Anlage 3

Meckenheim
Lebendig. Modern. Sympathisch.

Bebauungsplan Nr. 49A

– 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)

I. Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich 4

II. Planungsrechtliche Situation 5

1. Landes- und Regionalplanung 5
2. Flächennutzungsplan 5
3. Bebauungsplan 6
4. Landschaftsplan 6
5. Fachplanungen 7

III. Bestandsbeschreibung 7

1. Städtebauliche Situation 7
2. Verkehr 8
3. Infrastruktur 9
4. Entwässerung 10
5. Immissionsschutz 10
6. Bodenverunreinigungen 10

IV. Anlass und Ziel der Planung, städtebauliches Konzept 11

1. Anlass und Ziel der Planung 11
2. Städtebauliches Konzept 12
   - 2.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept 12
   - 2.2 Erschließungskonzept 14
   - 2.3 Entwässerungskonzept 14
   - 2.4 Versorgungskonzept 16
   - 2.5 Grün- und Freiraumkonzept 16
   - 2.6 Energiekonzept / Klimaschutz 16

V. Planinhalte 17

1. Planungsrechtliche Festsetzungen 17
1.1 Art der baulichen Nutzung 17
1.2 Maß der baulichen Nutzung 17
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 18
1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung 19
1.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen 21
1.6 Immissionsschutz 21
1.7 Grünordnerische Festsetzungen 22

2. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW 23

3. Hinweise 23

VI. Flächenbilanz 24

VII. Umweltbericht 24

VIII. Umsetzung der Planung 25

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 m² 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 des Bebauungsplanes 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 Haupterschließung 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 angedient.

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 Gudenauer 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.[1]

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.[2] 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 dem vorliegenden Bebauungsplan sollen damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage geschaffen werden.

[1] Althoff & Lang GbR: Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration, Straßenneubau und Neubau eines Entwässerungskanals Weinberger Gärten, 53340 Meckenheim, April 2018.
[2] Empirica Institut: Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das westliche Kreisgebiet; Analyseergebnisse für Meckenheim, 2017.

2. Städtebauliches Konzept

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

2.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept | ohne Maßstab

Das dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegende bedarfsorientierte Bebauungs- und Nutzungskonzept sieht für das Plangebiet eine Wohnbaunutzung vor.

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept beinhaltet sowohl Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Zudem sind Sonderbauformen wie Kettenhäuser und Bungalows denkbar. Insgesamt sind rd. 145 Wohneinheiten geplant, wobei 42 Wohnungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus realisiert werden sollen. Durch die Varianz an Gebäudetypen schafft die Stadt Meckenheim ein attraktives Angebot für unterschiedliche Zielgruppen und trägt deren jeweiligen Bedürfnissen Rechnung.

Das Bebauungskonzept sieht eine Gliederung des Plangebietes vor, so sollen im Anschluss an die Zufahrtssituation von der Straße „Auf dem Stephansberg“, im Osten des Plangebietes, Geschosswohnungsbauten mit einer Höhe von maximal 3 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss realisiert werden. Diese Wohngebäude sollen einen Aufzug erhalten, so dass ein barrierefreier Zugang geschaffen wird. Private Stellplätze sollen in diesem Bereich unterirdisch, in Form von Tiefgaragen, geschaffen werden.
Im Süden des Plangebiets ist in der Weiterentwicklung der angrenzenden Einzelhäuser, nördlich der Straße „Auf dem Stephansberg“, eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Damit orientiert sich das Bebauungskonzept an der bestehenden Bebauungsdichte und nimmt diese für den Bereich südlich der Haupterschließungsstraße auf. Das bestehende Wohnhaus im Südwesten des Plangebietes befindet sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches und soll planungsrechtlich gesichert werden.
Westlich des geplanten Geschosswohnungsbaus sieht das städtebauliche Konzept zwei Hausgruppen aus Reihenhäusern entlang eines Erschließungsstiches vor. Im weiteren Anschluss Richtung Westen sind entlang der Ringerschließung ebenfalls insgesamt drei Hausgruppen aus Reihenhäusern sowie Doppelhäuser bzw. Kettenhäuser vorgesehen. Gegenüber der Einzelhausbebauung ergibt sich damit in diesem Bereich eine erhöhte bauliche Dichte, die die Bestandssituation des südlich angrenzenden Baugebietes Stephansberg angemessen weiterentwickelt. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden als oberirdische Stellplätze bzw. Garagen oder Carports nachgewiesen.

Im Norden des Plangebietes sind Bungalows in Form von Gartenhofhäusern verortet. Hierbei handelt es sich um eine in Meckenheim verbreitete Bauform, die in der jüngsten Vergangenheit

wieder steigende Nachfrage erfährt. Alternativ wäre auch in diesem Bereich eine Bebauung mit Doppelhäusern denkbar.

2.2 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept für das Plangebiet sieht eine innere 6,0 m breite Ringerschließung vor, die an die bestehende Straße „Auf dem Stephansberg“ anbindet.

Eine unmittelbare Anbindung an die Landesstraßen Bonner Straße oder Gudenauer Allee ist nicht vorgesehen.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche werden öffentliche Parkplätze eingeplant, um eine ausreichende Anzahl an Besucherparkplätzen im öffentlichen Raum zu schaffen. Im Übrigen sind die erforderlichen privaten Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Im Bereich der südlich im Plangebiet verlaufenden Haupterschließung sind drei platzartige Aufweitungen innerhalb des Straßenraums vorgesehen. Die erste Aufweitung im Osten des Plangebietes dient ebenfalls dazu den Übergang in die Mischverkehrsfläche zu gestalten. Hier schließt von Osten her die Erschließungsstraße mit beidseitigen Gehweg an und führt auf den Platz. Im Verlauf der Straße finden sich zwei weitere platzartige Aufweitungen, welche verkehrsberuhigend wirken, den Straßenraum sinnvoll gliedern und eine öffentliche Begegnungsfläche für die neue Bewohnerschaft schaffen.

2.3 Entwässerungskonzept

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von nach dem 01.01.1996 erstmals bebauten Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Das Entwässerungskonzept, welches bereits mit dem Erftverband vorabgestimmt wurde, sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes kann ein ungedrosselter Anschluss an die Trennkanalisation entlang der Gudenauer Allee erfolgen.

Aufgrund der Topografie soll eine weitere Teilfläche gedrosselt an den Mischwasserkanal in der Bonner Straße angeschlossen werden. Eine Vordimensionierung des Stauvolumens ist bereits erfolgt.

Nach Wegfall der Ausnahmevorschrift des § 51a Abs. 3 LWG (alt), wonach Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden konnte, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist, ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal grundsätzlich nicht mehr zulässig.

Bei dem hiesigen Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine wohnbauliche Entwicklung in einem städtebaulich geprägten Umfeld. Im Plangebiet selbst wird ein Trennsystem gebaut, allerdings können Teilflächen aufgrund der Topografie nicht zur Gudenauer Allee hin entwässern, so dass ein teilweiser Anschluss an das Mischsystem in der Bonner Straße erfolgen soll.

Das Niederschlagswasser wird demnach nach Verlassen des Baugebietes in einen Mischwasserkanal eingeleitet. Die Vorschrift des WHG ist als Sollvorschrift relativ weit und offen formuliert, um den unterschiedlichen Verhältnissen vor Ort (z.B. vorhandene Mischwasserkanalisationen in Baugebieten) Rechnung tragen zu können, d.h. beinhaltet damit lediglich einen programmatischen Grundsatz. Deshalb hat die Vorgabe in § 55 Abs. 2 WHG nur für die Errichtung neuer Anlagen Bedeutung, d.h. bereits bestehende Mischwasserkanalisationen können in bisherigem Umfang weiter betrieben werden.

Dieser Tatbestand liegt nach derzeitigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall vor. Zudem liegt eine Versickerungsfähigkeit im Plangebiet nicht vor, dies wurde bereits im Rahmen des Planverfahrens durch gutachterliche Untersuchungen[3] detailliert geprüft.

[3] Althoff & Lang GbR: Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration, Straßenneubau und Neubau eines Entwässerungskanals Weinberger Gärten, 53340 Meckenheim, April 2018.

2.4 Versorgungskonzept

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes wird zum derzeitigen Planungsstand davon ausgegangen, dass das Plangebiet an das bestehende Versorgungssystem im Umfeld angeschlossen werden kann.

Die vorhandene Trafostation im Plangebiet wird planungsrechtlich gesichert.

2.5 Grün- und Freiraumkonzept

Der prägende Gehölzbestand entlang der Gudenauer Allee und Bonner Straße soll, soweit dies möglich ist, erhalten werden und ist dementsprechend planungsrechtlich zu sichern.

Entlang der Gudenauer Allee soll zudem ein Lärmschutzwall vorgesehen werden. Der Lärmschutzwall soll dabei zur Gudenauer Allee hin als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, so dass eine einheitliche Gestaltung umgesetzt werden kann. Die von der Gudenauer Allee abgewandte Wallseite soll hingegen den privaten Grundstücken zugeschlagen werden.

Das Konzept sieht zudem vor, dass im Bereich der öffentlichen Parkplätze und privaten Stellplätze neue Bäume gepflanzt werden und so zu einer Begrünung des geplanten Wohnquartiers beitragen.

Des Weiteren sollen die Freiflächen innerhalb des geplanten Wohngebietes gärtnerisch gestaltet werden, so dass ein attraktives, durchgrüntes Wohnquartier geschaffen wird.

2.6 Energiekonzept / Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (Klimaschutzklausel) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften und Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) auszuführen. In dem Bebauungsplan werden Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt und in die Planung miteinbezogen. Zu nennen sind hier u.a. die geplante Dachbegrünung der Garagendächer sowie die vorgesehene Durchgrünung des Plangebiets.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Das Plangebiet soll gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt, um die Fläche, entsprechend den Planungszielen, einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.
Darüber hinaus sollen Nutzungen ermöglicht werden, die über das „reine“ Wohnen hinausgehen. Dies sind zum Beispiel Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Planungsintention wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes als zielführend angesehen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind. Durch die zuvor genannten Einschränkungen wird der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO in einem zulässigen Maß begrenzt und der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets gewahrt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ) die Geschossfläche (GFZ) sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden. Durch die Festsetzungen wird der Rahmen der baulichen Entwicklung im Plangebiet definiert. Zudem wird im weiteren Planverfahrens die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) geprüft.

Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll sich an den Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO orientieren. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete soll dementsprechend eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Dies erfolgt, um eine gute Ausnutzbarkeit von Grund und Boden zu gewährleisten und wirkt sich positiv auf einen nachhaltigen Umgang mit Flächen aus. Mit der Ausschöpfung der gem. § 17 BauNVO vorgegeben Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die Festsetzungen bezüglich der maximalen Anzahl an Vollgeschossen gem. § 20 Abs. 1 BauNVO soll eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss ermöglichen, welches kein Vollgeschoss ist. Des Weiteren soll im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss ermöglicht werden. Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und tragen zur Schaffung eines harmonischen Siedlungsbildes bei.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

Bauweise:

Das städtebauliche Konzept sieht ein Angebot an unterschiedlichen Wohnformen im Bereich der Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung vor. Die Baugebiete sollen sich daher gem. des städtebaulichen Entwurfs in unterschiedliche Bereiche mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern sowie einer offenen Bauweise im Bereich der Mehrfamilienhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser gliedern. Im Bereich der Reihenhausbebauung soll eine geschlossene Bauweise und bezüglich der Ketten- und Gartenhofhäuser eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, um das zugrundliegende städtebauliche Konzept umsetzen zu können.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt werden. Die Baufenster sollen dabei so angelegt werden, dass diese das städtebauliche Konzept widerspiegeln und eine geordnete städtebauliche Struktur vorbereiten. Gleichzeitig sollen die Baufenster so festgesetzt und dimensioniert werden, dass ein

hinreichender Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt wird. Die Ausrichtung der Baufenster soll parallel zu den Planstraßen erfolgen und ermöglicht die Entstehung klarer städtebaulicher Kanten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Mehrfamilienhäuser sollen aus jeweils zwei leicht gegeneinander versetzten Einheiten bestehen und damit dem städtebaulich aufgelockerten Erscheinungsbild Rechnung tragen.

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt zum Plangebiet soll über die Straße „Auf dem Stephansberg“ erfolgen. Im Bereich der Zufahrt wird die Straße „Auf dem Stephansberg“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgenommen, da diese Bestandteil der Erschließung für das Plangebiet ist.

Die Planstraßen sollen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden, um die Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Auf dem Stephansberg“ sowie eine weitergeführte Planstraße. Im Westen des Plangebietes bildet die Planstraße eine Ringstraße. Im Übergang zwischen Mehrfamilienhausbebauung und Reihenhaus-bebauung ist ein weiterer Erschließungsstich geplant.

Die neu geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt werden. Durch die festgesetzten Straßenbreiten bietet sich genügend Raum, um ein komfortables Befahren des Wohngebiets, samt Begegnungsverkehren, zu ermöglichen. Zudem weitet sich der Straßenraum im Bereich der geplanten Haupterschließungsachse auf, so dass hier kleinere Platzflächen entstehen.

Neben öffentlichen und privaten Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes sollen auch Fuß- und Radweg-verbindungen zum städtebaulichen Umfeld geschaffen werden. Die Bonner Straße sowie die Gudenauer Allee sollen über Wegeverbindungen an das Plangebiet angeschlossen werden. Aufgrund der Topographie kann die südliche

Wegeverbindung lediglich als Fußweg mit einer Treppenanlage realisiert werden. Die nördliche Verbindung zur Bonner Straße, im Bereich der geplanten Gartenhausbebauung, soll als Verlängerung der Erschließungsstraße ausgebildet und kann folglich auch durch den Radverkehr genutzt werden.
Des Weiteren sollen die vorhandenen Wegestrukturen im Osten des Plangebietes, also südlich der Gudenauer Allee aufgegriffen und erhalten werden. Der bestehende Weg zwischen dem Bolz- und Spielplatz bleibt erhalten und wird bis zur Gudenauer Allee verlängert. Damit wird der im Plangebiet befindliche Teil des Radverkehrsnetzes NRW gesichert. Die im Osten vorhandene Wegefläche nördlich des Wohnhauses „Auf dem Stephansberg“ 49 wird zudem aufgegriffen und begleitend zur Haupterschließungsstraße fortgesetzt. In diesem Bereich wird der Kfz-Verkehr somit von den sonstigen Verkehrsteilnehmer getrennt.
Die benannten Wegeverbindungen sollen im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Nördlich der geplanten Haupterschließungsachse sowie westlich der geplanten Mehrfamilienhäuser und im Norden des Plangebietes, im Bereich der Ringerschließung, sollen öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplätze“ festgesetzt werden. In diesem Bereich sind öffentlich zu nutzende Parkplätze vorgesehen, die den Besuchern des Quartiers dienen.

Die rd. 50 Parkplätze im öffentlichen Raum, welche für Besucher vorgesehen sind, beinhalten auch den Ersatz der bereits heute an der Straße „Auf dem Stephansberg“ vorhandenen öffentlichen Parkplätze, die im Zuge der Baumaßnahme überplant werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt um zu überprüfen, ob die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes mit Wohnbebauung leistungsfähig an das bestehende Straßennetz angebunden werden kann.

1.4.3 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich, südöstlich des Spielplatzes, eine Trafostation. Sie soll als Fläche für Versorgungsanlagen

mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt und somit im Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

1.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen und Carports:
Garagen (Ga) und Carports (Cp) sollen in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den entsprechend mit Ga und Cp gekennzeichneten Bereichen zulässig sein. Die Festsetzung soll im geplanten Wohngebiet ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild in Hinblick auf den ruhenden Verkehr gewährleisten. Gleichzeitig soll sie aber ausreichend Möglichkeiten bieten, die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu realisieren.

Unter Berücksichtigung von einem Stellplatz pro Wohneinheit sind gemäß des städtebaulichen Konzepts 145 Stellplätze im Plangebiet nachzuweisen. Die bestehenden Anforderungen an den privaten ruhenden Verkehr werden über Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken erfüllt. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist die Realisierung von Tiefgaragen geplant.

1.6 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu zählen auch die Anforderungen an einen ausreichenden Schallschutz. Daher soll eine schalltechnische Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt werden, welche die einwirkenden Immissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm auf das Plangebiet ermittelt und bewertet.

Sofern erforderlich, sollen aktive und / oder passive Schallschutz-maßnahmen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

1.7.1 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan soll im südöstlichen Bereich des Plangebiets, analog zum Bestand, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt werden. Die Grünfläche dient als Spielfläche von Kindern und Jugendlichen und beherbergt bereits im Bestand einen Bolzplatz.

Darüber hinaus wird im Nordosten sowie im Westen des Plangebiets entlang der Gudenauer Allee sowie entlang der Bonner Straße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Durch die Festsetzung wird die bestehende raumbildende Kante entlang der umliegenden Haupterschließungsstraßen planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich zu dieser Festsetzung soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB eine Bindung von Flächen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden, um den vorhandenen Baumbestand zu bewahren.

1.7.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Analog zum städtebaulichen Konzept sollen im Bereich der Planstraßen sowie der öffentlichen Parkplätze Baumpflanzungen erfolgen. Die Anpflanzmaßnahmen dienen dazu, eine angemessene städtebauliche und freiraumplanerische Gliederung zu erzielen. Im Zuge des weiteren Planverfahrens werden daher entsprechende Festsetzungen, inklusive Pflanzvorschlagslisten in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.7.3 Begrünung von Garagen- und Carportdächern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses, durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahen Verdunstung die Klimaanpassung. Die Garagen- und Carportdächer im Plangebiet sind daher mit extensiver

Dachbegrünung auszustatten. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist die vorgesehene Festsetzung auch als eine Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie der Anpassung an den Klimawandel dienen soll, zu werten. Ferner sollen die Ziele der vertikalen Begrünung sowie der ökologischen Aufwertung des Plangebiets verfolgt sowie ein positiver Beitrag zum Mikroklima geleistet werden.

2. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

(§ 86 BauO NRW)

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines homogenen Ortsbildes sollen hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB getroffen werden. Mit den gestalterischen Festsetzungen sollen städtebaulich erforderliche Mindestanforderungen für die Allgemeinen Wohngebiete, vor allem in Hinblick auf den räumlich erlebbaren Straßenraum, sichergestellt werden. Dadurch soll weiterhin gewährleistet werden, dass der neue Siedlungsbereich ein einheitliches, harmonisches und großzügiges Erscheinungsbild aufweist, welches sich in den gestalterischen Charakter seines Umfeldes einfügt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

Die Festsetzungen sollen auf das nötige Maß zur Sicherstellung der Umsetzung eines qualitativen Wohngebietes beschränkt werden, damit Bauwilligen ein angemessener Gestaltungsspielraum, bei gleichzeitiger Wahrung architektonischer und städtebaulicher Qualitäten, offenbleibt.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten und Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) die Entdeckung der Stadt Meckenheim – sowie dem Landschaftsverband Rheinland unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.2 Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Fachbereich 61 – Stadtplanung, Liegenschaften, Siebengebirgsring 4, 53340 Meckenheim, zu den Öffnungszeiten eingesehen werden. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

VI. Flächenbilanz

Stand: 09.05.2018		
	Fläche ca. (in m²)	Anteil ca. (in %)
Plangebiet Gesamt	51.000	100
Allgemeines Wohngebiet		
Verkehrsfläche		
Ver- und Entsorgungsflächen		
Öffentliche Grünflächen		

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. Aufhebung rechtskräftiger Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 49A „Weinberger Gärten“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 „Stephansberg“, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49A „Weinberger Gärten“ betreffen.

2. Kosten und Finanzierung

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