

STADT MECKENHEIM

47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim (Bereich Bahnhof Kottenforst)

BEGRÜNDUNG

Stand: Offenlage
August 2014

STADT MECKENHEIM
- Fachbereich 61, Stadtplanung, Liegenschaften

sgp architekten + stadtplaner BDA

Riemannstraße 45
53125 Bonn

Tel 0228 - 180318977
Fax 02225 - 17361
www.sgp-architekten.com

sgp architekten + stadtplaner BDA

Neuer Markt 18
53340 Meckenheim

Tel 02225 - 2077
Fax 02225 - 17361
info@sgp-architekten.de

Stadt Meckenheim

47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim

(Bereich Bahnhof Kottenforst)

Begründung

Stand: Offenlage
August 2014

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass und Ziel der Planung

Der derzeitige rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt das Gebiet östlich angrenzend an die Bahntrasse am Bahnhof Kottenforst und südlich der Straße Bahnhof Kottenforst als gewerbliche Baufläche dar. Da die gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde und die Planung besteht, diese Bereiche zu Wohnzwecken umzunutzen, wird zurzeit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhof Kottenforst“ erarbeitet. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, soll dieser im Parallelverfahren geändert werden.

Hauptziel ist es dabei, den attraktiven Standort in unmittelbarer Nähe zum Kottenforst für eine hochwertige Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Standortalternativenprüfung

Da es sich bei der beabsichtigten Planung darum handelt, einen nicht mehr gewerblich genutzten Standort weitgehend zu entsiegeln und einer neuen standortgerechten Nutzung zuzuführen, kommen Standortalternativen nicht in Betracht. Eine entsprechende Wohnnutzung an anderer Stelle vorzusehen würde zu einer Ausweitung der Siedlungsbereiche führen. Landschaftlich und ökologisch wertvolle Bereiche würden dadurch gestört. Der Siedlungsbereich Bahnhof Kottenforst ist weitgehend umschlossen von Landschaftsschutzgebieten und grenzt im Osten an die Gemeindegrenze, so dass sich hier nirgends Standortalternativen anbieten.

Auch im weiteren Umfeld sind keine vergleichbaren Standorte vorhanden, die nicht zu Neuversiegelungen führen.

Der Standort eignet sich für die geplante Wohnnutzung aus verschiedenen Gründen sehr gut:

- qualitätsvolle Nähe zu landschaftlichen Erholungsbereichen
- unmittelbare Nähe zum Bahnhof
- Neunutzung bereits anthropogen überformter Siedlungsbereiche, d. h. keine Neuversiegelungen von Landschaftsräumen.

Aus städtebaulichen Gründen wird der Standort als Wohnstandort als sehr gut geeignet bewertet.

Aus den genannten Gründen erübrigen sich weitere alternative Standortüberlegungen sowie eine weitere Standortalternativenprüfung.

Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die bereits als gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommenen Flächen in eine zukünftige Wohnnutzung umzuwidmen. Dabei sollen die geplanten Wohnnutzungen sich der natürlichen Umgebung des Kottenforstes unterordnen und in den vorhandenen Wohnbaubestand einfügen.

Bei dieser Zielsetzung werden eine deutliche Aufwertung und ein zielführender Lösungsansatz für die sensible Umgebung des Kottenforstes und des Baudenkmals des Bahnhofgebäudes ermöglicht. Dem würde eine planungsrechtlich mögliche Weiternutzung / Neunutzung des Gewerbegebietes konträr entgegenstehen.

Auf der Grundlage dieser geänderten Planungsziele soll der Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhof Kottenforst“ geändert werden. Dieses macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich, da die Flächen derzeit als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

Mit Schreiben der Stadt Meckenheim vom 15. Januar 2010 wurde die Anfrage gemäß § 32 LPLG NRW gestellt. Im Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 08.03.2010 wurde mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Der Hinweis darauf, dass das Plangebiet in einem Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschuttfunktion liegt, wird im weiteren Planverfahren, insbesondere auf der Ebene des Bebauungsplanes, weiter beachtet.

2. Lage und Zustand des Plangebietes, städtebauliche Zusammenhänge

Das Plangebiet der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nördlich von Meckenheim und nordöstlich des Ortsteils Lüftelberg. Es umfasst die derzeit siedlungsstrukturell genutzten Bereiche der Bahnanlagen am Bahnhof Kottenforst sowie die nördlich und südliche der Straße Am Bahnhof Kottenforst angeordneten Wohnbauflächen, die durch ein- und zweigeschossige Einzelhausbebauung charakterisiert sind. Im zentralen Bereich östlich der Bahntrasse liegt eine gemischte Baufläche und daran schließt sich die bestehende gewerbliche Baufläche an, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7,0 ha.

Im Nordosten und im Süden werden durch das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen mit erfasst, die auch in ihrer Art und Nutzung erhalten bleiben sollen. Eine kleine Fläche im Osten südlich der Straße Bahnhof Kottenforst wird als Ausgleichsfläche dargestellt.

Bis auf zwei kleine Anpassungen der Verkehrsflächen und der Fläche für Bahnanlagen besteht die wesentliche Änderung in der Umwidmung der gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen. Bei diesen Flächen handelt es sich um ehemalige Gewerbegebiete, die zwischen 1909 und Mitte der 1950er Jahre für ein Sägewerk genutzt wurden. Die Säge wurde durch eine durch Holz bzw. Sägemehl befeuerte Dampfmaschine betrieben. Hinweise auf nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen liegen nicht vor.

In der Nachfolge dieser Nutzung bestand die gewerbliche Nutzung aus einem Saatgutbetrieb mit einer großen Lagerhalle, Betriebs-, Stell- und Zufahrtsflächen sowie weiteren kleineren Gebäudeteilen. Diese gewerbliche Nutzung wurde aufgegeben, so dass nunmehr das Gebäude für andere Nutzungen zur Verfügung steht.

3. Erläuterung des Planungskonzeptes

In der weitergehenden verbindlichen Bauleitplanung soll das ehemalige Gewerbegebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Vorgesehen ist es, diese Fläche im zentralen Bereich mit freistehenden Einfamilienhäusern auf großzügigen Gartengrundstücken zu bebauen um südlich anschließend an die Straße Am Bahnhof Kottenforst bis 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser zu ermöglichen.

Insgesamt sind hier ca. 16 Einfamilienhäuser, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandenen Baustrukturen im Bereich des Bahnhofs Kottenforst einfügen. Für ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen stehen die anschließenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

4. Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft finden im Bauleitplanverfahren besondere Berücksichtigung.

So wurde das Büro für Ökologie und Landschaftsplanung im März 2009 mit der Erstellung einer ökologischen Voruntersuchung beauftragt. Die dafür notwendigen Geländearbeiten fanden im März 2009 statt.

Bei der Abschätzung der Verträglichkeit des Vorhabens wird gutachterlich festgestellt, dass von den Planungen überwiegend Biotoptypen betroffen sind, die derzeit keinen oder nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert besitzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Gärten und Eingrünungsmaßnahmen sich positiv auf das Gebiet und seine Umgebung auswirken. Hinsichtlich der Umweltfaktoren Luft / Lärm ist mit der Änderung der Nutzung ebenfalls mit einer Verbesserung zu rechnen.

Insgesamt kommt die ökologische Voruntersuchung zu der Einschätzung, dass die Planung nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung führen wird. Auch das angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet „Waldreservat Kottenforst“ wird nach fachlicher Einschätzung voraussichtlich durch die Planungen nicht negativ beeinträchtigt.

5. Umweltbelange / Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist in die Begründung entsprechend dem Stand des Verfahrens neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auch ein Umweltbericht aufzunehmen.

Nach der Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.7.2 bei einem städtebaulichen Projekt, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine UVP erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau NVO 20.000 qm bis 100.000 qm beträgt. Dies ist hier nicht der Fall.

Nach Berechnungen auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes werden Grundflächen als bebaubar festgesetzt, die deutlich kleiner sind als 20.000 qm, da die Gesamtfläche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes nur ca. 11.099 qm beträgt.

Bei der in der Begründung zum Bebauungsplan und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag weiter erläuterten Ausführung des Vorhabens sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausge-

schlossen. Umweltbericht / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag werden im Verfahren zum Bebauungsplan weiter aktualisiert und konkretisiert. Der Umweltbericht / LFB, der im Verfahren zum Bebauungsplan ausgearbeitet wird, gilt auch als Teil II – Umweltbericht – der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Artenschutzprüfung wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 102, 2. Änderung, erarbeitet und in das Bauleitplanverfahren integriert. (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102, Büro Ginster, Meckenheim).

Bei den Planungsansätzen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht erkennbar. Es werden alle umweltrelevanten Kriterien in dem weiteren Verfahren umfassend überprüft, im Umweltbericht zusammengefasst, begründet und erläutert und im weitergehenden Bebauungsplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhof Kottenforst“ konkretisiert.

Meckenheim, den August 2014

Naumann/Wü/S-523_Begründung_Abwägungs- und Offenlagebeschluss

gez. Dr. D. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA