

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen

„Family-Park – Auf Mont“ Wincheringen

Begründung zur vierten Änderung
(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Stand: 21.06.2012

Bebauungsplan: B. K. S. Ing.-Ges. für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH, Trier

INHALTSVERZEICHNIS

1.	<i>Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung.....</i>	3
2.	<i>Einfügung in übergeordnete Planungen.....</i>	4
3.	<i>Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen</i>	4
4.	<i>Hinweise für den Planvollzug</i>	5
5.	<i>Voraussichtliche Auswirkungen der Planungsänderung</i>	6
	<i>Anhang.....</i>	8

1. Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

Im Juli 2007 wurde der Bebauungsplan für das rund 280 Baugrundstücke umfassende Wohngebiet „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. Es wurde eine abschnittsweise Realisierung bestehend aus mind. vier Bauabschnitten verbindlich vorgegeben. Zwei der vier Bauabschnitte sind mittlerweile realisiert worden. Um zum Ende des Jahres 2012 in die dritte Phase (dritter Bauabschnitt) der Erschließung gehen zu können, finden derzeit die vorbereitenden Planungen hierzu statt.

Durch eine Feinjustierung sollen im Zuge dieser Planvorarbeiten Korrekturen hinsichtlich der Straßenverkehrsführung und der Parzellierung (Grundstücksgrößen) vorgenommen werden. Diese bedingen eine Bebauungsplanänderung, denn sie haben Auswirkungen auf die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen und der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben jedoch unberührt. Die Grundzüge der Planung werden im Sinne des Baugesetzbuches nicht angetastet. Es kann insofern ein vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren unter Anwendung der Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt werden.

Hintergrund der beabsichtigten „Feinjustierung“ ist der Umstand, dass der Family Park in Wincheringen - wie andere Baugebiete auch die langfristig über mehrere Bauabschnitte entwickelt werden - stark den Marktschwankungen in Bezug auf die Nachfragebedürfnisse der Wohnbevölkerung unterworfen ist. Ursprünglich sehr groß geschnittene Baugrundstücke sind in Wincheringen nur sehr begrenzt einer Bebauung zuzuführen; Eckgrundstücke, von denen es ebenfalls eine Vielzahl im Baugebiet aufgrund der sehr dezentralen bisher geplanten Straßenverkehrsführung gibt, stellen sich ebenfalls als Vermarktungshemmnis dar. Die geplanten und zum Teil bereits realisierten öffentlichen Parks erweisen sich bei einer abschüssigen Lage quer zur Hangneigung des Geländes als schwer zu bewirtschaften und zu pflegen.

Diese Aspekte sprechen dafür, das Planungskonzept für den 3. Bauabschnitt zu modifizieren.

Ziel ist es:

- a) das verzweigte Straßennetz zu entzerren (Reduzierung der Eckgrundstücke),
- b) die beiden Parkanlagen des 3. Bauabschnittes aus ihrer Querlage zur Geländeneigung rechtwinkelig hangabführend zu verschieben,
- c) die Grundstücksgrößen auf im Mittel rd. 650 m² zu optimieren, wobei die Anzahl der Baugrundstücke im Grundsatz unverändert bleibt;

des Weiteren sollen

- d) Flächen für rund fünf Baugrundstücke im südlichen Bereich, die im Eigentum der Family Park Entwicklungsgesellschaft stehen, mit in den Planbereich erstmalig einbezogen werden,
- e) eine bereits genehmigte Parzellenneuordnung im westlichen Bereich (1. Bauabschnitt) an der Luxemburger Allee berücksichtigt werden (2. Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung),
- f) ein bereits errichteter Fußweg mit einer Versorgungsleitung von der Luxemburger Allee südwärts in der Planzeichnung nachvollzogen werden.

Die textlichen Festsetzungen und sonstige Regelungen des Bebauungsplanes werden durch die 4. Bebauungsplanänderung im Grundsatz nicht berührt. Mit der Bekanntmachung der

geänderten Satzung werden im Bebauungsplan (4. Änderung) die zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich der Straßenverkehrsflächen, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Grünflächen (wie vorstehend unter a bis f geschildert) und die textlichen Festsetzungen durch redaktionelle Änderung an die Stelle der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes treten. Dieser tritt insoweit dann für den Geltungsbereich der 4. Änderung in seiner bisherigen Form außer Kraft.

2. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes wird 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.

3. Erläuterung und Begründung der geplanten Änderungen

Im Einzelnen ist folgendes beabsichtigt:

- a) Die Planstraßen 13, 15, 18, 20 und 21 werden zu den künftig geländeparallel verlaufenden Planstraßen 13, 18 und 19 zusammengefasst. Die Planstraßen 16 und 17 werden als Ringerschließung ausgebildet. In der Mitte davon entsteht eine neu zugeschnittene und aus ursprünglich zwei kleineren Parkanlagen durch Zusammenlegung zu bildende Parkanlage mit nordsüdlicher Ausrichtung (bisher Ost-West-Ausrichtung). Die Planstraße 21 erhält einen deutlich geschwungeneren Straßenverlauf.

Durch die Maßnahme wird die Anzahl der Einmündungen reduziert und es entstehen deutlich weniger Eckgrundstücke als dies bislang der Fall war. Die Straßenführung wird klarer, jedoch wird durch einen jeweils geschwungenen Straßenverlauf eine natürliche Verkehrsberuhigung erzielt. Auf die alleeartige dreizeilige Bepflanzung der Straßenräume hat die Änderung keine Auswirkungen. Es wird nur lediglich eine Abweichung von den festgesetzten Standorten durch Parallelverschiebung entlang des Straßenverlaufes zugelassen, um auf technische Notwendigkeiten (Leuchtenstandorte, Zufahrten etc.) reagieren zu können.

- b) Die beiden Grünanlagen im Süden und im Norden des 3. Bauabschnittes werden zu einer Grünanlage mit nord-südlicher Ausrichtung zusammengefasst. Die Summe der Grünflächen steigt insgesamt von 2.907 m² öffentliche Grünanlage (bisherige Planfassung) um rd. 327 m² auf 3.234 m² künftig (Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes).

Diese Planänderung ist eine Folge der Straffung im Bereich der Verkehrsanlagen. Gleichzeitig wird eine große Parkanlage von mehr als 3.000 m² Umfang funktional wertvoller beurteilt, als zwei kleinere in dezentraler Lage. Die erwartete Verbesserung beim Unterhaltungs- und Pflegeaufwand der ansonsten (bisherige Planung) mit einem starken Quergefälle versehenen Grünanlagen im Vergleich zu den

Unterhaltungsarbeiten des nunmehr mit Längsneigung geplanten Parks wird seitens der Gemeinde sehr begrüßt.

- c) Die Baugrundstücksflächen werden um 5 Baugrundstücke im südlichen Bereich durch Ausdehnung des Plangeltungsbereiches erweitert.

Die in Rede stehenden fünf zusätzlichen Baugrundstücke werden durch die im Zuge des dritten Bauabschnittes entstehenden Erschließungsanlagen mit erschlossen. Sie stehen im Eigentum des Family-Park-Entwicklungsträgers. Die Maßnahme ist eine reine Arrondierung (Schließung von Lücken entlang der zu errichtenden Straßen, die ansonsten dort nur einseitig angebaut wären).

- d) In einem zweiten Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung im Westen (Bauabschnitt 1) wird das dortige Baufeld an eine bereits genehmigte Grundstückserweiterung angepasst.

Die Erweiterung des Baufeldes im zweiten Geltungsbereich der 4. Änderung folgt einer bereits genehmigten und vollzogenen Grundstückerweiterung.

- e) Ein Fußweg mit darunter liegender Versorgungsleitung wird von der Luxemburger Allee ausgehend südwärts im Zuge dieser Planung mit berücksichtigt.

Es handelt sich um einen bereits bestehenden Leitungskorridor, der nachträglich im Zuge der Erschließung es 2. Bauabschnittes benötigt wurde. Dieser wird nun auch bauplanungsrechtlich gesichert.

- f) Redaktionell erfolgt die Erhöhung der maximal zulässig sichtbaren Wandhöhe bezogen auf die Baugrundstücke nördlich Planstraße 21 (Grundstücke mit dem Kennbuchstaben – neu – „b1“) auf 9,00 m.

Diese Anpassung ist erforderlich, da das künftige Planum der Erschließungsstraße 21 bereits 3,00 m über den nördlich angrenzenden Baugrundstücken liegt und bei der zulässigen straßenseitig zweigeschossigen Bauweise entlang der nördlichen (talseitigen) Baugrenzen dort drei Geschosse (= 9,00 m Wandhöhe) topographiebedingt sichtbar werden.

4. Hinweise für den Planvollzug

- a) Im Hinblick auf den Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur durch Telekommunikationslinien ist es erforderlich, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen. Dies sollte 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

- b) Bei der Trassierung der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu beachten, dass die darin zu liegen kommenden Abwasserkanäle ein Mindestgefälle von 2 % bei Schmutzwasserkanälen und 1 % bei Regenwasserkanälen nicht unterschreiten.

Alle öffentlichen Trinkwasser- und Abwasseranlagen (Leitungen, Kanäle, ggf. Gräben und Mulden) sind in öffentlichen Flächen zu errichten. Sie müssen für Unterhaltungsarbeiten mit schweren Fahrzeugen anzudienen sein.

Bei der Auswahl der Baumstandorte ist ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen der Achse des Stammes und der Außenkante der Trinkwasserleitungen und Abwasserkanäle einzuhalten. Die Anwendung des DWA-Merkblattes M 162 (Entwurf) ist sicherzustellen.

Die Breite der Straßen und Wege ist so zu wählen, dass für die Trinkwasserleitungen und die Entwässerungsleitungen (Regen- und Schmutzwasserkanäle) Leitungszonen mit Breiten analog der Grabenbreiten gemäß DWA A 139 und DIN EN 1610 vorgehalten werden. Diese Leitungszonen sind von anderen Leitungsträgern freizuhalten. Erforderliche Kreuzungen sind im rechten Winkel zu führen.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planungsänderung

Mit der Durchführung der 4. Änderung werden die Straßenverkehrsflächen im bestehend festgesetzt gewesenen Verlauf verschoben, jedoch nicht flächenmäßig erweitert (Bestand Bebauungsplan aus Juli 2007 = 9.510 m² Straßenverkehrsfläche; Straßenverkehrsfläche Entwurf der 4. Änderung = 9.528 m²). Die alleeartige mind. 3-reihige Bepflanzung der Erschließungsstraßen wird auf den modifizierten Straßenverlauf größengleich umgesetzt.

Das zulässige Bauland wird durch Plangebietserweiterung um rd. 4.000 m² vergrößert; es erfolgt jedoch dadurch kein nennenswerter Mehr-Eingriff in den Naturhaushalt, da lediglich landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Gehölzbestand und relevantem Arteninventar betroffen sind. Die geringumfängliche Erweiterung ist durch das bestehende umfassende Ausgleichskonzept des Ursprungsbebauungsplanes bereits abgedeckt.

Die öffentlichen Parkanlagen werden um rd. 327 m² erweitert (Ursprungsbebauungsplan von Juli 2007, 3. Bauabschnitt = 2.907 m² öffentliches Grün; Bebauungsplanentwurf der 4. Änderung = 3.234 m² öffentliches Grün). Die Grünanlagen erhalten eine bessere Ausrichtung im Hinblick auf die Topographie und werden aus zwei kleineren Grünanlagen zu einer großen zusammenhängenden Grünanlage zusammengefasst.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie alle übrigen Regelungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Der zweite Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung erfasst lediglich eine bereits genehmigte und vollzogene Grundstückserweiterung. Gleiches gilt für den bereits vollzogenen Leitungskorridor mit Fußweg von der Luxemburger Allee südwärts führend.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Verwirklichung der bisherigen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes nicht zu befürchten sind. Auch auf die unmittelbare Umgebung des Änderungsbereiches hat das Vorhaben keine maßgeblichen nachteiligen Auswirkungen, die städtebaurechtlich relevant wären. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planänderung in einem nennenswerten Umfang nicht hervorgerufen; die Gebietserweiterung um rd. 4.000 m² Grundstücksfläche erfasst lediglich bislang intensivlandwirtschaftlich genutzte Flächen ohne besonderes Arteninventar und kann insgesamt als vernachlässigbar eingestuft werden. Dies u. a. vor dem Hintergrund, dass die öffentlichen Grünflächen vergrößert, die intensive alleeartige Bepflanzung der Straßenräume fortgeführt

und im Übrigen geringe Ausgleichsüberhänge aus dem ursprünglichen Kompensationskonzept des rechtsgültigen Bebauungsplanes bestehen.¹

Für die zukünftige spätere Weiterführung der Planung (Bauabschnitt 4 und weitere) ist zumindest im Anschlussbereich an diese hier in Rede stehende 4. Bebauungsplanänderung ggf. auch eine Modifizierung der Planung sodann erforderlich. Dies kann jedoch abgewartet werden, da in absehbarer Zeit weitere Bauabschnitte nicht zur Realisierung anstehen werden.

¹ vgl. hierzu Eingriffsbewertung und Festlegung von Kompensationsmaßnahmen im Anhang der Begründung.

Anhang

"FAMILY-PARK AUF MONT", GEMEINDE WINCHERINGEN 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Eingriffsbewertung und Festlegung von Kompensationsmaßnahmen

AUFTRAGGEBER: Ortsgemeinde Wincheringen
54457 Wincheringen

BEARBEITUNG: Büro für Landespflege
Landschaftsarchitekt E. Sonntag
Moselstr. 14, 54340 Riol
T: 06502 99031, F: 06502 99032

14. JUNI 20012

EINGRIFFSBWERWERTUNG:

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Umweltberichtes zur Urfassung vom Juni 2007.

Schutzgut Boden: Es kommen keine besonderen, seltenen oder schützenswerte Bodentypen vor. Die Flächen sind bisher in der landwirtschaftlichen Nutzung, vorwiegend als Acker.

Die Empfindlichkeit gegenüber einer Überbauung und Versiegelung ist hoch da auf Grund der festgesetzten GRZ von 0,4 auf einer Fläche von ca. 1600 m² sämtliche ökologischen Bodenfunktionen eingeschränkt werden.

Flächenermittlung

Im Gebiet der 4. vereinfachten Änderung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird hier die Versiegelung von 40 % der Grundstücksfläche durch Bebauung ermöglicht oder rechtlich begründet.

Zusätzliche Baulandausweisung: 4000 m² Grundfläche x 0,4 = 1.600 m² Überbauung

Schutzgut Wasser: Es kommen keine Oberflächengewässer vor. Wasserschutzgebiete und Quellbereiche sind nicht betroffen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen aus zusätzlichem Oberflächenwasserabfluss durch vermehrt anfallendes Niederschlagswasser ist eine Wasserrückhaltung nach dem Stand der Technik vorzusehen. Der Bebauungsplan trifft hierzu Festsetzungen.

Arten- und Biotopschutz: Mit den neu einbezogene 4000 m² Wohnbauland werden Flächen beansprucht die derzeit im Randbereich des bebauten Gebiets liegen. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung und der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Ortslage ist nicht mit dem Vorkommen besonderer Pflanzen und Tierarten zu rechnen. Artenschutzrechtliche Belange werden offensichtlich nicht begründet.

Geschützte Flächen nach dem Programm NATURA 2000 sind nicht betroffen, ebenso wenig geschützte Flächen nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Im Ortsrandbereich vorkommende Tierarten sind an die menschliche Nutzung und Anwesenheit angepasst, so dass keine neuen oder zusätzlichen Störwirkungen entstehen.

Zwar wird geringfügig Lebensraum für Tierarten entzogen, dafür entstehen im Gartenbereich durch private Grünflächen die entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen sind neue Lebensräume für an Siedlungsräume angepasste Arten. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird daher nicht gesehen.

Landschaftsbild: Da es sich um eine Abrundung bestehender Baustrukturen handelt, entsteht für das Landschaftsbild keine neue Belastung. Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zur neuen Gestaltung des Ortsbildes und der Übergänge zur Landschaft unter anderem durch Begrünung der privaten und öffentlichen Flächen vor. Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Klima: Betroffen ist nur das Mikroklima auf den bebaubaren Flächen selbst. Ein bioklimatischer Ausgleich wird erzielt durch die festgesetzten Bepflanzungen.

KOMPENSATIONSFLÄCHENERMITTLUNG:

Der Ausgleich von entstehenden Beeinträchtigungen erfolgt im Gebiet durch Neuanlage von öffentlichen Grünflächen und ökologischen Mindestfestsetzungen zur Bepflanzung und Durchgrünung privater und öffentlicher Flächen.

Im Gebiet als Ausgleich angerechnet: (Festsetzung durch Planzeichen)	Alt	Neu
Zusätzliche öffentl. Grünfläche 330 m ²	2.907 m ²	3235
Zusätzliche Baumpflanzungen im Straßenbereich und auf privaten Flächen: 10 St.	251	261
Zusätzliche Baumpflanzungen im öffentlichen Grün: 5 St.	25	30

Hinweis: Pro Baum können ca. 100 m² Grundfläche als ökologische Aufwertung angerechnet werden. Daraus ergibt sich eine anrechenbare Kompensationsfläche von 15 St. x 100 m² = 1.500 m².

Durch die textl. festgesetzten Pflanzgebote erfolgt eine weitere Kompensation:

1 Baum / 300 m² Grundfläche ergibt 13 St.
1 Baum / 200 m² Überbauung ergibt 8 St.
 Anrechenbare Kompensation insgesamt 21 St.

Riol, 14.06.2012

Egbert Sonntag
Landschaftsarchitekt BDLA