

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2019/03956

Datum: 19.12.2019

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	30.01.2020	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 49A "Weinberger Gärten";
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 des Bebauungsplanes Nr. 49A „Weinberger Gärten“ 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. Die außerhalb der Bürgerinformationsveranstaltung vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden geprüft. Den formulierten Beschlussempfehlungen der als Anlage beigefügten Abwägungstabelle wird zugestimmt.
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 formulierten Beschlussempfehlungen der als Anlage beigefügten Abwägungstabelle wird zugestimmt.
3. Der nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erarbeitete

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49A „Weinberger Gärten“ wird in der vorliegenden Fassung beschlossen und die vorliegende Begründung mit Umweltbericht, die Artenschutzprüfung I und II, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, 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.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 28.06.2018 ist der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange empfohlen worden (Vorlage Nr. V/2018/03487), welcher in der folgenden Ratssitzung am 04.07.2018 gefasst worden ist. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 27.08.2018 (Vorlage Nr. I/2018/03567) ist das Verkehrsgutachten detailliert vorgestellt worden, welches insbesondere belegt, dass die Grenzwerte für eine verträgliche Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen auch künftig zum Teil deutlich unterschritten werden.

Am 11.10.2018 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung statt, die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2018 zur Stellungnahme aufgefordert.

In der Zwischenzeit sind sämtliche erforderlichen Gutachten (siehe Beschlussvorschlag und Anlagen) sowie ein Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht erarbeitet worden. Dabei ist auch auf das Schallgutachten hinzuweisen,

welches maßgeblichen Einfluss auf den städtebaulichen Entwurf und damit den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausübt. Um die notwendigen Grenzwerte zur Entwicklung einer Wohnnutzung einhalten zu können ist – neben der Errichtung eines Lärmwalles sowie einer Lärmwand – eine schalltechnische Optimierung der Stellung der Gebäudekörper notwendig. Die geplanten Mehrfamilienhäuser im Norden des Plangebietes (parallel zur Gudenauer Allee) sowie die Reihenhausbebauung entlang der Bonner Straße fungieren daher als zusätzlicher Schallschutz für die rückwärtigen Gebäude sowie Hausgartenbereiche. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten wurde entsprechend angepasst, wobei rund die Hälfte der Wohneinheiten auf den Geschosswohnungsbau entfällt. Die übrigen Wohneinheiten sind in Form von Einzel-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern geplant, so dass ein attraktives Angebot für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen wird. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich dabei an der bestehenden Bebauung südlich des Plangebietes, entlang der Straße „Auf dem Stephansberg“, und entwickelt diese angemessen fort.

Eine unmittelbare Anbindung an die L 158 (Bonner Straße sowie Gudenauer Allee) ist ausschließlich für den Rad- und Fußverkehr vorgesehen. Eine dauerhafte Anbindung des Plangebietes unmittelbar an die Gudenauer Allee bzw. die Bonner Straße für den Kfz-Verkehr wurde seitens des Straßenbaulastträgers, mit Hinweis auf den überlasteten Knotenpunkt Gudenauer Allee/ Bonner Straße/ Lüftelberger Straße ausgeschlossen. Eine temporäre Zufahrt während der Bauphase konnte inzwischen allerdings mit dem Landesbetrieb Straßenbau.NRW abgestimmt werden, sodass die Verkehrsbelastungen durch Schwerlastverkehr während der Bauphase für das bestehende Baugebiet „Auf dem Stephansberg“ deutlich reduziert werden können.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49A „Weinberger Gärten“ dient dazu, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs zu schaffen. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB. Zudem betreibt die Stadt Meckenheim auch die notwendige Regionalplanänderung. Auf die Vorlage des vorherigen Tagesordnungspunktes (Vorlage Nr. V/2019/03945) und deren Anhänge wird verwiesen.

Auf die beigefügten Anlagen, insbesondere die Abwägungsvorschläge der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit 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 (Stellungnahmen außerhalb der Bürgerinformationsveranstaltung vom 11.10.2018)
- Anlage 5 Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Stellungnahmen außerhalb der Bürgerinformationsveranstaltung vom 11.10.2018)
- Anlage 6 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Anlage 7 Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Anlage 8 Offenlageentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49A „Weinberger Gärten“
- Anlage 9 Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“
- Anlage 10 Begründung (Stand: Offenlage)
- Anlage 11 Umweltbericht (Stand: Offenlage)
- Anlage 12 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I und II) (Stand: Offenlage)
- Anlage 13 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand: Offenlage)
- Anlage 14 Schallgutachten (Stand: Offenlage)
- Anlage 15 Verkehrsgutachten (Stand: Offenlage)
- Anlage 16 Gutachterlicher Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration (Stand: Offenlage)
- Anlage 17 Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen