



TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

60.1 Stadtplanung

Vorl.Nr.: 2008/00213

Datum: 28.05.2008

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung	12.06.2008	öffentlich	Vorberatung
Rat	18.06.2008	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 20 b "Auf dem Steinbüchel", 9. Änderung
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

1. Das im Aktenvermerk der Verwaltung vom 16.10.2007 festgehaltene Ergebnis der Erörterung der Bauleitplanung mit den Bürgern vom 10.12.2007 wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Rat stellt fest, dass der Bebauungsplan Nr. 20b „Auf dem Steinbüchel“ 9. Änderung in der Zeit vom 06.03.2008 bis einschließlich 11.04.2008 öffentlich ausgelegen hat. Die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit wurden fristgerecht informiert.
3. Es wird festgestellt, dass von den nachstehenden Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorliegen, Anregungen und Bedenken jedoch nicht mitgeteilt wurden:
 - Wahnbachtalsperrenverband, Siegburg
 - RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH (Gas), Dortmund
 - RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund
 - Stadtwerke Meckenheim
 - Bezirksregierung Köln – Dez. 69 Ländliche Entwicklung und Bodenordnung –

Abstimmungsergebnis zu 1. bis 3.:

Ja

Nein

Enthaltungen

4. **Anregungen von Trägern öffentlicher Belange**

4.1 **Landesbetrieb Straßenbau Straßenbau NRW, Euskirchen mit Schreiben vom 26.03.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zum vorbeugenden Lärmschutz gegenüber den klassifizierten Straßen werden zur Kenntnis genommen. Der Lärmschutz ist im Plan bereits berücksichtigt.

Abwägung und Begründung:

Für den Bereich des Plangebiets wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt. Die Bewertung der Verkehrslärmimmissionen hat zum Ergebnis, dass auf der Nordseite der zur A 565 nächstgelegenen 3 Häuserzeilen die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht nicht eingehalten werden.

An der Südseite der 3. Häuserzeile wird der Orientierungswert sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.

Zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen sind daher entsprechend den Angaben des Lärmgutachtens passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen über die vorhandene Lärmschutzwand entlang der A565 hinaus werden nicht hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

4.2 **Erftverband, Bergheim mit Schreiben vom 26.03.2008**

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zur Versickerung werden nicht getroffen.

Abwägung und Begründung:

Gegenüber dem Versiegelungsgrad von GRZ 0,8, welcher nach heutigem Planungsrecht zulässig ist, halbiert sich der zulässige Versiegelungsgrad auf GRZ 0,4. Die vorhandenen Kanalleitungen wurden nach dem generellen Entwässerungsprojekt so dimensioniert dass die bestehende Kanalisation zur Aufnahme der anfallenden Abwässer bei GRZ 0,8 ausreichend ist. Es entsteht also eine Entlastung der bestehenden Kanalisation.

Ein geotechnisches Gutachten, das zur Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten im angrenzenden Bereich des BV Herkules vom Büro Dr. Tillmanns & Partner GmbH vom 19.09.2006 und auf der Grundlage von Zusatzbohrungen am 27.06.2007 erarbeitet wurde, zeigt auf, dass die versickerungsfähige Hauptterrasse bei – 9,40m liegt.

Eine Versickerung bei Einfamilien- und Doppelhäusern mit den erforderlichen Abständen zu Gebäuden und Nachbargrundstücksgrenzen ist unter diesen Umständen technisch und wirtschaftlich nicht möglich. Entsprechend Festsetzungen wären daher unangemessen. Es steht jedem Grundstückseigentümer frei, die in der Anregung enthaltenen Vorschläge zur Gestaltung oder Verwendung der Materialien aufzugreifen.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

4.3 Landesbetrieb Wald und Holz -Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft-, Eitorf mit Schreiben vom 04.04.2008

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken zum Waldabstand werden zurückgewiesen. Der Hinweis auf § 47 LFOG (1) wird in die Satzungsbeurteilung übernommen.

Abwägung und Begründung:

Die Anwendung des Beschleunigten Verfahrens muss mit dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" betrachtet werden, d.h. es ist im Sinne des Gesetzgebers, dass mit dem Beschleunigten Verfahren ein Beitrag zur Reduzierung der Flächenanspruchnahme im Außenbereich geleistet wird; bei gleichzeitiger Schaffung von Wohnbauvorhaben im Innenbereich.

Unabhängig dessen sind zweifelsohne die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen. Die Stadt Meckenheim kommt aufgrund nachfolgend genannter Begründung zum Ergebnis, dass die Schaffung neuer Wohnbauflächen Vorrang vor dem Erhalt der gesamten Gehölzfläche hat:

Mit dem geplanten Wohnbauvorhaben wird die Gehölzfläche um 40% bis auf 2.700 m² reduziert. Bei Erhalt der gesamten Gehölzfläche würde sich die Bruttobaufläche von 2,5 ha um ca. 4.000 m² auf 2,1 ha verkleinern.

Unter der weiteren Berücksichtigung eines Waldabstands von 35 m verbliebe lediglich eine Baufläche von rund 1,0 ha.

Dies wäre grundsätzlich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und im Hinblick auf die Schaffung von benötigtem Wohnraum – hier insbesondere für interessierte Hauskäufer aus dem zu erwartenden 800-köpfigen Mitarbeiterstamm der benachbarten HERKULES-Gebäude – nicht zweckmäßig.

Aus diesen Gründen muss das öffentliche Interesse an einer Walderhaltung wie es im Bestand vorzufinden ist zugunsten von Wohnbauvorhaben in den Hintergrund treten.

Die sich im Plangebiet befindende 6.650 m² große Gehölzfläche bietet heute Lebensraum für Kleinsäuger, Insekten und Vögel.

Die Plangebietsfläche steht durch die umgebenden Gärten im Verbund mit den großflächigen Waldgebieten des Kottenforstes, so dass davon auszugehen ist, dass kein Biototyp verloren geht, dessen Funktion für die Fauna durch den Verbund der umgebenden Gärten und dem Kottenforst nicht ersetzt werden könnte.

Weiterhin ist anzufügen, dass das Gehölz aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit bislang der Öffentlichkeit auch nicht als Erholungsraum diente, so dass mit einem Verlust von erlebbarem Wald nicht auszugehen ist. Im Gegenteil ist geplant die verbleibende Grünfläche mit dem neu entstehenden Baugebiet mittels Wege zu verknüpfen und an den vorhandenen Weg entlang der Autobahn anzubinden. Die Gehölzfläche soll zu einer erlebbaren und wohnungsnahen Grünfläche ausgebaut werden.

Aus diesen Gründen wird die Fläche auch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt.

Teilweise liegen die überbaubaren Grundstücksflächen nah bei den verbleibenden Gehölzen. Die Bebaubarkeit dieser Grundstücksflächen soll, wie bei den im Norden des Plangebiets angrenzenden Baugrundstücken, dennoch ermöglicht werden. Innerhalb des üblichen Waldabstandes von 35 m muss vom Bauherrn damit gerechnet werden, dass zum Schutz der Gebäude besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Ein zwingend einzuhaltender Waldabstand kann nach dem aktuellen Stand der Diskussion nicht mehr eingefordert werden. Entsprechende Untersuchungen beispielsweise zur

Aufhebung der Waldabstandsvorschrift in Hessen haben gezeigt, dass weder vom Wald besondere Gefahren für die Bebauung ausgehen, noch von der Bebauung wesentliche schädliche Einwirkungen auf den Wald zu besorgen sind.

Die darüber hinaus bei Abständen zwischen der Siedlung und dem Wald zu beachtenden Aspekte des Klimas und der Verschattung sowie der Ausbildung eines strukturreichen Waldrandes sind bei der gegebenen Inselfläche zu Gunsten einer erweiterten Bebauung abgewogen.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

4.4 **RSAG, Siegburg mit Schreiben vom 08.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen.
An dem festgesetzten Wendehammer wird festgehalten.

Abwägung und Begründung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der Planung ist eine Wendeanlage vorgesehen. Der Wendeanlagentyp entspricht jedoch nicht den Vorlagen der RSAG.

Es soll hier ein möglichst kleinflächiger Wendehammer hergestellt werden. Daher ist der Radius mit 6m festgelegt, so dass ein Zurücksetzen innerhalb einer Verkehrsfläche erforderlich sein wird.

Das Wenden des 3-achsigen Müllfahrzeugs wurde durch das Anlagieren von Schleppkurven im Computer simuliert und nachgewiesen, dass das Wenden durch Zurücksetzen - wie in den vorgelegten Abbildungen der RSAG auch - innerhalb der festgesetzten Fläche möglich ist.

An der Form der Wendeanlage wird daher festgehalten.

Die übrigen angesprochenen Punkte sind in der Planung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

4.5 **Rhein-Sieg-Kreis -Regional-/Bauleitplanung-, Siegburg mit Schreiben vom 28.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur Bodenverunreinigung sowie zur Verwendung von Recyclingmaterial werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

5. **Anregungen aus der Öffentlichkeit**

5.1 **Planungsbüro aus Meckenheim mit Schreiben vom 07.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung zur Zulässigkeit von Hausgruppen unmittelbar an der Straße „Auf dem Steinbüchel“ wird nicht gefolgt.

Abwägung und Begründung:

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet verschiedene Areale mit jeweils unterschiedlichen Bauformen fest. Grundgedanke der städtebaulichen Planung ist es, dass innerhalb des Plangebiets verschiedene Hausformen realisiert und gleichzeitig eine harmonische Gestaltung der jeweiligen Nachbarschaften werden sollen. Um dies planungsrechtlich abzusichern wurden mehrere Zonen mit verschiedenen Bauformen festgesetzt. Diese wurden in Abstimmung mit der Lammerting Immobilien Projektentwicklungsgesellschaft für die Eigentümerin der Flächen festgelegt.

Im Bereich der nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze ist sowohl die Realisierung von Hausgruppen als auch Doppelhäusern ermöglicht, im Inneren des Plangebiets ist das Einzelhaus vorgesehen, im Westen die geschlossene Bauweise und entlang der Straße "Auf dem Steinbüchel" das Doppelhaus.

Das vom Planungsbüro benannte Grundstück liegt innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche für Doppelhäuser und weist ca. 660 m² Fläche auf. Eine Doppelhaushälfte könnte damit auf einem Grundstück von ca. 330 m² errichtet werden. Dies liegt zwar über der von Bauträgern bevorzugt vermarkteten Grundstücksgröße für Doppelhäuser (ca. 250 m²), ist jedoch, auch im Hinblick auf die Lage an einer Straßenkreuzung durchaus angemessen. Hingegen würde das geplante Reihenhaushaus Grundstück ca. 30m² unter den üblichen 180 m² Fläche für ein Reihnhaus liegen.

Zudem betragen die Grundstückstiefen entlang der Straße "Auf dem Steinbüchel" nur ca. 23 m. Dies ist für ein Reihenhaushaus Grundstück, wie vom Planungsbüro geplant, eine zu geringe Tiefe. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 kann bei einem gängigen Reihenhaustyp nicht eingehalten werden. Hier wäre rechnerisch lediglich eine Haustiefe bis maximal 9,20 m möglich. Des Weiteren muss bei einer nutzbaren Gartentiefe auch bedacht werden, dass nach Abzug des einzuhaltenden 3,00m Abstandes zur erschließenden Straße und der Gebäudetiefe zusätzlich noch ein Pflanzstreifen von 5,00m im Südwesten des Grundstücks anzulegen ist, so dass aufgrund der geringen Grundstücksbreite für einen Garten und eine Terrasse kaum Freiflächen bleiben würden.

Darüber hinaus bildet der geplante dritte Stellplatz im Einmündungsbereich der Straße keine ansprechende Lösung für die Gestaltung des Straßenraums, welcher hier das Entree in das Baugebiet bildet.

Für das in der Anlage dargestellte Einzelhaus westlich der Straßeneinmündung gilt ebenfalls die Vorschrift zum Bau des Doppelhauses.

An der Festsetzung zu den gebietsweise bezogenen Bauformen wird aus den oben benannten städtebaulichen Gründen festgehalten.

Im Einzelfall kann - eine mit den städtebaulichen Grundzügen und der tatsächlichen Gestaltung der umgebenden Baukörper vorausgesetzt - im Rahmen des Bauantrags eine Befreiung gem. § 31 (2) BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

6. **Satzungsbeschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 20b „Auf dem Steinbüchel“, 9. Änderung wird gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), auf der Grundlage der vorliegenden Plankarte als Satzung beschlossen.

7. Der Entwurf der Begründung wird ebenfalls beschlossen.

Abstimmungsergebnis zu 6. und 7.:

Ja

Nein

Enthaltungen

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Zum Inhalt und Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes wird auf den beigefügten Entwurf der Begründung sowie den Übersichtsplan verwiesen.

Meckenheim, den 28.05.2008

Mario Mezger
Sachbearbeiter/in

Waltraud Leersch
Leiter/in

Anlagen:

Vermerk Bürgerbeteiligung
Eingaben Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit
Begründung
Übersichtsplan

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen