

STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 37

"Ortslage Lüftelberg"

8. Änderung zur Innenentwicklung nach § 13a

Offenlagebegründung

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

Stand: November 2007

1	Planungsanlass	1
2	Plangebiet, Nutzung, bestehendes Planungsrecht und städtebauliches Konzept	1
3	Erschließung	2
4	Geplante Festsetzungen	2
5	Belange von Natur und Landschaft, Umweltauswirkungen	2
6	Bodenordnung, Kosten und Finanzierung	3
	Textliche Festsetzungen	4

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke · Stadtplaner und Beratende Ingenieure
Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19
Bearbeitung: Dipl. -Ing. Ralf Thielecke

1 Planungsanlass

Das am westlichen Ortsausgang von Lüftelberg gelegene Grundstück Nordstraße 11 soll im Rahmen der Umnutzung eines Gewerbegrundstücks geteilt und mit sieben Eigenheimen bebaut werden. Die bestehende zweiteilige Gewerbehalle ist hierzu abzubrechen. Das bestehende Wohngebäude Nordstraße 11 bleibt auf einer separaten Parzelle erhalten. Die Erschließung der geplanten Gebäude kann für ein Doppelhaus und eine Baugruppe mit drei Gebäuden von der Nordstraße erfolgen. Ein Doppelhaus sowie die Garage des Mittelhauses aus der oben genannten Dreiergruppe sollen vom Lüftildisgäßchen her erschlossen werden.

Der Eigentümer des Grundstücks, Herr Christian Rösgen, hat für das vorgenannte Vorhaben einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 "Ortslage Lüftelberg" für den Bereich des Grundstücks Nordstraße 11 bis zur rückwärtigen Grenze am Lüftildisgäßchen gestellt. Zugleich mit dem Antrag hat er sich bereit erklärt, die Kosten des Bauleitplanverfahrens zu übernehmen.

2 Plangebiet, Nutzung, bestehendes Planungsrecht und städtebauliches Konzept

Das Vorhabengebiet liegt als vorletztes Grundstück am westlichen Ortsrand der Ortslage Lüftelberg. Es wird im Norden vom der Nordstraße und im Süden vom Lüftildisgäßchen begrenzt. Es ist derzeit von einem Wohnhaus (Nordstraße 11) sowie einer zweiteiligen Gewerbehalle mit entsprechenden Außenanlagen bestanden. Die gewerbliche Nutzung wird derzeit nicht ausgeübt und soll auch nicht wieder aufgenommen werden. Umliegend grenzen bereits ausnahmslos Wohngebäude an.

Die bestehenden Gebäude an der Nordstraße - Wohnhaus und Hallen - treten gegen die Bauflucht entlang der Nordstraße zurück. Vom Lüftildisgäßchen her werden derzeit zwei Garagen erschlossen.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35 "Ortslage Lüftelberg" der Stadt Meckenheim. Der Bebauungsplan weist die Baugrundstücke in diesem Bereich als Dörfliches Mischgebiet aus. Die überbaubaren Flächen erfassen das bestehende Wohnhaus, den überwiegenden Teil der Gewerbehalle sowie einen bisher unbebauten Bauplatz. Der Grundstücksteil entlang des Lüftildisgäßchens weist keine überbaubaren Flächen auf. Die Grund- und Geschossflächenzahl ist für die zulässige zweigeschossige Bebauung mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt.

Nachdem die Ortsumgehung Lüftelberg im Zuge der K53 realisiert und die Nordstraße zur Gemeindestraße abgestuft wurde, ist eine Wohnbebauung entlang der Nordstraße uneingeschränkt möglich. Da die bisher gewerblich genutzten Hallen durch eine Wohnbebauung ersetzt werden sollen, ist die Festsetzung als dörfliches Mischgebiet für das betreffende Grundstück selber nicht mehr angebracht. Auch angrenzend finden sich keine Nutzungen, die einem dörflichen Mischgebiet entsprechen. Daher sollen das westlich gelegene Grundstück Nordstraße 13 und das östlich angrenzende unbebaute Flurstück 514 in den Geltungsbereich der 8. Änderung einbezogen und zusammen mit der Vorhabenfläche als Wohngebiet ausgewiesen werden. Auf diese Weise kann die bereits nördlich der Nordstraße festgesetzte Wohnnutzung auch für den südlichen Abschnitt entsprechend der ausgeübten Nutzung planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst somit die Flurstücke der Gemarkung Lüftelberg, Flur 3, Flurstücke Nr. 510, 511, 512, 513, 514, 528 teilw., 756 sowie 757.

Die im rechtskräftigen Plan festgesetzte Grünfläche im Einmündungsbereich des Lüftildisgäßchens wird von der Planänderung nicht berührt. Da unmittelbar hinter den Baugrundstücken die Trasse des öffentlichen Kanals verläuft, kann diese Fläche nicht sinnvoll selbständig oder im Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück bebaut werden.

3 Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits vollständig durch öffentliche Straßen sowie durch den Mischwasserkanal und alle notwendigen Versorgungsleitungen erschlossen. Bei Durchführung der geplanten Bebauung entstehen fünf Wohneinheiten an der Nordstraße und zwei zusätzliche am Lüftildisgäßchen. Eines der Häuser an der Nordstraße erhält seine Garagenzufahrt über das Gässchen.

Da entlang der Nordstraße bisher ein entsprechendes Baurecht und eine gewerbliche Nutzung bestanden, sind hier keine zusätzlichen Verkehrsmengen zu berücksichtigen. Auch eine einzelne Zufahrt am Lüftildisgäßchen besteht bereits. Lediglich die geplante Doppelhausbebauung wird zusätzlich an das Gässchen angeschlossen. Der daraus erwachsende zusätzliche Fahrzeugverkehr kann von dieser Straße und ihren Knotenpunkten ohne weiteres aufgenommen werden. Eine wesentliche zusätzliche Belastung der bestehenden Wohnnutzung ist damit nicht verbunden.

4 Geplante Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke im Plangebiet wird entsprechend der ausgeübten und der angestrebten Nutzung und in Übereinstimmung mit der umgebenden Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 ebenso aus dem rechtskräftigen Plan übernommen, wie die Geschossflächenzahl von 0,8 und die maximal zulässige zweigeschossige Bebauung.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entlang der Nordstraße an die vorhandene Bauflucht der Nachbarbebauung angepasst und auf 5,00 m parallel zur Nordstraße an die Straße herangerückt. Nach Abstufung der Nordstraße zur Gemeindestraße und Abbruch der bestehenden Hallen kann das Baufenster so zu Gunsten der südwestorientierten Gartenbereiche verlagert werden. Durch Verlängerung der überbaubaren Fläche entlang des Lüftildisgäßchens nach Westen wird ein zusätzlicher Bauplatz für ein Doppelhaus geschaffen.

Die bisher offene Bauweise wird zu Gunsten von Doppelhäusern und einer Hausgruppe aufgehoben. Entsprechend der mit dem Änderungsantrag für den Bebauungsplan vom Eigentümer vorgelegten Hochbauplanung wird für die Gebäude an der Nordstraße ein traufständiges Satteldach vorgeschrieben. Für das Doppelhaus am Lüftildisgäßchen ist ein Staffelgeschoss mit einem gemeinsamen Zeltdach im Stil einer Villa vorgesehen. Daher wird hier ein geneigtes Dach festgesetzt.

5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltauswirkungen

Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich ausnahmslos um Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan eine Bebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässt. Soweit noch keine Bebauung realisiert wurde - südlich und westlich des Wohngebäudes Nordstraße 11 - sind die Flächen als Garten genutzt. Die Nutzung der Freiflächen erfolgt gleichfalls in Form von Gärten. Lediglich der Hof zwischen der Nordstraße und den Gewer-

behalten ist flächig als verkehrs- und Abstellfläche befestigt. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück Nordstraße 13 sind Teile des bisher festgesetzten Baufensters von Bäumen bestanden. Hierunter befinden sich jedoch keine besonders schützenswerten Exemplare.

Die Begehungen des Plangebietes haben keine Anzeichen für das Vorkommen besonders geschützter Arten und eine besondere Bedeutung der Fläche als Lebensraum für geschützte Arten der Tier- und Pflanzenwelt erbracht. Schutzgebiete sind weder unmittelbar noch mittelbar betroffen. Für die Zufahrten zu den Baugrundstücken vom Lüftildisgäßchen ist eine Befestigung des heutigen Grünstreifens im Bereich der Kanaltrasse erforderlich. Der Bestand des Straßengrüns wird bei Anlage von einzelnen Hausgärten mit ausgeglichen.

Von der mit der Planänderung vorbereiteten Bebauung gehen keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen über die der bereits planungsrechtlich zulässigen Vorhaben hinaus aus. Gegenüber dem heutigen Stand der Bebauung ergibt sich aus den bereits heute vorhandenen zusätzlichen Bauplätzen westlich und südlich des Wohngebäudes Nordstraße 11 sowie aus der zusätzlich geplanten Bebauung mit einem Doppelhaus am Lüftildisgäßchen eine städtebaulich wie ökonomisch sinnvolle bauliche Dichte innerhalb der Lüftelberger Ortslage. Auch ohne Berücksichtigung des bestehenden Baurechts ergeben sich hieraus keine wesentlichen negativen Umweltfolgen in Bezug auf den Menschen, die Natur, die Umweltmedien sowie Kultur- und Sachgüter.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist im Rahmen der Planaufstellung eines Planes zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Mit der aus dem rechtskräftigen Plan übernommenen Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass die zukünftig zulässigen Eingriffe im Plangebiet nicht über das bisher bereits zulässige Maß hinausgehen.

6 Bodenordnung, Kosten und Finanzierung

Die notwendigen Maßnahmen zur Bodenordnung betreffen allein die Flurstücke des Antragstellers, das Grundstück Nordstraße 11.

Die Kosten des Planverfahrens übernimmt der Antragsteller. Die Ausbaukosten für die Grundstückszufahrten im Bereich des öffentlichen Grünstreifens trägt die jeweilige Bauherrschaft.

Textliche Festsetzungen

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gemäß § 34 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.



Bonn, den 15. November 2007

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN