

**Anregungen aus der Öffentlichkeit**

**Herr B. aus Meckenheim mit Schreiben vom 23.06.2010**

Beschlussvorschlag

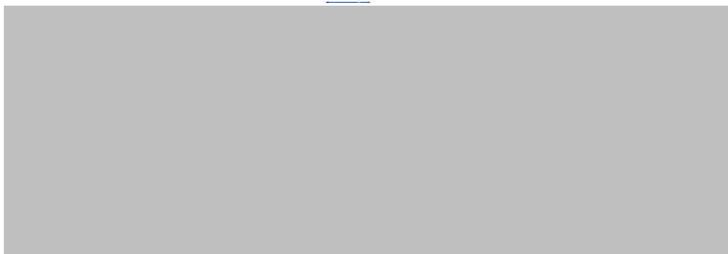
1. Den Anregungen, den Seitenstreifen als Grünanlage auszubilden, wird nicht gefolgt.
2. Der Anregung zum "Müllstandplatz" wird nicht gefolgt.
3. Der Anregung zur Erhöhung der GFZ = 1,4 wird entsprochen. Da dieses eine Änderung der Grundzüge der Planung darstellt, wird eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.
4. Der Anregung, im MI II einen höheren Flachdachanteil als 30 % der Dachfläche zuzulassen, wird nicht gefolgt.

Abwägung und Begründung

- Zu 1. Der Seitenstreifen neben der Zufahrtsstraße soll als zusätzlicher Stellplatzbereich ausgebaut werden, um damit auch Besucherparkplätze für die Wohnbebauung zu schaffen.  
Ein Grünstreifen an dieser Stelle erscheint nicht sinnvoll, insbesondere da private nicht überbaubare Flächen, die gärtnerisch anzulegen sind, angrenzen.  
Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt.
- Zu 2. Es ist nicht vorgesehen, an dem Eingang der privaten Straße einen Müllstandplatz mit dauerhaftem Müllproblem zu errichten. Der Standplatz dient nur dazu, die Müll- und Wertstoffbehälter am Abholtag hier zu positionieren, da die Entsorgungsfahrzeuge nicht in die Privatstraße einfahren. Ein dauerhaftes Müllproblem ist dadurch nicht gegeben.  
Der Anregung, diesen Standplatz zu verlegen, wird deshalb nicht gefolgt.
- Zu 3. Der Vorschlag, die GFZ auf 1,4 zu erhöhen, erscheint an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll. Das ehemalige Postgebäude ist ein stadtbildprägendes Gebäude, das optisch und städtebaulich die Gebäudeecke prägt und weiterentwickelt werden soll. Städtebaulich ist eine kompakte und enge Bebauung an der Bahnhofstraße gewünscht. Durch die Ecksituation entstehen zwei repräsentative und attraktive Grundstücksseiten, die für eine intensive Bebauung genutzt werden sollte. Dieses führt zu einer höheren baulichen Dichte, die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO hier ermöglicht werden könnte. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.  
Der Anregung wird gefolgt. Da dieses einen Eingriff in die Grundzüge der Planung bedeutet, wird eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.
- Zu 4. Höhere Flachdachanteile sollten nur im Bereich zur Wormersdorfer Straße ermöglicht werden, um das Ortsbild an der Bahnhofstraße nicht zu stören. Dieses sieht der Bebauungsplan so vor. An dieser Planung wird festgehalten.

Die vorgebrachte Anregung enthält einen Stellplatznachweis zur Dokumentation, dass bei einer erhöhten Ausnutzung der GFZ trotzdem der Stellplatzbedarf gedeckt werden kann. Entsprechend des Bebauungsplanes ist die Platzierung der Stellplätze auch außerhalb der bebaubaren Flächen möglich. Hinsichtlich der Anordnung möglicher Stellplätze an der Bahnhofstraße ist der Grundstücksbesitzer informiert, dass eine Senkrechtaufstellung zur Bahnhofstraße aufgrund der notwendigen Stellplatztiefe von 5 m wie dargestellt nicht möglich ist, sondern modifiziert werden muss.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes bleiben hiervon unberührt.



• Hauptstraße • 53340 Meckenheim

**Umbau + Erweiterung Büro- und Geschäftshaus  
Bahnhofstraße 1 53340 Meckenheim**

Bauherr:



Architekt,  
Planung und  
Bauleitung:



B-Plan Bereich:

2 Grundstückseigentümer

- a)
- b)

23.06.2010

Stellungnahme bzw. Widerspruch zum B-Plan Entwurf Nr. 32:  
(Wissfeld – Wormersdorfer Str. ?) Bahnhofstr. /Wormersdorfer Str.

- 1) Seitenstreifen neben der Zufahrtsstraße zum Grundstück sollte gemäß Plan (siehe Anlage) im Grenzbereich zum Postgebäude und Haus als Grünanlage ausgebildet werden.  
Zumal diese Zufahrtsstraße vermutlich nicht nur der Wohnbebauung, sondern auch den Geschäften als Zufahrt und Anlieferung dient.
- 2) Müllstandplatz liegt im Bereich des Haupteingangs Postgebäude. Dies ist unzumutbar und führt zu dauerhaften Problemen (Müll: Wohnbebauung und Geschäfte ?).
- 3) Das ehemalige Postgebäude (Hauptgebäude) ist für Meckenheim stadtbildprägend und sollte erhalten bleiben. Viele Meckenheimer Bürger haben uns als Grundstückseigentümer gebeten eine architektonische Lösung zu finden, die diesem Wunsch gerecht wird.  
Als Grundstückseigentümer sind wir grundsätzlich dazu bereit, soweit uns keine entscheidenden wirtschaftlichen Nachteile entstehen.

Deshalb unsere Vorschläge der B-Plangestaltung (gemäß Anlage):

- a) Erhalt des Hauptgebäudes (ehemaliges Postgebäude)
- b) Ergänzungsbauten so gestaltet, dass das ehemalige Postgebäude auch optisch und städtebaulich erhalten bleibt



Vorschlag:

Bebauung Postgrundstück als freistehendes Objekt mit Verbindungsbau an die gemäß B-Plan Entwurf geplante 3-geschossige Bebauung im Bereich Bahnhofstraße und möglichst max. 2-geschossige Bauweise zum Wohnhaus [REDACTED]

Ehemaliges Posthauptgebäude: Geschossigkeit und Dach gemäß Bestand.

Ergänzungsbauten: Flachdächer zum Teil als begrünte Terrassen.

Dies bedeutet:

- 1) Baugrenzen, Geschossigkeit und GRZ werden gemäß B-Plan Entwurf eingehalten.
- 2) GFZ und Dachformen müssen angepasst werden.  
Das ehemalige Postgrundstück ist als 2-seitig von Straßen umsäumtes Einzelgrundstück zu sehen, das die Bebauung Bahnhofstraße abschließt. Außerdem soll der bauliche Übergang an die 2-geschossige Wohnbebauung in der Wormersdorfer Str. (Haus [REDACTED]) verträglich gestaltet werden (nicht 3-geschossig).

Bedingt durch die geplanten Flachdächer entfallen die Geschossflächen in den Dachgeschossen in diesem Bereich.

Dies bedeutet rd. 400 qm Verlust (Dachgeschoßflächen).

Vorschlag zur Kompensation GFZ = 1,4

Dachform Flachdach: Dachterrasse begrünt





• Hauptstraße • 53340 Meckenheim

## Umbau + Erweiterung Büro- + Geschäftshaus Bahnhofstraße 1 53340 Meckenheim

Bauherr:



Architekt  
Planung  
Bauleitung:



### Stellplatznachweis

#### Version 1

EG + 1. OG - Reha-Zentrum  
2. OG + DG - 5 WE

Nutzfläche Reha-Zentrum brutto rd. EG = 475,00 qm  
1. OG = 342,00 qm

Gesamt brutto Nutzfläche 817,00 qm

./. Nebenflächen  
(nicht für Publikumsverkehr genutzt) rd. 167,00 qm

Nutzfläche zum Stellplatzbedarf rd. 650,00 qm

= (25,00 qm / 1 St.) = 26 Stellplätze  
5 Wohnungen = 5 Stellplätze

Gesamt = 31 Stellplätze

./. 30% ÖPNV-Bonus  
(für Patienten wird ein zusätzlicher  
Shuttle-Dienst eingeführt) = 9 Stellplätze  
Gesamtbedarf = 22 Stellplätze

davon auf dem Grundstück vorhanden = 18 Stellplätze  
Rest 4 Stellplätze werden abgelöst



## Version 2

EG = Ladenfläche

1. OG, 2. OG + DG = 8 WE

Nutzfläche Laden brutto = 500,00 qm

./. Nebenflächen  
(nicht für den Publikumsverkehr genutzt)  
(ca. 100,00 qm)

Nutzflächen Laden  
zum Stellplatzbedarf 500,00 qm

= 40,00 qm/St.

= Laden

13 Stellplätze

8 Wohnungen

8 Stellplätze

Gesamt

21 Stellplätze

./. 30% ÖPNV-Bonus

6 Stellplätze

Gesamtbedarf

15 Stellplätze

Auf dem Grundstück vorhanden

18 Stellplätze

der Architekt



• Hauptstraße • 53340 Meckenheim

## **Umbau + Erweiterung Büro- + Geschäftshaus Bahnhofstraße 1 53340 Meckenheim**

Bauherr:

Architekt  
Planung  
Bauleitung:

### **Begründung zur Überschreitung der GfZ von 1,0 auf 1,4**

zulässig im Mischgebiet = bis 1,2

Die Obergrenzen können zusätzlich, laut BNVO, überschritten werden wenn:

- 1) besondere städtebauliche Gründe dies erfordern;
- 2) die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden;
- 3) sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Alle o.g. Punkte treffen auf das Postgrundstück zu.

Das geplante Projekt Postgebäude (Umnutzung und Erweiterung) soll folgende Aufgaben erfüllen:

A) Das Bestandsgebäude (altes Postgebäude) soll erhalten bleiben. Es ist für Meckenheim Stadtbildprägend und für viele Bürger ein wichtiges Stück Meckener Geschichte.

B) Platz bieten für ein Reha-Zentrum mit 5 Wohnungen in OG + DG, oder alternativ: EG Ladenflächen gemäß Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept und 8 hochwertige barrierefreie Seniorenwohnungen im OG – DG.

C) Nachweis der notwendigen Stellplätze als Anlage. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind damit befriedigt (siehe BNVO (2))

Das freistehende Eckgebäude soll (siehe Ansichten) durch einen Verbindungsbau Anschluss an die geplante 3-geschossige Bebauung Bahnhofstraße erhalten.

Im Bereich Wormersdorfer Straße mit einem Grenzabstand von 3 m sieht die Planung den Übergang in die offene freistehende Bestandsbebauung vor.

Damit das alte Postgebäude mit seinem Sattel-/Walmdach seine Dominanz behält, werden die Ergänzungsbauten mit Flachdächern (begrünt) geplant.

Leider entfallen so in den Flachdachbereichen die Dachgeschoßflächen (Grundfläche x 75%) rd. 400,00 qm (Dachgeschoßflächen gehen nicht in die GfZ ein).

Damit dieser Nachteil ausgeglichen wird, bitten wir der Überschreitung der GfZ zuzustimmen. Die BNVO sieht dies in besonderen Fällen ausdrücklich vor. (Siehe Punkt 1 – 3).

Unter den Gesichtspunkten Erhalt des Postgebäudes (Bestand) und Einbindung in die Umgebungsbebauung, wird ein städtebaulich überzeugendes Ergebnis erreicht, welches auch wirtschaftlich noch darstellbar ist.

Mit der Bitte um Prüfung und Unterstützung verbleibe ich

mit freundlichem Gruß



