

STADT MECKENHEIM

18. Änderung Bebauungsplan Nr. 20 c "Auf dem Steinbüchel" gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

(ehemalige Spielplatzfläche Nr. 79)

Stand: 13.Juni 2007



STADT MECKENHEIM
– Geschäftsfeld Stadtentwicklung
Stadtplanung –

SGP
Architekten + Stadtplaner

Neuer Markt 18
53340 Meckenheim

Tel 02225 - 2077
Fax 02225 - 17361
info@sgp-architekten.de

Stadt Meckenheim
18. Änderung Bebauungsplan Nr. 20 c "Auf dem Steinbüchel"
gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand: 13. Juni 2007

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 zu Wohnzwecken 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 ca. 85 Spiel- und Bolzplätzen von den mit dem Betrieb verbundenen Unterhaltskosten zu entlasten, ohne dass die Stadt ihren kinder- und familienfreundlichen Charakter verliert.

Die Stadt Meckenheim hat deshalb den Auftrag vergeben, ein neues Spielplatzkonzept zu erarbeiten 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.

Vor diesem Hintergrund wurden auch nicht mehr benötigten Grünflächen in die Untersuchungen einbezogen. Im Rahmen der "Aktion Baulücke" ist es jetzt beabsichtigt, die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage, deren derzeitige Gebrauchseinschätzung als sehr gering zu bewerten ist, einer baulichen Nutzung durch Umwidmung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen.

Ziel der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20c ist es, die Fläche mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20c handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird. Es wird dabei darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erstellt, jedoch werden die Umweltbelange im erforderlichen Umfang gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB in das Verfahren einbezogen.

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

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 500 qm, das entspricht 0,05 ha. Es liegt zentral im Ortsteil Steinbüchel direkt östlich an der Ringstraße "Auf dem Steinbüchel".

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Meckenheim Flur 3 das Flurstück 1938.

Die derzeitige Nutzung ist öffentliche Grünfläche (Parkanlage). Auf einer teilweise gepflasterten Fläche bietet eine Holzbank nur geringe Aufenthaltsqualität. Es bietet sich hier die günstige Gelegenheit zur Innenentwicklung auf nicht mehr benötigten Grünflächen. An dieser Stelle sind sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnnutzung gegeben

3. Verkehrsanbindung / Erschließung

Das Plangebiet ist dreiseitig von Verkehrsflächen umschlossen. Da im Norden der Kreuzungsbereich Nussstraße, Hagebuttenstraße, Kirschenstraße angrenzt und im Südosten die Einmündung der Nussstraße in die Straße Auf dem Steinbüchel liegt, wird die Grundstückszufahrt von Nordwesten aus von der Kirschenstraße aus vorgesehen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden nicht erforderlich.

Durch das hier neu geplante Einfamilienhaus entstehen keine nennenswerten neuen verkehrlichen Belastungen für das übrige Wohngebiet. Auf dem privaten Grundstück ist die Errichtung einer Garage für den Nachweis des privaten Stellplatzes vorgesehen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Anschlussflächen im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20c "Auf dem Steinbüchel" und der hier zwischenzeitlich weitgehend entstandenen Bebauung. In den textlichen Festsetzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Es wird ein wohnlicher, jedoch auch bedingt nutzungsöffener Gebietscharakter angestrebt.

5. Infrastruktur

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 20 c, wurde im Rahmen einer gesonderten Untersuchung eine Überprüfung vorgenommen, inwieweit der Grünbereich zur Deckung des vorhandenen Bedarfs noch erforderlich ist.

Auf der Grundlage dieser Untersuchung und der darauf aufbauenden Beschlüsse 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 besehene integrierte Lage des Plangebietes in die zentrale Ortslage Steinbüchel sind hier alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen in guter Erreichbarkeit.

6. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits beplantes und in Teilen versiegeltes Grundstück handelt und der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13a BauGB erstellt wird, wird eine Eingriffs-, Ausgleichsregelung 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, werden die Umweltrelevanten Kriterien in diesem Bebauungsplanverfahren im erforderlichen Umfang überprüft und in das Verfahren einbezogen.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich, die bestehenden Grundstücksgrenzen werden nicht verändert.

8. Quantitative Auswertung

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

	qm	%
— Gesamtfläche Bruttobauland	500	100
davon		
— öffentliche Verkehrsfläche	0	0,0
— verbleibende Grundstücksfläche WA-Gebiet (Nettobauland)	500	100

9. Kosten und Finanzierung

Die Stadt Meckenheim ist Eigentümer der Fläche des Baugrundstücks und finanziert aus dem Erlös des Verkaufs der Flächen die Planungskosten des Bauleitplanverfahrens. Somit entstehen der Stadt Meckenheim außer dem üblichen Verwaltungsaufwand keine zusätzlichen Kosten.

B Textliche Festsetzungen

1 Erschließung

- 1.1 Von der das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Osten begrenzenden Straße "Auf dem Steinbüchel" sind Grundstückszufahrten nicht gestattet.
- 1.2 Kellergaragen sind nicht zulässig

2. Bebauung

- 2.1. Bauvorhaben gemäß BauNVO § 4 (3) sind nicht zulässig.
- 2.2 Die Sockelhöhe der ein- und zweigeschossigen Gebäude wird mit mindestens 15cm und höchstens 60cm festgesetzt.

Als Bezugspunkte gelten die Schnittpunkte der Verlängerung der seitlichen Gebäudewände (Aus-senkanten) mit der Begrenzung der erschließenden Verkehrsfläche. Die Differenz zwischen OKFF-EG und höher gelegenem Bezugspunkt wird mit mindestens 15cm, die Differenz zwischen OKFF-EG und tiefer gelegenem Bezugspunkt mit höchstens 60cm festgesetzt (= Sockelhöhe).

Ausnahmen können bei hängigem Gelände, steigenden Verkehrsflächen und bei Anordnung von versetzten Geschossen zugelassen werden.

- 2.3.1 Drempel (Kniestöcke) sind nicht zulässig.

Wenn ein geneigtes Dach über einen gegliederten Grundriss errichtet wird, sind Drempel aus-nahmsweise zulässig, wenn der Drempel für die entstehende Traufhöhe von untergeordneter Be-deutung ist und die Nichteinsehbarkeit der benachbarten Wohngärten gesichert ist.

- 2.3.2 Abweichend von der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung "Satteldach oder Walmdach, 18°- 38°Dachneigung" können ausnahmsweise andere Dachformen gestattet werden, wenn ge-währleistet ist, dass der Hauptteil des Gebäudes mit der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform errichtet wird.
- 2.3.3 Flachdächer sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als bekiestes Flachdach ausgeführt werden.

3. Außenanlagen

- 3.1 Die Freiflächen dürfen nicht zu gewerblichen oder Werbezwecken genutzt werden.
- 3.2 Einfriedigungen sind entsprechend den Festsetzungen der Einfriedigungssatzung der Stadt Meckenheim in ihrer jeweils gültigen Fassung zu errichten.

Meckenheim, den 13. Juni 2007
Naumann/Wü/S-386_03_Begründung_20c

sgp
Architekten + Stadtplaner