

STADT MECKENHEIM

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 71a "Am Siebengebirgsring" gem. § 13a BauGB

(Ehem. Spielfläche Nr. 38, - August-Macke-Straße -)

BEGRÜNDUNG

Stand: Abwägungs- und Satzungsexemplar
08. Oktober 2015

STADT MECKENHEIM
Fachbereich 61
Stadtplanung – Liegenschaften

sgp architekten + stadtplaner BDA

Justus-von-Liebig-Str. 22
53121 Bonn

Tel 0228 -92 59 87-0
Fax 0228-92 59 87 029
info@sgp-architekten.de

Stadt Meckenheim

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 71a "Am Siebengebirgsring"

gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand: Abwägungs- und Satzungsexemplar
08. Oktober 2015

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess

Bereits seit längerem wird im Rahmen der "Aktion Baulücke" die Diskussion um die Umnutzung von nicht mehr benötigten Flächen geführt. Mit dem Ratsbeschluss vom 23.11.2005 wurde die Zielvereinbarung beschlossen, die Stadt Meckenheim durch Aufgabe und Verkauf bzw. Zusammenfassung und Verlagerung eines Teils der circa 85 Spiel- und Bolzplätze von den mit dem Betrieb verbundenen Unterhaltskosten zu entlasten, ohne dass die Stadt ihren kinder- und familienfreundlichen Charakter verliert.

Die Stadt Meckenheim hatte deshalb den Auftrag vergeben, ein neues Spielplatzkonzept zu erarbeiten mit dem Ziel, den geänderten 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.

Auf Grundlage des im Ausschuss für Stadtentwicklung am 8. März 2007 beschlossenen Spielflächenkonzeptes der Stadt Meckenheim, entschied der Sozialausschuss der Stadt Meckenheim in seiner Sitzung am 3. Mai 2007 über die Entbehrlichkeit, bzw. Aufgabe sowie den Erhalt der einzelnen Spielplätze im Stadtgebiet Meckenheim. Am 31. Mai 2007 wurde diese Prioritätenliste dann im Ausschuss für Stadtentwicklung unter städtebaulichen Gesichtspunkten untersucht und zur weiteren Bearbeitung bestätigt.

Unter anderem wurde die Spielflächennummer 38 - August-Macke-Straße - als entbehrlich, zur Nutzung als z. B. private Grünfläche eingestuft und zur weiteren städtebaulichen Prüfung vorgeesehen.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71a ist es, zukünftig die Flächen als Gemeinschaftsgaragen und Stellplatzflächen und als private Gartenfläche zu nutzen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ BauGB aufgestellt, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Grünflächen im Bereich der Innenentwicklung handelt. Hierbei wird das beschleunigte Verfahren angewendet, da die Größe der zulässig-

gen Grundfläche mit einer Fläche von 264 qm deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Der Bebauungsplan wird deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Es handelt sich bei der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um Flächen der Innenentwicklung, die bereits im Bestand teilweise versiegelt und als Spielplatz bebaut sind. Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungs- und Offenlagebeschluss begonnen und gemäß § 13a BauGB als vereinfachtes Verfahren im Bereich der Innenentwicklung durchgeführt.

2. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, derzeitige Nutzung und städtebauliche Zusammenhänge

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine kleine Fläche mit einer Größe von 264 qm, das entspricht ca. 0,03 ha. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Meckenheim, Flur 6, Flurstücke 2264, 2265 und 2266 nordöstlich des Versorgungsbereiches Meckenheim „Neue Mitte“ und unmittelbar südlich der Gudenaus Allee (L 158).

Die derzeitige Nutzungsstruktur entspricht der einer öffentlichen Grünfläche, die als Spielplatz ausgewiesen und ausgebaut war. Es bietet sich hier die günstige Gelegenheit zur Innenentwicklung auf einer nicht mehr benötigten öffentlichen Fläche. An dieser Stelle ist eine sehr gute Voraussetzung für die Einrichtung zusätzlicher Garagen- und Stellplatzflächen sowie die Erweiterung der privaten Gartennutzung gegeben. Der Änderungsbereich in Mitten des in sich geschlossenen, ausschließlich von Anwohnerverkehr genutzten Wohngebietes August-Macke-Straße, wird umringt von einer geschlossenen, zweigeschossigen Bebauung.

3. Verkehrsanbindung / Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der August-Macke-Straße, die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz wurde im Spielflächenkonzept als entbehrlich eingestuft.

Durch die geplanten neuen Stellplatzflächen und die Vergrößerung eines privaten Gartenbereiches entstehen keine neuen, zusätzlichen verkehrlichen Belastungen für das übrige Wohngebiet.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Anschlussflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 71a "Am Siebengebirgsring" und der hier entstandenen Bebauung. In den textlichen Festsetzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.. Die Flächen werden städtebaulich neu geordnet, rechtlich gesichert und als Flächen für Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze festgesetzt.

5. Infrastruktur

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 71a, wurde im Rahmen einer gesonderten Untersuchung eine Überprüfung vorgenommen, inwieweit der Grünbereich zur Deckung des vorhandenen Bedarfs, insbesondere auch für Spielzwecke, noch erforderlich ist.

Auf der Grundlage dieser Untersuchung und der darauf aufbauenden Beschlüsse von 2007 wird es möglich, die Umwidmung der Fläche in Wohnbaufläche vorzunehmen.

Ein Anschluss des Grundstücks an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ist problemlos möglich. Durch die bestehende integrierte Lage des Plangebietes in die zentrale Ortslage Meckenheim sind hier alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen in guter Erreichbarkeit.

6. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange

6.1 Umweltprüfungen

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits beplantes und in Teilen versiegeltes Grundstück handelt, wird eine geänderte Nutzung entsprechend den Grundsätzen der Innennetwicklung vorgenommen. Gemäß dem begründeten vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB werden keine separaten Umweltprüfungen erstellt.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung werden die Auswirkungen der Planungen auf das Ortsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in das Verfahren im erforderlichen Umfang integriert. Es sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Ortsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Ein Umweltbericht wird wegen des vereinfachten Planverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) werden die Vorgaben durch die europäische Plan-UP-Richtlinie für den Bereich des Städtebaurechts in das Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. der Bek. v. 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl I. S. 1818) werden die Kommunen verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, planfeststellungseretzender Bebauungsplan) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Nach der Anlage 1, Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" zum Artikelgesetz wird gemäß Nr. 18.7.2 der "Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird", eine UVP nur erforderlich, wenn die "zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 qm bis 100.000 qm" beträgt. Dies ist hier beides nicht der Fall.

Negative Umweltauswirkungen gehen von der geplanten Bebauung nicht aus. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, werden keine weiteren Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie kein Monitoring nach § 4c BauGB erforderlich. Auch wenn damit von einer Umweltprüfung abgesehen wird, wurden die Umweltrelevanten Kriterien in diesem Bebauungsplanverfahren im erforderlichen Umfang überprüft und in das Verfahren einbezogen.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 71a ist im Planungsverfahren gemäß der Verwaltungsvorschrift Artenschutz (VV-Artenschutz) eine artenschutzrechtliche Prüfung des Bestandes durchzuführen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme und durch Ortsbegehungen wurde geprüft, inwieweit vom geplanten Bauvorhaben Belange des Artenschutzes betroffen sein können.

Es wird festgestellt, dass infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften in Bezug auf möglicherweise im Plangebiet vorkommende planungsrelevante Tierarten entstehen, da diese Arten im Plangebiet nicht beobachtet wurden. Potentielle Vorkommen können weiterhin aufgrund der Auswertung von Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) und der Einschätzung der im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

Die im städtischen Siedlungsgebiet vorkommenden Vogelarten und Fledermäuse können das Planungsareal als Jagdrevier nutzen. Für diese Tierarten ist festzustellen, dass ein Ausweichen auf benachbarte Biotopstrukturen möglich ist. Bei allen zu berücksichtigenden Tierarten ist, unabhängig von deren tatsächlichen Vorkommen, eine Verschlechterung der lokalen Population nicht ersichtlich. Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 3 BNatSchG sind nicht feststellbar. Für die Durchführung der Bauarbeiten sind keine vertiefenden artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden - soweit erforderlich - durch die Stadt Meckenheim veranlasst.

8. Quantitative Auswertung

Nach CAD-Ermittlung gliedert sich das Plangebiet des Änderungsbereiches wie folgt:

	qm	%
- Gesamtfläche Bruttobauland	264	100
davon		
- öffentliche Grünfläche	0	0
- verbleibende Grundstücksfläche WA-Gebiet (Nettobauland) als Fläche für Gemeinschaftsanlagen	232	88
- verbleibende Grundstücksfläche WA-Gebiet (Nettobauland) als Fläche für Gartenfläche	32	12

9. Hinweise

Im Bebauungsplan werden unter den Textlichen Festsetzungen folgende Hinweise gegeben:

Böden

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baufreimachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Erneuerbare Energien

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, sollte die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Bei Beseitigung von Gehölzen ist § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.

Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

B. Textliche Festsetzungen

1. Erschließung

Von den das Ursprungsplangebiet im Norden, Süden und Westen begrenzenden Straßen sind Grundstückszufahrten nicht zulässig.

2. Bebauung

2.1 Bauvorhaben gemäß BauNVO § 4 (3) sind nicht zulässig.

2.2 Für die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (= OKF-EG) gelten als Bezugspunkte die Schnittpunkte der Verlängerung der seitlichen Gebäudewände mit der Begrenzung der erschließenden Verkehrsfläche. Die Differenz zwischen OKF-EG und höher gelegenen Bezugspunkt wird mit mindestens 20 cm, die Differenz zwischen OKF-EG und tiefer gelegenen Bezugspunkt mit höchstens 60 cm festgesetzt (= Sockelhöhe).

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Für Feuerungs- und Raumheizungszwecke dürfen als die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden.

Kohle (Stein- oder Braunkohle, Koks)
Öle (leichte und schwere Heizöle)

3.2 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes sind die im Plan nachrichtlich dargestellten Wirtschaftswege aufgehoben.

3.3 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zwei unterschiedliche lineare Signaturen mit Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen. Für die Bestimmung mit der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeichenverordnung darge-

stellte oder sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungsart ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.

4. Hinweise

4.1 Böden

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baufreimachung des Grundstücks anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

4.2 Erneuerbare Energien

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, sollte die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft werden.

4.3 Natur- und Landschaftsschutz

Bei Beseitigung von Gehölzen ist § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.

4.4 Kampfmittel

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stand: Abwägungs- und Satzungsexemplar

08. Oktober 2015

Naumann/Wü/S-611_Begründung_71a_3.Änd.

gez. Dr. D. Naumann

sgp architekten + stadtplaner BDA