

Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 85 „Merler Keil“
3. Änderung

Begründung
Stand: Aufstellungsbeschluss
Mai 2014



Bebauungsplan Nr. 85 „Merler Keil“ – 3. Änderung

Stand: Aufstellungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	1
2	Plangebiet	2
3	Standortalternativen.....	2
4	Bauleitplanverfahren.....	4
5	Übergeordnetes Planungsrecht	5
6	Bestehendes Planungsrecht	5
7	Natur- und Umweltschutz.....	5
8	Planinhalt.....	5
8.1	Städtebauliches Konzept	5
8.2	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
9	Erschließung.....	7

1 Planungsanlass

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt am Rande des Neubaugebietes Merler Keil – 2. Bauabschnitt, östlich der Gerichtsstraße, eine Kindertagesstätte zu errichten.

Mit Inkrafttreten des Kinderbildungsgesetzes (KiBiz) zum 01.08.2008 wurden die freien und öffentlichen Träger der Kindertageseinrichtungen zur Bereitstellung von adäquaten Betreuungsangeboten verpflichtet. Insbesondere für den seit dem 01.08.2013 bestehenden Rechtsanspruch für die Betreuung von Kindern ab dem 1. Lebensjahr sollten zu diesem Zeitpunkt auch die räumlichen Voraussetzungen geschaffen sein.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen stellt die Kommunen und die Freien Träger vor erhebliche Herausforderungen. Sowohl in Meckenheim als auch in vielen anderen Kommunen sind die Um- und Ausbaumaßnahmen noch nicht abgeschlossen.

Insbesondere ab dem KiGa-Jahr 2015/2016 sind aufgrund der aktuellen Vorschulkinderzahlen und der in den nächsten Jahren zu erwartenden Steigerungen verstärkt geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um bedarfsgerechte und ausreichende Betreuungskapazitäten zu schaffen. Ziel muss es sein, dass die Verwaltung auf den jeweils nur schwer kalkulierbaren konkreten Bedarf ein passendes und dem Rechtsanspruch genügendes Betreuungsangebot vorhalten kann. Einen wichtigen Baustein zur Umsetzung des Rechtsanspruches stellt zudem der Ausbau der Tagespflege dar.

Im Rahmen der andauernden U3-Umbaumaßnahmen werden die städtischen Kindertageseinrichtungen bzw. die KiTas in freien Trägerschaften ganzheitlich und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit optimiert. Hierbei wurde die KiTa „Ehrenmal“ unter der Trägerschaft der Evangelischen Kirche als erheblich sanierungsbedürftig beurteilt. Weitere diesbezügliche Prüfungen ergaben, dass ein Neubau der Einrichtung sowohl wirtschaftlich als auch unter sozialräumlichen Gesichtspunkten vorteilhaft gegenüber einer Sanierung sein könnte. Mit dem Neubau einer mindestens 4-gruppigen Einrichtung könnte des Weiteren dem erwarteten Betreuungsbedarf für die kommenden Jahre angemessen entsprochen werden.

Einhergehend mit dieser Bewertung hat der Jugendhilfeausschuss in seiner Sitzung am 11. März 2014 einstimmig die Errichtung eines KiTa-Neubaus mit mindestens vier Gruppen zur Schaffung einer qualitativ nachhaltigen Betreuungssituation im Einzugsgebiet Merl beschlossen.

Als Standort des Neubaus wird unter den sozialräumlichen Aspekten das Einzugsgebiet Merl präferiert. Hier bietet sich die Nähe zu dem in der Umsetzung befindlichen ca. 10 Hektar großen Baugebiet Merler Keil, 2. Bauabschnitt, in dem ab Sommer die private Bautätigkeit der neuen Eigentümer mit insgesamt geschätzten 185 Wohneinheiten beginnt, an.

Die Prüfung hinsichtlich geeigneter Flächen hat ergeben, dass sich lediglich eine Fläche im direkten Anschluss an das Neubaugebiet östlich entlang der Gerichtsstraße, hier der nördliche Teilbereich, als Standort eignet.

Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Merler Keil“ durchzuführen.

2 Plangebiet

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Bebauung des Merler Keils wurde im Jahre 2003 mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Merler Keil“ die Entwicklung des ersten Bauabschnittes beschlossen. Der zweite Bauabschnitt stellt die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Merler Keil“, Rechtskraft 19.01.2011, dar und befindet sich nach Fertigstellung der Vorauserschließung Ende April 2014, derzeit in der privaten Bauphase für die Grundstückseigentümer. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Merler Keil“ endet im östlichen Bereich mit der Weiterführung der Gerichtsstraße. Hier soll das Plangebiet der vorliegenden dritten Änderung mit einer Größe von etwa 6.800 m² anschließen. Im nördlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich des Plangebietes an die bestehende, einseitige Wohnbebauung entlang der Gerichtsstraße an. Im Süden und Osten wird das Plangebiet von den landwirtschaftlich genutzten Flächen des Merler Keils umschlossen. Bei der Plangebietsfläche handelte es sich ebenfalls um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Meckenheim Flur 10 Flurstück 123 und
- Gemarkung Meckenheim Flur 10 Flurstück 124 und
- Teilbereiche der angrenzenden landwirtschaftlichen Wege, Flur 10 Flurstücke Teil aus 120 und 121.

3 Standortalternativen

Als Standort des KiTa-Neubaus wurde eine Fläche im oder am Neubaugebiet Merler Keil, 2. Bauabschnitt, gesucht. Die Fläche musste eine Mindestgröße von 3500 m² aufweisen, um den qualitativen Anforderungen der vier Gruppen umfassenden Einrichtung zu genügen. Bei der Standortfindung wurden u. a. folgende Alternativen untersucht (vgl. folgende Abbildung):

Der Standort im Baufeld Otto-Hahn-Straße liegt zentral im Neubaubiet. Dadurch verfügt er über eine gute Lage, grenzt gleichzeitig jedoch an mehrere Nachbargrundstücke, für die eine Einzelhausbebauung vorgesehen ist. Zudem gibt der bestehende Bebauungsplan Baufelder vor, welche die Bebaubarkeit des Grundstückes stark einschränken. Flächenmäßig ist der Standort mit etwa 3.300 m² nur knapp ausreichend.

Die Fläche im Baufeld an der öffentlichen Grünfläche verfügt ebenfalls über eine sehr gute Lage innerhalb des Neubaugebietes. Wie auch bei dem obigen Alternativstandort wird die Bebaubarkeit der Grundstücke durch Baufenster eingeschränkt. Darüber hinaus ist die Fläche mit etwa 2.800 m² deutlich geringer und es müssten Teile der anliegenden öffentlichen Grünfläche mit in Anspruch genommen werden. Allerdings befinden sich die entsprechenden Flächen nicht im städtischen Eigentum und die städtische Anfrage zur Verkaufsbereitschaft an einen der Grundstückseigentümer verlief negativ, sodass der Standort eigentumsrechtlich nicht verfügbar ist.

Zwar liegt die Fläche östlich der Gerichtsstraße nicht wie die genannten Standortalternativen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Merler Keil“, jedoch unmittelbar daran angrenzend. Durch den Ankauf zweier, insgesamt etwa 6.400 m² großen Grundstücke verbleibt im Hinblick auf die Flächeneinteilung bzw. Grundstücksgrößen zudem eine vorteilhafte Flexibilität. Außerdem kann die bestehende Erschließung durch die Gerichtsstraße ausgenutzt werden.

4 Bauleitplanverfahren

Der Jugendhilfeausschuss der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am 11. März 2014 für die Errichtung eines KiTa- Neubaus mit mindestens vier Gruppen zur Abdeckung des voraussichtlich kurz- und mittelfristig weiter steigenden Betreuungsbedarfs und zur Schaffung einer qualitativ nachhaltigen Betreuungssituation im Einzugsgebiet Merl zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die zur Umsetzung erforderlichen Beschlussfassungen in den übrigen hierfür zuständigen städtischen Gremien herbeizuführen.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 „Merler Keil“- 2.Änderung. Um die Errichtung der KiTa planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 „Merler Keil“ 3. Änderung beabsichtigt. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 2 (1) und (4) BauGB (Baugesetzbuch).

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

5 Übergeordnetes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2006) weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt die Plangebietsfläche derzeit als Wohnbaufläche dar. Da die Bebauungsplanänderung zum Ziel hat, ein allgemeines Wohngebiet, hierin eine Anlage für soziale Zwecke zu schaffen, ist diese gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Bestehendes Planungsrecht

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 85 „Merler Keil“. Durch die 1. und 2. Änderung des ursprünglichen Planes wurden die entsprechenden Geltungsbereiche bereits überplant. Der Geltungsbereich der 3. Änderung grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der 2. Änderung an.

7 Natur- und Umweltschutz

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren gemäß § 8 BauGB handelt, ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbereich beschrieben und bewertet und gemäß § 2a BauGB in das Verfahren integriert.

8 Planinhalt

8.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Leitidee sieht ein übergeordnetes, für die Gesamtfläche des „Merler Keil“ zusammenhängendes Planungskonzept vor. Leitbild ist eine Adressbildung, die der städtebaulichen Struktur eine eigene Identität verleihen soll. Um auf der Fläche des „Merler Keil“ ein beliebiges „Anstricken“ von Baustrukturen zu verhindern, wird eine starke Mitte ausgebildet, an der sich das Gebiet ausrichtet. Zentraler Gedanke ist die dem ländlichen Raum entlehene Idee des Dorfgangers, um den herum sich die Siedlungsflächen ausrichten.



Dieses übergeordnete städtebauliche Konzept wird durch die Realisierung der Baumaßnahmen gemäß der Bebauungspläne Nr. 85 „Merler Keil“ 1. und 2. Änderung umgesetzt. Auch innerhalb dieser 3. Änderung soll der obige Leitgedanke, einerseits durch die Bildung eines baulichen Abschlusses des Dorfgangers, andererseits durch begleitende Grünflächen als Übergang des Grünzuges in die Freifläche, aufgegriffen und fortgesetzt werden.

8.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Baugebietscharakter der bestehenden Wohngebiete im nahen Umfeld des „Merler Keil“ und im Baugebiet selber entspricht dem eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Sinne der BauNVO. Um die Homogenität des Siedlungscharakters bezogen auf die Nutzung fortzuführen, wird auch für die geplante Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die allgemeine Zulässigkeit und der Ausschluss einzelner Nutzungsarten gemäß § 4 BauNVO bzw. gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO soll sich an den textlichen Festsetzung der vorangegangenen Bebauungsplanänderungen orientieren. Für die Nutzung als Baufläche für eine KiTa wird folglich die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet mit der Zulässigkeit „Anlage für soziale Zwecke“ festgesetzt.

9 Erschließung

Die Erreichbarkeit des Plangebiets ebenso wie die Erschließung ist über die Gerichtsstraße grundsätzlich gesichert.

Meckenheim, 28.April 2014