

STADT MECKENHEIM

21. Änderung Bebauungsplan Nr. 51 "Giermaar I" gem. § 13a BauGB (ehemals Spielfläche Nr. 31)

BEGRÜNDUNG

Stand: 09. November 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

21. Änderung Bebauungsplan Nr. 51 "Giermaar I"

gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand: 09. November 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 Spielplatz, deren derzeitige Gebrauchseinschätzung als sehr gering zu bewerten ist, einer baulichen Nutzung durch Umwidmung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 ist es, die ca. 300 qm große Fläche mit einem Einfamilienhaus zu bebauen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a "Bebauungspläne der Innenentwicklung" BauGB aufgestellt, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Grünflächen 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 den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches um Flächen der Innenentwicklung, die bereits im Bestand teilweise versiegelt und als Spielplatz bebaut sind.

Das Planverfahren wird jetzt 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 insgesamt eine Größe von 300 qm, das entspricht 0,03 ha. Es liegt zentral im Quartiersbereich Giermaar direkt südlich anschließend an die Grünflächen der Platanenallee und nördlich angrenzend an den Wendeplatz der Memeler Straße.

Die derzeitige Nutzung ist öffentliche Grünfläche (Spielplatz). Es bietet sich hier die günstige Gelegenheit zur Innenentwicklung auf nicht mehr benötigten Spielflächen. An dieser Stelle sind sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnnutzung gegeben, da das Grundstück direkt an der Verkehrsanlage der Memeler Straße liegt.

3. Verkehrsanbindung / Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Wendeanlage der Memeler Straße und ist von hieraus optimal erschlossen. 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, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Anschlussflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 51 "Giermaar I" und der vorhandenen Bebauung.

Da die umgebende Bebauung aus Gartenhofhäusern in verdichteter geschlossener Bauweise mit GRZ = 0,6 und GFZ = 0,6 besteht, wird auch das neu zu bebauende Grundstück in gleicher Bauweise und Dicht vorgesehen. Da die gültige BauNVO die Festsetzungen für Gartenhofhäuser nicht mehr enthält, wird die Obergrenze entsprechend § 17 (2) BauNVO auf GRZ = 0,6 festgesetzt. Die direkt nördlich anschließenden öffentlichen Grünflächen gleichen die hier gewünschte höhere Verdichtung ausreichend aus.

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. 51, 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 Meckenheim 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, wird eine geänderte Nutzung entsprechend den Grundsätzen der Innenentwicklung vorgenommen. Gemäß dem begründeten vereinfachten Planverfahren werden keine separaten Umweltprüfungen vorgenommen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung werden die Auswirkungen der Planungen auf das Ortsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in das Planverfahren 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, 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.

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 hervorgehoben.

Im Zuge der Baumaßnahme wird eine Spielplatzfläche in Anspruch genommen, die überwiegend versiegelt ist und in Randbereichen Strauchgehölze aufweist.

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

Weiterhin konnten innerhalb des Plangebietes keine besonders geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Aufgrund der sehr hohen Anzahl besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (s.o.), die per Gesetz berücksichtigt werden sollen, wird im Hinblick auf die Methodik ein Schwerpunkt auf die Überprüfung 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. Im Plangebiet konnten keine "Rote-Listen-Arten" nachgewiesen werden.

Die Realisierung der Baumaßnahme auf der Spielplatzfläche hat keine Biotopabwertung zur Folge. Es findet vielmehr eine Umwandlung in gleichwertige Biotopstrukturen statt. Im Hinblick auf die Biotopwertstufen entsprechen die Strauchstrukturen am Rande des Spielplatzes in etwa den Neuanpflanzungen innerhalb des geplanten Hausgartens.

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	300	100
davon		
— öffentliche Verkehrsfläche	88	29
— verbleibende Grundstücksfläche WA-Gebiet (Nettobauland)	212	71

B. Textliche Festsetzungen der 21. Änderung Bebauungsplan Nr. 51 "Giermaar I"

1. Erschließung

- 1.1 Verkehrsflächen mit einer Breite < 4,50 m werden als nicht befahrbar festgesetzt.
- 1.2 In Gebieten, für die eine Bebauung festgesetzt ist, können offene oder überdachte Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Stellplatzfläche und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 1.3 Vor Garagen (Einzelgaragen und Garagenzeilen) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

2. Bebauung

- 2.1 Bauvorhaben gemäß BauNVO § 4(3) sind nicht zulässig.
- 2.2 Die im Plan festgesetzten Flachdächer sowie die Dächer von Garagen sind als bekieste Flachdächer auszubilden.
- 2.2 Innerhalb der Gebiete, für die eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist, können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform (Flachdach) ausnahmsweise Gebäude mit geneigten Dächern errichtet werden unter der Voraussetzung, dass zusammengehörige Baugruppen die gleiche Dachneigung erhalten.
- 2.3 Die Sockelhöhe der eingeschossigen Gebäude wird mit mindestens 15 cm und höchstens 60 cm über Gehweghinterkante festgesetzt. Ausnahmen sind bei steigenden Verkehrsflächen, bei hängigen Baugrundstücken und bei Anordnung von versetzten Geschossen zulässig.
- 2.4 Gemäß BauNVO § 23 (3) können Hauseingangsüberdachungen mit einer Auskragung bis zu 1,0 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.
- 2.5 Gemäß BauNVO § 14 (1) ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt auf Geräteschuppen bis 5 qm Grundfläche sowie Pergolen und überdachte Freisitze.
- 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.

3. Außenanlagen

- 3.1 Die Freiflächen dürfen weder zu gewerblichen, 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

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zwei unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermasung 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.

Meckenheim, den 09. November 2007
Naumann/Wü/S-386_03_Begründung_GiermaarI

SGP
Architekten + Stadtplaner