

STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" im Ortsteil Altendorf-Ersdorf

BEGRÜNDUNG

Stand: 22. November 2010

STADT MECKENHEIM
- Fachbereich 61 Stadtplanung

sgp architekten + stadtplaner BDA

Riemannstraße 45 Tel 0228 - 180318977
53125 Bonn Fax 02225 - 17361
 www.sgp-architekten.com

sgp architekten + stadtplaner BDA

Neuer Markt 18 Tel 02225 - 2077
53340 Meckenheim Fax 02225 - 17361
 info@sgp-architekten.de

Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" in den Ortsteilen Altendorf und Ersdorf

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Stand: 22.11.2010

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

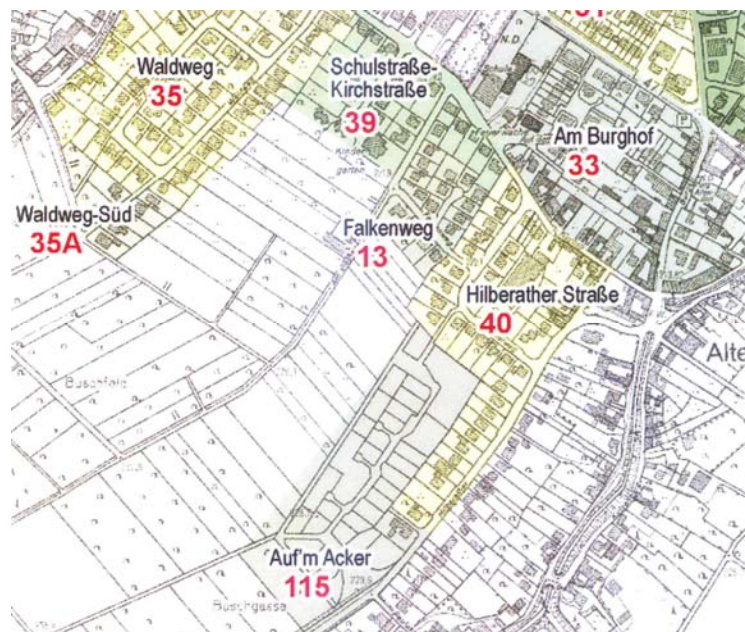
1. Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung und städtebauliche Zusammenhänge

Das Plangebiet von ca. 8,0 ha Größe liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Altendorf / Ersdorf beidseits der Straße "Am Viethenkreuz". Im Nordwesten, Nordosten und Südosten bilden die Gärten der vorhandenen Bebauung die Gebietsgrenzen. Freibleibende Landwirtschaftsflächen bilden die übrigen Gebietsgrenzen.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten, Nordosten und Südosten an die rechtskräftigen Bebauungspläne:

Nordwesten:	Bebauungsplan Nr. 35 A "Waldweg-Süd"
Norden:	Bebauungsplan Nr. 35 "Waldweg" und Bebauungsplan Nr. 39 "Kirchstraße"
Nordosten:	Bebauungsplan Nr. 13 "Falkenweg" und Bebauungsplan Nr. 40 "Hilberather Straße"
Südosten:	Bebauungsplan Nr. 115 "Auf'm Acker"

Bebauungsplan-Übersicht für die
zukünftigen Bereichsgrenzen
Bebauungsplan Nr. 110
"Am Viethenkreuz I"



Das Gelände fällt in südnördlicher bis westöstlicher Richtung von der freien Landschaft her im Gebiet um ca. 4,0 m (Nordteil) bzw. 6,0 m (Südteil) mit einer mittleren Neigung von knapp 3 %. Die Straße Am Viethenkreuz bildet dabei die Wasserscheide.

Außer der Hofstelle eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes in der Straße „Am Viethenkreuz“ in der Gebietsmitte findet sich keine Bebauung im Plangebiet. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen gliedern sich in Acker- und Feldflächen, Obst- und Gemüse- und Weihnachtsbaumanbauflächen sowie Weideflächen für Pensionspferdehaltung des Landwirtschaftsbetriebes. Bemerkenswerter Baum- und Strauchbewuchs ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Über die Straße Am Viethenkreuz, die die Gemarkungsgrenzen zwischen Altendorf und Erسدorf markiert, ist das Plangebiet kurzwegig an den zentralen infrastrukturellen Schwerpunkt des Ortes mit Kindergarten, katholischer Grundschule, Mehrzweckhalle und Geldinstitut / Landwarenhandel angebunden. Auch der Friedhof mit seinem hohen alten Baumbewuchs betont diese mittlere Zone, während die Kirche in Erسدorf und die für kulturelle Veranstaltungen umgebaute Burg Altendorf jeweils den historischen Ortskern prägen.

In die offene Landschaft und zum Wald als den direkten Naherholungsbereichen führen zumeist asphaltierte Feldwege vom Plangebiet. Zu den vorhandenen Nachbarwohngebieten Erسدorf-Waldweg und Altendorf-Sperberweg /- Finkenweg- Hilberather Straße bestehen ebenfalls Wegeverbindungen.

2. Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess

In Altendorf sowie Erسدorf zeichnet sich seit einigen Jahren ein Mangel an verfügbaren Baugrundstücken für Bauwillige aus den beiden Ortsteilen und für sonstige Interessierte ab. Der Rat der Stadt Meckenheim hat daher bereits am 15.09.1993 die Verwaltung beauftragt, in städtebauliche Voruntersuchungen zu weiteren Bauflächen über den derzeitigen Umgriff des Flächennutzungsplanes (FNP) hinaus für Altendorf, Erسدorf (und Lüftelberg) einzutreten.

Als Ergebnis der Untersuchungen, die in Altendorf / Erسدorf vier alternative Planbereiche umfasste, hat der Rat am 20.12.1994 eine vertiefte städtebauliche Überprüfung des Plangebietes "Am Viethenkreuz" beschlossen. Auf der Grundlage der entsprechenden Aussagen und Gutachten fasste der Rat der Stadt Meckenheim in seiner Sitzung am 03.09.1997 den formellen Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz".

Der Planbereich für dieses Verfahren erstreckte sich vom Wohngebiet Waldweg in Erسدorf bis zur Bebauung an der Hilberather Straße in Altendorf. Durchgeführt wurde die frühzeitige Erörterung der Planung mit den Bürgern gem. § 3 (1) BauGB (Erörterungstermin am 03.11.1997) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (Schreiben der Verwaltung vom 10.10.1997 an die TÖB). Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim ins Verfahren gebracht, zu der die Anpassungsbestätigung gem. § 20 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Köln am 23.09.1997 erfolgte.

Bei den Beteiligten zum Bebauungsplanverfahren ergab sich eine Konfliktsituation zwischen dem Hauptziel des Bebauungsplanes Nr. 110 zur Bereitstellung weiterer Grundstücke für eine dorfgerechte aufgelockerte Wohnbebauung und dem Bestandsschutz des vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes Am Viethenkreuz.

Da zur Lösung dieser Konfliktsituation zu diesem Zeitpunkt einerseits eine einvernehmliche Lösung nicht erreichbar war und andererseits nicht hinnehmbar war, dass die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Bereich Altendorf / Erسدorf völlig blockiert war, erfolgte eine Teilung

des Plangebietes in zwei Teilbereiche. Für die Fläche in Altendorf wurde unter Verkleinerung und Abbindung von der Erschließung über Am Viethenkreuz der eigenständige Bebauungsplan Nr. 115 "Auf'm Acker" mit Beschluss des Rates der Stadt Meckenheim vom 21.04.1999 aufgestellt, nach erfolgreichem Verfahrensablauf zur Rechtskraft gebracht und anschließend bebaut. Da der Rat der Stadt Meckenheim am 18.08.1999 die Aufhebung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 110 beschlossen hat, wird jetzt das Verfahren zum neu abgegrenzten Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" neu begonnen (siehe Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

3. Planungsalternativen

3.1 Grundsätzlich alternative Planungsansätze

Grundsätzlicher Planungsansatz ist es, Einfamilienhausgrundstücke mit großzügigen Grundstückszuschnitten und mit freistehenden Einfamilienhäusern dorftypisch so zu entwickeln, dass dabei ein neuer Ortsrand entsteht. Dabei wird der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb so berücksichtigt, dass er in seinen derzeitigen Nutzungen nicht eingeschränkt wird. Das bedeutet einerseits, dass genügend große Abstände zur heranrückenden Wohnbebauung eingehalten werden und, dass eine große freie Öffnung zu den südwestlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erhalten bleibt.

Der Baubereich nördlich der Straße „Am Viethenkreuz“ wird zentral über eine Stichstraße direkt an die Straße Am Viethenkreuz angebunden, um verkehrliche Belastungen der umgebenden Wohnquartiere zu verhindern.

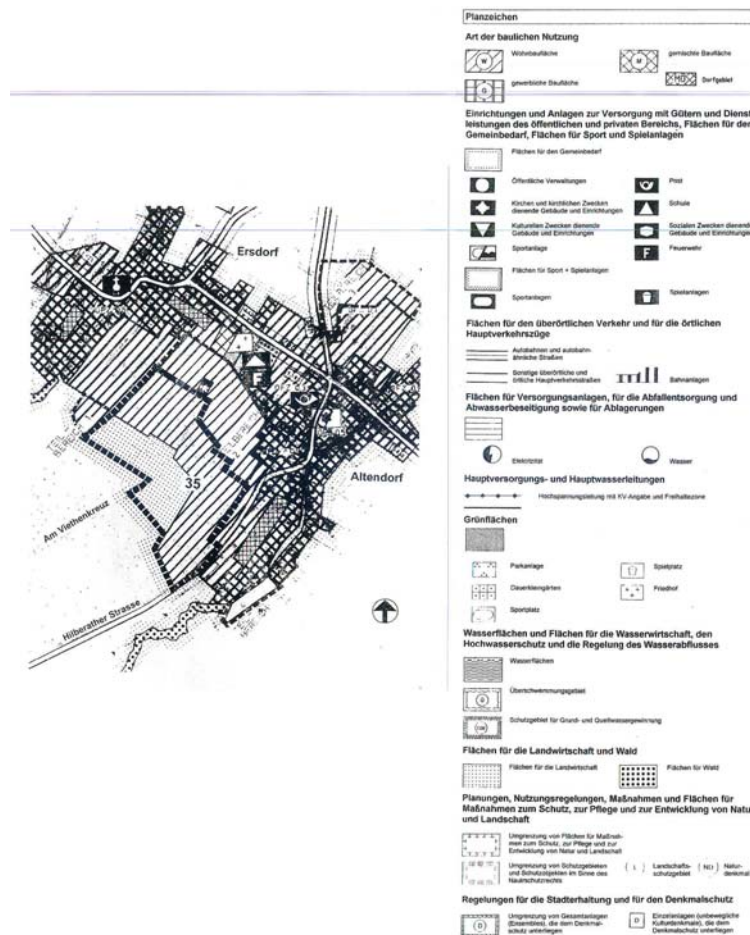
Für die Verkehrsanbindung der Bauflächen südöstlich der Straße „Am Viethenkreuz“ ergeben sich grundsätzlich drei Anbindungsmöglichkeiten und deren Kombinationen:

1. Anbindung an die Straße Am Viethenkreuz.
2. Anbindung über die öffentlichen Flächen des Spielplatzes zur Straße Auf'm Acker.
3. Anbindung an die Hilberather Straße über den Kreisverkehrsplatz und die Straße Auf'm Acker mit dem vorhandenen Erschließungsanschluss im Südwesten des Gebietes.

Die Anbindungsalternativen 1 und 2 werden jedoch nicht weiter verfolgt, da bei Ziffer 1 die Straße Am Viethenkreuz und bei Ziffer 2 das Baugebiet Auf'm Acker zu sehr belastet würde.

Die verbleibende Anbindung gemäß Ziffer 3 ist bereits im Ansatz im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, da hier eine öffentliche Straße in Richtung der derzeitigen Feldflur festgesetzt ist.

Wenn allerdings ein neues Baugebiet zwischen der Straße „Am Viethenkreuz“ und dem Baugebiet Auf'm Acker von Süden aus erschlossen wird, führt das dazu, dass die Grenzen des gültigen FNP's, die jedoch nicht in Parzellenschärfe festgesetzt sind, leicht überschritten werden und eine andere als im FNP aus dem Jahre 2000 vorgesehene Bauflächenzonierung entsteht.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim

Da jedoch entgegen den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan die Flächen um den landwirtschaftlichen Hof nördlich der Straße „Am Viethenkreuz“ zum Schutz des bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs nicht in Wohnbauflächen umgewidmet werden sollen, könnten diese jetzt im Austausch südlich Am Viethenkreuz dargestellt werden.

Der wesentliche Vorteil dieser Anschlussvariante ist der für die benachbarten Wohngebiete störungsarme Verkehrsanschluss.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird hierzu erforderlich sein, im Sinne einer Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde (Bezirksregierung Köln).

Ein weiterer Grundsatz der Planung ist die Herstellung und Ausbildung eines erlebbaren Ortsrandes. Der Randbereich soll deshalb einen 5,0 m breiten Pflanzstreifen erhalten, der den Übergang zwischen freier Feldflur und den Wohngärten markiert und erlebbar macht. Auf den ökologischen Wert dieser Randstreifen wird ebenfalls hingewiesen, entsprechende Festsetzungen werden definiert.

Der im Bebauungsplan Nr. 115 festgesetzte 5,0 m breite öffentliche Grünstreifen zur nordwestlichen Randeinfassung des Baugebietes Auf'm Acker wird durch die anschließende neue Bebauung entbehrlich und kann als Gartenland den bestehenden Grundstücken zugeordnet werden.

3.2 Städtebauliche Entwurfsalternativen

3.2.2 Entwurf Alternative 1

Ein neuer Erschließungsstich bildet mit der Verlängerung der Straße „Falkenweg“ sowie der Straße „Am Viethenkreuz“ einen gemeinsamen Erschließungsansatz in diesem Bereich. Dadurch entsteht nördlich eine kleine Vergrößerungsfläche für den Kindergarten, an der auch öffentliche Parkplätze angeordnet werden können. Gegenüber liegen drei Einfamilienhausgrundstücke, die Abstand zum Kindergarten und auch zum landwirtschaftlichen Gehöft aufweisen. Abgewinkelt, so dass keine langen Fluchten entstehen, führt die Straße weiter und endet in einer Wendeanlage, die groß genug für Müllfahrzeuge ist. Eine kleine angehängte Verkehrsfläche erschließt eine kleine Hausgruppe, ansonsten sind die Häuser beidseitig der Straße so angeordnet, dass sie direkt von dieser aus erschlossen werden.

Ein begrünter Weg (Fuß- und Radweg) führt nach Süden an den Dorfrand zum vorhandenen Wegesystem und führt so in den Kulturlandschaftsraum.

Insgesamt werden 19 Einfamilienhausgrundstücke in einer Größe von durchschnittlich circa 700 m² so erschlossen, dass die großen Gärten im Wesentlichen nach Westen oder Süden ausgerichtet sind.

Die Alternative 1 geht davon aus, dass auch in dem Gebiet südöstlich Am Viethenkreuz Einfamilienhausgrundstücke auf dorftypisch großzügigen durchschnittlich ca. 500 qm großen Grundstücken platziert werden. Es entstehen durch diese Leitidee dort insgesamt 36 Grundstücke. Diese sind an zwei Erschließungsringen angeordnet, so dass zwei erkennbare Hausgruppen entstehen. In der Mitte wird ein kleiner grüner Anger ausgebildet, der mit einem Fußweg in den Kulturlandschaftsraum führt.

Fußwege verbinden das Baugebiet mit dem Kindergarten im Norden und dem Spielplatz Auf'm Acker im Nordosten.

Die immer noch großzügigen Gartengrundstücke sind im Regelfall zum Landschaftsraum nach Westen oder nach Süden und Südwesten ausgerichtet. Auf den Grundstücken entstehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten auf angemessenen großen Grundstücken.

Die Grundstücksgrößen sind an der bereits bestehenden Bebauung des Gebietes "Auf'm Acker" angepasst.

3.2.1 Entwurf Alternative 2

Der städtebauliche Entwurf Alternative 2 geht davon aus, dass in den Teilbereichen nordwestlich Am Viethenkreuz und südöstlich dieser Straße jeweils etwa gleich viele Häuser geplant werden.

Der Teilbereich nordwestlich Am Viethenkreuz wird auch in dieser Alternative so entwickelt, wie in der Alternative 1 dargestellt.

Der zweite Teilbereich südöstlich Am Viethenkreuz wird durch einen abgewinkelten Erschließungsstich mit zusätzlichen kleinen Erschließungsstichen nach einem ähnlichen Prinzip erschlossen, wie auch das Baugebiet Auf'm Acker. Es entstehen drei Baugruppen entlang dieser gegliederten Erschließung. In der Mitte des Gebietes führt ein begrünter Fuß- und Radweg zur Straße Am Viethenkreuz und weiter zum vorhandenen Wegesystem in den Kulturlandschaftsraum am Dorfrand. Auch im Norden führt ein Fuß- und Radweg an die Straße Am Viethenkreuz und in Richtung Kindergarten, der so direkt fuß- und radläufig angebunden ist. Auch zu dem

Spielplatz Auf'm Acker gibt es eine entsprechende Wegeanbindung, so dass das neue Baugebiet intensiv vernetzt ist mit den anschließenden Wohngebieten und dem Landschaftsraum. Eine vollständige „Durchfahrung“ für den Pkw- oder Lkw-Verkehr ist jedoch ausgeschlossen.

Auf der Fläche werden insgesamt 21 Einfamilienhäuser in drei Hausgruppen so platziert, dass eine lockere dörfliche Bebauung entsteht. Allerdings weisen die Grundstücke mit durchschnittlich ca. 1.000 qm eine erhebliche Größe auf. Denkbar ist hier, dass eine gewisse planerische „Nachverdichtung“ nicht auszuschließen ist. Dieser Aspekt sollte jedoch im weiteren Beteiligungsverfahren erörtert und geklärt werden.

4. Flächenbilanz

4.1 Flächenbilanz Alternative 1

	Teilbereich Nord	Teilbereich Süd
Brutto Bauland	13.518 qm	26.196 qm
Landwirtschaftliche Nutzfläche / inkl. Anteil Ausgleichsfläche	26.913 qm	4.092 qm
Verkehrsfläche	4.099 qm	5.079 qm
Öffentliche Grünfläche	120 qm	216 qm

Wohneinheiten: 19 WE 36 WE
 Gesamtanzahl der Wohneinheiten 55 WE

4.2 Flächenbilanz Alternative 2

	Teilbereich Nord	Teilbereich Süd
Brutto Bauland	13.518 qm	25.939 qm
Landwirtschaftliche Nutzfläche / inkl. Anteil Ausgleichsfläche	26.913 qm	5245 qm
Verkehrsfläche	4.099 qm	4.141 qm
Öffentliche Grünfläche	120 qm	258 qm

Wohneinheiten: 19 WE 21 WE
 Gesamtanzahl der Wohneinheiten 40 WE

Meckenheim, den 22.11.2010
 Naumann/Wü/S-476_Begründung

gez. Dr. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA