



## **51. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**– Weinberger Gärten –**

### **Begründung**

in der Fassung vom **11.06.2018**

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung  
nach § 2 Abs. 1 und Abs. 4 sowie § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch  
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
(BGBl. I S. 3634)

<b>I. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>II. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
1. Landes- und Regionalplanung	4
2. Flächennutzungsplan	4
3. Bebauungsplan	5
4. Landschaftsplan	5
5. Fachplanungen	6
<b>III. Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
1. Städtebauliche Situation	6
2. Verkehr	7
3. Infrastruktur	8
4. Entwässerung	9
5. Immissionsschutz	9
6. Bodenverunreinigungen	9
<b>IV. Anlass und Ziel der Planung, städtebauliches Konzept</b>	<b>10</b>
1. Anlass und Ziel der Planung	10
2. Städtebauliches Konzept	10
<b>V. Planinhalte</b>	<b>11</b>
<b>VI. Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>VII. Umweltbericht</b>	<b>12</b>
<b>VIII. Umsetzung der Planung</b>	<b>12</b>

## **I. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich**

Die Stadt Meckenheim liegt unmittelbar südwestlich von Bonn und befindet sich innerhalb der Metropolregion Rheinland. Die Stadt zählt rd. 25.000 Einwohner (Stand: 31.12.2017, nur Hauptwohnsitz) und setzt sich aus den Ortsteilen Meckenheim, Merl, Lüftelberg sowie Altendorf und Ersdorf zusammen.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich des Ortsteils Meckenheim, angrenzend an die Bonner Straße (L 158) und Gudenauer Allee (L 158). Es handelt sich damit um eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, an einer städtebaulich exponierten Ortseingangslage. Die Entfernungen zu den bedeutendsten Geschäftsbereichen der Meckenheimer Altstadt bzw. dem Neuen Markt betragen jeweils rd. 1.000 m und sind somit noch fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet lässt sich durch:

- die Gudenauer Allee im Norden und Nordosten,
- die Bonner Straße im Nordwesten und Westen und
- die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Auf dem Stephansberg“ im Süden

abgrenzen.

Der Bereich hat eine Größe von rd. 51.000 m<sup>2</sup> und setzt sich aus den Flächen der Gemarkung Meckenheim, Flur 6, Flurstücke 412, 413, 414, 415, 900, 1301, 2257, sowie aus Teilen der Flurstücke 2258, 1100 und 2249 sowie Flur 7, Flurstücke 515, 634, 795, 796, 797, 798, 799 und aus Teilen des Flurstückes 855 zusammen. Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, die genaue Abgrenzung dem Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

## **II. Planungsrechtliche Situation**

### **1. Landes- und Regionalplanung**

Im aktuellen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wird die Stadt Meckenheim, gemäß dem Zentralen-Orte-Konzept, als Grundzentrum kategorisiert.

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Köln wird das Plangebiet überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Lediglich im südlichen Bereich sind Flächen für eine Bedarfsmaßnahme Schienenweg für den regionalen und überregionalen Verkehr dargestellt. Bei dem Schienenweg handelt es sich um die sog. Merler Schleife, welche im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Neue Stadt Meckenheim-Merl“ in den 60er Jahren geplant worden ist. Diese sollte, ausgehend vom Meckenheimer Bahnhof, die neuen Siedlungsgebiete des Ortsteils Merl an das S-Bahnnetz anschließen und schließlich an den Haltepunkt Industriepark anknüpfen. Am 19.12.2007 hat der Rat der Stadt Meckenheim beschlossen, nicht länger an der Realisierung des Schienenweges festzuhalten. Im Jahr 2013 erfolgte die positive Stellungnahme der Nahverkehr Rheinland GmbH zum Wegfall der Planung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, so dass die Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Konzeptes einer Änderung des Regionalplanes bedarf. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln soll der Regionalplan daher geändert werden, so dass künftig das gesamte Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt wird. Eine erste positive Abstimmung mit der Bezirksregierung ist bereits erfolgt.

### **2. Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim weist das Plangebiet überwiegend als „gemischte Baufläche“ aus. Im Süden des Plangebiets sind zudem Flächen für Bahnanlagen mit einem begleitenden nördlichen und südlichen Grünstreifen dargestellt. Hierbei handelt es sich um die bereits thematisierte Merler Schleife.

Die geplante Nutzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet lässt sich mit der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht vereinbaren. Da gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB Bebauungspläne aus dem

Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um das vorliegende städtebauliche Konzept realisieren zu können. Der Flächennutzungsplan soll zukünftig das gesamte Plangebiet als „Wohnbaufläche“ darstellen. Davon ausgenommen ist lediglich ein begleitender Grünstreifen entlang der Bonner Straße und Gudenauer Alle, der Teile eines anzulegenden Lärmschutzwalles umfassen soll. Die bestehende Anbauverbotszone entlang der Bonner Straße und Gudenauer Allee wird in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Damit soll die Realisierung eines Wohngebietes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB im Parallelverfahren.

### **3. Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt überwiegend nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Lediglich eine kleinere Teilfläche, welche den vorhandenen Spielplatz und Bolzplatz umfasst, im Südosten liegt innerhalb der Geltungsbereiche der 1. bzw. 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Stephansberg“. Die 1. Änderung setzt im Bereich des Plangebietes öffentliche Verkehrsflächen für die Straße „Auf dem Stephansberg“, eine 3,8 m breite nicht befahrbare öffentliche Wegeverbindung zwischen ebendieser und der Gudenauer Allee, Parkbuchten an der Straße „Auf dem Stephansberg“ sowie eine Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz fest. Die 7. Änderung beinhaltet für die im Geltungsbereich enthaltenen Flächen - ebenfalls durch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz - die planungsrechtliche Grundlage für den vorhandenen Bolzplatz.

Die Neuplanung wird den Bolz- und Spielplatz sowie die zwischen diesen befindliche öffentliche Wegeverbindung planungsrechtlich sichern. Im Bereich der Parkbuchten wird die verkehrliche Haupteinschließung an die Straße „Auf dem Stephansberg“ anknüpfen. Öffentliche Stellplätze werden umgruppiert und bleiben erhalten.

### **4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des einschlägigen Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim – Rheinbach – Swisttal“ des Rhein-Sieg-Kreises. Es liegen daher weder Festsetzungen

noch Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan für das Plangebiet vor, so dass dieser dem vorliegenden Planverfahren nicht entgegensteht.

## **5. Fachplanungen**

### Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet.

## **III. Bestandsbeschreibung**

### **1. Städtebauliche Situation**

#### Plangebiet

Das Plangebiet wurde zum überwiegenden Teil vormals als Anbaufläche eines Gartenlandschaftsbauunternehmens (Baumschule) sowie anderweitig landwirtschaftlich genutzt und ist daher anthropogen geprägt. Zudem bestehen teilweise Gehölzbestände, die insbesondere entlang der Bonner Straße, Gudenauer Allee, im Grenzbereich landwirtschaftlicher Flächen, rund um den Bolz- und Kinderspielplatz sowie einem kleinen südwestlichen und südöstlichen Teil, welche jeweils als Hausgärten genutzt werden, zu verorten sind.

Bestandsgebäude sind lediglich in einem geringen Umfang im Plangebiet vorhanden. Hierbei handelt es sich um verschiedene landwirtschaftliche Nebenanlagen, die sich allerdings auf einen einzigen Standort im Osten beschränken und der Unterbringung von Gerätschaften dienen. Im Südwesten besteht zudem ein Wohnhaus (Auf dem Stephansberg, Hs.-Nr. 23a) aus dem Jahr 1968. Im Rahmen dieses Verfahrens soll das Gebäude in seinem jetzigen Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Die bestehende verkehrliche Erschließung des Wohnhauses wird durch die Neuplanung neu geordnet. Das Grundstück soll somit zukünftig über das Neubaugebiet verkehrlich erschlossen werden und entlastet somit die Zufahrt über die bisherige Stichstraße.

Im Südosten des Plangebietes befinden sich zudem ein Bolz- sowie ein Kinderspielplatz. In diesem Bereich ist ebenfalls eine bestehende Trafostation verortet. Entlang der Straße „Auf dem Stephansberg“, also im Bereich der geplanten Erschließungsstraße, sind öffentliche Parkplätze, in Form einer Parkbucht, angeordnet.

Im Plangebiet sind darüber hinaus einzelne Wegeverbindungen, mit Anschluss an die Umgebung vorhanden. Im Einzelnen sind hier die Fuß- und Radwege entlang der Bonner Straße und der Gudenauer Allee sowie die Verbindung zwischen der Straße „Auf dem Stephansberg“ und Gudenauer Allee, also im Bereich des vorhandenen Bolz- und Spielplatzes, zu nennen. Der Weg entlang der Gudenauer Allee sowie die Verbindung zwischen ebendieser und der Straße „Auf dem Stephansberg“ sind Teile des Radverkehrsnetzes NRW. Zudem besteht ein teilweise asphaltierter Wirtschaftsweg, welcher der inneren Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet dient.

Das Plangebiet ist topografisch bewegt und fällt nach Norden und Osten hin ab.

### Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist durch die südlich angrenzende Bebauung des bestehenden Wohngebietes Stephansberg sowie die angrenzenden Straßen, also die nördlich bzw. westlich verlaufende Gudenauer Allee bzw. Bonner Straße, geprägt. Jenseits der Gudenauer Allee befinden sich ein Obstbaubetrieb sowie landwirtschaftliche Flächen, die überwiegend intensiv als Obstanbaufläche genutzt werden. Des Weiteren befinden sich nordwestlich des Plangebietes gewerblich-industriell genutzte Bereiche (Industriepark Kottenforst), welche demnächst durch das neue Gewerbegebiet „Unternehmerpark Kottenforst“, östlich entlang der bestehenden Bahnlinie, ergänzt werden.

Westlich der Bonner Straße sind kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Wohngebäude verortet. Zudem befindet sich hier der Standort eines Beherbergungsbetriebes.

## **2. Verkehr**

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Stadt Meckenheim liegt im Rhein-Sieg-Kreis und grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Bonn an. Das Plangebiet wird über die Straße „Auf dem Stephansberg“ erschlossen. Im Weiteren Straßenverlauf besteht über die Merler Straße eine Anbindung an die L 158 (Gudenauer Allee / Bonner Straße) sowie die L 123 (Giermaarstraße). Das Plangebiet ist somit an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Über die nahegelegenen Bundesautobahnen A 61 und A 565 besteht zudem eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegene Bushaltestelle Giermaarstraße liegt rd. 270 m östlich des Plangebiets und wird von den Buslinien 750, 855, 857 und N89 angeeignet.

Der Bahnhof Meckenheim ist rd. 650 m südwestlich des Plangebietes gelegen und wird von den Buslinien 749, 844, 848, 855, 857 und 858 angefahren. Zudem ist der Bahnhof Meckenheim Haltepunkt der S-Bahnlinie 23, mit Verbindungen in Richtung Bonn und Euskirchen, so dass Anschluss an das Fernverkehrsnetz besteht.

## **3. Infrastruktur**

### Soziale Infrastruktur

In Meckenheim sind zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Die nächstgelegenen städtischen KiTas befinden sich an der Mühlenstraße, dem Baumschulenweg und der Marienburger Straße. In unmittelbarer räumlicher Nähe ist am Schlegelweg zudem eine KiTa der „Gemeinnützigen Ev. Gesellschaft für Kind, Jugend und Familie mbH“ angesiedelt.

Die nächstgelegenen Grundschulen, die Katholische sowie die Evangelische Grundschule Meckenheim, am Kirchplatz und der Kölnstraße sind rd. 1.400 m entfernt. An der Königsberger Straße befindet sich zudem, in einer Entfernung von rd. 1.100 m, der Meckenheimer Schulcampus, der sich aus der Theodor-Heuss-Realschule, der Geschwister-Scholl-Hauptschule sowie dem Konrad-Adenauer-Gymnasium zusammensetzt.

### Versorgungsinfrastruktur

Hinsichtlich ihrer Geschäftsbereiche weist die Stadt Meckenheim eine polyzentrische Struktur mit zwei Zentren auf. Die rd. 1.000 m entfernte Altstadt Meckenheim bietet ein breites Angebot an Geschäften mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Nutzungen. Die Altstadt ist durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Meckenheim als zentraler Versorgungsbereich mit der Kategorie eines Hauptzentrums festgelegt.

In einer Entfernung von rd. 1.100 m befindet sich zudem der Neue Markt, der ebenfalls durch das Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich mit der Kategorie eines Hauptzentrums festgelegt ist

und sowohl über Einzelhandelsnutzungen, vorwiegend im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, sowie Dienstleistungs-, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung verfügt.

#### **4. Entwässerung**

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend unversiegelt. Die einzige vorhandene Wohnbebauung (Auf dem Stephansberg, Hs.-Nr. 23a) im Westen des Plangebietes entwässert über das im Umfeld des Plangebietes bestehende Kanalnetz.

#### **5. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen ein, welche im Wesentlichen von der angrenzenden Gudener Allee und Bonner Straße (Verkehrslärm) sowie den nördlich des Plangebiets angesiedelten Gewerbebetrieben (Gewerbelärm) resultieren.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sollen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung erfasst und bewertet werden. Im Zuge des weiteren Planverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, in dessen Rahmen die Ergebnisse der einzelnen Fachgutachten zusammengefasst und dargestellt werden.

#### **6. Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet befindet sich nach Informationen des Rhein-Sieg-Kreises die Altablagerung 53080044-0 sowie eine weitere bislang nicht untersuchte Auffüllung. Weitergehende Informationen zu den Flächen sind bislang im Altlastenkataster nicht erfasst. Im Zuge der Planung wurde daher ein Baugrundgutachten, inklusive abfalltechnischer Deklaration, erstellt. Im Ergebnis der Untersuchungen konnten keine gefährlichen Abfälle bzw. Hinweise auf eine Kontamination des Untergrundes festgestellt werden.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Althoff & Lang GbR: Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration, Straßenneubau und Neubau eines Entwässerungskanals Weinberger Gärten, 53340 Meckenheim, April 2018.

## **IV. Anlass und Ziel der Planung, städtebauliches Konzept**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Meckenheim verfügt über ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Einrichtungen, Geschäften zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie eine attraktive Freiraum- und Kulturlandschaft, was in der Gesamtheit dazu führt, dass es sich um einen lebenswerten und attraktiven Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen handelt. Dabei profitiert die Stadt auch von ihrer unmittelbaren Nähe zu Bonn und der Lage innerhalb der prosperierenden Metropolregion Rheinland.

Aus dieser günstigen Lage sowie den dargestellten Standortvorteilen resultiert eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Im Auftrag der Stadt Meckenheim ist durch das Forschungsinstitut Empirica im Jahr 2017 eine kommunale Wohnraumanalyse erstellt worden. Diese kommt für das realistische Trendszenario zu dem Ergebnis, dass bis 2020 eine jährliche Baulandausweisung von 3,3 ha und von 2021 - 2030 noch immer 2,3 ha zur Befriedigung der Nachfrage notwendig sind.<sup>2</sup> Dieser Bedarf kann weder alleine durch Innenverdichtungen im Bestand realisiert werden, noch bestehen ausreichende Potenziale in den bereits ausgewiesenen Neubaugebieten. Die Stadt Meckenheim möchte daher mit der städtebaulichen Entwicklung des vorliegenden Plangebiets zur Schaffung des benötigten Wohnraums beitragen, um somit auf die anhaltend hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt zu reagieren. Die Stadt Meckenheim verfolgt damit das Ziel, einen aktiven Beitrag zur Schaffung weiterer Wohneinheiten in der Metropolregion und innerhalb der eigenen Stadtgrenze zu leisten.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sollen damit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage geschaffen werden.

### **2. Städtebauliches Konzept**

Dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan zur Entwicklung des Plangebiets liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das auf den

---

<sup>2</sup> Empirica Institut: Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das westliche Kreisgebiet; Analyseergebnisse für Meckenheim, 2017.

bestehenden Wohnraumbedarf in der Stadt Meckenheim sowie deren Umgebung reagiert und somit eine Wohnbebauung im Plangebiet vorsieht.

Das städtebauliche Konzept umfasst eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung, die sich aus einem vielfältigen Angebot unterschiedlicher Gebäudetypologien zusammensetzt. Die bestehende Wohnbebauung, südlich und westlich des Plangebietes wird dabei aufgegriffen und nach aktuellen Maßstäben sinnvoll weiterentwickelt.

## **V. Planinhalte**

Die derzeit als gemischte Bauflächen (ca. 31.000 m<sup>2</sup>), Grünflächen (ca. 8.000 m<sup>2</sup>), Wohnbauflächen (ca. 4.000 m<sup>2</sup>) sowie Flächen für Bahnanlagen (ca. 8.000 m<sup>2</sup>) dargestellten Flächen des Plangebietes sollen durch die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim zum deutlich überwiegenden Teil in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Damit soll der Zielsetzung entsprochen werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der Ortslage mit Wohnbebauung zu schaffen.

Die Flächen unmittelbar entlang der Bonner Straße sowie der Gudenauer Allee sollen zudem künftig als Grünfläche dargestellt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Bezirksregierung Köln vorzulegen und bedarf deren Genehmigung. Der geänderte Flächennutzungsplan soll als Grundlage für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“ dienen.

## VI. Flächenbilanz

Stand: 11.06.2018		
	Fläche ca. (in m <sup>2</sup> )	Anteil ca. (in %)
Plangebiet Gesamt	51.000	100
Wohnbaufläche	43.000	84
Öffentliche Grünflächen	8.000	16

Tab. 1: Flächenbilanz

## VII. Umweltbericht

Für das Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

Die vorliegenden Informationen zum Umweltzustand und die abzuarbeitenden Umweltaspekte werden im weiteren Planverfahren in einem separaten Umweltbericht dargestellt.

## VIII. Umsetzung der Planung

### 1. Kosten und Finanzierung

Die Erschließung wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags /Erschließungsvertrags durch einen privaten Erschließungsträger durchgeführt.