

Informationsvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: I/2019/03759

Datum: 05.03.2019

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	28.03.2019	öffentlich	Kenntnisnahme

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 85 "Merler Keil", 4. Änderung; hier: Weiteres Vorgehen

Begründung

Im Auftrag der Stadt Meckenheim ist durch das Forschungsinstitut Empirica im Jahr 2017 eine kommunale Wohnraumanalyse erstellt worden. Diese kommt für das realistische Trendszenario zu dem Ergebnis, dass bis 2020 eine jährliche Baulandausweisung von 3,3 ha und von 2021 - 2030 noch immer 2,3 ha zur Befriedigung der Nachfrage notwendig sind.¹ Dieser Bedarf kann weder alleine durch Innenverdichtungen im Bestand realisiert werden, noch bestehen ausreichende Potenziale in den bereits ausgewiesenen Neubaugebieten. Die Stadt Meckenheim möchte daher mit der städtebaulichen Entwicklung des rund 17 ha großen Gebietes „Merler Keil III“ zur Schaffung des benötigten Wohnraumes beitragen und damit auf die anhaltend hohe Nachfrage reagieren.

In seiner Sitzung am 16.03.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen, die Verwaltung mit der Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung zur Entwicklung des Merler Keils III zu beauftragen (Vorlage Nr. AT/2017/03132). Am 13.06.2017 konnte die geplante Informationsveranstaltung durchgeführt werden, bei der zunächst die historische Entwicklung des Merler Keils sowie die Notwendigkeit der weiteren

¹ Empirica Institut: Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das westliche Kreisgebiet; Analyseergebnisse für Meckenheim, 2017.

Baulandentwicklung, anhand der Forschungsergebnisse des Empirica-Gutachtens, vor rd. 100 interessierten Bürgerinnen und Bürgern erläutert worden sind. Zudem ist mit den Anwesenden eine positive Diskussion über die zukünftige Bebauung geführt worden.

Am 06.07.2017 ist durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Grundsatzbeschluss zur Entwicklung des Areals, unter angemessener Berücksichtigung des integrativen Wohnungsbaus und der Grundzüge des Städtebaus des Merler Keils I und II, dem Rat zum Beschluss empfohlen worden (Vorlage Nr. A/2017/03223). Der Rat der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 den entsprechenden Grundsatzbeschluss gefasst. Im Anschluss an den Grundsatzbeschluss hat die Stadt Meckenheim sowohl ein Schallgutachten als auch ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, da bereits im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung Fragen sowohl zur Schallbelastung des Geltungsbereiches durch die Autobahn wie auch zur verkehrsverträglichen Entwicklung des Areals aufgekommen sind.

In der Sitzung am 29.11.2018 sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt die Ergebnisse und Empfehlungen des Verkehrs- sowie Lärmgutachtens vorgestellt worden. Diese bilden einen städtebaulichen Rahmen, in die sich die zu entwickelnden städtebaulichen Entwürfe einfügen müssen. Aus diesem Grund hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen, die Untersuchungen als rahmengebende Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren festzulegen (Vorlage Nr. V/2018/03637 und V/2018/03638).

Am 21.11.2018 hat die Verwaltung zu einer Eigentümerversammlung eingeladen. Mit einer Ausnahme sind alle Eigentümer erschienen bzw. haben mindestens einen Vertreter entsendet. Im Ergebnis haben sich alle Anwesenden für die Entwicklung des Merler Keils ausgesprochen und zudem die Bereitschaft signalisiert, dass die anfallenden Planungskosten unter allen Eigentümern geschlüsselt über die jeweilige Grundstücksgröße aufgeteilt werden.

In der Sitzung am 29.11.2018 ist zudem der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Merler Keil“ dem Rat zum Beschluss empfohlen worden. Der Rat der Stadt Meckenheim hat daraufhin in seiner Sitzung am 12.12.2018 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst (Vorlage V/2018/03639). Zwischenzeitlich wurde für die Erbringung der notwendigen Planungsleistungen ein Planungsbüro mit den erforderlichen städtebaulichen Planungen beauftragt.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Entwicklungsfläche um die letzte aus dem Regionalplan zur Verfügung stehende Potentialfläche in der Größenordnung von ca. 10 ha für den dringend benötigten Wohnbaubedarf Meckenheims handelt, und der besonderen Entstehungsgeschichte der Bebauung des Merler Keils in den 1990-er Jahren ist es erforderlich, die Chancen und Qualitäten der Bebauung zur Akzeptanzgewinnung der Bürger auszuarbeiten und nach den in Meckenheim praktizierten und bewährten Prinzipien der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu handeln.

Aus diesem Grund ist vor Einstieg in das formelle Verfahren der Bebauungsplanänderung, ein mehrstufiges Workshopverfahren in 2019 vorgeschaltet. Die Workshops sollen Ideen, Anregungen und Hinweise der Bürger, sei es aus den Reihen der direkten Nachbarn des Baugebietes wie auch der möglichen Bauwilligen, aber auch die allgemeinen Belange der weiteren Öffentlichkeit und der Politik,

aufnehmen und zusammenfassen, um diese Diskussionsergebnisse bereits in den ersten städtebaulichen Entwürfen einzubringen und zu berücksichtigen.

Aktuell ist die Durchführung von drei Veranstaltungen geplant.

Der erste Workshop dient dazu, die interessierte Öffentlichkeit über den Verfahrensstand aufzuklären sowie in einem Bürgerdialog erste Hinweise und Anregungen in Form von Themenschwerpunkten zu identifizieren. Dabei fließen die Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltung der Stadt Meckenheim vom 13.06.2017 in den Prozess ein.

Der Termin wird für Mai geplant und zur Sitzung benannt. Um ein möglichst großes Publikum zu erreichen, wird sowohl vor als auch nach den Osterferien eine Einladung im Amtsblatt sowie auf der Homepage der Stadt Meckenheim veröffentlicht.

Meckenheim, den 05.03.2019

Dennis Hentschel
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch
Fachbereichsleiterin