

02.05.2019

Aktenvermerk:

Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“, 5. Änderung

Hier: Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Bauleitplanung am 30. April 2019 mit den Bürgern/Öffentlichkeit

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am 28. März 2019 folgenden Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Von einer Durchführung des weiteren Verfahrens gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit –, wie auch von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) – Einschaltung Träger öffentlicher Belange – wird abgesehen (§ 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Durch Bekanntmachung im Meckenheimer Amtsblatt (Schaufenster/Blickpunkt) vom 17. April 2019, 49. Jahrgang – 16. Woche, wurden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Meckenheim zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die Bauleitplanung für

Dienstag, den 30. April 2019, 18.00 Uhr,
Ratssaal der Stadt Meckenheim, Siebengebirgsring 4, 53340 Meckenheim

eingeladen.

Beginn: 18.00 Uhr Ende: 19:20 Uhr

Die Verwaltung wurde vertreten durch:

Frau Leersch Leiterin FB 61, Stadtplanung, Liegenschaften
Herr Mezger Mitarbeiter FB 61, Stadtplanung, Liegenschaften

Anwesende: siehe Anwesenheitsliste (10 BürgerInnen)

Von Seiten der Verwaltung wird die heutige Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“, 5. Änderung eröffnet und die anwesenden Bürgerinnen und Bürger begrüßt.

Frau Leersch gibt eine kurze Einführung zum planungsrechtlichen Stand sowie den zeitlichen Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

Herr Mezger stellt den Anlass des Bauleitplanverfahrens, das Plangebiet sowie die Planungsziele vor.

Von Seiten der Anwesenden werden die nachfolgend aufgeführten Fragen gestellt:

stellt eine Frage zu den Parkplätzen im Plangebiet. Sie will wissen wo die Parkplätze ausgewiesen sind.

Von Seiten der Verwaltung wird geantwortet, dass für jede Wohneinheit im Plangebiet ein Stellplatz ausgewiesen ist. Im Teilbereich A des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit zur Errichtung von Garagen/Carports auf dafür ausgewiesenen Flächen neu aufgenommen. Zusätzlich kann die Zufahrt zur Garage/Carport als Stellplatz für ein weiteres Fahrzeug genutzt werden.



A: Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim

T: (0 22 25) 917 – 0
F: (0 22 25) 917 – 100

M: stadt.meckenheim@meckenheim.de
Gläubigeridentifikationsnummer: DE6700100000028057

| | | | | |
|--|---------------|------------|-----------------------------|-------------|
| Bank | Kto-Nr | BLZ | IBAN | BIC |
| Kreissparkasse Köln | 047 600 267 | 370 502 99 | DE10 3705 0299 0047 6002 67 | COKSDE33 |
| Raiffeisenbank Rheinbach-Voreifel e.G. | 1 001 216 011 | 370 696 27 | DE22 3706 9627 1001 2160 11 | GENODED1RBC |
| Deutsche Bank Bonn | 80191000 | 380 700 59 | DE40 3807 0059 0080 1910 00 | DEUTDEDK380 |
| Postbank Köln | 21 381-509 | 370 100 50 | DE07 3701 0050 0021 3815 09 | PBNKDEFF |

... führt aus, dass sie im Wohngebiet eine Zunahme des Verkehrs beobachtet hat. Jeder Haushalt im Wohngebiet verfügt nach ihrer Meinung über 3 bis 4 Fahrzeuge.

Von Seiten der Verwaltung wird auf die Ausführungen zum Stellplatz pro Wohneinheit verwiesen.

... erklärt, dass sie das Bauleitplanverfahren im Teilbereich B als nachteilig für ihr Grundstück „Bergstraße 1“ erachtet. Das neue Baufenster rückt nach der Grundstücksteilung nahe an ihr Wohngrundstück heran, so dass sich die Belichtung/Verschattung ihres Atriums im Wohngebäude verschlechtern würde.

Die Verwaltung erklärt die Festsetzungen des Planentwurfes für den Teilbereich B. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das im Plangebiet liegende Flurstück 519 und das nördlich daran angrenzende Flurstück 414 von ... ein sehr großzügig gesetztes Baufenster vor. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird das Baufenster an der nördlichen Grundstücksgrenze um 3,0 m zurückgenommen, so dass zum nachbarlichen Grundstück von ... ein Abstand von 3,0 m gewahrt wird. Der damalige Grundstückseigentümer der „Bergstraße 9“ hat sich bei der erstmaligen Bebauung des Grundstückes entschieden das Wohngebäude tiefer in Richtung Osten liegend zu errichten. Der Eigentümer hätte auch die Möglichkeit und das Baurecht gehabt, das Wohngebäude im vorderen Teil des Grundstückes hin zur Bergstraße und auf Höhe des nachbarlichen Wohngebäude „Bergstraße ...“ zu errichten. Des Weiteren werden in der 5. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung übernommen. Das Plangebiet weist aus Gebietsstatus ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Als Bauweise ist eine offene eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt worden. Als Dachform ist ein Satteldach/Walmdach mit einer Dachneigung von 20° bis 35° festgesetzt worden. Somit wurde alles getan, dass das nachbarliche Grundstück (Bergstraße 7a) keine Nachteile durch die beabsichtigte Bauleitplanung zu befürchten hat.

... nimmt Bezug auf eine älteres Informationsschreiben des Architekten Knorz, der in der Vergangenheit über das Vorhaben informiert hat und von einer 1 ½ geschossigen Bauweise gesprochen hat.

Von Seiten der Verwaltung wird geantwortet, dass der alte und neue Entwurf des Bebauungsplanes eine eingeschossige Bauweise ausweist. Unabhängig davon kann das Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ebenfalls genutzt werden, sofern die Festsetzungen nach der Geschossflächenzahl beachtet werden.

... fragt nach der Höhe des geplanten Gebäudes. Des Weiteren empfindet sie die Zuwegung, welche an ihrer Grundstücksgrenze zum rückwärtigen Baufenster verläuft, als eine Belastung für ihr Wohngrundstück. Sie hat bereits an ihrer nördlichen Grundstücksgrenze einen Erschließungsstich, der die rückwärtigen Grundstücke erschließt. Nunmehr bekommt sie auch noch an ihrer südlichen Grundstücksgrenze eine weitere Zuwegung, welche sie als Belastung empfindet.

Die Vertreter der Verwaltung antworten, dass die Erschließung des rückwärtigen Baufensters über eine private Zuwegung erfolgen soll. Diese ist aus städtebaulicher Sicht an der nördlichen Grundstücksseite des Flurstückes geboten. Damit ist kein erhöhter Fahrzeugverkehr verbunden, weil nur der private Grundstückseigentümer diese Zuwegung zu seinem Grundstück nutzen wird. Dies ist als eine zumutbare Belastung anzusehen. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan für die geplanten Baufenster eine max. Höhenfestsetzungen der Gebäude.

... fragt nach, ob es nicht möglich wäre die Zuwegung auf die südliche Seite des Grundstückes zu legen, weg vom Grundstück der Weiter fragt er „was ist mit dem Begriff des Baufensters gemeint sei“.

Von Seiten der Verwaltung wird geantwortet, dass auf dem südwestlichen Teil des Grundstückes (Flurstück 519) ein Ahornbaum steht, der im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt wurde. Aus diesem Grund kann an dieser Stelle keine private Zuwegung zum rückwärtigen Baufenster festgesetzt werden. Das Baufenster definiert den Teil des Grundstückes, welches mit einer baulichen Anlage bebaut werden kann.

... erklärt, dass Eigentum auch verpflichtet dem Gemeinwohl zu dienen. Der rückwärtige Teil des Grundstückes des alten Eigentümers, Herr Schewado, ist mit einem alten Baubestand bewachsen, in dem Vögel ihre Nistplätze haben. Nach ihrer Ansicht ist es aus heutiger Sicht nicht mehr sachgerecht die Natur dem Kommerz zu opfern.

Die Vertreter der Verwaltung antworten, dass die beiden Grundstücke (Flurstück 519 und 518) genügend Fläche für eine sinnvolle Nachverdichtung bieten. Die beiden Eigentümer der Grundstücke wollen diese Möglichkeit der Nachverdichtung nutzen. Im Hinblick auf eine mögliche Veränderung der Lebensräume von Tieren im Plangebiet wurde durch einen externen Gutachter eine Artenschutzprüfung (ASP1) durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis das durch das geplante Bauleitplanverfahren keine schützenswerten Arten in ihrem Bestand bedroht sind.

... erkundigt sich, wie das beschleunigte Verfahren ablaufen wird. Warum wird z. B. kein Umweltbericht erstellt. Hinsichtlich des Schutzes der Bäume in der Stadt Köln hat Kenntnis erhalten, dass diese dort besonders geschützt sind. Warum können die Bäume auf dem Grundstück des alten Eigentümers, Herr Schewado, nicht ebenso geschützt werden.

Von Seiten der Verwaltung wird erklärt, dass ein Bauleitplanverfahren auf Grundlage von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung geführt werden kann, wenn damit Flächen zur Wiedernutzbarmachung bzw. der Nachverdichtung generiert werden und die zu überplanende Fläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Unabhängig davon, dass bei diesem Verfahren ein Umweltbericht nicht erarbeitet werden muss, wird in der Begründung auf die Umweltauswirkungen Bezug genommen. Weiterhin werden im Rahmen der Offenlage auch die Träger öffentlicher Belange angesprochen und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahmen zum Planverfahren gebeten.

Des Weiteren gibt es in der Stadt Meckenheim keine Baumschutzsatzung, die sich auf den Erhalt von Bäumen auf privaten Grundstücken bezieht.

... fragt nach warum ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt worden ist.

Die Vertreter der Verwaltung antworten, dass im Rahmen der großen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes im Jahr 2010 die artenschutzrechtliche Prüfung verbindlich in das Gesetz aufgenommen worden ist.

... weist auf den alten Baumstand auf dem Friedhof hin, der auch von der Stadt gepflegt wird.

Von Seiten der Verwaltung wird geantwortet, dass die Pflege des Baumbestandes auf dem Friedhof oder im öffentlichen Verkehrsraum auch im öffentlichen Interesse liegt.

... erkundigt sich, wann genau die Eingaben zum Bauleitplanverfahren gemacht werden können.

Die Vertreter der Verwaltung antworten, dass dies im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes möglich ist. Der Zeitraum der Offenlage wird im Meckenheimer Amtsblatt bekanntgegeben. Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“ ist die Offenlage ab Mitte / Ende Mai für die Dauer von einem Monat vorgesehen. Der Planentwurf einschließlich der Begründung mit der Artenschutzprüfung hängt für einen Monat in den Räumen des Fachbereiches 61 öffentlich aus. Gleichermaßen sind die Unterlagen über ein Bürgerportal freigeschaltet, so dass die Bürgerinnen und Bürger die Unterlagen auch von Zuhause aus einsehen können und eine Stellungnahmen abgeben können.

... stellt die Frage in den Raum, ob es sich für die neuen Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet der Teilfläche B lohnen würde dort zu bauen und eine Verdichtung des Wohngebietes herbeizuführen.

Von Seiten der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine maßvolle Verdichtung handelt und für die umliegenden Grundstücke keine negativen Einschränkungen gegeben sind. Des Weiteren haben die Anwohner die Möglichkeit ihre Argumente zum geplanten Bauleitplanverfahren vorzubringen. Diese werden dann sachgerecht zwischen den öffentlichen und privaten Interessen abgewogen.

... macht einen Einwand geltend, dass es nach seiner Meinung ein politisches „Geschmäcke“ habe, dieses Planverfahren in dieser Form zum jetzigen Zeitpunkt durchzuführen.

Darauf wird von Seiten der Verwaltung geantwortet, dass der planungsrechtliche Vorlauf für das Bauleitplanverfahren einen Zeitraum von rund 3 Jahre betragen hatte. Das Planverfahren wurde über einen langen Zeitraum sehr konkret vorbereitet und ist nicht kurzfristig entstanden und geplant worden.

... erklärt, dass der neue Eigentümer des Grundstückes „Bergstraße 9“ das Grundstück nicht pflegen würde. Diese verwaht seit geraumer Zeit.

Die Verwaltung nimmt den Vorgang auf und wird eine Information an den Eigentümer weiterleiten.

(Mehlemer Weg) erklärt, dass er keinen Blickpunkt erhalte.

Die Verwaltung nimmt dies auf und wird eine Mitteilung an den Fachbereich 13 machen.

... erkundigt sich nach dem Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“ in der Fassung der Erstaufstellung und stellt die Frage, ob dieser Bebauungsplan durch weitere kleinteilige Planänderungen im beschleunigten Verfahren in seiner Grundstruktur verändert wird.

Durch die Vertreter der Verwaltung wird geantwortet, dass der Bebauungsplan Nr. 3A in der Fassung der Erstaufstellung heute Abend ebenfalls im Ratssaal aushängt und eingesehen werden kann.

Ziel des Bauleitplanverfahrens der 5. Änderung ist im Rahmen einer sinnvollen Nachverdichtung für die Teilfläche B zwei weitere Baufenster zu generieren, die den Charakter des bestehenden Wohngebietes nicht verändern werden.

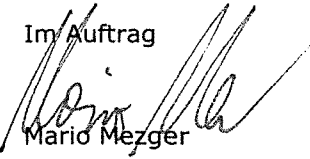
Die Verwaltung weist ebenfalls darauf hin dass es für das Grundstück, mit dem alten Wohngebäude des Herrn Schewado einen Abrissantrag gibt. Welche Genehmigungen für die Bebauung des Grundstückes bereits erteilt wurden, ist über den Fachbereich 63 Bauordnung, Denkmalpflege zu erfragen.

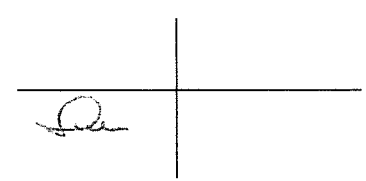
... (Bergstraße) fasst die Aussagen zum Planungsrecht wie folgt zusammen. Das bestehende Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes läßt zum heutigen Zeitpunkt eine Bebauung des Grundstückes „Bergstraße 9“ zu. Perspektivisch ist es nach Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes auch möglich im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ein zweites Wohngebäude zu errichten. Gleichermaßen ist das von der Straße „Mehlemer Weg 31“ aus erschlossene Grundstück im rückwärtigen Bereich mit einem zweiten Baufenster bebaubar.

Von Seiten der Verwaltung wird den Anwesenden empfohlen frühzeitig den Kontakt zu den Eigentümern der beiden Grundstücke zu suchen, um sich über die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen.

Da keine weiteren Fragen von Seiten der anwesenden gestellt werden, wird die heutige Veranstaltung gegen 19:20 Uhr beendet

Frau Leersch bedankt sich für die rege Teilnahme an der heutigen Sitzung und wünscht allen einen guten Nachhauseweg.

Im Auftrag

Mario Mezger



Anlage
Anwesenheitsliste
2. z.Vg.

Anwesenheitsliste
Erörterung der Bauleitplanung mit den Bürgern / Öffentlichkeit für
den Bebauungsplan Nr. 3A „Welterswiese / Kohlkaule“, 5. Änderung

am 30. April 2019

| Name, Vorname | Unterschrift |
|--------------------|-------------------------|
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |
| [Handwritten Name] | [Handwritten Signature] |