

Bebauungsplan Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“

Projektbeschreibung

1 Planungsanlass und allgemeine Ziele der Planung

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“ dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Das Plangebiet, das im Osten an die bestehende Wohnbebauung der „Kottenforststraße“ und im Süden an die bestehende Wohnbebauung der Straße „Schall-von-Bell-Weg“ angrenzt, hat eine Größe von rund 4,0 ha. Im Norden und Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans, der nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, da die rechtlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind, soll eine wohnbauliche Arrondierung des bestehenden Ortsteils Lüftelberg sichergestellt werden, die den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht und die vorhandene Wohnbebauung sinnvoll und organisch ergänzt.

Aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung der Stadt Meckenheim in den zurückliegenden Jahren stehen derzeit im Ortsteil Lüftelberg keine Wohnbauflächen mehr auf dem Markt zur Verfügung, mit denen die anhaltende Nachfrage aus der Eigenentwicklung (endogener Bedarf des Ortsteils) bedient werden kann.

Eine Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das westliche Kreisgebiet aus dem Jahr 2017 belegt, dass in den Jahren 2021 bis 2025 allein im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser etwa 50 Wohneinheiten pro Jahr benötigt werden, um dem prognostizierten Bedarf gerecht zu werden. Dies erfordert die Ausweisung eines Wohnbaugebiets im Ortsteil Lüftelberg, dem die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“ dient. Ziel ist es dabei, eine kleinteilige, wohnbauliche Entwicklungsoption zu sichern, die sich am aktuellen Wohnbauflächenbedarf orientiert, sich an die bestehende Bebauung anlehnt und deren Strukturen aufgreift.

Der Großteil der im Plangebiet befindlichen Flächen liegt im sogenannten „Außenbereich“ nach § 35 BauGB, in dem die Ausweisung eines Wohnbaugebietes nur mit Hilfe der Aufstellung eines Bebauungsplans möglich ist. § 13b BauGB ermöglicht es dabei für Bebauungspläne, deren Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 gefasst wurde und die vor dem 31.12.2021 zur Rechtskraft geführt werden, bestimmte Erleichterungen in Anspruch zu nehmen, wenn die Voraussetzungen hierfür, wie im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sichergestellt, vorliegen.

Derzeit ist im Stadtteil Lüftelberg kein adäquates Angebot im Ein- und Zweifamilienhausbereich vorhanden, um insbesondere auch der ungebrochen hohen Nachfrage junger, ortsansässiger Familien gerecht zu werden. Zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung und Stabilisierung des kleinsten Meckener Ortsteils Lüftelberg, soll die Nachfrage daher durch die Arrondierung der Ortslage im Nordwesten gedeckt werden.

2 Das Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“ befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Lüftelberg und 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 an. Es hat eine Größe von rund 42.000 m² und umfasst die Flurstücke der Gemarkung Lüftelberg, Flur 4 Nr. 22, 44, 155, 174, 182, 347 und 606 sowie Teilbereiche der Flurstücke 23, 45, 183, 184, 348, 356, 417, 457. Der Geltungsbereich ist in den Entwürfen der Bebauungsvorschläge dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit neben Wegeparzellen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünflächen und vereinzelte Flächen mit Gartennutzung. Kleinere Teilflächen befinden sich innerhalb der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lüftelberg.

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 Außenbereich nach § 35 BauGB und schließt an zwei Seiten unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, was Voraussetzung für die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13b BauGB ist.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2006) ist der Planbereich als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich mit der Zweckbestimmung Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung ausgewiesen.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meckenheim stellt die Plangebietsfläche derzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie in Teilflächen am südlichen und östlichen Rand als Wohnbaufläche dar.

Da der geplante Bebauungsplan das Ziel verfolgt, ein Wohngebiet zu schaffen, weichen seine Festsetzungen zwangsläufig von den Darstellungen des FNP ab.

In dem hier angestrebten beschleunigten Verfahren kann jedoch gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan auch dann aufgestellt werden, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. In diesem Falle ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird. Hierzu ist kein förmliches Änderungsverfahren notwendig.

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 nördlichen Bereich an den Bebauungsplan Nr. 111 „Ortsumgehung Lüftelberg“ an.

Der Landschaftsplan Nr. 4 des Rhein-Sieg-Kreises „Meckenheim – Rheinbach – Swisttal“, setzt an dieser Stelle ein Landschaftsschutzgebiet fest. Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz treten die dem Bauvorhaben widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplanes jedoch mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Die im Umfeld des Plangebiets in den zurückliegenden Jahren entstandene Wohnbebauung besteht im Wesentlichen aus freistehenden Einfamilienhäusern und einigen Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, wobei die die Grundflächenzahl (GRZ) bei etwa 0,3 liegt.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die „Kottenforststraße“ und die Straße „Schall-von-Bell-Weg“ sowie nachfolgend über die Straße „Auf den Steinen“ gesichert. Von dort ist eine gute Anbindung an das weiterführende Hauptverkehrsstraßennetz gegeben. Zudem ist das Plangebiet über die Bushaltestelle „Lüftelberg Kottenforststraße“ an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die in fußläufiger Entfernung befindliche Haltestelle wird durch die Linien 800 und 859 bedient. Durch die Buslinie 859 ist die Bahnhaltestelle „Meckenheim Industriepark“ der S 23 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 zusätzlich durch die Buslinien angebunden.

Der Ortsteil Lüftelberg verfügt darüber hinaus über ein gut ausgebautes Radwegesystem mit Anbindung an das regionale Radwegenetz, welches die Stadt Meckenheim unter anderem auch mit dem Kottenforst und dem Swistbachtal verbindet, die als Naturschutz- und Naherholungsräume eine große Bedeutung besitzen.

Durch das Plangebiet verläuft die Römische Wasserleitung (Bodendenkmal SU 200), die im weiteren Bebauungsplanverfahren nach Möglichkeit zu sichern und daher bereits im Zuge der städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen ist.

3 Das städtebauliche Konzept

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die die Stadt Meckenheim durchführt, obwohl hierfür keine gesetzliche Verpflichtung besteht, wurden drei Bebauungsvarianten im Sinne von städtebaulichen Entwürfen ausgearbeitet, die grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet aufzeigen.

Die Entwürfe wurden bewusst skizzenhaft gehalten, um deutlich zu machen, dass im Zuge der weiteren Planung noch verschiedene Veränderungen möglich sind und sicherzustellen, dass die Wünsche der Bürgerinnen und Bürger bei der Ausarbeitung einer endgültigen Plankonzeption soweit wie möglich berücksichtigt werden können, da die Planung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht „in Stein gemeißelt“ ist.

Das im Augenblick, bis auf das Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden in der Kottenforststraße 45, noch unbebaute Plangebiet wird in allen Entwurfsvarianten über die drei vorhandenen Anschlusspunkte an

- die Kottenforststraße, zwischen den Gebäuden Hausnummer 41 und 45 (Flurstücksnummer 44),
- die Verlängerung des Schall-von-Bell-Wegs zwischen den Gebäuden Hausnummer 9 und 11 über den vorhandenen Wirtschaftsweg (Flurstücksnummer 457) sowie
- die Verlängerung des Schall-von-Bell-Wegs im Bereich des Gebäudes Hausnummer 29 durch Ausbau des dort vorhandenen Wendeplatzes mit Weiterführung in das Plangebiet (Flurstücksnummer 356 und 347)

sichergestellt, um die Verkehrsbelastung möglichst gleichmäßig zu verteilen. Zudem erfolgt eine zusätzliche fußläufige Anbindung über den bestehenden Weg in Verlängerung der Straße „Auf den Steinen“ im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens.

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, eine dem Standort angemessene Bebauungsstruktur zu entwickeln, die in allen drei Entwurfsvarianten an die Bestandsbebauung angelehnt ist und diese entsprechend weiterentwickelt. Da in der Umgebung vorwiegend Einzelhäuser und ergänzend dazu einige Doppelhäuser vorhanden sind, sehen auch die erarbeiteten Entwurfsvarianten eine solche Bebauung für das Plangebiet vor.

Der **Bebauungsvorschlag Nr. 1** greift den im Nordwesten des Plangebiets vorhandenen Wirtschaftsweg auf und führt, angelehnt an dessen Verlauf, eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße fort. Den Abschluss zur Landschaft bildet dort eine regelmäßige Baumreihe.

Die weiteren Erschließungsstraßen, die ebenfalls als verkehrsberuhigte Bereiche ausgeführt sind, werden überwiegend parallel zur vorgenannten Erschließungsstraße angelegt. Sie stoßen mehr oder minder rechtwinklig auf eine von der Kottenforststraße aus abzweigende weitere Straße, die im Norden den Verlauf der ehemaligen römischen Wasserleitung aufgreift und daher hier abknickt. Die Planstraßen werden im Süden durch einen Fuß-/Radweg vernetzt, der alle Erschließungsstraßen miteinander verbindet.

Der Entwurf ermöglicht 58 bis 60 Wohngebäude, die überwiegend als Einzelhäuser sowie teils als Doppelhäuser auf kompakten Grundstücken konzipiert sind. Die Garagen und Stellplätze sind den Gebäuden unmittelbar zugeordnet. Es ist denkbar, im Osten des Plangebietes ein Mehrfamilienhaus oder auch eine kurze Reihenhauserzeile zu errichten. Die vereinzelt, in dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 108 A liegenden, Gartenflächen der Bestandsbebauung sollen erhalten bleiben. Die Möglichkeit Teile dieser Gartenflächen als überbaubare Flächen auszuweisen, soll jedoch nicht im Vorhinein ausgeschlossen werden, weshalb diese in diesem Vorschlag dargestellt sind.

Die Rückhaltung des Niederschlagwassers ist dem Gefälle folgend überwiegend im Norden des Plangebietes vorgesehen. Einige Grundstücke im Westen, im Bereich des dort vorhandenen Wirtschaftsweges, könnten jedoch auch an ein Rückhaltebecken im Westen des Plangebietes angeschlossen werden, welches dort in Verlängerung der bereits bestehenden Infrastruktur ausgebaut werden könnte.

Der **Bebauungsvorschlag Nr. 2** sieht eine U-förmige Verbindung der beiden Anschlüsse an den Schall-von-Bell-Weg vor, die durch Stichstraßen ergänzt wird. Die Anbindung an die Kottenforststraße erfolgt durch eine von der hufeisenartigen Verbindung mittig abzweigende Straße, die dann in bogenförmigem Verlauf bis zur Kottenforststraße führt. Auch hier sind alle Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird in seinem Verlauf zwar aufgegriffen, jedoch nur teilweise für die Erschließung der Gebäude genutzt. Die Erschließungsstraße knickt von hier schnell in Richtung Osten ab, so dass der Weg im Wesentlichen in seinem Verlauf erhalten bleibt und nach wie vor in seiner jetzigen Funktion genutzt werden kann. Als Abschluss zur Landschaft kann eine Baumreihe angelegt werden. Möglich ist jedoch auch ein Grünstreifen auf den privaten Grundstücken, auf dem beispielsweise eine Hecke angepflanzt werden kann.

Die Baustruktur ist unregelmäßiger und damit lebendiger angelegt als in Variante 1. Allerdings ergeben sich hierdurch auch weniger klare Grundstückszuschnitte.

Der Verlauf der ehemaligen römischen Wasserleitung wird durch einen Grünzug aufgegriffen, der das Gebiet durchschneidet. In seinem Verlauf kann ein Fuß-/Radweg angelegt werden, der durch weitere Wege im Süden, Norden und Osten des Plangebietes ergänzt wird und dadurch ein durchgängiges Wegenetz schafft, das unabhängig von der sonstigen Erschließung verläuft.

Der Entwurf sieht bis zu 54 Wohngebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Kettenhäusern vor. Diese können durch zwei Mehrfamilienhäuser im Westen des Plangebietes ergänzt werden. Alternativ hierzu können dort jedoch auch etwa fünf zusätzliche Einfamilienhäuser oder eine kurze Reihenhauserzeile errichtet werden.

Die Garagen und Stellplätze sind, wie bereits in Variante 1, den Gebäuden unmittelbar zugeordnet.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt im Norden des Plangebietes in einem dort als Abschluss des Baugebietes vorgesehenen Regenrückhaltebecken. Die Entwässerung einiger Grundstücke im Westen wäre jedoch auch über einen Anschluss an das dort vorhandene Rückhaltebecken denkbar, sofern dieses noch über ausreichende Kapazitäten verfügt.

Im **Bebauungsvorschlag Nr. 3** knickt die HAUPTERSCHLIEßUNG unmittelbar am westlichen Anschluss an den Schall-von-Bell-Weg vom derzeitigen Verlauf des Wirtschaftsweges in Richtung Nordosten ab und führt in Verlängerung über einen weiteren 45°-Bogen auf die Kottenforststraße. Der südliche Anschluss des Schall-von-Bell-Weges, der in Verlängerung des dort vorhandenen Wendeplatzes in nördliche Richtung führt, schließt rechtwinklig an die vorgenannte Hauptverbindung an, so dass auch hier eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsbelastung gewährleistet ist. Bis zu drei kurze Stichstraßen ergänzen das Verkehrssystem.

Die ehemalige römische Wasserleitung ist konsequent als breiter Grünstreifen in ihrer Lage erkennbar. Dieser mündet im Norden im Bereich des dort vorgesehenen Regenrückhaltebeckens, und geht über den vorhandenen Wirtschaftsweg in die freie Landschaft über. Der Wirtschaftsweg selbst wird größtenteils erhalten, besitzt jedoch keine Erschließungsfunktion für die Wohnbebauung. Die Grünstrukturen werden durch eine Verlängerung des vorgenannten Grünzugs im Osten sowie im Süden des Plangebietes ergänzt, so dass hier auch durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen angelegt werden können. Zudem entsteht hierdurch ein größerer Abstand der Neubebauung zum baulichen Bestand in der Kottenforststraße.

Der städtebauliche Entwurf ermöglicht bis zu 60 Wohngebäude, die als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden sollen. Die Garagen und Stellplätze sind, wie in den Varianten 1 und 2, den Gebäuden unmittelbar zugeordnet. Es ist möglich, im Westen des Plangebietes eine Bebauung als Wohnhof, mit U-förmig darum gruppierten Gebäuden oder alternativ auch Einzelhäusern oder eine kurze Reihenhauserzeile unterzubringen.

Die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist ausschließlich im Norden des Plangebietes vorgesehen.

4 Mögliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Da in den angrenzenden Bebauungsplänen ausschließlich Allgemeine Wohngebiete (WA) oder Reine Wohngebiete (WR) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt sind, soll auch für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“ eine entsprechende Festsetzung getroffen werden. Soweit Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, sind störende Nutzungen auf jeden Fall auszuschließen, weil ansonsten ein Verstoß gegen die Regelungen des § 13b BauGB vorläge. Danach können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur für „Wohnnutzungen“ ausgewiesen werden, was z.B. die Zulässigkeit von Handwerks- oder Gewerbebetrieben ausschließt.

Die allgemeine Zulässigkeit und der Ausschluss einzelner Nutzungsarten gemäß § 3 und § 4 BauNVO soll sich unter Berücksichtigung der o.g. Einschränkungen überwiegend an den textlichen Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne orientieren. Auch das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Höhe der Gebäude sollten die Festsetzungen, die für die angrenzenden Baugebiete gelten, aufgreifen. Insbesondere ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 zu begrenzen, da ansonsten eine Überschreitung der nach § 13b BauGB zulässigen überbauten Fläche von 10.000 m² zu befürchten wäre.

Vorrangiges Ziel ist es, durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sicherzustellen, dass die architektonische Gestaltung der Gebäude, die vorrangig als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten sind, mit der des umliegenden Bestandes in Einklang steht und dadurch ein harmonisches Siedlungsbild entsteht.

Der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB manifestierte Grundsatz, dass bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen die Belange des Natur-, Umwelt- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind, gilt auch für Bebauungspläne nach § 13b BauGB, wenngleich hierfür keine formale Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist. Jedoch gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt, weswegen zum Bebauungsplan eine Allgemeine Artenschutzprüfung durchzuführen ist. Außerdem wird der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen für Grünflächen sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Niederschlagswasserrückhaltung treffen.

Meckenheim, den 14. Januar 2021

Stadt Meckenheim – FB 61 – Stadtplanung, Liegenschaften

Erarbeitet durch




Dipl.-Ing. Klaus Zimmermann

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG