Anlage 3

STADT MECKENHEIM

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Wormersdorfer Straße"

BEGRÜNDUNG

Stand: 16. Januar 2017

STADT MECKENHEIM
Fachbereich 61 - Stadtplanung, Liegenschaften

SGP
Architekten + Stadtplaner BDA

Tel 0228 9259870
Justus-von-Liebig-Str. 22 Fax 0228 025987029
53121 Bonn info@sgp-architekten.de

Stadt Meckenheim
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Wormersdorfer Straße"

Begründung

Stand: 16. Januar 2017

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess

1.1 Planungsanlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 "Wormersdorfer Straße" besteht seit 1976 und wurde inzwischen sechs Mal geändert. Der Bereich im Umfeld des Plangebietes ist durch Wohngebäude in zweigeschossiger offener Bauweise bebaut.

Aufgrund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen soll auf diesen Flächen eine Hausgruppe entstehen, die auch eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

1.2 Ziele

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Wormersdorfer Straße“ umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 632 und 682 am Frankenweg sowie einen 60 m² großen Bereich des Grundstückes Klosterstraße 16 mit der Flurstücknummer 598 (jeweils Flur 17, Gemarkung Meckenheim). Das umliegende Wohngebiet im Bereich des Bebauungsplanes „Wormersdorfer Straße“ ist nahezu vollständig mit Wohngebäuden bebaut.Auf dem Flurstück 632 befinden sich aktuell eine Garage sowie ein Gartenhaus. Beide Grundstücke sind teilweise versiegelt und werden überwiegend als Hausgarten genutzt.

Um den grundsätzlichen Zielen einer angemessenen Innenentwicklung gerecht zu werden, ist es geplant, die auf den Grundstücken 632 und 682 festgesetzten Baugrenzen zu vereinigen. Auf diese Weise soll eine städtebaulich attraktive Bebauung und bessere Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden. Es ist beabsichtigt, die beiden Grundstücke zu vereinigen und, unter Berücksichtigung der bestehenden, umgebenden Wohnbebauung, mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit fünf Wohneinheiten zu bebauen. Hierzu wird es ausschließlich erforderlich, die Baugrenzen den Zielen der Planung anzupassen. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen weiterhin dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 46 „Wormersdorfer Straße“. Die Bebauungsplanänderung trägt damit dem planerischen Ziel einer nachhaltigen Innenentwicklung sowie der anhaltendenNachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung.

1.3 Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht neben dem zweigeschossigen Wohngebäude zwischen den beiden bestehenden Häusern keine weitere Bebauung vor. Da der Gesamtbaukörper weiterhin unter 50 m Länge aufweist, bleibt es bei der offenen Bebauung. Insofern gliedert sich die neue Bebauung in die Grundzüge der vorhandenen und im Bebauungsplan festgesetzten Bauweise ein.

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über den Frankenweg und ist damit gesichert

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

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 "Wormersdorfer Straße". Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Gemarkung Meckenheim, Flur 17, die Flurstücke 632, 682 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 598. Das Plangebiet liegt zwischen der Klosterstraße im Osten und dem Frankenweg im Westen und umfasst damit insgesamt eine Fläche von rd. 0,0542 ha.

Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1: 5.000, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, zu entnehmen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 7. Änderung befinden sich im Privatbesitz, auf deren Antrag die Änderung erfolgt.

2.2 Bestehende Situation

Das Plangebiet umfasst eine kleine Teilfläche innerhalb eines bestehenden Einfamilienhausquartiers, die derzeit baulich nur gering genutzt wird (vgl. 1.1 Planungsanlass).

2.3 Planungsrechtliche Situation und Verfahren

Die im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke werden bisher baulich nicht so genutzt, wie es der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht. Zwar sind ist auf beiden Grundstücken jeweils ein Baufeld festgesetzt, doch entsprechen Zuschnitt und Dimensionierung nicht mehr den Anforderungen aktueller Bauweisen. Eine Verringerung des Flächenverbrauches und eine damit notwendige Innentwicklung stellen wichtige städtebauliche Zielstellungen dar. Auf Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke und damit die planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung der bisher als Hausgärten genutzten Grundstücke ermöglicht.Dafür ist es lediglich erforderlich, dass die bestehenden Baugrenzen geringfügig angepasst und im Ergebnis vereinigt werden.

Da es sich bei dieser Änderung um eine Weiterentwicklung im Innenbereich handelt, ist es als ein Planverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB einzustufen. Die hierfür erforderlichen Bedingungen sind gemäß § 13a BauGB:

- Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 qm
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und
- keine Artenschutzprobleme.

Da keine Umweltprobleme zu erwarten sind und die Größe des Plangebietes eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000qm nicht zulässt, kann das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

3. Erschließung und ruhender Verkehr

3.1 Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die Grundstückszufahrten erfolgen dabei ausschließlich von der vorhandenen Stichstraße Frankenweg aus.

3.2 Innere Erschließung

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine weitere innere Erschließung nicht erforderlich.

3.3 Ruhender Verkehr

Das der Bauleitplanung zugrunde liegende Planungskonzept sieht für die beiden Einfamilienhäuser je eine Stellplatzanlage für Stellplätze und Garagen im seitlichen Bauabstand der Häuser vor.

Da bei der Hausgruppe innerhalb des Planbereicheskeine seitlichen Grenzabstände vorhanden sind, können die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück, vorzugsweise angrenzend an die Verkehrsfläche ausgewiesen werden. Entsprechend der textlichen Festsetzungen besteht zudem die Möglichkeit, Garagen mit einer Aufstellfläche von 5 Metern zur Verkehrsfläche grenzständig oder im Zusammenhang mit dem Wohnhaus zu errichten.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über bestehende Trassen gesichert. Grundnetze der Versorgungsunternehmen sind vorhanden und können ausgebaut werden.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Versickerung ist der Vorzug zu geben.

Da das Plangebiet als Gelände des rechtskräftig bestehenden Bebauungsplanes als bebaubar vor 1996 festgesetzt wurde und ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorhanden ist, greifen die Vorgaben des § 51a (1) LWG nicht.

Die bisher unbebauten Grundstücksteile sind in städtebaulich enger Nachbarschaft zu bebauten Bereichen, so dass eine Versickerung hier aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen kann. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt deshalb in das vorhandene Kanalnetz.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trägt durch entsprechende Festsetzungen der Nutzungen der Geschossigkeit und der überbaubaren Grundstücksflächen der Intention einer Wohnbebauung in angemessener Verdichtung Rechnung.

Als Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend den bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 und den in den angrenzenden Grundstücken vorhandenen Nutzungen, nach § 4 BauNVO ein “Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Gemäß § 17 BauNVO dürfen die Obergrenzen für die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und die GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 im WA-Gebiet in Bebauungsplänen nicht überschritten werden. Der Bebauungsplan trifft für die GRZ die Festsetzung 0,4 und für die GFZ 0,8. Dies entspricht im Wesentlichen der GRZ und GFZ der Umgebungsbebauung. Die Obergrenze der GFZ wird gem. § 17 BauNVO, unter Berücksichtigung der Festsetzung von zwei Vollgeschossen, nicht voll ausgeschöpft.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie an dieser Stelle das Stadtbild stören und die angestrebte städtebauliche Aufwertung des Bereiches beeinträchtigten würden.

5. Infrastruktur

Der Anschluss der Grundstücke an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ist problemlos möglich.

Durch die bestehende integrierte Lage des Plangebietes im sind alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen in guter Erreichbarkeit.

6. Berücksichtigung von Natur und Landschaft / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind gem. § 1a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen beplanten Bereich, wobei zurzeit lediglich eine einzelne Gartenfläche als Grünflächen im Sinne eines Hausgartens genutzt wird. Aus Wohnbauperspektive handelt es sich daher um eine bestehende Baulücke.

6.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 wird der mögliche Versiegelungsgrad lediglich sehr geringfügig geändert. Daher sind Regelungen zum Eingriff und Ausgleich nicht notwendig.Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wirddeshalb kein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

7. Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist in die Begründung entsprechend dem Stand des Verfahrens neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes auch ein Umweltbericht als Teil II der Begründung aufzunehmen.

Im Umweltbericht werden die, auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes dargelegt. Die Grundlage des Umweltberichtes bildet der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) sowie weitere Fachgutachten (sofern erforderlich) und Auskünfte der Fachbehörden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits beplanten Bereich (gemäß § 30 BauGB) im Innenstadtbereich von Meckenheim. Einziger Inhalt der Änderung ist die Anpassung der bestehenden Baugrenzen, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen und damit eine bestehende Baulücke zu schließen (vgl.Kapitel 2.3 Planungsrechtliche Situation und Verfahren).Da dieses im Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, wird ein Umweltbericht nicht erforderlich.

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Antragsteller und Investoren veranlasst und finanziert.

9. Quantitative Auswertung

Das Plangebiet umfasst insgesamt 0,05ha und wird vollständig als Nettobauland zu Wohnzwecken festgesetzt.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden in einem städtebaulichen Vertrag mit den Antragstellern geregelt. Somit entstehen der Stadt Meckenheim keine zusätzlichen Kosten.

B. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

I. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1), (1a), (2) BauGB

1. Festsetzungen	Erläuterungen und Begründungen
Zeichnerische Festsetzungen	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, was dem angestrebten Gebietscharakter entspricht.
Textliche Festsetzungen	
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.	Der wohnliche Charakter des Gebietes steht im Vordergrund. Deshalb werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Gebieten nicht zugelassen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO

Zeichnerische Festsetzungen

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Die festgesetzten Werte sind in Abschnitt A unter Ziff. 4 erläutert und begründet.

Die zwingende Festsetzung der 2-Geschossigkeit resultiert aus der städtebaulichen Lage zur Stärkung des Ortsbildes an dieser Stelle.

Textlichte Festsetzungen

1.2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe der ein- und zweigeschossigen Gebäude wird mit mindestens 15 cm und höchstens 60 cm über Weghinterkante festgesetzt. Ausnahmen können bei vorhandener Bebauung, bei längeren Bauzeilen an steigenden Verkehrsflächen, bei hängigen Baugrundstücken und bei Anordnung von versetzten Geschossen zugelassen werden,

Die Festsetzungen der rechnerischen Ermittlung der so genannten Sockelhöhe stellen sicher, dass durch die Ausnutzung von Geländegefälle und durch Aufschüttungen keine gegenüber der Nachbarbebauung überhöhten Gebäude errichtet werden.

1.2.2 Bei zwingend zweigeschossigen Gebäuden sind eingeschossige Bauteile bis zu 30 % der überbauten Fläche zulässig.

Die Festsetzung soll ermöglichen, dass Bauteile wie Hauseingangsbereiche o. ä. auch eingeschossig errichtet werden können, ohne dass der Gesamteindruck einer 2-geschossigen Bebauung gestört wird.

1.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. v. m. §§ 22 und 23 BauNVO

Zeichnerische Festsetzungen

— offene Bauweise

Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten Baustruktur zum Einfügen in den städtebaulichen Zusammenhang.

Die offene Bauweise soll dabei die bestehenden Einzelhäuser sowie eine Hausgruppe– entsprechend der offenen Bauweise – ermöglichen.

— Baugrenzen

Es wird keine einzelnen Baufenster sondern, unter Berücksichtigung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 46, ein zusammenhängendes Baufeld festgesetzt, um die Gebäude gut auf den neu zu bildenden Grundstücken platzieren zu können und eine grenzständige Bebauung innerhalb der offenen Bauweise sowie noch einen gewissen Spielraum zu ermöglichen.

Textliche Festsetzungen

1.3.1 Gemäß BauNVO § 23 (3) können Hauseingangsüberdachungen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten.

Die geringfügige Überschreitungsmöglichkeit mit einzelnen Bauelementen beeinträchtigt nicht das Ortsbild oder die gewünschte Bauflucht.

1.3.2. Kniestöcke (Drempel) sind nicht zulässig; Kniestöcke können zugelassen werden, wenn ein geneigtes Dach über einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss errichtet wird und wenn der Kniestock für entstehende Traufhöhe von untergeordneter Bedeutung ist.

Drempel führen zu Überhöhungen im Dachgeschoss, die ausgeschlossen werden sollen. Dieses gilt nicht für Dacheinschnitte in angemessener Größe.

1.4 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO

Zeichnerische Festsetzungen

— Gemeinschaftsstellplätze

Die Festsetzungen sind in Abschnitt A unter Ziff. 3.3 näher erläutert.

Textliche Festsetzungen

1.4.1 Garagen sind auf den hierfür im Plan ausgewiesenen Flächen zu errichten. Sind keine Flächen ausgewiesen, so sind die

Durch die Festsetzung soll ein geordnetes Parken auf den Privatgrundstücken sichergestellt werden. Sie sichert auch mögliche grün gestaltete Vorgartenbereiche.

Garagen entweder im baulichen Zusammenhang mit den Wohngebäuden oder auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

1.4.2 Vor Garagen (Einzelgaragen und Garagenzeilen) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Aus Verkehrssicherheitsgründen dürfen Garagen nur bis 5,0 m an die Straße heranrücken. Zudem wird mit der Festsetzung der städtebauliche Zweck verfolgt, den Bereich zwischen Verkehrsfläche und Gebäudekörper von Bebauung freizuhalten und die Grundlage für eine städtebaulich attraktive Vorgartenzone zu schaffen.

1.4.3 Kellergaragen sind nicht zulässig.

Mit der Festsetzung soll ausgeschlossen werden, dass Abgrabungen vor den Gebäuden entstehen.

Kellerrampen schaffen hier zusätzliche Versiegelungen und unerwünschte Ortsbildsituationen.

1.4.4 Garagen sind mit bekiesten Flachdächern zu versehen oder mit geneigten Dächern in die Gestaltung des Haupthauses einzubeziehen.

Ziel ist die Einbeziehung der Überdachungen in die Architektur der Gebäude, um die Gemeinschaftsanlage einheitlich zu gestalten.

II. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzungen

— Dachform Satteldach

Satteldächer werden im Plangebiet als alleinige Dachform festgesetzt, weil sie der traditionellen Dachgestaltung entsprechen und damit den strukturellen Zusammenhang zur Ortslage herstellen.

— Dachneigung 28° bis 38°

Der Dachneigungsbereich von 28° bis 38° ist kennzeichnend für die umgebende Dachlandschaft. Sie entspricht auch den bisher geltenden Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung

1.1 Abweichend von dem im Plan zur Dachform getroffenen Festsetzungen können Gebäudeteile mit anderen Dachformen (z.

Die Festsetzung soll es ermögliche, einerseits die Dachform des Hauptdaches gestalterisch festzulegen, andererseits den Spielraum für zusätzliche Gestaltungselemente zu vergrößern.

B. Flachdach) errichtet werden; die Grundfläche dieser Gebäudeteile ist beschränkt auf maximal 30 % der überbauten Fläche.

1.2 Aneinanderstoßende Gebäude mit gleicher Firstrichtung müssen die gleiche Dachneigung haben.

Abweichungen von den im Plan festgesetzten Dachneigungen können im Einzelfall bei vorhandener Bebauung und in Anlehnung an die vorhandene unmittelbar benachbarte Bebauung zugelassen werden.

Da eine Hausgruppe im Bebauungsplan vorgesehen ist, soll sichergestellt werden, dass hier die Dachlandschaft einheitlich abgestimmt ist und nicht durch z. B. nachträgliche Umbauten Änderungen erfolgen können, die das abgestimmte Bild beeinträchtigen.

1.3 Sofern im Plan die Firstrichtung der Gebäude nicht zeichnerisch festgesetzt ist, sind die Dächer traufständig zu den Straßen und Zuwegungen auszubilden.

Durch die Festsetzung soll bei geneigten Dächern eine Ordnung der Dachausrichtung hergestellt werden.

2. Außenanlagen

2.1 Die Freiflächen dürfen weder zu gewerblichen, noch zu Werbezwecken genutzt werden.

Ziel ist es, den Wohnungen ein möglichst grünes Umfeld zuzuordnen, um so ein gesundes und verträgliches Wohnumfeld zu erreichen.

III. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. Kampfmittel

Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) darüber vor, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet des 2. Weltkrieges liegt. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.

2. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overrath, Gut Eichthal, Eichtal 1, Tel.: 02206-9030-0, Fax: 02206-9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten (§§ 15 und 16 DSchG).

Bonn, den 16. Januar 2017

Naumann/Wü/S_674_Begründung

SGP
Architekten + Stadtplaner