Anlage 1

STADT MECKENHEIM

Bebauungsplans Nr.20c, Teil B, "Auf dem Steinbüchel"

19. Änderung

Entwurfsbegründung

Stand: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Juni 2012

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN
Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19
Bearbeitung: Dipl. -Ing.U. Wolter

1 Allgemeines 1

1.1 Planungsanlass 1
1.2 Plangebiet 1
1.3 Bauleitplanverfahren 2
1.4 Übergeordnetes Planungsrecht 2
1.5 Bestehendes Planungsrecht 2
1.6 Natur- und Umweltschutz 3

2 Städtebauliches Konzept 4

2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplans 4
2.2 Festsetzungen des Bebauungsplans 4
2.2.1 Wald 4
2.2.2 Art der baulichen Nutzung 4
2.2.3 Maß der baulichen Nutzung 5
2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche 5
2.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 5

3 Voraussichtliche Umweltfolgen 6

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Im Rahmen des vom Rat der Stadt Meckenheim im Jahr 2007 beschlossenen "Spielplatzkonzepts“ (Aktion Baulücke) wurde der direkt am Waldrand gelegene Spielplatz an der nördlichen Ecke der Nußstraße als entbehrlich eingestuft. Die Stadt Meckenheim beabsichtigt somit den Spielplatz aufzugeben und das Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen..

Mit der geplanten Wohnbebauung auf einem Baugrundstück von ca. 470 m² soll die vorhandene Ortsrandbebauung an der "Nußstraße" im Sinne einer Baulückenschließung arrondiert werden. Der Eingriff in den Gehölzbestand ist möglichst gering zu halten. Das Baugrundstück soll dabei durch Grenzregelung einen möglichst rechteckigen Grundriss erhalten.

Gleichzeitig mit dieser Änderung sollen die südlich hieran angrenzenden Teilbereiche – eine ehemalige Umformerstation und eine Grundstückszufahrt – welche nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 20c als Wald festgesetzt sind, in die Wohngebietsausweisung mit einbezogen werden.

Die beabsichtigte Planung erfordert die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.20c "Auf dem Steinbüchel" sowie die Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes im nördlichen Teilbereich.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung liegt am nord- östlichen Rand des Ortsbereiches Merl-Steinbüchel zwischen der Autobahn BAB 565 und der "Nußstraße" am nördlichen Siedlungsrand in direkter Angrenzung zum Waldgebiet Kottenforst. Es umfasst die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Spielplatzfläche sowie zwei Anpassungsbereiche im Nordosten und im Süden.

Bei der Plangebietsfläche handelte es sich um eine Fläche von insgesamt ca. 1.168 m² innerhalb welcher sich - aufgrund der Teilnutzungsaufgabe eines Spielplatzes – in östlicher und nördlicher Richtung ein Waldsaum ausgebildet hat; rund 140 m² werden heute noch als reine Spielfläche genutzt. Hier befinden sich ein Sandkasten, ein Kletterturm und eine Sitzbank mit Tisch. Im südlichen Teilbereich des Plangebiets steht eine ehemalige Umformerstation, welche 2010 vom RWE veräußert und seitdem durch ein gemeinnütziges Unternehmen als Lagerraum genutzt wird.

An der nördlichen Grenze des Flurstücks 2134 führt ein ca. 2,90 m breiter asphaltierter Weg in den Kottenforst auf dessen Weg man nach ca. 60 m zu einem Bolzplatz gelangt. Innerhalb dieses Waldweges verlaufen ein Abwasserkanal des Erftverbands und eine Gasleitung.

Nördlich und östlich des Änderungsbereichs grenzt direkt Wald an, in westlicher und südlicher Richtung lockere Einfamilienhausbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Meckenheim
Flur 3
Flurstücke: 2607 teilweise, 2134 teilweise, 2124 teilweise, 1115 teilweise sowie 1020 und 2125.

1.3 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, so dass der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die hierfür nach Baugesetzbuch vorgeschriebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha bei weitem nicht überschritten wird und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht vorliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist im beschleunigten Verfahren nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Gesichtpunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

1.4 Übergeordnetes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2006)[1] weist im Bereich des Plangebiets einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Abbildung 1 Ausschnitt F-Plan



Der gültige Flächennutzungsplan (Stand 2007) der Stadt Meckenheim stellt die Plangebietsfläche als Sondergebiet "Fläche für Schulungs- und Verwaltungs- und Internatsgebäude", als Wald und als Wohnbaufläche dar.

Für den Flächennutzungsplan ist kein formales Änderungsverfahren erforderlich, da der Plan mit flächenmäßig und inhaltlich geringen Abweichungen noch aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Er kann auch nach dem Beschluss der Änderung als Satzung auf dem Wege der Berichtung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst werden.

1.5 Bestehendes Planungsrecht

Abbildung 2 Aktuelles Planungsrecht



Nach geltendem Planungsrecht ist innerhalb des Änderungsbereichs in den Flurstücken 2607, 2134 (teilweise) und 2135 Wald festgesetzt, welcher sich außerhalb des Änderungsbereichs in nord- und östlicher Richtung weiter erstreckt. Im restlichen Grundstück 2134 - innerhalb dessen auch der Waldweg gelegen ist - ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

[1] (Quelle: http://www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung)

Das südlich an den Spielplatz angrenzende Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet mit maximal eingeschossiger Bauweise sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bestimmt. Als Dachform ist ausschließlich das Satel- oder Walmdach zulässig.

(Die gegenüber der GRZ erhöht festgesetzte Zahl der GFZ begründet sich mit der zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1973 gültigen BauNVO, nach der u.a. Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachräumen auf die Geschossflächen anzurechnen waren. Diese Bestimmung ist seit 1990 entfallen.)

1.6 Natur- und Umweltschutz

Natura-2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. In Angrenzung zur rund 140 m östlich gelegenen Autobahn liegen das Vogelschutzgebiet DE-5308-401 Kottenforst-Waldville welches überlagert ist durch das FFH- (Flora-Fauna-Habitat) -Gebiet DE-5308-303 "Waldreservat Kottenforst".

Landschaftsschutz

Nach den Festsetzungen des Landschaftsplans Nr. 4 Meckenheim-Rheinbach-Swissttal[2] liegt ein Teilbereich des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet (2.2-5). Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatten Landschaft.
Bei Schaffung des neuen Baurechts ist der Landschaftsschutz im Baugebiet aufzuheben.

Artenschutz

Für den Bereich des Plangebiets ist eine Artenschutzvorprüfung noch durchzuführen. Eine im Rahmen der Prüfung bereits durcheführte erste Abfrage bei der Unteren Landschaftsbehörde hat ergeben, dass im Bereich des Plangebiets keine Angaben über konkrete Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten vorliegen.

[2] (Quelle: http://www.rhein-sieg-kreis.de/cms100/buergerservice)

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplans

Planungsanlass ist die Nutzungsänderung einer entbehrlichen Spielplatzfläche in Wohnbauland. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Auf dem Steinbüchel" Nr. 20c festgesetzte Spielplatzfläche spiegelt jedoch nicht die tatsächlich zum Spielen genutzte Fläche wieder. Ziel der Bauleitplanung ist es daher, die vorhandenen Flächennutzungen zu berücksichtigen und die Art und das Maß der geplanten Bebauung an die Nachbarschaft anzupassen.

Eine Überplanung bzw. Verlegung des Waldweges wird aufgrund des mit ihm gegebenen Zugangs zum Wald mit dem dort gelegenen Bolzplatz und dem in dieser Trasse verlaufenden Kanal und einer Gasleitung nicht vorgenommen. Dieser im geltenden Bebauungsplan als Spielplatz festgesetzte Teilbereich wird in der Planänderung der festgesetzten Waldfläche zugeschlagen.

Die im rechtskräftigen Plan festgesetzte, ca. 745 m² große Spielplatzfläche, besitzt einen trapezförmigen Grundriss. Der Platz ist insbesondere an seinem nördlichen und östlichen Rand mit Gehölzen bzw. Waldrand-Saumgesellschaften bestanden. Einige stärkere Waldbäume verteilen sich über den heutigen Spielplatz. Zur Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes und des angrenzenden Waldrandes soll das künftige Baugrundstück in neuer Form gebildet werden. Dabei werden die dichter mit Gehölzen bestandenen Flächen im Südosten sowie der Waldweg im Norden planungsrechtlich dem Wald zugeschlagen und im Austausch hierzu werden Flächen im Nordosten dem neuen Baugrundstück zugeschlagen. Nach Abzug dieser Flächen und des nördlich verlaufenden Weges ergibt sich ein 16,50 m tiefes Grundstück Baugrundstück von rund 470 m².

Die neu zu ordnenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Meckenheim, so dass ein Verfahren zur Bodenordnung nicht erforderlich ist.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

2.2.1 Wald

Die nordwestlich des Waldwegs gelegenen Flächen, der Waldweg und die nicht für die Wohnbauflächen in Anspruch genommenen Bereiche des Spielplatzes werden als Wald festgesetzt. Ein Waldabstand ist in diesem Bereich nicht erforderlich, da sich hinter der lichten Spielplatzfläche bereits ein hinreichend stabiler Waldrand entwickelt hat.

2.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung und unter Beachtung der Planungsvorgaben in der Nachbarschaft wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Wie im benachbarten Wohngebiet, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen und Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Für die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist hier am Ortsrand, welcher durch freistehende Einfamilienhausbebauung geprägt ist, nach wie vor kein Erfordernis ge-

geben. Das mit ihnen verbundene Störpotenzial insbesondere durch Ziel- und Quellverkehr rechtfertigt einen Ausschluss.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen über die städtebaulichen Kennwerte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, zum anderen über die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

Die GRZ ist mit 0,35 so gewählt, dass die Planung eines Gebäudegrundriss knapp 165 m² innerhalb des Baufensters möglich ist. Eine derartige Bebauung fügt sich in die umgebende Baustruktur ein. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Die festgesetzte GFZ entspricht der festgesetzten Vollgeschossigkeit.

Die festgelegten Gebäudehöhen in m. ü.NHN begrenzen neben der Vollgeschossigkeit die Höhenentwicklung und bestimmen somit auch die Kubatur. Mit einer derartigen Begrenzung wird das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild planungsrechtlich unterstützt. Zur Bestimmung des Höhenmaßes wurden für die eingeschossige Bebauung eine Traufhöhe von maximal 4,00 m und eine Firsthöhe von maximal 8,50 m zugrunde gelegt.

2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das neue Baugrundstück ist mit 16,00x10,50 m ein ausreichend großes Baufenster festgesetzt. Das Baufenster ist mittig im Grundstück angelegt, so dass sowohl der südöstliche als auch der nordwestliche Grundstücksbereich als Garten genutzt werden kann. Mit dieser Orientierung werden Nachteile der Belichtung und des Bioklimas, wie sie sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur Waldfläche ergeben, minimiert.

Ein weiteres Baufenster wird um das ehemalige Trafohäuschen festgelegt, um die heute vorhandene Nutzung als Lagerraum planungsrechtlich zu sichern.

2.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Kombination der zulässigen Eingeschossigkeit, der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen und der festgesetzten Dachform (geneigte Dächer mit 18-38° Dachneigung) lassen keine übermäßig hohen, die Nachbarschaft erdrückenden Gebäude entstehen. Unterstützt wird diese Strategie durch die Festsetzungen zur Steuerung von Zwerchhäusern und Gauben.

Die festgesetzte anthrazitfarbene bzw. bräunlichrote Dacheindeckung fügt sich in die ortstypische Farbgebung der Dächer ein.

3 Voraussichtliche Umweltfolgen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Bauflächen im Plangebiet erstrecken sich teilweise (mit Ausnahme der Spielplatzversiegelung) auf bisher unbebaute Flächen zwischen vorhandener Einfamilienhausbebauung. Damit erfolgt eine Abrundung des Siedlungskörpers im Bestand. Eingriffe, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet werden, gelten nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend vorzuschlagen.

Mensch und Gesundheit

Das Grundstück ist, wie die Nachbarschaft, durch den Verkehrslärm der Autobahn lärmvorbelastet. Nach der Kartierung des Umgebungslärms[3] liegt der Nachtpegel bei 50-55 dB(A) - wobei die Isophone an der der Autobahn in etwa parallel laufenden "Nußstraße" enden - und der 24h-Pegel Lden liegt bei 55-60 dB(A). Für ein Allgemeines Wohngebiet wie es im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt ist, liegen die Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Lärmwertüberschreitung entspricht maximal einem Lärmpegelbereich II. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II bei geschlossenen Fenstern in der Regel durch die nach der Gesetzgebung zur Energieeinsparung erforderlichen doppelschaligen Fenstern erfüllt werden.

Der Verkehr wird allerdings im Freiraumbereich, insbesondere Richtung Autobahn weiterhin hörbar sein. Der straßenseitige Gartenbereich wird durch das aufstehende Gebäude so weit geschützt, das eine unzumutbare Belastung der Freiraumnutung mit der Geräuscheinwirkung des Verkehrs ausgeschlossen ist.

Flora und Fauna

Das Plangebiet liegt am Waldrand des Korrenforst, ein zusammenhängendes Waldgebiet mit Stieleichen-, Hainbuchenwals und Buchenwaldanteilen. Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im Übergang zwischen deutlich anthropogen überformten Flächen in Form von Spielplatzbereichen und naturnaher Waldlandschaft.

Aufgrund der geplanten Neuformung des Grundstücks können die Gehölze im Osten, insbesondere der Altbaumbestand erhalten bleiben. Dennoch wird voraussichtlich das Fällen von Bäumen, auch von alten Bäumen, unvermeidbar sein.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergibt sich aus den Artenschutzbestimmunen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Erfordernis einer Artenschutzprüfung (ASP). Diese wird im Laufe des Verfahrens in Form eines gesonderten Artenschutzgutachtens vorgelegt.

[3] www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de

Boden, Wasser, Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich außerhalb des teilversiegelten Spielplatzbereichs um Boden mit Pseudogleye und Parabraunerden-Pseudogleye über Ton, die eine geringe Wasserdurchlässigkeit und bei Ackerzahlen von 40-65 eine mittlere Ertragsfähigkeit aufweisen[4]. Durch den jährlichen Laubfall des Baumbestandes weist der Boden eine dickere Auflage aus organischer Substanz auf; der Huminstoffanteil und die biotische Aktivität sind hoch.

Die Böden sind von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und stellen potenziellen Standort für Waldgesellschaften dar. Durch die Errichtung baulicher Anlagen kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen, die natürliche Bodenfruchtbarkeit und das Bodenentwicklungspotenzial werden beeinträchtigt. Dieser Eingriff ist jedoch nicht als erheblich zu werten.

Altstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind nach heutiger Kenntnis nicht bekannt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Landschaftsbild und Erholung

Mit der geplanten Bebauung wird der Ortsrand abgerundet und das Ortsbild, aufgrund der wenig attraktiven und minimalistisch ausgestatten Spielplatzanlage, durchaus aufgewertet. Die Zuwegung bzw. Öffnung in den Kottenforst und zum Bolzplatz bleibt erhalten, ebenso wie die hier typische Baumkulisse.

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft Bonn den 15. Juni 2012

Dipl.-Ing. Ralf Thielecke

4 Geologisches Landesamt (1983): Bodenkarte von Nordrheinwestfallen, Blatt L 5308