

STADT MECKENHEIM

10. Änderung Bebauungsplan Nr. 67 "Auf dem Kirchweg" gem. § 13a BauGB (ehem. Spielfläche Nr. 42)

BEGRÜNDUNG

Stand: 09. November 2007



STADT MECKENHEIM
– Geschäftsfeld Stadtentwicklung
Stadtplanung –

SGP

Architekten + Stadtplaner

Die Begründung hat in der Zeit vom
14.12.2007 bis einschließlich
25.01.2008 öffentlich ausgelegen.

Neuer Markt 18
53340 Meckenheim

Tel 02225 - 2077
Fax 02225 - 17361
info@sgp-architekten.de

Stadt Meckenheim 10. Änderung Bebauungsplan Nr. 67 "Auf dem Kirchweg" gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand: 09. November 2007

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess

Bereits seit längerem wird im Rahmen der "Aktion Baulücke" die Diskussion um die Umnutzung zu Wohnzwecken von nicht mehr benötigten Flächen geführt. Mit dem Ratsbeschluss vom 23.11.2005 wurde die Zielvereinbarung beschlossen, die Stadt Meckenheim durch Aufgabe und Verkauf bzw. Zusammenfassung und Verlagerung eines Teils der ca. 85 Spiel- und Bolzplätzen von den mit dem Betrieb verbundenen Unterhaltskosten zu entlasten, ohne dass die Stadt ihren kinder- und familienfreundlichen Charakter verliert.

Die Stadt Meckenheim hat deshalb den Auftrag vergeben, ein neues Spielplatzkonzept zu erarbeiten mit dem Ziel, den Bedürfnissen gerecht zu werden und durch Konzentration von Erneuerungs- und Pflegemaßnahmen neue Qualitäten im Stadtgebiet zu erzielen. Hierbei sollen bestehende Spielplatzangebote konzentriert, ergänzt und erneuert werden sowie an die heutigen Anforderungen angepasst werden und nicht mehr benötigte oder zu aufwendig zu unterhaltende Anlagen zurückgebaut oder anderen Nutzungen zugeführt werden.

Vor diesem Hintergrund wurden auch nicht mehr benötigten Grünflächen in die Untersuchungen einbezogen. Im Rahmen der "Aktion Baulücke" ist es jetzt beabsichtigt, die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz, deren derzeitige Gebrauchseinschätzung als sehr gering zu bewerten ist, einer baulichen Nutzung durch Umwidmung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 ist es, die Fläche mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a "Bebauungspläne der Innenentwicklung" BauGB aufgestellt, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Grünflächen im Bereich der Innenentwicklung handelt. Hierbei wird das beschleunigte Verfahren angewendet, da die Größe der zulässigen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Der Bebauungsplan wird deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es handelt sich bei den flächen innerhalb des Geltungsbereiches um Flächen der Innenentwicklung, die bereits im Bestand teilweise versiegelt und als Spielplatz bebaut sind.

2. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und städtebauliche Zusammenhänge

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 376 qm, das entspricht 0,04 ha. Es liegt zentral im Ortsteil Meckenheim direkt südöstlich der Gudenauer Allee.

Die derzeitige Nutzung ist öffentliche Grünfläche (Spielplatz). Es bietet sich hier die günstige Gelegenheit zur Innenentwicklung auf nicht mehr benötigten Spielflächen. An dieser Stelle sind sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnnutzung gegeben, da das Grundstück direkt an die vorhandenen Verkehrsflächen der Noldestraße anschließt.

3. Verkehrsanbindung / Erschließung

Das Plangebiet ist zweiseitig von Verkehrsflächen umschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden deshalb nicht erforderlich.

Durch das hier neu geplante Einfamilienhaus entstehen keine nennenswerten neuen verkehrlichen Belastungen für das übrige Wohngebiet. Auf dem privaten Grundstück ist die Errichtung einer Garage für den Nachweis des privaten Stellplatzes vorgesehen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Anschlussflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67 "Auf dem Kirchweg" und der hier entstandenen Bebauung. In den textlichen Festsetzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Es wird ein wohnlicher, jedoch auch bedingt nutzungsöffener Gebietscharakter angestrebt.

5. Infrastruktur

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 67, wurde im Rahmen einer gesonderten Untersuchung eine Überprüfung vorgenommen, inwieweit der Grünbereich zur Deckung des vorhandenen Bedarfs noch erforderlich ist.

Auf der Grundlage dieser Untersuchung und der darauf aufbauenden Beschlüsse wird es möglich, die Umwidmung der Fläche in Wohnbaufläche vorzunehmen.

Ein Anschluss des Grundstücks an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ist problemlos möglich. Durch die bestehende integrierte Lage des Plangebietes in die zentrale Ortslage Meckenheim sind hier alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen in sehr guter Erreichbarkeit.

6. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits beplantes und in Teilen versiegeltes Grundstück handelt, wird eine geänderte Nutzung entsprechend den Grundsätzen der Innenentwicklung vorgenommen. Gemäß dem begründeten vereinfachten Planverfahren werden keine separaten Umweltprüfungen vorgenommen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung werden die Auswirkungen der Planungen auf das Ortsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in das Planverfahren im erforderlichen Umfang integriert. Es sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Leistungsfähig-

keit des Naturhaushaltes zu erwarten. Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) werden die Vorgaben durch die europäische Plan-UP-Richtlinie für den Bereich des Städtebaurechts in das Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. der Bek. v. 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstadtentwicklung vom 21.12.(GBL I.S. 3316) werden die Kommunen verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, planfeststellungseretzender Bebauungsplan) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach der Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.7.2 der "Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird", eine UVP nur erforderlich, wenn die "zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 qm bis 100.000 qm" beträgt. Dies ist hier beides nicht der Fall.

Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, werden keine weiteren Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie kein Monitoring nach § 4c BauGB erforderlich. Auch wenn damit von einer Umweltprüfung abgesehen wird, werden die Umweltrelevanten Kriterien in diesem Bebauungsplanverfahren im erforderlichen Umfang überprüft und in das Verfahren einbezogen.

6.1 Belange des Artenschutzes

Bei Eingriffsplanungen sind grundsätzlich alle streng geschützten Arten, besonders geschützten Arten und europäischen Vogelarten zu berücksichtigen (vgl. Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 10.01.2006). Definiert werden diese Artengruppen im Bundesnaturschutzgesetz in § 10 (2) Nr. 9 bis 11.

Streng geschützte Arten sind die Arten, die in Anhang A der EUArtSchV (Verordnung (EG) Nr. 338/97), in Anhang IV der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) oder in Anlage 1, Spalte 3 der BArtSchV (Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2) aufgeführt sind, wie z. B. Mäusebussard, Habicht, Sperber, Turmfalke, Rotmilan, Steinkauz und Grünspecht.

Besonders geschützte Arten sind Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der EU-ArtSchV (Verordnung (EG) Nr. 338/97) oder in Anhang IV der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) aufgeführt sind, europäische Vogelarten (s.u.) sowie Tier- und Pflanzenarten, die der Anlage 1 Spalte 2 der BArtSchV (Rechtsverordnung nach § 52 Abs.1) entstammen. Beispielhaft werden hier die Orchideen und Bärlappgewächse genannt. Zu den besonders geschützten Tierarten zählen z. B. Feldmaus, Bisam, Nutria sowie alle Reptilien und Amphibien und zahlreiche Wirbellose.

Bei den europäischen Vogelarten wird auf den Artikel 1 der VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) verwiesen. Demnach sind nicht nur die bedrohten Arten, gegenüber Lebensraumveränderungen empfindliche Arten oder solche mit einem eingeschränkten Verbreitungsgebiet zu berücksichtigen (vgl. Anhang I der VS-RL, z. B. Buchfink, Schafstelze, Goldammer), sondern auch Ubiquisten wie z. B. Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Singdrossel, Star, Rotkehlen, Grünfink, Hausperling und Elster, die im Plangebiet vorkommen. Weiterhin werden in Artikel 4 (2) der VS-RL Zugvogelarten hervorgehoben.

Im Zuge der Baumaßnahme wird eine Spielplatzfläche in Anspruch genommen, die überwiegend versiegelt ist und in Randbereichen Strauchgehölze aufweist.

Die vorhandenen Biotopstrukturen (Versiegelung, Strauchgehölze) lassen nicht auf streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten schließen.

Weiterhin konnten innerhalb des Plangebietes keine besonders geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Aufgrund der sehr hohen Anzahl besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (s.o.), die per Gesetz berücksichtigt werden sollen, wird im Hinblick auf die Methodik ein Schwerpunkt auf die Überprüfung besonders geschützter Arten gesetzt, die in der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen erfasst sind (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen – LÖBF 1999).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope vorhanden, die spezielle Lebensraumsprüche für darauf spezialisierte Arten erfüllen. Somit ist kein Vorkommen besonders geschützter "Rote-Liste-Tier- bzw. Pflanzenarten" zu erwarten.

Im Hinblick der umfangreichen Artenbenennung europäischer Vogelarten wird auch hier ein Schwerpunkt auf die Überprüfung von "Rote-Liste-Arten" gesetzt. Im Plangebiet konnten keine "Rote-Listen-Arten" nachgewiesen werden.

Die Realisierung der Baumaßnahme auf der Spielplatzfläche hat keine Biotopabwertung zur Folge. Es findet vielmehr eine Umwandlung in gleichwertige Biotopstrukturen statt. Im Hinblick auf die Biotopwertstufen entsprechen die Strauchstrukturen am Rande des Spielplatzes in etwa der Neuanpflanzungen innerhalb des geplanten Hausgartens.

Bei den europäischen Vogelarten wird auf den Artikel 1 der VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) verwiesen. Demnach sind nicht nur die bedrohten Arten, gegenüber Lebensraumveränderungen empfindliche Arten oder solche mit einem eingeschränkten Verbreitungsgebiet zu berücksichtigen (vgl. Anhang I der VS-RL, z.B. Buchfink, Schafstelze, Goldammer), sondern auch Ubiquisten wie z.B. Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Singdrossel, Star, Rotkehlen, Grünfink, Haussperling und Elster, die im Plangebiet vorkommen. Weiterhin werden in Artikel 4 (2) der VS-RL Zugvogelarten hervorgehoben.

Wie schon beim Punkt "besonders geschützten Arten" beschrieben, ist auch hier die Abarbeitung aller Arten nicht leistbar, so dass ein Schwerpunkt auf die Überprüfung von "Rote-Liste-Arten" gesetzt wird. Auf die potenzielle Inanspruchnahme des Plangebietes als Nahrungshabitat für Grünspecht (RL 3) wurde bereits bei den streng geschützten Arten eingegangen (s.o.). Hinsichtlich europäischer Vogelarten liegen weitere Hinweise auf das Vorkommen von "Rote-Listen-Arten" im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vor.

Auch bezüglich der europäischen Vogelarten innerhalb des Plangebietes treffen die bereits oben getroffenen Aussagen zu, dass lediglich Einschränkungen des individuellen Nahrungserwerbs zu erwarten sind, Ausweichbiotope in ausreichender Zahl vorhanden sind und davon auszugehen ist, dass die betroffenen Vogelpopulationen in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand verbleiben.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich, die bestehenden Grundstücksgrenzen werden nicht verändert.

8. Quantitative Auswertung

Nach CAD-Ermittlung gliedert sich das Plangebiet des Änderungsbereiches wie folgt:

	qm	%
— Gesamtfläche Bruttobauland	450	100
davon		
— öffentliche Verkehrsfläche	95	21
— verbleibende Grundstücksfläche WA-Gebiet (Nettobauland)	355	79

B. Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Auf dem Kirchweg"

1. Erschließung

- 1.1 Verkehrsflächen mit einer Breite kleiner als 3,50 m werden als nicht befahrbar festgesetzt, ausgenommen sind Zufahrten zu Garagenanlagen (Garagenhöfen oder -zeilen).
- 1.2 Vor Garagen (als Einzelgaragen oder Garagenzeile entlang der erschließenden Verkehrsfläche) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche als Aufstellfläche einzuhalten.

2. Bebauung

- 2.1 Bauvorhaben gemäß BauNVO § 4 (3) sind nicht zulässig.
 - 2.2.1 Die im Plan festgesetzten Flachdächer sind als bekieste Flachdächer auszubilden.
 - 2.2.2 Dächer von Garagen sind nur dann als bekieste Flachdächer auszubilden, sofern sie nicht in die Überdachung von Gebäuden mit geneigten Dächern mit einbezogen werden.
 - 2.2.3 Als Dachform sind zulässig: Flachdach oder Satteldach / Walmdach mit Dachneigung von 25° bis 38° DN.
 - 2.2.4 Wenn aufgrund abweichender Dachformen gemäß Ziffer 2.2.3 oder aufgrund versetzter Geschosse ein weiteres Vollgeschoss entsteht, so ist auf den Flächen, für die eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist, eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 zulässig.
- 2.3 Die Sockelhöhe der eingeschossigen Gebäude wird mit mindestens 15 cm und höchstens 60 cm über Gehweghinterkante festgesetzt. Ausnahmen sind bei steigenden Verkehrsflächen, bei hängigen Baugrundstücken und bei Anordnung von versetzten Geschossen zulässig.
- 2.4 Gemäß BauNVO § 23 (3) können Hauseingangsüberdachungen, Treppenhäuser und Überdachungen von Stellplätzen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten.
 - 2.5.1 Gemäß BauNVO § 14 (1) ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt auf Geräteschuppen bis 10 qm Grundfläche sowie Pergolen und überdachte Freisitze.
 - 2.5.2 Nebenanlagen Gemäß Ziffer 2.5.1 können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
 - 2.5.3 Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 2.6 Gemäß BauNVO § 21a (4) Ziffer 3 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt.

3. Außenanlagen

- 3.1 Die Freiflächen dürfen weder zu gewerblichen noch zu Werbezwecken genutzt werden.
- 3.2 Einfriedigungen sind entsprechend den Festsetzungen der Einfriedigungssatzung der Stadt Meckenheim in ihrer jeweils gültigen Fassung zu errichten.

4. Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Für Feuerungs- und Raumheizungszwecke dürfen als die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden:
Kohle (Stein- oder Braunkohle, Koks)
Öle (leichte und schwere Heizöle).
- 4.2 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeichenverordnung dargestellt oder sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungsart ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.

Meckenheim, den 09.11.2007
Naumann/Wü/S-386_08_Begründung_67



SGP
Architekten + Stadtplaner