

STADT MECKENHEIM

17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d, Teil 2 "Auf dem Steinbüchel"

BEGRÜNDUNG

Stand: 17. Januar 2012

Entwurf zum Aufstellungsbeschluss

STADT MECKENHEIM
Fachbereich 61 Stadtplanung,
Liegenschaften

sgp architekten + stadtplaner BDA GbR

Riemannstraße 45
53125 Bonn

Tel 0228 - 180318977
Fax 02225 - 17361
www.sgp-architekten.com

sgp architekten + stadtplaner BDA GbR

Neuer Markt 18
53340 Meckenheim

Tel 02225 - 2077
Fax 02225 - 17361
info@sgp-architekten.de

Stadt Meckenheim

17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d, Teil 2 "Auf dem Steinbüchel"

Begründung

Stand: 17. Januar 2012

Entwurf zum Aufstellungsbeschluss

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess

Bereits bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20d „Auf dem Steinbüchel“ war es vorgesehen, die Nahversorgung des Stadtteils Merl mit den Bereichen Alt-Merl und Steinbüchel durch Versorgungsbereiche in Alt-Merl und durch eine Ladenzeile im Steinbüchel sicher zu stellen. Das Planungskonzept Steinbüchel ist deshalb in seinen wesentlichen Grundzügen dadurch charakterisiert, dass ein Versorgungszentrum im südlichen Bereich platziert wurde, zugleich in guter Wegebeziehung zur Ortslage Merl und Merl-Lehmwiese. Dieses Nahversorgungszentrum wurde als Ladenpassage „Herold-Passage“ im Zusammenhang mit einem evangelischen und einem katholischen Gemeindezentrum sowie der Grundschule errichtet. Am 13. September 2000 erteilte die Stadt Meckenheim der Arbeitsgemeinschaft „forum b“, vertreten durch das Büro für Stadtsoziologie aus Bonn, den Auftrag, für das Gebiet der Herold-Passage in Meckenheim-Merl eine aktivierende Untersuchung durchzuführen. Anlass des Auftrages war die Sorge um die nachlassende Funktionserfüllung der Passage im Bereich der Nahversorgung der Bevölkerung und daraus resultierende negative Begleiterscheinungen. Für die in Funktion und Architektur nicht mehr zeitgemäße Passage sollte nach neuen Wegen gesucht werden. Erste Zielrichtung der Untersuchung war dabei, die Passage als Einkaufszentrum zu erhalten und nicht ändern Funktionen zuzuführen. Die vorliegende Untersuchung beinhaltet eine Analyse des Wohngebietes „Steinbüchel“ und des unmittelbaren Umfeldes der Herold-Passage.

Die Stadt Meckenheim hat sich entschieden, die weitere Entwicklung für den Ortsteil Merl-Steinbüchel auf Grundlage einer Rahmenkonzeption weiter zu bearbeiten. In Umsetzung dieser Rahmenkonzeption wurde als ein Baustein eine Analyse der Nahversorgungssituation auf Stadtteilebene im Rahmen der Untersuchungen zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept sowie die Erstellung einer Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse zum geplanten Nahversorgungsort „Tennenplatz“ in Merl-Steinbüchel durch die BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, September 2008, durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass im Stadtteil Merl deutliche Angebotsdefizite vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund wurde im Einzelhandelsstandort- und Zentralkonzept vorgeschlagen, den Standort Herold-Passage / Tennenplatz als Ortsteilzentrum (Nahversorgungszentrum) für die wohnungsnah Versorgung im Stadtteil Merl in das Standortkonzept aufzunehmen. Durch Beschluss des Rates der Stadt Meckenheim am 22.10.2008 wurde dieser Standort als ein Nahversorgungszentrum bestimmt. Damit wurde festgelegt, dass unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben dieser Standort auch für die Aufnahme großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geeignet ist.

Zur Umsetzung dieses Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meckenheim durch die Bauleitplanung wird es nun erforderlich, die städtebaulichen Ziele in den entsprechenden Bebauungsplänen festzusetzen.

Der Rat der Stadt Meckenheim hat in seinen Beschlüssen vom 18.10.2006 sowie 18.06.2008 und 22.10.2008 die Entscheidung getroffen, die Rahmenkonzeption „Merl-Steinbüchel“ umzusetzen. Mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ wurde hierfür die Grundlage geschaffen. Vorgesehen ist es, durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt an diesem Standort auch großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung zu ermöglichen. Mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums am Tennenplatz wird für den Stadtteil Merl-Steinbüchel ein leistungsfähiges Angebot zur wohnungsnahen Versorgung geschaffen. Des Weiteren wird durch die direkte gegenseitige Anbindung an die Herold-Passage die Etablierung weiterer Einzelhandelsnutzungen und damit auch eine Vitalisierung der Herold-Passage ermöglicht.

Um die Ziele des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zu erreichen, wird es jetzt erforderlich, diese in der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ bauleitplanerisch festzusetzen. Dabei geht es einerseits darum, die Planungssituation der Entwicklung eines stadtteilbezogenen Nahversorgungszentrums auch verwirklichen zu können, d.h. Nahversorgungseinrichtungen an dem vorgesehenen Standort zu platzieren. Andererseits muss auf der Grundlage des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes das Nahversorgungszentrum so entwickelt werden, dass nachhaltige Störungen der zentralen Versorgungsbereich Altstadt und Neuer Markt ausgeschlossen werden können.

Die Zielsetzungen bedeuten:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für Verkauf an den Endverbraucher außerhalb des Nahversorgungszentrums auszuschließen, und diese nur im Rahmen der Nahversorgung und hier nur in einer Größenordnung zuzulassen, die dem Erhalt der Nutzungen der Herold-Passage dienen.
- Zentrenrelevante Sortimente im Bereich des Nahversorgungszentrums, insbesondere der Herold-Passage im Rahmen des Bestandschutzes zuzulassen; d. h. Verbesserungen der Nahversorgung zu ermöglichen und durch Weiternutzung und Umnutzung der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen die Herold-Passage zu fördern, ohne die zentralen Versorgungsbereiche zu schwächen bzw. nachhaltig zu stören.

Die 17. Änderung des Bebauungsplanes ändert die bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich, da diese städtebaulichen Ziele grundsätzlich bereits in vorangegangenen Änderungen beschlossen und größtenteils auch realisiert worden sind. Die Änderung des Bebauungsplanes wird dennoch gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um über die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung und der anschließenden öffentlichen Auslegung die Belange der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in dem Verfahren ausführlich würdigen zu können und in die Abwägung einzubeziehen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.10.2010 einen Maßnahmenplan zur Umsetzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim durch die Bauleitplanung beschlossen. Des Weiteren wurde die im Maßnahmenplan unter Ziffer 4 getroffenen Prioritätenliste zur schrittweisen Umsetzung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Meckenheim ebenfalls bestätigt. Dabei wurden die betreffenden Bebauungspläne nach ihrer räumlichen Lage in drei Prioritätsstufen zusammengefasst. Nachdem die Bebauungspläne der ersten Priorität umgesetzt wurden, sind nunmehr die betreffenden Bebauungspläne aus der zweiten Prioritätsstufe aus dem Ortsteil Merl-Steinbüchel an der Reihe.

2. Lage, Geltungsbereich und Gebietszustand

Das Plangebiet der 17. Änderung des Bebauungsplanes umfasst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20d, Teil 2 "Auf dem Steinbüchel" den Bereich des bestehenden Mischgebietes südlich der Mittelstraße und den Bereich der Herold-Passage.

Es umfasst damit eine Fläche von insgesamt ca. 0,82 ha. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan als **Anlage 1** i. M. 1:1.000 dargestellt, der Teil der Begründung ist.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtgebietes und stellt dort einen zentralen Bereich im Ortsteil Merl dar. Es wird begrenzt

- im Süden durch die öffentlichen Verkehrsflächen nördlich des Katholischen Gemeindezentrums St. Michael;
- im Westen durch die Bebauung an der Akazienstraße;
- im Norden von der Mittelstraße;
- im Osten durch den Zypressenweg.

Das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Bebauung besteht aus südlich des Plangebietes bis zu 8-geschossigen Geschosswohnungsbauten.

Südlich des Plangebietes wurden die vorhandenen Sportplatzflächen (Tennenplatz) zu Wohn-, Sonderbau – und gemischten Bauflächen im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ umgewidmet.

3. Planinhalte

Einziger Planungsinhalt der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d, Teil 2 "Auf dem Steinbüchel" ist es, für den Bereich der Herold-Passage die nicht großflächigen Einzelhandelsnutzungen zu regeln. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20d mit seinen Änderungen bleiben auch weiterhin rechtsgültig.

Zur Steuerung der Einzelhandelseinrichtungen werden im Rahmen der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ folgende Festsetzungen getroffen:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 d Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ soll die Einzelhandelsnutzung eingeschränkt werden. Die Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Diese städtebauliche Begründung wurde im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Meckenheim erarbeitet. Da dieses Konzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ein Nahversorgungszentrum vorsieht, wurden durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen ermöglicht.

Grundsätzlich ist es vorgesehen, den kleinteiligen Einzelhandel mit seinen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich der zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Um jedoch das Nahversorgungszentrum Merl-Steinbüchel auch weiterhin attraktiv

gestalten und auch ausbauen zu können, werden hier zur Sicherung und Ausbaumöglichkeit der Herold-Passage im exakt festgesetzten Rahmen auch zentrenrelevante- und nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen. Dabei orientiert sich die Zulässigkeit am Bestand der vorhandenen Einrichtungen. Gemäß der Betriebserhebung aller Einzelhandelsbetriebe durch die Fa. BBE Unternehmensberatung Köln (Stand November 2007), welche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ aktualisiert wurde, sind in der Herold-Passage folgende Einzelhandelseinrichtungen vorhanden.

Betriebsform	Sortimentnummer	Sortimentsart	Verkaufsfläche VK
Drogerie	3	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	205 m ²
Geschenke	9	Hausrat, Geschenkartikel, GPK	20 m ²
Fachgeschäft	16	Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	35 m ²
Apotheke	4	Pharmazeutische, Medizinische, Orthopädische Artikel	15 m ²
Bäcker	1	Nahrungs- und Genussmittel	10 m ²
Kosmetik	3	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	30 m ²
Leerstand	n. n.	n. n.	50 m ²
Leerstand	n. n.	n. n.	n. n.
Leerstand	n. n.	n. n.	40 m ²

Insgesamt sind zum jetzigen Zeitpunkt in der Herold-Passage 9 Einzelhandelsgeschäfte mit kleinteiligen Verkaufsflächen zwischen 10 m² und 205 m² VK vorhanden. Die Sortimente erstrecken sich auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, die der Nahversorgung der vorhandenen Bevölkerung im Stadtteil Merl dienen. Auch wenn sich seit der o. g. Erhebung der Besatz und der Leerstand immer wieder geändert hat, zeigt es sich, dass hier Geschäfte der Nahversorgung und Einkaufseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten vorkommen, die auch weiterhin hier platziert werden sollen.

Die Größenordnung der Einzeleinrichtungen mit 10 qm VK bis 50 qm VK und nur bei einer Einrichtung um 200 qm VK macht deutlich, dass es sich hier um kleinteilige, teilweise inhabergeführte Einrichtungen handelt, welche der Nahversorgung des Wohngebietes dienen.

Ziel der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ ist es, für die weitere Entwicklung in diesem Bereich klare Festsetzungen zu treffen.

Diese werden im weiteren Planverfahren entwickelt.

3.2 Weitere Planinhalte

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20d, Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ einschließlich aller Änderungen in den jeweiligen Teilbereichen, behalten ihre Rechtsgültigkeit.

4. Berücksichtigung von Natur und Landschaft sowie der Umweltbelange

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet handelt und die Änderungen nur textlicher Art sind und sich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen, werden keine separaten Umweltprüfungen erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes werden durch die Festsetzungen der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d, Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ nicht berührt.

5. Umweltbericht

Zur Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Ziel des Umweltberichtes ist es, sicherzustellen, dass nach der Durchführung der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d, Teil 2 keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

5.1 Beschreibung der Planungsinhalte

Einziges Ziel der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d Teil 2 „Auf dem Steinbüchel“ ist es, die Art der baulichen Nutzung dahingehend zu steuern, dass die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Meckenheim beschlossenen Handlungsempfehlungen in den Baugebieten umgesetzt werden.

Vorgesehen ist es deshalb, durch textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher im Plangebiet ausgeschlossen werden, nur im Rahmen der Nahversorgung und hier nur in einer Größenordnung zugelassen werden, die dem Erhalt der bestehenden Nutzungen der Herold-Passage dienen. Zentrenrelevante Sortimente werden nur im Rahmen des Bestandschutzes zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen bezieht sich die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen sowie alle Festsetzungen, die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben, bleiben von den Festsetzungen der 17. Änderung unberührt oder haben keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Insofern erübrigt sich auch eine Bilanzierung von Bestand und Planung.

5.2 Ergebnis

Es ist festzustellen, dass die Umweltbelange durch die textlichen Änderungen des Bebauungsplanes nicht nachhaltig oder erheblich beeinträchtigt werden, da ausschließlich die Art der baulichen Nutzung in Teilen neu geregelt wird. Eine Beeinträchtigung der Umweltbelange wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erfolgen.

6. Artenschutzrechtliche Belange

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange muss festgestellt werden, dass es sich bei dem Bereich der Herold-Passage um eine Totalüberbauung handelt. In diesem Bereich sind keine artenschutzrelevanten Arten vorhanden. Es handelt sich hierbei um eine total versiegelte und häufig begangene Fläche sowie die angrenzende Bebauung. Das östlich anschließende Mischgebiet weist jedenfalls eine intensive Bebauung auf, der Innenhof der Bebauung ist sehr stark anthropogen überformt, verdichtet und versiegelt, sodass auch hier besonders schützenswerte Tier und Pflanzenarten nicht feststellbar sind. Insgesamt kommt die artenschutzrechtliche Einschätzung zu dem Ergebnis, dass keine Konflikte mit den Belangen des Artenschutzes zu erwarten sind.

Hinweise

1. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

2. Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen berücksichtigt werden und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden.

Meckenheim, den 17. Januar 2012

Naumann/Wü/h:\s_509_06\begründung_Auf dem Steinbüchel_17.Ä_Teil 2.doc

sgp architekten + stadtplaner BDA GbR