# Stadt Meckenheim
# 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27
# „Wiesenpfad“, Bereich City-Hotel

## Begründung

**Stand:** **16.01.2015**
**Grundsatzbeschluss zur Planaufstellung**

### Allgemeines

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,66 ha und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wiesenpfad“, 8. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 27, 8. Änderung ist seit 1990 rechtskräftig. Der Geltungsbereich grenzt im Südosten an die Bonner Straße. Es ist in großen Teilen bebaut durch die Anlagen des City-Hotels mit Hotelgebäude, Bettenhaus, Bürohaus, Wohngebäude und Stellplatzanlage. Diese Anlagen sollen erhalten bleiben und zur Sicherung des Standortes in Teilen erneuert bzw. geringfügig ergänzt werden.

Bild 1: Luftbild

**Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in Flur 22 die Flurstücke 157, 386, 415, 420, 421, 422, 423, 438, 439 und 467 teilw. sowie in Flur 23 die Flurstücke 47, 51, 52, 74, 105,111 und 112. Die Grundstücke befinden sich, bis auf die Parzelle der öffentlichen Verkehrsfläche, in Privatbesitz. Die Änderung soll auf Antrag des Eigentümers erfolgen.

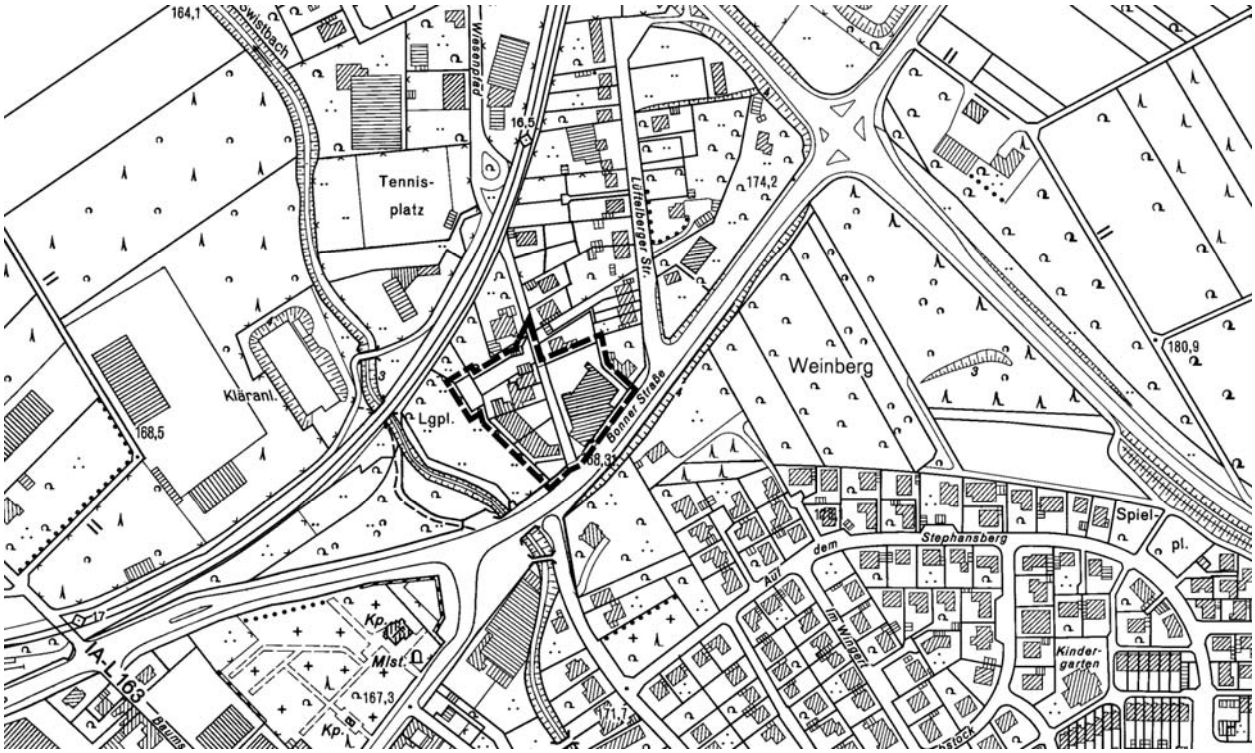


Bild 2: Plankarte des räumlichen Geltungsbereichs 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27

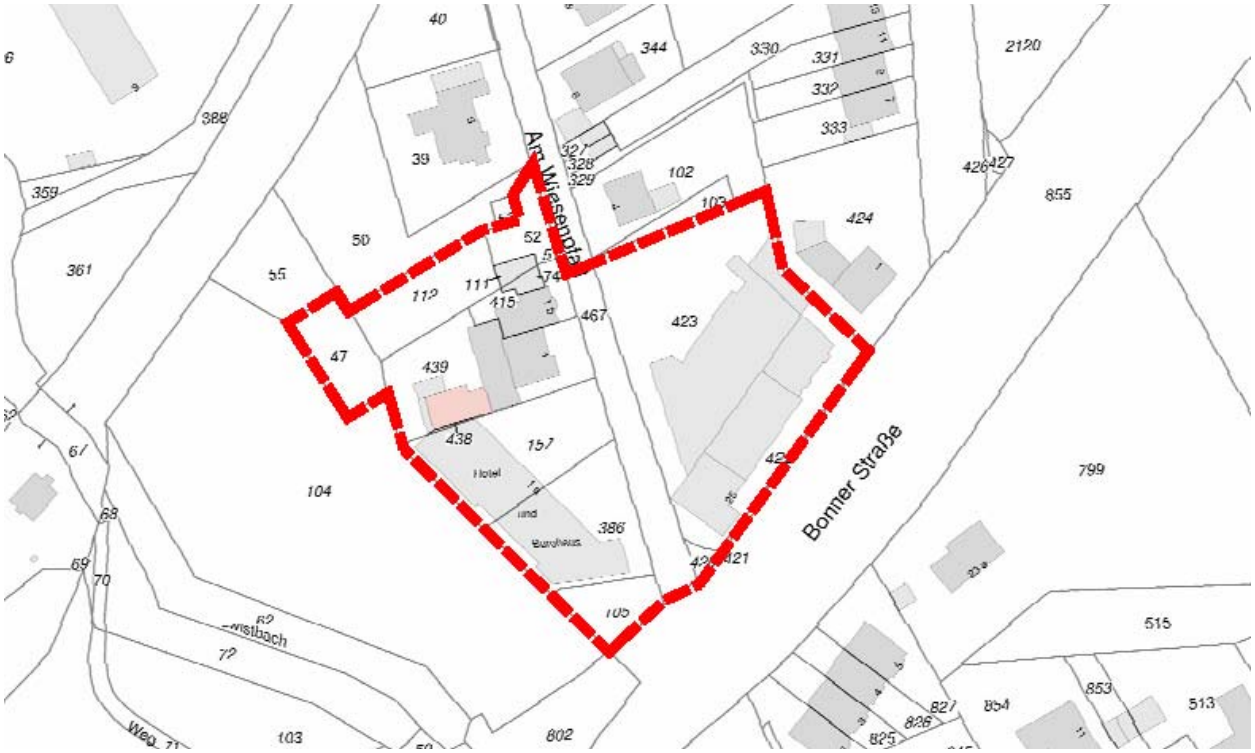


Bild 3: Karte Bestandsplan

## Ziel und Zweck der Planung

Das seit vielen Jahren bestehende City-Hotel wurde auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wiesenpfad“ errichtet und wird seitdem erfolgreich betrieben. Um den sich wandelnden Anforderungen an einen modernen und qualitätsvollen Hotelbetrieb sowie den betriebwirtschaftlichen Erfordernissen gerecht zu werden, wurden im Laufe der letzten Jahre immer wieder Ergänzungen und Anbauten notwendig, so dass die bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten auf der Grundlage des bestehenden Rechtsplanes jetzt ausgeschöpft sind.

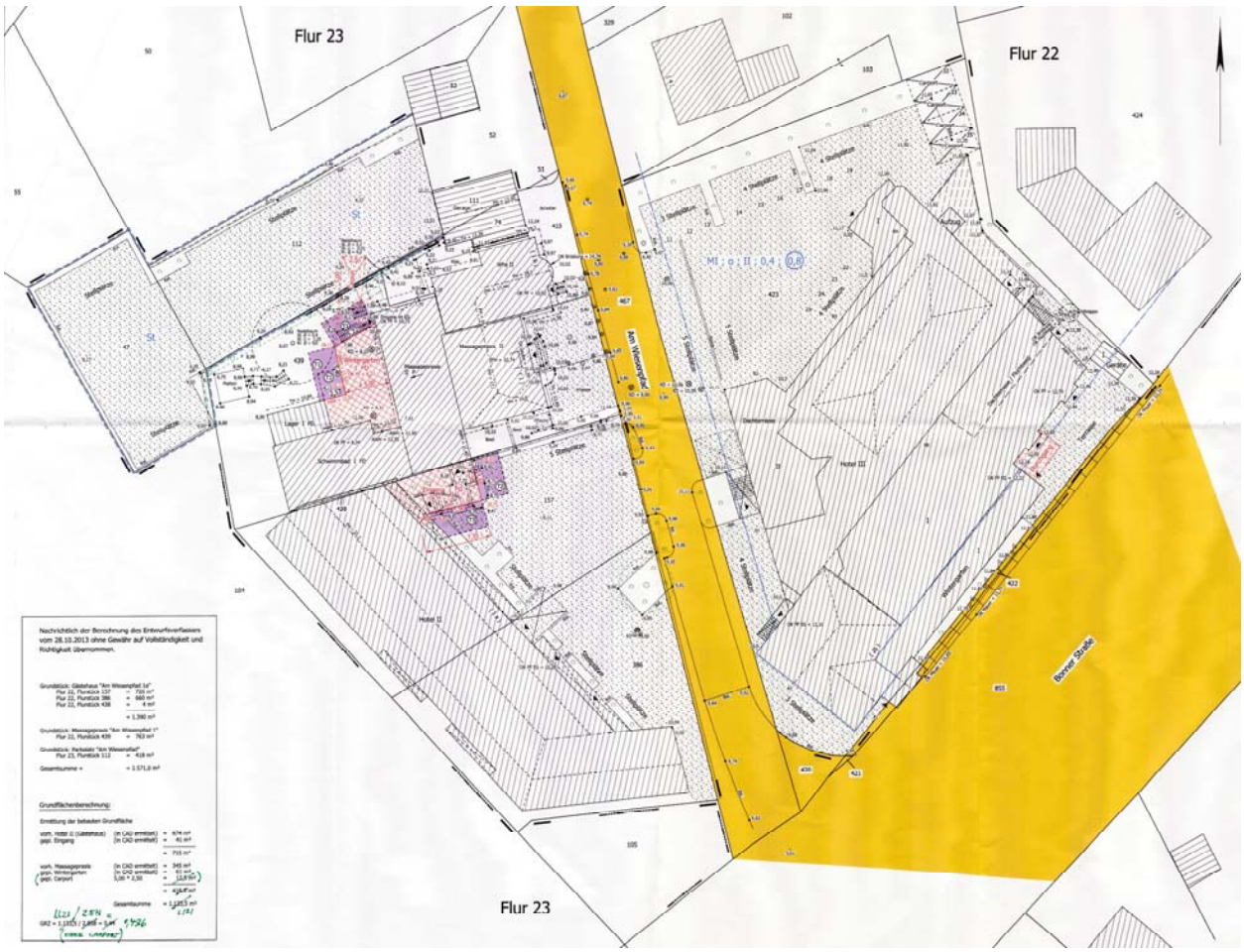


Bild 4: Vermesserplan mit Aufmaß der bestehenden Bebauung, Vermesser Steden & Magendanz,Oktober 2013

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 stammt aus dem Jahr 1990 und setzt für den Planbereich Mischgebietsnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 vor.

Bild 5: Bestehender Rechtsplan (Auszug ohne textliche Festsetzungen) 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 27

Um den grundsätzlichen Zielen einer angemessenen Innenentwicklung gerecht zu werden und die nach der Baunutzungsverordnung § 17 zulässigen baulichen Dichtewerte auszunutzen, ist es geplant, die GRZ von 0,4 auf die nach § 17 BauNVO zulässige GRZ=0,6 zu erhöhen und auch die GFZ entsprechend anzupassen. Des Weiteren wird es erforderlich, die Baugrenze geringfügig zu erweitern, um den Wintergarten zu vergrößern und den Eingangsbereich zu ergänzen.

Der Stellplatzbereich und die übrigen Festsetzungen werden dem genehmigten Bestand so weit erforderlich angepasst. Neuerungen oder Erweiterungen sind hier nicht vorgesehen.

Für diese planungsrechtlichen Änderungen der Festsetzungen wird es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern.

**Umweltbelange / Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Belange werden nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. da die Hotelanlage dauerhaft in Betrieb ist und die Grundstücke bebaut bzw. versiegelt sind. Die weiteren Umweltbelange werden, so weit erforderlich, im weiteren Verfahren bearbeitet.

**Verfahren**

Es ist vorgesehen, die 10. Änderung des Bebauungsplans im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist weniger als 20.000 $m^2$ und artenschutzrechtliche Probleme sind nicht zu erwarten. Dieses wird im Verfahren weiter geprüft.

Meckenheim, den 16.01.2015
Naumann/S-620_Begründung

gez. Dr. D. Naumann

**sgp** architekten + stadtplaner BDA