

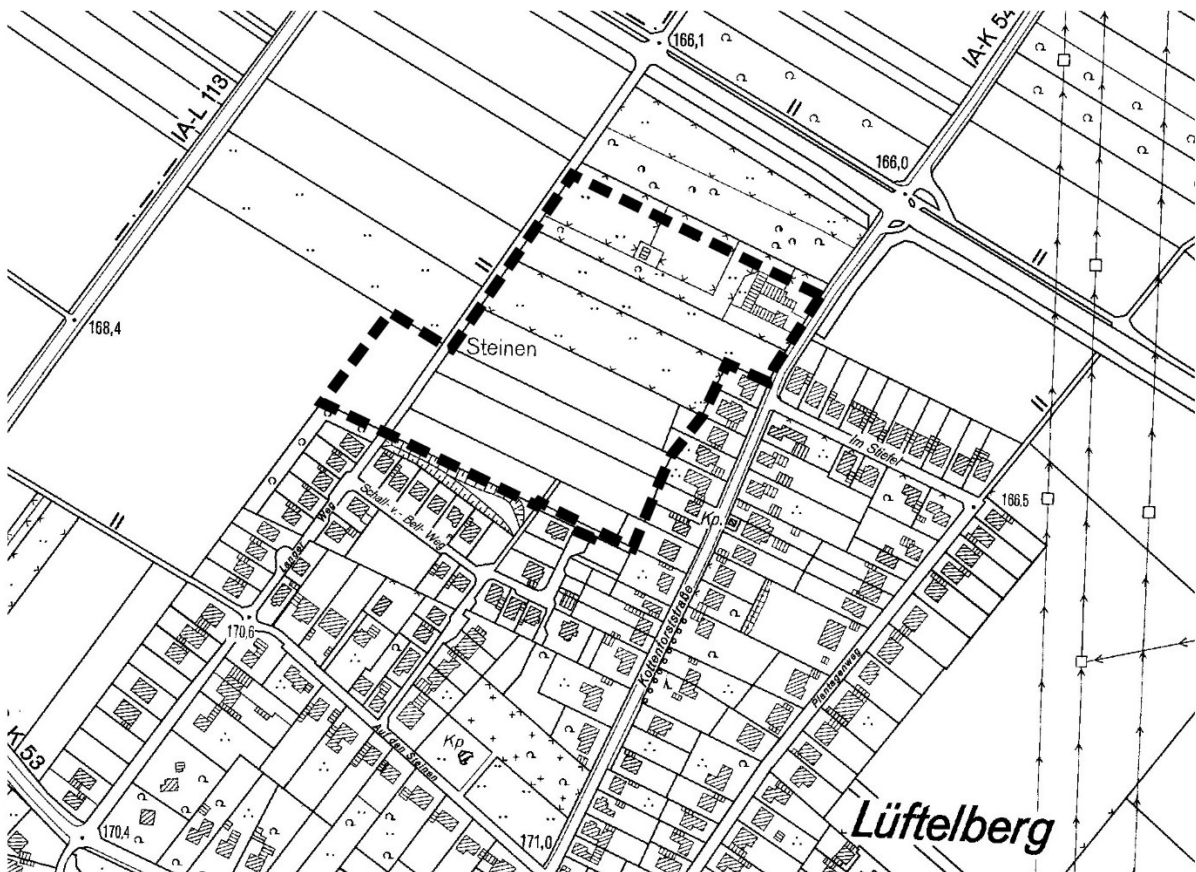
Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“

Begründung

Stand: Aufstellungsbeschluss

November/Dezember 2019



Räumlicher Geltungsbereich
der Bebauungsplanänderung



Bebauungsplan Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“

Stand: Aufstellungsbeschluss

November / Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung	2
2	Plangebiet	4
3	Bauleitplanverfahren	5
4	Planungsrechtliche Vorgaben	7
4.1	Regionalplan	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bestehendes Planungsrecht	8
4.4	Landschaftsplan	10
5	Bestandssituation	11
6	Städtebauliches Konzept und Planfestsetzungen	14
6.1	Städtebauliches Konzept	14
6.2	Festsetzungen des Bebauungsplans	14
6.3	Erschließung	14
7	Auswirkungen der Planung auf Natur- und Umweltschutz	15

1 Planungsanlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“ am Rande des Ortsteils Lüftelbergs, zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Das Plangebiet grenzt im Osten an die bestehende Wohnbebauung der „Kottenforststraße“, im Süden an bestehende Wohnbebauung der Straße „Schall-von- Bell-Weg“ sowie im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Arrondierung des bestehenden Ortsteiles durch eine wohnbauliche Weiterentwicklung geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13b BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben (vgl. Punkt 4).

Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Stadt Meckenheim stehen derzeit in der Kernstadt Meckenheim keine Wohnbauflächen in kurzfristiger Nutzung der nächsten 3 Jahre mehr zur Verfügung, mit welchen die anhaltende Wohnungsmarktnachfrage aus der Eigenentwicklung (endogener Bedarf) und ausgehend von regionalen (exogenen) Bedarfen bedient werden kann. Lediglich im Ortsteil Altendorf-Ersdorf scheint sich die Realisierung des Bebauungsplanes „Viethenkreuz“ mit ca. 55 Wohneinheiten, nach 5-jährigem Widerstand einzelner Grundstückseigentümer, nun ab 2020 realisieren zu lassen. Zudem besteht aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Oberzentrum Bonn sowie der Lage in der prosperierenden Metropolregion Rheinland, eine angespannte Lage auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt der Stadt Meckenheim, welche mit einer hohen Nachfrage nach Bauland, auch außerhalb der Kernstadt, einhergeht.

Das geht auch aus der durchgeführten Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das westliche Kreisgebiet aus dem Jahr 2017 hervor. Aus den Ergebnissen für die Stadt Meckenheim ist ersichtlich, dass in den Jahren 2021 bis 2025 rund 51 Wohneinheiten pro Jahr im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser benötigt werden sowie 23 Wohneinheiten pro Jahr im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser, um dem prognostizierten Wohnbedarf gerecht zu werden. Wie in der Wohnraumbedarfsanalyse beschrieben, kann selbst in der unteren Berechnungsvariante zur Wohnungsnachfrage davon ausgegangen werden, dass die Wohnungsnachfrage bis 2020 ansteigen und sich von da an auf einem konstanten Niveau bewegen wird. Das realistische Trendszenario kommt 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.¹

Dies erfordert die Ausweisung von weiterem Wohnraum, um den beschriebenen Anforderungen gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans

¹ Empirica Institut: Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das westliche Kreisgebiet; Analyseergebnisse für Meckenheim, 2017.

Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“ im Ortsteil Lüftelberg eine kleinteilige, ergänzende wohnbauliche Entwicklungsoption, orientiert am Bedarf, eröffnet werden.

Bei dem Großteil der im Plangebiet befindlichen Flächen handelt es sich um Flächen im sog. Außenbereich. Der in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt dabei andere Maßnahmen nicht aus. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen hat die Stadt Meckenheim in den letzten Jahren viele Projekte angestoßen und nachweisbare Erfolge erzielt. So werden aktuell über die „Blockkonzepte“ des integrierten Handlungskonzeptes Altstadt (IHK) weitere Wohnraumpotenziale im Innenbereich der Altstadt aktiviert werden. Hinzu kommt die seit Jahren betriebene stetige Entwicklung von kleineren Baulücken in der Kernstadt im Rahmen der Nachverdichtung, für die Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB geführt werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

In der Summe ist aber festzustellen, dass sich die Mobilisierbarkeit von Innenentwicklungsoptionen, die in Meckenheim durch die Entstehungsgeschichte der Stadtentwicklung sowieso nur in geringem Maße vorhanden sind, auch trotz der wirtschaftlichen Randbedingungen (Niedrigzinsphase), jedoch auch durch die Rückhaltung potenzieller Flächen durch Eigentümer, als zunehmend schwierig erweist und auch zukünftig nicht ausreichend sein wird, die vorhandenen Bedarfe abzudecken. Trotz der Anstrengungen einen erheblichen Teil des Wohnungsbedarfes in den vorhandenen Siedlungsbereichen durch Nachverdichtung zu aktivieren, ist es nach wie vor erforderlich auch Flächen des bisherigen Freiraums moderat zur Deckung des endogenen Bedarfs in Anspruch zu nehmen.

Vor dem Hintergrund insbesondere der auch ungebrochen großen Nachfrage nach Wohnbauland für den Einfamilienhausneubau von jungen, ortsansässigen Familien kann die Stadt Meckenheim kein Angebot im Ortsteil Lüftelberg nachweisen. Dies ist wohl auch darin begründet, dass die letzte Baulandentwicklung im Ortsteil Lüftelberg im Jahr 1999 Rechtskraft erlangte (B-Plan 108 „Rücklage auf den Steinen“) und die wenigen freien Baulücken, jedoch in Familienhand festgehalten werden. Zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung und Stabilisierung des kleinsten Meckener Ortsteils Lüftelberg hat die Prüfung der Verwaltung ergeben, dass sich die Planfläche im Norden Lüftelbergs als optimaler Standort eignet um die Bedarfe angemessen decken zu können und die Arrondierung der Ortslage vorzunehmen. Im Hinblick auf die Bedarfslage ist damit eine Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben.

2 Plangebiet

Das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“ befindet sich am Rande des Ortsteils Lüftelberg. Das Plangebiet grenzt im Osten an bestehende Bebauung der „Kottenforststraße“, im Süden an die bestehende Bebauung der Straße „Schall-von-Bell-Weg“ sowie im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von rd. 40.000 m² umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Lüftelberg, Flur 4:

- 22, 44, 155, 174, 182, 347 und 606
- sowie Teilbereiche der Flurstücke 23, 45, 183, 184, 348, 356, 417, 457.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen Wege- und Grünflächen, vereinzelte Flächen in Gartennutzung sowie Flächen innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

3 Bauleitplanverfahren

Im Rahmen der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Städtebaurechtsnovelle („Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“) hat der Gesetzgeber mit der Änderung des Baugesetzbuches (Bekanntmachung vom 03. November 2017) mit dem § 13b BauGB eine Regelung eingeführt, der die Bebauungsplanung auf Außenbereichsflächen, an im Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, in das beschleunigte Verfahren einbezieht, wenn auf nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen hergestellt wird. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

In Anlehnung an § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für abweichende Bebauungspläne ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt, bis auf die Teilflächen der von der „Kottenforststraße erschlossenen Flurstücke 45 (Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, Kottenforststraße 45) sowie 44 (unbebautes Grundstück Kottenforststraße 43) (im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich, und schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Nach § 13 b BauGB i.V. mit § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 10.000 m² betragen.

Der südlich angrenzende, in 1999 in Rechtskraft gesetzte Bebauungsplan Nr.108 „Auf den Steinen“ weist eine Flächenbilanz von Bruttoflächen (Gesamtfläche des Geltungsbereiches) zu Nettoflächen der Baugrundstücke (Bruttofläche abzgl. der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen) von 26,5% zu 73,5% auf. Die GRZ ist auf 0,3 festgelegt. Die Einbindung des Gebietes in den landwirtschaftlichen Freiraum erfolgt mittels einer 5m breiten Eingrünung. Diese Planungsparameter werden für das Plangebiet aufgenommen und weitergeführt.

Ausgehend von der maximal ermöglichten Grundfläche des § 13b BauGB von 10.000 m² ergibt sich, unter Beibehaltung der Parameter GRZ von 0,3 und einer Anrechnung von lediglich 25% für die öffentlichen Flächen, somit rechnerisch ein maximaler Geltungsbereich von 44.444 m² (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Flächenbilanz als Maximum

Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
Maximale Gesamtfläche Plangebiet (Bruttobauland)	44.444	100%
Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	11.111	25%
Verbleibendes Nettowohnbauland	33.333	75%
Nettowohnbauland (Reines Wohngebiet)	33.333	100%
Überbaubare Netto-Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ 0,3) Maximal	10.000	30%

Der Geltungsbereich des Plangebietes entspricht einer Fläche von ca. 40.000 m². Somit werden die maximal nutzbaren Flächenvorgaben des § 13b BauGB eingehalten.

Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche darüber hinaus zu berücksichtigen wären. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demnach erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13b i. V. m. § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u.a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welchen Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Dennoch sind auch im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB eventuell berührte Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Allerdings wird es, entsprechend des gesetzten Standards der Verwaltung für die Bürgerbeteiligung in Bauleitplanungen als sinnvoll angesehen, eine frühzeitige Beteiligung in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.

Diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach entsprechender Beschlussfassung über den städtebaulichen Entwurf im Laufe des Verfahrens.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2006) weist den Planbereich als allgemeinen Freiraum und Agrarbereich mit der Zweckbestimmung Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung aus.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigte Zielsetzung entspricht zwar nicht der Darstellung des Regionalplanes, allerdings ist eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Im novellierten LEP NRW (in der Fassung von 2017 unter Abänderung durch die Änderung des LEP NRW 2019-Rechtskraft 06.08.2019) wurde das Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ durch Ziel 2-4 „Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ ergänzt, wodurch die Ausnahmemöglichkeit aufgenommen wurde, dass in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen, unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche, eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich ist. Diese Regelung öffnet die landesplanerische Beschränkung auf eine reine Flächenentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche, da eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht würde. Siedlungserweiterungen in den im regionalplanerisch Freiraum gelegenen Ortsteilen müssen in der Summe dem Siedlungsflächenbedarf entsprechen und überörtlich abgestimmt werden. Der entsprechende Bedarf wurde unter Punkt 1 begründet.

4.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt die Plangebietsfläche derzeit überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft sowie in Teilflächen am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Da der geplante Bebauungsplan zum Ziel hat, ein Reines Wohngebiet zu schaffen, weicht dieser in der Hauptsache von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab (vgl. Abbildung 2).

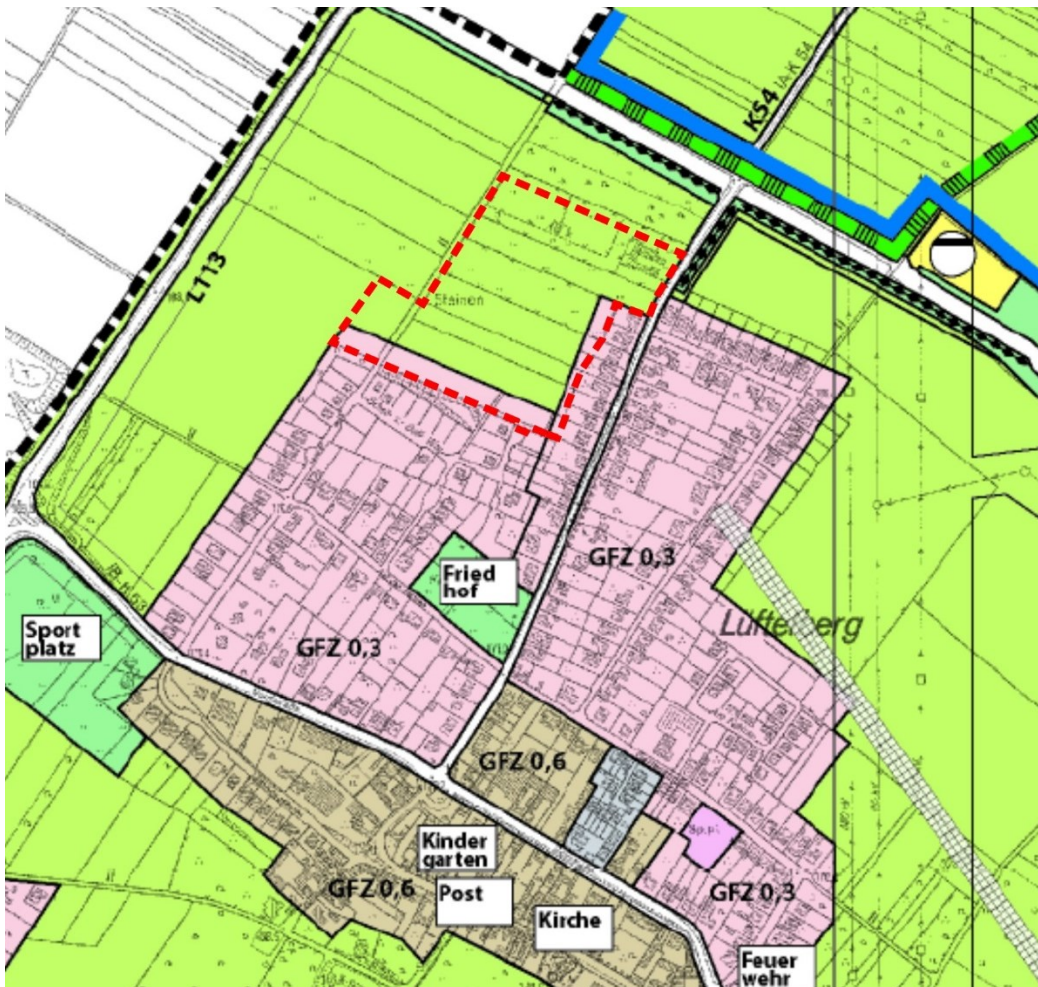


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

In dem hier angestrebten beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Die künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB den Inhalten und Zielen der verbindlichen Bauleitplanung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Die bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen sind nicht Teil eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Lediglich ein Teilbereich der Flurstücke 45 und 44 befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Meckenheim über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lüftelberg vom Juni 1981 (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3: Auszug Satzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (vom 05.06.1981) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für die angestrebte Bebauung besteht am vorgesehenen Standort weder nach §§ 30 und 31 noch nach den §§ 33 bis 34 BauGB derzeit eine planungsrechtliche Zulässigkeit. Lediglich der bereits angesprochene Teilbereich ist durch § 34 BauGB planungsrechtlich gesichert. Daher ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“ grenzt unmittelbar an die Bebauungspläne Nr. 108 „Rücklage auf den Steinen“, Nr. 36 „Lüftelberg-Kottenforststraße“ und im Weiteren Nördlichen Bereich an den Bebauungsplan Nr. 111 „Ortsumgehung Lüftelberg“ (vgl. Abbildung 4).

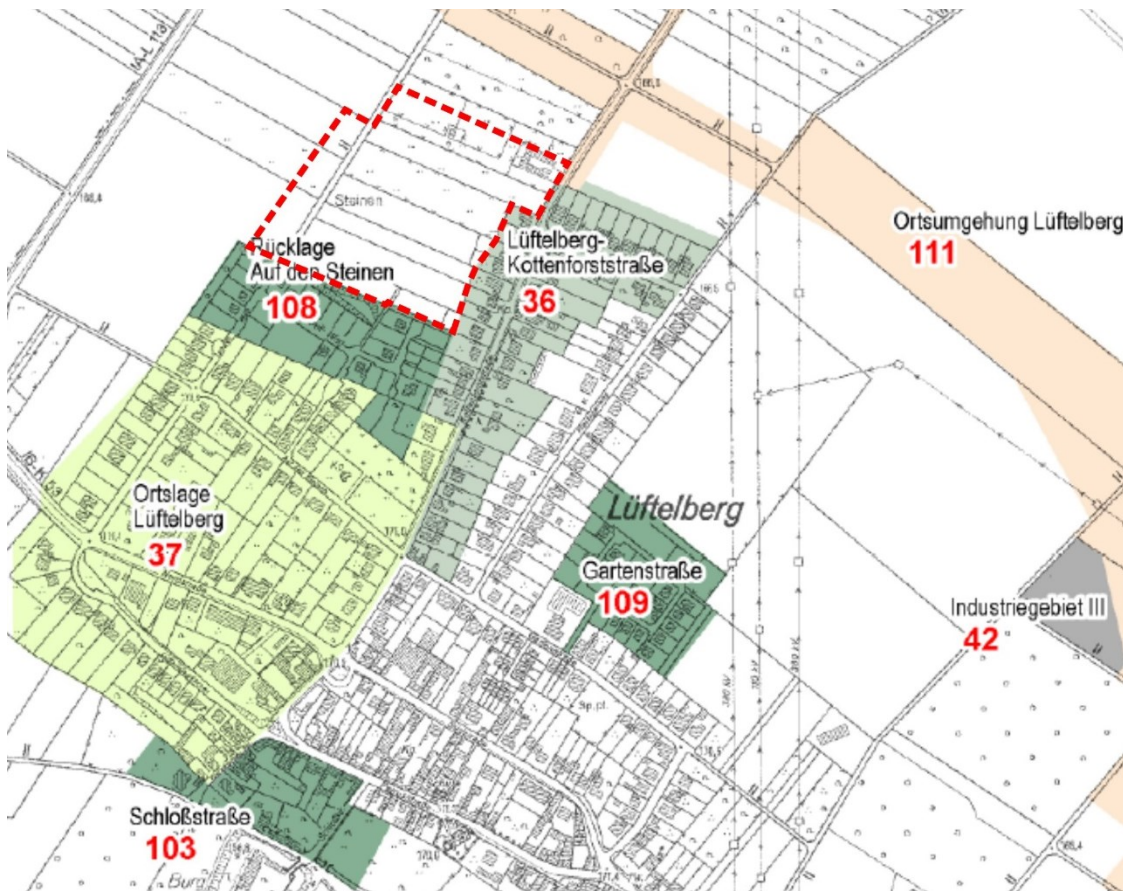


Abbildung 4: Übersicht angrenzender Bebauungspläne mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

4.4 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“ liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 des Rhein-Sieg-Kreises „Meckenheim – Rheinbach – Swisttal“, der an dieser Stelle ein Landschaftsschutzgebiet festsetzt (vgl. Abbildung 5). Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz treten die dem Bauvorhaben widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Der FNP wird daher, wie in Kapitel 4.2 erläutert, im Wege der Berichtigung angepasst.

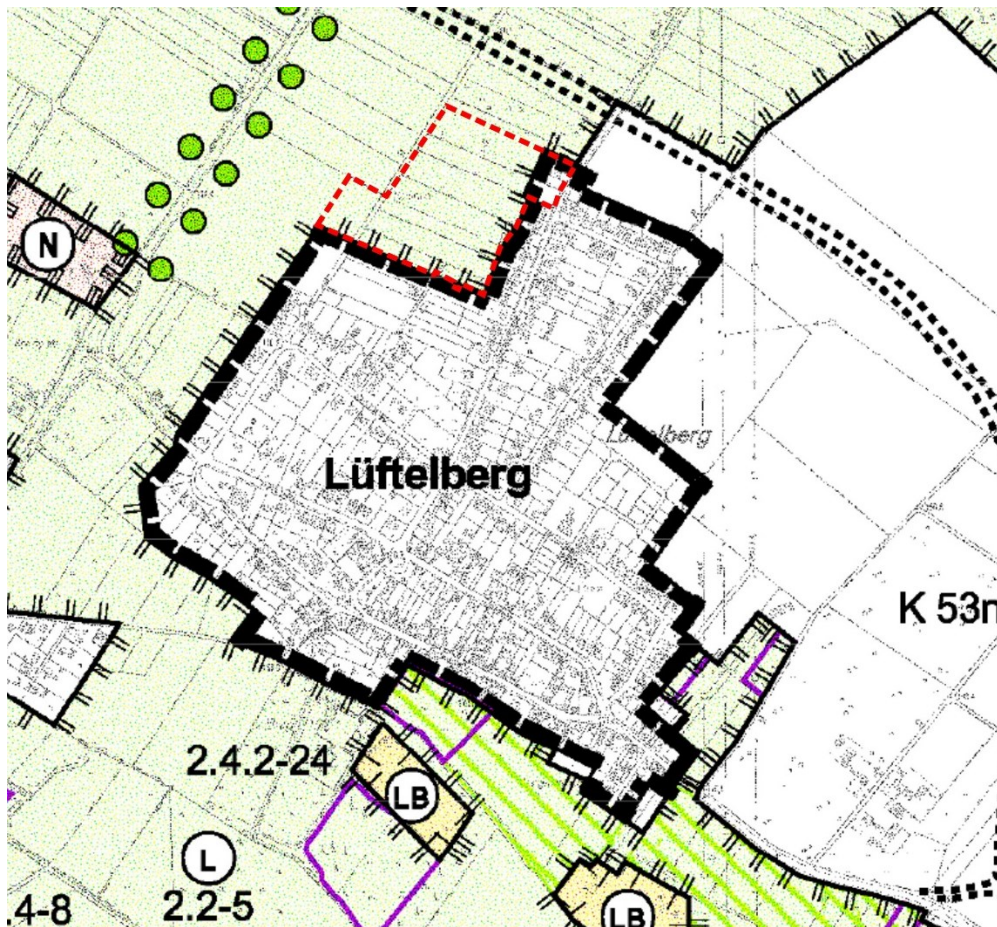


Abbildung 5: Landschaftsplan (22.11.2007) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bis auf das Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in der Kottenforststraße 45 unbebaut und überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Osten des Plangebietes befinden sich einige wenige Gärten der angrenzenden Wohnbebauung, die vereinzelt über die Bebauungsplangrenzen des B-Planes Nr. 36 „Kottenforststraße“ hinaus ragen und planungsrechtlich nicht gesichert sind.

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an bestehende Bebauung der „Kottenforststraße“ sowie im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Grünstreifen bzw. an ein Regenrückhaltebecken, hinter denen sich die bestehende Bebauung der Straße „Schall-von-Bell-Weg“ befindet.

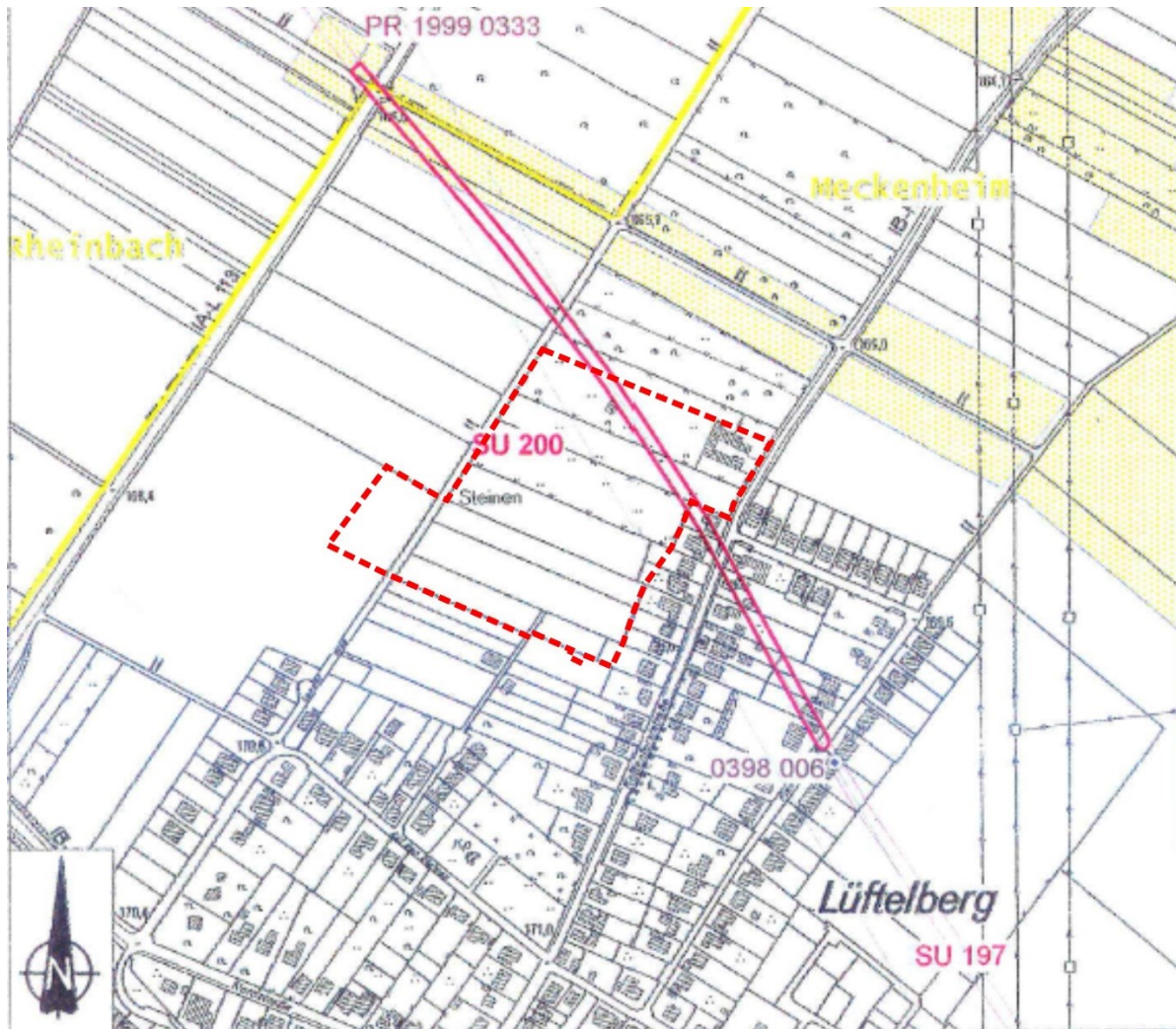
Im Umfeld des Plangebiets ist in den vergangenen Jahren eine Wohnbebauung, überwiegend bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss entstanden. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,3.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die „Kottenforststraße“ und die Straße „Schall-von-Bell-Weg“ über „Auf den Steinen“ gesichert. Von dort ist eine gute Anbindung an das weiterführende Hauptverkehrsstraßennetz gegeben. Von regionaler und überregionaler Bedeutung sind die Anschlussstellen Meckenheim- Nord und Meckenheim-Merl der A565 sowie der Anschlussstelle Rheinbach der A61.

Vom Plangebiet aus ist die nächstgelegene Bushaltestelle „Lüftelberg Kottenforststraße“ fußläufig zu erreichen. Diese wird durch die Linien 800 und 859 bedient. Durch die Buslinie 859 ist die Bahnhofstestelle „Meckenheim Industriepark“ der S23 in wenigen Minuten zu erreichen. Die S-Bahn-Linie 23 verbindet Meckenheim u.a. mit den Städten Bonn und Euskirchen. Neben der S-Bahn sind die Städte Bonn und Rheinbach ebenfalls durch die Buslinien zu erreichen.

Der Ortsteil Lüftelberg ist zudem an ein gut ausgebautes regionales Radwegenetz angebunden, welches auch den Kottenforst und das Swistbachtal anbindet. Der Kottenforst und das Swistbachtal stellen in unmittelbarer Nähe liegende Naturschutz- sowie Naherholungsräume dar.

Durch das Plangebiet verläuft die Römische Wasserleitung (Bodendenkmal SU 200) deren Lage aus Abbildung 6 erkennbar wird. Der Schutz und die Sicherung des Bodendenkmals sind im weiteren Verfahren mit dem LVR abzustimmen.



Meckenheim, Rhein-Sieg-Kreis
Bodendenkmal SU 200
Römische Wasserleitung

Maßstab 1:5000 ~ 650 m

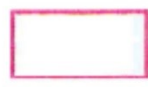
-  Schutzbereich
-  Prospektionsflächen
-  Gemeindegrenze
-  Römische Wasserleitung

Abbildung 6: Römische Wasserleitung mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

6 Städtebauliches Konzept und Planfestsetzungen

Der gesamte Geltungsbereich ist bis auf das Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in der Kottenforststraße 45 unbebaut. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll die Möglichkeit für die bauliche Entwicklung eines Wohngebietes erfolgen. Für das Plangebiet wird im Zuge der städtebaulichen Qualifizierung ein Planentwurf entwickelt. Die Einbindung der Eigentümer und deren grundsätzliches Entwicklungsinteresse sowie deren Mitwirkungsbereitschaft sollen auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses ermittelt werden.

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung wird mit dem Ziel erarbeitet, eine dem Standort angemessene Bebauung, integriert in die Bestandsbebauung, zu realisieren. So sollen entsprechend der Umgebungsbebauung Einzelhäuser und ergänzend Doppelhäuser errichtet werden, die von der Lage, der räumlichen Nähe des Plangebietes zu den vorhandenen Infrastrukturen sowie zu den umliegenden, attraktiven Naherholungsflächen profitieren können.

6.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

In den dem Plangebiet angrenzenden Bebauungsplänen sind ausschließlich Allgemeine Wohngebiete (WA) und Reine Wohngebiete (WR) im Sinne der BauNVO festgesetzt. Um die Homogenität des Siedlungscharakters bezogen auf die Nutzung fortzuführen, soll auch für die geplante Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan die Hauptfestsetzung das „reine Wohngebiet“ (WR) sein. Die allgemeine Zulässigkeit und der Ausschluss einzelner Nutzungsarten gemäß § 3 / §4 BauNVO bzw. gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO soll sich an den textlichen Festsetzung der angrenzenden Bebauungspläne orientieren. Die Maße der baulichen Nutzung sollen sich ebenfalls an die angrenzenden bestehenden Baugebiete orientieren. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog auf 0,3 festgesetzt.

Es ist Ziel, die architektonische Gestaltung der Einzel- und Doppelhäuser mit der des umliegenden Bestandes in Einklang zu bringen, so dass insgesamt ein harmonisches und aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild entsteht.

6.3 Erschließung

Die Erreichbarkeit des Plangebiets ebenso wie die Erschließung soll über die Kottenforststraße sowie die Straße „Schall-von-Bell-Weg“ und „Auf den Steinen“ gesichert werden. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgt die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen, die in den angrenzenden Straßen vorhanden sind.

Die konkrete verkehrliche und sonstige Erschließung ist im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu erarbeiten.

7 Auswirkungen der Planung auf Natur- und Umweltschutz

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert.

Die vorliegende Bauleitplanung wird auf der Grundlage des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt sind, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Meckenheim, 08.11.2019

FB61 – Stadtplanung und Liegenschaften