

STADT MECKENHEIM

17. Änderung Bebauungsplan Nr. 5A "Meckenheim-Süd" gem. § 13a BauGB

(Ehem. Spielflächen Nr. 09 „Bandkeramikstraße“ (Teil A) und zusätzliche
Baufläche Bereich Im Ruhrfeld (Teil B))

BEGRÜNDUNG

Stand: 20. Mai 2008

(Änderungen auf Grund von Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sind grau hinterlegt)



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

17. Änderung Bebauungsplan Nr. 5A "Meckenheim-Süd"

gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand: 20.Mai 2008

(Änderungen auf Grund von Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sind grau hinterlegt)

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 benötigte Grünflächen in die Untersuchungen einbezogen. Im Rahmen der "Aktion Baulücke" ist es jetzt beabsichtigt, die im Teil A festgesetzte öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage, deren derzeitige Gebrauchseinschätzung als sehr gering zu bewerten ist, einer baulichen Nutzung durch Umwidmung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen. Des Weiteren soll im Teilbereich B eine derzeit außerhalb der Baugrenzen liegende Wohnbaufläche als bebaubar festgesetzt werden.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5A ist es, die Fläche im Teil A als private Gartenfläche zu nutzen und die Fläche in Teil B als bebaubar festzusetzen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ BauGB aufgestellt, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Grünflächen (Teil A) und von privaten Gartenbereichen (Teil B) im Bereich der Innenentwicklung handelt. Hierbei wird das beschleunigte Verfahren angewendet, da die Größe der zulässigen Grundfläche 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, als Spielplatz bebaut, oder als Wohngarten genutzt sind.

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss 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 im Teil A eine kleine Fläche mit einer Größe von 161 qm, das entspricht ca. 0,02 ha und im Teil B eine Fläche von 965 qm = ca. 0,07 ha also insgesamt nur 856 qm. Die Flächen liegen im Ortsteil Meckenheim-Ruhrfeld, die Teilfläche A nördlich der Straße "Am Kölnkreuz" direkt angrenzend an die Bandkeramikstraße und die Teilfläche B am südlichen Ortsrand ausgehend von der Straße Im Ruhrfeld.

Die derzeitige Nutzung im Teil A ist öffentliche Grünfläche (Spielplatz). Es bietet sich hier die günstige Gelegenheit zur Innenentwicklung auf nicht mehr benötigten Grünflächen. An diesen Stellen sind sehr gute Voraussetzungen für Erweiterungen der privaten Gartennutzung gegeben. Die Teilfläche B wird zurzeit als Wohngarten genutzt und soll als bebaubare Fläche ausgewiesen werden.

3. Verkehrsanbindung / Erschließung

Das Plangebiet ist an die Verkehrsflächen der Bandkeramikstraße (Teil A) und im Ruhrfeld (Teil B) angeschlossen. Öffentliche Verkehrsflächen werden deshalb nicht erforderlich.

Durch die geplante Vergrößerung der privaten Gartenbereiche entstehen keine neuen verkehrlichen Belastungen für das übrige Wohngebiet. Auch durch die zusätzliche Baufläche im Teil B entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Verkehrsbelastungen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Teil B Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Anschlussflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5A "Meckenheim-Süd" und der hier 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. 5A, wurde für die Fläche A 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 der Grundstücke an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ist problemlos möglich. Durch die bestehende integrierte Lage der Plangebiete in die zentrale Ortslage Meckenheim sind hier alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen in guter Erreichbarkeit.

6. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange

Da es sich bei dem Plangebiet in beiden Teilbereichen um bereits beplante und in Teilen versiegelte Grundstücke handelt, wird eine geänderte Nutzung entsprechend den Grundsätzen der Innenentwicklung 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. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl I. S. 3316) 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 Umwelt-relevanten Kriterien in diesem Bebauungsplanverfahren im erforderlichen Umfang überprüft und in das Verfahren einbezogen.

6.1 Belange des Artenschutzes

Bei Eingriffsplanungen sind grundsätzlich alle streng geschützten Arten, besonders geschützten Arten und europäischen Vogelarten zu berücksichtigen (vgl. Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 10.01.2006). Definiert werden diese Artengruppen im Bundesnaturschutzgesetz in § 10 (2) Nr. 9 bis 11.

Streng geschützte Arten sind die Arten, die in Anhang A der EUArtSchV (Verordnung (EG) Nr. 338/97), in Anhang IV der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) oder in Anlage 1, Spalte 3 der BArtSchV (Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2) aufgeführt sind, wie z. B. Mäusebussard, Habicht, Sperber, Turmfalke, Rotmilan, Steinkauz und Grünspecht.

Besonders geschützte Arten sind Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der EUArtSchV (Verordnung (EG) Nr. 338/97) oder in Anhang IV der FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG) aufgeführt sind, europäische Vogelarten (s.u.) sowie Tier- und Pflanzenarten, die der Anlage 1 Spalte 2 der BArtSchV (Rechtsverordnung nach § 52 Abs.1) entstammen. Beispielhaft werden hier die Orchideen und Bärlappgewächse genannt. Zu den besonders geschützten Tierarten zählen z. B. Feldmaus, Bisam, Nutria sowie alle Reptilien und Amphibien und zahlreiche Wirbellose.

Bei den europäischen Vogelarten wird auf den Artikel 1 der VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) verwiesen. Demnach sind nicht nur die bedrohten Arten, gegenüber Lebensraumveränderungen empfindliche Arten oder solche mit einem eingeschränkten Verbreitungsgebiet zu berücksichtigen (vgl. Anhang I der VS-RL, z. B. Buchfink, Schafstelze, Goldammer), sondern auch Ubiquisten wie

z.B. Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Singdrossel, Star, Rotkehlen, Grünfink, Haussperling und Elster, die im Plangebiet vorkommen. Weiterhin werden in Artikel 4 (2) der VS-RL Zugvogelarten hervor-gehoben.

Im Zuge der Baumaßnahme (Teilbereich A + Teilbereich B) wird im Teilbereich A eine Spielplatzflä- che in Anspruch genommen, die überwiegend versiegelt ist, Randbepflanzungen fehlen weitge- hend. Diese Fläche soll in eine Grünfläche umgewandelt werden. Im Teilbereich B ist auf einer ak- tuellen Grünfläche die Errichtung eines Wohnhauses sowie die Anlage eines Hausgartens vorgese- hen.

Die vorhandenen Biotopstrukturen (Versiegelung, Grünfläche) lassen nicht auf streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten schließen.

Weiterhin konnten innerhalb des Plangebietes keine besonders geschützten Pflanzenarten nach- gewiesen werden.

Aufgrund der sehr hohen Anzahl besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (s.o.), die per Ge- setz berücksichtigt werden sollen, wird im Hinblick auf die Methodik ein Schwerpunkt auf die Über- prüfung besonders geschützter Arten gesetzt, die in der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen erfasst sind (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen – LÖBF 1999).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Biotope vorhanden, die spezielle Lebensraumansprüche für darauf spezialisierte Arten erfüllen. Somit ist kein Vorkommen besonders geschützter "Rote-Liste- Tier- bzw. Pflanzenarten" zu erwarten.

Im Hinblick der umfangreichen Artenbenennung europäischer Vogelarten wird auch hier ein Schwerpunkt auf die Überprüfung von "Rote-Liste-Arten" gesetzt wird. Im Plangebiet konnten eben- falls keine "Rote-Liste-Arten" nachgewiesen werden.

Die Entsiegelung der Spielplatzfläche und Anlage einer Grünfläche im Teilbereich A führt zu einer Biotopaufwertung. Die Errichtung eines Wohnhauses auf einer bisher unversiegelten Fläche im Teilbereich B hat einen geringfügigen Biotopabwertverlust zur Folge. Durch die Anlage eines Haus- gartens werden jedoch gleichwertige Biotopstrukturen wie zum Zeitpunkt vor der Bebauung wieder hergestellt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden - soweit erforderlich - durch die Stadt Meckenheim für Teil A und durch die Grundstückseigentümer für Teil B veranlasst.

8. Quantitative Auswertung

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

	qm	%
— Gesamtfläche Bruttobauland Teil A	161	
Bruttobauland Teil B	695	
insgesamt	856	100 %
davon		
— öffentliche Verkehrsfläche	0	0,0
— verbleibende Grundstücksfläche WR-Gebiet (Nettobau- land) Insgesamt	856	100

B. Textliche Festsetzungen

1. Erschließung

- 1.1 Vor Garagen (Einzelgaragen und Garagenzeilen) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
- 1.3 Verkehrsflächen mit einer Breite kleiner als 3,0 m werden als nicht befahrbar festgesetzt.

2. Bebauung

- 2.1 Bauvorhaben gemäß BauNVO § 3 (3) sind nicht zulässig.
- 2.2 Die Sockelhöhe der Gebäude wird mit mindestens 20 cm und mit höchstens 60 cm über Gehweghinterkante festgesetzt. Ausnahmen sind bei längeren Bauzeilen an steigenden Verkehrsflächen, bei hängigen Baugrundstücken und bei Anordnung von versetzten Geschossen zulässig.
- 2.3.1 Die im Plan festgesetzten Flachdächer sind als bekieste Flachdächer auszubilden.
- 2.3.2 Die Dächer von Garagen und überdachten Einstellplätzen sind als bekieste Flachdächer auszubilden.
- 2.4.1 Gemäß BauNVO § 14 (1) ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt auf Geräteschuppen bis 10 qm Grundfläche sowie Pergolen und überdachte Freisitze.
- 2.4.2 Nebenanlagen gemäß Ziffer 2.5.1 können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen (ausgenommen Garagen und überdachte Stellplätze gem. 1.1), soweit sie nach der BauO NRW im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 2.5 Innerhalb der im Plan dargestellten Schutzzone der 380-kV-Hochspannungsfreileitung sind Bebauungen sowie Anpflanzungen mit Zustimmung der RWE AG bis zu einer (Endwuchs-)Höhe von max. 5,0 m über Gelände zulässig.
- 2.6 Gemäß BauNVO § 21a (4) Ziffer 3 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt.
- 2.7 Gemäß BauNVO § 23 (3) können Hauseingangsüberdachungen und Treppenhäuser die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten.
- 2.8.1 Die Außenwandflächen der Gebäude sind in stumpfem, nicht glänzendem Material und in flächiger Struktur auszubilden.

Die Materialwahl der Mauerwerksaußenflächen ist beschränkt auf:

- a) Vormauersteine, weiß bis hellgrau, hell gefugt
- b) Sichtmauerwerk, weiß bis hellgrau geschlämmt oder gestrichen
- c) Putz, glatt gerieben, weiß bis hellgrau bzw. pastellfarben gleicher Helligkeit – mit Ausnahme der Farben blau und grün – gestrichen
- d) Kratz- oder Waschputz, jedoch nur in kornbedingter Struktur, weiß bis hellgrau bzw. pastellfarben gleicher Helligkeit – mit Ausnahme der Farben blau und grün - gestrichen
- e) Sichtbeton betonfarben oder weiß bis betonfarben gestrichen

f) glatte stumpfe Asbestzementplatten, unifarben weiß bis grau.

2.8.2 Verkleidungen sollen zu den übrigen Außenwandflächen im Helligkeitsgrad kontrastieren oder dem Grundton der übrigen Außenwandflächen angepasst sein.

Holzverkleidungen sind entweder weiß bis dunkelgrau zu streichen, naturfarben zu belassen oder dunkelbraun zu tönen, jedoch muss bei naturfarbenen oder getönten Holzflächen die Holzstruktur sichtbar bleiben.

2.8.3 Bei aneinander stoßenden Gebäuden müssen gleiche Materialien und Farben verwandt werden.

2.8.4 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

3. Außenanlagen

3.1 Die Freiflächen dürfen weder gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken noch zum Abstellen und Lagern von Gegenständen aller Art, noch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen benutzt werden.

3.2 Einfriedigungen sind entsprechend den Festsetzungen der Einfriedigungssatzung der Stadt Meckenheim in ihrer jeweils gültigen Fassung zu errichten.

3.3 Für die Bepflanzung der nicht befestigten Freiflächen sind zulässig:

- Rasen
- Stauden
- bodendeckende Bepflanzung
- bodenständige heimische Gehölze
- Zierarten, wenn sie dem heimischen Laubholzcharakter entsprechen.

Hiervon ausgenommen ist die Bepflanzung fremder Sicht entzogener Gartenhöfe oder Gartenbereiche.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeichenverordnung dargestellte oder sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungsart ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.

5. Hinweise

1. Schutzbereiche

Schutzbereiche zur 380-kV-Hochspannungsfreileitung Brauweiler-Koblenz, BC 411 (Mast 150 bis M 151):

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude im Schutzbereich zur Hochspannungsfreileitung eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“

Teil 7, erhalten müssen und Glasdächer hier nicht zulässig sind.

Um den Mast 151 herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,00m von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Von den einzelnen, gegebenenfalls auch nicht genehmigungspflichtigen, Bauvorhaben und Anpflanzungen im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

2. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal-Ludendorf/Heimerzheim. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist – nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis- nur unter versiegelten Flächen zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung 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 Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz des Rhein-Sieg-Kreises anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Meckenheim, den 20. Mai 2008
Naumann/Wü/S-386_5A_17

SGP
Architekten + Stadtplaner