

# STADT MECKENHEIM

## 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 "Am Jungfernstück" gem. § 13a BauGB

(Ehem. Spielfläche Nr. 52 „Otto-Hahn-Straße“ und ehem. Spielfläche Nr. 53)

## 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**

### **6. Änderung Bebauungsplan Nr. 72 "Am Jungfernstück"**

#### **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 Parkanlage, deren derzeitige Gebrauchseinschätzung als sehr gering zu bewerten ist, einer baulichen Nutzung durch Umwidmung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet zuzuführen.

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 ist es, die Flächen in den Teilbereichen A und B zu bebauen oder als private Gartenfläche zu nutzen.

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 der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 zwei Teilflächen A und B mit einer gesamt Größe von 915 qm, das entspricht ca. 0,09 ha. Es liegt im Ortsteil Meckenheim nordöstlich der Ringstraße "Siebengebirgsring" Teil A an und entlang der Otto-Hahn-Straße, Teil B an der Ecke Otto-Hahn-Straße Max-Planck-Straße.

Die derzeitige Nutzung der Teilfläche A ist Grünfläche (Spielplatz) und Verkehrsfläche mit öffentlichen Stellplätzen. Die derzeitige Nutzung der Teilfläche Teil B ist Grünfläche (Spielplatz). Es bietet sich hier die günstige Gelegenheit zur Innenentwicklung auf nicht mehr benötigten Grünflächen. An dieser Stelle sind sehr gute Voraussetzungen für eine Erweiterung der vorhandenen Wohnnutzung (Teil A) oder einer privaten Gartennutzung (Teil A und B) oder im Teil B einer Nutzung als privatem Stellplatz oder Garage gegeben.

## **3. Verkehrsanbindung / Erschließung**

Das Plangebiet ist in beiden Teilen an die Verkehrsflächen der Otto-Hahn-Straße angeschlossen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen werden deshalb hier nicht erforderlich.

Durch das hier geplante Einfamilienhauserweiterung oder die Vergrößerung des privaten Gartenbereiches entstehen keine nennenswerten neuen verkehrlichen Belastungen für das übrige Wohngebiet. Die Errichtung privater Stellplätze würde die Situation des ruhenden Verkehrs im Plangebiet verbessern.

## **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 des Bebauungsplanes Nr. 72 "Am Jungfernstück" 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. Im Teilbereich A wird im Bereich der öffentlichen Stellplätze die vorhandene Situation, die der bisherigen Planung nicht entspricht, aber den tatsächlichen Bedarf widerspiegelt städtebaulich neu geordnet und rechtlich gesichert.

## **5. Infrastruktur**

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 72, 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 bestehende 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 Innennetzentwicklung 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. 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.

## 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 EU-ArtSchV (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, Haus-

sperling und Elster, die im Plangebiet vorkommen. Weiterhin werden in Artikel 4 (2) der VS-RL Zugvogelarten hervorgehoben.

Im Zuge der Baumaßnahme wird in 2 Teilbereichen jeweils eine Spielplatzfläche in Anspruch genommen, die überwiegend versiegelt sind und in Randbereichen Strauchgehölze aufweisen.

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 Lebensraumsprüche 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 ebenfalls keine "Rote-Listen-Arten" nachgewiesen werden.

Die Realisierung der Baumaßnahme auf den Spielplatzflächen hat Teilbereich B durch die Entsigelung und Anlage einer Grünfläche eine Biotopaufwertung zur Folge. Im Teilbereich A findet durch die geplante Errichtung eines Wohnhauses mit Hausgarten 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 - soweit erforderlich - durch die Stadt Meckenheim veranlasst.

## 8. Quantitative Auswertung

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

	qm	%
— Gesamtfläche Bruttobauland	848	100
davon		
— öffentliche Verkehrsfläche	459	54
— private Grünfläche	36	4
— verbleibende Grundstücksfläche WA-Gebiet (Nettobauland)	353	42

---

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Erschließung

- 1.1 Verkehrsflächen mit einer Breite kleiner als 4,50 m werden als nicht befahrbar festgesetzt, ausgenommen sind Zufahrten zu Garagenanlagen (Garagenhöfen oder –zeilen).
- 1.3.1 Vor Garagen (als Einzelgaragen oder Garagenzeile entlang der erschließenden Verkehrsfläche) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche als Aufstellfläche einzuhalten.
- 1.3.2 Soweit im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze ausgewiesen sind, dürfen diese nur auf den ausgewiesenen Flächen errichtet werden; pro Grundstück ist nur ein Stellplatz zulässig; ausnahmsweise können zwei Stellplätze pro Grundstück zugelassen werden, wenn Belange der Verkehrssicherheit nicht berührt werden. Werden anstatt der Stellplätze in die Gebäude einbezogene Garagen errichtet, so sind diese zulässig, wenn sie zur erschließenden Verkehrsfläche einen Abstand von 5,0 m als Aufstellfläche einhalten. In diesen Fällen kann die vordere Baugrenze bis auf dieses Maß überschritten werden.
- 1.3.3 Einzelgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig, Einzelstellplätze – offen oder überdacht – können auch außerhalb dieser zugelassen werden.
- 1.3.4 Kellergaragen sind nicht zulässig.

### 2. Bebauung

- 2.1 Bauvorhaben gemäß BauNVO § 4 (3) sind nicht zulässig.
- 2.2 Gartenhofhäuser sind mit und ohne seitlichem Grenzabstand zulässig. Auf den Flächen, für die eine Bebauung mit eingeschossigen Gartenhofhäusern festgesetzt ist, ist auch eine eingeschossige Bebauung in abweichender Bauweise – Gebäude mit oder ohne seitlichen Grenzabstand – zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:
- |                               |     |
|-------------------------------|-----|
| zulässige Grundflächenzahl    | 0,4 |
| zulässige Geschossflächenzahl | 0,4 |
- 2.3.1 Die im Plan festgesetzten Flachdächer sowie die Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer Kiesschüttung zu versehen.
- 2.3.3 Es können von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform (Flachdach) abweichende Dachformen zugelassen werden, wenn Baugruppen gleiche Dachformen und Dachneigungen erhalten.
- 2.3.4 Wenn aufgrund abweichender Dachformen gemäß Ziffer 2.3.3 oder aufgrund versetzter Geschosse ein weiteres Vollgeschoss entsteht (BauO NRW § 2 (5)), so ist auf den Flächen, für die eine
- eingeschossige Gartenhofhausbebauung festgesetzt ist, eine bis zu zweigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise (Gebäude mit und ohne seitlichem Grenzabstand) mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 zulässig.

- 2.4 Für die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (= OKF-EG) gelten als Bezugspunkte die Schnittpunkte der Verlängerung der seitlichen Gebäudewände mit der Begrenzung der erschließenden Verkehrsfläche. Die Differenz zwischen OKF-EG und höher gelegenem Bezugspunkt wird mit mindestens 20 cm, die Differenz zwischen OKF-EG und tiefer gelegenem Bezugspunkt mit höchstens 60 cm festgesetzt (= Sockelhöhe).

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

- 2.5 Gemäß BauNVO § 23 (3) können Hauseingangsüberdachungen, Treppenhäuser und Überdachungen von Stellplätzen die im Plan festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,0 m überschreiten, sofern sie nicht in die Verkehrsflächen ragen.

- 2.6.1 Gemäß BauNVO § 14 (1) ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen beschränkt auf Geräteschuppen bis 10 qm Grundfläche sowie Pergolen und überdachte Freisitze.

- 2.6.2 Nebenanlagen gemäß Ziffer 2.7.1 können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NRW im Bauwisch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

- 2.7.1 Gemäß BauNVO § 21a (4) Ziffer 3 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt.

- 2.8.1 Fenster von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss sind zulässig, sofern sie

- zum Bauwisch auf gleicher Höhe der Nachbarbebauung liegen, oder
- zur erschließenden Verkehrsfläche oder zum eigenen Hausgarten gerichtet sind.

- 2.8.2 In Wohngebäuden als Einzelhäuser sind gemäß BauNVO § 4 (4) nicht mehr als je zwei Wohnungen zulässig.

### **3. Außenanlagen**

- 3.1 Die Freiflächen dürfen weder gewerblich 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- oder Braunkohle, Koks)
Öle	(leichte und schwere Heizöle)

- 4.2 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.

Meckenheim, den 09. November 2007

Naumann/Wü/S-386\_11\_Begründung\_72

**SGP**

Architekten + Stadtplaner