

**Der Bürgermeister**

## Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

**Vorl.Nr.:** V/2019/03954

**Datum:** 19.12.2019

| Gremium                                   | Sitzung am |            |              |
|---|------------|------------|--------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | 30.01.2020 | öffentlich | Entscheidung |

### Tagesordnung

51. Änderung des Flächennutzungsplanes;  
hier: Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch und Offenlagebeschluss

### Beschlussvorschlag

1. Die zum Vorentwurf der 51. Flächennutzungsplanänderung im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 11.10.2018 vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft. Der als Anlage beigefügte Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Bauleitplanung mit den Bürgern/Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.10.2018 vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft. Den in der beigefügten Abwägungstabelle formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung als Ergebnis der Abwägung wird zugestimmt.
3. Der nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erarbeitete Entwurf zur 51. des Flächennutzungsplans der Stadt Meckenheim wird in der vorliegenden Fassung beschlossen und die vorliegende Begründung mit Umweltbericht, die Artenschutzprüfung I und II, das Schallgutachten, das

Verkehrsgutachten, die Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration sowie die bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gebilligt

4. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **Begründung**

Das Plangebiet in Rücklage der Straße „Auf dem Stephansberg“ befindet sich zwischen der Bonner Straße im Nord-Westen, der Gudenauer Allee im Nord-Osten sowie der bestehenden Bebauung des Wohngebietes Stephansberg im Süden. Der entsprechende Geltungsbereich kann der Anlage 1 entnommen werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim am 23.06.2016 hat die Verwaltung, im Rahmen der Ausführungen zur laufenden Überarbeitung des Regionalplanes durch die Bezirksregierung Köln, erstmalig auf die Wohnbaupotenzialfläche hingewiesen und erläutert, dass auch von Seiten der Eigentümerschaft ein grundsätzliches Interesse für die Entwicklung des Gebietes besteht (Vorlage Nr. I/2016/02880).

In seiner Sitzung am 16.03.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt, vor dem Hintergrund des Engagements der betroffenen Grundstückseigentümer, beschlossen, die Verwaltung zur Aktivierung von Wohnbaupotenzialen mit der Suche nach einem Erschließungsträger für das Gebiet „Auf dem Stephansberg“ als mittelfristige Maßnahme zu beauftragen (Vorlage Nr. V/2017/03138). Die Notwendigkeit für eine Wohnbebauung ergibt sich, da die hohe Grundstücksnachfrage nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann und das Potenzial innerhalb der realisierten Neubaugebiete nahezu vollständig ausgeschöpft ist. Der Rat der Stadt Meckenheim hat am 11.10.2017 (Vorlage Nr. V/2017/03244) die Verwaltung beauftragt, die Baulandentwicklung für den Bereich mit dem Erschließungsträger TerraD zu betreiben.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Im südlichen Bereich ist zudem eine Fläche für Bahnanlagen mit begleitenden Grünstreifen festgesetzt. Bei der Bahnanlage handelt es sich um die sog. „Merler Schleife“, welche in den 60er Jahren als innerstädtische Verbindung an das überörtliche Schienennetz geplant worden ist. In seiner Sitzung am 19.12.2007 hat der Rat vor dem Hintergrund der finanziellen Kosten sowie des guten ÖPNV-Angebotes insgesamt beschlossen, nicht länger an dieser Planung festzuhalten (Vorlage Nr. V02137/4). Eine positive Stellungnahme der Nahverkehr Rheinland GmbH zum Wegfall der Planung aus dem Jahr 2013 liegt vor.

Ziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, den überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche, zur Realisierung eines Neubaugebietes und Arrondierung der Ortslage, darzustellen. Parallel zur Gudenauer Allee (L 158) soll eine Grünfläche dargestellt werden, welche einen begrünten Lärmschutzwall erlaubt. Parallel zur Bonner Straße (L 158) soll ebenfalls eine begleitende Grünfläche dargestellt werden, in welcher sich eine Lärmschutzwand befindet.

Die bestehende 40 m breite Anbaubeschränkungszone sowie die 20 m breite Werbeverbotszone entlang der L 158 werden in die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Die übrige Fläche des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung soll als Wohnbaufläche – und nicht wie bislang als

gemischte Baufläche bzw. Schienenweg mit Begleitgrün - dargestellt werden.

Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bereitet werden, den Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“ aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB. Bezüglich weiterer Ausführungen zur (Bebauungs-)Planung wird auf den sich anschließenden Tagesordnungspunkt (Vorlage Nr. V/2019/03956) sowie dessen Anlagen verwiesen.

Für die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes fand am 11.10.2018 die frühzeitige Beteiligung der Bürger/Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und mit Schreiben vom 08.10.2019 die Einschaltung der Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) statt.

Da gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, neben der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49A „Weinberger Gärten“, die Anpassung des geltenden Regionalplanes erforderlich. Aktuell stellt der Regionalplan im südlichen Bereich des Plangebietes eine Bedarfsmaßnahme Schienenweg für den regionalen und überregionalen Verkehr dar („Merler Schleife“, siehe oben). Mit Beschluss vom 5. Juli 2019 hat der Regionalrat den notwendigen Erarbeitungsbeschluss für die 5. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg gefasst. In Ausführung des Beschlusses sind die beteiligten Behörden und Verbände zur Mitarbeit aufgefordert worden. Zudem wurde der Öffentlichkeit vom 12. August bis zum 19. August Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Regionalrates am 13. Dezember 2019 beschlossen.

Auf die beigefügten Anlagen, insbesondere die Abwägungsvorschläge der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, wird verwiesen. Der abschließende Beschluss über die Abwägung aller Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der nun geplanten Offenlage obliegt dem Rat der Stadt Meckenheim und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Meckenheim, den 19.12.2019

Dennis Hentschel  
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch  
Fachbereichsleiterin

**Anlagen:**

- Anlage 1 Plankarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 3 Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Bauleitplanung vom 11.10.2018 mit den Bürgern/Öffentlichkeit
- Anlage 4 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (außerhalb der Bürgerinformationsveranstaltung) sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Anlage 5 Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Anlage 6 Offenlageentwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim

- Anlage 7 Begründung (Stand: Offenlage)
- Anlage 8 Umweltbericht (Stand: Offenlage)
- Anlage 9 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I und II) (Stand Offenlage)
- Anlage 10 Schallgutachten (Stand: Offenlage)
- Anlage 11 Verkehrsgutachten (Stand: Offenlage)
- Anlage 12 Gutachterlicher Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration (Stand: Offenlage)
- Anlage 13 Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen