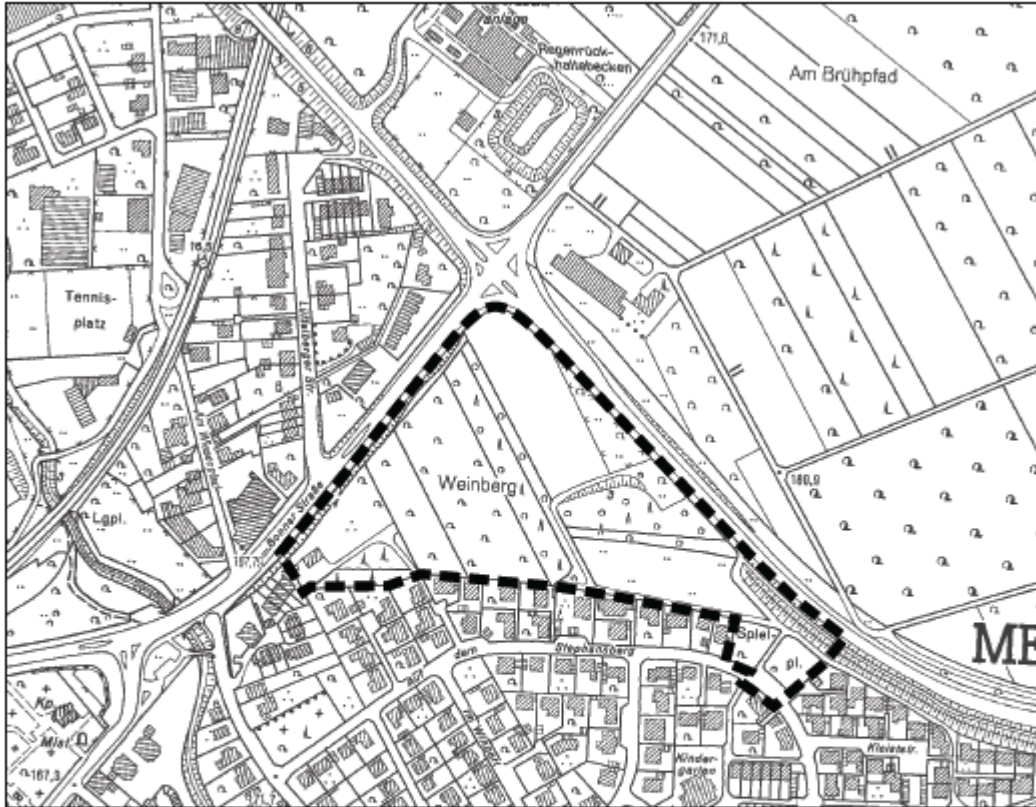


Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG



M = 1:5.000



Räumlicher Geltungsbereich



Stadt Meckenheim  
Fachbereich 61 - Stadtplanung, Liegenschaften

## INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	2
1. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	2
2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	3
3. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	5
4. ZUSAMMENFASSUNG	8

## **Einleitung**

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Der Rat der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am 27.01.2021 den Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“ als Satzung beschlossen. Die Entscheidung erfolgte in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte.

## **1. Inhalt des Bebauungsplans**

### **1.1 Planungsanlass**

Meckenheim verfügt über ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Einrichtungen, Geschäften zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie eine attraktive Freiraum- und Kulturlandschaft, was in der Gesamtheit dazu führt, dass es sich um einen lebenswerten und attraktiven Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen handelt. Dabei profitiert die Stadt auch von ihrer unmittelbaren Nähe zu Bonn und der Lage innerhalb der prosperierenden Metropolregion Rheinland.

Die Notwendigkeit für eine Wohnbebauung ergibt sich, da die in der Folge bestehende hohe Grundstücksnachfrage nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung allein gedeckt werden kann und das Potenzial innerhalb der realisierten Neubaugebiete nahezu ausgeschöpft ist.

### **1.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich der Altstadt, angrenzend an die Bonner Straße (L 158) und Gudenauer Allee (L 158). Es handelt sich damit um eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, an einer städtebaulich exponierten Ortseingangslage. Die Entfernungen zu den bedeutendsten Geschäftsbereichen der Meckenheimer Altstadt bzw. dem Neuen Markt betragen jeweils rd. 1.000 m und sind somit noch fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet lässt sich durch:

- die Gudenauer Allee im Norden und Nordosten,
- die Bonner Straße im Nordwesten und Westen und
- die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Auf dem Stephansberg“ im Süden

abgrenzen.

Der Bereich hat eine Größe von rd. 51.000 m<sup>2</sup> und setzt sich aus den Flächen der Gemarkung Meckenheim, Flur 6, Flurstücke 412, 413, 414 415, 900, 1301, 2257, sowie aus Teilen der Flurstücke 2258, 1100 und 2249 sowie Flur 7, Flurstücke 515, 634, 795, 796, 797, 798, 799 und aus Teilen des Flurstückes 855 zusammen. Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, die genaue Abgrenzung dem Entwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Meckenheim verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, einen aktiven Beitrag zur Schaffung weiterer Wohneinheiten in der Metropolregion und innerhalb der eigenen Stadtgrenze zu leisten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen damit die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der vorhandenen Ortslage geschaffen werden.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als baulich mindergenutzte Brachfläche im innerstädtischen Siedlungszusammenhang in bereits integrierter Lage dar. Die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes folgt somit dem Grundsatz des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

#### **1.4 Verfahrensverlauf**

Aufstellungsbeschluss:	04.07.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung:	02.10.2018
Bürgerabend:	11.10.2018
Durchführung Frühzeitige Beteiligung der TÖB:	08.10.2018 bis 08.11.2018
Offenlagebeschluss:	31.01.2020
Ortsübliche Bekanntmachung:	26.02.2020
Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB:	05.03.2020 bis (d. Abbruch)17.03.2020

***Die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch die Schließung des Rathauses im Zuge der „Corona-Pandemie“ abgebrochen.***

Durchführung der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB	05.03.2020 bis 06.04.2020
2. Offenlagebeschluss	03.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung	11./12.09.2020
Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB:	21.09.2020 bis 26.10.2020
Durchführung der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB	21.09.2020 bis 26.10.2020
Vorberatung im Ausschuss (Ausschuss aufgrund der Corona-Pandemie abgesagt)	14.01.2021
Satzungsbeschluss im Rat:	27.01.2021
Ortsübliche Bekanntmachung:	18/19.06.2021

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49A „Weinberger Gärten“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden sind.

Für eine genaue Beurteilung der Auswirkungen durch die Planung auf den Artenschutz wurde eine faunistische Untersuchung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe I+II durchgeführt, geprüft und deren Ergebnisse in der Planung berücksichtigt.

Durch die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Lärmimmissionen im Plangebiet werden im Bebauungsplan passive / aktive Schallschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse festgesetzt.

Mögliche Hinweise auf gefährliche Abfälle bzw. auf eine Kontamination des Untergrundes bzw. eine Prüfwertüberschreitung nach BBodSchV für die vorgesehenen Nutzungen konnten im Baugrund- bzw. Bodengutachten nicht analysiert werden.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die sachgerechte Planung und Realisierung des Bebauungsplans Nr. 49A „Weinberger Gärten“, die

Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht als erhebliche negative bzw. nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten sind.

Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen und des Wirkungsgefüges zwischen diesen Schutzgütern: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung; Pflanzen, Tiere, Biodiversität und Artenschutz; Geologie, Boden, Fläche; Wasser; Klima/Luft; Orts- und Landschaftsbild sowie Kulturelles Erbe. Im Folgenden wird die Betrachtung der Schutzgüter zusammenfassend beschrieben.

#### Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Durch eine Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet würde zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Folglich sind hier positive Konsequenzen für die Bevölkerung zu erwarten.

Durch die Planung werden die Belange der Freizeitfunktion bewahrt.

Im schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen durch Verkehrslärm, Lärmemissionen auf Außenwohnbereiche und die Auswirkungen durch Gewerbelärm betrachtet.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan verbindlich festgesetzten passiven und aktiven Schallschutzmaßnahmen gehen vom Verkehrslärm der angrenzenden Straßen keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch aus.

#### Pflanzen, Tiere, Biodiversität und Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen einer wohnbaulichen Entwicklung wurden durch eine separat durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung im Rahmen von Kartierungen im Frühjahr 2018 untersucht und ausgewertet.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotsbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist der ökologische Eingriff durch die Realisierung der Planung ermittelt worden. Bei Vergleich des Ausgangszustandes des Plangebietes mit dem Zustand nach Planung ergibt sich ein Defizit von 157.084 Ökopunkten nach der Methode Ludwig.

Dieser Eingriff wird, gemeinsam mit dem Eingriff in die Bodenfunktion, wie im nachfolgenden Punkt (Geologie, Boden, Fläche) dargestellt, ausgeglichen.

#### Geologie, Boden, Fläche

Zusammenfassend geben das Baugrund- bzw. Bodengutachten keine Hinweise auf gefährliche Abfälle bzw. Hinweise auf eine Kontamination des Untergrundes. Es konnten keine Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV für die vorgesehenen Nutzungen festgestellt werden, somit ist mit keiner Beeinträchtigung durch Altlasten zu rechnen.

Im Zuge des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind die Eingriffe in den Boden ermittelt worden. Bei Vergleich des Ausgangszustandes des Plangebietes mit dem Zustand nach Umsetzung der Planung ergibt sich ein Defizit von 40.098 Ökopunkten nach der Methode Ludwig.

Die ermittelten Eingriffe (ökologischer Eingriff und Eingriff Boden) sind addiert worden und werden gemeinsam über eine externe Kompensationsmaßnahme der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft im Gemeindegebiet der Stadt Bornheim in der Gemarkung Merten in der Flur 35 auf den Flurstücken 33 und 34 ausgeglichen. Die Fläche umfasst 25.600 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge des Ausgleiches, soll die Fläche zu einem arten- und strukturreichen Extensivgrünland entwickelt werden. Das Extensivgrünland wird im Bereich der Ackerfläche durch die Einsatz von Regio-Saatgut angelegt.

#### Wasser

Es ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

#### Klima/Luft

Mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima ist nicht zu rechnen, da Minderungsmaßnahmen bereits berücksichtigt werden. Die Luftqualität wird durch die geplante Nutzungsänderung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

#### Orts- und Landschaftsbild

Durch die Planung wird ein bislang überwiegend unbebauter, mit Gehölzstreifen bestandener Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt. Durch die Eingliederung der Bebauung in die angrenzende Siedlungsstruktur, sowie die im Bebauungsplan festgesetzten gestalterischen Vorgaben sind grundsätzlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

#### Kulturelles Erbe

Für das Schutzgut kulturelles Erbe ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

### **3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.10.2018 im Rahmen eines Bürgerabends am 11.10.2018. Die Öffentlichkeit wurde u.a. über den Verfahrensstand, das erstellte Verkehrsgutachten und über die Inhalte zum Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“ sowie zur im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entwickelten 51. Änderung des Flächennutzungsplans informiert. Die Versammlung wurde von ca. 55 Bürgerinnen und Bürgern besucht.

Seitens der Öffentlichkeit wurden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49A „Weinberger Gärten“ im Wesentlichen folgende Aspekte angesprochen:

- Kritische Auseinandersetzung mit den Methoden und Inhalten des Verkehrsgutachtens;
- klimatische Funktionen des Plangebietes;
- Verkehrssicherheit im angrenzenden Wohngebiet Stephansberg;
- Sinkende Erholungsfunktion bei Realisierung des Wohngebietes aufgrund Verkleinerung des bestehenden Kinderspielplatzes;
- Belastungen durch Baustellenverkehr;

- Forderung einer veränderten Verkehrsführung;
- Klima- und Luftreinheitsfunktion des Plangebietes;
- Versickerung und Entwässerung.
- Verkehrsführung, insbesondere Zufahrt in das Plangebiet über eine einzige Straße.

Darüber hinaus wurden in der Zeit zwischen dem 05.07.2018 und dem 09.01.2019 weitere Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit schriftlich, zur Niederschrift oder per Email eingebracht, die in die Abwägung Eingang gefunden haben und folgende Themen beinhalteten:

- Belastung durch Baustellenverkehr sowie zu erwartende Neuverkehre im angrenzenden Wohngebiet Stephansberg;
- Unfallgefahr und gesundheitliche Belastung aufgrund zu erwartender Mehrverkehre im angrenzenden Wohngebiet Stephansberg;
- Forderung eines Gutachtens zur Auswirkung der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Gesundheit der Anwohner im angrenzenden Wohngebiet Stephansberg;
- Rettungseinsätze im Plangebiet bei Staubildung, Zufahrtssituation für Rettungsfahrzeuge;
- Belastung des bestehenden Spielplatzes an der Straße Auf dem Stephansberg durch zu erwartende Mehrverkehre, alternative verkehrliche Erschließung des Plangebietes;
- Kritische Auseinandersetzung mit den Inhalten und Methoden des Verkehrsgutachtens;
- Ausweichverkehre, Belastung der Anwohner der Straßen Am Rebstock und Am Ehrenmahl durch die zu erwartenden Mehrverkehre;

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich zum 08.11.2018. Es wurden von 17 Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange Anregungen abgegeben. Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte angesprochen:

- Ökologischer Ausgleich nur außerhalb des Schutzstreifens bestehender Leitungen;
- Trinkwasserversorgungsleitung im Plangebiet;
- Immissionsschutz, Verkehrsemissionen, kritische Auseinandersetzung mit dem Verkehrsgutachten, Straßenbegleitgrün und landschaftspflegerische Maßnahmen entlang der bestehenden Landesstraßen, kartographische Darstellung von Verkehrsunfällen im Umfeld des Plangebietes;
- MIV und ÖPNV, geplantes Erschließungskonzept;
- Energieversorgung, Hinweise zum Schutz vor Versorgungsleitungen bei Neupflanzungen;
- Landschaftsschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes, Landschaftsbild, Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche, Entzug des Plangebietes als Lebensraum für Offenlandarten;

- Schutzwürdige Böden, ökologischer Ausgleich;
- Kampfmittelverdacht im Plangebiet;
- Altlastenverdachtsfälle im Plangebiet, kritische Auseinandersetzung mit dem Bodengutachten, Eingriff und Ausgleich für das Schutzgut Boden, ökologischer Ausgleich, Nutzung erneuerbarer Energien;
- Geologische Störungen, Versickerungsmaßnahmen im Plangebiet.

### **3.2 Offenlage und Behördenbeteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 30.01.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sollte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.02.2020 in der Zeit vom 05.03.2020 bis einschließlich 06.04.2020 erfolgen. Bedingt durch die Schließung des Rathauses im Zuge der „Corona Pandemie“, wurde die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgebrochen. Bis zum Abbruch vorgetragene Stellungnahmen enthielten im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Verlängerung der Frist der öffentlichen Auslegung;
- Verkehr und Erschließung;
- Erhalt von Bestandsbäumen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 05.03.2020 bis einschließlich 06.04.2020. Es wurden insgesamt 17 Stellungnahmen von Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Anregungen abgegeben. Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte vorgetragen:

- Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft;
- Überplanung eines Waldgebietes im Sinne des Gesetzes;
- Verkehr und Erschließung;
- Belange des Grundwassers und Gewässerschutzes;
- Berücksichtigung des Bodenschutzes, Bodendenkmalpflege;
- Berücksichtigung des Artenschutzes.

Alle Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen und formalen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden bewertet und in die Abwägung eingestellt. Über das Abwägungsergebnis hat der Rat der Stadt Meckenheim im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bauleitplanverfahren beraten.

### **3.3 Zweite Offenlage und Behördenbeteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB**

Wie oben bereits beschrieben, wurde die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durch die Schließung des Rathauses im Zuge der „Corona-Pandemie“ abgebrochen. Die bis dahin eingegangenen Stellungnahmen, auch im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, haben eine erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bedingt. Insbesondere aufgrund folgender Themen wurde der Bauleitplan

nach der bereits durchgeführten bzw. angefangenen Beteiligung geändert bzw. wesentliche, umweltrelevante Informationen neu bewertet und der Planung zugrunde gelegt:

- Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft;
- Überplanung eines Waldgebietes im Sinne des Gesetzes;
- Erschließungsplanung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11./12.09.2020 in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 26.10.2020. Die vorgetragenen Stellungnahmen beschäftigten sich im Wesentlichen mit folgenden Aspekten:

- Verkehrsgutachten
- Verkehr, Erschließung und Parkmöglichkeiten
- Schalltechnische Auswirkung der Mehrverkehre in bestehenden Wohngebieten
- Geplanter Spielplatz

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 21.09.2020 bis einschließlich 26.10.2020. Es wurden von 15 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Anregungen abgegeben. Im Wesentlichen wurden folgende Aspekte vorgetragen:

- Mobilitätsangebote;
- Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft;
- Verkehr, Erschließung und Parkmöglichkeiten;
- Berücksichtigung des Bodenschutzes und der Bodendenkmalpflege.

Alle Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen und formalen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden bewertet und in die Abwägung eingestellt. Über das Abwägungsergebnis hat der Rat der Stadt Meckenheim im Rahmen des Satzungsbeschlusses zum Bauleitplanverfahren beraten.

#### **4. Zusammenfassung**

Das Plangebiet stellt eine der letzten, größeren innerstädtischen Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsgefüges dar und es bestehen bereits weitestgehend Möglichkeiten, an die umliegende Infrastruktur anzuknüpfen und somit auch die infrastrukturellen Potenziale im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung auszuschöpfen.

Das Bebauungskonzept sieht eine Gliederung des Plangebietes vor, so sollen im Anschluss an die Zufahrtssituation von der Straße „Auf dem Stephansberg“, im Osten bzw. Nordosten des Plangebietes (entlang der Gudenauer Allee), Geschosswohnungsbauten mit einer Höhe von maximal 3 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss realisiert werden.

Angrenzend an die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Auf dem Stephansberg“ sollen freistehende Einfamilienhäuser entstehen, um an die bereits vorhandene städtebauliche Struktur anzuknüpfen. Diese wird dann im weiteren Verlauf des Plangebietes angemessen



fortentwickelt und verdichtet, so dass nördlich der Haupteinschließung überwiegend Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Darüber hinaus sind für Teilbereiche des Plangebietes auch Sonderbauformen, wie z.B. Ketten- und Gartenhofhäuser, möglich.

Gemäß städtebaulichem Entwurf sind bis zu 159 Wohneinheiten geplant, wobei 68 Wohnungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus realisiert werden sollen. Durch die Varianz an Gebäudetypen schafft die Stadt Meckenheim ein attraktives Angebot für unterschiedliche Zielgruppen und trägt deren jeweiligen Bedürfnissen Rechnung.