

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2011/01351

Datum: 08.09.2011

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung	22.09.2011	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 16 "Bonner Straße/Swistbachaue", 10. Änderung
- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss -

Beschlussvorschlag

1. Es wird beschlossen, die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachaue“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf der Grundlage der vorliegenden Plankarte aufzustellen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerinformation gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 2 BauGB den Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachaue“ für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
5. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachaue“, 9. Änderung wurde im Juni 2004 rechtskräftig. Die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung im Bereich der Mühlenstraße, das als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, ist derzeit mit 5 Wohnhäusern bebaut.

Im Bereich der Bonner Straße ist die Bebauung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 9. Änderung noch nicht erfolgt. Hier enthält der Bebauungsplan die planungsrechtliche Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung). Die festgelegten Baufenster und weitere Festsetzungen des B-Planes sind bei der Erstellung des B-Planes sehr eng an einen damals feststehenden Gebäudeentwurf orientiert worden.

Der Eigentümer der Grundstücke hatte die Vermarktung der Flächen mit der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses angestrebt, was jedoch auch durch die Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Altstadt nicht erfolgreich war. Die Vermarktung zeigte jedoch, dass die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum, auch Eigentumswohnungen, hoch ist.

Zur Umsetzung des B-Planes in der 9. Änderung, hier insbesondere über die Erschließung und den Ausbau und die landschaftspflegerischen Maßnahmen am Swistbach, hat die Stadt Meckenheim mit dem Grundstücksbesitzer im Jahr 2004 einen Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der, da die Bebauung noch nicht in Gänze erstellt ist, in der Folge auch noch nicht in allen Teilen umgesetzt ist.

Im Herbst 2010 hat der Eigentümer seine Planungsabsichten auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses der Verwaltung mit ersten Grundlagenentwürfen vorgetragen. Hierbei wurde sehr schnell deutlich, dass diese, insbesondere durch die nun angestrebte reine Wohnnutzung im MI-Gebiet, planungsrechtlich nicht konform ist. Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnen und Gewerbe sind gleichrangig und gleichwertig zu betrachten, wobei keine Nutzungsart ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen darf.

Im Dezember 2010 wurde somit vom Eigentümer der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung der Grundstücke als allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Das geplante Vorhaben des Eigentümers sieht vor, auf den Grundstücken in einer Größe von 0,53 ha vier Stadtvillen mit 30 - 35 Eigentumswohnungen zu errichten.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage sowie in Garagen im vorderen Grundstücksbereich vorgesehen. 10 öffentliche Parkplätze sind ebenfalls vor den Häusern angedacht.

Der Investor hat sich zur Übernahme der anfallenden Planungskosten nebst Gutachten bereit erklärt, so dass zur Zeit mit dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag (Übernahme der anfallenden Kosten und Anpassung des bereits bestehenden Städtebaulichen Vertrages auf den neuen B-Plan) geschlossen wird.

Die genauen Einzelheiten sind der beiliegenden Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachaue“ einschließlich des Artenschutzrechtlichen Gutachtens sowie dem Entwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Meckenheim, den 08.09.2011

Mario Mezger
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch
Leiterin

Anlagen:

- Anlage 1 Begründung einschl. artenschutzrechtliche Bewertung
- Anlage 2 Übersichtsplan
- Anlage 3 Bebauungsplanentwurf
- Anlage 4 Auszug Bebauungsplanentwurf
- Anlage 5 Legende zum Bebauungsplanentwurf
- Anlage 6 Städtebaulicher Entwurf

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen