

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

Begründung

Stand: Aufstellungsbeschluss

Mai 2022



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

### **Inhaltsverzeichnis**

1	Planungsanlass .....	2
2	Plangebiet .....	3
3	Bauleitplanverfahren .....	4
3.1	Übergeordnetes Planungsrecht.....	5
3.2	Bestehendes, kommunales Planungsrecht .....	5
3.3	Vorangegangene Verfahrensschritte und weiteres Vorgehen.....	7
4	Natur- und Umweltschutz .....	9
5	Planinhalt .....	9
5.1	Städtebauliches Konzept .....	9
5.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	12
6	Erschließung .....	13

## 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“) parallel 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).

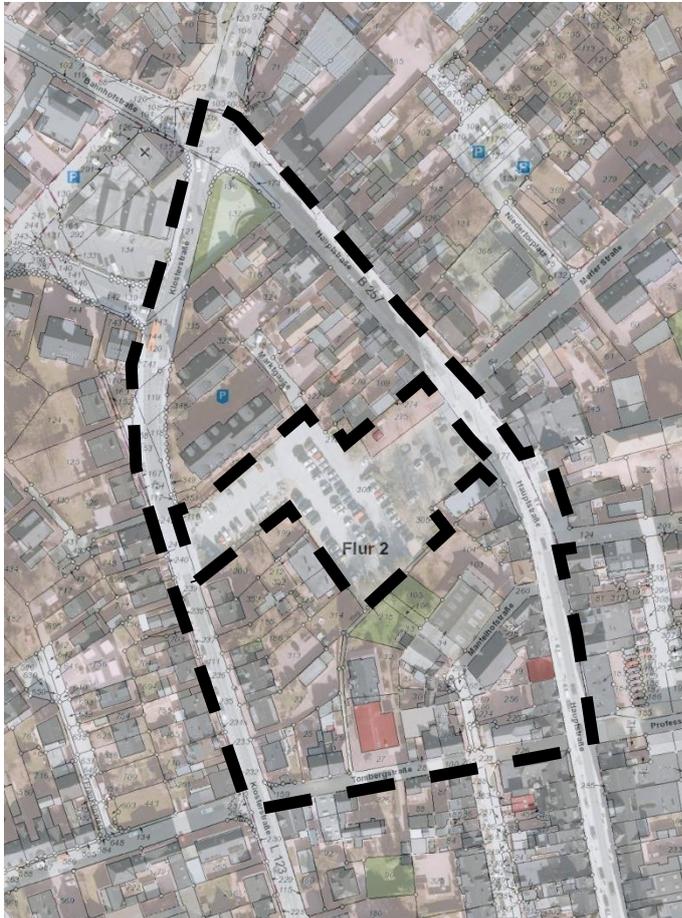
Seit 2014 wird als erste Maßnahme des Förderpaketes der Umbau der Hauptstraße aktiv betrieben. Ab dem Jahr 2015 sieht die Förderung die Bearbeitung eines Gestaltungskonzeptes zur baulichen Entwicklung vor. Hierunter ist die Erarbeitung eines Grundlagen-Konzeptes zu verstehen, das die Basis dafür bildet, 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 Normalverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu führen.



Abbildung 2: Luftbild



### 3 Bauleitplanverfahren

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 IHKs. 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 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB.

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.

### 3.1 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

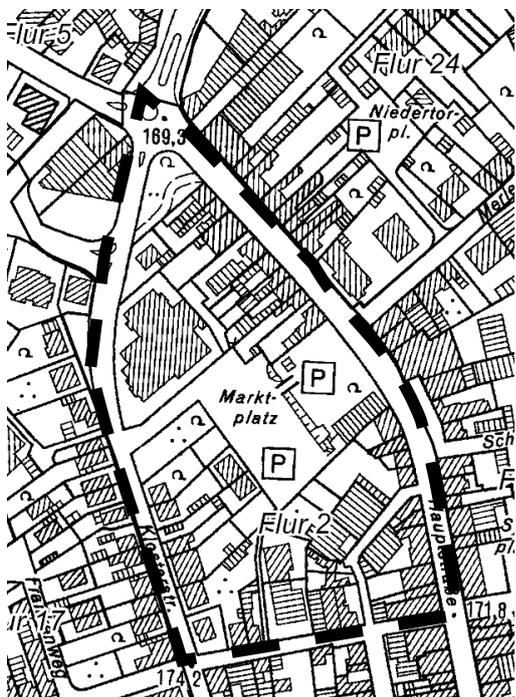
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ wird der Bebauungspläne Nr. 107 „Marktplatz“ mit Ausnahme der Flächen des Marktplatzes (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung), welche im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 120B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

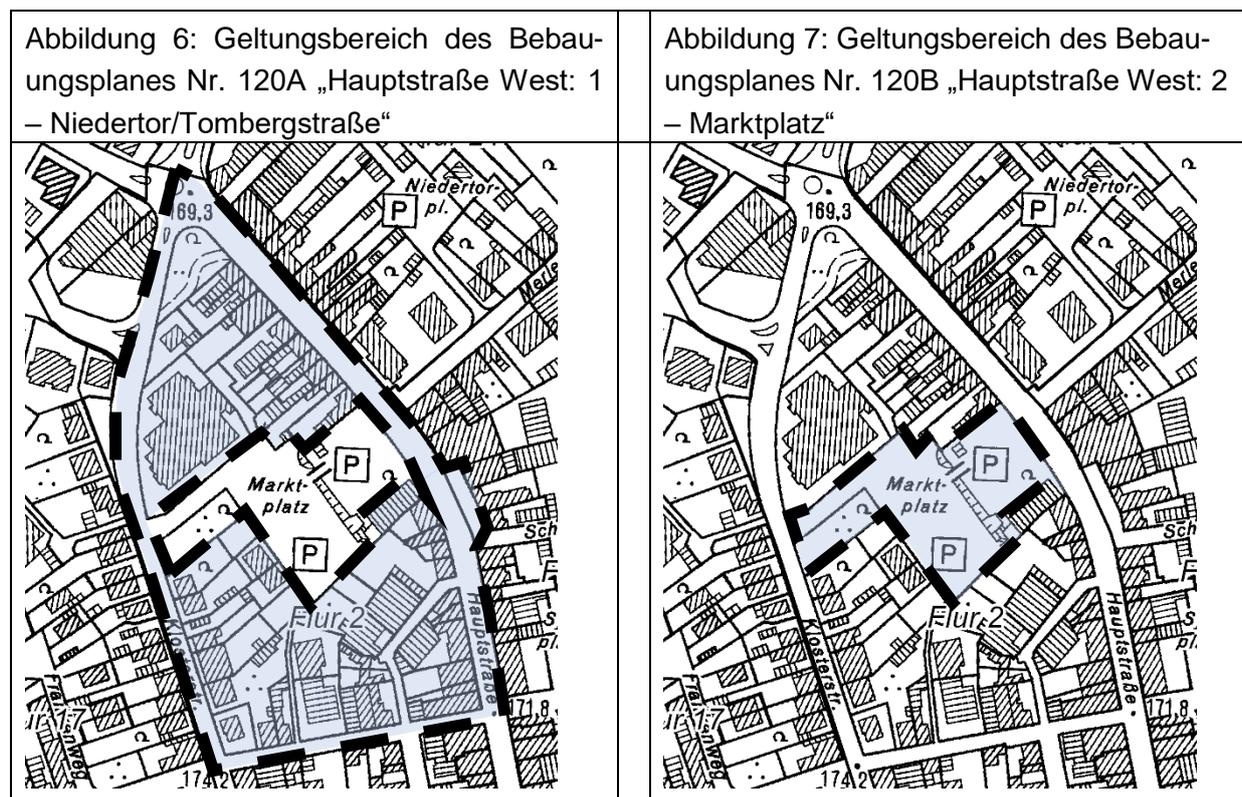
Abbildung 5: Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“



Für den obigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ befindet sich darüber hinaus eine Veränderungssperre auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 BauGB in Kraft. Die Bekanntmachung der Veränderungssperre erfolgte im Amtsblatt der Stadt Meckenheim am 30.05.2020. In der Folge läuft die Veränderungssperre nach zweijähriger Laufzeit am 30.05.2022 ab.

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 Bauverfahrens Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ erscheint als nicht praktikabel. Anstelle dessen soll der Gewinnerentwurf in einem vorhabenbezogenen Bauverfahren 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 Bauverfahren erfolgen, da es sich um eine klassische Angebotsplanung handelt, welche im Normalverfahren gemäß § 2 Abs.1 BauGB zu führen ist. In der Folge ergeben sich für das weitere Vorgehen einige Umstrukturierungen auf Ebene der Verfahrensführung:

- Auslaufen der rechtskräftigen Veränderungssperre zum Geltungsbereich des Bauverfahrens Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“
- Aufhebung des im Verfahren befindlichen Bauverfahrens Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“
- Neuaufstellung des Bauverfahrens Nr. 120A „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ als Angebotsbauverfahren zur weiteren Entwicklung der umliegenden Flächen
- Neuaufstellung des Bauverfahrens Nr. 120B „Hauptstraße West: 2 – Marktplatz“ als vorhabenbezogener Bauverfahren zur Umsetzung des Siegerentwurfes für die Fläche des Marktplatzes



## **4 Natur- und Umweltschutz**

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB handelt, ist für die Belange des Umweltschutzes 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 Planinhalt**

### **5.1 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 Verdichtungsbereiche 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. Die Varianten sind nachfolgend abgebildet. Die entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten sind dabei farblich vom Bestand hervorgehoben.

Die erarbeiteten Unterlagen zum Gestaltungskonzept zur städtebaulichen Entwicklung der Altstadt Meckenheim sowie die dazugehörige Gestaltungsfibel werden auf der städtischen Internetseite zur Ansicht bereitgestellt.

Abbildung 8: Varianten zur baulichen Gestaltung des Blockinnenbereiches



Aus den Varianten lassen sich zunächst Bereiche mit einem Entwicklungsschwerpunkt ableiten. Im Anschluss daran präsentieren die Entwürfe mögliche bauliche Lösungen für die Teilbereiche.

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. Die Varianten zeigen verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten auf, welche eine erweiterte Ausnutzung der hinteren Grundstücksbereiche vorschlagen. Die Grundstücke sind sowohl von der Hauptstraße als auch von der Marktgasse erschlossen, sodass verschiedene Entwicklungsoptionen denkbar sind.

Für den Bereich des unteren Marktplatzes veranschaulichen die Entwürfe Optionen für 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 obigen Varianten wählen dabei den Ansatz einer klassischen Wohnbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Grundsätzlich sind hier auch weitere bauliche Alternativen denkbar. Im weiteren Verlauf der Mantelhofstraße sowie der Klosterstraße ist eine punktuelle Nachverdichtung durch Baulückenschlüsse geplant.

Neben den erläuterten Varianten des Gestaltungskonzeptes zur städtebaulichen Entwicklung der Altstadt Meckenheim liegen nun ebenfalls konkrete Planungen zur baulichen Entwicklung des oberen und unteren Marktplatzes vor. Der Rat der Stadt Meckenheim hat hierzu in der Sitzung am 09.09.2020 einen Gewinnerentwurf gekürt, welcher neben der Bebauung des Marktplatzes auch Ansätze für eine weitergehende Bebauung bereitstellt.

Abbildung 9: Erweiterungsanalyse zum Gewinnerentwurf der Neugestaltung des Marktplatzes



Abbildung 10: Erweiterungsoption zum Gewinnerentwurf der Neugestaltung des Marktplatzes



Der Gewinnerentwurf zum Marktplatz analysiert zunächst die städtebaulich untergenutzten Räume und Räume die aus städtebaulicher Sicht optimierbar sind. In Abbildung 9 sind diese Teilbereiche gelb hervorgehoben. Die Herleitung auf Basis des dargestellten Modells lässt sich nachvollziehbar erschließen. Die Analyse offenbart dabei eine ähnliche Schwerpunktsetzung wie die zuvor gezeigten Varianten des Gestaltungskonzeptes. Neben den Flächen zwischen Hauptstraße und Marktgasse, sowie Mantelhofstraße und Jungbeckers Gässchen weist die Modellierung zudem auf die Anlagen in der Mantelhofstraße sowie in der Tombergstraße/Jungbeckers Gässchen hin. Darüber hinaus wird die Bungalow-Bebauung am oberen Marktplatz hervorgehoben.

Die im Nachgang in rot visualisierte bauliche Neugestaltung entwickelt für die Nachverdichtung im Bereich der Marktgasse bzw. auf den rückwärtigen Bereichen der Hauptstraße eine Erweiterung in Form von Reihenhäusern. Die Entwicklung im Bereich der Mantelhofstraße rückt die Wegeverbindung des Jungbeckers Gässchens zum neu zu schaffenden Marktplatz in den Vordergrund. Die baulichen Formen sollen sich an der Wegeverbindung orientieren und Hofsituationen bilden, welche sich entweder dorthin oder zur Mantelhofstraße ausrichten.

Die durch die beiden Bungalows untergenutzte bzw. durch die bisher noch unbebauten und damit ungenutzten Grundstücke am oberen Marktplatz werden zwar in der städtebaulichen Analyse erkannt, eine Konzeption hierzu liegt jedoch nicht vor. 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 den oben dargestellten städtebaulichen Varianten um erste Vorentwürfe handelt, welche die Argumentations- und Diskussionsgrundlage für das kommende Bauleitplanverfahren darstellen. Die Konkretisierung dieser erfolgt ebenso im weiteren Verfahren.

## **5.2 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 etwa einer vertikalen Gliederung der Nutzungen 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.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Gestaltungskonzept zur städtebaulichen Entwicklung der Altstadt Meckenheim mit dem Ergebnis einer Gestaltungsfibel für die Altstadt Meckenheim erarbeitet. Die Gestaltungsfibel wird zukünftig als richtungsweisende Grundlage für Bebauungsplanänderungen im Bereich der Altstadt herangezogen. 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.

## **6 Erschließung**

Die Erreichbarkeit des Plangebiets ebenso wie die Erschließung ist über die Klosterstraße, über die Tombergstraße und über die Hauptstraße grundsätzlich gesichert.