

STADT MECKENHEIM

18. Änderung Bebauungsplan Nr. 58 "Jungholzheide" gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

(ehemalige Spielplatzflächen Nr. 19 und Nr. 20)

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. 58 "Jungholzheide"

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 sollen neue Wohnbaunutzungen auf den Flächen von zwei derzeit als Spielflächen ausgewiesenen Gebieten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 "Jungholzheide" durch die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB ermöglicht werden. Diese Änderung bezieht sich dabei auf zwei getrennte Teilbereiche:

Teil A:

Derzeit als Spielplatz "Julius-Leber-Straße" ausgewiesene Fläche. Diese Fläche wurde in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Jungholzheide" festgesetzt und soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Teil B:

Derzeit als Spielplatz "Bonhoefferweg" ausgewiesene Fläche. Dieser Bereich wurde in der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Jungholzheide" festgesetzt und soll ebenfalls zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Entsprechend dem Spielplatzkonzept wird durch Verbesserung der Spielangebote in zumutbarer Entfernung sichergestellt, dass qualitätsvolle Spielangebote erhalten bleiben.

Ziel der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Jungholzheide" ist es, die Flächen in den Teilen A und B mit jeweils einem Einfamilienhaus zu bebauen.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58 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 510 qm, das entspricht 0,05 ha. Es liegt im Randbereich des Ortsteils Jungholzheide.

Der Geltungsbereich umfasst für den **Teilbereich A** in der Gemarkung Meckenheim Flur 9 das Flurstück 1414 und das Flurstück 5037 für den **Teilbereich B**.

Der Übersichtsplan ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

Die derzeitige Nutzung im Bereich der Parzellen 1414 und 5037 ist jeweils der bezeichnete Kleinkinderspielfeld mit Sandkasten, Rutsche und Wipptier.

3. Verkehrsanbindung / Erschließung

Die geplanten Wohnbaugebiete grenzen direkt an öffentliche Verkehrsflächen und können deshalb problemlos von hier aus erschlossen werden.

Durch die hier neu geplanten Einfamilienhäuser entstehen keine nennenswerten neuen verkehrlichen Belastungen für das übrige Wohngebiet. Auf den privaten Grundstücken ist die Errichtung jeweils einer Garage für den Nachweis des privaten Stellplatzes vorgesehen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Plangebiete Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen den Anschlussflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 "Jungholzheide" 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.

In den Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes wurde für den Fall, dass auf Grund abweichender Dachform bei offener Bauweise ein weiteres Vollgeschoß entsteht eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 ermöglicht. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes ist die Bebauung in überwiegender Weise auf Grundlage dieser Ausnahme Regelung entstanden.

Die ursprünglich als Ausnahme von der Gartenhofbebauung vorgesehene Festsetzung gilt zukünftig für den Geltungsbereich der 18. Änderung als Regelfestsetzung ergänzt durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe.

Damit fügt sich eine zukünftige Baumaßnahme nach Art und Maß in die bestehende Umgebung ein.

Für die Änderungsbereiche wird die offene Bauweise festgesetzt.

In Teil A würde die Beibehaltung der Festsetzung abweichende Bauweise zu einer Grenzbebauung an der Straßenbegrenzung führen oder anderen falls jedoch zu einer Störung des städtebaulich Charakters der vorhanden Bebauung. Die offene Bauweise ermöglicht hier die Beibehaltung des Gebietscharakters. Für Teil B ist dies die gültige Bauweise in den angrenzenden Bereichen des Bebauungsplanes. Somit fügt sich das neue Gebiet nach Art und Maß in den Bestand ein.

5. Infrastruktur

Im Vorfeld der Bearbeitung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58, wurde im Rahmen einer gesonderten Untersuchung eine Überprüfung vorgenommen, inwieweit die Spielplätze zur Deckung des vorhandenen Bedarfs noch erforderlich sind.

Auf der Grundlage dieser Untersuchung und der darauf aufbauenden Beschlüsse wird es möglich, die Umwidmung der Spielplatzflächen in Wohnbauflächen vorzunehmen.

Ein Anschluss der Grundstücke an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ist problemlos möglich. Durch die bestehende integrierte Lage der Plangebiete 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 großen Teilen entsprechend den rechtskräftigen Festsetzungen als Spielplatz 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, planfeststellungsersetzender 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

Die erforderlichen Maßnahmen zur Bodenordnung werden im Zuge des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens vorgenommen.

8. Quantitative Auswertung

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

	qm	%
— Gesamtfläche Bruttobauland	510	100
davon		
—Teil A	270	53
—Teil B	240	47
— Grundstücksfläche WA-Gebiet gesamt (Nettobauland)	510	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.

Textliche Festsetzungen

1 Erschließung

- 1.1 Kellergaragen sind nicht zulässig.

2 Bebauung

- 2.1 Bauvorhaben gemäß BauNVO §4 (3) sind nicht zulässig.
- 2.2.1 Dachüberstände sind bis höchstens 40cm zulässig. Ausgenommen ist die in die Dachfläche einbezogene Überdachung von Freisitzen.
- 2.2.2 Abweichend von den im Plan zur Dachform getroffenen Festsetzungen, können gegenseitig geneigte Pultdächer zugelassen werden, wenn der Höhenunterschied der Firstpunkte nicht mehr als 1,50m beträgt.
- 2.2.3 Abweichend von der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung „Satteldach“ oder „Walmdach“ können
Gebäudeteile mit Flachdach zugelassen werden.
Die Grundfläche dieser Gebäudeteile ist beschränkt auf max. 30% der überbaubaren Grundstücksfläche.
- 2.2.4 Flachdächer sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als bekiesetes Flachdach ausgeführt werden.
- 2.3 Garagen können auch geneigte Dächer erhalten, sofern deren Dachneigung mit der des Hauptgebäudes übereinstimmt
- 2.4.1 Die Sockelhöhe der ein- und zweigeschossigen Gebäude wird mit mindestens 15cm und höchstens 60cm über Gehweghinterkante festgesetzt.
Als Bezugspunkte gelten die Schnittpunkte der Verlängerung der seitlichen Gebäudewände (Aussenkanten) mit der Begrenzung der erschließenden Verkehrsfläche. Die Differenz zwischen OKFF-EG und höher gelegennem Bezugspunkt wird mit mindestens 15cm, die Differenz zwischen OKFF-EG und tiefer gelegennem Bezugspunkt mit höchstens 60cm festgesetzt (= Sockelhöhe).
Ausnahmen können bei hängigem Gelände, steigenden Verkehrsflächen und bei Anordnung von versetzten Geschossen zugelassen werden.
- 2.4.2 Bezugspunkt der Firsthöhe ist OKFF EG in der Mitte der Fassade die zwischen den in 2.4.1 benannten Gebäudeaußenkanten liegt.
- 2.5 Gemäß BauNVO §23 (3) können Hauseingangsüberdachungen, Treppenhäuser, Erker und Überdachungen von Stellplätzen die im Planfestgesetzten Baugrenzen bis zu 1,0m überschreiten, sofern sie nicht in die Verkehrsflächen ragen.
- 2.6 Gemäß BauNVO § 14 (1) ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt auf Geräteschuppen bis 10 qm Grundfläche, sowie Pergolen und überdachte Freisitze.
- 2.7 Nebenanlagen gemäß Ziffer 2.6 können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3 Außenanlagen

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

4 Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Für Feuerungs- und Raumheizungszwecke dürfen als die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden:

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

5 Hinweise

Zu Teil B:

Mit Lärmimmissionen durch die Autobahn 565 ist zu rechnen.

Meckenheim, den 13.Juni 2007
Naumann/Wü/S-386_5_Begründung 58_18

SGP

Architekten + Stadtplaner