

Das Plangebiet in Rücklage der Straßen „Schall-von-Bell-Weg“ und „Kottenforststraße“ befindet sich im Ortsteil Lüftelberg. Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an bestehende Bebauung der „Kottenforststraße“ und „Schall-von-Bell-Weg“ sowie im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen. Der entsprechende Geltungsbereich kann der Anlage 2 entnommen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13b BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben.

Durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde im Mai 2017 das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert. Ein neuer § 13b BauGB ermöglicht seitdem Städten und Gemeinden analog zum § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren Außenbereichsflächen für Wohnnutzungen in den Innenbereich einzubeziehen.

Nach § 13b BauGB können Bebauungspläne auf Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn diese im Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen und auf nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen hergestellt wird. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Stadt Meckenheim stehen derzeit in der Kernstadt Meckenheim und den Ortsteilen keine Wohnbauflächen in kurzfristiger Nutzung mehr zur Verfügung, mit welchen die anhaltende Wohnungsmarktnachfrage aus der Eigenentwicklung (endogener Bedarf) und ausgehend von regionalen (exogenen) Bedarfen bedient werden kann. Zudem besteht aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Oberzentrum Bonn sowie der Lage in der prosperierenden Metropolregion Rheinland, eine angespannte Lage auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt der Stadt Meckenheim, welche mit einer hohen Nachfrage nach Bauland, auch außerhalb der Kernstadt, einhergeht.

Das geht auch aus der durchgeführten Wohnraumbedarfsanalyse für den Rhein-Sieg-Kreis und das westliche Kreisgebiet aus dem Jahr 2017 hervor. Aus den Ergebnissen für die Stadt Meckenheim ist ersichtlich, dass in den Jahren 2021 bis 2025 rund 51 Wohneinheiten pro Jahr im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser benötigt werden sowie 23 Wohneinheiten pro Jahr im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser, um dem prognostizierten Wohnbedarf gerecht zu werden. Wie in der Wohnraumbedarfsanalyse beschrieben, kann selbst in der unteren Berechnungsvariante zur Wohnungsnachfrage davon ausgegangen werden, dass die Wohnungsnachfrage bis 2020 ansteigen und sich von da an auf einem konstanten Niveau bewegen wird. Das realistische Trendszenario kommt 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.

Vor diesem Hintergrund soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 A „Rücklage Kottenforststraße“ im Ortsteil Lüftelberg eine kleinteilige ergänzende wohnbauliche Entwicklungsoption eröffnet werden.

Bei dem Großteil der im Plangebiet befindlichen Flächen handelt es sich um Flächen im sog. Außenbereich. Der in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt dabei andere Maßnahmen nicht aus. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen hat die Stadt Meckenheim in den letzten Jahren viele Projekte angestoßen und nachweisbare Erfolge erzielt. So werden aktuell über die „Blockkonzepte“ des integrierten Handlungskonzeptes Altstadt (IHK) weitere Wohnraumpotenziale im Innenbereich der Altstadt aktiviert werden. Hinzu kommt die seit Jahren betriebene stetige Entwicklung von kleineren Baulücken im Rahmen der Nachverdichtung, für die Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB geführt werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

In der Summe ist aber festzustellen, dass sich die Mobilisierbarkeit von Innenentwicklungsoptionen, die in Meckenheim durch die Entstehungsgeschichte der Stadtentwicklung sowieso nur in geringem Maße vorhanden sind, auch trotz der wirtschaftlichen Randbedingungen (Niedrigzinsphase), auch durch die Rückhaltung potenzieller Flächen durch Eigentümer, als zunehmend schwierig erweist und somit auch zukünftig nicht ausreichend sein wird, die vorhandenen Bedarfe abzudecken. Trotz der Anstrengungen einen erheblichen Teil des Wohnungsbedarfes in den vorhandenen Siedlungsbereichen durch Nachverdichtung zu aktivieren, ist es nach wie vor erforderlich auch Flächen des bisherigen Freiraums moderat in Anspruch zu nehmen.

Vor dem Hintergrund insbesondere der auch ungebrochen großen Nachfrage nach Wohnbauland für den Einfamilienhausneubau von jungen, ortsansässigen Familien kann die Stadt Meckenheim kein Angebot im Ortsteil Lüftelberg nachweisen. Dies ist wohl auch darin begründet, dass die letzte Baulandentwicklung im Ortsteil Lüftelberg im Jahr 1999 Rechtskraft erlangte (B-Plan 108 „Rücklage auf den Steinen“) und die wenigen freien Baulücken in Familienhand festgehalten werden. Zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung und Stabilisierung des kleinsten Meckenheimer Ortsteils Lüftelberg hat die Prüfung der Verwaltung ergeben, dass sich die Planfläche im Norden Lüftelbergs als optimaler Standort eignet, um die Bedarfe angemessen decken zu können und die Arrondierung der Ortslage vorzunehmen. Im Hinblick auf die Bedarfslage ist damit eine Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben.

Auf den als Anlage beigefügten Entwurf der Begründung (Anlage 1) sowie die Plankarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (Anlage 2) wird verwiesen.