

STADT MECKENHEIM

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Waldweg" im Ortsteil Ersdorf gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

(ehemalige Spielfläche Nr. 02)

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

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Waldweg" im Ortsteil Ersdorf 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 soll eine neue Wohnbaunutzung auf den Flächen des Spielplatzes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Waldweg" durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden.

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

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Waldweg" ist es, die Fläche mit einem Einfamilienwohnhaus zu bebauen.

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 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 643 qm, das entspricht 0,06 ha. Es liegt in zentraler Lage im Ortsteil Ersdorf südlich der Schulstraße in Verlängerung des kleinen Straßensiches "Im Gässchen".

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Ersdorf, Flur 4, Flurstücke Nr. 549 und 369 (teilweise), der Übersichtsplan ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

Die derzeitige Nutzung ist im Bereich der Parzelle 369 der nicht befahrbare Fußweg Im Gässchen und im Bereich der Parzelle 549 der Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste, Rutsche, Schaukelwippe und Bänken. Der kleine Spielbereich ist eingebunden in die umgebenden Wohnbaugrundstücke und schließt an die Rückseiten der Bebauung entlang der Schulstraße an. Der Blick auf die Kirche und die ruhige, aber zentrale Lage im Ortsteil Ersdorf schaffen sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnnutzung an dieser Stelle.

3. Verkehrsanbindung / Erschließung

Das geplante Wohnbaugebiet schließt direkt an den Fußweg Im Gässchen an und ist über diese öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.

Da diese Verkehrsfläche in der 3. Änderung des Bebauungsplanes als nicht befahrbar festgesetzt wurde, muss dieses im Rahmen der 5. Änderung jetzt geändert werden. Damit keine Schleichverkehre in Richtung Schulstraße entstehen können, wird die Verkehrsfläche Im Gässchen im Teilbereich A als für die Anlieger befahrbar und im Teilbereich B als nicht befahrbarer Fuß- Radweg festgesetzt.

Die Erschließung des einzelnen Grundstücks über den vorhandenen Weg ist problemlos möglich, es entsteht dadurch keine neue verkehrliche Belastung für das übrige Wohngebiet.

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 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.

Das Gebiet ist insgesamt nur eingeschossig mit ausbaubarem Dachgeschoss zu bebauen. Mit dieser Festsetzung und einer maximalen GRZ (Grundflächenzahl) 0,4 und GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,5 wird das Ziel einer aufgelockerten dörflichen Bebauung verfolgt. Dem dienen auch die Einschränkung auf Einzelhäuser im Rahmen der offenen Bauweise und der Ausschluss von Drempeln.

Auch die weiteren Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung orientieren sich an den Festsetzungen der Nachbarbebauung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 35 "Waldweg", hier das Gebiet der 3. Änderung.

5. Infrastruktur

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 35, 5. Änderung, wurde im Rahmen einer gesonderten Untersuchung eine Überprüfung vorgenommen, inwieweit der Spielplatz zur Deckung des vorhandenen Bedarfs noch erforderlich ist.

Auf der Grundlage dieser Untersuchung und der darauf aufbauenden Beschlüsse wird es möglich, die Umwidmung der Spielplatzfläche 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 von Ersdorf 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 Umwelt-relevanten 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	613	100
davon		
— öffentliche Verkehrsfläche	130	21,3
— verbleibende Grundstücksfläche WA-Gebiet (Nettobauland)	483	78,7

Es ist die Errichtung eines Einfamilienhauses möglich.

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 Die im Plan mit **A** gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als für Anlieger auch mit KFZ befahrbarer Fuß- Radweg festgesetzt.
- 1.2 Die im Plan **B** gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als für KFZ nicht befahrbarer Fuß- Radweg festgesetzt.

2. Bebauung

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

- 2.2.1 Kniestöcke (Drempel) sind nicht zulässig.

Kniestöcke können zugelassen werden, wenn sie durch Vor- und Rücksprünge des Hausgrundrisses entstehen, und wenn die Traufhöhe des Daches nur an der Stelle von Rücksprüngen größer wird. Die Länge solcher Drempel ist auf höchstens ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt.

- 2.2.2 Dachüberstände sind bis höchstens 40 cm zulässig.

- 2.2.3 Abweichend von den im Plan zur Dachform getroffenen Festsetzungen können Gebäudeteile mit anderen Dachformen (z. B. Flachdach) errichtet werden; die Grundfläche dieser Gebäudeteile ist beschränkt auf maximal 30 % der überbauten Fläche.

- 2.2.4 Flachdächer sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als bekiestes Flachdach ausgeführt werden

- 2.5 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 (Aussenkanten) mit der Begrenzung der erschließenden Verkehrsfläche. Die Differenz zwischen OKFF-EG und höher gelegendem Bezugspunkt wird mit mindestens 15cm, die Differenz zwischen OKFF-EG und tiefer gelegendem Bezugspunkt mit höchstens 60cm festgesetzt (= Sockelhöhe).
Ausnahmen können bei hängigem Gelände, steigenden Verkehrsflächen und bei Anordnung von versetzten Geschossen zugelassen werden.

- 2.6 Gemäß BauNVO § 23 (3) können Hauseingangsüberdachungen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten.

- 2.7 Garagen sind im baulichen Zusammenhang mit den Wohngebäuden und auf der seitlichen Grundstücksgrenze auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht näher als bis zu 5,0 m bis zur festgesetzten Verkehrsfläche zulässig.

3. Außenanlagen

- 3.1 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_02_Begründung

sgp Architekten + Stadtplaner