

Bebauungsplan Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“

Begründung

Stand: Frühzeitige Beteiligung

Juni 2023



Bebauungsplan Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	2
2	Plangebiet	3
2.1	Geltungsbereich	3
2.2	Städtebauliche Situation	4
3	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Übergeordnetes Planungsrecht	5
3.2	Bestehendes, kommunales Planungsrecht	5
3.3	Vorangegangene Verfahrensschritte und weiteres Vorgehen	7
3.4	Schutzgebiete	9
4	Natur- und Umweltschutz	10
5	Kampfmittel, Altlasten und Bodendenkmäler	10
6	Städtebauliches Konzept	10
7	Gutachten	13
8	Planinhalt	13
8.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
8.2	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	14
9	Auswirkungen des Planvorhabens	14

1 Planungsanlass

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ die gesetzliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung insbesondere im Zuge der Nachverdichtung für die Flächen im Bereich zwischen Hauptstraße, Klosterstraße und Tombergstraße zu schaffen. Die darin gelegenen Flächen des Marktplatzes sollen für eine durchmischte Nutzung in einem separaten Bebauungsplanverfahren (Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“) mitentwickelt werden.

Die Umsetzung des im September 2011 beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt Meckenheim (IHK), welches seit 2013 in der Förderung der Stadterneuerung „Aktive Stadtzentren“ aufgenommen wurde, stellt seither ein zentrales Thema der Stadtentwicklung Meckenheims dar. Mit dem übergeordneten Ziel der Attraktivitätssteigerung und Aufwertung der Meckenheimer Altstadt umfasst das integrierte Handlungskonzept 17 Maßnahmenbereiche, deren schrittweise Umsetzung fördertechnisch gestaffelt wurde. Wesentliche Bestandteile des Maßnahmenkataloges sind die Gestaltung des Marktplatzes (Handlungsschwerpunkt Nr. 12 des IHK) und die städtebauliche Aufwertung bzw. Umnutzung der Blockinnenbereiche (Handlungsschwerpunkt Nr. 16 des IHK).

Seit 2014 wird als erste Maßnahme des Förderpaketes der Umbau der Hauptstraße aktiv betrieben. Ab dem Jahr 2015 sieht die Förderung die Bearbeitung eines Gestaltungskonzeptes zur baulichen Entwicklung vor. Hierunter ist die Erarbeitung eines Grundlagen-Konzeptes zu verstehen, das die Basis dafür bildet, die bestehenden Bebauungspläne der Altstadt aus den 1970er Jahren zeitgemäß für die Zukunft zu gestalten und neu auszurichten. Die Überarbeitung des in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Bebauungsplanes Nr. 45 S8 "Merler Straße/Schwitzer Straße" und die Entwicklung der dortigen Flächen bilden den ersten Schritt dieser Neuausrichtung. Die Überplanung der Flächen des Marktplatzes sowie die Schaffung des Angebots zu Nachverdichtungspotentialen im direkten Umfeld stellen den zweiten zentralen Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung der Hauptstraße bzw. Altstadt dar.

Aufbauend auf dieser Konzeption sollen die Potentiale einer Innenentwicklung aufgezeigt und planungsrechtlich gesichert werden. Dies geht mit dem Leitbild einher, die Flächeninanspruchnahme außerhalb von Siedlungsbereichen zu vermeiden und die städtebauliche Entwicklung auf Innenbereiche zu konzentrieren. Den Grundstückseigentümern soll dabei die Möglichkeit gegeben werden, sowohl bestehende Baustrukturen etwa durch An- oder Aufbauten zu erweitern, als auch bisher ungenutzte Flächen baulich zu erschließen.

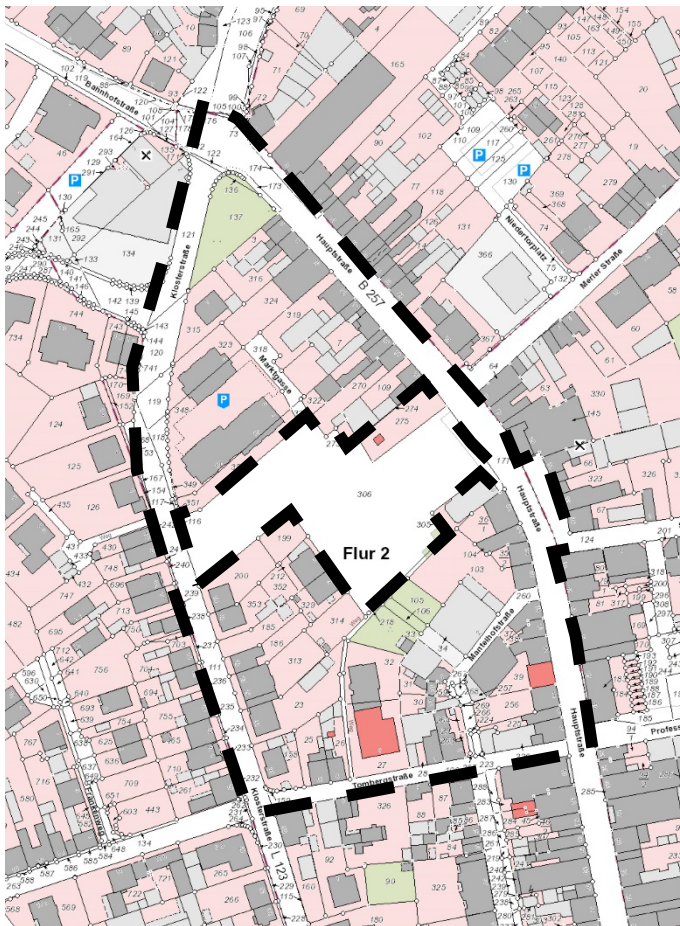
Bei den beschriebenen Maßnahmen handelt es sich um eine klassische Angebotsplanung. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ ist dem entsprechend im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB zu führen.

2 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ wird im Norden durch den Niedertor-Kreisverkehr begrenzt und nachfolgend durch die Hauptstraße, die Klosterstraße und die Tombergstraße umfasst. Die Flächen des eigentlichen Marktplatzes, sowohl der obere als auch der untere Teilbereich, im Zentrum dieses Bereiches sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Abbildung 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

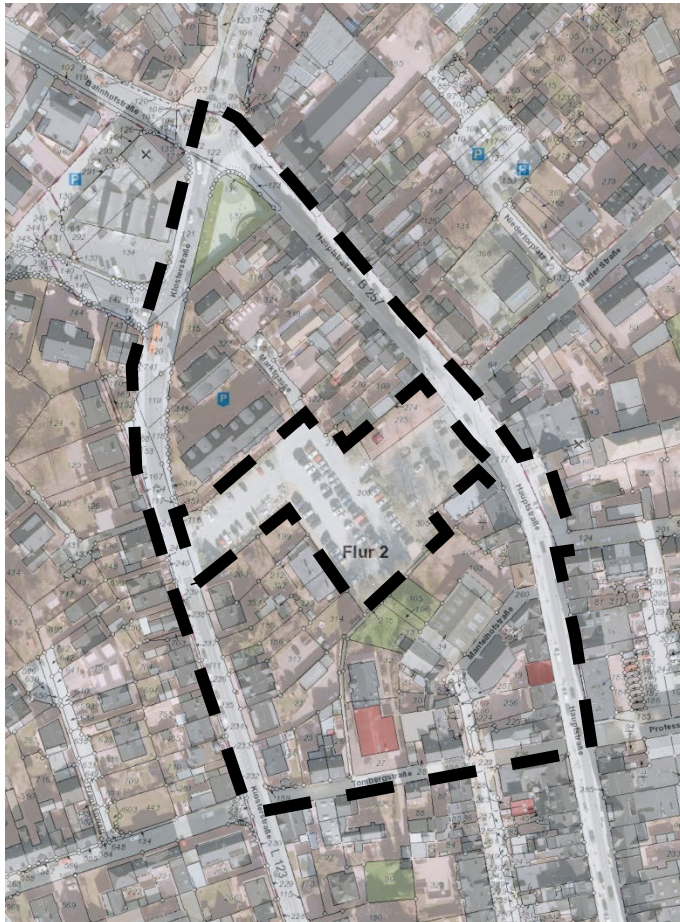


Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Meckenheim, Flur 2, Flurstücke: Gemarkung Meckenheim, Flur 2, Flurstücke: 3, 7, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35/2, 36/1, 37, 38, 39, 100, 103, 104, 105, 106, 109, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 124, 136, 137, 154, 158, 159, 173, 185, 186, 199, 200, 212, 223, 224, 225, 226, 256, 257, 259, 260, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 273, 274, 305, 313, 314, 315, 316, 318, 319, 321, 322, 323, 324, 329, 348, 349, 350, 351, 352, 353 sowie Teile der Flurstücke 111, 177 und 218.

Die Summe der angegebenen Flurstücksflächen beträgt ca. 26.916 m².

Abbildung 2: Luftbild



2.2 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum der Meckenheimer Altstadt. Der Meckenheimer Bahnhof ist etwa 500 m, die Swistau etwa 300 m entfernt. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich der Niedertorkreisel, welcher von Hofanlagen, einer größeren Einzelhandelsnutzung und einem öffentlichen Platz mit Aufenthaltsmöglichkeiten eingefasst wird. Der bauliche Anschluss geht dort angrenzenden in eine offene Mehrfamilienhausbebauung (Marktgasse 1 und 3 bzw. Marktplatz 10 und 12) über, welche zudem über eine eigene Tiefgarage verfügt. Im weiteren Bereich schließt die Hauptstraße an, die bis zum Obertorkreisel führt und in den Jahren 2014 bis 2017 aufwändig saniert wurde. Der bauliche Bestand entlang der Hauptstraße zeichnet sich durch verschiedene Einzelhandels- und gewerbliche Nutzungen, sowie Gastronomie in den Erdgeschosszonen, sowie Wohnnutzung in den oberen Etagen aus. Es liegt eine geschlossene Bebauung vor.

Die Grundstücke im nördlichen Teilbereich der Hauptstraße (Hausnummern 6 bis 20) zeichnen sich darüber hinaus über sehr hohe Grundstückstiefen (teilweise über 40m) aus, welche bisher als Gartenbereich oder durch kleinteilige Anbauten genutzt werden.

In Richtung Mantelhofstraße und Tombergstraße finden sich darüber hinaus vereinzelt großflächigere Nutzungen in Form von gewerblichen Anlagen und Hofstellen. Im weiteren Verlauf entlang der Klosterstraße schließt eine lockere, kleinteiligere Wohnbebauung (Hausnummern 19 bis 33) an. Auch dort handelt es sich um übergroße und teilweise unbebaute Grundstücksflächen.

3 Planungsrechtliche Situation

Die bauliche Entwicklung der Flächen im Bereich zwischen Hauptstraße, Klosterstraße und Tombergstraße erfolgt im Rahmen der schrittweisen Umsetzung des Maßnahmenpaketes des im September 2011 beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes. Der relevante Bereich liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 107 „Marktplatz“ und Nr. 45 S10 „Mantelhofstraße“. Teile der den Geltungsbereich umfassenden Straßen sind zudem bereits in angrenzenden Bebauungsplänen als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Um die Entwicklung und Überplanung der Flächen planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ beabsichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §§ 2 bis 4c BauGB.

3.1 Übergeordnetes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2006) weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt die Plangebietsfläche derzeit als Gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, weitere Wohnnutzung zu entwickeln. Im Bestand sind zudem bereits Einzelhandels-, Dienstleistungs- und teilweise auch nicht störende, gewerbliche Nutzungen vorhanden. Der Bebauungsplan wird damit § 8 Abs. 2 BauGB folgend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehendes, kommunales Planungsrecht

Für den geplanten Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes besteht bereits Planungsrecht durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 107 „Marktplatz“ und Nr. 45 S10 „Mantelhofstraße“.

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Marktplatz“ setzt für die Fläche des Marktplatzes eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“, sowie einen öffentlichen Platz für Markt und Kirmes fest. Entlang der Hauptstraße weist der Bebauungsplan ein Kerngebiet mit geschlossener Bebauung und einer GRZ von 1,0, einer maximalen GFZ von 2,0,

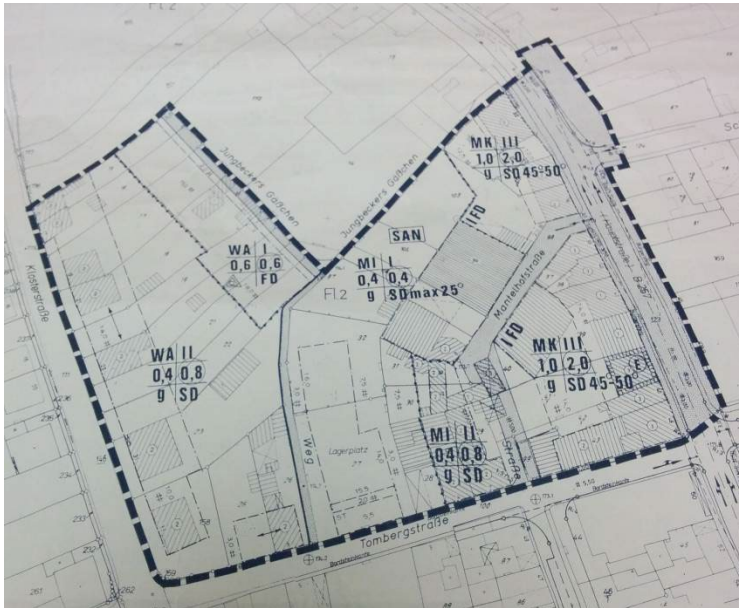
sowie maximal drei Vollgeschossen aus. Zur Klosterstraße hin sind Mischgebietsflächen mit einer GRZ von 0,5, einer GFZ von 0,9 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Abbildung 3: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Marktplatz“



Der Bebauungsplan Nr. 45 S10 „Mantelhofstraße“ schließt mit seinem Geltungsbereich an Bebauungsplan Nr. 107 „Marktplatz“ an. Entlang der Hauptstraße enthält er die identischen Gebietsfestsetzungen. Die weiterführende Bebauung an der Klosterstraße ist planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet mit einer geschlossenen Bebauung, einer GRZ von 0,4, einer maximalen GFZ von 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen gesichert. Die zum Marktplatz hin ausgerichteten Grundstücke sind als Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen Bebauung (nur Hausgruppen), einer GRZ von 0,6 und einer maximalen GFZ von 0,6 ausgewiesen. Für die Grundstücke entlang der Mantelhofstraße ist als Abstufung zwischen dem Kerngebiet (Hauptstraße) und dem Wohngebiet (Klosterstraße) ein Mischgebiet festgesetzt.

Abbildung 4: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 45 S10 „Mantelhofstraße“



Darüber hinaus sind die den Geltungsbereich umfassenden Straßen teilweise bereits als öffentliche Verkehrsflächen in den anliegenden rechtskräftigen Bebauungsplänen enthalten und gesichert. Dies betrifft folgende Bebauungspläne (ggfs. einschließlich ihrer Änderungen):

- den Bebauungsplan Nr. 45 S11 „Bonner Straße“ für Teile der Hauptstraße
- den Bebauungsplan Nr. 45 S7 „Hauptstraße/Prof.Scheeben-Straße/Neustraße/Adolf-Kolping-Straße“ für Teile der Hauptstraße und Teile der Tombergstraße
- den Bebauungsplan Nr. 45 S4 „Hauptstraße/Grabenstraße“ für Teile der Tombergstraße
- den Bebauungsplan Nr. 45 S6 „Grabenstraße/Klosterstraße“ für Teile der Tombergstraße

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ wird der Bebauungspläne Nr. 107 „Marktplatz“ mit Ausnahme der Flächen des Marktplatzes (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung), welche im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“ enthalten sind, und der Bebauungsplan Nr. 45 S10 „Mantelhofstraße“ gänzlich überplant.

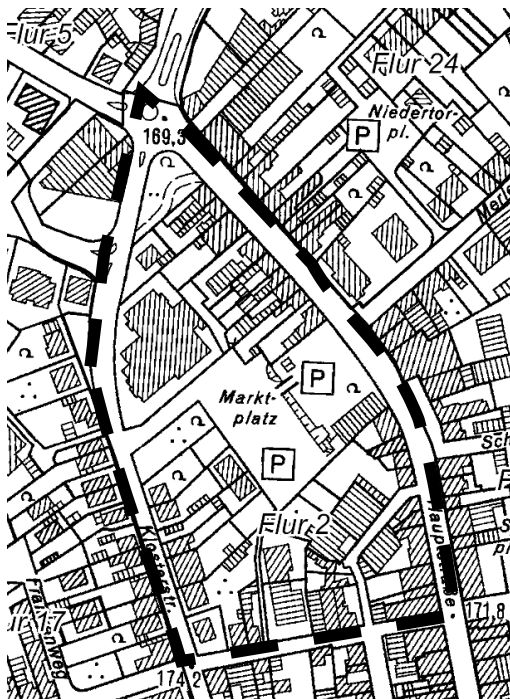
Die gesamten Flächen sind zudem Teil des integrierten Handlungskonzeptes Altstadt Meckenheim und gemäß § 171b BauGB als Stadtumbaugebiet ausgewiesen.

3.3 Vorangegangene Verfahrensschritte und weiteres Vorgehen

Neben den städtebaulichen Entwürfen zur Gestaltung der Flächen entlang der Hauptstraße im Rahmen des informellen Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt Meckenheim wurde für die darauf aufbauende Entwicklung des Teilbereichs der Flächen zwischen Klosterstraße, Hauptstraße und Tombergstraße bereits ein formelles Bauleitplanverfahren angestoßen. Mit Ratsbeschluss vom 16.03.2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung mit der

Durchführung des weiteren Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgeranhörung sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange - beauftragt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 21.11.2016 bis 13.01.2017 durchgeführt.

Abbildung 5: Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“



Nachdem für die Flächen des Marktplatzes im Zuge des in den Jahren 2019 und 2020 zweistufigen, strukturierten Bieterverfahrens ein Siegerentwurf ausgewählt wurde, soll die Umsetzung dessen nun bestmöglich planungsrechtlich gewährleistet werden. Die Realisierung auf Basis des bisher angestoßenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ erscheint als nicht praktikabel. Anstelle dessen soll der Gewinnerentwurf in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gesichert und umgesetzt werden. Gleichwohl soll an der angedachten Weiterentwicklung und Nachverdichtung der umliegenden Flächen festgehalten werden. Dies kann jedoch nicht inkludiert im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen, da es sich um eine klassische Angebotsplanung handelt, welche im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB zu führen ist. In der Folge ergeben sich für das weitere Vorgehen einige Umstrukturierungen auf Ebene der Verfahrensführung:

- Einstellung des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“

- Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ als Angebotsbebauungsplan zur weiteren Entwicklung der umliegenden Flächen
- Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Umsetzung des Siegerentwurfes für die Fläche des Marktplatzes

Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“

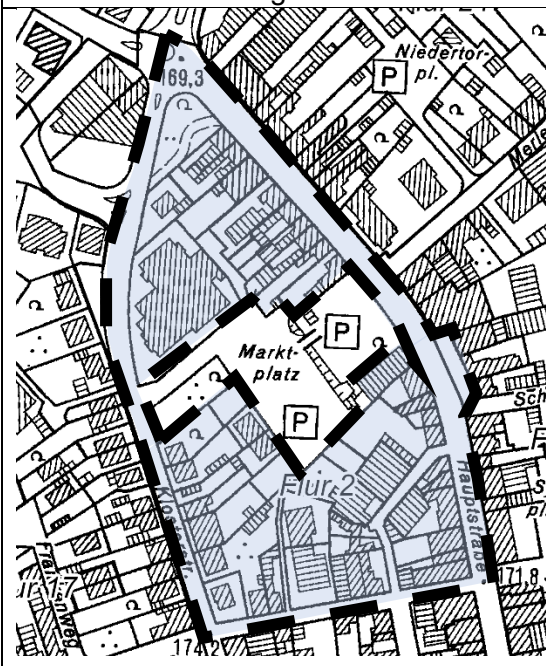
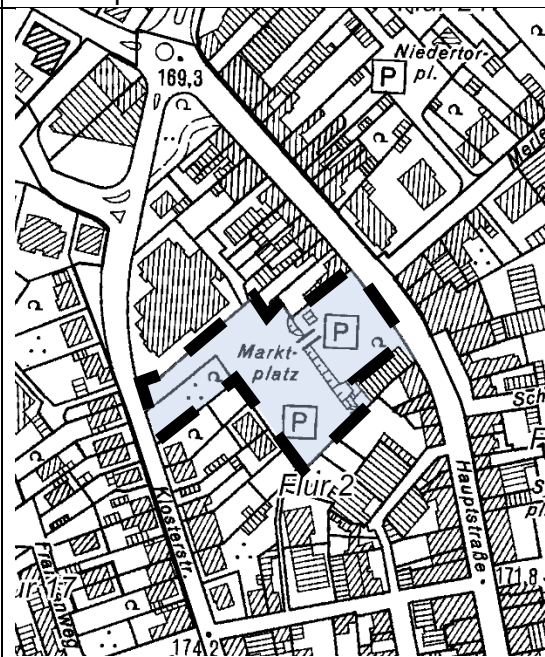


Abbildung 7: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“



Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB und gemäß § 12 Abs. 1 S. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang im Zentrum Meckenheims. Die Flächen liegen weder in einem Landschafts-, FFH-, Naturschutzgebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Heimerzheim. Im aktuell wirksamen Regionalplan der Bezirksregierung Köln ist dieses noch nicht berücksichtigt. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Köln wird die geplante Schutzzone jedoch bereits in den Unterlagen dargestellt. Im Anhang A3 wird in der

Erläuterungskarte F9 (Beiblatt) die geplante Schutzzone unter der Nr. 64 aufgeführt und in der Erläuterungskarte als erweitertes Einzugsgebiet zeichnerisch dargestellt. Dadurch ist der Abwägung mit konkurrierenden Planungen und Maßnahmen dem Grundwasser- und Gewässerschutz besonderes Gewicht beizumessen. Planungen und Maßnahmen, die potentiell eine erhebliche Gefährdung der Trink-/Heilwassergewinnung darstellen, sollen aus Vorsorgegründen ausgeschlossen

4 Natur- und Umweltschutz

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB handelt, ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet und gemäß § 2a BauGB in das Verfahren integriert. Zu dem Bebauungsplan ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erarbeiten. Neben dem landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist ein Artenschutzgutachten (Stufe 1) für den Bereich des Bebauungsplanes zu erstellen. Bei der Abschätzung der Umweltauswirkungen ist zu beachten, dass im Plangebiet bereits gültiges Planungsrecht besteht.

5 Kampfmittel, Altlasten und Bodendenkmäler

Es handelt sich um eine stark versiegelte, innerstädtische Fläche, welche in entlang Hauptstraße und in Richtung Klosterstraße vormals bebaut war. In der Stellungnahme zum vorangegangenen Bebauungsplanverfahren Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ kam der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Rahmen der Luftbildauswertung zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Eine Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel ist daher nicht erforderlich.

Seitens des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, welche zunächst eine vorbereitende archäologische Sachverhaltsermittlung vorsieht. Eine gemeinsame Abstimmung im weiteren Verfahren ist vorgesehen.

Die Altlastenhinweisflächen des Rhein-Sieg-Kreises beinhalten für den Geltungsbereich keine verorteten Altablagerungen, Altstandorte, Betriebsstandorte und Schadensfällen.

Die zuständigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erneut angehört.

6 Städtebauliches Konzept

Das integrierte Handlungskonzept zum Stadtumbaugebiet der Altstadt Meckenheims (gemäß § 171b BauGB) betrachtet als ein Teilaspekt das bauliche Verdichtungspotential der Blockinnenbereiche. Im Rahmen der Ausarbeitung von städtebaulichen Konzepten wurden mehrere potentielle Verdichtungsgebiete identifiziert. Neben dem Plangebiet des Bebauungsplanes

Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ wurden insbesondere die Flächen im Bereich der Bonner Straße/Niedertorplatz und der Blockinnenbereich Schwitzer Straße/Saaten-Rausch-Gelände als räumliche Potentiale für eine weitere Entwicklung herausgestellt. Ausgangspunkt für die städtebaulichen Konzepte war der übergeordnete Wettbewerbsentwurf zur Gestaltungsmaßnahme Hauptstraße. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungskonzeptes zur städtebaulichen Entwicklung der Altstadt Meckenheim wurde der ursprüngliche Wettbewerbsentwurf modifiziert und mehrere Varianten entwickelt, die eine mögliche bauliche Nutzung der Flächen aufzeigen sollen.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des strukturierten Bieterverfahrens zur Entwicklung der Marktplatzfläche ebenfalls Ideen zum Umgang mit der Umgebungsbebauung vorgelegt.

Die Betrachtungsschwerpunkte beider Grundlagen ähneln sich stark werden für diesen Verfahrenszeitpunkt in dem nachfolgend dargestellten städtebaulichen Konzept vereint.

Abbildung 8: Variante zur baulichen Gestaltung des Blockinnenbereiches



Aus der Variante lassen sich Teilbereiche mit einem Entwicklungsschwerpunkten ableiten, für welche mögliche bauliche Lösungen vorgestellt werden.

Im nördlichen Bereich schließt sich das Plangebiet zum Niedertorplatz. Mit einer grenzständigen Bebauung könnte hier eine deutliche Raumkante geschaffen werden. Diese kann in der Folge entweder den Blockinnenbereich schließen und in Richtung Marktgasse öffnen oder als Anschluss ausgebildet werden, welcher eine Verbindung zum Niedertorplatz ermöglichen könnte. Daran anschließend offenbaren die tiefen und bisher ungeordneten rückwärtigen Grundstücksbereiche der geschlossenen Hauptstraßenbebauung ein angemessenes Nachverdichtungspotential in Richtung Marktgasse. Die Variante zeigt eine Bebauungsmöglichkeiten auf, welche von einer erweiterten Ausnutzung der hinteren Grundstücksbereiche ausgeht. Die Grundstücke sind sowohl von der Hauptstraße als auch von der Marktgasse erschlossen, sodass verschiedene Entwicklungsoptionen denkbar sind.

Für den Bereich des unteren Marktplatzes veranschaulicht der Entwurf eine alternative Nutzung bzw. Bebauung des Gebäudes Hauptstraße Nr. 30. Hieran angrenzend zeigt sich mit dem Teilbereich zwischen Mantelhofstraße und Jungbeckers Gässchen der zweite Schwerpunkt für eine potentielle Nachverdichtung. Dieser umfasst die dortigen Freiflächen sowie die Hof- und Betriebsanlagen. Aus städtebaulicher Sicht kommen hier Erweiterungen, Umstrukturierungen oder Umnutzungen des baulichen Bestandes in Betracht. Die obige Variante wählt dabei den Ansatz einer klassischen Wohnbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Grundsätzlich sind hier auch weitere bauliche Alternativen und eine dichtere Ausnutzung denkbar. Im weiteren Verlauf der Mantelhofstraße sowie der Klosterstraße ist eine punktuelle Nachverdichtung durch Baulückenschlüsse geplant.

Die durch die bisher noch unbebauten und damit ungenutzten Grundstücke am oberen Marktplatz sollen einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Auch hier bietet es sich an, den Grundstücken eine erhöhte Ausnutzbarkeit als die bisher festgesetzte maximal eingeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Eine mögliche, höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist grundsätzlich für den Gesamtbestand im Geltungsbereich zu prüfen. In den Bereichen, wo eine städtebauliche Verdichtung sinnvoll erscheint und mit Rücksicht auf den Bestand und die Umgebungsbebauung vertretbar ist, soll diese im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermöglicht werden. Eine entsprechende Abschätzung und Beurteilung erfolgen im weiteren Verfahren.

Es sei darüber hinaus darauf hingewiesen, dass es sich bei der oben dargestellten städtebaulichen Variante um einen ersten Vorentwurf handelt, welcher die Argumentations- und Diskussionsgrundlage für das kommende Bauleitplanverfahren darstellt. Die Konkretisierung dessen erfolgt ebenso im weiteren Verfahren.

7 Gutachten

Bei der Angebotsplanung handelt es sich hauptsächlich um die Bereitstellung von Nachverdichtungspotentialen im Bestand. Bei den Eingriffen und baulichen Ergänzungen ist von einem überschaubaren Umfang auszugehen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird zu prüfen sein, ob die Schwelle für eine notwendige gutachterliche Betrachtung erreicht wird oder die Auswirkungen lediglich argumentativ dargelegt werden. Dies betrifft sowohl die Aspekte der Verkehrsbelastungen also auch die Lärmemissionen.

8 Planinhalt

8.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ dient der Förderung und Steuerung des Entwicklungspotentials des Geltungsbereiches. Vom Grundsatz her soll der durchmischte Charakter des Gebietes mit seiner Wohn- und Einzelhandelsnutzung erhalten und gestärkt werden. Aus planungsrechtlicher Sicht steht die Schaffung der notwendigen Voraussetzungen zur Entwicklung weiteren Wohnraumes im Innenbereich und die Sicherung der vorhandenen Bestandsnutzungen im Fokus.

Aussagen zu einer detaillierten Gebietstypisierung oder einer zusätzlichen planerischen Feinsteuerung werden in Abstimmung im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Kerngebiet entlang der Hauptstraße ist planungsrechtlich mit einer geschlossenen Bebauung und einer GRZ von 1,0 und einer maximalen GFZ von 2,0 festgesetzt. Hier ist es vorstellbar, im rückwärtigen Bereich das Planungsrecht für eine zusätzliche Bebauung zu schaffen, um der gewünschten Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

Ähnliches gilt für den Bereich zwischen Mantelhofstraße und Jungbeckers Gässchen, sowie den oberen Marktplatz. Die Konkretisierung des Maßes der baulichen Nachverdichtung ist hierbei (und auch im restlichen Geltungsbereich) noch im Detail im weiteren Verfahren zu prüfen und auszuarbeiten.

Innerhalb des Plangebietes werden die maximalen Vollgeschosse im Laufe des Verfahrens differenziert festgesetzt. Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

8.2 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

Begleitend zum Umbau und der Sanierung der Hauptstraße hat die Stadt Meckenheim eine Gestaltungsfibel mit Leitlinien zur Gestaltung von Fassaden und baulichen Anlagen erstellt. Die Gestaltungsfibel für die Altstadt Meckenheim zielt auf die Erhaltung und Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes ab. Beabsichtigt ist, die wesentlichen Gestaltungsempfehlungen für die gewünschte Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Bebauung der Altstadt in die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ aufzunehmen.

9 Auswirkungen des Planvorhabens

Mit dem geplanten Vorhaben wird vom Grundsatz her eine innerstädtische Nachverdichtung angestrebt und damit eine der Flächenneuinanspruchnahme Rechnung getragen. Durch die Nachverdichtung entstehen anstelle dessen Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung. Diese werden nach der vertieften Betrachtung nochmals erläutert sowie etwaige Planungsalternativen aufgezeigt.