

# STADT MECKENHEIM

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße"

### BEGRÜNDUNG

Stand: 25. August 2014

Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) und (4) BauGB

**STADT MECKENHEIM**  
Fachbereich 61 - Stadtplanung, Liegenschaften

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 "Merler Straße / Schwitzerstraße"**

### **Begründung**

Stand: 25. August 2014  
Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1. Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess**

Vor dem Hintergrund der begonnenen Umsetzung der Planungen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs zur Attraktivitätssteigerung der Altstadt mit der ersten Umbauphase für die öffentlichen Flächen von Niedertorkreisel bis Adolf-Kolping-StraÙe in 2014, ist auch ein weiterer Umsetzungs-Baustein des integrierten Handlungskonzeptes Altstadt anzugehen.

Die Sicherung der Zukunftsperspektiven der Altstadt ist als eine ständige Aufgabe der Planung und zentraler Gegenstand dieses integrierten Handlungskonzeptes zu sehen. Parallel zur Stärkung von Handel und Dienstleistung setzt das Handlungskonzept auf Innenentwicklung und Aktivierung von zentralen Gewerbe -und Wohnbauflächen-Potentialen, wobei im Kernbereich der Altstadt die vorhandenen städtebaulichen Potentiale entwickelt werden sollen. Dabei geht es um die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie um die Nutzung von Reserven für Geschäftsflächen und ergänzende Wohnbebauung, einschließlich der Optimierung der Erreichbarkeit.

Punkt 17. des Maßnahmenkonzeptes betrifft konkret die Grundstücksflächen „Saaten-Rausch“: Erhaltung, Umnutzung und Ergänzung des Meckenheim typischen Gebäudekomplexes (Wohnen/Einzelhandel/Dienstleistung).

Für das zum Saaten-Rausch-Areal gehörende Gebäude Hauptstraße 33 wurde in 2012 der Abbruch des Altbaus und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Ladenlokal im EG, 7 Wohnungen in OGs und DG (3 Vollgeschosse) beantragt und auf planungsrechtlicher Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 45-S8 „Merler-StraÙe /Schwitzerstraße“ genehmigt.

Für die Nutzung des in der Hauptsache von der Schwitzerstraße aus erschlossenen Ziegel-Gebäudekomplexes des alten Saatgutlagers wurde im Laufe der Beratungen über die städtebauliche Umnutzung jedoch deutlich, dass dieses Grundstück nicht isoliert betrachtet werden sollte, sondern weitere Grundstückspotentiale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verortet sind, so dass eine Gesamtbetrachtung dieses Altstadtbereiches in der Umgrenzung von den Straßen Hauptstraße, Schwitzerstraße, Neustraße und Merler Straße zielführend ist.

Änderungsanlass ist es somit, einen neuen Kernbereich in Alt-Meckenheim, rund um das „Saaten-Rausch-Gelände“ zu schaffen, schwerpunktmäßig also die Entwicklung des „Saaten-Rausch-Geländes“ im städtebaulichen Kontext des Umfeldes in der Altstadt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 S8 „Merler Straße / Schwitzerstraße“.

Inhaltlich sollen die Änderungen sich wesentlich auf den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma „Saaten-Rausch“ beziehen, das sich von der Schwitzerstraße ca. 40 m tief nach Norden entwickelt sowie hieran nördlich angrenzende Flächen in ca. 25m Tiefe, sowie Flächen östlich, die als Potential für eine Bebauung zu untersuchen sind. Ebenso sind die rückwärtigen, derzeitig eingeschossigen Areale zu untersuchen.

Im Folgenden sollen der Erhalt und Ausbau der Kerngebietsnutzung im Bereich der Hauptstraße gesichert bleiben. Es sollen im Bebauungsplangebiet die vorhandenen Nutzungen im Bestand festgeschrieben werden, verbunden mit der Möglichkeit, Baulücken im Wohngebiet zu schließen. Die Wohnbauflächen im Bereich an der Merler Straße und Neustraße sollen erhalten und wo möglich optimiert werden.

In der Abwägung, die vorhandenen ehemals gewerblich genutzten Gebäude des „Saaten-Rausch-Geländes“ einer entsprechenden neuen Nutzung zuzuführen oder alternativ eine völlige Neuplanung des Gebietes vorzusehen, wird die erstgenannte Möglichkeit bevorzugt. Als Planungskonzept wird angestrebt, dass die bestehenden Gebäude so weiterentwickelt und durch neue Gebäude ergänzt werden können, dass sich hierdurch eine optimale Aufwertung dieses Bereiches zur Stärkung der Zentralität von Alt-Meckenheim erreichen lässt. Zugleich wird es erforderlich sein für diese Nutzungen in ausreichendem Maße für den ruhenden Verkehr Flächen auszuweisen, um den zunehmenden Bedarf im Zentrum der Altstadt gerecht zu werden.

## 2. Lage, Geltungsbereich und Gebietszustand

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 „Merler Straße / Schwitzerstraße“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Fassung der Erstaufstellung, der im Einzelnen durch die nachfolgenden Grundstücke gebildet wird:

Gemarkung Meckenheim, Flur 25

- Flurstücke Nr.: 67, 323,326,327, 66, 145, 63, 64, 62, 61, 60, 144, 58, 59, 57, 56, 55, 173, 52, 320, 319, 50, 123, 167, 168, 304, 302, 303, 301, 47, 46, 70.

Er wird somit räumlich begrenzt

- durch die Schwitzerstraße im Süden
- durch die Hauptstraße im Westen
- durch die Merler Straße im Norden und
- durch die Neustraße im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von insgesamt ca. 1,41 ha. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan (M1: 5.000) dargestellt, der Teil der Begründung ist.

### **3. Bebauung Bestand**

Der Planbereich ist im Altstadtbereich mit Geschäftsgebäuden an der Hauptstraße und Wohngebäuden im östlichen Teil bebaut. Der Bereich an der Hauptstraße wird wie im Übrigen engeren Altstadtbereich als Kerngebiet (MK) mit einer maximal dreigeschossigen geschlossenen Bauweise mit Satteldach ausgewiesen. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ist eine eingeschossige bauliche Erweiterung mit Flachdach möglich. Ein vorhandenes viergeschossiges Gebäude mit Flachdach und einem zweigeschossigen Anbau, ebenfalls mit Flachdach, ist gemäß dem Bestand in den Bebauungsplan übernommen worden. Das sog. „Saaten-Rausch“- Gelände ist als Mischgebiet mit einer dreigeschossigen Bauweise sowie das östlich davon liegende Grundstück (Flurstück Nr. 70) ist ebenfalls als Mischgebiet mit einer eingeschossigen Bauweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Wohnbauflächen wurden in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil der Wohnbauflächen ist in Teilbereichen eine eingeschossige Erweiterung mit Flachdach möglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Kerngebiet (MK) 1,0, im Mischgebiet (MI) sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,4.

### **4. Städtebauliche Planung**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Planungsziel und der gegebenen Prägung soll das Plangebiet in der Hauptsache in zwei Baugebietstypen unterteilt werden. Wie im bisher zu Grunde gelegten Bebauungsplan wird für den Bereich der an der Hauptstraße befindlichen Laden- und Bürogebäuden ein Kerngebiet festgesetzt. Das Kerngebiet behält bzw. optimiert die bestehenden Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan. Auch die Ansiedlung kultureller Einrichtungen im Bereich des Gebäudeensembles des Saaten- Rausch-Geländes soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens überprüft werden sodass festgelegt werden kann, welche Bereiche möglicherweise als Kerngebiet zusätzlich festzusetzen sind.

Das Mischgebiet im östlichen Teil des Plangebietes erhält als Zielrichtung die Umpflanzung in ein allgemeines Wohngebiet.

Ziel der neuen Festsetzung des Bebauungsplanes sind klar definierte Baufenster im zukünftigen allgemeinen Wohngebiet um einen Zugewinn an der Geschossfläche zu erhalten.

Es erfolgt eine Abgrenzung des Kerngebietes zu dem zukünftigen allgemeinen Wohngebiet im östlichen Teil des Plangebietes.

#### Kerngebiete

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,  
Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber  
und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes

### Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften  
sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Um dem Ansatz der beabsichtigten Gebietserneuerung umfassend gerecht zu werden,  
wird der gesamte Bebauungsplanbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 S8 in der Fas-  
sung der Erstaufstellung als Änderungsgebiet festgesetzt.

## **5. Bauleitplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der Größenordnung des Plan-  
gebietes und den damit verbundenen hohen Grundflächen in einem Bauleitplanverfah-  
ren gemäß § 2 (1) und (4) BauGB ohne Inanspruchnahme vereinfachender oder be-  
schleunigender Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung  
durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt  
und in einem Umweltbericht, welcher ein gesonderter Teil der Begründung zum Be-  
bauungsplan ist, beschrieben und bewertet werden.

## **6. Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-  
Sieg weist im Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)  
aus.

Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) sollen entsprechend dem Bedarf  
in der Bauleitplanung dargestellt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,

- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- Gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieben,
- Wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt die Plangebietsfläche als gemischte Baufläche dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Festsetzungen des Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“

## **7. Natura-2000-Gebiete**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

## **8. Artenschutz**

Bei genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren sind nach der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Belange des Artenschutzes verstärkt zu berücksichtigen, d. h. nicht ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung. Ziel ist es die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten sicherzustellen. Anders als das Schutzgebietssystem Natura-2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend.

Ob durch das geplante Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes streng geschützte Arten betroffen sein könnten, ist mittels einer eigenständigen Artenschutzprüfung (ASP) festzustellen. Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens müssen nach den fachtechnischen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes beurteilt werden und unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

## **9. Erschließung**

Der Bebauungsplanbereich wird über die ihn umgebenden und bereits ausgebauten Straßen erschlossen. Die zukünftige Erschließung der Potentialfläche des „Saaten-Rausch-Geländes“ soll von der Schwitzerstraße aus erfolgen, die Potentialfläche im Bereich des Flurstückes Nr. 144 soll von der Merler Straße aus erfolgen und die Potentialfläche des Flurstückes Nr. 70 soll über die Neustraße erschlossen werden.

Meckenheim, 25. August 2014

FB 61 – Planung und Liegenschaften