

## Bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt Meckenheim hat am 09. Oktober 2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ beschlossen, um für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes zu sorgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt aufgrund der Lage im unbeplanten Außenbereich gemäß § 2 (1) und (4) BauGB (Baugesetzbuch). Die dazugehörige 46. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Gemäß § 245c (1) BauGB wird das vorliegende Verfahren und die dazu gehörige Ermittlung der wesentlichen Auswirkungen der Planung und das Erstellen eines Umweltberichts nach Anlage 1 zu dem Gesetzbuch gemäß der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt, da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vor dem 16. Mai 2017 erfolgte.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Erörterung der Planung erfolgten am 26. November 2013. Auf Grund der Anregung eines Eigentümers wurde die Festsetzung der Teilflächen nordöstlich der Hochspannungsfreileitung für den Offenlageentwurf von Grün- und Ausgleichsfläche in landwirtschaftliche Fläche geändert, um den Anforderungen an die weitere Bewirtschaftung betriebsnaher Flächen Rechnung zu tragen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben vom 11. Oktober 2013 mit Fristsetzung bis zum 18. November 2013. Die Beteiligten gaben in der Mehrheit Hinweise auf zu beachtende Gegebenheiten. Anregungen zur weiteren Planung erfolgten durch den Rhein-Sieg-Kreis und den Straßenbulasträger der L261.

Im Zuge der technischen Ausführungsplanung mussten die ursprüngliche Rahmenplanung und der Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung, welche von einer zentralen Erschließungsachse mit untergeordneten seitlichen Erschließungsstraßen ausgegangen sind, umgeplant werden. Die städtebauliche Grundstruktur des Entwurfs basiert nun auf einer Haupteerschließungsachse parallel zur L261, welche im nördlichen Bereich abknickt und in Richtung „Am Pannacker“ verläuft. In Richtung der östlich gelegenen Bahntrasse verfügt die Haupteerschließungsachse über seitliche Erschließungsstraßen, welche jeweils in Wendeanlagen münden. Zwischen den seitlichen Erschließungsstraßen ist im Rahmen der Entwässerungsplanung ein städtebaulich markantes, grün ausgestaltetes Grabensystem, das als Rückhaltung fungiert, vorgesehen. Diese Grünstränge bzw. Grabensysteme ersetzen die ursprünglich angedachte zentrale Rückhaltung in Form eines Regenrückhaltebeckens. Darüber hinaus werden die Straßenquerschnitte verbreitert, um eine sichere und zügigere Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs zu gewährleisten sowie auch den Radverkehr unterzubringen. Im Detail umfasst die Ausarbeitung des Offenlageentwurfes zudem u.a. folgende Aspekte:

- Im nördlichen Teilbereich unterhalb der Hochspannungsleitung werden (nicht überbaubare) Gewerbeflächen hinzugefügt

- Die textlichen Festsetzungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben werden angepasst
- Der Bebauungsplan sieht eine Staffelung der Gebäudehöhen mit weniger hohen baulichen Anlagen entlang der L261 vor
- Im Rahmen des Immissionsschutzes werden für die Gewerbegebietsflächen Emissionskontingente festgesetzt, die mit Zusatzkontingenten mittels Richtungssektoren ausgestattet sind
- Im Rahmen des Immissionsschutzes werden für die Gewerbegebietsflächen Zulässigkeitsvorgaben auf Basis von typisierenden Abstandsklassen gemäß des Abstandserlasses NRW 2007 festgesetzt
- Hinsichtlich der Anbindung des Gebietes an die L261 konnte eine detaillierte Abstimmung der Planung mit dem Straßenbaulasträger bisher nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Der Offenlageentwurf setzt folglich noch keine Knotenpunktform fest, sondern weist lediglich Verkehrsflächen aus.
- Die ökologischen Ersatzmaßnahmen als Kompensation für die Flächeninanspruchnahme werden nördlich des Geltungsbereiches insbesondere als Aufforstung an der Grenze des Kottenforstes verortet und angelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 14. November 2016 bis einschließlich 14. Dezember 2016 öffentlich ausgelegen. Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und die Nachbarkommunen zum Zwecke der Abstimmung über die Planung informiert.

Im Anschluss daran wurde der Offenlageentwurf des Bebauungsplans durch die Einarbeitung der über die Behörden und TÖB Beteiligung und die während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Bedenken, sowie durch ergänzende städtebauliche Anpassungen und Optimierungen weiter modifiziert.

Die Grundstruktur des Entwurfs basiert weiterhin auf der Haupterschließungsachse parallel zur L261 in Kombination mit dem grün ausgestalteten Grabensystem. Der Entwurf wird zudem um die Anbindung in Richtung „Am Pannacker“ ergänzt. Die Anbindung des Unternehmerparks nach Norden an die Straße „Am Pannacker“ und den P&R- Haltepunkt Industriepark ist Teil der ursprünglichen Rahmenplanung und wird mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Flächen bereits heute planungsrechtlich für Versorgungsleitungen und eine gegebenenfalls notwendige Baustraße zu sichern. Außerdem konnte in Abstimmung mit dem Erftverband die Planung zur Errichtung des Retentionsfilterbeckens an der Bonner Straße so modifiziert werden, dass dieses nun im den Teilbereich entlang der K53 und der Bahntrasse realisiert wird und der Geltungsbereich des Unternehmerparks um weitere Gewerbeflächen westlich des Waldstücks angepasst werden kann. Des Weiteren kam es zu folgenden Änderungen:

- *Altlasten:* Der Anregung zur Untersuchung möglicher migrierender Deponiegase ausgehend von der südlich gelegenen Altlastenablagerung wurde nachgekommen. Die durchgeführte Bodenluftuntersuchung hat ergeben, dass mit keiner schädlichen Bodenluft geschweige denn mit einer Beeinträchtigung/Gefährdung der Erdarbeiten durch Methanausgasung bzw. durch explosionsfähige Gasgemische zu rechnen ist.

- *Schutz von Boden, Natur und Landschaft:* Die Bilanzierung zum Eingriff in das Schutzgut Boden wurde vertiefend abgehandelt. Ebenso wurde die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Eingriff in den Naturhaushalt überarbeitet und die Maßnahmen zur Kompensation angepasst.
- *Immissionsschutz:* Das Schalltechnisches Fachgutachten wurde um Messungen im Bestand ergänzt. Zudem wurde die Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse IV ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Störgrades vorzugsweise in einem Industriegebiet anzusiedeln sind.
- *Großflächiger Einzelhandel:* Die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels ohne schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche wurden entfernt.

Jede der vorgenannten Änderungen erforderte eine erneute Beteiligung der Planung. Diese erfolgte durch eine erneute öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 8. Juni 2017 bis einschließlich 10. Juli 2017. Parallel dazu wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Offenlage informiert und erneut beteiligt.

Allgemein wird auf den Inhalt des Bebauungsplans Nr. 80 "Unternehmerpark Kottenforst" (Stand September 2017), dessen Begründung und Umweltbericht (Stand September 2017), den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Stand Mai 2017), die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stand September 2013) und die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches verwiesen.

Zusätzlich zu den im Vorlagebeschluss ausgewiesenen Anlagen werden im Ratsinformationssystem zum Abruf zur Verfügung gestellt:

- Eingegangene Stellungnahmen TÖBs aus frühzeitiger Beteiligung
- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung
- Eingegangene Stellungnahmen von Bürgern und TÖBs aus Offenlage
- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus Offenlage
- Eingegangene Stellungnahmen von Bürgern und TÖBs aus erneuter Offenlage
- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen aus erneuter Offenlage
- Verkehrsgutachten  
Verkehrsgutachten zum Knotenpunkt L158/L261/K53 mit einer Verkehrsaufkommensabschätzung zum Unternehmerpark Kottenforst (März 2013),
- Schallgutachten  
Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 80 „Unternehmerpark Kottenforst“ der Stadt Meckenheim (Mai 2017),
- Untersuchung zur Altlast  
Geotechnischer Kurzbericht, Stadt Meckenheim BP 80 „Unternehmerpark Kottenforst“, Bodenluftuntersuchung Gmk. Meckenheim, Flur 6, Flurstück 39 (März 2017).