Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 45 S8

„Merler Straße / Schwitzerstraße"

2. Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL IS: 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBL IS. 1298)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 „Merler Straße / Schwitzerstraße“

1.1 Planungsanlass
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets
1.3 Planungskonzept und Planungsinhalt
1.4 Verfahren

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

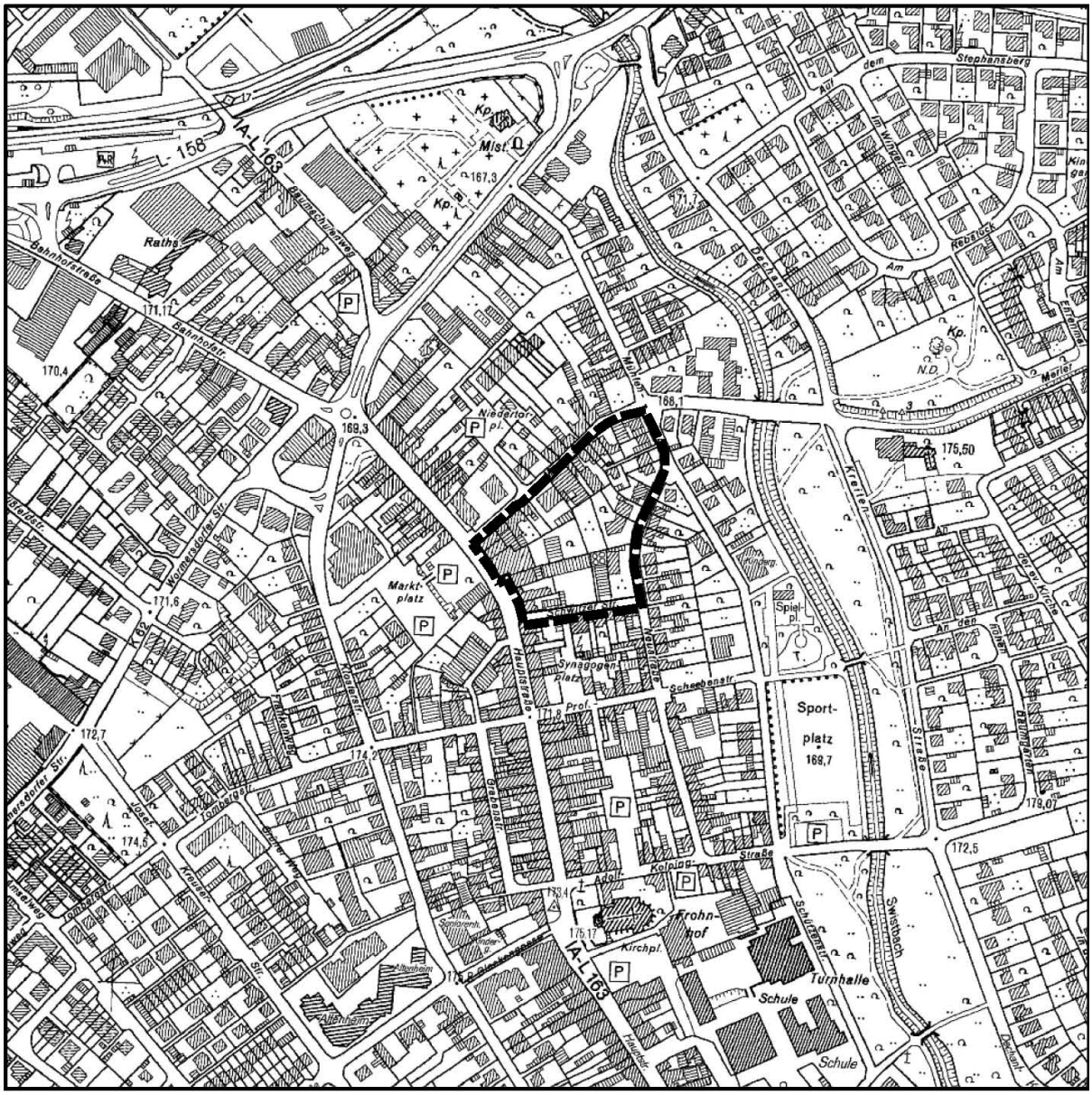
2.1 Umweltbericht, Fachbeitrag

3. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
3.1.1 Stellungnahme der Öffentlichkeit
3.1.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
3.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden
3.2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
3.2.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

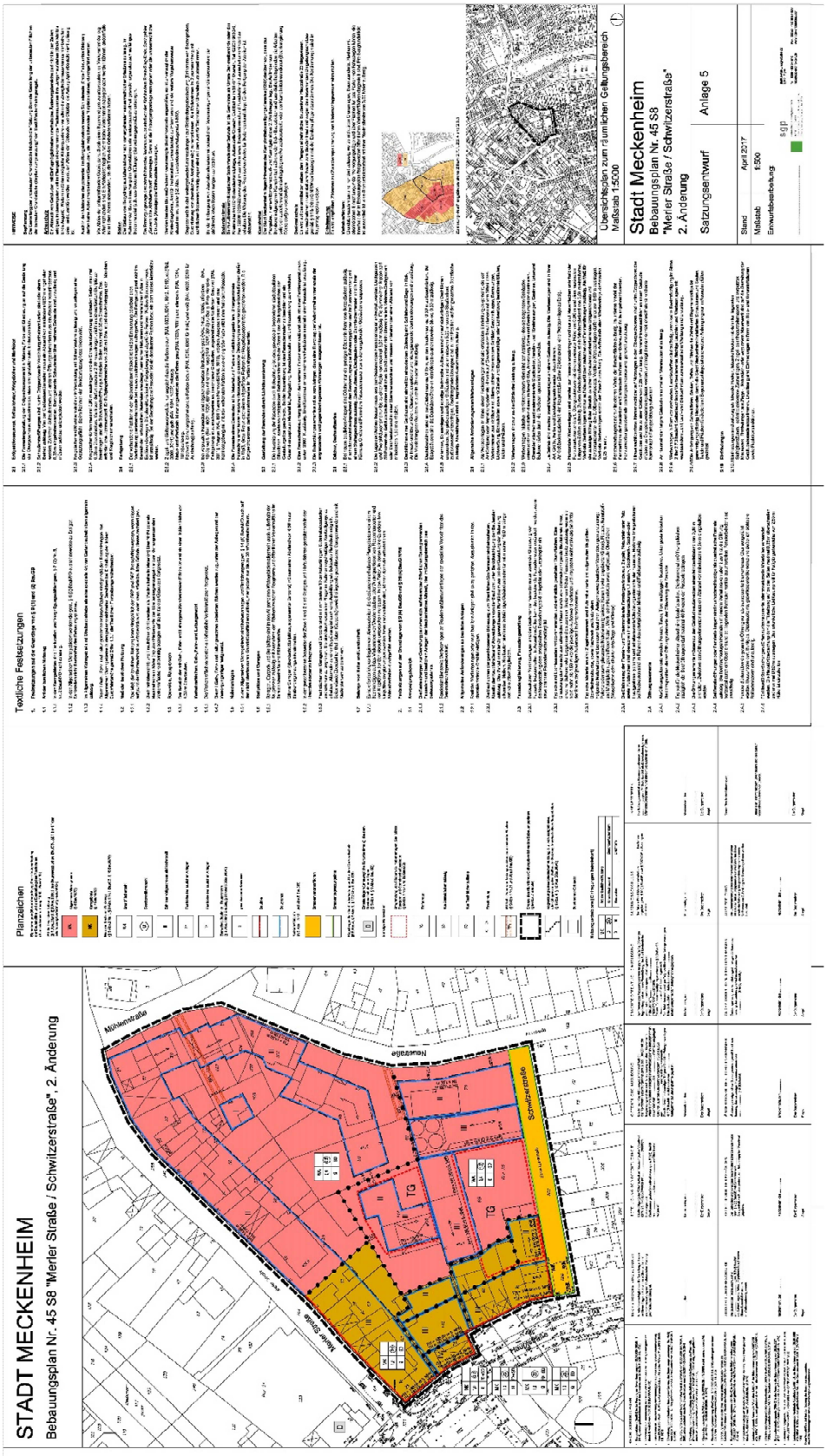
STADT MECKENHEIM

Bebauungsplan Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße", 2. Änderung



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Bebauungsplan



1. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 „Merler Straße / Schwitzerstraße"

1.1 Planungsanlass

Vor dem Hintergrund der bereits begonnenen Umsetzung der Planungen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt mit der ersten Umbauphase für die öffentlichen Flächen von Niedertorkreisel bis Adolf-Kolping-Straße im Jahre 2014, ist auch ein weiterer Umsetzungs-Baustein des integrierten Handlungskonzeptes Altstadt anzugehen.

Die Sicherung der Zukunftsperspektiven der Altstadt ist als eine ständige Aufgabe der Planung und als zentraler Gegenstand dieses integrierten Handlungskonzeptes zu sehen. Parallel zur Stärkung von Handel und Dienstleistung setzt das Handlungskonzept auf Innenentwicklung und Aktivierung von zentralen Gewerbe -und Wohnbauflächen-Potentialen, wobei im Kernbereich der Altstadt die vorhandenen städtebaulichen Potentiale weiterentwickelt werden sollen. Dabei geht es um die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, so wie um die Nutzung von Reserven für Geschäfts- und Wohnbauflächenflächen, einschließlich der Optimierung der Erreichbarkeit.

Punkt 17. des Maßnahmenkonzeptes betrifft konkret die Grundstücksflächen des „Saaten-Rausch-Geländes": Erhaltung, Umnutzung und Ergänzung des Meckenheim typischen Gebäudekomplexes (Wohnen/Einzelhandel/Dienstleistung).

Für das zum Saaten-Rausch-Areal gehörende Gebäude Hauptstraße 33 wurde im Jahre 2012 der Abbruch des Altbaus und Neubau eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses (Ladenlokal im EG, Wohnungen in OGs und DG) beantragt und auf planungsrechtlicher Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 45-S8 „Merler Straße /Schwitzerstraße" genehmigt. Für die Nutzung des in der Hauptsache von der Schwitzerstraße aus erschlossenen Ziegel-Gebäudekomplexes des alten Saatgutlagers wurde im Laufe der Beratungen über die städtebauliche Umnutzung jedoch deutlich, dass diese Grundstücksbereiche nicht isoliert betrachtet werden sollten. Vielmehr sollten weitere Grundstückspotentiale, die im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes verortet sind, hinzugezogen werden, so dass eine zielführende Gesamtbetrachtung dieses Altstadtbereiches in der Umgrenzung von den Straßen Hauptstraße, Schwitzerstraße, Neustraße und Merler Straße möglich ist.

Der Änderungsanlass bestand somit darin, einen neuen Innenstadtbereich in Alt-Meckenheim rund um das „Saaten-Rausch-Gelände" im städtebaulichen Kontext des Umfeldes in der gesamten Altstadt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 S8 „Merler Straße / Schwitzerstraße" zu schaffen.

Inhaltlich beziehen sich die Änderungen im Wesentlichen auf den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma „Saaten-Rausch", dass sich von der Schwitzerstraße ca. 40 m tief nach Norden entwickelt sowie hieran nördlich angrenzende Flächen in ca. 25 m Tiefe, sowie Flächen östlich, die als Potential für eine Bebauung ebenso untersucht wurden, wie die rückwärtigen, derzeitig eingeschossigen Areale im Bereich der Neustraße.

Der Erhalt und teilweise Ausbau der Kerngebietsnutzungen im Bereich Hauptstraße / Merler Straße bleibt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gesichert. Weiterhin werden im Bebauungsplangebiet die vorhandenen Nutzungen im Bestand festgeschrieben, verbunden

mit der Möglichkeit, Baulücken im Bereich der Wohnnutzung zu schließen. Die Wohnbauflächen im Bereich der Merler Straße und Neustraße bleiben erhalten und wo möglich wurden diese optimiert.

In der Abwägung, die vorhandenen, ehemals gewerblich genutzten Gebäude des „Saaten-Rausch-Geländes" einer entsprechenden neuen Nutzung zuzuführen oder alternativ eine völlige Neuplanung des Gebietes vorzusehen, wurde die erstgenannte Möglichkeit bevorzugt und weiter verfolgt.

Als Planungskonzept wurde angestrebt, dass die bestehenden Gebäude so weiterentwickelt und durch neue Gebäude ergänzt werden, dass hierdurch eine optimale Aufwertung dieses Bereiches zur Stärkung der Zentralität von Alt-Meckenheim erreicht wird. Zugleich ist erforderlich, für diese Nutzungen in ausreichendem Maße Flächen für den ruhenden Verkehr auszuweisen, um den zunehmenden Bedarf an Parkflächen im Zentrum der Altstadt zu sichern.

1.2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße" umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes in der Fassung der Erstaufstellung, der im Einzelnen durch die nachfolgenden Grundstücke gebildet wird:

Gemarkung Meckenheim, Flur 25
- Flurstücke Nr.: 67, 323, 326, 328, 329, 66, 145, 63, 64, 62, 61, 60, 144, 58, 59, 57, 56, 55, 173, 52, 320, 319, 50, 123, 167, 168, 304, 302, 303, 301, 47, 46, 70.

Er wird somit räumlich begrenzt

- durch die Schwitzerstraße im Süden
- durch die Hauptstraße im Westen
- durch die Merler Straße im Norden und
- durch die Neustraße im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von insgesamt ca. 1,48 ha. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan (M = 1: 5.000), der Teil der Begründung ist, dargestellt.

1.3 Planungskonzept und Planungsinhalt

Das städtebauliche Konzept basiert darauf, die im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bereits vorhandene, lockere Blockrandstruktur insbesondere in den Innenbereichen weiter zu entwickeln, ohne dass dadurch zu lange geschlossene Gebäudefronten im Bereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen entstehen.

Auf den einzelnen Grundstücksparzellen können neue Gebäude errichtet werden, ohne dass dadurch neue Großformen entstehen. Die „Körnigkeit" der Altstadtbebauung bleibt erkennbar. Die bauliche Dichte wird altstadttypisch weiterentwickelt. Bauwünsche der Eigentümer und die nach Rechtsplan möglichen Baumaßnahmen bleiben möglich und werden, wie in der Bürgerinformationsveranstaltung angekündigt, im Bebauungsplan festgesetzt.

Da die Grundstücke entlang der bestehenden Straßen bereits bebaut sind, wird keine zusätzliche, neue öffentliche Erschließung erforderlich.

Die nicht direkt über die bestehenden, umgebenden Straßen erschlossenen Gebäude, werden über die jeweiligen Grundstücke und über zwei bereits im bestehenden Rechtsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an die öffentlichen Flächen angebunden.

Gegenüber dem bestehenden Rechtsplan bleiben diese GFL-Flächen unverändert.

Grundstückszufahrten sind nur dort zulässig, wo sie nicht über Grünanlagen, Baumstandorte, Flächen mit oberirdischen Einrichtungen der Versorgungsträger und über Flächen für das Parken von Fahrzeugen führen, die innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt sind. Pro Baugrundstück ist ausschließlich eine Grundstückszufahrt mit einer Maximalbreite von 3,50 Meter zulässig.

Im Inneren des Gebäudeblocks / Geltungsbereichs befinden sich einige Gartenflächen. Diese sind jedoch ausschließlich private Bereiche für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kein gesondertes Grün- und Freiraumkonzept entwickelt oder festgesetzt wurde.

Entsprechend dem Planungsziel und der gegebenen Prägung soll das Plangebiet in der Hauptsache in zwei Baugebietstypen unterteilt werden. Wie im bisher zu Grunde gelegten Bebauungsplan wird für den Bereich der an der Hauptstraße befindlichen Laden- und Bürogebäude ein Kerngebiet festgesetzt. Das Kerngebiet behält bzw. optimiert die bestehenden Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Das Mischgebiet im südöstlichen Teil des Plangebietes erhält als neue Zielausrichtung die Umplanung in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Ziel der neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind klar definierte Baufenster im zukünftigen allgemeinen Wohngebiet, um einen deutlichen Zugewinn an innerstädtischen Wohnbauflächen generieren zu können.

Die Abgrenzung des Kerngebietes zum zukünftigen allgemeinen Wohngebiet erfolgt in den Bereichen der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, unmittelbar anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen des Niedertor- (Norden) und Synagogenplatzes (Süden).

<u>Kerngebiete:</u>

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden als nicht zulässig im Plangebiet festgesetzt, um den Gebietscharakter der Innenstadt nicht zu stören.

Allgemeine Wohngebiete:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Um den besonderen Angeboten in der Stadt Meckenheim als Obstanbaugebiet gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Obstbaubetriebe als eine spezielle Art von Gartenbaubetrieben allgemein zulässig sind. Um dem Ansatz der beabsichtigten Gebietserneuerung umfassend gerecht zu werden, wird der gesamte Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße" in der Fassung der Erstaufstellung als Änderungsgebiet festgesetzt.

1.4 Verfahren

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

04.12.2013 Grundsatzbeschluss zur Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße" durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

10.09.2014 Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meckenheim

10.09.2014 Parallel Beschluss über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße" durch den Rat der Stadt Meckenheim

02.05.2016 Bürgerinfo, Termin der Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

04.05.2016 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

bis einschließlich

06.06.2016

27.10.2016 Beschluss zur öffentlichen Auslegung

09.11.2016 Bekanntmachung Offenlage

10.11.2016 öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

bis einschließlich

10.12.2016

11.05.2017 Empfehlung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

31.05.2017 Beschluss des Rates der Stadt Meckenheim zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

26.07.2017 Rechtskraft durch Veröffentlichung

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Umweltbericht und Fachbeitrag

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren gemäß § 8 BauGB handelt, wurde als Teil 2 der Begründung ein Umweltbericht (Büro Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim) erarbeitet und gemäß § 2a BauGB in das Verfahren integriert.

Im Umweltbericht werden die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt und erläutert.

3. Ergebnisse aus der öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden aufgelistet und die Abwägungsentscheidungen erläutert. Die einzelnen Stellungnahmen sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zum Satzungsbeschluss zu entnehmen.

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Frühzeitige Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 04.05.2016 bis einschließlich 06.06.2016.

3.1.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken geäußert.

3.1.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 teilt mit, dass die Belange berührt aber nicht betroffen werden, wenn die baulichen Anlagen eine Höhe von 30m nicht überschreiten.

Abwägung: Da bauliche Anlagen über 30m nicht festgesetzt werden oder zulässig sind, wird eine Abwägung nicht erforderlich.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 empfiehlt die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel, da Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich bestehen. Außerdem werden Sicherheitsdetektionen empfohlen und ein Hinweis zum Umgang mit Aufschüttungen gegeben.

Abwägung: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, ein Hinweis ist Teil des Bebauungsplanes.

Das LVR-Amt für Denkmalpflege weißt auf denkmalpflegerische Betroffenheit hin und fordert entsprechende Berücksichtigungen und Festsetzungen.

Abwägung: Die denkmalpflegerische Betroffenheit befindet sich außerhalb des Plangebietes. Dennoch wird den Anregungen insoweit gefolgt, dass entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die weiteren Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen teilt mit, dass keine Bedenken bestehen und sie sich, sollten im Zuge von Kompensations- und/oder Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen betroffen sein, eine weitere Stellungnahme vorbehalten.

Abwägung: Kenntnisnahme

Der Erftverband weist darauf hin, dass Hochwasserschutzmaßnahmen eigenverantwortlich zu ergreifen sind. Die Zulassung von versickerungsfördernde Maßnahmen wird angeregt. Außerdem wird auf mögliche, flurnahe Grundwasserstände im Plangebiet hingewiesen.

Abwägung: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Versickerungsfördernde Maßnahmen werden im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und Zisternen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Rhein-Sieg-Kreis Amt für Kreisentwicklung und Mobilität – Raumplanung und Regionalentwicklung – gibt Hinweise und Anregungen zum Natur- und Landschaftsschutz sowie der Bauleitplanung allgemein.

Abwägung: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme wurde eine ASB durchgeführt. Weiterhin wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Da auch gemischte Bauflächen dem Wohnen dienen, wird der Planungskonzeption des Flächennutzungsplanes gefolgt. Daher wird der Anregung den Flächennutzungsplan zu ändern nicht gefolgt.

Straßen.NRW teilt mit, dass keine Bedenken bestehen, sofern keine negativen verkehrlichen Auswirkungen auf die umliegenden Knotenpunkte mit Landstraßen eintreten.

Abwägung: Es werden keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Knotenpunkte mit Landstraßen erwartet.

Das Polizeipräsidium Bonn – Kriminalkommissariat Städtebauliche Kriminalprävention / Opferschutz bittet darum, dass der Stellungnahme beigefügte Schreiben zukünftigen Bauherren, -trägern und/oder Architekten auszuhändigen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zusätzliche Informationen, Broschüren u.ä. sind im Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen.

3.2 Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 10.11.2016 bis einschließlich 10.12.2016.

3.2.1 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor.

3.2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 teilt mit, dass die Belange berührt aber nicht betroffen werden, wenn die baulichen Anlagen eine Höhe von 30m nicht überschreiten.

Abwägung: Da bauliche Anlagen über 30m nicht festgesetzt werden oder zulässig sind, wird eine Abwägung nicht erforderlich.

Der Erftverband weist noch einmal auf seine Stellungnahme vom 25.05.2016 hin und darauf, dass Hochwasserschutzmaßnahmen eigenverantwortlich zu ergreifen sind. Die Zulassung von versickerungsfördernde Maßnahmen wird angeregt. Außerdem wird auf mögliche, flurnahe Grundwasserstände im Plangebiet hingewiesen.

Abwägung: Der Anregung wird teilweise gefolgt. Versickerungsfördernde Maßnahmen werden im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und Zisternen werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bitten um Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan bezüglich des Umgangs mit archäologischen Funden und Befunden.

Abwägung: Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 22.5 empfiehlt die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel, da Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich bestehen. Außerdem werden Sicherheitsdetektionen empfohlen und ein Hinweis zum Umgang mit Aufschüttungen gegeben.

Abwägung: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, ein Hinweis ist Teil des Bebauungsplanes.

Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland teilt mit, dass die Anregung aus der Stellungnahme vom 15.06.2016 hinsichtlich der Kennzeichnung des Baudenkmals Eingang in die 2. Änderung des Bebauungsplanes gefunden hat.

Abwägung: Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen teilt mit, dass keine Bedenken bestehen und sie sich, sollten im Zuge von Kompensations- und/oder Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftliche Flächen betroffen sein, eine weitere Stellungnahme vorbehalten.

Abwägung: Kenntnisnahme

Die e-regio GmbH & Co. KG teilt mit, dass keine Bedenken bestehen, sofern der Bestand der Leitungsanlagen gewährleistet wird. Zudem werden Hinweise zum Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Leitungen gegeben.

Abwägung: Kenntnisnahme

Der Rhein-Sieg-Kreis der Landrat weist darauf hin, dass die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung zu ergänzen ist und die Ergebnisse in Begründung, Umweltbericht und landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu dokumentieren sind.

Abwägung: Im Ergebnis der mit dem Rhein-Sieg-Kreis im Termin am 26.01.2017 geführten Abstimmung wird dem Hinweis teilweise gefolgt. Es wird ein Zusatz als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die weiteren Verfahrensunterlagen bleiben unverändert.

Bonn, den 23. Juni 2017
S-561_Zusammenfassende Erklärung

gez. Dr. D. Naumann
sgp architekten + stadtplaner BDA