

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen

„Family-Park – Auf Mont“ Wincheringen

Begründung zur sechsten Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stand: 30.10.2014

B.K.S. Ingenieurgesellschaft



**für Stadtplanung, Raum-
und Umweltplanung mbH**

Maximinstraße 17b 54292 Trier
Tel.: +49 (0) 651 / 14756 - 0
Fax: +49 (0) 651 / 299 78
www.bks-trier.de info@bks-trier.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | <i>Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung</i> | 3 |
| 2. | <i>Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs</i> | 4 |
| 3. | <i>Einfügung in übergeordnete Planungen</i> | 4 |
| 4. | <i>Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen</i> | 5 |
| 5. | <i>Erschließung</i> | 6 |
| 6. | <i>Bodenordnende Maßnahmen / Umsetzung der Planung</i> | 6 |
| 7. | <i>Wirtschaftliche Verhältnisse</i> | 6 |
| 8. | <i>Naturschutzfachliche Betrachtung</i> | 6 |
| 8.1. | Einleitung/Grundsatz..... | 6 |
| 8.2. | Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter..... | 7 |
| 8.3. | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands | 8 |
| 8.4. | Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten | 9 |

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Im Juli 2007 wurde der Bebauungsplan für das damals mit rund 300 Baugrundstücken im Endausbau konzipierte Gebiet „Family Park – Auf Mont“, in Wincheringen rechtskräftig. Darin geplant sind Flächen für allgemeine Wohngebiete (WA), Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen und Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich. Der besonderen Wohnfunktion Wincheringens im regionalplanerischen Kontext wurde mit der Planung Rechnung getragen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden die Flächen um den heutigen „Europaplatz“ als Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen. Die Zweckbestimmungen dieser Flächen wurden als „KITA“, Flächen für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Sportanlagen festgesetzt.

Bis heute wurden auf den östlichen Gemeinbedarfsflächen eine KITA und diverse sportliche Anlagen realisiert.

Die Vermarktung bzw. die Verwendung der nördlichen und westlichen Gemeinbedarfsflächen als solche gestaltete sich jedoch bisher schwierig, da zum einen der östliche Teil der Gemeinbedarfsfläche schon einen Großteil der benötigten „KITA“ und Sportanlagen beherbergt und zum anderen bisher lediglich Gastronomiebetriebe als Ausnahme innerhalb der Gemeinbedarfsflächen vorgesehen sind.

Aus diesem Grund ist beabsichtigt im Zuge dieser 6. Änderung eine Möglichkeit zu schaffen, die Vermarktung der o.g. Flächen zu verbessern und eine zeitnahe Bebauung zu ermöglichen. Statt der bisherigen nördlichen und westlichen Gemeinbedarfsflächen sollen Mischbauflächen realisiert werden, die neben der Ansiedlung von Gastronomie auch die Schaffung von Wohnraum sowie in begrenztem Maß auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglichen sollen.

Ziel ist es:

- a) die nördlichen und westlichen Gemeinbedarfsflächen als solche aufzugeben und als Mischbauflächen festzusetzen,
- b) das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorherigen Festsetzungen beizubehalten; geringe Modifikationen sind jedoch notwendig und im unteren Abschnitt 4 „Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen“ detailliert aufgeführt,
- c) die Baufenstergröße in geringem Maße anzupassen;

Eine weitere Korrektur wird nördlich der „Schengener Allee“ im nordwestlichen Wohngebiet „WA-2“ angestrebt. Neben den bisher zulässigen Reihenhäusern bzw. Hausgruppen sollen zusätzlich Doppelhäuser zulässig sein. Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen und der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben jedoch unberührt.

Desweiteren soll im südöstlichen Bereich (Geltungsbereich 2) des Gesamtbebauungsplans, der Fußweg zwischen der Planstraße 1 und der Straße „Im Mandel“ entfallen.

Um die o.a. Änderungen zu ermöglichen ist es erforderlich den Bebauungsplan zu ändern. Die Grundzüge der Planung (das planerische Grundkonzept des Gesamtbebauungsplanes an sich) werden hierdurch nicht berührt. Die Änderung kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13a BauGB vorgenommen werden.

Indes kann die angestrebte Änderung der Planungsinhalte für diesen Bereich aber nicht auf dem Wege der Befreiung und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da die beabsichtigte Modifizierung mit den bestehenden textlichen und zeichnerischen

Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar ist und im Bebauungsplan auch nicht als Ausnahme vorgesehen war. Es besteht in der Folge ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der moderaten Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB);
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB),
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Absatz 1 Satz 3 BauGB),
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB).

Mit der Bekanntmachung der geänderten Satzung des Bebauungsplans werden die neuen Festsetzungen der geänderten Satzung für den Teilbereich des Bebauungsplans an die Stelle der bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes treten. Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen treten für den Änderungsbereich außer Kraft.

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche der 6. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Planurkunde zu entnehmen. Die Änderung erstreckt sich insgesamt nur auf den Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke umfasst:

Geltungsbereich 1:

Flur 1:

Flurstück Nrn.: 214/9, 214/10, 214/11, 214/14 (teilw.), 214/16;

Größe: ca. 9.096 m²

Geltungsbereich 2:

Flur 8:

Flurstück Nrn.: 106 (teilw.), 107, 108 (teilw.), 214/254 (teilw.);

Größe: ca. 739 m²

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im September 2014 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Saarburg ausgegeben wurde.

3. Einfügung in übergeordnete Planungen

Der mit Beschluss des VG Rates vom 04.07.2007 geänderte Flächennutzungsplan enthält für den Geltungsbereich des B-Planes "Family Park - Auf Mont" die Darstellung einer Wohnbaufläche und für den Bereich des Zentrums einer Gemeinbedarfsfläche.

Die hier in Rede stehende 6. Änderung des Bebauungsplanes wird für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche bzw. Mischbaufläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist bei der nächsten Fortschreibung anzupassen.

Für den Bereich der Wohnbaufläche wird die hier vorliegende 6. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB).

Hinsichtlich sonstiger übergeordneter Planungen bedarf es an dieser Stelle für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung keiner näheren Betrachtung, da mit der Änderung keine neuen Planungsabsichten begründet werden.

4. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen

Im Einzelnen ist folgendes beabsichtigt:

Für das Mischgebiet (MI) – Geltungsbereich 1:

- a) Die die auf den Flurstücken 214/9 und 214/10 Flur 1 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird zugunsten eines Mischgebietes aufgegeben. Es wird ein Mischgebiet festgesetzt in dem Geschäfts- und Büroräume, Einzelhandels, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gebäude und Räume für freie Berufe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie nur oberhalb des Erdgeschosses Wohnräume und Wohnungen zulässig sind. Nicht zulässig sind dabei Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese sich zum einen aufgrund ihres großen Flächenverbrauchs und zum anderen aufgrund ihrer Art nicht in den beabsichtigten Charakter des Mischgebietes und des umgebenden Wohngebietes einfügen.
- b) Die zulässige Grundfläche für das MI wird auf eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch untergeordnete Nebenanlagen sowie durch Stellplätze und Garagen um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer gesamt GRZ von 0,8, wird zugelassen. Faktisch ändert sich somit nichts an der maximal überbaubaren Fläche, da bereits für die Gemeinbedarfsflächen ein GRZ von 0,8 zulässig war.
- c) Die maximale Traufhöhe und Firsthöhe werden nicht geändert. Lediglich der untere Bezugspunkt wird geändert. Bei der Ermittlung der Höhen ist als unterer Bezugspunkt nicht mehr die Oberkante des EG Fertigfußbodens maßgeblich sondern die mittlere Höhe der Oberkante des angrenzenden „Europaplatzes“, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Platz/Straße im Endausbauzustand.
- d) Die maximal sichtbare Wandhöhe wird im Vergleich zu den Festsetzungen der Gemeinbedarfsflächen um 0,50 m auf 10,50 m, bezogen auf die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und dem obersten Wandabschluss der jeweiligen Außenwand des Vollgeschosses, abgeändert.
- e) Das nördliche Baufenster wird geringfügig nach Norden bzw. Nordwesten erweitert.
- f) Die bisherigen Festsetzungen der III Vollgeschosse, sowie die offene Bauweise bleiben erhalten.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA-2a) – Geltungsbereich 1:

- a) Die Bezeichnung des nordwestlich der „Schengener Allee“ liegenden allgemeinen Wohngebietes WA-2 wird aufgrund der eindeutigen Zuordnung der Festsetzungen zur 6. Änderung in „WA-2a“ geändert. Das südöstlich der „Schengener Allee“ liegende allgemeine Wohngebiet behält die Bezeichnung WA-2, da es nicht Bestandteil dieser 6. Änderung ist.
- b) Für das allgemeine Wohngebiet „WA-2a“ werden neben Reihenhäusern bzw. Hausgruppen auch Doppelhäuser zugelassen.

- c) Die bisherigen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, in den bisher gültigen Änderungsfassungen der 1. und 3. Änderungen werden weiter beibehalten und mit in die 6. Änderung übernommen.
- d) Alle weiteren Festsetzungen die die Geltungsbereiche der 6. Änderung betreffen werden in den aktuell gültigen Änderungsfassungen mit übernommen.

Für den Fußweg – Geltungsbereich 2:

- a) Die Festsetzung des Fußweges von der Planstraße 1 bis zur Straße „Im Mandel“ wird aufgehoben. Die Flächen des Fußweges werden im nördlichen Bereich dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet „WA-1“ und im mittleren Bereich der privaten Grünfläche zugeschlagen. Für diese Bereiche gelten dann die Festsetzungen der Flächen denen die Flächen des Fußweges zugeschlagen werden.
- b) Der südliche Bereich des Fußweges wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es werden entsprechend des B-Planes „Im Mandel“ dessen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung übernommen. Entsprechend der aktuellen und weiter beabsichtigten Nutzung wird der Geltungsbereich geringfügig um 5m auf beiden Seiten des bisherigen Fußweges erweitert. Es werden bisher im B-Plan „Im Mandel“ festgesetzte private Grünflächen als allgemeines Wohngebiet, entsprechend der aktuellen und weiter beabsichtigten Nutzung, festgesetzt. Es entsteht entlang der Straße „Im Mandel“ ein einheitliches durchgehendes allgemeines Wohngebiet, das als solches auch durchgehend ohne die bisherigen Unterbrechungen des Fußweges und der privaten Grünflächen genutzt werden kann.

5. Erschließung

Näherer erschließungstechnischer Erläuterungen bedarf es im Rahmen dieser Begründung nicht, da die Erschließung bereits vollständig vorhanden ist. Soweit Hausanschlüsse ggf. neu herzustellen oder anzupassen sein werden, erfolgt dieses zu Lasten der Verursacher.

6. Bodenordnende Maßnahmen / Umsetzung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der Planungsänderungen nicht vorgesehen, da die Voraussetzungen für den Vollzug der Planung grundsätzlich gegeben sind. Eine Neuordnung von Grundstücksgrenzen kann durch Grenzregelungen privat erfolgen.

7. Wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Planungsänderung entstehen der Gemeinde keine Kosten, da diese Bauherrenseitig getragen werden.

8. Naturschutzfachliche Betrachtung

8.1. Einleitung/Grundsatz

Ein Umweltbericht ist verfahrensrechtlich (§ 13a BauGB – Verfahren) nicht erforderlich. Die folgenden Punkte geben den Bestand der Schutzgüter im Plangebiet und deren Bewertung wieder.

8.2. Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter

8.2.1. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist von Verkehrslärmimmissionen betroffen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans treffen Festsetzungen in Bezug auf Geräuschimmissionen.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff für das Schutzgut Mensch bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt. Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan vor Änderung bereits einschränkende Festsetzungen zum Lärmschutz beinhaltet und diese auch weiterhin festgesetzt werden, sind keine weiteren erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Änderung des Bebauungsplanes gegeben.

8.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein großer Teil des Geltungsbereichs der 6. Änderung kann bereits gemäß gültigem Bebauungsplan durch Gebäude überbaut werden. Entsprechende Maßnahmen zur Kompensation und zum Ausgleich sind bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und umgesetzt worden.

Bewertung:

Der Änderungsbereich der 6. Änderung befindet sich in einem bereits baulich geprägten Bereich. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Tiere und Pflanzen von einer baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

8.2.3. Schutzgut Boden

Durch die geplante Änderung kann nicht mehr an Boden durch Gebäude überbaut werden. Durch die Rücknahme des Fußweges wird eine zulässige Versiegelung zurückgenommen, so dass diese Flächen teilweise zumindest dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung stehen.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes trägt zu keiner wesentlichen Änderung der derzeitigen Situation bei.

8.2.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Bewertung:

Aufgrund der geringen Änderung sind erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten. Änderungen treten durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ein. Das Schutzgut Wasser ist hiervon nicht betroffen.

8.2.5. Schutzgut Luft und Klima

Durch die erfolgte Planung und die bereits vorhandene Bebauung im Baugebiet ist der gesamte Bereich aufgrund des Versiegelungsgrades als klimatisch vorbelastet anzusehen. Die vorhandene und die mögliche Bebauung reduzieren eventuelle bodennahe Luftströmungen. Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Versiegelungen zugelassen.

Bewertung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden wesentliche Änderungen des durch die bereits vorhandenen Festsetzungen möglichen Zustandes nicht erreicht. Spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima treten nicht ein.

8.2.6. Schutzgut Landschaft

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft wirken sich die geplanten Änderungen auf die Höhe der baulichen Anlagen im neuen Mischgebiet nur insofern aus, als dass der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhenfestsetzungen geändert wird. Höhere bauliche Anlagen werden im Vergleich zu den aktuell gültigen Festsetzungen hierdurch nicht begründet. Durch die Vergrößerung des Baufensters wird der Baufreiheit bzw. der Positionierung der baulichen Anlagen mehr Spielraum eingeräumt. Einer übermäßigen Bebauung bzw. Überbauung wird jedoch durch die Herabsetzung der GRZ von 0,8 auf 0,6 entgegengewirkt, wobei die aus der festgesetzten GRZ von 0,6 resultierende zulässige Grundfläche durch untergeordnete Nebenanlagen sowie durch Stellplätze und Garagen um bis zu 50 vom Hundert, höchsten jedoch bis zu einer gesamt GRZ von 0,8, überschritten werden darf. Faktisch wird somit die bisherige mögliche Bebauung beibehalten. Änderungen an den örtlichen Bauvorschriften werden nicht vorgenommen.

Die Änderung im „WA-2a“ neben Reihenhäusern auch Doppelhäuser zuzulassen hat auf das Landschaftsbild keine nachteiligen Auswirkungen. Im Nahbereich kann durch die Doppelhäuser eine aufgelockere Bebauung entstehen, die sich harmonisch in die Einzelhausbebauung der umgebenden WA-1 sowie des gegenüberliegenden WA-2 einfügen wird.

Durch die Aufhebung des Fußweges im südöstlichen Bereich des Gesamtbebauungsplans entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Bewertung:

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

8.2.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Bewertung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

8.2.8. Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Änderung des Bebauungsplans treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

8.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**8.3.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtrealisierung der Änderung**

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne Änderung des Bebauungsplanes. Bei einem Fortbestehen des Bebauungsplanes gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen. Die Schutzgüter werden wie oben geschildert beeinträchtigt.

8.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Änderung des Bebauungsplanes)

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die ökologische Qualität des betroffenen Bereichs aufgrund der bereits möglichen Nutzung nicht beeinträchtigt. Durch die Aufhebung des Fußweges wird die ökologische Qualität wenn auch in sehr geringem Umfang verbessert. Aus heutiger Sicht sind für die Belange des Umweltschutzes höchstens sehr geringe Veränderungen wahrscheinlich und damit entsprechend der vorstehenden Bewertung keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar.

8.4. Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da sich die Änderung eines Bebauungsplanes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich.

Wincheringen, den

.....

- Ortsbürgermeister -

(Siegel)