

# STADT MECKENHEIM



Fachbereich 61 – Stadtplanung und Liegenschaften –

Bebauungsplan Nr. 2A "Süßmündchen"

2. Änderung

Begründung

Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

April 2017

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

---

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. R. Thielecke  
Agnieszka Kosa M.A.

<b>1 Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass .....	1
1.2 Plangebiet .....	1
1.3 Bestehendes Planungsrecht .....	2
1.4 Bauleitplanverfahren.....	3
1.5 Übergeordnete Planungen.....	4
1.6 Natur- und Umweltschutz .....	6
<b>2 Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.2 Erschließung .....	7
<b>3 Voraussichtliche Umweltfolgen</b>	<b>8</b>
<b>4 Textliche Festsetzungen</b>	<b>10</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 2A „Süßmündchen“, auf dem derzeitigen Grundstück Heerstraße 51, das mit einem Wohnhaus inkl. größerer Gewerbeeinheit als Getränkemarkt bebaut ist, die rechtliche Grundlage für die Eingliederung des gewerblich genutzten Grundstücks in ein allgemeines Wohngebiet, in Anpassung der Art der Nutzung an die westlich gelegenen Grundstückspartellen an der Goethestraße, zu schaffen. Die ursprüngliche Nutzung des Geländes als Getränkemarkt mit dazu zugehörigen Lager-, Anlieferungs- und Stellplatzflächen wurde vor einiger Zeit aufgegeben und es ist nicht beabsichtigt, diese Nutzung wieder aufzunehmen.

Das Wohnhaus Heerstraße 51 bleibt erhalten. Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Heerstraße 51, ehemals in gewerblicher Nutzung, soll die Errichtung eines maximal zweigeschossigen Mehrfamilienhauses, planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Firma Baupartner als neuer Eigentümer der bisher gewerblich genutzten Fläche, hat am 11.11.2016 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Süßmündchen“ gestellt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim hat darauf am 08.12.2016 einen Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

## 1.2 Plangebiet

Das ca. 0,12 ha große Plangebiet des beantragten Änderungsbereiches liegt zentral innerhalb eines Wohngebietes in Meckenheim. Nördlich, in einer Entfernung von ca. 0,4 km, verläuft die Landesstraße L 158 - Gudenaus Allee. In sie mündet die östlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 150 m verlaufende Landesstraße L 123 – Giermaarstraße. Östlich, in einer Entfernung von ca. 1,4 km, verläuft die Bundesautobahn A 565. Über die Giermaarstraße und die Gudenaus Allee ist das Plangebiet an der Anschlussstelle Merl an die A 565 angebunden.



Abb. 1 Lage des Plangebiets innerhalb des Stadtgebiets Meckenheim

Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW/

Im Westen, in einer Entfernung von ca. 350 m entlang des Swistbaches, erstreckt sich eine großzügig gestaltete Grünfläche.

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Im Norden ist es über einen Gehweg, im Süden über die Goethe- und im Osten über die Heerstraße gefasst. Im Westen ist die Abgrenzung des Plangebiets die neu geplante Grundstücksgrenze zu bisher nicht bebauten Baugrundstücken. Im Norden und Nord-Westen gegenüber dem Gehweg, bildet das Plangebiet eine Nachbarschaft sowohl mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern als auch mit eingeschossigen Bungalows. Südlich an die Goethestraße schließen sich freistehende eingeschossige Häuser und Gartenhofhäuser an. Im Osten, auf der gegenüberliegenden Seite der Heerstraße, grenzen zweigeschossige Reihenhäuser an. Die Fläche im Westen des Plangebiets jenseits der neuen Grundstücksgrenze ist derzeit noch unbebaut. Hier realisiert die Firma Baupartner aktuell planungsrechtskonforme Wohngebäude innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2A „Süßmündchen“.

Der Änderungsbereich umfasst zum größten Teil die Fläche des ehemaligen Getränkemarktes Kern. Aufgrund der aufgegebenen Nutzung ist der Änderungsbereich - bis auf die Fläche des abgebrochenen Getränkemarktgebäudes an der westlichen Grenze und des Vorgartens des Wohnhauses – überwiegend versiegelt. Diese versiegelte Fläche bildet das Zentrum des Änderungsbereiches. Der rückwärtige Teil des Grundstücks wurde von der Heerstraße erschlossen und befahren. Da das Gelände von der Heerstraße Richtung Westen leicht abfällt, wurde es an das Niveau der erschließenden Straße mit Hilfe von einer ca. 0,5 m hohen Stützmauer und Bodenfüllung angehoben, um einen Lager- und Anlieferungsbereich zu schaffen. Der Aufbau verläuft sich an der westlichen Grenze in das Gelände. Im Änderungsbereich befinden sich keine nennenswerten Vegetationsstrukturen, bis auf die kleinteiligen Vorgartenfläche des Wohnhauses und die Restrasenfläche südlich des abgebrochenen Getränkemarktgebäudes.

Der Änderungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 1200 m<sup>2</sup> ein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke der Gemarkung Meckenheim, Flur 7, Teilflächen der Flurstücke: 325 und 728 sowie die mit dem Wohnhaus Heerstraße 51 bebauten Grundstückspartellen 707 und 732, die im Besitz der bisherigen Eigentümer bleiben.

### **1.3 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Änderungsbereich besteht seit 1986 Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2A "Süßmündchen". Die Fläche des Änderungsbereiches ist in diesem BP als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Eingeschossigkeit, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Für die angrenzenden Bereiche setzt der BP einheitlich reine Wohnbaugebiete (WR) fest. Für den Bereich nördlich des Plangebiets setzt der BP maximal drei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 fest. Für den Bereich südlich der Goethestraße ist wiederum Eingeschossigkeit mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Westlich des Plangebiets setzt der BP maximal zwei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest.

Der rechtskräftige Bebauungsplan gliedert das Grundstück des zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits bestehenden Getränkehandels in einen zum Wohnen und einen gewerblich zu nutzenden Teil. Entsprechend wurde für den gewerblichen Teil eine flächige Überbauung zugelassen.



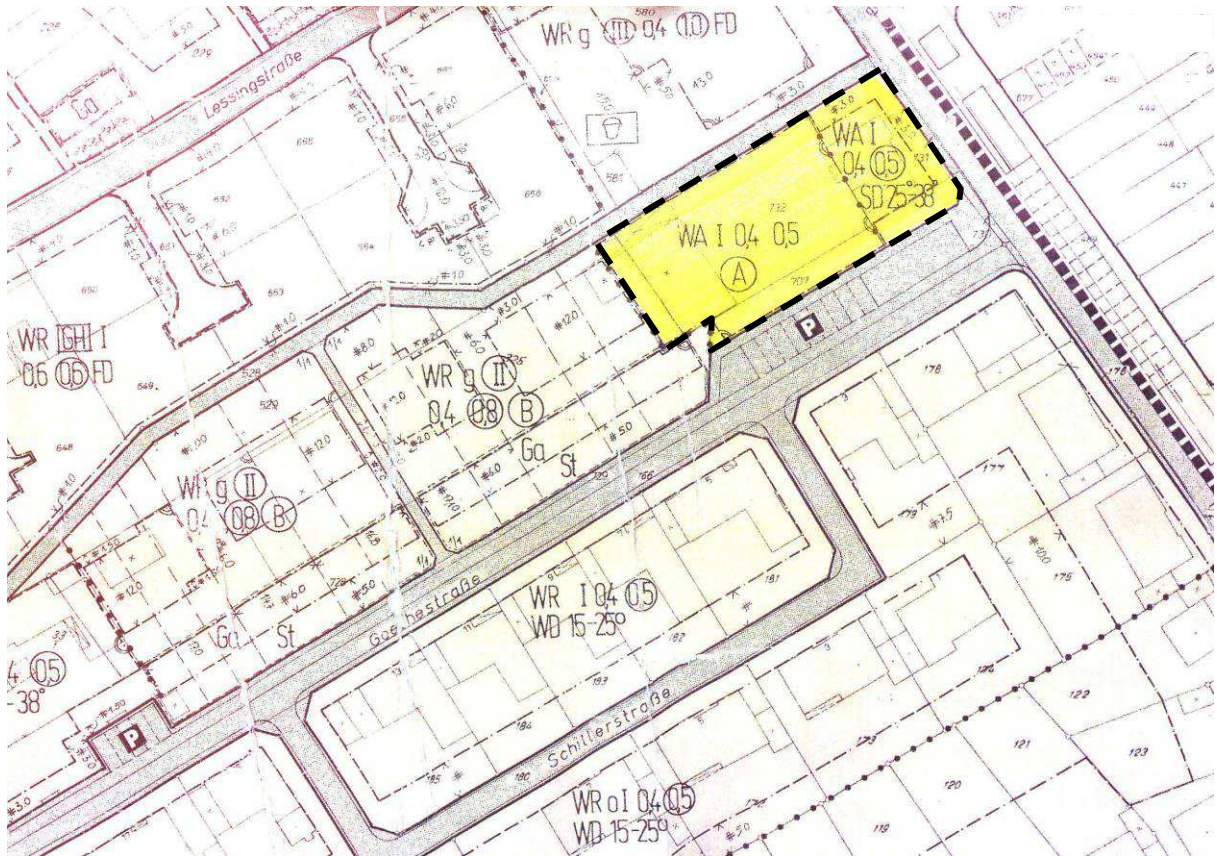


Abb. 4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2A „Süßmündchen“, Ausschnitt  
/Quelle: Meckenheim, Stadtplanungsamt, Bebauungsplan Nr. 2A „Süßmündchen“ 1986/

#### 1.4 Bauleitplanverfahren

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohnbaugebiet diente den Eigentümern als Standort des Wohnhauses und zugleich des Getränkemarktes in der Heerstraße 51. Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen Nutzung durch gewerbliche Gebäude, Lager-, Anlieferungs- und Stellplatzflächen geprägt.

Der Betrieb wurde nunmehr eingestellt. Die Eigentümer haben den rückwärtigen Teil des Grundstücks an die Firma Baupartner veräußert. Diese plant, den Standort des bereits abgebrochenen Getränkemarktgebäudes und der versiegelten Lager-, Anlieferungs- und Stellplatzflächen mit einem Mehrfamilienhaus zu überbauen. Die befestigten Lager-, Anlieferungs- und Stellplatzflächen sollen zum größten Teil entsiegelt und als Grünanlage für das später geplante Mehrfamilienhaus entwickelt werden.

Das Plangebiet soll fußläufig von dem nördlich verlaufenden Gehweg erschlossen werden. Eine Erschließung von der Heerstraße wird nicht mehr vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze werden auf den südlichen Nachbargrundstücken, auf separaten Parzellen gegenüber den Nummern 5 - 9 der Goethestraße nachgewiesen. Die Anordnung der Stellplätze ist auf diesen Grundstücken laut des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2A „Süßmündchen“ in dieser Form zulässig.

Um diese Planung verwirklichen zu können, strebt die Firma Baupartner Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans 2A „Süßmündchen“ an. Die festgesetzte Eingeschossigkeit soll auf eine Zweigeschossigkeit erhöht und entsprechend die GFZ von 0,5 auf 0,8 angepasst werden. Im Gegenzug werden die für den Getränkehandel flächig ausgewiesenen Baugrenzen, die Baumöglichkeiten bis an die Grundstücksgrenzen boten, auf übliche Bauformen für die Wohnbebauung zurückgenommen, nördlich und westlich in einem Abstand

von 3m zur Grundstücksgrenze, südlich auf einen Abstand von 6m. Weiterhin entfällt ersatzlos die bisher ausnahmsweise mögliche Zulassung der Nutzung für sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Süßmündchen“ schließt das Grundstück des Wohnhauses an der Heerstraße 51 ein. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Beibehaltung des bestehenden Baurechts für das einzelne Grundstück, wenn die Erhöhung der Geschossigkeit und GFZ auf dem Nachbargrundstück erfolgen sollte, nicht begründbar und nicht sinnvoll. Das bestehende Gebäude genießt baurechtlich Bestandschutz. Zurzeit sind keine Veränderungen an dem Bestandsgebäude oder ein Eigentümerwechsel bekannt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, deren ursprüngliche Nutzung aufgegeben wurde. Deswegen wird das Bauleitverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die nach § 13a BauGB bestimmte maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha ist nicht gegeben und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzustellen. Die Begründung beinhaltet daher keinen Umweltbericht. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist insoweit nicht erforderlich, als das die Eingriffe nach § 13a (4) BauGB im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig galten. Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wird abgesehen.

## 1.5 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2006) weist den Planbereich als Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) aus.

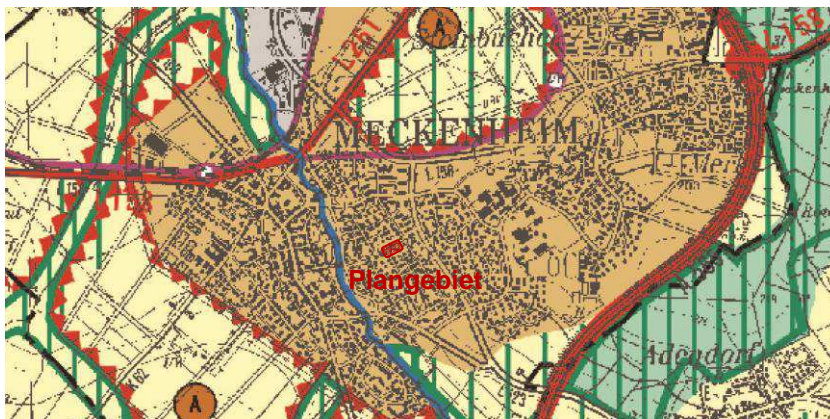


Abb. 2 Regionalplan, Ausschnitt

/Quelle: [www.bezreg-koeln.nrw.de](http://www.bezreg-koeln.nrw.de), eigene Darstellung/



Dem Regionalplan folgend sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) „**Wohnungen**, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind (vgl. Kap. D.I. Ziel 2.1.9 LEP NRW).“

Innerhalb der ASB sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung der Kommune dargestellt bzw. festgesetzt werden:

- **Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,**
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe,
- wohnungsnaher Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

Somit ist die Änderung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2A „Süßmündchen“ im Sinne des Regionalplans.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche (W) dar. Somit ist die geplante Änderung der Festsetzungen des BP 2A „Süßmündchen“ für das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

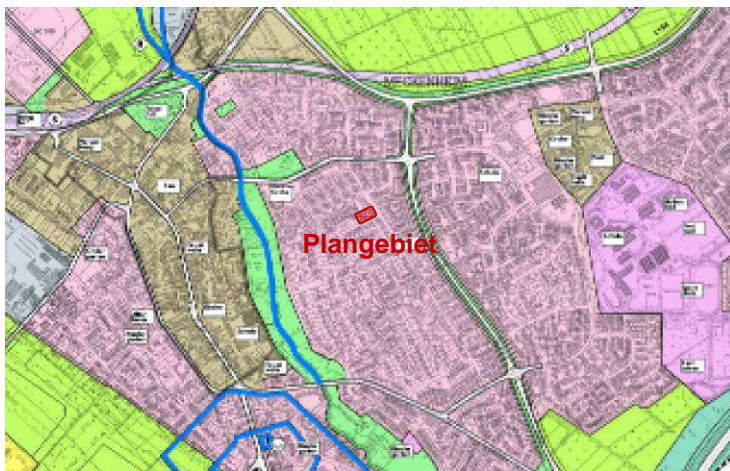


Abb. 3 Zusammenfassung der 1- 43 Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim (Stand 2007), Ausschnitt mit Teilgebiet Bebauungsplanänderung

/Quelle: Meckenheim, Stadtplanungsamt, eigene Darstellung/

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz Teil 1: Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft (Stand: Juli 2006)<sup>1</sup> in Verbindung mit der Karte des Überschwemmungsgebiets des Swistbaches (Kartenblatt Nr. 13/14)<sup>2</sup> liegt das Plangebiet sowohl außerhalb der Überschwemmungs- als auch der potentiellen Überschwemmungsgebiete.

Laut der Karte des Landschaftsplans Nr.4 „Meckenheim- Rheinbach- Swisttal, Festsetzungskarte Südblatt (Stand: 2005) liegt der Änderungsbereich außerhalb jeglicher geschützten Tei-

<sup>1</sup>[http://www.bezregkoeln.nrw.de/brk\\_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller\\_regionalplan/hochwasserschutz/zeichnerisch/sammelmappe\\_zeichnerische\\_darstellung\\_teil\\_1.pdf](http://www.bezregkoeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/hochwasserschutz/zeichnerisch/sammelmappe_zeichnerische_darstellung_teil_1.pdf)

<sup>2</sup>[http://www.bezregkoeln.nrw.de/brk\\_internet/leistungen/abteilung05/54/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/erft/swistbach/013.pdf](http://www.bezregkoeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung05/54/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/erft/swistbach/013.pdf)



le von Natur und Landschaft. Es sind weder Entwicklungs- noch Pflegemaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt<sup>3</sup>.

## 1.6 Natur- und Umweltschutz

### Flächenhafter Naturschutz

Naturräumlich liegt das Plangebiet in einem Teil der Großlandschaft Eifel-Siebengebirge, Unteres Mittelrheingebiet (292). Es liegt innerhalb des Naturparks Rheinland. Im Plangebiet sind keine Natura-2000-Gebiete oder FFH-Gebiete vorhanden<sup>4</sup>.

Nördlich des Plangebiets, ca. 0,45 km von ihm entfernt, liegt das Landschaftschutzgebiet Swistbucht – Rheinbacher Lössplate (LSG-5207-004). Westlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 0,45 km, verläuft entlang des Swistbaches ein Landschaftschutzgebiet Gewässersystem Swistbach (LSG 5207-0007), das gleichzeitig als Verbundfläche Swistbach und Nebenbäche in Meckenheim, Flerzheim, Rheinbach und Odendorf (VB-K-5307-007) und Swistbach – Talsystem zwischen Adendorf und Heimerzheim (VB-5207-012) dargestellt wird<sup>5</sup>. In einer Entfernung von ca. 0,55 km verläuft die Nordgrenze des Naturschutzgebiets (NSG SU-077) Swistbach und Berger Wiesen, das weitgehend naturnahe Ufer- und Sohlstrukturen des Swistbaches in diesen Abschnitten unter Schutz stellt. Dieses stellt eine Teilfläche sowohl innerhalb des Landschaftschutzgebiets und als auch des Verbundkorridors Swistbach dar. Süd-Östlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 0,8 km, verläuft die Nordabgrenzung des Landschaftschutzgebiets Swistsprung – Waldville – Kottenforst (LSG-5207-0008). Die Gudener Allee (L 158) wird unter der Nummer AL-SU-0004 als geschützte einfache Allee, zweireihig mit Baumarten Spitz-Ahorn (geringes- und mittleres Baumholz) und Berg-Ahorn (geringes Baumholz) geführt.

Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete ist durch die Änderung des bestehenden Baurechts und die Realisierung des Bauvorhabens in der Ortslage Meckenheim nicht gegeben.

### Artenschutz

Für den Bereich des Plangebiets wurden keine seltenen und/oder gefährdeten Arten der Roten Liste Deutschland/NRW oder Arten, die im BNatSchG als streng geschützt geführt werden, ermittelt. Da keine vorhandenen Quartiere bzw. Brutplätze wegfallen, ist ausgeschlossen, dass die Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Bestände haben wird.

Im Falle eines Abrisses ist durch einen Sachkundigen zu untersuchen, ob Vorkommen der zuvor genannten Arten vorhanden sind. Ein Abriss ist möglich, wenn keine Vorkommen nachgewiesen werden können, andernfalls ist mit dem Abriss abzuwarten, bis die Tiere das Gebäude verlassen haben.

Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass es gemäß § 39 (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 sollen daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums gelegt werden.

<sup>3</sup> Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim – Rheinbach – Swisttal, Amt für Natur- und Landschaftschutz, Rhein-Sieg-Kreis

<sup>4</sup> Natura 2000-Gebiete in Nordrhein-Westfalen

<http://natura2000-melddok.naturschutzinformationen.nrw.de/natura2000-melddok/de/karten/n2000>

<sup>5</sup> NRW Umweltdaten vor Ort

<http://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>

## 2 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2A „Süßmündchen“ erfolgt eine:

- Rücknahme der großzügig bemessenen Baugrenzen,
- Rücknahme der ausnahmsweise zugelassenen Nutzung der sonstig nichtstörenden Gewerbebetriebe nach § 4 (3)2 BauNVO
- Aufstockung der Geschossigkeit von ein auf zwei Geschosse,
- Erhöhung der GFZ von 0,5 auf 0,8.

Damit wird eine Ausführung der geplanten Bebauung in Anpassung an die vorhandene bauliche Struktur der Nachbarschaft ermöglicht. Durch die Änderung der oben genannten Festsetzungen wird eine planungsrechtliche Anpassung an die in der angrenzenden Umgebung gegebene Struktur erreicht. Für das allgemeine Wohngebiet wird zukünftig eine Geschossflächenzahl von 0,8, maximal zwei Vollgeschosse und Baugrenzen mit einem seitlichen Abstand zu den Grundstücksgrenzen von Minimum 3 m festgesetzt. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf 196,40 m über NHN nicht überschreiten. Die Festsetzung der Firstrichtung für das Hauptgebäude (traufständig zum Gehweg) dient der räumlichen Fassung des öffentlichen Straßenraums.

Die derzeit versiegelte Lager-, Anlieferungs- und Stellplatzanlage wird entsiegelt und ist als begrünter Garten des Mehrfamilienhauses mit heimischen Gehölzen zu entwickeln.

Die Stellplätze des Mehrfamilienhauses werden auf den Nachbargrundstücken, auf separaten Parzellen gegenüber den Nummern 5 - 9 der Goethestraße nachgewiesen. Die Anordnung der Stellplätze ist auf diesen Grundstücken laut rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2A „Süßmündchen“ in dieser Form möglich und somit vorgesehen.

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes wird zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort führen. Die Wohnbaufläche wird Richtung Westen fortgeführt und findet einen einheitlichen Abschluss.

### 2.2 Erschließung

Die fußläufige Erschließung des Plangebiets ist über den nördlich verlaufenden Gehweg gesichert.

Eine Verkabelung über Masten ist im Plangebiet nicht geplant. Aus diesem Grund wird im Plan die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen zwingend festgesetzt. Damit wird planungsrechtlich einer allein aus wirtschaftlicher Sicht günstigeren oberirdischen Verlegung von Strom- oder Fernmeldeleitungen zu Gunsten des Orts- und Landschaftsbildes vorgebeugt.

Die Anbindung an das bestehende Wasserversorgungsnetz ist ohne Probleme möglich.

Der Anschluss des Plangebiets an den vorhandenen Mischwasserkanal des Erftverbandes ist bereits gegeben. Die Entsiegelung der Lager-, Anlieferungs- und Stellplatzflächen wird sich positiv auf die Höhe von Abflussspitzen auswirken, die dadurch gemindert und verzögert in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden kann.

### 3 Voraussichtliche Umweltfolgen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a (2) BauGB abgesehen. Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (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.

#### Mensch und seine Gesundheit

Das Wohnbaugebiet ist durch keine Lärmquelle (weder Autobahn-, Schienen-, Flugverkehr noch Industriefläche) vorbelastet. Somit ist die Durchführung von Schutzmaßnahmen gegen die schädliche Umwelteinwirkung Lärm im Plangebiet nicht erforderlich.

Die Geräuscentwicklung innerhalb des Plangebiets selbst wird dem gewöhnlichen Lärmpegel eines Wohngebietes entsprechen. Er wird sich sowohl auf den üblichen Verkehrslärm als auch den täglichen Haushaltslärm, wie er in der Nachbarschaft vorkommt, beschränken. Somit ist er mit den Belangen der Nachbarn zu vereinbaren.

#### Flora und Fauna

An dem Standort des vor kurzem abgebrochenen Getränkemarktgebäudes sind keine wertvollen Lebensräume nachzuweisen. Das Plangebiet ist nunmehr vorwiegend geprägt durch großflächige Versiegelungen der Lager-, Anlieferungs- und Stellplatzflächen. Die Entsiegelung der ca. 500 m<sup>2</sup> großer Lager-, Anlieferungs- und Stellplatzfläche und ihre Umnutzung zu Gärten wird ebenso zur Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet und der direkten Umgebung beitragen, wie die Anpflanzung von Gehölzen.

Durch die Rücknahme der bisher großzügig bemessenen Baugrenzen sind mit der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes unter dem ökologischen Aspekt eher positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten.

#### Boden, Wasser, Klima

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befinden sich im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden<sup>6</sup>.

Im Plangebiet dominieren die Pseudogley, die sich aus pleistozänen Löss über stark verlehmttem Sand und Kies und lehmigem tertiären Ton ausgebildet haben. Sie charakterisieren sich durch meist mittlere Ertragsfähigkeit. Am Westrand des Plangebiets treten kleinteilig Braunerde und/oder Pseudogley-Braunerde zur Vorschein. Sie sind aus der pleistozänen Fließerde über Devons Ton-, Schluff- und Sandstein entstanden. Sie zeichnen sich ebenso durch mittlere Ertragsfähigkeit aus. Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung ist der Boden stark anthropogen überformt, von einer natürlichen Bodenhorizontierung kann nicht mehr ausgegangen werden.

Mit der geplanten Maßnahme findet kein zusätzlicher Eingriff in den Boden durch Versiegelung statt. Das Plangebiet war bis zum Abbruch des Getränkemarktgebäudes bis zu 90 % versiegelt. Für die Wohngebietsfläche besteht durch die Festlegung einer GRZ von 0,4 und die hierauf zusätzlich zulässige Fläche für Nebenanlagen eine Beschränkung des maximalen

<sup>6</sup> Karte der schutzwürdigen Böden (IS BK 50, WMS)  
<http://tim-online.nrw.de/tim-online/initParams.do>

Versiegelungsgrades auf 60%. Der Abriss des Getränkemarktgebäudes und die Entsiegelung der Lager-, Anlieferungs- und Stellplatzfläche wirken sich also nur auf positive Weise auf das gesamte Plangebiet aus.

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

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

#### Landschaftsbild und Erholung

Die Fläche weist derzeit durch ihren hohen Versiegelungsgrad nur einen geringen Wert für die Erholungsnutzung auf. Insgesamt wird der besiedelte Ortsteil weniger für die wohnungsnaher Erholung genutzt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A "Süßmündchen" wird es zur Verbesserung des Ortsbildes und der Fortführung einer städtischen Struktur an dieser Stelle kommen.

Die Wirkung der Planung auf das Landschaftsbild ist auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung mindestens als neutral zu beurteilen, soweit sich nicht durch die Gestaltung der Gärten eine Aufwertung ergibt.

#### Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Es liegt kein Anhalt für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Als Sachgüter sind die befestigten Hofflächen und die Einfriedung zu berücksichtigen. Da jedoch eine für die Umgebung verträgliche, wirtschaftlich vertretbare Nachnutzung der Nebenanlagen nicht in Aussicht steht, stellt die Nachnutzung durch Wohnbebauung nach Abriss der vorhandenen Anlagen die beste Variante der städtebaulichen Entwicklung dar.



## 4 Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV.NRW.S.256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294)
7. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (CV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
  
Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (GH).
  - 2.2 Untergeordnete Gebäudeteile dürfen die im Plan festgesetzte GRZ überschreiten. Dabei darf die Grundfläche aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück die Grenze nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht überschreiten.
  - 2.3 Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses ist innerhalb der westlichen Baugrenze auf 185,75 m ü. NHN festgesetzt, innerhalb der östlichen Baugrenze auf 187,00 m ü. NHN.
3. Flächen für Nebenanlagen  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
  - 3.1 In Anwendung des § 14 (1) Satz 3 BauNVO ist die Zulässigkeit der Nebenanlagen gemäß § 14 (1) Satz 1 BauNVO beschränkt auf Gartenlauben und Geräteschuppen bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Pergolen und überdachte Freisitze.
  - 3.2 Nebenanlagen nach Punkt 3.1 sind zwischen der nördlichen und der östlichen Baugrenze bzw. deren Fluchtlinien und der jeweils nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
4. Verkehrsflächen  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Grundstückszufahrten sind ausschließlich dort zulässig, wo sie nicht über wo sie nicht über Grünanlagen, Baumstandorte, Flächen mit oberirdischen Einrichtungen der Versorgungsträger und über Flächen für das Parken von Fahrzeugen führen, die innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt sind. Pro Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt mit einer Breite bis zu 3,50 Meter zulässig.
5. Versorgungsleitungen  
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z.B. Stromversorgung und Telekommunikation) ausschließlich unterirdisch zulässig.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (1) BauO NRW**

1. Dachform

Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung zwischen 25° und 38° zulässig. Das Dach des Hauptgebäudes ist traufständig zum erschließenden Gehweg auszuführen. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf nur bis zu 50 % der Gesamtlänge des Hauptdaches betragen. Im oberen Drittel der Dachfläche sind Dachaufbauten und –einschnitte unzulässig.

2. Einfriedungen
  - 2.1 Entlang der Grundstücksgrenzen zur Goethestraße ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich sind von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen hinter der Hecke Zäune aus Maschendraht, Stabgitterzäune und Holzlattenzäune zulässig.
  - 2.2 Einfriedungen entlang der der Straßenbegrenzungslinie der Heerstraße sowie des nördlich verlaufenden Gehweges sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
  - 2.3 Stellplätze für Müllbehälter sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen blickdicht zu begrünen, bzw. in die Einfriedung zu integrieren.

## HINWEISE

### 1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß §§ 15 und 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalchutzgesetz) der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 6030-0 Fax: 02206 9030 22 unmittelbar zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 2. Kampfmittel

Sollten bei Erd-/Bauarbeiten Kampfmitteln gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

### 3. Entsorgung Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige 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.

### 4. Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, die im Rahmen der Vorerkundung nicht erfasst wurden, 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 weiter gehende 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.

5. Werbeanlagen

Auf die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten der Stadt Meckenheim wird verwiesen.

6. Artenschutz

Vor Abriss bestehender Gebäude ist durch einen Sachkundigen zu untersuchen, ob Vorkommen geschützter Arten vorhanden sind. Ein Abriss ist möglich, wenn keine Vorkommen nachgewiesen werden können, andernfalls ist mit dem Abriss abzuwarten, bis die Tiere das Gebäude verlassen haben.