

STADT MECKENHEIM

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Wiesenpfad"

BEGRÜNDUNG

zur öffentlichen Auslegung

Stand: 18. November 2015

STADT MECKENHEIM
-Fachbereich 61 Stadtplanung, Liegenschaften-

sgp architekten + stadtplaner BDA
NAUMANN / HACHTEL / BAUER

Justus-von-Liebig-Straße 22, 53121 Bonn
Tel: 0228-925978029
Fax: 0228 - 9259870

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, Höhe der baulichen Anlagen
- 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Bauweise
- 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.4.1 Niederschlagswasser
 - 5.4.2 Weitere Ver- und Entsorgung
- 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen
- 5.6 Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange
- 5.7 Hinweise

6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

- 6.1 Flächenermittlung

7. Bodenordnung

8. Kosten und Finanzierung

Stand: 18. November 2015

Ziel und Zweck der Planung

Das bestehende City-Hotel wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wiesenpfad“ errichtet und wird seitdem erfolgreich betrieben. Um den sich wandelnden Anforderungen an einen modernen und qualitätsvollen Hotelbetrieb sowie den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen gerecht zu werden, wurden im Laufe der letzten Jahre immer wieder Ergänzungen und Anbauten notwendig, so dass die bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten auf der Grundlage des bestehenden Rechtsplanes ausgeschöpft sind.

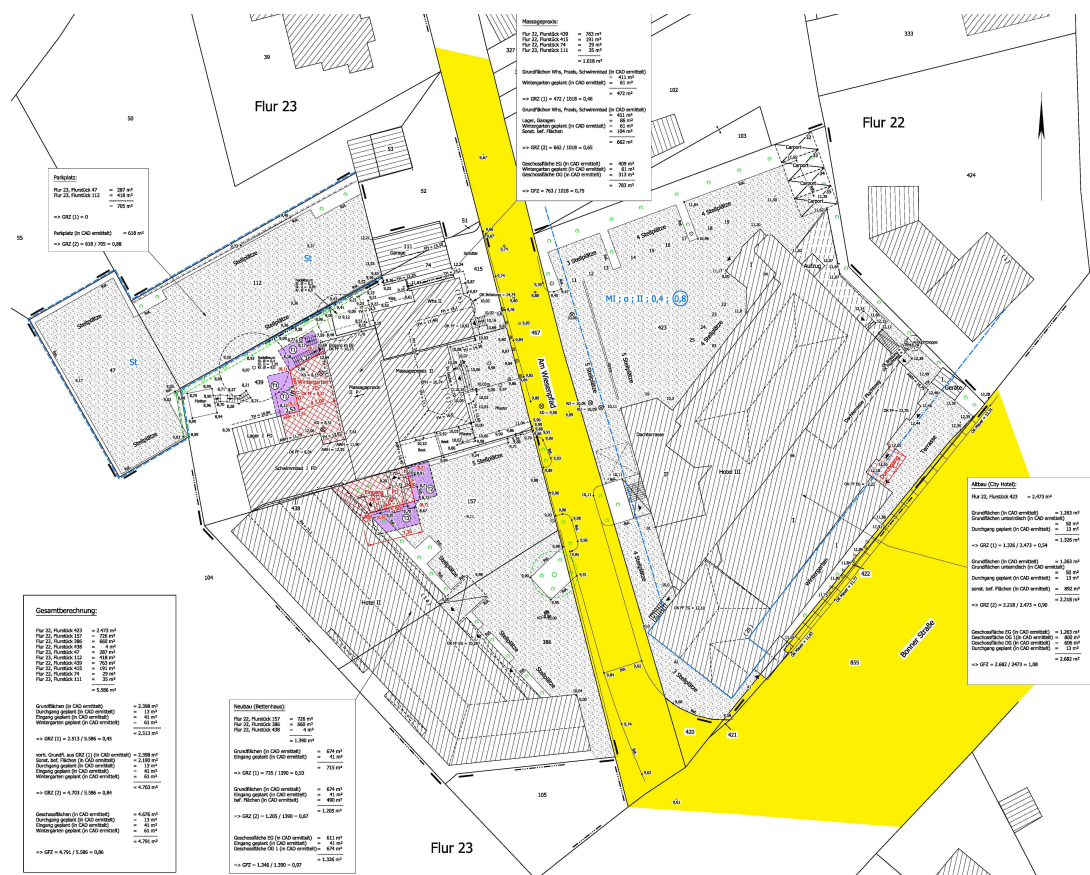


Bild 1: Vermesser-Plan mit Aufmaß der bestehenden Bebauung, Vermesser Steden & Magendanz, Juli 2015

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 „Wiesenerpfad“ stammt aus dem Jahr 1990 und setzt für den Planbereich Mischgebietsnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer maximalen 2-Geschossigkeit fest.



Bild 2: Bestehender Rechtsplan (Auszug ohne textliche Festsetzungen) 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 27

Um den grundsätzlichen Zielen einer angemessenen Innenentwicklung gerecht zu werden und die nach der Baunutzungsverordnung § 17 zulässigen baulichen Dichtewerte auszunutzen, ist es geplant, die GRZ von 0,4 auf die nach § 17 BauNVO zulässige GRZ = 0,6 zu erhöhen und auch die GFZ entsprechend anzupassen. Des Weiteren wird es erforderlich, die Baugrenze an der westlichen und östlichen Seite des Plangebietes geringfügig zu erweitern, um den bestehenden, genehmigten Wintergarten aufzunehmen sowie im Westen die bereits bestehenden, jedoch bisher noch nicht genutzten Möglichkeiten der Bebaubarkeit um ca. 80 qm zu arrondieren und damit auch einen städtebaulich qualitätsvollen Abschluss des Baukörpers zu gewährleisten.

Für diese planungsrechtlichen Änderungen der Festsetzungen ist es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

1.2 Lage, Geltungsbereich und Gebietszustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wiesenzpfad“, 8. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 27, 8. Änderung ist seit 23.02.1990 rechtskräftig. Der Geltungsbereich grenzt im Südosten an die Bonner Straße. Es ist in großen Teilen bebaut durch die Anlagen des City-Hotels mit Hotelgebäude, Bettenhaus, Bürohaus, Wohngebäude und Stellplatzanlage. Diese Anlagen sollen erhalten bleiben und zur Sicherung des Standortes in Teilen erneuert bzw. geringfügig ergänzt werden.



Bild 3: Luftbild

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in Flur 22 die Flurstücke 157, 386, 415, 420, 421, 422, 423, 438, 439 und 467 teilw. sowie in Flur 23 die Flurstücke 47, 50 teilw., 51, 52, 53, 74, 105, 111 und 112. Weiterhin wird eine ca. 50 m² kleine Teilfläche aus Flur 23, Flurstück 104 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Hierbei handelt es sich bisher um eine in der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Swistbachau/ Bonner Str.“

festgesetzte nicht überbaubare Mischgebietsfläche, welche der klaren Abgrenzung des Mischgebietes gegenüber der angrenzenden festgesetzten Grünfläche diene. Die Einbeziehung dieser Fläche ermöglicht die besagte städtebauliche Arrondierung des Baufeldes.

Die Grundstücke befinden sich, bis auf die Parzelle der öffentlichen Verkehrsfläche, in Privatbesitz.

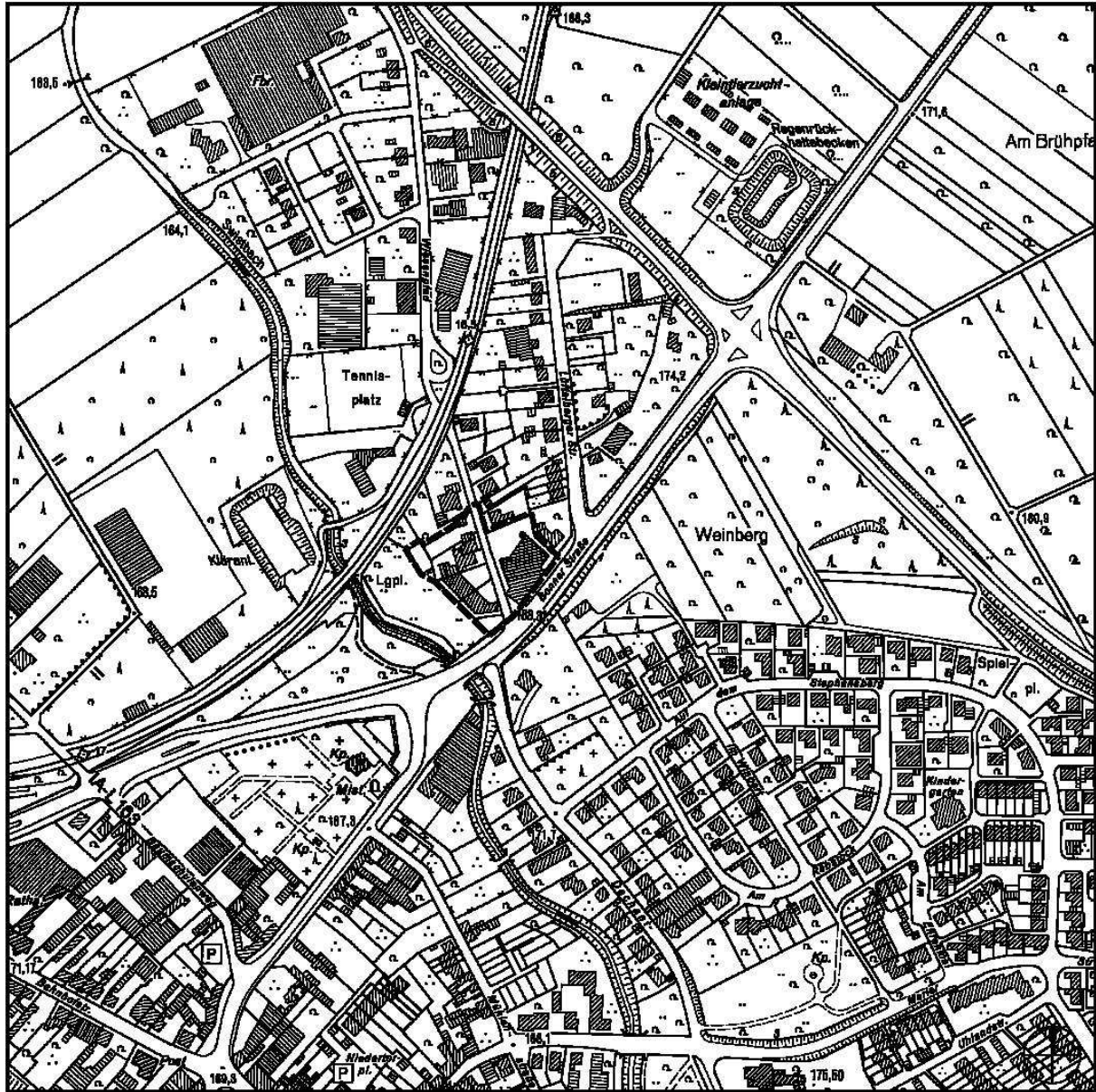


Bild 4: Plankarte des räumlichen Geltungsbereichs 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Wiesenspfad“

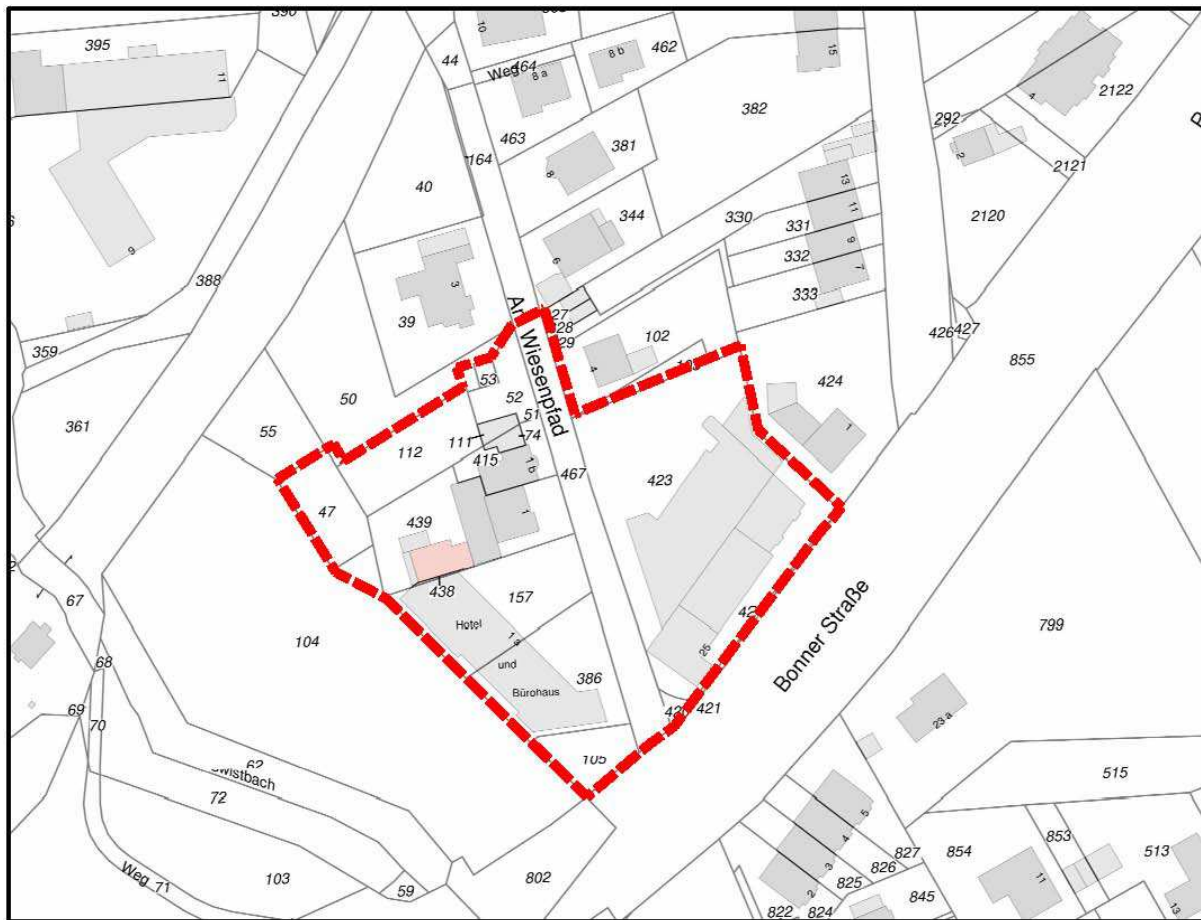


Bild 5: Karte Bestandsplan

Der Geltungsbereich der 10. Änderung wird begrenzt

- im Südosten durch die Bonner Straße
- Im Südwesten durch die Swistbachau
- Im Nordwesten und Nordosten durch die vorhandene Bebauung Am Wiesenpfad

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,67 ha.

2. Ausgangssituation

2.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet liegt direkt an der Bonner Straße kurz vor dem „Stadteingang“ in die Altstadt. Der Standort hat dadurch eine besondere Lagequalität. Sie ist auf der südöstlichen Seite geprägt durch die Lage an den wichtigen Verkehrsflächen der Bonner Straße (L158) und auf der nordwestlichen Seite durch die Bahntrasse Bonn – Euskirchen sowie auf der südwestlichen Seite durch die angrenzenden Grünbereiche der Swistbachaue. Im Norden schließen die Wohngebäude, Bettenhaus und Spabereich an der Straße „Am Wiesenpfad“ an.

In diesem Spannungsfeld hat sich die vorhandene Hotelnutzung sehr gut entwickelt, so dass immer wieder Veränderungen und auch Vergrößerungen erforderlich wurden, um den Standort zu sichern und entsprechend den wirtschaftlichen Anforderungen weiter zu entwickeln.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die derzeit vorhandene Bebauung ist geprägt durch das Hotelgebäude entlang der Bonner Straße mit dahinter angeordneten privaten Parkplätzen. Zu dieser Hotelanlage zählt auch das auf der Südwestseite der Straße Am Wiesenpfad liegende Bettenhaus, das 2-geschossig mit Dachausbau errichtet wurde, sowie die nördlich anschließende Stellplatzanlage. Auch das vorhandene Einfamilienhaus, das im nördlichen Teil des Plangebietes liegt, gehört zu dieser Gesamtanlage.

Insgesamt umfassen die mischgebietsverträglichen Nutzungen Hotel mit Bettenhaus, Veranstaltungsraum und Wintergarten, Massagepraxis und Wellness-Spa-Oase, Büronutzungen, Wohnen Stellplätze und Carports im erforderlichen Rahmen.

Die Bebauung und Nutzung umfasst damit bereits im Bestand die typische und ausgewiesene Nutzungsmischung von Mischgebieten. An dieser für Mischgebiete zulässigen Nutzungsmischung soll auch nichts geändert werden. Die seit 1973 immer wieder vorgenommenen Änderungen im Plangebiet der 10. Änderung entsprechen der Nutzung als Mischgebiet.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird in Süd-Nord-Richtung durch die Straße „Am Wiesenpfad“ durchtrennt. Diese Straße dient der Erschließung der Anlagen und der Stellplätze. Da die Straße „Am Wiesenpfad“ unmittelbar in die „Bonner Straße“ mündet, ist das Plangebiet günstig und ohne Störung der anschließenden Wohnbereiche an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

2.4 Ver- und Entsorgung

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

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bis auf die Verkehrsflächen in Privatbesitz.

3. Planungsbedingungen

3.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die 10. Änderung des Bebauungsplans wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist weniger als 20.000 m² und artenschutzrechtliche Probleme sind nicht zu erwarten.

Im Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 entsprechend, d. h. es werden kein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und kein Umweltbericht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sowie die Umweltbelange werden im Verfahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar. Hieran soll im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes nichts geändert werden, so dass der Bebauungsplan problemlos aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 „Wiesenpfad“ wurde inzwischen mehrfach geändert. Der derzeit gültige Rechtsplan für das City-Hotel stellt die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wiesenpfad“ dar.

Die planungsrechtliche Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass die Flächen, die durch die 10. Änderung erfasst werden, bereits heute rechtskräftig als Mischgebiet ausgewiesen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 27 in der Fassung der 8. Änderung stammt aus dem Jahr 1990 und setzt für den Planbereich eine Mischgebietsnutzung, bis zweigeschossig bebaubar mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$ fest. Hier sieht die 10. Änderung eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung bis zu $GRZ = 0,6$ und $GFZ = 1,2$ vor.

Des Weiteren legt der Bebauungsplan mit Baugrenzen die überbaubaren Bereiche fest, die im Rahmen von genehmigten Dispensanträgen und Ausnahmen an einigen Stellen überschritten wurden. Dieses erfolgte z. B. durch den Anbau eines Aufzuges, eines Wintergartens oder eines Durchganges beim Hotelgebäude. Durch eine etwas großzügigere Anordnung der Baugrenzen soll die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Eine städtebaulich zu hohe Ausnutzung der Grundstücke erfolgt nicht, da die festgesetzten Werte den Höchstwerten gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung 1990 entsprechen.

Jedoch erfordert die besondere Nutzung eines Hotelbetriebs zur langfristigen Standortsicherung u.a. auch die Bereitstellung von ausreichenden Stellplätzen und weiteren befestigten Flächen. Schon im Bestand wird teilweise eine Grundflächenzahl einschließlich der vorhandenen Stellplatzanlagen und sonstigen befestigten Flächen und Nebenanlagen ($GRZ\ 2$) von 0,9 erreicht. Dies soll auch weiterhin gesichert und durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt werden, da im Bestand auf den Grundstücksflächen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erkennbar sind. Das Hotel dient nicht dem dauerhaften Wohnen, sondern dem kurzfristigen Aufenthalt, sodass auch bei einer erhöhten Zulässigkeit der sog. „ $GRZ\ 2$ “ (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Aus den vorab genannten Gründen wird in den textlichen Festsetzungen eine Überschreitung der sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Grenzwerte gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt.

Um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bisher noch nichtgenutzten Ausbaupotentials im Nordwesten zu ermöglichen, werden die Baugrenzen wie im bestehenden Rechtsplan bis an die Stellplatzanlage herangeführt.

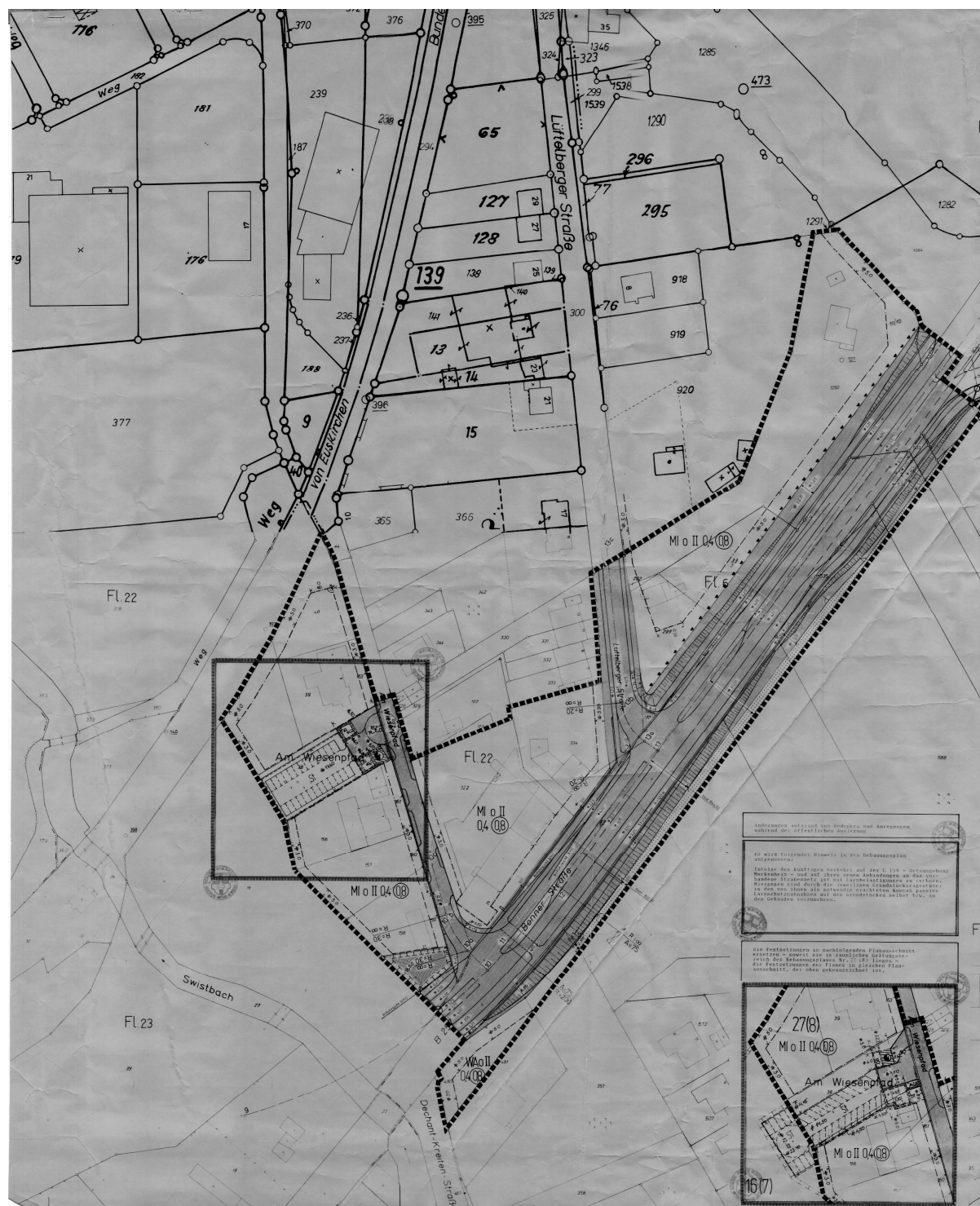


Bild 6: Bestehender Rechtsplan (Auszug ohne textliche Festsetzungen) 8. Änderung, Bebauungsplan Nr. 27 „Wiesenpfad“

3.4 Planverfahren

Der Betreiber des City-Hotels hat im Dezember 2014 schriftlich bei der Stadt Meckenheim den Antrag gestellt, durch Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wiesenpfad“ die bestehenden Gebäude und Anlagen planungsrechtlich zu sichern und zusätzliche Ausbaumöglichkeiten zu erhalten. Der Antragsteller betreibt auf dieser Fläche das City-Hotel mit rund 90 Betten. Aufgrund

betrieblicher Erweiterungswünsche von Seiten des Antragstellers in der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan an seine Grenzen gestoßen ist. Durch erforderliche Sanierungen, Ergänzungen und Anbauten hat sich die Grundstücksnutzung so erhöht, dass nunmehr keine weiteren baulichen Vorhaben mehr zulässig wären. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan an die heutigen Gegebenheiten angepasst werden.

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m² und artenschutzrechtliche Probleme sind nicht zu erwarten.

Auf Grundlage dieses Antrages hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 05.02.2015 den Grundsatzbeschluss gefasst, die Verwaltung mit dem Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes zu beauftragen.

Zur Durchführung des weiteren Verfahrens steht jetzt der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich seiner Begründung an.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beruht nach wie vor auf dem Ansatz, einen hochwertigen Hotelstandort an dieser Stelle planungsrechtlich zu sichern. Eine Änderung der grundsätzlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

4.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung der Anlagen erfolgt gegenüber dem Bestand unverändert über die Straße Am Wiesenpfad. Es bleibt bei dem Konzept, Stellplätze auf den Grundstücken im erforderlichen Rahmen auf den vorhandenen Stellplatzanlagen nachzuweisen.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept bleibt gegenüber der bestehenden Rechtssituation unverändert.

5. Planungsinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie im bestehenden Rechtsplan als Mischgebiet (MI) festgesetzt. 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 Qualität als Hotelstandort im Mischgebiet zu erreichen, werden die in MI-Gebieten zulässigen Nutzungen Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Auch die ausnahmsweise in Mischgebieten zulässigen Vergnügungsstätten werden an diesem besonderen Standort am „Stadteingang“ Meckenheim nicht zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Maßzahlen für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GRZ) und der Geschossfläche (GFZ) werden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan in der Fassung der 8. Änderung erhöht, da es sich bei der vorhandenen Nutzung um gewerbliche Nutzungen mit hohen Versiegelungen handelt. Die GRZ und GFZ ist im bestehenden Rechtsplan der 8. Änderung bei Zweigeschossigkeit mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 festgesetzt. Da in der zur Aufstellung der Erstfassung des Bebauungsplanes gültigen BauNVO 1968 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten nicht in der GRZ-Berechnung berücksichtigt werden mussten, aber heute gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 mit berechnet werden, müssen die Ausnutzungsziffern gemäß der heutigen Bestimmungen angepasst werden. Die GRZ- und GFZ-Werte werden gemäß § 17 BauNVO auf GRZ = 0,6 und GFZ = 1,2 erhöht. Zusätzlich wird gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die GRZ 2 bis zu einem Maß von GRZ = 0,9 durch die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990 überschritten werden darf.

Die maximale Geschossigkeit bleibt auf 2 Vollgeschosse wie vorhanden festgeschrieben, was dem Gebäudebestand auch entspricht. Gemäß Baugenehmigung vom 22.05.1995 (AZ 63.2-B-210/73t) handelt es sich bei dem City-Hotel um ein 2-geschossiges Gebäude mit Dachausbau. Gleichmaßen handelt es sich beim Bettenhaus um ein 2-geschossiges Gebäude.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO 1990 werden durch Baugrenzen definiert. Diese werden geringfügig so im südöstlichen Bereich des City-Hotels verändert, dass die bisher genehmigten An- und Umbauten innerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

Im Bereich der „Bonner Straße“ reicht der Baukörper im Bestand bis an die Grundstücksgrenze und darüber hinaus. Der Bebauungsplan kann die überbaubaren Flächen jedoch nur bis zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festsetzen. Darüber hinaus gehende Bebauungen unterliegen dem Bestandsschutz sowie weitergehenden Regelungen im Baugenehmigungsverfahren.

Eine weitere Arrondierung der bebaubaren Fläche erfolgt an der nordwestlichen Plangebietsgrenze. Durch die geringfügige Ausweitung der Baugrenze soll ein städtebaulich qualitätsvoller Abschluss der bestehenden Bebauung ermöglicht werden. Somit bietet die geringfügige Verschiebung der Baugrenze an dieser Stelle insbesondere die Möglichkeit, die bestehenden Baukörper geordnet städtebaulich einzufassen.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 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 das Gebiet an die vorhandenen Systeme bereits angeschlossen.

5.4.2 Weitere Ver- und Entsorgung

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

Für die Stromversorgung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Fläche für eine Trafostation fest, die in der Änderung des Bebauungsplanes übernommen wird.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Straße Am Wiesenpfad erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert.

5.6 Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB abgesehen. Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend vorzuschlagen.

Flächenhafter Naturschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden. Die nordwestlich in rund 50 m Entfernung liegende Swistaue ist als Landschaftsschutzgebiet und im weiteren nördlichen Verlauf als Naturschutzgebiet „Swistbach und Berger Wiesen“ ausgewiesen (<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de>).

Artenschutz

Für den Bereich des Plangebietes wurden keine seltenen und / oder gefährdeten Arten der Roten Liste Deutschland/NRW oder Arten, die im BNatSchG als streng geschützt geführt werden, ermittelt. Die vorhandenen Biotopstrukturen (Versiegelung, artenarme Grünfläche) lassen nicht auf streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten schließen. Eine weiter gehende Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich. Da keine vorhandenen Quartiere bzw. Brutplätze wegfallen, ist abzuwarten, dass die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Bestände haben.

Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich jedoch darauf zu achten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollten daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums gelegt werden.

Mensch und seine Gesundheit

Die Mischgebietsfläche ist durch die Verkehrsräusche der unmittelbar angrenzenden Bonner Straße (L158) lärmvorbelastet. Ein Hinweis zu möglichen Immissionen der L 158 ist im Bebauungsplan enthalten.

Die Geräuscentwicklung durch die Parkplatznutzung der Gäste des City-Hotels wird künftig in keinem höheren Maße erwartbar sein als bisher, d.h. sie ist von den Nachbarn hinzunehmen.

Flora und Fauna

Das Plangebiet ist vorwiegend geprägt durch großflächige Versiegelungen durch Gebäude und Pflasterflächen. Im nordwestlichen Bereich finden sich einige Laubbäume und Sträucher.

Die Fläche ist bereits erschlossen und unterliegt einem hohen Nutzungsdruck und Störeinflüssen durch Gäste des City-Hotels. Da keine Vorkommen seltener und geschützter Arten zu erwarten sind, wirkt sich die Planänderung aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht negativ auf die Mischgebietsfläche und Verkehrsfläche aus.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Boden, Wasser, Klima

Bei dem festgesetzten Bereich handelt es sich um Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden aus Löss, die eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und bei Ackerzahlen von 50-80 eine hohe Ertragsfähigkeit aufweisen (Geologisches Landesamt (1983): Bodenkarte von Nordrhein-westfalen, Blatt L 5308). Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung ist der Boden örtlich jedoch stark anthropogen überformt, von einer natürlichen Bodenhorizontierung kann nicht mehr ausgegangen werden.

Mit der geplanten Maßnahme findet gegenüber den bereits genehmigten Anlagen kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff in den Boden durch Versiegelung statt. Für die Mischgebietsfläche besteht durch die Festlegung auf eine GRZ von 0,6 und deren maximal mögliche Überschreitung für Nebenanlagen eine Beschränkung des maximalen Versiegelungsgrades auf GRZ = 0,9, der teilweise bereits heute im Bestand vorhanden ist.

Innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Änderung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte oder Altstandort-Verdachtsflächen vorhanden.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Durch die Nähe zum Swistbach können im Plangebiet flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Landschaftsbild und Erholung

Die Fläche weist durch ihren hohen Versiegelungsgrad nur einen geringen Wert für die Erholungsnutzung auf. Insgesamt wird der besiedelte Ortsteil weniger für die wohnungsnaher Erholung genutzt, Spaziergänger weichen auf die Swistau und die Wege der nahe gelegenen Ackerflächen aus.

Die Wirkung der Planung auf das Landschaftsbild ist zu vernachlässigen.

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden. Es liegt kein Anhalt für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5.7. Hinweise

Einfriedigung

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

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).

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

Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) darüber vor, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet des 2. Weltkrieges liegt. 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.

Immissionen

Infolge des zukünftigen Verkehrs auf der L – 158 Ortsumgehung Meckenheim – und auf ihren neuen Anbindungen an das vorhandene Straßennetz ist mit Lärmbelästigungen zu rechnen. Hiergegen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in dem von ihnen als notwendig erachteten Ausmaß passive Lärmschutzmaßnahmen auf den Grundstücken selbst bzw. an den Gebäuden vorzunehmen.

6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

6.1 Flächenermittlung

Die Auswertung des Bebauungsplanes führt zu folgenden Flächengrößen:

Art	m ²	ha	Anteil %
Gesamtgebiet	6.714	0,67	100 %
– davon öffentliche Verkehrsflächen	872	0,09	13,0 %
– davon öffentliche Grünflächen	215	0,02	3,2 %
– davon Fläche für Versorgungsanlagen	24	0,00	0,3 %
– davon Nettobauland (MI-Gebiete)	5.603	0,56	83,5 %

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 ist eine Überbaubare Fläche von insgesamt 3.361 qm zulässig.

7. Bodenordnung

Die Realisierung des Bebauungsplanes macht keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da im Wesentlichen nur der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll.

8. Kosten und Finanzierung.

Die Planungskosten des Bauleitplanverfahrens gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die Stadt Meckenheim schließt deshalb mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag ab, der diesen verpflichtet, zu Gunsten der Stadt Meckenheim die Bauleitplanung erarbeiten zu lassen. Somit entstehen der Stadt Meckenheim außer dem üblichen Verwaltungsaufwand keine Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes.

Bonn, den 18.November 2015

Naumann/Wü/SteinerS-620_Begründung Offenlage

gez. Dr. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA GbR