

STADT MECKENHEIM

48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim

Bereich: Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" in den Ortsteilen Altdorf-Ersdorf

BEGRÜNDUNG

Stand: 01. Juni 2011

STADT MECKENHEIM
- Fachbereich 61 Stadtplanung

sgp architekten + stadtplaner BDA

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

sgp architekten + stadtplaner BDA

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

Stadt Meckenheim
48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim
Bereich: Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" in den Ortsteilen Alten-
dorf-Ersdorf

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.1 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung und städtebauliche Zusammenhänge	3
1.2 Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess	3
2. Ausgangssituation	4
2.1 Städtebauliche Einbindung	4
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Erschließung	5
2.4 Ver- und Entsorgung	5
2.5 Eigentumsverhältnisse	5
3. Planungsbedingungen	6
3.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen	6
3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.3 Landesplanerische Zielsetzung	6
3.4 Planverfahren	7
4. Planungskonzept	7
4.1 Städtebauliches Konzept	7
5. Planungsinhalt	8
5.1 Wohnbauflächen	8
5.2 Flächen für die Landwirtschaft	8
5.3 Höhe der baulichen Anlagen	9
5.4 Ausgleichsmaßnahmen	9
5.5 Belange des Artenschutzes	9
6. Quantitative Auswertung	9
6.1 Flächenermittlung	9
Verfahrensvermerke	9

Begründung

Stand: 01.06.2011

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung und städtebauliche Zusammenhänge

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

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 Weihnachtsbaum- und Strauchbewuchs ist im Plangebiet nicht vorhanden. Über die Straße „Am Viethenkreuz“, die die Gemarkungsgrenzen zwischen Altendorf und Erzdorf darstellt, ist das Plangebiet kurzwegig an den zentralen infrastrukturellen Schwerpunkt des Ortes angebunden. Auch der Friedhof mit seinem hohen, alten Baumbewuchs betont diese mittlere Zone, während die Kirche in Erzdorf und die für kulturelle Veranstaltungen umgebaute Burg Altendorf jeweils den historischen Ortskern prägen.

Vom Plangebiet führen zumeist asphaltierte Feldwege in die offene Landschaft und zum nahegelegenen Wald als direkte Naherholungsbereiche. Zu den unmittelbar angrenzenden Nachbarwohngelieten Erzdorf-Waldweg und Altendorf-Sperberweg /- Finkenweg- Hilberather Straße sind ebenfalls zahlreiche Wegeverbindungen vorhanden.

1.2 Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess

In Altendorf sowie Erzdorf zeichnet sich seit einigen Jahren ein Mangel an verfügbaren Baugrundstücken für Bauwillige aus den beiden Ortsteilen und 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, Erzdorf (und Lüftelberg) einzutreten.

Als Ergebnis der Untersuchungen, die in Altendorf / Erzdorf vier alternative Planbereiche umfasste, hat der Rat am 20.12.1994 eine vertiefte städtebauliche Überprüfung des Plangebietes "Am Viethenkreuz" beschlossen. Auf 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 Erzdorf 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 "Am Viethenkreuz" zur Bereitstellung weiterer Grundstücke für eine dorfgerechte, aufgelockerte Wohnbebauung und dem Bestandsschutz des vorhandenen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes an der Straße „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 / Ersdorf 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 die Straße „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. Die Flächen dieses Bebauungsplanes liegen im Bereich der ausgewiesenen Wohnbauflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim. Da der Rat der Stadt Meckenheim am 18.08.1999 die Aufhebung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz" beschlossen hat, wurde es nicht erforderlich, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Da mit dem neu zu entwickelnden Bebauungsplan "Am Viethenkreuz I" jetzt die Zielsetzung besteht, diese Bereiche weiter zu beplanen, ergibt sich nun die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan so zu ändern, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

2. Ausgangssituation

2.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortsteile Altendorf / Ersdorf und wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die Straße „Am Viethenkreuz“, die in Teilen als Wirtschaftsweg in die landwirtschaftlichen Nutzflächen weiterführt, verläuft zentral von Nordosten nach Südwesten durch das Plangebiet. Südöstlich schließen die neueren Einfamilienhausgebiete des Baugebietes "Auf'm Acker" an das Plangebiet an. Nördlich und Nordwestlich schließen ebenfalls bestehende und bebaute Wohngebiete an. Weiter östlich und nordwestlich liegen die historischen Dorfbereiche von Altendorf und Ersdorf. Nach Südwesten erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die von Wirtschaftswegen durchzogen sind.

An der Straße Am Viethenkreuz liegt ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbshof, der bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen ist.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch in der Regel freistehende Einfamilienhäuser und anschließende dorftypische Baustrukturen. Kennzeichnend sind großzügige Gartengrundstücke und individuelle Bebauungen in offener Bauweise.

Die landwirtschaftliche Nutzung beschränkt sich neben den offenen Feldfluren auf einen Nebenerwerbshof an der Straße „Am Viethenkreuz“. Hier wurde auch eine neue, landwirtschaftlich genutzte Halle errichtet, so dass aus planungsrechtlicher Sicht die landwirtschaftliche Nutzung in Zukunft zwingend berücksichtigt und gesichert werden muss.

Im Nordosten grenzt an der Straße „Am Viethenkreuz“ das Grundstück eines Kindergartens an das Plangebiet.

2.3 Erschließung

Da die Straße „Waldweg“ im Norden des Plangebietes eine durchgehende Bebauung aufweist, so dass von hier aus keine Erschließung des Plangebietes möglich ist, bieten sich Erschließungsmöglichkeiten ausschließlich von den Straßen „Am Viethenkreuz“ und „Hilberather Straße / Auf dem Acker“ an. Ziel der weitergehenden verbindlichen Bauleitplanung ist es, die Erschließung der neuen Plangebiete so zu planen, dass weder der zentrale Dorfbereich zu sehr belastet wird, noch die gerade fertig gestellten Neubaugebiete übermäßig beansprucht werden.

Es ist deshalb vorgesehen, die Splittung der Verkehrsanbindungen und damit einhergehend der Belastungen vorzunehmen. Der nördliche Bereich soll an die Straße „Am Viethenkreuz“ angebunden werden, während der südliche Teilbereich an die „Hilberather Straße“ angeschlossen werden soll. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsstudie erstellt, um die günstigste Anbindung der Erschließung zu ermitteln (AB Stadtverkehr GbR Büro für Stadtverkehrsplanung: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Am Viethenkreuz I“ in Meckenheim Erسدorf, Bericht Januar 2011).

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers stellt insofern ein besonderes Problem dar, als dass der Boden aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Löss und Lösslehms nicht versickerungsfähig ist und die Straße „Am Viethenkreuz“ eine Wasserscheide darstellt. Deshalb kann das Niederschlagswasser nur ortsnah in den Erسدorfer Bach und den Altendorfer Bach eingeleitet werden. Hierzu müssen zunächst die wasserbaulichen Maßnahmen getroffen werden, damit die hydraulischen Voraussetzungen gegeben sind. Diese Maßnahmen werden derzeit endgültig planerisch bearbeitet und sollen anschließend kurzfristig umgesetzt werden. Ein entsprechendes Hydrologisches Gutachten wird zudem im Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

Die weitere Ver- und Entsorgung kann durch Anschlüsse an die im Ortsteil vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt werden.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich bis auf die vorhandenen, öffentlichen Verkehrsflächen in Privatbesitz. Von den Eigentümern wurde bereits seit langem signalisiert, dass der Wunsch besteht, die ehemals angedachten, neuen Wohnbauflächen hier realisieren zu können.

Insofern werden Probleme durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht erwartet.

3. Planungsbedingungen

3.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Am Viethenkreuz I“ zu schaffen.

Vorgesehen ist, eine Wohnbaufläche von insgesamt 47.300 qm, d. h. ca. 4,7 ha zu entwickeln. Bei einer bebaubaren Grundfläche von GRZ = 0,4 ergeben sich maximal 18.920 qm bebaubare Grundfläche.

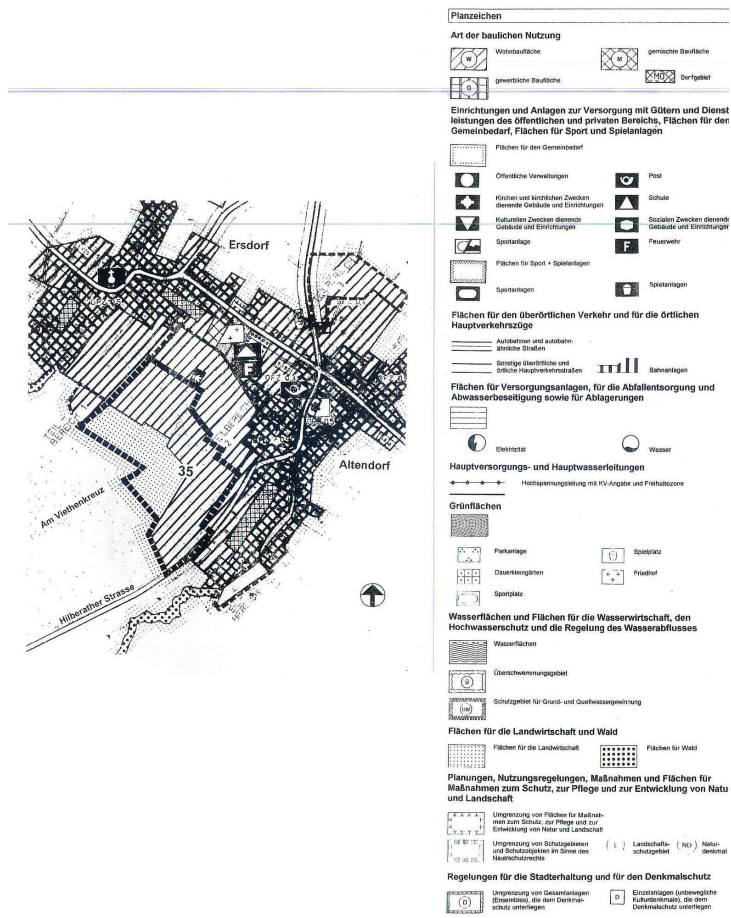
Gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz UVPG / Anlagen Ziffer 18.7 ist beim Bau eines Städtebauprojektes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Mit den o. g. Ermittlungen wird deutlich, dass diese Werte durch die vorgesehenen Wohnbauflächen nicht erreicht werden. Eine allgemeine Vorprüfung gemäß UVPG wird deshalb nicht erforderlich.

3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der bestehende, rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Plangebiet bereits heute insgesamt 3,85 ha Wohnbaufläche aus. Ziel der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, diese Wohnbauflächen neu zu entwickeln und entsprechen den neuen Zielsetzungen bauleitplanerisch festzusetzen.

Die vorgesehene Erschließung neuer Wohngebiete im Bereich nördlich und südlich der Straße „Am Viethenkreuz“ macht die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Grenzen des gültigen Flächennutzungsplanes für Wohnbauflächen verändert werden und eine andere als im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 vorgesehene Bauflächendarstellung entsteht.

Die Abbildung rechts zeigt die Darstellung der Wohnbauflächen im bestehenden Flächennutzungsplan.



Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“ und ist im Wesentlichen Teil des Landschaftsschutzgebietes „Eifel Fuß.“

Die in einem Abstand von ca. 250 m bzw. 300 m nordwestlich und südöstlich verlaufenden Bäche Ersdorfer Bach und Altendorfer Bach sind im Landschaftsplan als Naturschutzgebiet „Ersdorfer Bach“ und „Altendorfer und Hilberather Bach“ festgesetzt.

Die genannten Naturschutzgebiete beinhalten Teile des Gebietes DE-5407-301 „Wiesen bei Ruine Tomburg“, das als besonderes Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) ausgewiesen ist.

Weitere Angaben und Erläuterungen hierzu sind im Umweltbericht enthalten.

3.3 Landesplanerische Zielsetzung

Für die ehemals geplante Baugebietsentwicklung in Altendorf / Ersdorf hat es bereits frühzeitig eine landesplanerische Abstimmung gegeben. So erfolgte zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassungsbestätigung gem. § 20 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Köln am 23.09. 1997. Aufgrund der neuen Zielsetzungen wird jetzt eine neue Abgrenzung der Wohnbauflächen vorgesehen. Eine neue Abstimmung mit den landesplanerischen Zielen wird im Rahmen dieses Verfahrens durchgeführt.

3.4 Planverfahren

Die Planung möglicher neuer Wohngebiete wurde in verschiedenen Alternativen entwickelt und diskutiert. Der sich hieraus abgeleitete städtebauliche Vorentwurf soll nun Grundlage für den Bebauungsplanentwurf „Am Viethenkreuz I“ werden. Da der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden soll, steht jetzt der Aufstellungsbeschluss für die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim an.

Vorgesehen ist hierfür die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 13. Juli 2011. Das Planverfahren wird dann auf der Grundlage des Baugesetzbuches mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange fortgesetzt.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

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.

Das neue Baugebiet zwischen der Straße „Am Viethenkreuz“ und dem Baugebiet „Auf'm Acker“ wird von Süden aus erschlossen. Dieses führt dazu, dass die Grenzen des gültigen Flächennutzungsplanes, leicht überschritten werden und eine andere als im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 vorgesehene Bauflächendarstellung entsteht. 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 der Straße „Am Viethenkreuz“ dargestellt werden.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird hierzu erforderlich.

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 im Bebauungsplan definiert.

5. Planungsinhalt

5.1 Wohnbauflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnbauflächen dargestellt, die nördlich der Straße „Am Viethenkreuz“ einen neuen Ortsrand ausbilden. Die erforderlichen Abstände zwischen dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbshof und den heranrückenden Wohnbauflächen wurden gutachterlich durch ein Schallgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden in das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 110 „Am Viethenkreuz I“ eingearbeitet.

Die Wohnbauflächen südlich der Straße „Am Viethenkreuz“ reichen im Süden so weit, dass eine Anbindung der Erschließung zur „Hilberather Straße“ von hier aus möglich ist. Der hier bestehende Ortsrand wird so nach Nordwesten hin weiter fortgesetzt.

Insgesamt entstehen auf diese Weise im Geltungsbereich der 48. Änderung ca. 47.300 qm Wohnbauflächen. Bei den beabsichtigten Grundstücksgrößen und den gewünschten dörflich geprägten Strukturen werden auf diesen Flächen ca. 40 Einfamilienhäuser möglich.

5.2 Flächen für die Landwirtschaft

Im Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleiben weitere ca. 32.900 qm Flächen, die auch weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Insbesondere bleiben der landwirtschaftliche Nebenerwerbshof im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft sowie die ihn umgebenden erforderlichen Abstandsbereiche bestehen.

Die Lage und Abgrenzung der Flächen für die Landwirtschaft ist so gewählt, dass sich keine Verinselung der Flächen ergibt. Viel mehr öffnet sich die landwirtschaftliche Fläche trichterförmig von Hof hin zum freien Landschaftsraum, sodass hier die großflächigen, zusammenhängenden Nutzflächen in direkter Zuordnung zum Hof erhalten bleiben.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und in die Planverfahren einbezogen. Ziel ist es, den notwendigen Ausgleich so vorzusehen, dass z. B. die erforderlichen Abstände zum landwirtschaftlichen Nebenerwerbshof und die Übergangs- und Randbereiche zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen mit diesen Maßnahmen gestaltet werden.

In wie weit diese Maßnahmen dann relevant werden für die Darstellungen im Flächennutzungsplan, wird im weiteren Verfahren geklärt.

5.4 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Am Viethenkreuz I" wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet und so ermittelt, ob artenschutzrechtliche Belange berührt werden. Eine erste Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass regelmäßige Vorkommen planungsrelevanter Arten auf Grundlage der Auswertung der Daten, die vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellt werden und unter Berücksichtigung der Ausprägung der im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden können (vgl. hierzu Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Viethenkreuz I", Büro Ginster Landschaft und Umwelt, November 2010).

6. Quantitative Auswertung

6.1 Flächenermittlung

Die Auswertung des städtebaulichen Entwurfes für das Plangebiet führt zu folgenden Flächengrößen:

	qm	ha	%
Gesamtgebiet			
- Bruttofläche	80.200	8,0	100 %
- Wohnbauflächen	47.300	4,7	59 %
- öffentliche Grünfläche	32.900	3,3	41 %

Verfahrensvermerke

Aufgestellt:

Meckenheim, den 01.06.2011
Naumann/S-541_Begründung

gez. Dr. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA