

# STADT MECKENHEIM

## 9. Änderung Bebauungsplan Nr. 65 "Im Cäcilienbusch" gem. § 13a BauGB

(Ehem. Spielfläche Nr. 45 „An der Alten Eiche“ und Nr. 49)

## BEGRÜNDUNG

Stand: 07. April 2008



**STADT MECKENHEIM**  
– Geschäftsfeld Stadtentwicklung  
Stadtplanung –

**sgp**  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA

---

Neuer Markt 18  
53340 Meckenheim

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

---

## **Stadt Meckenheim**

### **9. Änderung Bebauungsplan Nr. 65 "Im Cäcilienbusch"**

#### **gem. § 13a BauGB**

---

## **Begründung**

Stand: 07. April 2008

### **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 Parkanlage, deren derzeitige Gebrauchseinschätzung als sehr gering zu bewerten ist, einer baulichen Nutzung durch Umwidmung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen.

Die Änderung wird in zwei Teilflächen vorgenommen. Ziel der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 ist es, für die Teilfläche B die Errichtung von Garagen zu ermöglichen, sowie die Teilfläche A 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 der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um Flächen der Innenentwicklung, die bereits im Bestand teilweise versiegelt und als Spielplatz bebaut sind.

Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt.

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

Das Plangebiet umfasst für die Teilfläche A eine Fläche von ca. 392m<sup>2</sup>. Für die Teilfläche B ergeben sich ca. 535 m<sup>2</sup>. Insgesamt also eine Größe von ca. 827 m<sup>2</sup>, das entspricht ca. 0,08 ha. Es liegt im Ortsteil Meckenheim südlich der Ringstraße "Siebengebirgsring". Teilgebiet A an der Straße „Im Caecilienbusch“ Teilgebiet B an der Straße „An der Alten Eiche“.

Die derzeitige Nutzung ist öffentliche Grünfläche (Spielplatz). Es bietet sich hier die günstige Gelegenheit zur Innenentwicklung auf nicht mehr benötigten Grünflächen. An dieser Stelle sind sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnnutzung respektive der Errichtung privater Stellplätze gegeben

## **3. Verkehrsanbindung / Erschließung**

Das Teilgebiet A ist an die Verkehrsflächen der Straße Im Caecilienbusch, Das Teilgebiet B an die Verkehrsflächen der Straße An der Alten Eiche angeschlossen. Öffentliche Verkehrsflächen werden deshalb hier nicht erforderlich sind.

Durch das hier neu geplante Einfamilienhaus (Teilfläche B) 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. Durch die im Teilgebiet A neu zu errichtenden privaten Stellplätze wird der Parkdruck auf die bestehenden Flächen des ruhenden Verkehrs gemindert.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Art 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. 65 "Im Cäcilienbusch" 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.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

Es wird eingeschossige Bebauung festgesetzt mit GRZ = 0,4 und GFZ = 0,4, damit sich die zukünftige Bebauung in die vorhandene Baustruktur einfügt und keine überdimensionierte bauliche Dichte entsteht.

Für den Teilbereich A werden die gleichen Werte festgesetzt, obwohl hier nur Garagen oder Stellplätze, auch überdachte Stellplätze, vorgesehen sind.

---

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese ermöglichen einerseits die Realisierung einer vorgesehenen angemessenen Bebauung, andererseits definieren sie die Abstände zu der vorhandenen Bebauung und zu den Verkehrsflächen sowie frei zu haltende Garten- und Vorgartenbereiche.

### **4.4 Bauweise**

Die Bauweise wird als offene Bauweise für Einzelhausbebauung festgesetzt. Dadurch werden unzulässige bauliche Ausnutzungen oder ungewünschte Baustrukturen ausgeschlossen. Das Einzelhaus kann sich gut in die vorhandene Situation einfügen.

### **4.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen werden nur im Teil A dort festgesetzt, wo bereits heute die Verkehrsflächen ausgebaut sind. Das heißt, an der bestehenden Verkehrssituation soll sich hier nichts ändern.

Im Teil B werden öffentliche Verkehrsflächen nicht festgesetzt. Das Grundstück ist über den im Norden anschließenden Wendehammer gut erschlossen. nach Süden zur Straße „An der Alten Eiche“ sollen deshalb keine Grundstückszufahrten erfolgen.

### **4.6 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Regelung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden zusätzliche gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich auf Dachform, Dachaufbauten, Dachneigung und Nebengebäude. Auf diese Weise soll die Innenentwicklung der gestalterisch abgestimmten und hochwertigen Wohnquartiere gesichert werden.

## **5. Infrastruktur**

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 65, 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 besehene integrierte Lage des Plangebietes in die zentrale Ortslage Meckenheim sind hier alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen in 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 Innennetzentwicklung vorgenommen. Gemäß dem begründeten vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden keine separaten Umweltprüfungen erstellt.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung werden die Auswirkungen der Planungen auf das Ortsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in das Verfahren im erforderlichen Umfang integriert. Es sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Leistungsfähigkeit 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 werden die Kommunen verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, planfeststellungsersetzender 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.

## 7. Belange des Artenschutzes

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 ist eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europäischen Vorgaben erfolgt. Demnach sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren auch die europäischen Bestimmungen zu prüfen.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind nach nationalem und internationalem Recht unterschiedliche Schutzkategorien zu beachten:

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten,
- europäische Vogelarten.

Die **besonders geschützten Arten** sind in der Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung und im Anhang A oder B der EG-Artenschutzverordnung aufgeführt. Darüber hinaus sind alle FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. In Hinblick auf die Säugetiere gehören beinahe alle heimischen Arten mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger "Problemarten" (z.B. Feldmaus, Nutria) zu dieser Schutzkategorie. Alle Amphibien, Reptilien und Neunaugen sind besonders geschützt, die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Bei den Farn- und Blütenpflanzen, Moosen, Flechten und

Pilzen sind einzelne Arten, zum Teil auch komplette Gattungen und Familien besonders geschützt (z.B. alle Orchideen und Torfmoose).

Die **streng geschützten Arten** stellen eine Teilmenge der besonders geschützten Arten dar. Es sind Arten, die in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung oder in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind. Von den Wirbeltieren gehören alle Fledermausarten, zahlreiche Vogelarten, sowie einige Amphibien und Reptilien zu dieser Schutzkategorie. Von den wirbellosen Tierarten sind nur wenige sehr seltene Schmetterlinge und Käfer sowie einzelne Mollusken, Libellen und Spinnen streng geschützt. Auch bei den Farn- und Blütenpflanzen fallen nur einzelne Arten unter den strengen Artenschutz.

Alle in Europa heimischen, wildlebenden Vogelarten zählen nach der Vogelschutzrichtlinie zu den **europäischen Vogelarten**. Alle europäischen Vogelarten sind zugleich besonders geschützt. Einige Arten (z.B. alle Greifvögel und Eulen) sind auf Grundlage der Bundesartenschutzverordnung oder der EG-Artenschutzverordnung auch streng geschützt.

Nach § 42(5) Satz 5 BNatSchG wurden in der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes die nur nach nationalem Recht besonders geschützten Arten, also alle geschützten Arten außer den europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten, bei Planungs- und Zulassungsvorhaben von den artenschutzrechtlichen Verboten pauschal freigestellt. Beim Antreffen bedeutender Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen sollte jedoch einzelfallbezogen eine Behandlung dieser Arten abgestimmt werden.

Im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben sind demnach für alle FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten die Vorschriften des § 42 (1) BNatSchG anzuwenden.

Im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 werden zwei Flächen (nach Spielflächenkonzept "Spielflächen Nr. 45 und 49", entsprechen hier Teilfläche B und A) in Anspruch genommen. Die Teilfläche B erfüllt eine Spielplatzfunktion mit einer Sandspielfläche, Rutsche, einem Wipptier und einer Sitzrunde. Der Spielbereich ist überwiegend versiegelt und wird durch standortgerechte und standortfremde Strauchgehölze eingegrünt. Drei Linden gliedern den Spielbereich. Die Teilfläche A bietet kein Spielangebot an. Auf der gepflasterten Platzfläche sind mehrere Bänke angeordnet. In zwei gegenüberliegenden kleinflächigen Grünflächen wachsen überwiegend Ziersträucher.

Die vorhandenen Strukturen (versiegelte Flächen, einheimische Strauchgehölze, Ziergehölze, Laubbäume) beider Flächen stellen keinen Lebensraum für streng bzw. besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten dar. Weiterhin konnten innerhalb der Plangebiete (Teilbereich A und B) keine besonders geschützten europäischen Vogelarten nachgewiesen werden.

Die Gehölzstrukturen bieten Brut- und Nahrungshabitate für nach nationalem Recht geschützte Arten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohl-, Blaumeisen). Nach § 42 (5) Satz 5 BNatSchG sind diese national besonders geschützten Arten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben von den artenschutzrechtlichen Verboten pauschal freigestellt (s. o.). Da Ausweichhabitate angrenzend an das Plangebiet zur Verfügung stehen, ist zu erwarten, dass die betroffenen Populationen in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand verbleiben.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund dessen findet hier im Hinblick auf die streng geschützten Arten zusätzlich zu den artenschutzrechtlichen Verboten (§ 42 BNatSchG) § 19 (3) BNatSchG keine Anwendung.

Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass infolge der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG feststellbar sind.

---

## 8. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden - soweit erforderlich - durch die Stadt Meckenheim veranlasst.

## 9. Quantitative Auswertung

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

	qm	%
— Gesamtfläche Bruttobauland	827	100
davon		
— öffentliche Verkehrsfläche	127	15
— verbleibende Grundstücksfläche WA-Gebiet (Nettobauland)	700	85

---

## **B. Textliche Festsetzungen**

### **1. Erschließung**

- 1.1 Grundstückszufahrten sind von der Straße "An der Alten Eiche" nicht zulässig.
- 1.2 Vor Garagen (Einzelgarage, Garagenzeilen) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grünfläche einzuhalten.

### **2. Bebauung**

- 2.1 Vorhaben gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Die Dächer von Garagen, überdachten Einstellplätzen und Gebäuden für Transformatoren sind als bekieste Flachdächer auszubilden, sofern sie nicht in die Überdachung der Wohngebäude einbezogen sind.
- 2.3 Für die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (=OKF-EG) gelten als Bezugspunkte die Schnittpunkte der Verlängerung der seitlichen Gebäudewände mit der Begrenzung der erschließenden Verkehrsfläche. Die Differenz zwischen OKF-EG und höher gelegenem Bezugspunkt wird mit mindestens 20 cm, die Differenz zwischen OKF-EG und tiefer gelegenem Bezugspunkt mit höchstens 60 cm festgesetzt (= Sockelhöhe). Ausnahmen können bei hängigem Gelände, steigenden Verkehrsflächen und bei Anordnung von versetzten Geschossen zugelassen werden.
- 2.4 Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauseingangsüberdachungen mit einer Auskragung bis zu 1,0 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sofern sie nicht in die Verkehrsfläche ragen.
- 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 Bauwisch 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 Kellergaragen sind nicht zulässig.
- 2.7.1 Drempe (Verlängerung der Außenwand ab Oberkante Geschosdecke bis Unterkante Dachkonstruktion) sind nicht zulässig.
- 2.7.2 Wenn ein geneigtes Dach über einem gegliederten Grundriss errichtet wird, können Drempe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Drempe 1/3 der jeweiligen Hauswandlänge nicht überschreitet.
- 2.7.3 Abweichend von der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung "Satteldach" oder "Walmdach" können: Gebäudeteile mit Flachdach zugelassen werden. Die Grundfläche dieser Gebäudeteile ist beschränkt auf max. 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Flachdächer sind als bekieste Dächer auszubilden.

2.7.4 Abweichend von der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung "Satteldach" oder "Walmdach" können gegenseitig geneigte Pultdächer (bei gleicher Dachneigung wie die im Plan festgesetzten Sattel- und Walmdächer) zugelassen werden, wenn der Höhenunterschied der Firstpunkte nicht mehr als 1,50 m beträgt.

2.7.5 Umlaufende Dachüberstände sind bis max. 40 cm zulässig. zulässig ist auch die in die Dachform einbezogene Überdachung von Freisitzen.

2.7.6 Dachüberstände mit einer Tiefe von mehr als 40 cm können zugelassen werden, wenn die Unterseite des Dachüberstandes waagrecht verschalt ist und die Traufhöhe nicht die Ebene der Erdgeschossdecke unterschreitet.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Ausbildung des Dachüberstandes für den Bereich der Änderung einheitlich erfolgt.

2.7.7 Ausnahmen von den Festsetzungen 2.7.1 und 2.7.5 sind zulässig, wenn die Traufhöhen der Gebäude geringer als 2,75 m über Oberkante Erdgeschossfußboden sind.

### **3. Sonstige Festsetzungen**

3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 23 BBauG dürfen im Bereich der Bebauungsplanänderung für Feuerungs- und Raumheizungszwecke als die Luft erheblich verunreinigende Stoffe

- Kohle (Stein- und Braunkohle, Koks)
- Öle (leichte und schwere Heizöle)

nicht verwendet werden.

### **Hinweise**

Einfriedigung:

Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedigungen ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

Bepflanzung:

Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die "Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung)" der Stadt Meckenheim geregelt.

Werbeanlagen und Warenautomaten:

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist durch die "Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten" der Stadt Meckenheim geregelt.

Meckenheim, den 07.04.2008

Naumann/Wü/S-386\_10\_Begründung\_65

**SGP**

Architekten + Stadtplaner