

STADT MECKENHEIM

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 "Bahnhof Kottenforst"

BEGRÜNDUNG

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Stand: Februar 2015

STADT MECKENHEIM
-Fachbereich 61 Stadtplanung, Liegenschaften-

sgp architekten + stadtplaner BDA
NAUMANN / HACHTEL / BAUER

Justus-von-Liebig- Tel 0228 - 92 59 87 0
Straße 22 Fax 0228 – 92 59 87 029
53121 Bonn info@sgp-architekten.de

INHALT

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 1.1 Anlass und Hauptziel der Planung
- 1.2 Lage, Geltungsbereich und Gebietszustand

2. Ausgangssituation

- 2.1 Städtebauliche Einbindung
- 2.2 Bebauung und Nutzung
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Ver- und Entsorgung
- 2.5 Eigentumsverhältnisse

3. Planungsbedingungen

- 3.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation
- 3.4 Planverfahren

4. Planungskonzept

- 4.1 Städtebauliches Konzept
- 4.2 Erschließungskonzept
- 4.3 Grün- und Freiraumkonzept

5. Planungsinhalt

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 5.4 Gebäudehöhe
- 5.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Bauweise
- 5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.6.1 Freiflächen
 - 5.6.2 Dächer
 - 5.6.3 Unterbringen von Sammelbehältern
- 5.7 Ver- und Entsorgung
 - 5.7.1 Niederschlagswasser
 - 5.7.2 Weitere Ver- und Entsorgung
- 5.8 Öffentliche Verkehrsflächen
- 5.9 Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange
- 5.10 Immissionsschutz
- 5.11 Altlasten
- 5.12 Hinweise

6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

- 6.1 Flächenermittlung

7. Bodenordnung

8. Kosten und Finanzierung

Stadt Meckenheim

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhof Kottenforst“

Begründung

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Stand: Februar 2015

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Anlass und Hauptziel der Planung

Für den Bereich der 2. Änderung gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhof Kottenforst“. Dieser setzt für das Plangebiet im zentralen Bereich gewerbliche Baufläche fest. Im nordöstlich anschließenden Bereich werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und südlich Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Auf den gewerblichen Bauflächen befindet sich ein Gebäudeensemble, bestehend aus einem Wohngebäude, einer großen Lagerhalle und diversen Schuppen. Des Weiteren sind verschiedene Stellflächen vorhanden, die vor dem Wegzug des Gewerbes durch einen Saatgutbetrieb genutzt wurden.

Vorgesehen ist, die gewerbliche Nutzung aufzugeben und das Gebiet im Bereich der jetzigen Bauflächen als Wohngebiet zu entwickeln.

Hauptziel ist es dabei, den attraktiven Standort für eine hochwertige Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich so zu entwickeln, dass die vorhandene Wohnbebauung komplettiert wird. Es ist vorgesehen, durch einen kurzen Erschließungsstich maximal 16 Wohneinheiten als Hauptwohneinheit in Form von Einfamilienhäuser zu erschließen, wobei 12 freistehende Einfamilienhäuser im Inneren des Planbereichs und 4 Doppelhaushälften entlang der Straße „Bahnhof Kottenforst“ vorgesehen sind.

Diese lockere, hochwertige Bebauung fügt sich in die vorhandene Wohnbebauung am Bahnhof Kottenforst ein und wertet den Gesamtstandort auf.

Um mögliche Beeinträchtigungen des unmittelbar östlich angrenzenden Kottenforstes durch die Wohnnutzung zu minimieren, wird als Festsetzung im Bebauungsplan ein Zaun in Höhe von 1,80 Meter bis 2,00 Meter vorgeschrieben, der ein widerrechtliches Einbeziehen von Waldfläche in den privaten Freiraum oder die Ablagerung von Gartenabfällen im angrenzenden Waldrand verhindert. Offene Zaunanlagen sind in diesem Zusammenhang nicht zulässig.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist es erforderlich, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhof Kottenforst“ durchzuführen.

Im Zuge dessen ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der hier entsprechend dem Rechtsstand gewerbliche Bauflächen vorsieht.

Im Schreiben der Stadt Meckenheim vom 15. 01. 2010 an die Bezirksregierung Köln wurde die Anfrage gemäß § 32 LPLG NRW betreffend der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Bahnhof Kottenforst gestellt. Mit dem Antwortschreiben vom 08.03.2010 hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass der geplanten Umnutzung der Gewerbeflächen für zukünftige Wohnnutzung keine landesplanerischen Bedenken entgegenstehen.

1.2 Lage, Geltungsbereich und Gebietszustand

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt nördlich von Meckenheim und nordöstlich des Ortsteils Lüftelberg.

Derzeit ist das Gebiet durch den dort bis zum 31.12.2009 ansässigen Saatgutbetrieb und die unmittelbar westlich verlaufende Bahnlinie deutlich vorgeprägt. Die als Bauflächen vorhandenen und geplanten Bereiche sind zum großen Teil durch Bebauung, Stellflächen und Zufahrtsflächen versiegelt und werden als teilversiegelte Betriebsflächen eingestuft.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird begrenzt

- im Norden durch die Straße "Bahnhof Kottenforst";
- im Westen durch die Bahntrasse Bonn-Euskirchen-Bad Münstereifel und die dort angrenzenden Grundstücke;
- im Süden und Osten grenzt das Gebiet an den Kottenforst.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 19.279 qm, das entspricht ca. 1,9 ha.

2. Ausgangssituation

2.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet liegt nördlich von Meckenheim und nordöstlich des Ortsteils Lüftelberg. Es umfasst die Bereiche am Bahnhof Kottenforst. Im zentralen Bereich östlich der Bahntrasse liegt eine gemischte Baufläche und daran schließt sich die bestehende gewerbliche Baufläche an, die im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll.

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.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die derzeit vorhandene Bebauung ist eine ca. 72 m lange rund 1.700 qm große Halle, die ehemals als Saatgutbetrieb genutzt wurde. Daran schließen sich weitere Betriebsgebäude und kleinere Gebäudeteile an. Durch die ehemalige gewerbliche Nutzung dieser Flächen sind die Bereiche großflächig versiegelt und verdichtet und als Stellflächen und Zufahrtsflächen genutzt.

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzungen liegen diese Flächen jetzt brach.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Flerzheimer Allee / Bahnhof Kottenforst. Von dieser Straße erfolgt auch die Erschließung des Plangebietes.

Da der Geltungsbereich im Westen an die Trasse der Bahn anschließt und im Osten die Waldbereiche des Kottenforstes liegen, ist eine Anbindung im Bereich des Bebauungsplanes nur an die Straße Bahnhof Kottenforst möglich.

2.4 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits seit langem bebautes, bisher gewerblich genutztes Gebiet handelt, ist es an die Ver- und Entsorgungssysteme der Stadt angeschlossen.

Das hydrogeologische Gutachten zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass eine Regenwasserversickerung aufgrund der Bodenverhältnisse zu Problemen führen kann. Da es sich bei den Baugebieten um Flächen handelt, die bereits vor dem gemäß § 51a LWG festgesetzten Datum bebaut waren, ist hier nicht die Pflicht zur Versickerung oder Verdunstung vor Ort vorgegeben. Trotzdem wird auch weiterhin versucht, Niederschlagswasser in die anschließenden Grünflächen zur Versickerung einzuleiten. Aufgrund der gegebenen Situation setzt der Bebauungsplan fest, dass das anfallende Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden kann.

Im Rahmen des anstehenden Erschließungsvertrages wird der Investor verpflichtet Lösungen zu erarbeiten, die ein gedrosseltes Einleiten von Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation gewährleisten.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Privatbesitz. Ein Investor und Erschließungsträger hat die ehemals gewerblichen Flächen in Besitz genommen. Sie sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes einer Wohnnutzung zugeführt werden.

3. Planungsbedingungen

3.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhof Kottenforst“ erfolgt auf der Grundlage des § 9 BauGB wobei gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

Gemäß § 2a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit 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 zum 31.12.2009 aufgegeben wurde und die Planung besteht, diese Bereiche zu Wohnzwecken umzuwandeln, 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. Hierzu ist die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren.

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

Mit Schreiben der Stadt Meckenheim vom 15. 01. 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.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 102 „Bahnhof Kottenforst“ setzt das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) fest, das eingeschossig bebaubar ist. Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt, die eine flächenhafte Bebauung mit GRZ = 0,6 und GFZ = 0,6 ermöglicht. Für die baulichen Anlagen wird Flachdach oder Satteldach vorgeschrieben.

Im Norden ist der nicht gewerbliche Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Gewerbegebiet.

Die planungsrechtliche Situation ist also dadurch gekennzeichnet, dass die Flächen, die durch die 2. Änderung in Wohnbauflächen angewidmet werden sollen, bereits heute rechtskräftig als Bauflächen ausgewiesen sind.

3.4 Planverfahren

Ende 2008 hat ein Investor bei der Stadt Meckenheim sein Interesse bekundet, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhof Kottenforst“, der nordöstlich des Bahnhofs Kottenforst liegt, ein Wohngebiet zu entwickeln. Der Investor stellte den erforderlichen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes.

Auf Grundlage dieses Antrages beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung am 20.08.2009, die Verwaltung mit dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes zu beauftragen. Nach Vorliegen des Grundsatzbeschlusses hat die Verwaltung mit Schreiben vom 15.01.2010 an die Bezirksregierung Köln die landesplanerische Anfrage gemäß § 32 LPLG NRW auf Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung gestellt. Nach Erhalt der positiven Antwort vom 08.03.2010 wurde das Planungsprojekt im Ausschuss für Stadtentwicklung am 31.03.2011 beraten und der Aufstellungsbeschluss empfohlen. In der Ratssitzung am 13.04.2011 wurde beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Bahnhof Kottenforst“ gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB aufzustellen. Die Verwaltung wurde mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – sowie § 4 Abs. 1 BauGB – Einschaltung der Träger öffentlicher Belange – beauftragt.

Mit Schreiben der Stadt Meckenheim vom 25.05.2011 wurden die Träger öffentlicher Belange gebeten, im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 30.06.2011 Stellungnahmen abzugeben.

Am 16.05.2011 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Anregungen, insbesondere aus der Bürgerschaft, erfolgten weitere Beratungen und Überlegungen, insbesondere auch zu alternativen Nutzungen dieses Standortes.

Die für eine Wohnbebauung anstehenden Flächen sind seit Jahrzehnten flächenhaft versiegelt und gewerblich genutzt. Sie sind deshalb im Flächennutzungsplan als Bauflächen enthalten und als solche auch in Privateigentum. Derzeit gibt es außer einem Ankauf keine Möglichkeit, das

Gebiet anders als durch bauliche Nutzungen weiter zu entwickeln. Ein Ankauf dieser Flächen durch die Stadt Meckenheim, Verbände oder Naturschutzorganisationen erscheint derzeit nicht möglich. Die Flächen durch bauleitplanerische Festsetzungen mit einem Bauverbot als Grünfläche, Waldfläche o. ä. anzuweisen würde in Anbetracht des bestehenden Planungsrechts zu erheblichen Planungsschadensansprüchen gegenüber der Stadt Meckenheim führen und ist deshalb kaum vorstellbar.

Nach Prüfung und Abwägung dieser Möglichkeiten bleibt die Frage, welche Art der baulichen Nutzung verträglicher erscheint als die bestehende Nutzung als Gewerbegebiet.

Hier ist festzustellen, dass Wohngebiete, die mit ein- bis zweigeschossigen Häusern bebaut werden durch

- geringere Versiegelung
- kleinere Gebäudeeinheiten
- großzügige Gartennutzung
- keine Verursachung von Schwerlastverkehr
- keine Emissionen

gegenüber den üblichen uneingeschränkten Gewerbegebietsverträglichen Nutzungen deutlich weniger Probleme verursachen und sich in die vorhandenen Strukturen besser einfügen. Nach Abschluss dieser Überlegungen wurden die Abwägungen der Stellungnahmen und Anregungen der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich seiner Begründung gefasst. Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung steht jetzt der Abwägungs- und Satzungsbeschluss an.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beruht auf dem Ansatz, die ehemaligen gewerblichen Flächen weitgehend zu entsiegeln und die Flächen einer Wohnnutzung mit Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern auf großzügigen Gartengrundstücken zu errichten.

Schon die Reduzierung der maximalen Versiegelung von GRZ = 0,6 bei Gewerbegebieten auf GRZ = 0,4 bei Wohngebieten zeigt, dass es hierbei das Ziel ist, die flächenhafte Versiegelung im Nahbereich zum Kottenforst durch mehr Grün und Gärten zurückzubauen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung entlang der Straße Bahnhof Kottenforst vor. Beiderseits einer an diese Straße anschließenden kurzen Stichstraße werden in offener Bauweise Einzelhäuser auf qualitätsvollen Gartengrundstücken errichtet.

Mit der Nähe zu den Waldgebieten des Kottenforstes entsteht hier ein besonders qualitätsvolles – für Meckenheim in seiner Lage einmaliges naturnahes Wohngebiet.

4.2 Erschließungskonzept

Während die Häuser entlang der Straße Bahnhof Kottenforst direkt von dieser Straße aus erschlossen werden, führt eine neue, ca. 150 m lange abgewinkelte Stichstraße in Nord-Süd-Richtung in das Plangebiet. Die Straße wird als verkehrsberuhigte öffentliche Fläche ausgebaut. Öffentliche Stellplätze werden alternierend als Längsparker und am Ende der Stichstraße festgesetzt.

Die Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer, der so dimensioniert ist, dass dreiachsige Müll- und Versorgungsfahrzeuge hier wenden können.

Von diesem Wendehammer aus führt ein landwirtschaftlicher Weg weiter nach Süden. Er dient der Erschließung der südlich anschließenden Flächen.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept basiert ganz wesentlich darauf, dass auf großzügigen Gartengrundstücken Einfamilienhäuser in offener Bauweise und mit geringer Verdichtung errichtet werden.

Durch Festsetzung von Grundflächenzahlen, Bauformen, Baugrenzen und Bauhöhen wird die Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt, um Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes zu vermeiden.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Baumpflanzungen zur räumlichen Gliederung und ortsbildgerechten Durchgrünung des Wohngebietes vorgesehen. Die nicht überbauten Freiflächen der privaten Grundstücke werden als Grünflächen und Gärten gestaltet und als solche dauerhaft erhalten.

Weiterhin wird ab einer ausreichenden Grundstücksgröße, auf den privaten Grundstücken jeweils ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum angepflanzt.

Auf der im nordöstlichen Teil des Plangebietes gelegenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll die Baumreihe entlang der Straße Bahnhof Kottenforst erhalten werden.

Zur Vermeidung einer widerrechtlichen Einbeziehung von Waldflächen in den privaten Freiraum oder der Ablagerung von Gartenabfällen sind die dem Waldrand zugewandten Gartengrundstücke durch Zäune mit einer Höhe von 1,80 Meter – 2,00 Meter einzufrieden. Tore sind unzulässig.

5. Planungsinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die Planung steht im Einklang zu § 1 Abs. 5 BauGB. Die Umnutzung bestehender Gewerbeflächen zu Wohngebieten steht nicht im Widerspruch zur nachhaltigen Stadtentwicklung, sondern verfolgt genau diese Ziele der Weiternutzung von Brachflächen. Auch der § 1 Abs. 5 BauGB sieht Eigentumsbildung, hier in Form von Einfamilienhäusern, für weite Bevölkerungsgruppen vor. Die Einwohnerentwicklung der Stadt Meckenheim hängt gerade heute in Zeiten hoher Wohnungsnachfrage im Bonner Raum und weiten Teilen des Rhein-Sieg-Kreises davon ab, möglichst breit gefächerte Angebote zu liefern. Waldnahe, d. h. naturnahe Grundstücke sind im Plangebiet ein Alleinstellungsmerkmal, das auch eine hohe Nachfrage nach derartigen Wohnsituationen erwarten lässt. Die Nachteile der dezentralen Bebauung werden durch diese besonderen Qualitätsmerkmale kompensiert. Da durch die bereits vorhandene Bebauung dieses Gebiet in die Erschließung einbezogen ist, werden für die Stadt Meckenheim keine zunehmenden Infrastrukturkosten erwartet. Um die angestrebte besondere Wohnqualität zu erreichen, werden die ausnahmsweise in WA-Gebieten zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Es wird ein wohnlicher Gebietescharakter mit naturnahen, großzügigen Gartengrundstücken angestrebt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Maßzahlen für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche und der Geschossfläche werden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan deutlich verringert, da es sich bei der geplanten Nutzung nicht um gewerbliche Nutzungen mit hohen Versiegelungen, sondern um Wohnen auf großzügigen Gartengrundstücken handelt. Die GRZ und GFZ im zentralen Bereich werden bei einer Eingeschossigkeit mit 0,4 festgesetzt. Die Häuser entlang der Straße Bahnhof Kottenforst werden bei Zweigeschossigkeit mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der eingeschossigen Bebauung im zentralen Bereich geregelt. Die Häuser entlang der Straße Bahnhof Kottenforst werden bis zweigeschossig bebaubar festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in die vorhandene Situation einfügt und gegenüber dem Bahnhof gestalterisch eher unterordnet.

5.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden zu bestimmen und um zu hohe bauliche Dichten zu vermeiden, werden Beschränkungen der Wohnungszahl je Wohngebäude festgesetzt. Je Wohngebäude ist dann eine Wohneinheit zulässig. Zusätzlich ist eine zweite Wohneinheit als Einliegerwohnung zulässig, wenn diese in ihrer Größe der Hauptwohnung wesentlich untergeordnet ist und maximal 1/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung umfasst.

5.4 Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die unterschiedlichen Bereiche des Plangebietes durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen differenziert geregelt. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich die Bebauung in die vorhandene Situation einfügt und Überhöhungen ausgeschlossen werden.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese weisen ausreichend Spielraum auf, um die Gebäude innerhalb dieser Flächen platzieren zu können.

Es wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierdurch sollen die rückwärtigen Gartenbereiche frei bleiben von Carports und Garagen, um so den großzügigen Gartencharakter und den Übergang zu den Waldbereichen zu erhalten.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hier jedoch nur bis 30 m³ umbauter Raum und nicht im Bereich der sogenannten Vorgärten.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass mit 5,0 m Abstand zu den Verkehrsflächen großzügige grüne Vorgärten entstehen, die dem Wohnquartier einen offenen grünen Ausdruck verleihen. Auf den Grundstücksrückseiten bleiben großzügige Gartenbereiche erhalten, die nicht überbaut werden dürfen. Es entstehen so private grüne Übergangsbereiche zu den angrenzenden Waldgebieten und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Freiflächen

Um eine Wohnanlage mit großzügigen grün angelegten Gartenbereichen zu erhalten, wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksteile gärtnerisch anzulegen sind. Um eine Versickerung auf den unbebauten Flächen zu ermöglichen wird festgesetzt, dass Stellplätze, Wege, Zufahrten und Hofflächen etc. mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

5.6.2 Dächer

Flachdächer von Garagen oder Stellplatzüberdachungen sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen.

Die Festsetzung dient der Verminderung der kleinklimatischen Negativ-Auswirkungen der Bebauung, der Verbesserung des Ortsbildes und dem Regenwasserrückhalt.

Überdachte Stellplätze (Carports) und nicht durch Öffnungen unterbrochene Mauern von Garagen sind mit Kletterpflanzen entsprechend den Vorgaben der **Pflanzenliste I** zu begrünen.

Die Festsetzung dient der Verminderung der kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung, dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Verbesserung des Ortsbildes.

5.6.3 Unterbringung von Sammelbehältern

Die zulässigen Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen so zu gestalten, dass die Behälter selbst (Tonnen u. dgl.) von allgemein zugänglichen öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind. Die gestalterische Qualität der großzügigen Vorgartenbereiche soll dadurch gesichert werden.

5.7 Ver- und Entsorgung

5.7.1 Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. 01. 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt, aber ohne Vermischung mit Schmutzwasser, über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 bebaut war, ist eine ortsnahe Versickerung zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben. Es wurde dennoch geprüft, inwieweit eine Versickerung vor Ort möglich ist. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme Spitzlei & Jossen Ingenieurgesellschaft mbH vom 12.12.2011 wird Folgendes festgestellt:

Mit Grundwasser ist im Bereich des Bahnhofs Kottenforst laut amtlicher hydrologischer Karte, Blatt 5308 Bonn-Bad Godesberg, erst in einer Tiefe ab ca. 15,0 m unter Gelände zu rechnen.

Das Gelände des Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgesetzes Alfter-Heidgen. Deshalb ist eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone möglich, da dieses von der genehmigenden Behörde gefordert wird. Dies bedeutet, dass hier in einer Versickerungsanlage das Niederschlagswasser über eine flächenhafte Versickerung, bzw.

eine Versickerung über ein Muldenelement erforderlich ist. Da im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes mit den hier ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und im Süden auf den landwirtschaftlichen Flächen ausreichend große Flächen zur Verfügung stehen, wird hier eine Versickerung über die belebte Bodenschicht im weiteren Verfahren geprüft und bei Zulässigkeit der Anlagen auch realisiert.

Eine ortsnahe Versickerung auf den Grundstücken erscheint aus Sicht der gutachterlichen Stellungnahme problematisch, da hier zunächst Auffüllungen bis in eine Tiefe zwischen 0,5 m bis 2,0 m unter Gelände anstehen. Beim Bau von Versickerungsanlagen müssten daher die vorhandenen Auffüllungen vollständig ausgekoffert werden und die Anlage bis in den natürlich anstehenden Boden eingebunden werden. Die oberflächennah ausgehenden bindigen Böden bis in eine Tiefe von rund 1,5 m bis 3,0 m unter Gelände werden nicht als ausreichend durchlässigkeitsfähig für eine Versickerung eingeschätzt.

Dennoch wird im Rahmen des anstehenden Erschließungsvertrages mit dem Investor eine Lösung erarbeitet, die ein gedrosseltes Einleiten von Niederschlagswasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation gewährleistet.

5.7.2 Weitere Ver- und Entsorgung

Die weitere Ver- und Entsorgungseinrichtungen können an die vorhandenen Systeme angeschlossen werden.

5.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße "Bahnhof Kottenforst", die gleichzeitig auch der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient.

In das Gebiet führt eine abgewinkelte Stichstraße als zentrale, neue Erschließungsstraße hinein. Diese endet mit einem Wendepplatz, der als Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend bemessen ist.

In Längsaufstellung werden im Straßenraum für den ruhenden Verkehr öffentliche Parkplätze vorgesehen. Darüber hinaus werden an der Wendeanlage vier weitere öffentliche Parkplätze festgesetzt. Auf diese Weise werden ausreichende öffentliche Parkplätze nachgewiesen.

Da bei den Grundstücken problemlos Stellplätze und Garagen im seitlichen Grenzabstand errichtet werden können, ist der ruhende Verkehr so bemessen, dass je Grundstück zwei private und 0,5 öffentliche Stellplätze nachgewiesen werden können. Auf diese Weise wird der besonderen dezentralen Lage des Baugebietes ausreichend Rechnung getragen. Ein zusätzlicher Wirtschaftsweg, der ausschließlich für den landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen ist, führt von der Wendeanlage nach Süden. Er dient der Erschließung der unmittelbar anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und wird deshalb 3,5 m breit vorgesehen.

5.9. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren gemäß § 8 BauGB handelt, wird als Teil 2 der Begründung ein Umweltbericht erarbeitet und gemäß § 2a BauGB in das Verfahren integriert.

Das Büro für Ökologie und Landschaftsplanung wurde im März 2009 mit der Erstellung einer ökologischen Voruntersuchung beauftragt. Diese war insbesondere auch deshalb erforderlich, da im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebietes das Naturschutzgebiet (NSG) „Kottenforst“ und das Fauna-Flora-Habitat (FFH) DE-5308-303 „Waldreservat Kottenforst“ liegen. Das NSG grenzt im Westen unmittelbar an das Bebauungsplangebiet an. Die FFH-Gebietsfläche ist gleichzeitig als Vogelschutzgebiet „Waldreservat Kottenforst“ ausgewiesen. Sie grenzt ebenfalls an das Bebauungsplangebiet an.

Insgesamt kommt die ökologische Voruntersuchung zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Umweltbelange führen wird. Auch das angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet „Waldreservat Kottenforst“ wird nach der ersten fachlichen Einschätzung durch die Planungen nicht negativ beeinträchtigt.

Die Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt geht davon aus, dass ein Kompensationsüberschuss von 11.446 Ökopunkten entsteht, dies nach Umsetzung aller festgesetzten Vermeidungs- und Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und ein Umweltbericht wurden zum Bebauungsplan erarbeitet und in das Verfahren integriert.

Zur Vermeidung einer widerrechtlichen Einbeziehung von Waldflächen in den privaten Freiraum oder die Ablagerung von Gartenabfällen in den Waldflächen wird im Bebauungsplan vorsorglich eine Einfriedung der vom Waldrand zugewandten Gartengrundstücke durch Zäune in einer Höhe von 1,80 bis 2,00 m festgesetzt. Tore sind nicht zulässig.

5.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der westlich gelegenen Bahnlinie Bonn-Euskirchen-Bad Münstereifel geprägt. Im Rahmen der bisher erfolgten Voruntersuchungen zum Bauleitplan wurde daher von der Schall- und Wärmemessstelle Aachen GmbH am 19.03.2009 ein Schalltechnisches Gutachten (SI-MK 09/129/03) erstellt um zu ermitteln, ob zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse passive oder aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Wegen der Änderungen des Bebauungsplanes im Planungsprozess wurde das Schallgutachten zum Planungsstand August 2014 nochmals angepasst (SWA, Schalltechnisches Gutachten St – 15/005/01).

Des Weiteren befindet sich, getrennt durch die Bahntrasse in dem ehemaligen Bahnhofsgebäude die Waldgaststätte Bahnhof Kottenforst. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Lärmprognose erstellt. Auf rechnerischer Basis wurde die zu erwartende Lärmsituation im Baugebiet aus dem Verkehrsweg und dem Gastronomiebetrieb geprüft und beurteilt. Beurteilungsgrundlage bilden die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm 98 (Schalltechnisches Gutachten SI-MK 11/330/09 vom 30.09.2011, SWA Aachen GmbH).

Die Gutachten kommen zu folgenden Ergebnissen:

Aktiver Lärmschutz: Zum Schutz des südlichen Plangebietes einschließlich der zur Bahnlinie orientierten Freiräume ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein aktiver Lärmschutz zu errichten. Die Maßnahme wird ausschließlich in Form eines Lärmschutzwalles ausgeführt. Gefordert

wird eine Mindesthöhe $H_{\text{erf}} = 2,50 \text{ m}$ in Bezug zum Erdgeschossniveau (OK FF) der Häuser im Baugebiet WA 3

Der Lärmschutzwall muss mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß $R_{W,\text{erf}} = 15 \text{ dB}$ aufweisen.

Passiver Schallschutz: Anordnung von passiven Schutzmaßnahmen für alle Fassaden mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes zur Nachtzeit

Baufläche	WA 3
Geschoss	Dachgeschoss
Fassade	Westfassade und Südfassade

Die Fenster in den beschriebenen Fassaden müssen mindestens der Schallschutzklasse II nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) entsprechen.

Der Bebauungsplan setzt diese aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen fest, so dass der erforderliche Immissionsschutz bauleitplanerisch im Verfahren geregelt ist.

5.11 Altlasten

Nach Auskunft aus dem Altlast- und Hinweisflächenkataster ist das Plangebiet als Altstandort-hinweisfläche mit der Registriernummer 5308/0101 erfasst. Umweltgeologische Informationen bzw. ein Gutachten für das Gesamtbetriebsgelände wurden zwischenzeitlich erstellt, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass durch die gewerbliche Vornutzung des Plangebietes Bodenbelastungen verursacht worden sind, liegen für einen kleinen Teilbereich vor. Dieser Teilbereich wurde im Rahmen einer Nachuntersuchung weiter begutachtet (Spitzlei & Jossen, Geologisches Gutachten, AZ: 22-14-1111, Januar 2015). Auf einer Fläche von ca. 15 m x 15 m wird der mit Diesel belastete Boden im Rahmen der Baumaßnahmen 2,5 m bis 3,0 m tief ausgetauscht, so dass die Altlast damit nicht mehr besteht. Im Bebauungsplan wird auf die Gutachten (Geologisches Gutachten, Spitzlei & Jossen, Januar 2011 sowie die Ergänzungen vom Januar 2015) hingewiesen.

Eine Kennzeichnung der Altstandorthinweisfläche ist im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

Allerdings ist bei diesem Standort zu berücksichtigen, dass auf Grund der gewerblichen Vornutzung des Geländes (Altstandort) trotz der durchgeführten orientierenden Untersuchung kleinere lokal begrenzte Bodenverunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Ein Hinweis zum Verfahren bei Auffinden von verunreinigten Bodenhorizonten ist im Bebauungsplan unter Hinweise „Böden“ aufgenommen.

5.12. Hinweise

Einfriedigung:

Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedigungen ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

Zur Vermeidung einer widerrechtlichen Einbeziehung von Waldfläche in den privaten Freiraum oder der Ablagerung von Gartenabfällen im angrenzenden Waldrand wird im Bebauungsplan ein Zaun in Höhe von 1,80 Meter bis 2,00 Meter vorgeschrieben. Tore sind nicht zulässig.

Werbeanlagen und Warenautomaten:

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

Böden:

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

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

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

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Auf das Geologische Gutachten, Spitzlei & Jossen, Januar 2011 sowie die Ergänzung vom Januar 2015 wird hingewiesen.

Ggf. ist ein sachverständiger Gutachter mit der Untersuchung der Verunreinigung (Kontaminierung) zu beauftragen (d. h. räumliche Eingrenzung des Schadens, Entnahme von Bodenproben und Veranlassung von Analyse).

Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

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

Bodendenkmale

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

Belange des Artenschutzes

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 42 (1) Nr. 1 BNatSchG und Nr. 2 BNatSchG ist es erforderlich, vor Beginn von Abrissarbeiten die Gebäude innerhalb des Plangebietes von einem Sachkundigen entweder auf das Vorkommen von Wochenstuben oder Winterquartieren von Fledermausarten oder von Nistplätzen der Schleiereule untersuchen zu lassen. In den Zeiten, in denen keine Quartiere bzw. Nistplätze der planungsrelevanten Arten nachweisbar sind, können dann die erforderlichen Abbrucharbeiten durchgeführt werden.

Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.

Wasserschutzgebiet

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone 3, Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Heidgen der Gemeinde Alfter.

Erneuerbare Energien

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. In diesem Zusammenhang ist die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Rahmen des Bauantrages zu prüfen.

6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

6.1 Flächenermittlung

Die Auswertung des Bebauungsplanes führt zu folgenden Flächengrößen:

Art	m ²	ha	Anteil %
Gesamtgebiet	19.271	1,9	100 %
– davon landwirtschaftliche Nutzfläche	4.788	0,5	24,8
– davon Fläche für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	2.050	0,2	10,6
– davon öffentliche Verkehrsflächen	1.356	0,1	7
– davon Nettobauland (WA-Gebiete)	11.077	1,1	57,6

Es ist die Errichtung von insgesamt maximal

- 4 Doppelhaushälften und
- 12 freistehenden Einfamilienhäusern

geplant, wobei ein Einzelhaus an der Straße Bahnhof Kottenforst auch als Doppelhaus möglich ist.

Die durchschnittliche Größe der Grundstücke beträgt ca. 690 m².

7. Bodenordnung

Die Realisierung des Bebauungsplanes macht bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese werden in Eigenregie durch den Investor veranlasst und finanziert.

8. Kosten und Finanzierung.

Die Planungskosten des Bauleitplanverfahrens gehen zu Lasten des Investors. Die Stadt Meckenheim hat deshalb mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der den Investor verpflichtet, zu Gunsten der Stadt Meckenheim die Bauleitplanung ausführen zu lassen. Der Investor übernimmt für das Plangebiet ggf. erforderliche Kosten für die zusätzlichen Maßnahmen wie die Errichtung des Lärmschutzes. Der Investor lässt auf eigene Rechnung alle öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen im Plangebiet erstellen. Die Stadt Meckenheim schließt deshalb mit dem Investor einen Erschließungsvertrag ab.

Somit entstehen der Stadt Meckenheim außer dem üblichen Verwaltungsaufwand keine Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes.

Meckenheim, im Februar 2015

Naumann/Wü/S-524_Begründung Abwägungs- und Satzungsbeschluss

gez. Dr. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA GbR