

Anlage 2.1

Stadt Meckenheim, BP Nr. 2A "Süßmündchen", 2. Änderung

Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB
im Verfahren nach § 3 (2) BauGB
im Verfahren nach § 4 (2) BauGB

1. Stellungnahme des Polizeipräsidiums Bonn mit Schreiben vom 22.09.2017

Beschlussvorschlag:

Weitere Vorschriften zu Einfriedungen werden nicht in den Plan aufgenommen.
Die Hinweise zur Kriminalprävention sind an den Vorhabenträger weiter zu geben.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

Das geplante Bauprojekt befindet sich zentral in einem schon bestehenden Wohngebiet. Nach erfolgter Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Fa. Baupartner westlich des geplanten Objekts bereits Mehrfamilienhäuser erstellt hat. Ich gehe also davon aus, dass hier entlang der Goethestr. ein neues Wohnquartier innerhalb des Wohngebiets entsteht. Dementsprechend habe ich kriminalpräventive Empfehlungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und grundsätzliche Empfehlungen als Anlagen in Form von Checklisten beigefügt. Auf die Empfehlungen für Bahnhöfe, Haltestellen, Tunnel und Unterführungen wurde hier verzichtet.

Für die Grundstückseinfriedung entlang der Goethestr. konnte ich den Plänen keine definierte Höhe entnehmen. Daher empfehle ich hier ebenfalls, wie für die nördliche Einfriedung die vorgegebene Höhe von max. 1 m, einzuhalten.

Gefahrenanalyse:

- Wohnungseinbrüche: In den zurückliegenden Jahren 2015 und 2016 kam es im näheren Umfeld des geplanten Objekts zu 11 angezeigten Wohnungseinbrüchen in Mehr- und Einfamilienhäuser. Für das Jahr 2017 ist bisher noch kein Wohnungseinbruch verzeichnet.

Überfall- und Raubdelikte:

Für den Zeitraum von 2015 - 2017 wurde keines dieser Delikte im näheren Wohnumfeld angezeigt.

Empfehlung:

Ein erneuter Anstieg der Zahlen zum Wohnungseinbruch kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Planung des Objekts sollte der Einbau von geprüften und zertifizierten Fenstern, Fenstertüren, Eingangs-, Keller- und Wohnungsabschlusstüren gem. der DIN EN 1627-30 berücksichtigt werden. Für eine kostenlose Beratung stehe ich dem Bauherrn, hier die Fa. Baupartner, gerne zur Verfügung.

Entlang der Goethestraße befinden sich die Gärten der Erdgeschosswohnungen sowie die Balkone des Obergeschosses. Aus diesem Grund ist eine Beschränkung der Einfriedungshöhe mit der daraus resultierenden Übersicht über das Gelände abzuwägen, gegen den Wunsch nach Privatsphäre im Außenwohnbereich.

Unter Städtebaulichen Aspekten gehen vom Grundstück selber keine besonderen Gefahren für den öffentlichen Raum aus. Die Veränderung des Einbruchrisikos durch blickdichte Einfriedung der Gärten gegen die Goethestraße ist von den Eigentümern und Nutzern selber zu bewerten und ggf. durch Maßnahmen am Haus selber zu kompensieren.

Stadt Meckenheim, BP Nr. 2A "Süßmündchen", 2. Änderung		Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB im Verfahren nach § 3 (2) BauGB im Verfahren nach § 4 (2) BauGB
2. Stellungnahme der e-regio GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 18.09.2017		
Beschlussvorschlag:	Der Hinweis auf die vorhandenen Versorgungsnetze wird zur Kenntnis genommen.	
Stellungnahme	Abwägung und Begründung	
Als Eigentümer des Erdgas-Versorgungsnetzes teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits gegen das beabsichtigte Verfahren keine Bedenken bestehen. Innerhalb des dargestellten Planbereichs sind Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung nicht vorhanden. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Planbereiches können die geplanten Bebauungen den Bedürfnissen entsprechend von der umliegenden Versorgungsanlage aus, mit Erdgas versorgt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	
3. Stellungnahmen des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz mit Schreiben vom 12.09.2017 und 28.08.2017		
Beschlussvorschlag:	Von der Durchführung einer Artenschutzprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes wird abgesehen.	
Stellungnahme	Abwägung und Begründung	
Nach den vorliegenden Planunterlagen ist ggf. auch der Abriss vorhandener Gebäude geplant. Eine Artenschutzprüfung (ASP) zu den hiervon möglicherweise betroffenen planungsrelevanten Arten ist den Planunterlagen nicht beigefügt. Nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Bau- und Umweltministeriums zum "Artenschutz in der Bauleitplanung ..." vom 22.12.2010 ist auch bei Änderungen von Bebauungsplänen eine ASP erforderlich, da ansonsten der Bebauungsplan aufgrund rechtlicher Hindernisse nicht vollzugsfähig sein könnte. Dies schließt auch Verfahren nach § 13 a BauGB mit ein. Bevor abschließend zu der beabsichtigten Planung Stellung genommen werden kann, bitte ich noch um Vorlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP Stufe 1).	Am 12.12.2016 hat das Fachbereich 63- Bauordnung und Denkmalpflege, der Stadtverwaltung Meckenheim die Abrissgenehmigung erteilt. Daraufhin sind in den Herbst- und Wintermonaten die Abrissarbeiten erfolgt. Das Bestandsgebäude der Heerstraße 51 bleibt bestehen. Der Änderungsbereich präsentiert sich gemäß der Stellungnahme der Stadtverwaltung Meckenheim -Stadtplanung und Liegenschaften-als „brachliegende, teilweise versiegelte ehemalige Parkplatzfläche, die nach Auffassung der Stadt Meckenheim keine Artenschutzprüfung (ASP 1) auf der Ebene des Bebauungsplanes notwendig macht“. In der kurzen Zeit nach dem Abriss konnten sich bis jetzt keine nennenswerte Biotopstrukturen entwickeln, die einen Lebensraum für einheimische Tiere, Vögel und kleine Kriechtiere bieten könnten. Wenn die Durchführung der Maßnahme sich verzögern sollte, wird die Durchführung einer ASP notwendig sein.	
Im Rahmen einer zweiten Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 12.09.2017 wurden keine Anregungen vorgebracht.		

Stadt Meckenheim, BP Nr. 2A "Süßmündchen", 2. Änderung	Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB im Verfahren nach § 3 (2) BauGB im Verfahren nach § 4 (2) BauGB
--	--

4. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 12.09.2017

Beschlussvorschlag:	Der Hinweis darauf, dass kein Verdacht auf Kampfmittel besteht, wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme	Abwägung und Begründung

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundbegriffe. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.

Hiermit übersende ich Ihnen das Ergebnis der Luftbilddauswertung. Der Vorgang wird bei uns unter dem Aktenzeichen 22.5-3-5382032-539/17 I geführt. Ich bitte Sie, bei zukünftigen Schriftwechsel dieses Aktenzeichen immer anzugeben.

Die textlichen Festsetzungen enthalten bereits einen Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln. Schwere Bodeneingriffe sind nicht geplant. Bohr- und Rammarbeiten werden stets durch Kampfmitteluntersuchungen vorbereitet.

Stadt Meckenheim, BP Nr. 2A "Süßmündchen", 2. Änderung	Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB im Verfahren nach § 3 (2) BauGB im Verfahren nach § 4 (2) BauGB
--	--

5. Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Ville-Eifel mit Schreiben vom 07.09.2017

Beschlussvorschlag:	Der Hinweis auf Emissionen der L 123 wird in die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Süßmündchen“ aufgenommen
Stellungnahme	Abwägung und Begründung

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken. Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung auch zukünftig keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 123. Dabei weise ich auch daraufhin, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Meckenheim. Im Bebauungsplan ist zeichnerisch und/oder textlich auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hinzuweisen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB). Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Die L 123 verursacht auf Grund ihrer Lage und der Topografie keine planungsrelevanten Emissionen. Deswegen sind keine aktiven und/oder passiven Schutzmaßnahmen erforderlich. Zudem handelt sich bei dem Verfahren um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2A „Süßmündchen“, der für das Plangebiet bereits ein allgemeines Wohnbaugebiet (WA) festsetzt. Somit werden keine neuen Konflikte zwischen der Wohnnutzung und der Verkehrsanlage vorbereitet.

Der Hinweis der Verkehrsemissionen der L 123 wird in die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Süßmündchen“ aufgenommen.

6. Stellungnahme der Unitymedia NRW GmbH, Regionalbüro West mit Schreiben vom 11.09.2017

Beschlussvorschlag:	Der Verzicht auf eine Mitverlegung eines Breitbandkabels wird zur Kenntnis genommen
Stellungnahme	Abwägung und Begründung

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Plangebiet werden insgesamt keine neuen Versorgungsnetze erforderlich.

7. Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien mit Schreiben vom 01.09.2017

Beschlussvorschlag:	Der Hinweis auf Ansprüche bei Emissionen von Bahnanlagen wird zur Kenntnis genommen
Stellungnahme	Abwägung und Begründung

Gegen das o. g. Verfahren zum Bebauungsplan bestehen bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Auflagen aus Sicht der OB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da es sich bei der Bahnstrecke um eine planfestgestellte Anlage handelt. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.	Für das Plangebiet bestehen auf Grund der Lage und Topografie keine planungsrelevanten Immissionen von Bahnanlagen
--	---

8. Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 04.09.2017

Beschlussvorschlag:	Der Hinweis auf den Umgang mit möglichen Bodendenkmälern und – befunden wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme	Abwägung und Begründung

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmal-schutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich Ich verweise daher auf die Bestimmungen der§§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmal-pflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.	Der Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Gesetztes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) wurde bereits in die textliche Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Süßmündchen“ aufgenommen.
--	---

Stadt Meckenheim, BP Nr. 2A "Süßmündchen", 2. Änderung	Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB im Verfahren nach § 3 (2) BauGB im Verfahren nach § 4 (2) BauGB
--	--

9. Stellungnahme der Amprion GmbH mit Schreiben vom 28.08.2017

Beschlussvorschlag:	Der Hinweis auf die Freiheit von Höchstspannungsleitungen wird zur Kenntnis genommen
Stellungnahme	Abwägung und Begründung

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10. Stellungnahme der RSAG mit Schreiben vom 25.08.2017

Beschlussvorschlag:	Der Allgemeine Hinweis auf die Sicherheitstechnischen Anforderungen der Abfallversorgung an die öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Kenntnis genommen
Stellungnahme	Abwägung und Begründung

Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben. Aus Ihren eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die Abfallentsorgung an den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen stattfinden wird. Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der BGI 5104 und RAST 06.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11. Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, mit Schreiben vom 25.08.2017

Beschlussvorschlag:	Der Hinweis auf die militärische Bauhöhenbeschränkung von 30 m über Grund wird zur Kenntnis genommen
Stellungnahme	Abwägung und Begründung

Stadt Meckenheim, BP Nr. 2A "Süßmündchen", 2. Änderung	Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB im Verfahren nach § 3 (2) BauGB im Verfahren nach § 4 (2) BauGB
Von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt und betroffen. Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bauhöhe von 30 m ist im Geltungsbereich der Änderung nicht planungsrelevant.
12. Stellungnahme Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H., mit Schreiben vom 25.08.2017	
Beschlussvorschlag:	Der Hinweis auf die Freiheit von Produktentfernleitungen wird zur Kenntnis genommen
Stellungnahme	Abwägung und Begründung
Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten die Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Meckenheim, BP Nr. 2A "Süßmündchen", 2. Änderung		Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB im Verfahren nach § 3 (2) BauGB im Verfahren nach § 4 (2) BauGB
13. Stellungnahme NetCologne, mit Schreiben vom 22.08.2017		
Beschlussvorschlag:	Der Verzicht auf Planungen zum Netzausbau wird zur Kenntnis genommen.	
Stellungnahme	Abwägung und Begründung	
Zur Zeit bestehen unsererseits keine Bedenken und aktuelle Planungen bezüglich eines Netzausbaus in diesem Bereich. Beachten Sie, dass hiermit keine Leitungsauskunft und somit auch keine Aussage über bestehende oder geplante Anlagen der NetCologne GmbH erteilt wurde. Registrieren Sie sich hierzu an unserer Online Planauskunft unter der URL https://planauskunft.netcologne.de/ und stellen Sie Ihre Anfragen über diese. Sie erhalten zu jeder Leitungsauskunft eine Schutzanweisung, eine pdf-Datei als Übersicht und sofern Anlagen der NetCologne vorhanden sind eine dxf-Datei über diese.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet werden insgesamt keine neuen Versorgungsnetze erforderlich.
14. Stellungnahme des Wahnbachtalsperrenverbandes, mit Schreiben vom 21.08.2017		
Beschlussvorschlag:	Der Hinweis auf die Freiheit von Wassertransportleitungen und -schutzzone wird zur Kenntnis genommen	
Stellungnahme	Abwägung und Begründung	
ich kann Ihnen mitteilen, dass sich im angefragten Planungsgebiet keine Leitungen oder Wasserschutzzonen des Wahnbachtalsperrenverbandes Siegburg befinden.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
15. Stellungnahme eines Anwohners mit Schreiben vom 22.09.2017 samt weiteren drei Unterzeichnern		
Beschlussvorschlag:	An der Zulässigkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen wird festgehalten.	
Stellungnahme	Abwägung und Begründung	
Wir widersprechen fristgerecht dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A "Süßmündchen", 2. Änderung (Auslegungsfrist 24.08.2017 bis 25.09.2017)		

Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser aus folgenden Gründen :

1. Anpassung an die umgebenden Grundstücksparzellen

Unter "Ziel und Zweck der Planung" des Entwurfs des Bebauungsplan wird beschrieben, dass mit der Bauplanänderung "die rechtliche Grundlage für die Eingliederung des gewerblich genutzten Grundstücks in ein allgemeines Wohngebiet, in Anpassung der Art der Nutzung an die westlich gelegenen Grundstücksparzellen an der Goethestr. zu schaffen". Wir können nicht erkennen, dass diese Ziele mit der geplanten Änderung erreicht werden. Eine Anpassung sollte nie nur isoliert an einem Objekt geschehen, sondern es ist hier u. E. die gesamte nähere Umgebung zu betrachten. Ausgehend von der Mitte des geplanten Mehrfamilienhauses ergibt sich folgendes Bild: Im Westen (Lessingstr.) und im Süden (Goethestr. I Schillerstr.) befinden sich mehrere eingeschossige Bungalows und Gartenhofhäuser. Nach Osten gerichtet an der Heerstr. liegend ein Garagenhof und seitlich davon mehrere zweigeschossige Häuser mit Flachdach. Im Norden liegt das ebenfalls mit einem Flachdach versehene dreigeschossige Mehrfamilienhaus 53 - 55a, sowie im Südwesten die gerade in Bau befindlichen zweigeschossigen Häuser. Insgesamt befinden sich 18 Gebäude in Umkreis von ca. 70 Metern um das neu geplante Mehrfamilienhaus. Hierbei handelt es sich bei 6 Objekten um Bungalows, bei 7 um eingeschossige Häuser mit flachem Satteldach, 2 eingeschossige Objekte mit spitzem Satteldach, bei 2 Objekten um zweigeschossige Doppelhaushälften mit flachem Satteldach und 1 dreigeschossiges Objekt mit Flachdach. In der Auflistung ist zu erkennen, dass es sich bei 13 der 18 betrachteten Objekte, und damit über 70%, ausschließlich um eingeschossige Gebäude, mit maximal flachem Satteldach handelt. Das neue Mehrfamilienhaus liegt also deutlich über dem "Schnitt" der vorhandenen Bebauungsstruktur. Durch die angestrebte Änderung erfolgt keine Anpassung, sondern eher eine Erweiterung bzw. Fortsetzung der bereits bestehenden "Bausünde" des Mehrfamilienhaus Heerstr. 53-55a. Mit der Beibehaltung der Bauhöhe von 196,40 m ü. NN wird ein neues ca. 30 Meter langes Gebäude zweigeschossig mit Satteldach bis zu 38 Grad erstellt, ohne Angleichung an die vorgegebene abfallende Geländestruktur in Richtung Swist. Durch die Firsthöhe von 11,13 m für das geplante Mehrfamilienhaus werden die anderen in sichtbarem Umkreis befindlichen Häuser übertroffen. Das bisherige höchste Gebäude Heerstr. 53 - 55a wird somit durch das neu zu erstellende Objekt im "Süßmündchen" abgelöst.

1. Anpassung an die umgebenden Grundstücksparzellen

Das Plangebiet bildet die direkte Verlängerung der bestehenden und zum Teil neu errichteten Wohnbebauung an der Goethestraße. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2A „Süßmündchen“ setzt für diese Bebauung bereits eine Zweigeschossigkeit fest. In Korrespondenz zu diesem Bereich erfolgte die Festsetzung der Geschossigkeit auch im Änderungsbereich. Das geplante Gebäude wird mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 196,40 m ü. NN das Wohngebäude Heerstraße 51 lediglich 0,19 m übertreffen und an die Höhe des Wohngebäudes Heerstraße 53-55a angeglichen.

Durch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gartenanlage angrenzend an die Goethe Straße ist die Wirkung der Höhe der geplanten Bebauung auf die bestehende Bebauung südlich der Goethe Straße nur noch sehr gering.

2. Abnahme der Durchleuchtung und Sonneneinstrahlung

In Abweichung von dem bisherigen Bebauungsplan führt die höhere Firsthöhe in großen Teilen zu einer geringeren Sonneneinstrahlung und Lichtdurchflutung zu bestimmten Tageszeiten, vor allem im Frühjahr und Herbst, insbesondere jedoch in den Wintermonaten. Besonders stark betroffen sind auf jeden Fall die direkt angrenzenden Wohnungen des Hauses Heerstr. 53-55a und die Bungalows bzw. Gartenhofhäuser der Lessingstraße. Hier möchten wir auf das Gebot der Rücksichtnahme hinweisen.

3. Beibehaltung Haus Heerstr. 51

Unter "Ziel und Zweck der Planung" wurde auch die Beibehaltung des Hauses Nr. 51 (bisheriges Wohnhaus Kern) erwähnt. Einen entsprechenden verbindlichen Vermerk konnten wir in dem Bebauungsplan nicht ausmachen.

4. Gleichzeitige Aufwertung Haus Heerstr. 51

Das bisherige Objekt Haus Kern wird durch die neue Planung ebenfalls aufgewertet. Anstelle der bisherigen, eingeschossigen, wäre zukünftig auch eine zweigeschossige Bauweise, mit den Folgen einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft, möglich. Warum erfolgt hier eine offensichtliche einseitige Aufwertung dieser Bestandsimmobilie?

5. Wertverlust der umliegenden bestehenden Immobilien

Eine Genehmigung der von der Fa. Baupartner beantragten Bebauungsplanänderung für das „Süßmündchen“ stellt für alle Anlieger objektiv einen erheblichen Eingriff in die Wertigkeit ihrer bestehenden Immobilien dar. Die Frage eines Schadenersatzes auf Grund eines „enteignungsgleichen Eingriffs“ in das vorhandene Immobilienvermögen wird an dieser Stelle aufgeworfen.

2. Abnahme der Durchleuchtung und Sonneneinstrahlung

Für den Änderungsbereich wurde eine neue östliche Grundstücksgrenze bestimmt, die in der vorliegenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans nachgetragen wurde. Es entstehen zwei neue Grundstücke 866 und 867. Das Bestandsgebäude der Heerstraße 51, auf dem Grundstück 866 bleibt unverändert erhalten. Für die Neubebauung des Grundstücks 867 ist eine Erweiterung in Richtung Heerstraße auf Grund der zu beachtenden Abstandsflächen nicht möglich. Zwischen dem Bestand der Heerstraße 51 und dem Neubau entsteht durch die offene Bauweise ein Mindestabstand von 6,00 m. Es besteht daher keine Veranlassung, das Baurecht in Form der Baugrenzen mehr als notwendig zu verändern.

3. Beibehaltung Haus Heerstr. 51

Der Bebauungsplan bereitet das Baurecht vor, bzw. stellt ein Angebot für die Bebauung dar, keine Verpflichtung dessen. Die städtebauliche Planung rechtfertigt in diesem Fall nicht die Festsetzung eines Erhaltungsgebots.

4. Gleichzeitige Aufwertung Haus Heerstr. 51

Mit der Bebauung der ehemaligen Betriebsfläche des Getränkehandels tritt das Bestandsgebäude deutlich als Eckhaus hervor. Im Kontext der zukünftig angrenzenden Bebauung ist es nicht sinnvoll, gerade dem Eckgrundstück eine zweigeschossige Bebauung zu verweigern. Vielmehr ergibt sich bei einer durchgehenden Höhenentwicklung der Bebauung ein geschlossenes, harmonischeres Ortsbild.

5. Wertverlust der umliegenden bestehenden Immobilien

Da die bekannte Situation in der Regel als „Normal“ angesehen wird, wird eine mögliche Veränderung subjektiv vielfach als Verschlechterung des bekannten Zustands wahrgenommen. Objektiv gesehen wird sich aber der Charakter der Siedlung nicht verändern. Vielmehr wird die bis jetzt gebietsfremde gewerbliche Nutzung durch eine Wohnnutzung ersetzt, die für die Umgebung bereits prägend ist. Die versiegelten Stellplatz- und Lagerflächen werden entsiegelt und gärtnerisch angelegt, somit wird das Landschaftsbild verbessert.

Eine objektive Wertminderung in der Umgebung ist daraus nicht abzuleiten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A „Süßmündchen“ wird keine rechtswidrige Beeinträchtigung einer das Eigentum geschützten Rechtsposition bewirkt oder vorbereitet.

Abschließende Bemerkungen

Es stellt sich für uns die Frage, ob der Zugewinn von 3 kleinen Wohneinheiten im geplanten 2 1/2-geschossigen Mehrfamilienhaus, anstelle einer geringer geschossigen Variante, es wert ist, die durch Jahrzehnte gewachsene Struktur zu zerstören und damit den Unmut und das Unverständnis der langjährigen Anrainer und Meckenheimer Bürger zu erwecken.

Wir fordern Sie auf, die Entscheidung nochmals zu überprüfen in Hinblick auf die oben aufgeführten Punkte und insbesondere unter Berücksichtigung des in § 1 VII BauGB enthaltenen Abwägungsgebots.

Abschließende Bemerkungen

Die geplante Neubebauung gleicht sich zwar in ihrer Höhe an das Bestandsgebäude der Heerstraße 53-55a an und kann subjektiv tatsächlich als dominantes Element in der Baustruktur der Umgebung wahrgenommen werden. Seine Kubatur wird jedoch unter Beachtung des Baufensters, des geneigten Daches und der gegebenen Abstandsflächen deutlich kleiner ausfallen.

Neben dem öffentlichen Interesse an der Bereitstellung von Wohnraum ist auch das private Interesse an der baulichen Ausnutzung ein legitimer, in die Abwägung einzu-stellender Belang.

16. Stellungnahme eines Anwohners mit Schreiben vom 23.09.2017

Beschlussvorschlag:

An der Zulässigkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen wird festgehalten.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

Gegen die Bebauungsplanänderung möchte ich Einspruch einlegen.
Begründung:

Im Bebauungsplan ist im Plangebiet "Auf m Süßmündchen" eine eingeschossige bzw. zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Das ist für das gesamte Plangebiet verbindlich festgeschrieben. Hier wird eine Parzelle aus dem gesamten Areal herausgenommen und soll eine dreigeschossige Bebauung erhalten.

Durch diese Umwandlung wird für das gesamte Plangebiet "Aufm Süßmündchen" ein Präzedenzfall geschaffen, der zur Folge hat, dass jeder Bungalow-Eigentümer sein Grundstück mit einer dreigeschossigen Bauweise aufwerten darf. Eine Ablehnung durch die Stadt Meckenheim dürfte somit nicht mehr verweigert werden. Darüber hinaus entsteht ein massiver Wertverlust der bestehenden Immobilien. Das verbleibende bebaute Eckgrundstück Heerstr./Goethestr. könnte nach meinem Verständnis eine Bauplanänderung auf mehr als zwei Geschosse erhalten.

Die 2 Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2A „Süßmündchen“ setzt für den Änderungsbereich maximal zwei Vollgeschosse fest. Mit dieser Festsetzung wird die Angleichung des Baurechts an die westlich des Änderungsbereiches gelegene Grundstücke bewirkt. Dabei wird über die Bestimmung der Gebäudehöhen (GH) die Möglichkeit des Dachgeschossausbaus berücksichtigt.

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten weiter die unveränderten Festsetzungen, so dass eine Verdichtung der Bebauung einzelner Grundstücke nicht möglich ist.

Die Gemeinde kann den rechtskräftigen Bebauungsplan ändern oder aufheben, indem die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden und das öffentliche Verfahren zu dem Ergebnis kommt, dass eine solche Änderung gerechtfertigt ist. Bei der kleinteiligen Eigentumsstruktur der Nachbarschaft ist es zwar möglich, aber eher unwahrscheinlich, dass eine Mehrheit der Eigentümer ihre Immobilie den gleichen Wunsch der Änderung verfolgt.

Stadt Meckenheim, BP Nr. 2A "Süßmündchen", 2. Änderung	Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB im Verfahren nach § 3 (2) BauGB im Verfahren nach § 4 (2) BauGB
--	--

Das Plangrundstück war bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut, jedoch teilweise gewerblich genutzt. Die entsprechenden Festsetzungen des alten Bebauungsplanes sind nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung nicht mehr erforderlich. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplanes angezeigt, ohne, dass sich hieraus eine Präzedenz für andere Änderungen im Bestand ableitet.

Ferner ergibt sich durch die vorgesehene kompaktere Bauweise ein Parkplatzproblem. Nach meinem Kenntnisstand verfügen die neu zu bauenden Häuser über keine private Parkmöglichkeit. Die öffentlichen Parkplätze sind jetzt schon überbelegt. Wenn auf der Parzelle wie vorgesehen dreigeschossig gebaut werden sollte, ist das Chaos perfekt. Der zukünftige Zustand auf der Goethestr. ließe es nicht zu, vor dem eigenen Grundstück das private Fahrzeug abzustellen. Abschließend möchte ich Sie als Anrainer bitten, von einer dreigeschossigen Genehmigung Abstand zu nehmen.

Die Neubebauung erhält eigene Stellplätze auf hierzu ausgegliederten Grundstücksteilen der Doppelhaus- bzw. Reihenhausbebauung entlang der Goethestraße, die bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2A „Süßmündchen“ zu Grunde gelegt sind. Deswegen ist die Ausweisung von Stellplätze nicht zwingender Bestandteil dieser Änderung.

Objektiv gesehen wird sich der Charakter der Siedlung nicht verändern. Vielmehr wird die bis jetzt gebietsfremde gewerbliche Nutzung durch eine Wohnnutzung ersetzt, die bereits für die Umgebung prägend ist. Die versiegelten Flächen der Stellplatz- und Lagerflächen werden entsiegelt und gärtnerisch angelegt. Somit wird das Landschaftsbild verbessert. Eine objektive Wertminderung in der Umgebung ist daraus nicht abzuleiten.

17. Stellungnahme zweier Bürger mit Schreiben vom 19.09.2017

Beschlussvorschlag:	An der Zulässigkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen wird festgehalten.
Stellungnahme	Abwägung und Begründung

Bereits am 15.02.2017 hatten wir - noch zu einem frühen Verfahrensstand - Ihnen eine Mitteilung von Einwendungen betroffener Anlieger zur o.g. Bebauungsplanänderung schriftlich eingereicht. Diese legen wir heute nochmals vor, genauso wie unser Schreiben vom 20.03.2017 an die Vorsitzenden aller Ratsfraktionen. Wir bitten Sie, mit Sorgfalt und Ernsthaftigkeit die geäußerten Einwendungen bei den Abwägungen der Interessen im weiteren Verfahren einzubeziehen. Ebenfalls bitten wir dabei die heute ergänzenden, aus unserer Sicht negativen Aspekte zu berücksichtigen:

1. Anpassung an die umgebenden Grundstücksparzellen

In Ihrer Bekanntmachung vom 23.08.2017 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 2A "Süßmündchen", 2. Änderung, beschreiben Sie unter "Ziel und Zweck der Planung", es gehe darum, mit der Bauplanänderung "die rechtliche Grundlage für die Eingliederung des gewerblich genutzten Grundstücks in ein allgemeines Wohngebiet, in Anpassung der Art der Nutzung an die westlich gelegenen Grundstücksparzellen an der Goethestr. zu schaffen."

Wir können nicht erkennen, dass dieses von Ihnen angestrebte Ziel mit der geplanten Änderung erreicht werden kann. Denn: Das Plangebiet ist sowohl im Süden (Goethestr., Schillerstr.), im Norden (Lessingstr.), im Westen (An der Ev. Kirche) als auch im Osten (Heerstr. Nr. 55, 55a) von einer meist freistehenden eingeschossigen Bauweise (Bungalows, Gartenhofhäuser etc.) umgeben.

Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus Heerstr. 55 - schon bei Errichtung eine nicht zu rechtfertigende, unverständliche und bis heute verbliebene Stadtplanerische "Bausünde" - als Maßstab für die geplante Bebauungsplanänderung zu verwenden, halten wir für außerordentlich fragwürdig und für unbedingt abzulehnen. Einer Fortschreibung der vor Jahren getroffenen, u. E. bereits bei Genehmigung skandalösen Planung widersprechen wir auf das Heftigste! Einer Bausünde würde eine neue hinzugefügt, um sie nicht mehr so augenfällig erscheinen zu lassen.

2. Das Entsiegelungsargument

Auf der durch den Vorbesitzer Getränke Kern betriebsbedingten Versiegelung eines Areals könnte nach Bauplanänderung ein 2 1/2 geschossiges Wohnhaus errichtet werden. Ohne Einbeziehung der ebenfalls neu zu versiegelnden Flächen für die Zwecke bleibt eine wirklich magere Bilanz gewonnener, nicht versiegelter Fläche. Bei ganzheitlicher Betrachtung der Bebauung des gesamten Plangebiets "Süßmündchen" - und dies sollte eigentlich Leitlinie unserer kommunalen Stadtplanung sein - fällt folgendes auf: In direkter westlicher Nachbarschaft zu dem noch bis dato versiegelten Areal des ehemaligen Betriebshofes Getränke Kern befand sich ein privates, unversiegeltes Gartengrundstück der Familie Kern mit einem Taubenhaus, Kaninchenställen, Rasenflächen, alten, reichlich fruchttragenden Obstbäumen und hohen, gesunden Laub und Nadelbäumen. Also ein Biotop für eine mannigfaltige Fauna: Erdkröte, Grasfrosch, Großinsekten, Glühwürmchen, Käfer, Schmetterlinge, Fledermäuse, Spechte, Walddohreule, Girlitz, Zeisig, Kernbeißer,

1. Anpassung an die umgebenden Grundstücksparzelle

Die fremdartige, gewerbliche Nutzung wurde in eine Wohnnutzung umgewandelt und somit wird der Änderungsbereich in seiner Art als "Allgemeines Wohngebiet" der näheren Umgebung angepasst. Die Betriebsfläche des Getränkehandels ist mit Wohnbebauung zu bebauen und somit wird die Lücke im Bestand geschlossen. Bei der angesprochenen Bungalow- und Gartenhofhausbebauung handelt es sich durchaus bereits um verdichtete Bauweisen, die durch teilweisen Grenzanbau sowie erhöhte Grundflächenzahlen gekennzeichnet sind.

Die Änderung setzt für das Plangebiet anstelle der Eingeschossigkeit nun Zweigeschossigkeit fest. Die geschieht in Anpassung an die Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2A „Süßmündchen“ für die westlich benachbarten Grundstücke. Über die Gebäudehöhenbestimmung räumt der Bebauungsplan die Möglichkeit des Dachgeschossausbaus des Satteldaches ein. Ein maximal bis zu 25,50 m lange, 15,00 m tiefe und 11,13 m hoher Neubau mit Satteldach ist in seinen Dimensionen jedoch nicht so prägnant wie das mit einem Flachdach ausgeführte Gebäude der Heerstraße 53-55a.

2. Das Entsiegelungsargument

Die Bebauung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Süßmündchen“ bringt sowohl Versiegelung, vor allem aber Entsiegelung des Bodens im Plangebiet mit sich. Die Änderung ist als eigenständiger Bebauungsplan zu betrachten und kann zur Verantwortung gezogen werden in Bezug auf das Plangebiet. Die vorliegende Planung setzt die Baugrenzen zurück, entsiegelt zum Teil den Hof und lässt eine Bebauung auf den bislang versiegelten Flächen zu.

Den zuletzt noch unbebauten Flächen innerhalb und außerhalb des Änderungsgebietes kam keine herausragende ökologische Bedeutung zu. Auch ihre Funktion als Trittstein setzt umgebende Biotopflächen voraus, wie sie beispielsweise in den Gärten der Eigenheimbebauung gegeben sind. Mit der zwischenzeitlich realisierten und der neu geplanten Bebauung wird die Fläche den umgebenden Grundstücken lediglich angeglichen.

Laubsänger, Braunelle, Zaunkönig sowie natürlich Amsel, Sperling und Grünfink u.v.a. waren regelmäßig zu beobachten! Dieser ökologisch wertvolle Trittstein wurde durch die in diesem Jahr begonnene Bebauung nach bestehendem Bebauungsplan vernichtet. Die bereits 1985 rechtskräftig verabschiedete 1. Bebauungsplanänderung für dieses Areal ließ einen jetzigen Einspruch zur Erhaltung dieses urbanen Refugiums wertvoller Tierarten nicht mehr zu. So wurden hier sämtliche Sträucher und Bäume gerodet, die Humusschicht abgetragen und mit einer heute bereits im Rohbau errichteten Bebauung von Mehrfamilienhäusern Raum zu geben. D.h. ein wertvolles, ehemals unversiegeltes Areal wurde gerodet, bebaut und teilweise versiegelt. Die Gesamtbebauung "Süßmündchen" weist trotz geringfügiger Versiegelungsabnahme eine in Gänze somit erschreckend negative ökologische Bilanz aus! Das zur Offenlegung zitierte Gutachten vermittelt ein Mehr an unversiegelter Fläche zu schaffen! Wir weisen darauf hin, dass es zwar eine leichte Reduzierung versiegelter Flächen gibt, diese Fläche aber mit einer Vernichtung eines bis vor kurzem "ökologisch wertvollem Biotops" verbunden ist. Die Definition "weniger versiegelt" ist also mit "ökologisch wertvoll" keinesfalls gleichzusetzen.

3. Wertverlust der bestehenden Immobilien im Bereich der angestrebten Bebauungsplanänderung

Bei Erstellung unserer Häuser und/oder auch späterem Erwerb in der Umgebung der jetzt angestrebten Bebauungsplanänderung konnte davon ausgegangen werden, dass der bestehende Bebauungsplan nach 1. Änderung eingehalten wird! Eine Genehmigung der jetzt von der Fa. Baupartner beantragten Bebauungsplanänderung für das "Süßmündchen" stellt für alle Anlieger objektiv und berechenbar einen erheblichen Eingriff in die Beurteilung des Wertes ihrer bestehenden Immobilie (wenn solchen enteignungsähnlichen Eingriff steht die Frage nach einem Schadenersatz im Raume.

Das seit 1986 bestehende Baurecht hätte jederzeit umgesetzt werden können. Die Freiflächen standen insofern immer nur temporär zur Verfügung.

Da zwei Vorhaben auf benachbarten Grundstücken nun zeitlich praktisch zusammenfallen, verstärkt sich der Eindruck erheblicher Veränderungen. Dennoch handelt es sich lediglich um eine zweigeschossige Wohnbebauung in einem bestehenden Wohngebiet.

3. Wertverlust der bestehenden Immobilien im Bereich der angestrebten Bebauungsplanänderung

Der Gemeinde steht jederzeit das Recht zu, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben. Wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, ist sie hierzu sogar verpflichtet. Da die Firma „Kern“ ihren Betrieb vor Ort aufgeben und keine Nachnutzer gefunden hat, entstand die Notwendigkeit, die städtebaulichen Ziele für die Fläche zu überprüfen und neu zu formulieren.

Objektiv gesehen wird sich der Charakter der Siedlung nicht verändern. Vielmehr wird die bis jetzt gebietsfremde gewerbliche Nutzung durch eine Wohnnutzung ersetzt, die bereits für die Umgebung prägend ist. Die versiegelten Flächen der Stellplatz- und Lagerflächen werden entsiegelt und gärtnerisch angelegt, somit wird das Landschaftsbild verbessert. Eine objektive Wertminderung in der Umgebung ist nicht daraus abzuleiten.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A „Süßmündchen“ wird keine rechtswidrige Beeinträchtigung einer das Eigentum geschützten Rechtsposition bewirkt.

4. Zunahme des innerstädtischen Verkehrs

Die Bebauungsplanänderung würde gemeinsam mit den bereits begonnenen Bau-maßnahmen am "Süßmündchen" zu einer gesteigerten Zunahme des Anlieger- aber auch des innerstädtischen Verkehrs führen, was in einer umfassenden Planung wegen der negativen Auswirkungen nicht unbeachtet bleiben darf.

4. Zunahme des innerstädtischen Verkehrs

Mit der Realisierung der Wohnbebauung ist voraussichtlich mit neun Bestandsautos zu rechnen, für die Stellplätze auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der unmittelbar anschließenden Doppel- und Reihenhausbauung vorgesehen worden sind. Der ruhende Verkehr der Besucher wird im öffentlichen Verkehrsraum abgewickelt. Unbeachtet darf nicht bleiben, dass das Ausbleiben des Betriebs- und Kundenverkehrs des ehemaligen Betriebs „Kern“ auch eine Verringerung des Verkehrs mit sich bringt. Bezüglich der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine geänderten Anforderungen.

5. Abnahme der Sonneneinstrahlung

Mit der Bauplanänderung entsteht - in Abweichung vom gültigen Bauplan – ein Mehrfamilienhaus mit einer Firsthöhe von 11,13 Meter über der Grundfläche. Für alle nördlich bis westlich angrenzenden Areale bedeutet dies wegen einer geringeren Sonneneinstrahlung weniger Licht zu bestimmten Tageszeiten, besonders von Herbst bis Frühjahr, besonders aber in den Wintermonaten. Eine geplante Solaranlage auf einem angrenzenden eingeschossigen Flachdachbungalow wäre in der Amortisation gefährdet und nicht mehr gut zu realisieren.

5. Abnahme der Sonneneinstrahlung

Bei Einhaltung der nach der Bauordnung mindest geforderten Abstandsflächen ist grundsätzlich nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke auszugehen. Auch unter Würdigung des Einzelfalls ergibt sich aus der Nachbarschaft der eingeschossigen Gartenhöf Häuser und der geplanten Bebauung keine unzumutbare Härte. Dabei wird durchaus berücksichtigt, dass die nordwestlich angrenzenden Häuser abweichend vom typischen Gartenhofhaus nach Südkosten orientierte Freisitzbereiche vor den Gebäuden haben.

Sehr geehrte Damen und Herren, abschließend möchten wir und alle Anrainer, deren Original-Unterschriften mit unserer vorsorglichen Mitteilung vom 15.2.2017 und 12.3.2017 Ihnen bereits vorliegen, zum Ausdruck bringen, dass wir auf eine Lösung hoffen, die die Argumente aller Anlieger, insbesondere zur geplanten Geschosserhöhung, berücksichtigt und deshalb angemessen mit einbezieht.

18. Stellungnahme der Anlieger von Lessingstraße, Heerstraße, Goethestraße in Meckenheim, mit Schreiben vom 15.02.2017

Beschlussvorschlag: An der Zulässigkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen wird festgehalten

Stellungnahme: Abwägung und Begründung

1. Die Verwaltung unserer Stadt hat vorgeschlagen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten, "da eine Arrondierung des bestehenden Baufeldes des ermöglicht und zusätzliche Wohnraumangebote, geschaffen werden können

und die Vorhaben eine sinnvolle Nachverdichtung im Bestand darstellen (vgl. Auszug aus Niederschrift vom 5.1.2017 über 15. Sitzung des Ausschusses Stadtentwicklung und Umwelt).

2. Die unterzeichnenden Anlieger haben Verständnis für das Anliegen der Stadt, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

3. Sie halten aber das Vorgehen bei der Abwägung dieses Interesses mit den erheblichen Beeinträchtigungen der Anlieger für unverhältnismäßig, wenn bedacht wird, dass durch die Gestattung einer Geschosshöhen-Erhöhung für ein Gebäude ein zusätzlicher Wohnraum für ca. 9 Personen geschaffen würde.

1-2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Liste der Anwohner sowie deren Fotos liegen bei.

3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Süßmündchen“ bereitet das Bau-recht für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in maximal zweigeschossiger Bauweise vor. Die Festsetzung der absoluten Höhe (m ü. NHN) des Gebäudes be-rücksichtigt zusätzlich den Ausbau des Dachgeschosses. Die Gesamtzahl sowohl der Wohneinheiten als auch der Einwohner kann nur schätzungsweise berechnet werden. Bei der Annahme, dass neun Wohneinheiten gebaut werden, ist mit Zuzug von 23 bis 27 Einwohner zu rechnen, die eine Grundfläche von rund 390 m² in An-spruch nehmen würden. Das wiederum ist im Sinne des Gebots des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB als bevorzugtes Vorhaben anzusehen.

Die von den Einsprachegebern berechnete Anzahl von 9 zusätzlichen Einwohnern erscheint im direkten Verhältnis zur Gesamtbevölkerung der Stadt Meckenheim ge-ring. In der Gesamtsicht ergeben aber alle diese potenziellen Bauflächen für zusätz-lichen Wohnraum im Innenbereich eine wesentliche Möglichkeit, den Flächenver-brauch durch Siedlungsflächen zu mindern. Gleichzeitig bleibt die kommunale Infra-struktur kompakter und wird besser ausgenutzt.

Neben dem öffentlichen Interesse an der Bereitstellung von Wohnraum ist auch das private Interesse an der baulichen Ausnutzung ein legitimer, in die Abwägung einzu-stellender Belang.

4. Die Anlieger verweisen auf die z. T. ganz beträchtlichen Einschränkungen der (Sonnen-)Lichtverhältnisse. Das gilt insbesondere für die Bewohner des Hauses "Lessingstr. 24" und die Bewohner der nach Süden ausgerichteten Wohnungen im Hochhaus "Heerstraße 53". Um den möglichen Eingriff in die bisher gegebenen Verhältnisse zu verdeutlichen, sind Fotos dieser Mitteilung beigelegt.

5. Für die Bewohner der "Goethestraße"/nahe der Ecke Heerstraße wird die Sicht auf das Hochhaus in südwestlicher Richtung etwa verdoppelt.

4. – 6. Von der geplanten Bebauung geht weder eine unzumutbare Beschattung noch eine erdrückende Wirkung auf die Nachbarbebauung aus. Die von den Ein-sprachegebern angesprochenen Eingriffe in die bisher gegebenen Verhältnisse beru-hen zum Teil auf die Nichtrealisierung bereits bestehender Baurechte. Auch in dem bisher eingeschlossenen Bereich entlang der Heerstraße (Bestandsbau) waren be-reits Bauhöhen wie die des Bestandsgebäudes Heerstraße 51 oder Gebäudeabmes-sungen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen realisierbar. r.

6. Der Anwohner des Hauses "Lessingstraße 24" mit Gartenseite und unmittelbarem Blick auf das demnächst neue Wohnhaus beabsichtigen auf ihrem Flachdach eine Fotovoltaik-Anlage aufzusetzen (auch als Maßnahme um einen Beitrag zur Verminderung der Kohlenstoff-Belastung zu leisten). Nach ersten Aussagen von Experten dürfte für diese Investition keine Rentabilität mehr bestehen, also zu einer Kapitalvernichtung führen.

Der Abstand des Gebäudes Lessingstraße 24 ist noch einmal deutlich größer, als ein aus baurechtlicher Sicht einzuhaltender Mindestabstand, da hier zunächst ein größerer Privatgarten an den öffentlichen Fußweg grenzt. Ein Anspruch auf uneingeschränkte Sonneneinstrahlung für die Dachfläche besteht nicht. Darüber hinaus sind keine Solaranlagen vorhanden, die bei der Abwägung der Festsetzungen für den Änderungsbereich besonders zu berücksichtigen wären.

7. Für die weiteren Anwohner der Lessingstraße mit Gartenseite und Blick auf das Bauplangebiet (also insbesondere die mit den Hausnummern 20, 16, 12, 8 und 4) sowie für die weiter entfernten Anwohner der Goethestraße, aber ebenfalls mit Blick auf das Bauplangebiet "Süßmündchen", besteht die Befürchtung, dass jetzt ein Präjudiz geschaffen wird. Denn würde bei der nächsten Bauplanänderung dieses Plangebietes mit dem Ziel der "Nachverdichtung" bearbeitet, könnte die jetzige Genehmigung als Argument benutzt werden, um ein Gebiet mit bisher ein- bis eineinhalbgeschossiger Bebauung wesentlich zu verändern.

7. Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten weiter die unveränderten Festsetzungen, so dass eine Verdichtung der Bebauung einzelner Grundstücke nicht möglich ist. Die Gemeinde kann den rechtskräftigen Bebauungsplan ändern oder aufheben, indem die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden und das öffentliche Verfahren zu dem Ergebnis kommt, dass eine solche Änderung gerechtfertigt ist. Bei der kleinteiligen Eigentumsstruktur der Nachbarschaft ist es zwar möglich, aber eher unwahrscheinlich, dass eine Mehrheit der Eigentümer ihre Immobilie den gleichen Wunsch der Änderung verfolgt.

Das Plangrundstück war bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut, jedoch teilweise gewerblich genutzt. Die entsprechenden Festsetzungen des alten Bebauungsplanes sind nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung nicht mehr erforderlich. Insofern ist eine Änderung des Bebauungsplanes angezeigt, ohne, dass sich hieraus eine Präzedenz für andere Änderungen im Bestand ableitet.

19. Stellungnahme zweier Bürger (Bürgerbrief an alle Meckenheimer Rats Fraktionen), mit Schreiben vom 20.03.2017

Beschlussvorschlag:	An der Zulässigkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen wird festgehalten
Stellungnahme	Abwägung und Begründung
Angesichts des erfreulichen Bevölkerungswachstums in Meckenheim kommt der weiteren Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Der General-Anzeiger Bonn (GA) berichtet am 4.2.2017 über eine Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt, in der sich dieser mit ergänzenden Meckenheim-spezifischen Ausführungen des Instituts Empirica AG für den RheinSieg-Kreis befasst hat. Am gleichen Tag kommentierte der langjährige Lokalredakteur des GA, -2- Mario Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Süßmündchen“ bereitet das Bau-recht für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in maximal zweigeschossiger Bauweise vor. Die Festsetzung der absoluten Höhe (m ü. NHN) des Gebäudes ermöglicht zusätzlich den Ausbau eines Dachgeschosses. Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt in Anpassung an das westlich angrenzende Areal.	

Quadt, diesen Artikel und die sich für Meckenheim stellenden Aufgaben. Er signalisiert in dem beachtlichen Kommentar, dass Vorsicht und Augenmaß bei der Nachverdichtung geboten sei, wenn versucht wird, die Balance zwischen Neubau, Sanierung und Nachverdichtung zu erreichen. Und eben diese Balance scheint- was die Änderung des Bebauungs-Plans für das Gebiet "Süßmündchen" anbetrifft- erheblich in Umweht geraten zu sein. Deshalb haben sich 22 Anliegerfamilien, also wirklich in verschiedenster Weise "Betroffene", zusammen gefunden und - vorsorglich für die weiteren Planungsschritte an die Stadtverwaltung Meckenheim am 15.2.2017 eine "Mitteilung" gerichtet, im bevorstehenden Bebauungs-Plan-Verfahren ihre gewichtigen Argumente einbringen zu wollen. Unser Schreiben an die Verwaltung der Stadt Meckenheim haben wir in Kopie beigelegt.

Im Kern geht es um die geplante Erhöhung der Geschoss-Zahl auf eine 2,5-fache Bebauung eines neuen Gebäudekomplexes in einem rundum eingeschossigen Umfeld. Es ist ohne weiteres einsichtig, dass diese Erhöhung der Geschoss-Zahl zwar zu: - einem zusätzlichen Wohnraum für ca. 9 Personen führt,

andererseits jedoch zu:

- erheblich beeinträchtigenden Beschattungen führt, die eine Garten- oder Wohnraum Nutzung abqualifiziert, vor allem an der Lessingstraße,
- erheblich beeinträchtigenden Beschattungen von Balkonen (etwa im Hochhaus an der Heerstraße) führt, so dass dort auf Sonnenschein - außer im Hochsommer verzichtet werden muss
- erheblich beeinträchtigenden Beschattungen von Flachdächern anliegender (eingeschossiger) Häuser führt, so dass dort die Installation von Foto-Voltaik unwirtschaftlich wird. Das Allgemeinwohl-Ziel der Minderung von CO₂, das auch für unsere Stadt gilt, wird weniger erfüllt!

Kern-Aussage zum Abschluss:

Wir- das heißt alle Mit-Zeichner des Schreibens vom 15.2.2017 an die Stadtverwaltung - erwarten, dass Rat und Verwaltung das Prinzip der Verhältnismäßigkeit beachten. Wir bitten abzuwägen, ob für die zusätzliche Schaffung von Wohnraum für ca. 9 Personen die Interessen von 22 Anliegerfamilien geopfert werden müssen.

Die Gesamtzahl sowohl der Wohneinheiten als auch die der Einwohner kann nur schätzungsweise berechnet werden. Bei der Annahme, dass neun Wohneinheiten gebaut werden, ist mit Zuzug von 23 bis 27 Einwohner zu rechnen, die eine Grundfläche von rund 390 m² in Anspruch nehmen würden. Das wiederum ist im Sinne des Gebots des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB als bevorzugtes Vorhaben anzusehen.

Die von den Einsprachegebern berechnete Anzahl von 9 zusätzlichen Einwohnern erscheint im direkten Verhältnis zur Gesamtbevölkerung der Stadt Meckenheim gering. In der Gesamtsicht ergeben aber alle diese potenziellen Bauflächen für zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich eine wesentliche Möglichkeit, den Flächenverbrauch durch Siedlungsflächen zu mindern. Gleichzeitig bleibt die kommunale Infrastruktur kompakter und wird besser ausgenutzt.

Neben dem öffentlichen Interesse an der Bereitstellung von Wohnraum ist auch das private Interesse an der baulichen Ausnutzung ein legitimer, in die Abwägung einzu-stellender Belang. Weiter ist zu berücksichtigen, dass zur Beseitigung der gebiets-fremden Nutzung erhebliche Abbruchkosten zu refinanzieren sind.

Von der geplanten Bebauung geht weder eine unzumutbare Beschattung noch eine erdrückende Wirkung auf die Nachbarbebauung aus. Die von den Einsprachegebern angesprochenen Eingriffe in die bisher gegebenen Verhältnisse beruhen zum Teil auf Realisierung bisher ungenutzter Baurechte. Auch in dem bisher eingeschossigen Bereich waren bereits Bauhöhen wie die des Bestandsgebäudes Heerstraße 51 oder Gebäudeabmessungen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen realisierbar.

Ein Anspruch auf uneingeschränkte Sonneneinstrahlung für die Dachfläche besteht nicht. Es sind keine Solaranlagen vorhanden, die bei der Abwägung der Festsetzungen für den Änderungsbereich besonders zu berücksichtigen wären. Auch besteht ein Anspruch auf den wirtschaftlichen Betrieb von Solaranlagen über die gesamte Dachfläche eines Gebäudes.

Stadt Meckenheim, BP Nr. 2A "Süßmündchen", 2. Änderung	Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB im Verfahren nach § 3 (2) BauGB im Verfahren nach § 4 (2) BauGB
--	--

20. Stellungnahme eines Anwohners mit Schreiben vom 18.09.2017

Beschlussvorschlag:	Der Änderungsbereich ist hinreichend erschlossen. Über eine Änderung der Verkehrsführung wird nicht im Bebauungsplanverfahren entschieden.
Stellungnahme	Abwägung und Begründung

Die o. a. öffentliche Auslegung veranlasst mich, auch im Namen und Auftrag meiner Rechtsnachfolgerin und nunmehrigen Eigentümerin der Liegenschaft "An der ev. Kirche ..", zu einer Stellungnahme, um meine Einwendungen zu erläutern.

Durch die Änderung des Bebauungsplans und die schon begonnene Bebauung im erlaubten Bereich Goethe-/ Heerstraße sind negative Auswirkungen auf den gesamten Verkehr zwischen Dechant-Kreiten-Straße und Heerstraße sowie Johannesstraße und Merler Straße zu befürchten.

Bisher ist der Gewerbebetrieb Kern nur über die Heerstraße angefahren worden. Durch den Bau der bisher 6 Wohneinheiten im Rohbau und dem noch zu erwartenden weiteren Neubau auf der ehemaligen Hofffläche Kern ist auch für die Straße An der evangelischen Kirche (A.d.ev.K.) ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Neue Anwohner werden auch die Altstadt Meckenheim aufsuchen und den Verkehrsweg durch die Straße A.d.ev.K. nutzen und zwar hauptsächlich wegen des missglückten Ausbaus der Ecke Johannesstraße/ Heerstraße.

Im Zuge der bereits erfolgten Neubebauung bzw. des Abrisses der alten Gewerbehallen Kern ist es zu Straßenschäden durch Baufahrzeuge an der Ecke A.d.ev.K./ Goethestraße gekommen. Gleichzeitig ist auch der Zaun des Anliegers A.d.ev.k. 3a ist schwer beschädigt worden. M. W. war die Stadt vor Ort gewesen und hat die Schäden zumindest besichtigt.

Da das Teilstück der Straße A.d.ev.K. zwischen Johannes- und Goethestraße 1964 im Bebauungsplan als Sackgasse ausgewiesen war und der damalige Ausbau von den Bauherren der Grundstücke A.d.ev.K. 6 und 8 für deren Nutzung bezahlt worden ist bzw. musste, ist es spätestens jetzt an der Zeit, weiteren Schäden vorzubeugen und die nie geplante und doch eingetretene Belastung der Anlieger abzubauen.

Es ist zunächst nicht auszuschließen, dass Verkehr aus dem Änderungsbereich zum Teil auch über die Straße „An der Evangelischen Kirche“ fährt. Grundsätzlich sind jedoch die Straßen rund um den Änderungsbereich hinreichend leistungsfähig, um die mit dem Planvorhaben verbundenen zusätzlichen Verkehre abzuwickeln.

In Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens können die Verkehrsflächenänderungen nicht festgesetzt werden, da sie nicht unmittelbar in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 2A „Süßmündchen“ stehen.

Allgemein hat über diesen Sachverhalt in einem eigenständigen Verfahren der Fachbereich 66 – Verkehr und Grünflächen – in Abstimmung mit dem Rat der Stadt Meckenheim zu entscheiden.

Stadt Meckenheim, BP Nr. 2A "Süßmündchen", 2. Änderung	Ich greife deshalb die seit Jahren geführte Diskussion wieder auf, das Teilstück der Straße A.d.ev.K. zwischen Johannesstraße und Goethestraße als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit wie z. B. die Petersbergstraße auszuweisen. Verkehrszu- bzw. Abflüsse aus dem Bereich A.d.ev.K. Uhland-, Lessing-, Goethestraße führen über die Heerstraße. Die neuen Anwohner des Neubaugebietes an der Johannesstraße/Ecke Dechant-Kreiten-Straße dürfen bei dieser Betrachtung nicht außer Acht gelassen werden. Sie werden auf dem Weg von der Altstadt zum Neuen Markt und zurück auch die Straße A.d.ev.K. nutzen und das Verkehrsaufkommen weiter erhöhen. Durch die Unterbrechung der Straße A.d.ev.K. wird der gesamte Bereich verkehrsberuhigt, was allen Anwohnern zu Gute kommt, wie es bereits 1964 sehr weitsichtig geplant worden war. Um diese Stellungnahme jetzt nicht zu überfrachten, verweise ich auf den umfangreichen Schriftverkehr, zuletzt meine Eingabe vom 26.11.2015, persönlich im Vorzimmer des Bürgermeisters abgegeben am 27.11.2015. Für die Erörterung und Berücksichtigung meiner Einwände stehe ich auch gern für ein Gespräch zur Verfügung. Da auch das Amt Verkehrsplanung betroffen sein wird, erhalten Sie dieses Schreiben in zweifacher Ausfertigung.	Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB im Verfahren nach § 3 (2) BauGB im Verfahren nach § 4 (2) BauGB
21. Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken	- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 26.09.2017 - Stellungnahme Stadt Rheinbach, Fachbereich VI • SG 60.2 • Planung und Umwelt mit Schreiben vom 25.09.2017 - Stellungnahme des Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft mit Schreiben vom 14.09.2017 - Stellungnahme des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW mit Schreiben vom 04.09.2017 - Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland, Amt für Liegenschaften, mit Schreiben vom 25.08.2017 - Stellungnahme des Polizeipräsidiums Bonn/Verkehrsangelegenheiten, mit Schreiben vom 25.08.2017	20