

**Anregungen aus der Öffentlichkeit (Offenlage)**

**1. Herr und Frau Sch. aus Meckenheim mit Schreiben vom 26.11.2011**

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung und Begründung

Aus Sicht der öffentlichen Belange erscheint die Anregung zur Verbesserung des Fußwegesystems durchaus sinnvoll. Es ist jedoch zu bedenken, dass auf der Strecke von der Bonner Straße bis zur Merler Straße viele Privatgrundstücke bis an den Swistbach heranreichen. Aus Sicht der privaten Grundstückseigentümer ist davon auszugehen, dass kein Interesse besteht, in die internen rückwärtigen Gartenbereiche die Öffentlichkeit über einen öffentlichen Fuß-/ Radweg hineinzuholen. Probleme zusätzlicher Verlärmung durch Mofafahrer, der Sicherheit durch wenig kontrollierbare Wegeabschnitte, der Nutzung als „Hunde-Rennbahn“ sowie weitere Störungen der privaten Gärten müssen als Beeinträchtigung der privaten Belange eingestuft werden. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass die Eigentümer eine entsprechende Wegeparzelle für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stellen.

Da eine Umsetzung dieser Anregung nicht möglich erscheint, wird der Anregung nicht entsprochen.

**2. Herr B. aus Meckenheim mit Schreiben vom 02.12.2011**

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung und Begründung

Aus Sicht der öffentlichen Belange erscheint die Anregung zur Verbesserung des Fußwegesystems durchaus sinnvoll. Es ist jedoch zu bedenken, dass auf der Strecke von der Bonner Straße bis zur Merler Straße viele Privatgrundstücke bis an den Swistbach heranreichen. Aus Sicht der privaten Grundstückseigentümer ist davon auszugehen, dass kein Interesse besteht, in die internen rückwärtigen Gartenbereiche die Öffentlichkeit über einen öffentlichen Fuß-/ Radweg hineinzuholen. Probleme zusätzlicher Verlärmung durch Mofafahrer, der Sicherheit durch wenig kontrollierbare Wegeabschnitte, der Nutzung als „Hunde-Rennbahn“ sowie weitere Störungen der privaten Gärten müssen als Beeinträchtigung der privaten Belange eingestuft werden. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass die Eigentümer eine entsprechende Wegeparzelle für die öffentliche Nutzung zur Verfügung stellen.

Da eine Umsetzung dieser Anregung nicht möglich erscheint, wird der Anregung nicht entsprochen.

**3. Eheleute F. aus Meckenheim mit Schreiben vom 10.12.2011**

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Antrag 1 entspricht nicht den städtebaulichen Zielen. Dem Antrag 1 wird nicht entsprochen.

Dem Antrag 2, maximal zulässige Bauhöhe auf die Firsthöhe des Nachbarhauses zu begrenzen, wird nicht gefolgt. Es ist dabei anzumerken, dass die im Bauvorhaben ge-

plante Gebäudehöhe nur um ca. 80 cm höher ist, so dass die im Antrag 2 genannte Anregung nahezu erreicht wird.

Dem Antrag 3 wird nicht gefolgt, er entspricht nicht den städtebaulichen Zielen und der gewünschten Gesamtgestaltung.

#### Abwägung und Begründung

Die in der Begründung ausführlich erläuterte Höhenentwicklung und -festsetzung zeigt, dass von einer Überhöhung der geplanten Gebäude gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht gesprochen werden kann.

Das öffentliche Interesse, einen baulich markanten und städtebaulich modernen neuen Stadteingangsbereich zu gestalten, wird an dieser Stelle nicht in Frage gestellt. Private Belange, wie z. B. Verschattung (neue Bebauung liegt im Norden der vorhandenen Bebauung), Aussicht in den Stadt-Landschaftsraum (wird durch den bestehenden Rechtsplan bereits behindert), Gefühl der Einengung der bestehenden Einfamilienhäuser (Entfernung zwischen dem nächstliegenden Einfamilienhaus und dem Bauvorhaben beträgt ca. 25 m) werden hinsichtlich der Betroffenheit keine nachhaltigen Störungen oder Beeinträchtigungen gesehen.

Die Entfernung von ca. 25 m zu dem geplanten Baukörper zeigt, dass es keine Abstandsproblematik gibt, statt der bauordnungsrechtlich vorgesehenen 0,8 H wird ca. 2 H eingehalten.

Der Anregung, die Höhe an dem vorhandenen Nachbarhaus zu orientieren wird nahezu gefolgt. Eine Orientierung der Höhenentwicklung an den Einfamilienhäusern erscheint aus städtebaulichen Gründen fraglich. Die Gebäudehöhen entwickeln sich auch aus der Geländetypologie. Einfamilienhäuser sind in Meckenheim typischerweise ein- und zweigeschossig, während Mehrfamilienhäuser mit Fahrstuhlerschließung mindestens drei- und mehrgeschossig typisch sind. Die vier Wohnebenen fügen sich hier in die Situation der vorhandenen Bebauung mit ihren hoch aufragenden Dächern entlang der Bonner Straße ein und zeigen eine moderne Gestaltung und keine historisierende Satteldacharchitektur mit vielen unterschiedlichen Giebeln und Gauben zur weitergehenden Dachnutzung.

#### **4. Herr B. aus Meckenheim mit Schreiben vom 30.12.2011**

##### Beschlussvorschlag

Die Hinweise zur guten Gestaltung und die dargestellten Aspekte zur baulichen Entwicklung an der Bonner Straße werden zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen zur Festsetzung von Geschosshöhen, zur Höhenentwicklung und Massivität der Gebäude werden nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nicht gefolgt. Es wird empfohlen, die Planung unverändert weiter zu verfolgen.

##### Abwägung und Begründung

Zur Höhenentwicklung der Gebäude:

In der Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird ausführlich unter Ziffer 3.3 Höhe der baulichen Anlagen die Festsetzungen der Höhenentwicklung begründet und erläutert. Es wird dabei dargelegt, dass entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 9. Änderung hier Häuser mit bis zu drei Vollgeschossen, an den Enden der Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach zulässig sind. Vorgesehen waren hier Bebauungen mit einer Firsthöhe von bis zu 15,16 m über Gehweghinterkante (zulässig gemäß bisherigen Bebauungsplan

15,25m).

Ein ganz wesentlicher städtebaulicher Aspekt ist es, den Übergang der Neubebauung an das südlich bestehende Nachbargebäude harmonisch zu gestalten. Aus diesem Grunde wurden die Trauf- und Firsthöhen des bestehenden Hauses mit TH = 173,46 m NN, entspricht 6,30 m über Gehweghinterkante und FH = 179,70 m NN, entspricht 12,54 m über Gehweghinterkante (167,16 m ü. NN) ermittelt. Die anschließende Bebauung ist mit einer Gebäudehöhe (Attika des zurückspringenden Dachgeschosses) = 13,6 m über dem Bezugspunkt BzPH1 (166,95 m ü. NN) geplant. Das entspricht einer Höhe rund 13,4 m bezogen auf den Bezugspunkt der Nachbarbebauung mit 167,16 m ü. NN.

Um Überhöhungen zu verhindern, wird deshalb die maximale Gebäudeoberkante (Oberkante Attika Dachgeschoss) mit 14,0 m beziehungsweise im nördlichen Bereich 14,5 m festgesetzt.

Die Darlegungen zeigen also, dass von einer Überhöhung der geplanten Gebäude gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht gesprochen werden kann.

Das öffentliche Interesse, einen baulich markanten und städtebaulich modernen neuen Stadteingangsbereich zu gestalten, wird an dieser Stelle nicht in Frage gestellt. Private Belange wie z. B. Verschattung (neue Bebauung liegt im Norden der vorhandenen Bebauung), Aussicht in den Stadt- Landschaftsraum (wird durch den bestehenden Rechtsplan bereits behindert), Gefühl der Einengung des bestehenden Einfamilienhauses (Entfernung zum Planungsvorhaben ca. 25 m) werden aus städtebaulicher Sicht aus den in Klammern ausgeführten Gründen nicht als so gravierend eingestuft, dass sie dem Bauvorhaben bzw. den Planungsfestsetzungen entgegen stehen.

Schwere Beeinträchtigungen der privaten Belange werden hinsichtlich der Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen nicht gesehen. Die Festsetzung der baulichen Höhen durch maximale NN-Höhen ist eindeutiger als die Festsetzung von Geschossen. Da die Vollgeschosse in ihrer Höhe gesetzlich nicht festgesetzt sind und neben den Vollgeschossen auch Dachgeschosse, Staffelgeschosse, Spitzböden o. ä. zulässig sind, kann ein zweigeschossiges Haus im Erscheinungsbild durch Sockelgeschoss und vielfältige Dachgeschosse deutlich höher geplant werden. Dieses wird durch die eindeutige Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe eindeutig verhindert. Damit ist diese Festsetzung im Sinne der gewünschten Eindeutigkeit das bessere Mittel als die Festsetzung von Vollgeschossen.

Die geplante Höhenentwicklung wurde in der Bürgerinformationsveranstaltung durch Schemadarstellungen näher erläutert. Zusätzlich zu den offen gelegten Bebauungsplan und der Begründung wurden auf Anregung der Bürger ein Modell i. M. 1:500 sowie eine Ansichtszeichnung den Offenlageunterlagen beigefügt. Auf diese Weise wurde die geplante Höhe der Gebäude, die Art und das Maß der Bebauung im Zusammenhang mit der bestehenden umgebenden Bebauung eindeutig dargestellt. Aus städtebaulicher Sicht wird diese Situation als dem Ort entsprechend und auf keinen Fall zu massiv bzw. zu hoch eingestuft. Besonders deutlich wird diese Einschätzung auch im Vergleich zu der vorher geplanten Bebauung (auf der Grundlage der rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplanes), die eine ca. 80 m lange bis zu 15,16 m hohe geschlossene Bebauung vorsah. Stattdessen ist jetzt eine Bebauung in offener Bauweise, d. h. mit Abständen zwischen vier einzeln stehenden Stadtvillen geplant. Da eine durchgehende, höhere Gebäudefront massiver zu bewerten ist als vier einzelne und niedrigere Gebäude, wird die Massivität der neu geplanten Bebauung als deutlich geringer gewertet als die der ehemals geplanten und nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan auch möglichen Bebauung. Die Wirtschaftlichkeit spielt bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Rolle. Allerdings trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die eine wirtschaftliche Realisierung des Bauvorhabens zulassen. Dieses

ist auch erforderlich, da der Bebauungsplan auch realisiert werden soll.

## **5. Herr F. aus Meckenheim mit Schreiben vom 06.01.2012**

### Beschlussvorschlag

Den Anregungen 1 bis 3 wird nicht gefolgt.

Die Hinweise Ziffer 4 werden zur Kenntnis genommen, eine Kostenbeteiligung Meckenheimer Bürger an dieser Planänderung wird nicht erfolgen.

### Abwägung und Begründung

#### 1. Öffentliche Stellplätze

Zwei städtebauliche Aspekte sind bei der geplanten Reduzierung der öffentlichen Stellplätze an dieser Stelle zu berücksichtigen:

- Durch die verschiedenen Verkehrsarten und – Teilnehmer entsteht bei einer höheren Anzahl von Stellplätzen ein zunehmendes Sicherheitsproblem, das vermieden werden sollte.
- Die Umwidmung der ehemaligen Mischgebietsflächen zu Allgemeinen Wohngebieten führt auch zu einem deutlich reduzierten Stellplatzbedarf an dieser Stelle. Insbesondere Besucherverkehre sind bei Mischgebietsnutzungen deutlich anders einzuschätzen als bei Wohnnutzungen. Dieses führt zu einem wesentlich niedrigeren Bedarf.

Die Ausweisung von 10 öffentlichen Stellplätzen trägt diesen städtebaulichen Argumenten Rechnung. Eine Änderung der Planung wird deshalb abgelehnt.

#### 2. Gebäudehöhe

Der geltende Bebauungsplan setzt eine bis 15,25 m hohe Bebauung fest. Vorgesehen ist eine 13,6 m hohe Bebauung, also eine deutlich niedrigere Höhe als bisher möglich.

Das Flachdach stellt eine in Meckenheim sehr übliche moderne Dachform dar, die hier als Ausdruck einer modernen Bebauung bewusst zur Anwendung kommen soll. Hierdurch soll auch städtebaulich ein Akzent gesetzt und eine Ausdrucksform für ein modernes Meckenheim gefunden werden.

Insofern wird empfohlen, diesen Anregungen nicht zu folgen.

#### 3. Textfestsetzungen

Die angeregte textliche Festsetzung erübrigt sich durch die neue Ausweisung als WA-Gebiet. Anders als in MI-Gebieten sind gemäß § 4 Bau NVO Vergnügungsstätten weder allgemein noch als Ausnahme zulässig.

#### 4. Kosten

Es werden alle aus der Planung entstehenden Kosten vom Investor getragen.

## **6. Herr K. aus Meckenheim mit Schreiben vom 06.01.2012**

### Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### Abwägung und Begründung

Der Bebauungsplan wird aufgrund der geänderten städtebaulichen Ziele geändert.

Hierzu liefert der § 1 Abs. BauGB die gesetzliche Grundlage. Der ehemals eingeschossig geplante Anbau entfällt total, so dass die Bebauung und Versiegelung der Gartenseite gegenüber dem rechtsgültigen Plan zu Gunsten von Gartenflächen deutlich reduziert wird.

Gegenüber dem Rechtsplan und der vorherigen Planung erfolgt kein direkter Anbau an das bestehende Haus, sondern ein in 5,5 m Abstand errichtetes Einzelgebäude in offener Bauweise. Auf diese Weise wird der bestehenden Situation Rechnung getragen.

Die Verkehrssituation auf der Mühlenstraße wird durch die Planung nicht berührt. Durch die Umwidmung der ehemals Mischgebietsflächen an der Bonner Straße in Allgemeine Wohnbauflächen, erfolgt im Plangebiet eine deutliche Reduzierung der Quell- und Zielverkehre. Ein Schaden der Bewohner der Mühlenstraße ist deshalb nicht erkennbar.

## **7. Herr F. aus Meckenheim mit Schreiben vom 06.01.2012**

### Beschlussvorschlag

Den Anregungen gemäß Ziffer 1 und 2 wird nicht gefolgt.

Der Hinweis Ziffer 3 wird eingehalten. Der Hochwasserschutz bleibt bestehen.

### Abwägung und Begründung

Zu 1.:

Da dreigeschossige Gebäude mit Satteldach eine Firsthöhe von 15,16 m Höhe erreichen, setzt der bisher rechtskräftige Bebauungsplan die maximale Gebäudehöhe mit 15,25 m fest.

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes setzt eine um ca. 1 m niedrigere Höhe als Maximalhöhe fest, so dass eine Überhöhung hier nicht gesehen wird.

Das Flachdach stellt eine in Meckenheim sehr übliche und moderne Dachform dar, während der mediterrane Baustil eher eine für den Ort untypische Bauform und – Gestaltung darstellt. Dieses kann das gestalterische Ziel einer kleinen Baugruppe sein, in einem neuen Ortseingangsbereich Meckenheim erscheint diese Gestaltungsform aus städtebaulicher Sicht weniger angemessen. Die städtebauliche Zielsetzung ist es, mit moderner Architektur diesen Bereich an der Bonner Straße zu entwickeln.

Zu 2.:

Die Reduzierung der Parkplätze erfolgt auf der Grundlage der Umwidmung von Mischgebietsflächen in Allgemeine Wohnflächen. Dieses führt zu einer deutlichen Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs und des privaten und öffentlichen Stellplatzbedarfs. Durch die Errichtung der Tiefgarage können die meisten privaten Stellplätze hierin untergebracht werden, was zu einer gravierenden Verbesserung im Gartenbereich und für die Nachbarschaft beiträgt. Eine direkte Betroffenheit kann hier nicht festgestellt werden, da der Bürger kein direkter Grundstücksnachbar ist.

Zu 3.:

Der Hochwasserschutz wird im Planverfahren und bei den geplanten Baumaßnahmen auch weiterhin berücksichtigt.

Anregungen zum Abwägungsvorschlag der  
Verwaltung - Ziffer 1 der Anlage 2.1

53340 Meckenheim, 26.11.2011

Tel: 02225 - [REDACTED]

[REDACTED]  
Stadtverwaltung Meckenheim

Bahnhofstr.  
53340 Meckenheim

nachrichtlich: CDU Meckenheim



Betr.: Bebauungsplan Nr. 16, 10. Änderung  
Bezug: Bekanntmachung im Amtsblatt

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Änderung des Bebauungsplanes schlage ich folgende Ergänzung vor:

Die Fuß- und Radwegunterführung von der Kläranlage unter der Bahntrasse hindurch sollte weiter geführt werden neben dem Swistbach unter der Bonner Straße bis zum Plangebiet.

Hier wäre eine Weiterführung am Swistbach entlang bis zur Merler Straße sinnvoll.

Vorteil:

- 1.) Gefahrlosere Umgehung der Fußgängerampel Bonner Straße, die ohnehin für die Benutzer zäh geschaltet ist und deshalb oft ignoriert wird.
- 2.) Bessere Anbindung des Neubaugebietes Baumschulenweg an die Spazierwege der Swistbachaue
- 3.) Geringe Kosten bei Naturwegausführung.

Ich bitte um Prüfung meines Vorschlages und Mitteilung Ihrer Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen  
[REDACTED]

Anregungen zum Abwägungsvorschlag der  
Verwaltung - Ziffer 2 der Anlage 2.1

53340 Meckenheim, 2. Dezember 2011

☎ 02225 / [REDACTED]

Email: [REDACTED]

An die  
Stadtverwaltung Meckenheim  
- Fachbereich Stadtplanung -  
Bahnhofstraße 22  
53340 Meckenheim



**Betr.: Bebauungsplan Nr. 16 "Bonner Straße/Swistbachaue", 10. Änderung**

Hinsichtlich des o.a. Bebauungsplans habe ich die nachfolgend beschriebene und begründete **Anregung**, die ich bei der weiteren Planung und Realisierung zu beachten bitte:

**Ich bitte Vorsorge dafür zu treffen, dass künftig eine Möglichkeit besteht, zwischen dem für die Bebauung vorgesehenen Grundstück und dem Ufer des Swistbaches einen Fußweg bzw. eine Kombination aus Rad- und Fußweg anzulegen.**

Ob eine solche Möglichkeit durch Eigentum der Stadt an einem ausreichend breiten Uferstreifen oder durch geeignete Auflagen (Wegerecht) gegenüber dem Bauträger besteht, ist m.E. unerheblich. (Anmerkung: denkbar wäre es, im Rahmen der Gesamtmaßnahme mit dem Bauträger die Realisierung des Weges - zumindest teilweise - auf dessen Kosten auszuhandeln.)

**Begründung:**

Durch Alt-Meckenheim führt bereits heute ein Rad- und Fußweg am Swistbach entlang des Ruhrfelds und dann weiter durch die Swistbachaue parallel zur Dechant-Kreiten-Str. bis zur Merler Str. Hinter der Merler Str. ist das Swistbachufer begehbar bis kurz vor dem nun zur Bebauung anstehenden Grundstück an der Bonner Str. Jenseits der Bonner Str. geht der Weg weiter an der Swist entlang bis zur Unterführung der Bahnstrecke. Hinter der Bahnstrecke führt der Rad- und Fußweg nach rechts weiter zum Gewerbegebiet Am Wiesenpfad, nach links bis zum Baumschulenweg.

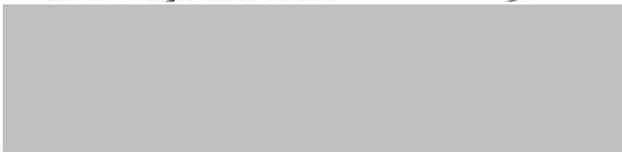
Mit einem späteren Lückenschluss des Weges von der Merler Str. zur Bonner Str. würde ein **durchgehend straßenferner Fuß und Radverkehr** z.B.

- vom Neubaugebiet „Meckenheimer Sonnenseite“ zu den Kindergärten und Schulen in der Swistbachaue,
- vom Ruhrfeld bis zum Bahnhof

möglich.

Dieses würde die Verkehrssicherheit in Meckenheim erhöhen, die Familienfreundlichkeit der Stadt erhöhen, das Prädikat „fahrradfreundliche Stadt“ unterstreichen und die Attraktivität des Neubaugebiets „Meckenheimer Sonnenseite“ für Familien mit Kindern steigern.

Mit freundlichem Gruß



Anregungen zum Abwägungsvorschlag der  
Verwaltung - Ziffer 3 der Anlage 2.1

53340 Meckenheim

Tel.: 02225 /

Stadt Meckenheim  
z.Hd. Frau Lersch  
Fachbereich 61 - Stadtplanung, Liegenschaften  
Bahnhofstr. 22  
53340 Meckenheim

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16  
"Bonner Straße/Swistbachau", 10. Änderung**

Meckenheim, den 10.12.2011

Sehr geehrte Frau Lersch,

zunächst möchte ich Ihnen sowie dem von Ihnen und/oder dem Grundstückseigentümer Herrn Oebels beauftragten Büro sgp Architekten auch im Namen der übrigen unmittelbar betroffenen Anwohner danken, dass Sie der Öffentlichkeit ein Modell des geplanten Bauvorhabens zur Ansicht ausgestellt haben. Nun ist es aus unserer Sicht möglich, sich über die tatsächlichen Dimensionen der vier geplanten Baukörper ein individuelles Bild zu machen.

Leider hat sich unsere anfängliche Befürchtung, dass sich die vier geplanten Baukörper aufgrund der optischen 4-Geschossigkeit (3 Vollgeschosse plus 1 Staffelgeschoss) nicht in die übrige überwiegend 2-geschossige Bebauung einfügen, durch die Betrachtung des Modells bestätigt. Im Vergleich zum Haus Bohnen sowie der übrigen Bebauung in der Bonner Straße/Mühlenstraße ist das geplante Bauvorhaben durch die optische 4-Geschossigkeit sehr wuchtig. Dieser Eindruck wird durch die halb oberirdische Tiefgarage noch einmal verstärkt, welche wie ein weiteres ½ Geschoss wirkt. Ein Laie wird beim Anblick der vier Häuser von 4 ½ Geschossen ausgehen (auch wenn dies aus strikt baurechtlichen Gesichtspunkten sicherlich nicht zutreffend ist).

Antrag 1:

Wir beantragen, dass in der geplanten Änderung des Bebauungsplanes die zulässige Geschossigkeit der vier Baukörper auf drei Vollgeschosse plus Sockel der halb oberirdischen Tiefgarage festgeschrieben wird (Verzicht auf das Staffelgeschoss!).

Antrag 2:

Wir beantragen, dass die maximal zulässige Bauhöhe für die vier Baukörper auf die Firsthöhe Haus Bohnen begrenzt wird.

Antrag 3:

Falls den Anträgen 1 und 2 nicht stattgegeben wird, beantragen wir, dass zumindest für Haus 1 und Haus 4 die Obergrenze auf drei Vollgeschosse plus Sockel der halb oderirdischen Tiefgarage festgeschrieben wird (Verzicht auf das Staffelgeschoss!) sowie für Haus 1 und Haus 4 die maximal zulässige Bauhöhe auf die Firsthöhe Haus Bohnen begrenzt wird.

Abschließend möchten wir noch einmal betonen, dass wir grundsätzlich das geplante Bauvorhaben positiv bewerten. Es ist schön, dass nach über zehn Jahren wieder Bewegung in die Bebauung des „Eingangstores“ der Stadt Meckenheim kommt.

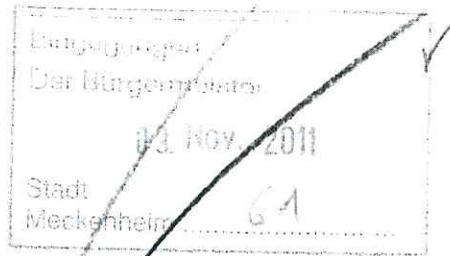
Hoffen wir für Meckenheim, dass am Ende des Prozesses ein gelungener Entwurf steht, der sich auch in die übrige 2-geschossige Bebauung einfügt.

Mit freundlichen Grüßen



53340 Meckenheim

Herrn Bert Spilles  
Bürgermeister der Stadt Meckenheim  
Bahnhofstraße 22  
53340 Meckenheim



**Geplante Änderung Bebauungsplan Nr. 16 "Bonner Straße / Swistbachaue" (10. Änderung)**

Meckenheim, den 02.11.2011

Sehr geehrter Herr Spilles,

wir beziehen uns auf die Unterlagen (Bebauungsplan Nr. 16 "Bonner Straße / Swistbachaue" 10. Änderung, Stand: 09.09.2011), die Diskussion im Rahmen des Ausschusses für Stadtentwicklung sowie die durchgeführte Informationsveranstaltung der Stadt Meckenheim.

Zunächst möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir Ihre am 22.09. geäußerte positive Einschätzung des geplanten Bauvorhabens teilen, dass nach über 10 Jahren endlich Bewegung in die Bebauung der brachen Fläche an der Swistbachaue kommt (so genannte „Eingangstor“ in die Altstadt Meckenheim). Auch finden wir den planerischen Entwurf von vier Einzelvillen mit Eigentumswohnungen sehr gelungen. Dadurch entsteht kein geschlossener Riegel am Anfang der Altstadt sondern eine aufgelockerte Bebauung. Zudem teilen wir Ihre Einschätzung, dass es in Meckenheim bislang an qualitativ hochwertigen Eigentumswohnungen fehlt.

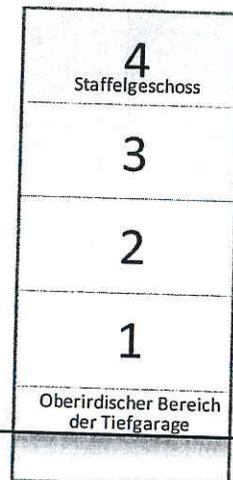
Einen Aspekt der jetzigen Planung sehen wir allerdings sehr kritisch: die optische 4-Geschossigkeit der 4 Baukörper (3 Vollgeschosse plus 1 Staffelgeschoss für alle 4 Baukörper).

Es irritiert uns sehr, dass in der gesamten Begründung (Bebauungsplan Nr. 16 "Bonner Straße / Swistbachaue" 10. Änderung, Stand: 09.09.2011) keine Rede von Geschossen ist. Es werden lediglich maximale Bauhöhen der alten Planung (9. Änderung) sowie des direkten Nachbargebäudes (Haus der Familie Bohnen) genannt; jeweils mit Bezug auf unterschiedliche Messpunkte. Dies führt aus unserer Sicht zur sicherlich nicht gewollten Verwirrung der Bürger von Meckenheim und erschwert eine objektive Bewertung des Bauvorhabens. Wir möchten daher auf mehrere Punkte hinweisen:

- Richtig ist, dass in der ursprünglichen alten Planung (9. Änderung) eine gemischte 2-geschossige und 3-geschossige Bebauung für das so genannte „Eingangstor“ in die Altstadt vorgesehen war.

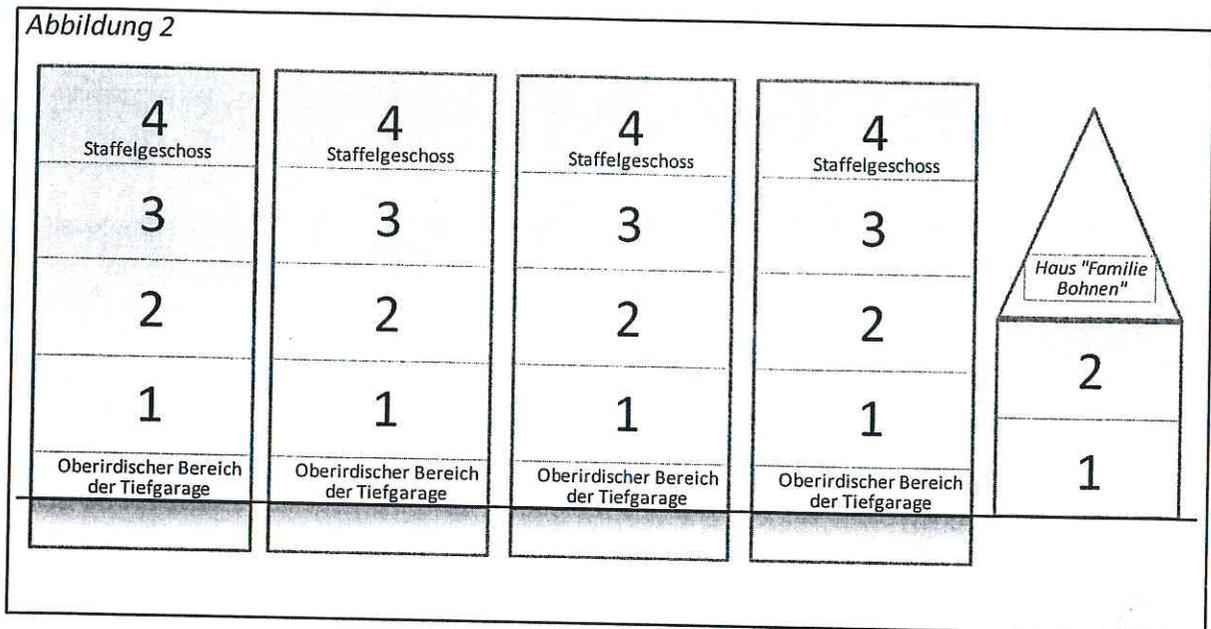
Aktuell geplant ist eine 3-geschossige Bebauung plus 1 Staffelgeschoss für alle 4 Baukörper, d.h. eine optisch 4-geschossige Bebauung, durchzuführen. Diese optisch 4-geschossige Bebauung wird noch um die ca. 1,5 Meter der zu Hälfte oberirdischen Tiefgarage erhöht, somit kann aus unserer Einschätzung (Laiensicht) von einer optisch höheren Bebauung als 4 Geschosse für alle 4 Baukörper gesprochen werden (wenn dies auch aus strikt baurechtlichen Gesichtspunkten sicherlich nicht zutreffend ist; vgl. schematische Abbildung 1).

Abbildung 1



- Richtig ist, dass in der ursprünglichen Planung eine maximale Höhe von 12,65 m (2-geschossig) und 15,25 m (3-geschossig) vorgesehen war.  
Aktuell geplant ist eine maximale Höhe von 14,0 m und 14,5 m zu definieren. Dies heißt nicht, dass man unter der maximalen Höhe der ursprünglichen Planung (9. Änderung) bleibt, wie in der Begründung (Bebauungsplan Nr. 16 "Bonner Straße / Swistbachau" 10. Änderung, Stand: 09.09.2011) ausgeführt, sondern mit 2 Baukörpern höher baut und mit 2 Baukörpern lediglich geringfügig unter der ursprünglich maximalen Höhe bleibt. **Die ursprüngliche Planung sah kein Flachdach vor, d.h. die jetzt festzulegende maximale Höhe der Baukörper mit Flachdach an der Firsthöhe eines ursprünglich geplanten Satteldaches auszurichten, finden wir als optischen Bruch im Eingangsbereich der Stadt Meckenheim.**
- Richtig ist, dass sich in der gesamten Bonnerstr. und in der angrenzenden Mühlenstraße eine 2-geschossige Bebauung findet.  
Aktuell geplant ist vier „Klötze“ mit optisch vier Geschossen im „Eingangstor“ der Altstadt zu bauen. Dies führt aus unserer Sicht zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung!
- Richtig ist, dass das Nachbargebäude (Haus der Familie Bohnen) ein 2-geschossiges Haus mit hohem Dach ist.  
Aktuell geplant ist die Höhe der Bebauung der vier Baukörper durch die Firsthöhe des Hauses Bohnen zu rechtfertigen. Die Planung vergleicht damit 3 Vollgeschosse plus 1 Staffelgeschoss mit einem Dachfirst von einem 2-geschossigen Haus. (vgl. schematische Abbildung 2).

Abbildung 2



- Richtig ist, dass weder der Ausschuss für Stadtentwicklung, noch die unmittelbar betroffenen Anwohner, noch die Öffentlichkeit bzw. die übrigen Meckenheimer Bürger eine detaillierte **3-dimensionale Vorder- bzw. Hinteransicht der Baukörper inkl. umliegender Gebäude** einsehen konnten. D.h. **wie sich die vier Baukörper in die Bebauung der Bonnerstr., der Mühlenstraße bzw. der Altstadt insgesamt einfügen werden, lässt sich bislang nicht beurteilen**. Bisher wurden lediglich skizzenhafte Handzeichnungen ohne erkennbare Nachbargebäude präsentiert.  
Wir hoffen, dass das Architekturbüro sein Versprechen hält und ein Modell zur Ansicht zur Verfügung stellt.

Aus unserer Sicht ist die geplante Geschossigkeit der vier Baukörper kein alleiniges Problem der unmittelbaren Anwohner, sondern prägt das Gesamterscheinungsbild der Altstadt. Die Bonner Str. ist das „Eingangstor“ in die Altstadt und sollte sich architektonisch in diese einfügen. Jeden Tag fahren hunderte von Meckenheimern und Besuchern von Meckenheim genau an dieser Stelle vorbei. Alle Meckenheimer mit denen wir die Planung bisher diskutiert haben, teilen unsere Einschätzung bzgl. einer möglichen städtebaulichen Fehlentwicklung durch die geplante Geschossigkeit der Gebäude.

***Eine Beschränkung der Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse für die vier Baukörper würde aus unserer Sicht eine städtebauliche Fehlentwicklung verhindern! Noch immer hätte diese Bebauung mehr Geschosse als die übrigen Gebäude der Bonner Str. und Mühlenstraße.***

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

Mit besten Grüßen



), 53340 Meckenheim

02225-

**Stadtverwaltung Meckenheim**  
Frau Leersch, Stadtplanung  
Bahnhofstrasse 22  
53340 Meckenheim



cc: alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadt Meckenheim (bitte um interne Weiterleitung)

**Geplante Änderung des B-Plans Nr. 16 „Bonner Straße/ Swistbachau“**

Meckenheim, den 30.12.2011

Sehr geehrte Frau Leersch,

zum Bauvorhaben „Stadtvillen, Bonner Strasse/ Swistbachau“ möchte ich gerne nachfolgende Punkte anmerken.

Zunächst möchte ich bemerken, dass sowohl die Teilnahme an der Ausschusssitzung am 22.09.2011 als auch die öffentliche Informationsveranstaltung am 19.10.2011 sehr interessant war. Die dort gehörten Vorträge, im Besonderen zum Thema „Stadtvillen, Bonner Strasse“, brachten Aufschluss darüber, was aktueller Planungsstand ist. Mit Freunde konnte man feststellen, dass mit dem neuen Planungsvorhaben die Bedenken der Anwohnergemeinschaft im Punkte Garagen und Verkehr im rückwärtigen Teil der Gebäude zerstreut wurden. Die Ausweitung der Tiefgarage und damit die ausschließliche Grüngestaltung hinter den Häusern sind begrüßenswert.

Auch der Gesamtentwurf als solches, d.h. die architektonische Gestaltung der Stadtvillen ist sehr gelungen. Der Tatsache, dass damit Meckenheim ein neues, sehr interessantes und modernes Entré verschafft würde, kann nur zugestimmt werden.

Auch den von Herrn Bürgermeister Spilles sehr beherzt vorgetragenen Worten zur Wichtigkeit der Realisierung des Entwurfs kann ebenso nur zugestimmt werden. Je eher die große Baulücke geschlossen werden kann, je besser ist es für Meckenheim, und um so eher kann auch hochwertiger und moderner Wohnraum in grüner Umgebung angeboten werden.

Es bleibt das Thema der Höhenentwicklung, welche ich, gemäß den vorliegenden Plänen, auch nach intensiver Betrachtung und Abwägung ungeeignet für den Standort Meckenheim halte. Die Darstellung des Themas hat leider in der öffentlichen Sitzung vom 19.10.2011 keine weiteren Aufschlüsse ergeben. Es blieb bei der sehr verkaufsorientierten Darstellung, auf die 4 Objekte bezogene Sichtweise. Leider fehlte in der Präsentation im Rahmen der öffentlichen Anhörung nach

wie vor eine perspektivische Darstellung darüber, wie sich die 4 geplanten Kuben in die angrenzende Bebauung einordnen. Nochmals ist zu betonen, dass die eigentliche Architektur nicht bemängelt wird, sondern rein die 4 Geschosse (3 plus Staffelgeschoss). Dabei ist es aus meiner Sicht unerheblich, ob das Haus Bohnen tatsächlich als 2- oder 3-geschossig angesehen werden kann. Fakt ist, dass die 4 Stadtvillen um ca. 1m höher als das Haus Bohnen geplant sind, und durch die kubische Formgebung das Haus Bohnen nahezu in der Wirkung verschwinden lässt. Das heißt die Massivität der Villen passt in keinsten Weise zu den umliegenden Bauten und fügt sich überhaupt nicht in das Gesamtbild ein. Im Rathaus ist zur Zeit ein Maßstabsmodell mit weiteren Zeichnungen und Detailansichten für die Öffentlichkeit ausgestellt. Anhand dieses Modells, finde ich, wird meine hier dargelegte Meinung eindrucksvoll unterstrichen. Die geplanten Höhen der Villen und damit die Anzahl der Geschosse finden sich so in direkter Umgebung nicht wieder. Die noch jungen Bauten der Privatstrasse Mühlenstrasse weisen allesamt eine zweistöckige Bebauung mit Satteldach auf. Das Haus Bohnen, wie schon beschrieben, ebenso 2 Geschosse mit Spitzdach. Alle weiteren Häuser, sei es in der Mühlenstrasse wie auch entlang der Bonner Straße, finden sich in diesem Muster wieder. Beim Studium der Unterlagen, z.B. der „Begründung, Bebauungsplan Nr. 16 Bonner Strasse/ Swistbachaue, 10. Änderung“ oder auch die aktuelle Pressemeldungen der Stadt Meckenheim fällt auf, dass der Begriff der Geschosshöhen gar nicht mehr verwendet wird, sondern mit vermeintlichen Höhenangaben, welche inhaltlich sicherlich korrekt sind, nach meinem Empfinden Verwirrung gestiftet wird und vom tatsächlichen Thema ablenken.

Eine Randbemerkung in der Präsentation vom 22.09.2011 bzw. vom 19.10.2011 war, dass man die Verwirklichung einzelner Villen berücksichtigt hat, um für kleinere Investoren interessant zu bleiben. Es bestätigt das Gefühl, dass unter Umständen bei den Planungen wirtschaftliche Interessen deutlich mehr im Vordergrund stehen als allgemein Städtebau planerische.

Seitens des Architekten wurde auch vermehrt auf die parkähnlichen Anlagen vor und hinter den Häusern hingewiesen, die seitens des Investors auch vorgesehen sind. Der gleiche Investor hat mit den gleichen Verkaufsargumenten seinerzeit die Grundstücke der Privatstrasse Mühlenstrasse vermarktet. Auch hier sollte mal ein toskanisches Flair mit hohem Grünanteil realisiert werden. Was davon übrig geblieben ist, kann man sich heute in Realität anschauen. Dieses Thema projiziert auf die Gestaltung der Grünflächen rund um die Stadtvillen lässt nichts Gutes erahnen. Es ist heute noch nicht sicher, wie viel der geplanten Villen sich veräußern lassen, zumal man ja zwischen den Zeilen lesen und hören kann, dass der eigentliche Investor wiederum an Kleininvestoren nur veräußern möchte, folglich neben wirtschaftlichen Zielen kein größeres Interesse an der Ausgestaltung des Bauvorhabens hat, so erweckt sich zumindest mein persönlicher Eindruck. Ich bitte darum, dass dieser Sachverhalt (nicht absehbarer Realisierungszeitraum und damit fragliche Ausgestaltung der einzelnen Grundstücke) im Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim zur Sprache sowie zur Abstimmung kommt.

Schlussendlich fügt sich diese massive Bauweise leider überhaupt nicht in die bestehende Bebauung ein, und es ist für mich nicht nachvollziehbar, warum die Stadtverwaltung mit aller Gewalt diesen Vorschlag weiterhin unterstützt.

Anzumerken bleibt, dass grundsätzlich an dem Entwurf positiv zu bewerten ist, dass es eine deutliche Verbesserung zum bisherigen, heute noch rechtlich gültigen Planungsstand gibt, d.h. die maximal zulässige Gesamthöhe de facto unterschritten wird. Das Thema der Gesamthöhenentwicklung bleibt allerdings, wie oben beschrieben. Mein Vorschlag hierzu ist, dass man die Geschosshöhen auf 3 festlegt. Damit ergibt sich ein deutlich harmonischeres Gesamtbild, und der an sich sehr gute Entwurf bleibt erhalten und kann die Vision eines neuen Meckenheimer Eingangstores unterstreichen. Auch diesen Sachverhalt bitte ich, im Ausschuss für Stadtentwicklung zur Abstimmung zu bringen.

Nach meiner persönlichen Überzeugung ist eine Wirtschaftlichkeit des Vorhabens absolut notwendig. Ist aber die finanzielle Maximierung Einzelner gewichtiger als ein städtebaulicher Entwurf, der tatsächlich auch das Prädikat „Meckenheimer Entre“ verdient? Der Begriff des „Meckenheimer Eingangstores“ wird interessanterweise in allen verkaufswirksamen Darstellungen und Präsentationen nur, wie schon erwähnt, unter Zuhilfenahme der perspektivischen Ansichten der Villen verwendet. Eine Gesamtansicht unter Einbeziehung der Umgebungsbauten fehlte gänzlich. Dem Eingangstor sind diese allerdings ausdrücklich zuzurechnen, denn das entspricht der späteren Realität.

Ich hoffe, dass mit den hier gefundenen Worten ein konstruktiver Ansatz erkennbar ist. Es geht nicht darum, den vorliegenden Entwurf pauschal abzulehnen. Es geht lediglich um die Abwägung der Höhenentwicklung, ob die Festschreibung einer 3-geschossigen Bebauung letztlich dem Ziel eines attraktiven Eingangstores nicht tatsächlich näher kommt.

Mit freundlichen Grüßen



53340 Meckenheim  
6.1.2012

Anregungen zum Abwägungsvorschlag der  
Verwaltung - Ziffer 5 der Anlage 2.1

Stadt Meckenheim  
Rathaus  
Bahnhofstraße  
53340 Meckenheim



--Bebauungsplan Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachau“, 10. Änderung, Offenlage

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Spilles,

ich bin Eigentümer eines Wohnhauses in der Mühlenstraße ■■■ und insofern von der Planänderung mittelbar betroffen.

Zum derzeit ausliegenden Bebauungsplan reiche ich daher nachfolgende Bedenken und Anregungen ein:

Zunächst möchte ich mich bei der Verwaltung für die qualifizierte Darstellung in der damaligen Einwohnerversammlung bedanken. Das seinerzeit zugesagte Modell steht zur Verfügung und ermöglicht einen guten Einblick auf die beabsichtigte Bebauung. Gegenüber dem bisher gültigen Plan gibt es jedoch einige gravierende Nachteile.

**1. Öffentliche Stellplätze:**

**Bisher** sind entlang der Bonner Straße in dem gültigen Bebauungsplan 19 öffentliche Stellplätze vorgesehen. In einer Nische an der Fußgängerbrücke sind derzeit bereits 7 öffentliche Stellplätze vorhanden. Dies sind zusammen **26 öffentliche Stellplätze**.

Nach dem **neuen Bebauungsplan** sind an der Bonner Straße **lediglich 10 öffentliche Stellplätze** geplant.

Mit Rücksicht auf den gegenüberliegenden Friedhof waren damals in dem derzeit gültigen Bebauungsplan so viele Stellplätze vorgesehen worden. Ich bitte Sie, diese auch hier wieder vorzusehen. Schließlich steht genügend öffentliche Fläche neben der Brücke zur Verfügung. Auf die Nutzung als „Privatfläche für den Investor“ muss mit Rücksicht darauf verzichtet werden. Weiterhin besteht die Gefahr, dass sonst Friedhofsbesucher und die neuen Anwohner in der Mühlenstrasse parken und sich dort die Verkehrssituation noch weiter verschlechtert.

## **2. Gebäudehöhe**

Nach dem **bestehenden Plan** waren **drei Geschosse** mit Satteldächern möglich. Die **nunmehr vorgesehene Viergeschossigkeit** ist erheblich höher und damit zu voluminös. Sie passt nicht in das städtische Gefüge. Nirgendwo in der Umgebung sind viergeschossige Flachdachbauten. Insofern entspricht die Planung nicht der Umgebungsbebauung, die **bisher nur zweigeschossig** ist. Die Höhe muss reduziert und die Dachform der Umgebungsbebauung angepasst werden.

## **3. Textfestlegungen**

Mit Rücksicht auf den angrenzenden Friedhof sollte der Bebauungsplan vorsichtshalber eine Festlegung enthalten sein, die z.B. Spielhallen, Bars usw. ausdrücklich ausschließt.

## **4. Kosten**

Ich gehe davon aus, dass die Kosten der Planänderung ausschließlich vom Investor getragen werden und die Meckenheimer Bürger dadurch nicht belastet werden.

Bitte teilen Sie mir mit, wie zu den jeweiligen Punkten entschieden wurde.

Mit freundlichen Grüßen



  
  
**53340 Meckenheim**

Stadt Meckenheim  
Rathaus  
Bahnhofstraße  
53340 Meckenheim



Anregungen zum Abwägungs-  
vorschlag der Verwaltung -  
Ziffer 6 der Anlage 2.1

Meckenheim, den 6. Januar 2012

BV – Bonner Straße, Bebauungsplan Nr. 16

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach meiner Einsicht in den oben erwähnten Bebauungsplan kommen mir einige Bedenken. Nun soll ein viergeschossiger Bau entstehen, der noch vor kurzer Zeit überhaupt kein Thema war.

Damals war, aus gutem Grund, ein terrassenförmiger Bau begrüßt worden der an der Swist eingeschossig beginnt und zum „Bohnenhaus“ angeglichen wird.

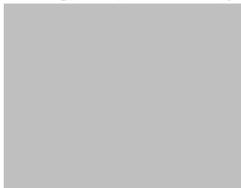
Das jetzt geplante Objekt ist zu viel des Guten und auch zum Schaden der Bewohner der Mühlenstraße.

Die Verkehrssituation auf der -Rennbahn Mühlenstraße- ist schlimm genug für die Anwohner.

Für das geplante Bauwerk, auch wenn es nur dreigeschossig wird, langen die geplanten Stellplätze bei weitem nicht und dies wird dann zum Schaden der Bewohner der Mühlenstraße.

Dies liegt sicher nicht im Interesse der Stadtverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Meckenheim  
Rathaus  
Bahnhofstraße  
53340 Meckenheim



--Bebauungsplan Nr. 16 „Bonner Straße / Swistbachau“, 10. Änderung, Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Eigentümer eines Wohnhauses in der Mühlenstraße ■ sind wir von der Planänderung unmittelbar betroffen und beobachten mit Interesse die weitere Entwicklung im Bereich Mühlenstraße / Bonner Straße.

Da in den letzten Jahren schon durch extreme Veränderungen in der Bebauung (vor allem im Bereich der Mühlenstr. zum Swistbach) sich das Bild der Mühlenstraße stark verändert und sich die Einwohnerzahl in diesem Bereich vervielfacht hat, erstaunt es uns, das jetzt noch weitere Flächen mit noch mehr Wohneinheiten geplant werden.

Mit Erschrecken mußte ich mir beim Betrachten der ausgestellten Modelle ansehen, welche unförmige Klötze am Ortseingang geplant sind. Schade, dass der mediterrane Baustil der dort gerade fertiggestellten Häuser nicht fortgeführt wird.

Zum derzeit ausliegenden Bebauungsplan reiche ich daher nachfolgende Bedenken und Anregungen ein:

### 1. Gebäudehöhe und Dachart

In dem bestehenden Bauplan waren 3 Geschosse mit Satteldach geplant, die sich an die vorhandenen Bebauung und die neu errichteten Wohnhäuser angepasst hätten.

Die nun geplante Gebäudehöhe mit Flachdach passt nun gar nicht zu der vorhandenen Bebauung. Wieso wird hier nicht wie bei der neuen Bebauung auf der Mühlenstraße ein Walmdach verwendet??

So werden diese Gebäude sich nicht harmonisch in ihre Umgebung einfügen sondern immer negativ abheben.

## **2. Parkplätze**

In der geplanten Bebauung waren vor und hinter den Häusern dutzende Parkplätze geplant. In der neuen Planung konnte ich nur ca. 20 öffentlich zugängliche Stellplätze zählen. Da bei 36 Wohneinheiten allerdings durch Besucher und Zweitwagen und durch Besucher des angrenzenden Friedhofs ein wesentlich höherer Bedarf zu erwarten ist, reichen die geplanten Parkplätze nicht aus und werden die Parkplatzsituation auf der Bonner Str. und Mühenstraße weiter verschärfen. Die Tiefgaragenparkplätze werden wahrscheinlich nur für Bewohner zugänglich sein.

## **3. Hochwasserschutz**

Als leidgeplagte und durch zahlreiche Hochwasser geschädigte Anwohner möchte ich darauf hinweisen, dass vor Erstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen die untere Mühlenstraße des öfteren überflutet wurde. Es sollte bei den geplanten Baumaßnahmen sichergestellt sein, dass dieser Hochwasserschutz bestehen bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

