



STADT MECKENHEIM

**Bebauungsplan Nr. 66
„Auf dem Rott“
6. Änderung**

Erläuterung

STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 66
„AUF DEM ROTT“,
6. Änderung

Erläuterung

A Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

A1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt auf einer ca. 1,0 ha großen Fläche am südöstlichen Rand des Stadtteiles Meckenheim - Merl ein Wohngebiet auszuweisen, um auf Dauer für die Stadt, aufgrund ihrer Wohnfunktion innerhalb der Rheinschiene, ein attraktives Angebot zu schaffen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und der einhergehenden Arrondierung der Wohnbebauung am südöstlichen Stadtrand dienen.

Aufgrund der Vielzahl (85) an Kinderspiel- und Bolzplätzen im Stadtgebiet von Meckenheim wurde 2005 eine Untersuchung dieser Flächen vorgenommen, die zu dem Schluss kommt, dass ca. 1/3 dieser Einrichtungen nicht erforderlich, in der Nutzung problematisch oder mit hohen Erneuerungs- und Pflegemaßnahmen verbunden sind. Daraufhin wurde im Januar 2007 ein Spielplatzkonzept (SGP Architekten und Stadtplaner, Büro Ginster und Steinheuer) entwickelt, welches ein deutliches Überangebot an Spielflächen im Stadtteil Merl dokumentiert. Dies könnte, durch die teilweise nicht benutzten bzw. nicht benötigten Spielflächen, zu Fehlinvestitionen seitens der Stadt Meckenheim führen. Ferner wird aufgrund der demographischen Entwicklung allgemein davon ausgegangen, dass mittelfristig die Anzahl der Kinder u.a. in Meckenheim nicht ansteigen, sondern möglicherweise eher abnehmen wird. Somit ist derzeit nicht mit einer Änderung der heutigen Situation hinsichtlich der Spielflächen zu rechnen.

Im Rahmen des Spielplatzkonzeptes wurde ergänzend eine Prioritätenliste zur „Aktion Baulücke“ entwickelt, die das hier behandelte Plangebiet (Bauspielplatz „An der alten Eiche“ Nr. 82) in die Stufe 1 einordnet, d.h. der Bereich ist als Spielfläche entbehrlich und wird darüber hinaus als Potentialfläche für Wohnbebauung eingestuft. Die Plangebietsfläche grenzt an eine große innerstädtische Grünfläche, die in hohem Maß Spiel- und Sportflächen bietet. Zudem befindet sich in nordöstlicher Richtung am „Walbergweg“ ein weiterer Spielplatz in der näheren Umgebung, so dass im Umkreis des Plangebietes nach wie vor ausreichend Spielflächen zur Verfügung stehen.

A2 Rahmenbedingungen und Vorgaben

A2.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

A2.2 Flächennutzungsplan

Die gültige 26. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Angrenzend im

nordwestlichen sowie im nordöstlichen Bereich sind ebenfalls Grünflächen und daran anschließend Wohnbauflächen dargestellt. Im südlichen Bereich sind Flächen für Wald, eine weitere Grünfläche sowie im Südosten eine die Waldflächen trennende Autobahn dargestellt. An die schmale Fläche für Wald und die Grünfläche im südwestlichen Bereich schließt sich eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Verwaltungs-, Schulungs- und Internatsgebäude“ an.

Die 6. Änderung dieses Bebauungsplanes soll für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet festsetzen. Die Festsetzungen weichen damit von den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" durchgeführt werden soll, kann von einem vorherigen bzw. parallel zum Bebauungsplan durchzuführenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren abgesehen werden, wenn die städtebauliche Ordnung innerhalb des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Hiermit ist nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu rechnen. Daher kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Diesbezüglich muss eine entsprechende Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde erfolgen. Nach dieser Berichtigung sind die Festsetzungen der 6. Änderung dieses Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

A2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Das Plangebiet liegt innerhalb der 4. Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 66 „Auf der Rott“. Dieser Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Bauspielplatz“ fest. Im Nordwesten grenzen eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielplatz“ an das Gebiet. Nördlich ist ein Allgemeines Wohngebiet und nordöstlich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielplatz“ sowie „Fläche für stadttökologische Ausgleichsmaßnahmen“ festgesetzt. Von Südosten bis Südwesten ist der Planbereich von einem Streifen Wald umgeben, an den eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ anschließt. Im südwestlichen Bereich schließen sich eine öffentliche Grünfläche „Parkanlage/Spielplatz“ sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verwaltungs-, Forschungs-, Schulungs- und Internatsgebäude, Ausstellungs-, Hochschul- und Klinikeinrichtungen, Tennis- und Hallensporteinrichtungen sowie soziale Einrichtungen“ an (5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66).

A3 Bestand

Das Plangebiet ist weitestgehend geprägt durch eine Brachfläche. Im nördlichen Bereich sind zum einen eine Randeingrünung zum angrenzenden Wohngebiet und an der nordöstlichen Grenze eine Hecke vorhanden. Zum anderen befinden sich im Westen des Geltungsbereiches vereinzelt Bäume. Das Gelände steigt von Nordwesten (213 m ü. NN) in Richtung Südosten (214,80 m ü. NN) gleichmäßig leicht an.

Im nördlichen Bereich grenzt ein Wohngebiet mit überwiegend I bis II-geschossigen Einfamilienhäusern an das Plangebiet. Darüber hinaus folgt nordwestlich der bestehenden und das Gebiet erschließenden Straße „An der alten Eiche“ ein weiterer Bereich mit überwiegend freistehenden Wohngebäuden. Südwestlich bzw. westlich des Geltungsbereiches befinden sich ein Waldstreifen, eine Grünfläche und daran angrenzend ein zweigeschossiges, großvolumiges, in H-Form errichtetes Kinderheim, benachbart hierzu ein ein- und ein zweigeschossiges Gebäude sowie südlich davon ein zweigeschossiges Therapiezentrum. Weiter in Richtung Südwesten befinden sich

eine Tennisanlage und nordwestlich angrenzend eine Sportanlage. Südöstlich an das Planbereich grenzen ein Waldstreifen mit einer Fuß- und Radwegeverbindung und darüber hinaus die Autobahn A 565. Zwischen dem Waldstreifen und dem o.g. Wohngebiet besteht zudem ein Bereich für ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

A4 Städtebauliche Entwürfe

Variante 1

Das Plangebiet wird von der nordwestlich gelegenen Straße „An der alten Eiche“ erschlossen. Von dort soll eine den Nutzungsansprüchen entsprechende Anliegerstraße, die als Mischfläche zu konzipieren ist, in Richtung Südosten das Gebiet erschließen. Diese weitet sich im mittleren Bereich des Gebietes zu einer orthogonalen Fläche auf, die außer als Wendemöglichkeit ebenso für den ruhenden Verkehr vorgesehen ist. Entlang der nördlichen Seite der Verkehrsfläche sowie auf dem Platz sind Baumpflanzungen vorgesehen, die u.a. die Verkehrsflächen gliedern und einen räumlichen, begrünten Abstand zu der im Norden bestehenden Wohnbebauung schaffen. Darüber hinaus soll die platzartige Fläche für den gemeinschaftlichen Aufenthalt der Bewohner sowie für Spielflächen großzügig, offen und einladend gestaltet werden, so dass die Straße sowie das Umfeld als qualitätsvoller Lebensraum dienen können.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden auf den Grundstücken selbst in Form von Carports bzw. Garagen und vorgelagerten Stellplatzflächen nachgewiesen. Besucherstellplätze sind in ausreichendem Maße innerhalb der Verkehrsflächen so angeordnet, dass eine Verkehrsberuhigung erzielt wird.

Im südlichen Bereich entlang der Erschließungsstraße ist in optimaler Südwest-Ausrichtung eine Bebauung mit Doppelhäusern beabsichtigt. Die Platzfläche wird baulich durch Einzelhäuser gefasst, die in diesem Bereich eine Hofsituation entstehen lassen.

Aufgrund der nahe gelegenen Autobahn und deren Emissionen, wie unter Punkt 5 beschrieben, sind Lärmschutzmaßnahmen in Form von u.a. lärmschutztechnischen Grundrissen bis hin zu lärmschutzorientierten, städtebaulichen Anordnungen für das Plangebiet erforderlich. Die oben beschriebene Variante ist jedoch nach erster Einschätzung des Gutachters lärmschutztechnisch als nicht hinreichend einzustufen, da durch die ungehinderte Schallausbreitung aufgrund der offenen Bebauung kein ausreichender Lärmschutz für die Freibereiche erzielt werden kann.

Falls diese Variante weiterverfolgt werden soll, ist im Rahmen des Verfahrens eine weitergehende, intensive lärmschutztechnische Untersuchung bezüglich der oben aufgeführten Schwierigkeiten erforderlich

Variante 2

In Variante 2 sollen die Erschließung, der Platzbereich sowie die Bepflanzung mit Bäumen analog der Variante 1 entwickelt werden.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden auf den Grundstücken selbst bzw. an der nordöstlichen Seite des Platzes in Form von Garagen bzw. Carports sowie Stellplatzflächen nachgewiesen. Die Stellplätze für Besucher werden im Straßenraum in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt.

Im Gegensatz zu der klassischen Einzel- und Doppelhausbebauung soll, bezogen auf die lärmtechnische Situation (siehe Punkt 5) hinsichtlich der nahe gelegenen Autobahn, eine Winkelhaus- bzw. Gartenhofhausbebauung wie sie im Stadtgebiet Meckenheim bereits an verschiedenen Stellen anzutreffen ist, entstehen. Diese Gebäude sind schon aufgrund ihrer Grundrissanordnung und der entstehenden Hofsituation lärmschutztechnisch als günstig einzustufen. Im südwestlichen Bereich der geplanten Erschließung ist eine Straßen begleitende Bebauung vorgesehen. Die mittleren Gebäude sollen hier so konzipiert werden, dass die Garagen im Gebäude

selbst untergebracht werden. Die so entstehende Geschlossenheit bewirkt zusätzlich eine Abschirmung für die im südlichen Bereich der Winkelhäuser entstehenden Freibereiche. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes soll entlang des Waldabstandes (s.u.) ein Gebäuderiegel entstehen, der durch seine Anordnung und die Geschlossenheit für die in Richtung Norden anschließenden privaten und öffentlichen Aufenthaltsbereiche einen Schutz hinsichtlich der Immissionen bewirkt. Ein weiterer Bebauungsriegel ist entlang der nordöstlichen Seite des Platzes geplant. Von dort erfolgt auch die Erschließung, so dass im rückwärtigen Bereich die Hof- bzw. Gartenbereiche ebenfalls geschützt liegen.

Variante 3

Die Erschließung erfolgt ebenfalls über die nordwestlich gelegene Straße „An der alten Eiche“ und teilt das Plangebiet in zwei Bereiche. Die als Mischfläche auszubildende Erschließung weitet sich im südöstlichen Bereich zu einer Platzfläche auf, die dann weiter entlang der dortigen Plangebietsgrenze verläuft. Diese Fläche soll u.a. als Wendemöglichkeit, jedoch vorrangig für den gemeinschaftlichen Aufenthalt der Bewohner sowie als Spielfläche dienen. Die Verkehrsflächen werden durch Bäume und Stellplätze so gegliedert, dass ein verkehrberuhigter Bereich und ein qualitativvolles Wohnumfeld entstehen können.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden auf den Grundstücken selbst in Form von Garagen bzw. Carports sowie Stellplatzflächen nachgewiesen. Stellplätze für Besucher werden im Straßenraum in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt.

Im südwestlichen Bereich der geplanten Mischfläche, soll eine Straßen begleitende Bebauung in Form von Winkelhäusern entstehen. Die mittleren Gebäude sollen, wie in Variante 2, so konzipiert werden, dass die Garagen im Gebäude selbst untergebracht werden. Im nordöstlichen Planbereich ist eine kammartige Winkelhausbebauung, die senkrecht zu den vorgenannten Gebäuden ausgerichtet ist, angedacht. Der südöstliche Riegel soll über die oben beschriebene Platzfläche und der nördliche Riegel über eine fußläufige Wegeverbindung erschlossen werden. Durch die Erschließung der Gebäude von der dem Lärm zugewandten Seite in Zusammenhang mit der Winkelung der Häuser können im Bereich der Gärten lärmgeschützte Freibereiche entstehen.

Fazit

Um ein qualitativvolles Wohnumfeld zu schaffen sowie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bezüglich der Lärmimmissionen zu entsprechen, ist gemäß der ersten Einschätzung des Gutachters eine Konzeption vergleichbar der Variante 2 oder 3 zu befürworten.

Analog der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 wird in allen Varianten zu den angrenzenden, südlich bestehenden Waldbereichen ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten. Dies wurde im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

A5. Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden nachfolgend dargestellt:

A5.1 Natur und Landschaft

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft jedoch als zulässig bzw. bereits vor der planerischen Entwicklung erfolgt, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung nicht erforderlich ist.

Die landschaftsökologischen Rahmenbedingungen beschränken sich im Wesentlichen auf den weitgehenden Erhalt der südöstlich und südwestlich an die Fläche des ehemaligen Bauspielplatzes heranreichenden Waldbestände. Sie grünen die geplante Bebauung zu dem vorhandenen Wegenetz hin ein und bieten gleichzeitig einen wirksamen Schutz der Gartenbereiche gegen die von den Wegen ausgehenden Störungen. Um den Wald ausreichend zu schützen, soll ein Abstand von mindestens 5 m zwischen Waldrand und Bebauung sichergestellt werden. Ebenfalls sollte die nordöstlich angrenzende Hecke erhalten werden, um die Ausgleichsfläche vor Beeinträchtigungen aus der Wohnbebauung zu schützen. Ob wertvolle, frei stehende Einzelbäume im östlichen Teilbereich des Plangebietes erhalten werden können, ist im Zuge der Planung jeweils im Einzelfall zu prüfen.

A5.2 Immissionsschutz

Für das Plangebiet besteht aufgrund der Nähe zu der Bundesautobahn A 565 eine Lärmvorbelastung. Diesbezüglich wurde von dem Büro Kramer Schalltechnik GmbH im November 2004 auf Basis der Bundesverkehrszählung 2000 sowie der gegebenen Örtlichkeit eine erste Einschätzung getroffen. Danach ist näherungsweise mit folgenden Beurteilungspegeln Tag/Nacht nach RLS-90 zu rechnen:

Südöstliches Plangebiet:	EG	61/56 dB(A)
	1.OG	60/55 dB(A)
Nordwestliches Plangebiet:	EG	57/52 dB(A)
	1.OG	56/51 dB(A)

Die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerte für Verkehrsrgeräusche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) betragen tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Daraus wird ersichtlich, dass die Orientierungswerte nachts im südöstlichen Bereich um bis zu 11 dB(A) überschritten werden.

In der Bundesverkehrszählung 2005 wurden mittlerweile die Werte für das Verkehrsaufkommen aktualisiert, so dass nach Aussage des Gutachters derzeit von einer allgemeinen Lärmpegelerhöhung von ca. 1 dB(A) auszugehen ist.

Aufgrund der bereits bestehenden Schallschutzmaßnahme an der Autobahn sind weitere aktive Maßnahmen kaum realisierbar. Somit verbleiben lediglich passive Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden. Diese könnten in Form von schallgedämmten Außenbauteilen, von lärmschutztechnischen Grundrissen bis hin zu lärmschutzorientierten, städtebaulichen Anordnungen erfolgen.

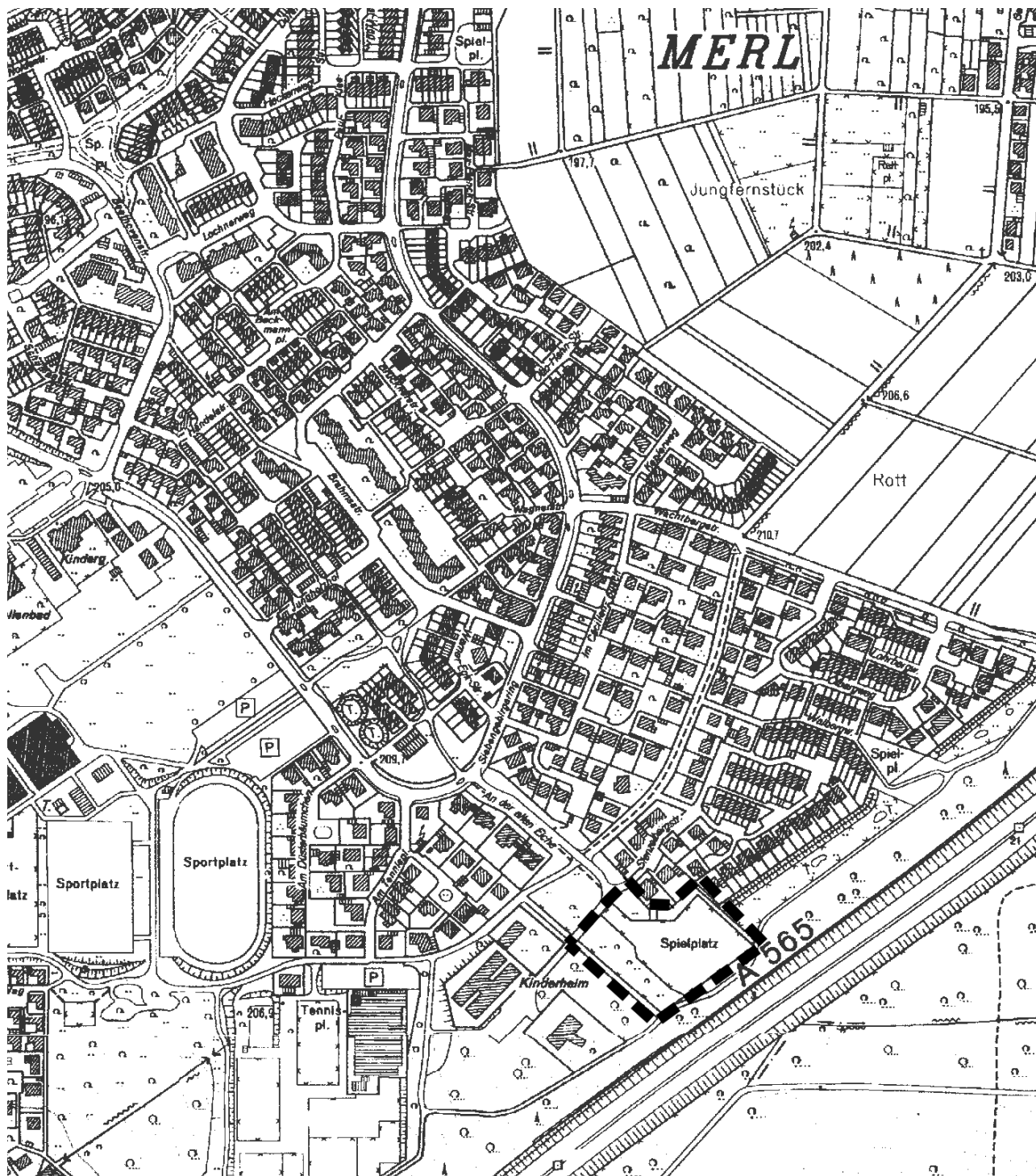
Zur Klärung eines angemessenen Lärmschutzes werden im Verfahren diesbezüglich weitere Untersuchungen erforderlich.

A5.3 Niederschlagswasser

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer gemäß § 51a Landeswassergesetz aufgrund der Bodenverhältnisse (Lehmboden) nicht möglich.

B Bodenordnung

Maßnahmen für die Bodenordnung sind nicht erforderlich.



STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 66 „Auf dem Rott“,
6. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Änderung
M 1:5000