser wird die vorhandene Stellplatzanlage mitnutzen. Der Eingang des Marktes soll sich sowohl nach Süden zur Stellplatzanlage, als auch nach Norden, sowie zur Platzfläche hin, orientieren. Im Norden des Plangebietes wird der vorhandene öffentliche Fußweg, der die Wegebeziehungen zu den Wohngebieten im Umfeld des Plangebietes miteinander verknüpft, in die Planung integriert. Auch südlich des geplanten Lebensmittelmarktes soll eine Fußwegeverbindung geschaffen werden. Die Wege führen zu einer Platzsituation im Westen des Plangebietes. Die räumliche Aufweitung an dieser Stelle erzeugt den genannten platzartigen Charakter. Auch die fußläufige Verbindung zur Heroldpassage wird hierdurch nachhaltig unterstützt und aufgewertet. Durch die Sichtbeziehung nach Norden soll ein Impuls für mögliche Koppelungskäufe geschaffen werden.

Inhalt des Bebauungsplanes

2.3 Art der baulichen Nutzung

2.3.1 Sonstiges Sondergebiet

Im Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung eines Baugebietes nach § 11 BauNVO ist jedoch nur zulässig, wenn sich dieses von den Baugebieten §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Von einem wesentlichen Unterschied kann gesprochen werden, wenn sich der Festsetzungsinhalt und die damit beabsichtigten Zielsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keinem der in §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt. Insofern muss das Gebiet im abgegrenzten Geltungsbereich ein „eigenes Gepräge“ ausbilden, das sich nicht aus den Baugebietstypen (§§ 2 bis 10 BauNVO) ablesen lässt. Vor dem Hintergrund der planeri-

schen Ziele für den Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO gegeben.

Beabsichtigt ist die Festsetzung einer Einzelhandelsfläche mit max. 900 m² Verkaufsfläche. Die Schwelle der „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach grundsätzlich städtebauliche Auswirkungen vermutet werden, wenn die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes 800 m² bzw. die Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet[1], ist gegeben. Folglich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch gemäß Vorgabe der Landesplanung notwendig. Mit gültigem Bebauungsplan Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung werden 1.600 m² Verkaufsfläche[2] planungsrechtlich gesichert. Gemäß Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse können insgesamt bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche verträglich realisiert werden. Mit der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ soll zusätzlich für 900 m² Verkaufsfläche Planungsrecht geschaffen werden. Die Erweiterung der Verkaufsfläche bewegt sich damit in dem gutachterlich fixierten, verträglichen Rahmen.

Für die Stadt Meckenheim existiert neben der Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept[3] aus dem Jahr 2008. In diesem Konzept wird der Bereich des Plangebietes in einem eigenem Kapitel thematisiert. Das Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass im Stadtteil Merl deutliche Angebotsdefizite zu verzeichnen sind. Vor diesem Hintergrund wird in dem Konzept empfohlen, den Standort Heroldspassage / Tennenplatz als Ortsteilzentrum für die wohnungsnahe Versorgung im Stadtteil Merl in das Standortkonzept aufzunehmen. Infolge dessen wird dieser Standort als Nahversorgungszentrum definiert, der unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro NRW auch für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geeignet ist. Gemäß § 24a LEPro dürfen Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen.

Als Regelvermutung der Nicht-Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird im LEPro NRW in § 24 a Absatz 2 Satz 4 das Umsatz-Kaufkraftverhältnis als wesentliches Kriterium angeführt. Demnach wäre für geplante Einzelhandelsvorhaben im Nahversorgungszentrum regelmäßig von einer Verträglichkeit aus-

---

1 Kuschnerus, Der Standortgerechte Einzelhandel, Mai 2007, VHW Dienstleistung GmbH-Verlag, Seite 49f

2 Der Rat der Stadt Meckenheim hat mit dem Ratsbeschluss vom 22.10.2008 festgelegt, dass im Bereich der Einzelhandelsfläche die Verkaufsfläche mit maximal 1.600 m² begrenzt wird, um die Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund der Sicherung bestehender Einzelhandelseinrichtungen zu reglementieren. Vor diesem Hintergrund ist die maximal zulässige Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet mit 1.600 m² begrenzt.

3 BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Meckenheimer Sortimentsliste: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim, September 2008

zugehen, wenn der Umsatz des geplanten Einzelhandelsvorhabens die Kaufkraft im funktional zugewiesenen Verflechtungsbereich nicht überschreitet.

Im Bereich der Einzelhandelsfläche wird die maximale Verkaufsfläche begrenzt, um die Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund der Sicherung bestehender Einzelhandelseinrichtungen zu reglementieren. Vor diesem Hintergrund ist die maximal zulässige Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt auf 900 m² begrenzt.
Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt sind lediglich Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Lebensmittel zulässig.

Diese zulässige Betriebsform resultiert aus den Ergebnissen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Meckenheim sowie auf Grund der beabsichtigten Entwicklung des Versorgungsangebotes für den Stadtteil.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Meckenheimer Sortimentsliste unzulässig sind. Durch diese Festsetzung soll die Steuerung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungszentrum gemäß Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Meckenheim einhergehen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Das Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet soll gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18 und 19 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximale Wandhöhe (WH) bestimmt werden. Diese Regelungen sind notwendig, um so den Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben eine betriebswirtschaftlich angemessene Verkaufsfläche zu ermöglichen und gleichzeitig ein Einpassen in die baulich-räumliche Situation des Umfeldes zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl soll sich an der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für sonstige Sondergebiete nach § 17 BauNVO orientieren.

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. Bei der Umsetzung der Planung kann somit ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt werden.

Für das sonstige Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Die Festsetzung soll in dieser Form aufgenommen werden, um einen Baukörper von über 50 m errichten zu können.

2.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Kundenparkplätze des geplanten Einzelhandelsmarktes werden auf der in der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ festgesetzten Sondergebietsfläche mit ausgewiesen. Die Stellplatzanlage liegt auf der südlichen Seite des Lebensmit-

telmarktes und wird von der neuen Gebietserschließung aus erschlossen. Für beide Lebensmittelmärkte sind insgesamt rd. 150 Stellplätze vorgesehen.

Die Konzeption sieht einen Kombi-Standort von zwei Lebensmittelmärkten vor. Dabei werden keine betriebsgleichen Anbieter errichtet werden, vielmehr soll neben einem bereits in Planung befindlichen Vollsortimenter mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Errichtung eines Discountmarktes verbunden sein. Folglich werden hier Synergien entstehen, so dass ein Teil der Kunden beide Märkte aufsuchen wird. Darüber hinaus werden auch Kunden der Märkte die Passage aufsuchen. Unter Berücksichtigung dieser Kopplungseffekte kann die geplante Stellplatzanlage als ausreichend bemessen angesehen werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Verkehrsflächen allgemein zulässig und außerhalb dieser Flächen ausnahmsweise zulässig sind. Die Festsetzung ermöglicht eine Anordnung von erforderlichen Anlagen der Versorgungsträger innerhalb des Plangebietes.

2.7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Einzelhandelsstandortes erfolgt über einen neuen Anschluss an die Gudenauer Allee innerhalb des Plangebietes. Von hier aus kann eine zentrale Stellplatzanlage erschlossen werden.

Die südlich des Plangebietes verlaufende Gudenauer Allee (Landesstraße L 158) bindet im östlichen Verlauf an die Bundesautobahn BAB 565 an. Über gute Anschlussmöglichkeiten an die Landesstraße L 158 kann das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz angebunden werden.

Im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radwege festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an den für diesen Teilbereich bestehenden Regelungen über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ und sichern die fuß- und radläufige Erschließung des Plangebietes.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Unter Berücksichtigung der vormaligen Nutzung konnte eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung mittels des derzeit in Bau befindlichen Knotenpunktes attestiert werden. Auch die benachbarten Knotenpunkte auf der Landesstraße konnten den Verkehr leistungsgerecht aufnehmen. Durch die erneute Änderung des Bebauungsplanes ist gegenüber dem vorausgegangenen Planstand mit keinen wesentlichen Änderung bei der Verkehrsabwicklung auszugehen, da wie bereits zuvor aufgeführt, durch die beiden Lebensmittelmärkte Kopplungseffekte verbunden sind. Auch entfallen die vormals berücksichtigten Verkehrsbewegungen der Mi-Nutzung (Gewerbe und Wohnen). Konflite werden hier folglich nicht erkannt.

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bisher nicht abschließend erschlossen. Vorhandene Leitungsnetze erstrecken sich entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen bzw. Bebauung. Die Versorgungsnetze für Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation werden gem. der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ im Plangebiet neu geplant und errichtet.

2.8.2 Niederschlagswasser, Abwasser

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Mit dem Erftverband als Betreiber des Kanalnetzes wurden die möglichen Einleitungspunkte besprochen. Die Einleitungsmengen für das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser sind aufgrund der hydraulischen Auslastung der vorhandenen Kanäle begrenzt. Dies hat zur Folge, dass die Einleitung des Niederschlagswassers über das in der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ festgesetzte Rückhaltemaßnahmen erforderlich ist. Am südwestlichen Rand des Plangebietes im Bebauungsplan ist eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an einen zentralen Einleitungspunkt im Norden des Erschließungsgebietes.

2.8.3 Abfallentsorgung

Die Anfahrbarkeit durch dreiachsige Müllfahrzeuge ist für das Plangebiet sichergestellt. Die Radien für entsprechende Fahrzeuge werden bei der Planung berücksichtigt.

2.9 Grünordnerische Maßnahmen

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes werden einige Bäume zum Erhalt festgesetzt, da diese Gehölzstrukturen eine prägende Gliederung des Plangebietes bewirken. Zudem werden, soweit verkehrstechnisch möglich, neue Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt, um die bestehenden Baumreihen entlang der neuen Erschließungsstraße fortzuführen. Ziel der Pflanzfestsetzung von Bäumen in dem sonstigen Sondergebiet ist, dass die großflächig versiegelten Flächen durch Bäume gegliedert und beschattet werden können. Die Festsetzung trägt zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei.

2.10 Altlasten

Die Flächen des Plangebietes sind nicht im Altlastenkatasterverzeichnis des Rhein-Sieg-Kreises verzeichnet. Zum derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vor. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Bodenuntersuchung im Plangebiet durchgeführt, die Auskunft über eine eventuell vorhandene Verunreinigungen oder Altlasten im Bereich des Plangebietes geben sollte. Die Bodenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die untersuchten Parameter der Mischproben die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) unterschreiten.

2.11 Kampfmittel

Der Stadt Meckenheim liegen keine Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) über die Existenz von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg innerhalb des Plangebietes vor.

2.12 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Durch die Lage des Plangebietes längs der Gudenauer Allee wirken Lärmimmissionen aus dem Bestand auf das Plangebiet ein. Bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ wurde eine schalltechnische Untersuchung[4] erstellt. Durch die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ ist wie bereits ausgeführt, gegenüber dem vorausgegangenen Planstand mit keinen wesentlichen Änderung bei der Verkehrsabwicklung auszugehen. Ebenfalls entfallen die vormals berücksichtigten Verkehrsbewegungen der Mi-Nutzung (Gewerbe und Wohnen). Demzufolge werden keines Auswirkungen und Konflikte erkannt.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen.

Durch die Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung der von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen und einer worst-case-Betrachtung für die Nutzung des Lebensmittelmarktes die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei regulärer Nutzung zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.

Für die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes in der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ wird eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

2.13 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

In der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ wird zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden festgesetzt, dass die Fuß- und Radwege sowie Stellplatzflächen einschließlich der Tragschicht wasserdurchlässig herzustellen sind. Diese

[4] Peutz Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung zur 15. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 20d „Auf dem Steinbüchel“ der Stadt Meckenheim, Bad Godesberg 23.03.2009

Festsetzung wird für die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ übernommen. Durch die Festsetzung kann die Versiegelungsintensität minimiert und somit die natürliche Speisung des Grundwassers weitgehend erhalten werden.

2.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung eines harmonischen Gestaltungsrahmens werden gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) die Bauvorschriften gemäß § 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen werden auf das nötige Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den Nutzern der Bebauung ein angemessener Gestaltungsfreiraum offen bleibt.
Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für die Eigentümer oder Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden, sondern erhöhen durch einen einheitlichen Gestaltungskanon die Wohnqualität.

Fassaden

Im Bebauungsplan sollen Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen werden. Im sonstigen Sondergebiet sollen die Fassaden in gleicher Material- und Farbgestaltung ausgebildet werden. Über die Festsetzungen zur Fassadengestaltung soll ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet sichergestellt werden.

Dächer

Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Gestaltung der Dachflächen geprägt. Im sonstigen Sondergebiet soll die Dachform sowie die Dachneigung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung sind für ein ausgewogenes Siedlungsbild erforderlich.

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachmaterial und Farbe der Dacheindeckung erfolgen in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen Gebäude und verfolgen das Ziel, ein möglichst einheitliches Siedlungsbild in den umliegenden Straßenräumen zu erzeugen.

Einfriedungen

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

Werbeanlagen

Im Bebauungsplan sind ergänzend zu der Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten vom 18.12.1985 Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Es wird abweichend des § 4 Ziffer 4.3 der Satzung bestimmt, dass die Anbringung von Werbeanlagen an Dächern und über Dach für Einrichtungen mit mehr als 1.500 m² Geschäftsfläche nicht zulässig ist. Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass Werbeanlagen über das Dach heraus aufgestellt werden können. Durch die Lage im Anschluss an kirchliche und soziale Nutzungen nördlich des sonstigen Sondergebietes sind besondere Anforderungen an die Ge-

staltung und folglich auch an die Zulässigkeit von Werbeanlagen gegeben. Somit sind die Festsetzungen zu Werbeanlagen in diesem Bereich begründet.

2.15 Nutzungen regenerativer Energien

Der Entwurf für das Plangebiet soll so umgesetzt werden, dass der Einsatz regenerativer Energien möglich wird. In dem Entwurf wurde der Lebensmittelmarkt so orientiert, dass Wärmegewinne aus der passiven Solarnutzung möglich sind.

Nach Einschätzung des Baugrund- und Umweltberatungsbüros Althoff+Kuhrau GbR ist ein geothermisches Potenzial für die Nutzung von Erdwärme im Plangebiet gegeben.

3. Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung

Die notwendigen umweltrelevanten Aspekte werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

4. Städtebauliche Kennwerte der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	rd. 3.300 m²
Sondergebiet	rd. 2.350 m²
Verkehrsfläche	rd. 950 m²

5. Kosten

Das Grundstück des Plangebietes „Tennenplatz“ befindet sich im Eigentum der Stadt Meckenheim. Die Flächen werden durch den Bebauungsplan überplant und sollen an einen externen Investor verkauft werden, der die Planung umsetzt.

Die Umsetzung der Maßnahme soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und der erfolgten weiteren Detailplanungen insgesamt zügig erfolgen.

TEIL B UMWELTBERICHT

Die notwendigen umweltrelevanten Aspekte werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

Literaturverzeichnis

ALTHOFF UND KUHRAU GBR: Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation und nutzungsorientiertes umwelthygienisches Bodengutachten nach BBodSchG und BBodSchV, März 2009

BAUGB - BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

BAUO NRW - BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetze vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708)

BBE RETAIL EXPERTS UNTERNEHMENSBERATUNG GMBH & CO. KG, MECKENHEIMER SORTIMENTSLISTE: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim, September 2008

BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN MBH : Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 20d in Meckenheim - Schlussbericht, April 2009

ISR STADT + RAUM GMBH: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 20d 15. Änderung, April 2009

KUSCHNERUS, ULRICH: Der Standortgerechte Einzelhandel, vhw-Verlag Dienstleistung GmbH, Mai 2007

RHEIN-SIEG-KREIS: Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim-Rheinbach-Swisttal, 2005

STADT MECKENHEIM: Bebauungsplan Nr. 20 d „Auf dem Steinbüchel“, 15. Änderung 2009