

Stadt Meckenheim

Bebauungsplan Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“

Begründung

Stand: Aufstellungsbeschluss

Februar 2016



Stadt Meckenheim

Fachbereich 61 Stadtplanung, Liegenschaften

Bebauungsplan Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“

Stand: Aufstellungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	2
2	Plangebiet.....	3
3	Bauleitplanverfahren.....	4
4	Übergeordnetes Planungsrecht.....	4
5	Bestehendes Planungsrecht.....	5
6	Natur- und Umweltschutz	6
7	Planinhalt.....	6
7.1	Städtebauliches Konzept.....	6
7.2	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
8	Erschließung.....	8

1 Planungsanlass

Die Stadt Meckenheim beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ die gesetzliche Grundlage für die Umplanung der Flächen im Bereich des Marktplatzes zwischen Hauptstraße und Klosterstraße für eine mit Einzelhandel, und Wohnen durchmischte Nutzung auszuweisen.

Die Umsetzung des im September 2011 beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes Altstadt Meckenheim (IHK), welches seit 2013 in der Förderung der Stadterneuerung „Aktive Stadtzentren“ aufgenommen wurde, stellt seit Jahren ein zentrales Thema der Stadtentwicklung Meckenheims dar. Mit dem übergeordneten Ziel der Attraktivitätssteigerung und Aufwertung der Meckenheimer Altstadt umfasst das integrierte Handlungskonzept 17 Maßnahmenbereiche, deren schrittweise Umsetzung fördertechnisch auf die Jahre 2013 bis 2020 verteilt sind. Wesentliche Bestandteile des Maßnahmenkataloges sind die Gestaltung des Marktplatzes (Handlungsschwerpunkt Nr. 12 des IHK) und die städtebauliche Aufwertung bzw. Umnutzung der Blockinnenbereiche (Handlungsschwerpunkt Nr. 16 des IHK).

Seit 2014 wird als erste Maßnahme des Förderpaketes, der Umbau der Hauptstraße aktiv betrieben. Ab dem Jahr 2015 sieht die Förderung die Bearbeitung eines Gestaltungskonzeptes zur baulichen Entwicklung vor. Hierunter ist die Erarbeitung eines Grundlagen-Konzeptes zu verstehen, das die Basis dafür bildet, die bestehenden Bebauungspläne der Altstadt aus den 1970er Jahren zeitgemäß für die Zukunft zu gestalten und neu auszurichten. Die Überarbeitung des in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Bebauungsplanes Nr. 45 S 8 "Merler Straße/Schwitzer Straße" und der Entwicklung der dortigen Flächen bilden den ersten Schritt dieser Neuausrichtung. Die Überplanung und Neugestaltung der Flächen des Marktplatzes stellen den zweiten zentralen Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung der Hauptstraße bzw. Innenstadt dar.

Grundsätzlich bündeln sich für die Fläche verschiedene Nutzungsanforderungen. Zunächst ist für den Bereich des derzeitigen Marktplatzes die Ansiedlung von Einzelhandel in Kombination mit einer ergänzenden Wohnnutzung angestrebt, welche das städtebauliche Erscheinungsbild prägen wird. Hierbei soll zugleich der Anschluss an die Umbaumaßnahme zur Hauptstraße geschaffen werden. Eine entsprechende Gestaltung des (Vor-)Platzes wird somit ebenso Aufgabe der Entwurfsplanung. Wesentlicher Punkt des IHKs ist des Weiteren die Verbesserung der rückwärtigen Erschließung, die die Parkraumsituation mit einschließt. Für die den Bereich des Marktplatzes nördlich und südlich umgebenden Flächen soll die bestehende Mischung aus der dominierenden Wohnnutzung und der kleinteiligen Einzelhandels geprägten, kerngebietstypischen Nutzung entlang der Hauptstraße erhalten bleiben.

Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ neu aufzustellen.

2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des integrierten Handlungskonzepts zur Altstadt Meckenheims umfasst neben dem Bereich der Hauptstraße und der anliegenden Straßen auch weitläufige Flächen im östlichen (Swistbachau) und nördlichen (Gestaltung Bahnhofsgebäude/-umfeld, sowie Stadterweiterung) Altstadtbereich. Wie eingangs erläutert stellt die vorliegende Planung jedoch nur einen Ausschnitt als Teilbereich des IHK dar. Im Wesentlichen soll der Bebauungsplanentwurf ein Konzept zur Umnutzung der Marktplatzfläche bisherigen enthalten. Ergänzend hierzu wird jedoch ebenso die weitere städtebauliche Entwicklung der umliegenden Grundstücke angestrebt. Abgegrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ im Norden durch den Niedertor-Kreisel. Als seitliche Geltungsbereichsgrenzen dienen die hiervon abgehende Klosterstraße (westlich) und die Hauptstraße (östlich). Im Süden schließt die Fläche des Geltungsbereiches mit der Tombergstraße ab.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

- Gemarkung Meckenheim, Flur 2, Flurstücke: 136, 137, 315, 316, 3, 323, 324, 317, 18, 319, 320, 321, 322, 7, 270, 273, 109, 274, 275, 306, 305, 199, 200, 212, 213, 185, 186, 329, 313, 314, 23, 158, 25, 26, 218, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 263, 264, 265, 223, 224, 225, 226, 256, 266, 269, 268, 267, 259, 257, 39, 37, 38, 260, 105, 106, 103, 104, 35/2, 36/1, 122, 121, 120, 119, 118, 154, 167, 242, 241, 240, 239, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 173, sowie Teile der Flurstücke 111 und 177.

Die Summe der angegebenen Flurstücksflächen beträgt ca. 32.203 m².

3 Bauleitplanverfahren

Die bauliche Entwicklung der Flächen im Bereich des Marktplatzes erfolgt im Rahmen der schrittweisen Umsetzung des Maßnahmenpaketes des im September 2011 beschlossenen IHKs. Die Fläche des Marktplatzes wird derzeit überwiegend als Parkraum genutzt; die umgebende Bebauung ist von Wohnnutzung geprägt. Zur Hauptstraße hin orientieren sich im Erdgeschoss zudem Geschäftsbereiche. Der relevante Bereich ist Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 107 „Marktplatz“ und Nr. 45 S 10 „Mantelhofstraße“. Um die Überplanung und Neugestaltung der Flächen des Marktplatzes planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ beabsichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 2 (1) und (4) BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

4 Übergeordnetes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2006) weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim stellt die Plangebietsfläche derzeit als Gemischte Bauflächen dar. Da der Bebauungsplan zum Ziel hat, kerngebietstypischen Einzelhandel in Kombination mit einer Wohnnutzung anzusiedeln, ist dieser gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

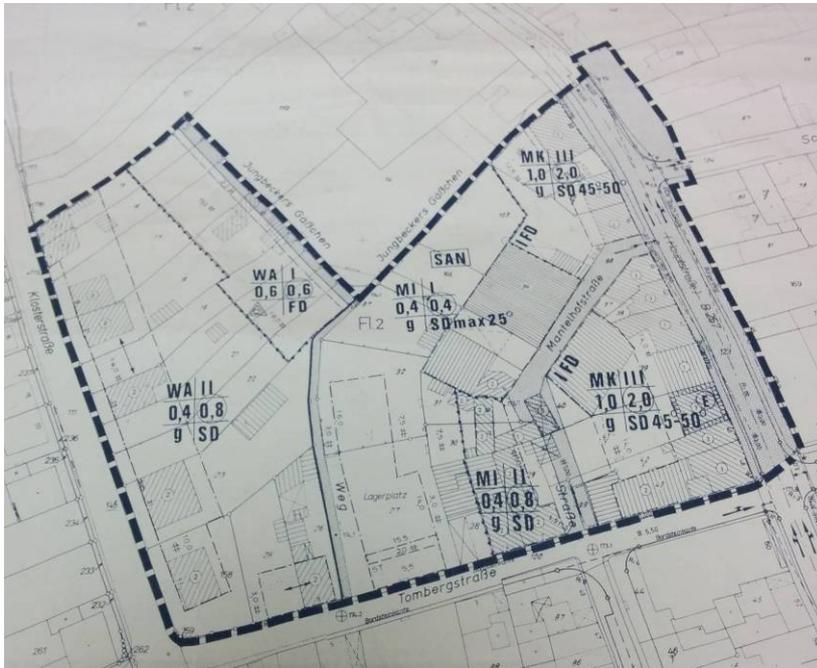
5 Bestehendes Planungsrecht

Für den geplanten Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes besteht bereits Planungsrecht durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 107 „Marktplatz“ und Nr. 45 S 10 „Mantelhofstraße“.

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Marktplatz“ setzt für die Fläche des Marktplatzes eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“, sowie einen öffentlichen Platz für Markt und Kirmes fest. Entlang der Hauptstraße weist der Bebauungsplan ein Kerngebiet mit geschlossener Bebauung und einer GRZ von 1,0 und einer maximalen GFZ von 2,0 aus. Zur Klosterstraße hin sind Mischgebietsflächen mit einer GRZ von 0,5 und einer maximalen GFZ von 0,9 festgesetzt.



Der Bebauungsplan Nr. 45 S 10 „Mantelhofstraße“ schließt mit seinem Geltungsbereich an Bebauungsplan Nr. 107 „Marktplatz“ an. Entlang der Hauptstraße enthält er die identischen Gebietsfestsetzungen. Die weiterführende Bebauung an der Klosterstraße ist planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet mit einer geschlossenen Bebauung und einer GRZ von 0,4 und einer maximalen GFZ von 0,8 gesichert. Für die Grundstücke entlang der Mantelhofstraße ist als Abstufung zwischen dem Kerngebiet (Hauptstraße) und dem Wohngebiet (Klosterstraße) ein Mischgebiet festgesetzt.



Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Hauptstraße West: 1 – Niedertor/Tombergstraße“ werden die beiden bestehenden Bebauungspläne gänzlich überplant.

6 Natur- und Umweltschutz

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren gemäß § 8 BauGB handelt, ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Erhebliche Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbereich beschrieben und bewertet und gemäß § 2a BauGB in das Verfahren integriert.

7 Planinhalt

7.1 Städtebauliches Konzept

Grundsätzlich bündeln sich für die Fläche verschiedene Nutzungsanforderungen. Zunächst ist die Ansiedlung von Einzelhandel in Kombination mit einer ergänzenden Wohnnutzung angestrebt, welche das städtebauliche Erscheinungsbild prägen wird. Hierbei soll zugleich der Anschluss an die Umbaumaßnahme der Hauptstraße geschaffen werden. Eine entsprechende Gestaltung des (Vor-)Platzes wird somit ebenso Aufgabe der Entwurfsplanung. Wesentlicher Punkt des IHKs ist des Weiteren die Verbesserung der rückwärtigen Erschließung, die die Parkraumsituation mit einschließt. Die Flächen des Marktplatzes werden derzeit wie bereits erläutert überwiegend als öffentliche Stellplätze genutzt. Diesbezüglich soll gewährleistet werden, dass auch im Zuge der oben genannten baulichen Entwicklung die Anzahl der verfügbaren öffentlichen Stellplätze nicht wesentlich eingeschränkt wird.



Im Rahmen der Ausarbeitung zu den städtebaulichen Konzepten haben sich insbesondere die Flächen im Bereich der Bonner Straße/Niedertorplatz, Mantelhofstraße/Marktplatz und Schwitzer Straße/Saaten-Rausch-Gelände als räumliche Potentiale für eine weitere Entwicklung herausgestellt. In einem weiteren Arbeitsschritt wurden hierzu mögliche Entwürfe erarbeitet, die variantenhaft eine mögliche bauliche Nutzung der Flächen aufzeigen sollen. Grundlage für die Varianten ist der übergeordnete Wettbewerbsentwurf zur Gestaltungsmaßnahme Hauptstraße, der für die folgenden Variantendarstellungen leicht modifiziert wurde.



Die dargestellten Varianten zeigen eine erste Bebauungsmöglichkeit auf. Für das weitere Vorgehen ist geplant, als Ergebnis eines Wettbewerbs- oder Interessenbekundungsverfahrens einen Investor auszuwählen, mit dem in gemeinsamer Zusammenarbeit die weitere Planungen fortgeführt werden sollen.

7.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Vom Grundsatz her soll der durchmischte Charakter des Gebietes mit seiner Wohn- und Einzelhandelsnutzung erhalten und gestärkt werden. Die im vorangegangenen Kapitel aufgezeigten Nutzungsanforderungen sollen dabei berücksichtigt werden. Aus planungsrechtlicher Sicht steht hierbei insbesondere die Sicherung der Einzelhandelsansiedlung im Fokus. Aussagen zu einer detaillierten Gebietstypisierung oder einer zusätzlichen planerischen Feinstuerung werden in Abstimmung im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet.

8 Erschließung

Die Erreichbarkeit des Plangebiets ebenso wie die Erschließung sowohl über die Klosterstraße als auch über die Hauptstraße grundsätzlich gesichert.

Meckenheim, 02. Februar 2016