

STADT MECKENHEIM



Bebauungsplan Nr. 5A "Meckenheim-Süd"

18. Änderung

Begründung

Offenlage, August 2014

**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. R. Thielecke

Dipl.-Ing. U. Kaiser

1 Allgemeines	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Plangebiet	1
1.3 Übergeordnetes Planungsrecht.....	2
1.4 Bestehendes Planungsrecht	2
1.5 Bauleitplanverfahren	2
1.6 Natur- und Umweltschutz	3
2 Städtebauliches Konzept	4
2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung	4
2.2 Erschließung	4
3 Voraussichtliche Umweltfolgen	5
4 Textliche Festsetzungen	7

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt mit der 18. Änderung des Bebauungsplans 5A „Meckenheim-Süd“ die gesetzliche Grundlage für die Umplanung eines Gemeindezentrums der Neuapostolischen Kirche im Rheinland an der Straße „Im Ruhrfeld 96“ für Wohnzwecke zu schaffen und einen ehemaligen benachbarten Spielplatz, der bereits als PKW-Parkplatz ausgebaut wurde, als öffentlicher Parkplatz auszuweisen.

Die Stadt Meckenheim hat ein Spielplatzkonzept erarbeitet und im Mai 2007 beschlossen mit dem Ziel, den Bedürfnissen gerecht zu werden und durch Konzentration von Erneuerungs- und Pflegemaßnahmen neue Qualitäten im Stadtgebiet zu erzielen. Hierbei sollen bestehende Spielplatzangebote konzentriert, ergänzt und erneuert werden sowie an die heutigen Anforderungen angepasst werden und nicht mehr benötigte oder zu aufwendig zu unterhaltende Anlagen zurückgebaut oder anderen Nutzungen zugeführt werden. Hierbei hat sich ergeben, dass der o. g. Spielplatz (84) als entbehrlich eingestuft wurde und folglich nicht mehr benötigt wird. Die Fläche wird nunmehr als öffentliche Parkplatzfläche genutzt und soll als solche auch in den Bebauungsplan übernommen werden.

Die Neuapostolische Kirche in Nordrhein-Westfalen hat 1976 im Stadtbereich Meckenheim-Ruhrfeld, „Im Ruhrfeld 96“, ein Gemeindezentrum mit Kirchensaal errichtet. Zwischenzeitlich wurde durch die Neuapostolische Kirche in Nordrhein-Westfalen entschieden, den Standort im Ruhrfeld aufzugeben. Mit der Entbehrlichkeit des Kirchengebäudes wurde dieses auch entwidmet.

Nach dem Erwerb des Grundstückes möchte der Vorhabenträger das Grundstück und das darauf befindliche Gebäude hauptsächlich für Wohnzwecke nutzen, verbunden mit der Möglichkeit der untergeordneten Nutzung für Büro-/Praxiszwecke. Hierzu hat er am 12.06.2013 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A „Meckenheim-Süd“ – Teilbereich Süd gestellt.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung liegt innerhalb eines Wohngebietes am südlichen Rand Meckenheims. In etwa ein Kilometer Entfernung liegt die Autobahn BAB 565, an den Ortsteil schließen südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der vorhandene eingeschossige Flachbau von ca. 225 m² Grundfläche wurde bislang von der Neuapostolischen Kirche als Gemeindezentrum genutzt. Der südwestlich straßenseits gelegene Parkplatz ist großflächig versiegelt, Vegetationsstrukturen finden sich in Form einiger Laubbäume zum Wohnweg hin und als schmaler Grünstreifen zwischen Parkplatz und Gebäude. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 1.180 m², davon ca. 710 m² Wohnbau- und 470 m² Verkehrsfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Meckenheim, Flur 12, Flurstücke: 608, 1106 und 1107.

1.3 Übergeordnetes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2006)¹ weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim (Stand 2007)² stellt die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dar.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5A "Meckenheim-Süd", 15. Änderung.

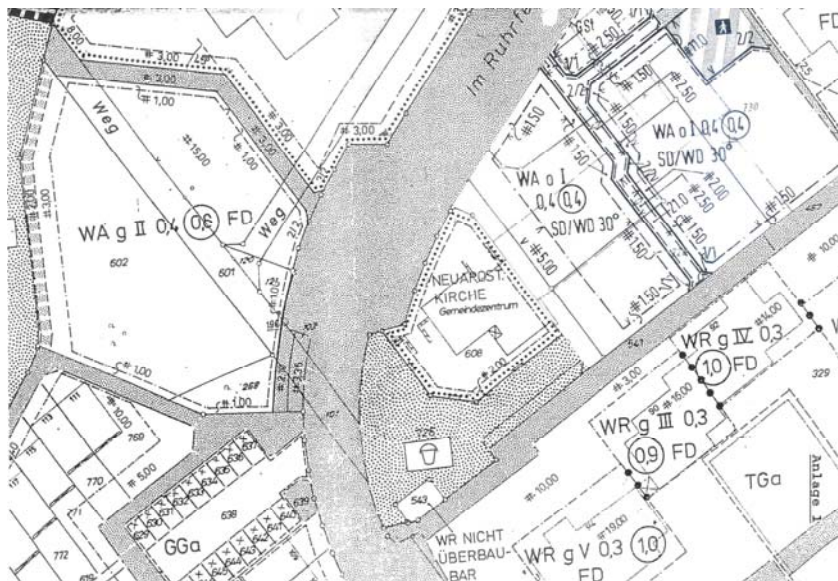


Abb.1: rechtskräftiger Bebauungsplan

Die Fläche des ehemaligen Gemeindezentrums ist derzeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung Neuapostolische Kirche – Gemeindezentrum festgesetzt. In der Nachbarschaft befinden sich Flächen des Allgemeinen und Reinen Wohngebiets, deren Grundflächenzahl einen Wert von 0,4 nicht übersteigt. Die im Bebauungsplan enthaltene Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist bereits heute mit einem Parkplatz überbaut.

1.5 Bauleitplanverfahren

Die im rechtskräftigen Plan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche diente bislang Zwecken der Allgemeinheit und wird nun nach Veräußerung in Wohnbaufläche umgewandelt. Die bisherige Spielplatzfläche wird im Zuge der Umsetzung des Spielflächenkonzepts der Stadt Meckenheim zurückgebaut und zu einer Fläche des ruhenden Verkehrs umgewandelt, um den Bedarf an Parkplätzen im Wohngebiet zu decken.

Die nach Baugesetzbuch vorgeschriebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha ist nicht gegeben und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Lan-

¹ <http://www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung>

² <http://www.meckenheim.de/imperia/md/content/cms117/pdf/stadtplanung/flaechennutzungsplan2007.pdf>

desrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 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 Gesichtspunkte 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.

1.6 Natur- und Umweltschutz

Flächenhafter Naturschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden. Die östlich in 200 m Entfernung liegende Swistaue ist als Landschaftsschutzgebiet „Swisttal“ und als Naturschutzgebiet „Swistbach und Berger Wiesen“ ausgewiesen.³

Artenschutz

Für den Bereich des Plangebiets wurden keine seltenen und/oder gefährdeten Arten der Roten Liste Deutschland/NRW oder Arten, die im BNatSchG als streng geschützt geführt werden, ermittelt. Die vorhandenen Biotopstrukturen (Versiegelung, artenarme Grünfläche) lassen nicht auf streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten schließen. Eine weiter gehende Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich. Da keine vorhandenen Quartiere bzw. Brutplätze wegfallen, ist abzusehen, dass die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Bestände haben wird.

Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen ist grundsätzlich jedoch darauf zu achten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, im Zeitraum von Anfang März bis zum Ende September Hecken und Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Entsprechende Arbeiten sollten daher auf Termine außerhalb dieses Zeitraums gelegt werden.

³ <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de>

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine planungsrechtliche Anpassung an die Umgebung erreicht, die Gemeinbedarfsfläche wird künftig als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt, es sind zwei Wohneinheiten zulässig. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf 182,50 m ü.NHN nicht überschreiten.

Private PKW-Stellplätze werden im südlichen Teil der festgesetzten Wohnbaufläche in Form einer überbaubaren Fläche mit der Nutzung Stellplatz/Carport/Garage festgesetzt.

Die südwestlich angrenzende Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen, befindet sich jedoch bereits heute in einem als PKW-Stellfläche ausgebauten Zustand. Diese Nutzung wird durch die Ausweisung als Verkehrsfläche gesichert.

2.2 Erschließung

Die Erreichbarkeit der Planfläche ist über die Straße „Im Ruhrfeld“ gegeben; für Fußgänger besteht zusätzlich die Möglichkeit der Nutzung des quer dazu verlaufenden Wohnwegs.

Der Anschluss an den vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanal des Erftverbandes innerhalb der Straßenfläche ist bereits gegeben und wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3 Voraussichtliche Umweltfolgen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a Abs. 2 BauGB abgesehen. Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder 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 seine Gesundheit

Die Wohnbaufläche ist durch die Verkehrsräusche der 1 km entfernten BAB 565 nicht lärmvorbelastet. Nach der Umgebungslärmkarte NRW⁴ liegt der Lärm im 24h-Pegel außerhalb des Bereichs über 55 dB(A). Erhebliche Beeinträchtigungen für Bewohner sind durch diese Geräuschimmissionen nicht zu erwarten.

Die Geräuscentwicklung durch die Parkplatznutzung wird künftig in keinem höheren Maße zu erwarten sein als bisher, d.h. sie ist von den Nachbarn hinzunehmen.

Flora und Fauna

Das Plangebiet ist vorwiegend geprägt durch großflächige Versiegelungen durch Gebäude und Pflasterflächen. Im südlichen Bereich finden sich einige Laubbäume und Sträucher.

Die Fläche ist bereits erschlossen und unterliegt einem hohen Nutzungsdruck und Störeinflüssen durch Besucher und Parker. Da keine Vorkommen seltener und geschützter Arten zu erwarten sind, kann die Fläche aus artenschutzrechtlicher Sicht als Wohnbaufläche bzw. Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Raumbildender Altbaumbestand befindet sich auf der Südseite des Gebäudes zum Wohnweg hin. Um das durch Grün aufgewertete Straßenbild zu erhalten, sollte dieser Baumbestand erhalten werden oder durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Boden, Wasser, Klima

Bei dem festgesetzten Bereich handelt es sich um Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden aus Löss, die eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und bei Ackerzahlen von 50-80 eine hohe Ertragsfähigkeit aufweisen⁵. Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung ist der Boden örtlich jedoch stark anthropogen überformt, von einer natürlichen Bodenhorizontierung kann nicht mehr ausgegangen werden

Mit der geplanten Maßnahme findet kein zusätzlicher Eingriff in den Boden durch Versiegelung statt. Für die Wohngebietsfläche besteht durch die Festlegung auf eine GRZ von 0,4 und deren maximal mögliche Überschreitung um 50% für Nebenanlagen eine Beschränkung

⁴ <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/laerm/viewer.htm>

⁵ Geologisches Landesamt (1983): Bodenkarte von Nordrheinwestfalen, Blatt L 5308

des maximalen Versiegelungsgrades auf 60%. Zur Beschattung der Wohnbaufläche und zum Erhalt eines insgesamt grünen Erscheinungsbildes zum südlich gelegenen Wohnweg werden innerhalb der privaten Fläche zwei Laubbäume gepflanzt.

Innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Änderung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte oder Altstandort-Verdachtsflächen vorhanden.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Durch die Nähe zum Swistbach können im Plangebiet flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Landschaftsbild und Erholung

Die Fläche weist durch ihren hohen Versiegelungsgrad nur einen geringen Wert für die Erholungsnutzung auf. Insgesamt wird der besiedelte Ortsteil weniger für die wohnungsnahe Erholung genutzt, Spaziergänger weichen auf die Swistau und die Wege der nahe gelegenen Ackerflächen am südlichen Ortsrand aus.

Die Wirkung der Planung auf das Landschaftsbild ist zu vernachlässigen.

Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Es liegt kein Anhalt für das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4 Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In Anwendung des § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt.
 - 2.2 Die Höhen baulicher Anlagen dürfen das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.
3. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - 3.1 Carports mit nicht mehr als einer geschlossenen Seitenwand, Garagen und Stellplätze sind ausschließlich in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der festgesetzten Stellplatzfläche zulässig.
4. Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
 - 4.1 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind zwei standortgerechte Bäume aus der Pflanzliste „Laubbäume“ unter 4.2 zu wählen und mit mindestens der Qualität H.3xv. StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der unversiegelten Baumscheiben beträgt 6 m².

4.2 Pflanzliste Laubbäume

Mindestqualität Hochstamm 3xv., Drahtballen, StU 18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

II **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** **§ 86 BauO NRW**

1 Dachformen Garagen und Carports

Begrünte und nicht begrünte Dächer von Garagen und Carports sind entweder flach oder schwach geneigt bis maximal 15° an die Dachform des Wohnhauses angepasst auszuführen.

HINWEISE

1 Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, die im Rahmen der Vorerkundung nicht erfasst wurden, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (siehe § 2, Abs.1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weiter gehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

2 Kampfmittel

Der Stadt Meckenheim liegen diffuse Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Düsseldorf über die Existenz von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg innerhalb des Plangebietes vor. Es wird deshalb empfohlen vor Baubeginn durch den Eigentümer eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche beim Kampfmittelräumdienst in Düsseldorf zu beantragen.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die Stadt Meckenheim, Fachbereich 32 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung oder der Kampfmittelräumdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

3 Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LV-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 6030 0 Fax: 02206 9030 22 unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LV-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4 Einfriedungen

Auf die Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedungen der Stadt Meckenheim wird verwiesen.

5 Werbeanlagen

Auf die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten der Stadt Meckenheim wird verwiesen.

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft Bonn den 07. August 2014



Dipl.-Ing. Ralf Thielecke