

Die stellvertretene Ausschussvorsitzende und die Verwaltung regen an, die TOPs ö5 und ö6 („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“) gemeinsam vorzustellen und zu diskutieren.

Die Verwaltung führt in das Thema ein und stellt den aktuellen Verfahrensstand dar. Hierbei werden insbesondere auf das Parallelverfahren der Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB, das notwendige Änderungsverfahren des Regionalplanes sowie die bislang erfolgte Gremienbeteiligung hingewiesen.

Das Wort wird an Herrn Roth, Geschäftsführer des Planungsbüros ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, übergeben. Herr Roth erläutert Anlass und Ziel des Bauleitplanverfahrens, insbesondere soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Zudem weist Herr Roth darauf hin, dass sich der städtebauliche Entwurf gegenüber dem Stand zum Beschluss über die Aufstellung und frühzeitige Beteiligung (Sitzung des ASU am 28.06.2018) verändert hat. Dies ist insbesondere den Erkenntnissen des Schallgutachtens geschuldet. Das grundlegende Erschließungsnetz sowie die Bau-Typologien konnten beibehalten werden. Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung vom 11.10.2018 – wie z.B. ein zusätzlicher Kinderspielplatz im Plangebiet oder eine vorrübergehende Baustellenzufahrt von der Bonner Straße – konnten berücksichtigt werden. Nicht möglich ist hingegen die geforderte Erschließung über die angrenzenden Landesstraßen, da es sich um anbaufreie Straßen handelt und der Straßenbaulastträger, als Eigentümer der Straßen, eine dauerhafte Anbindung verweigert.

Der städtebauliche Entwurf ist engmaschig in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf übertragen worden, dessen Inhalte durch Herrn Roth erläutert werden. Zudem werden die zentralen Aussagen der erstellten Fachgutachten zusammenfassend vorgestellt.

Durch die stellvertretene Ausschussvorsitzende wird vorgeschlagen, auch die Diskussion über beide Tagesordnungspunkte zu führen.

Die UWG-Fraktion macht darauf aufmerksam, dass in der Beschlussfassung zum TOP 5 unter Ziffer 3 das Wort „Änderung“ fehlt. Es wird vorgeschlagen diesen redaktionellen Fehler zu beheben und ein korrigierter Beschlussvorschlag (Korrektur im Text fett hervorgehoben) für die Ziffer 3 eingebracht:

3. Der nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erarbeitete Entwurf zur 51. **Änderung** 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.

Die CDU-Fraktion weist darauf hin, dass im Baugebiet Merler Keil II noch immer Baulücken bestehen. Um die vollständige Umsetzung des Neubaugebietes Weinberger Gärten zu gewährleisten, könnte eine öffentlich-rechtliche Bauverpflichtung in den Bebauungsplan oder eine privatrechtliche Verpflichtung

in die Grundstückskaufverträge aufgenommen werden. Die CDU-Fraktion erklärt, einen entsprechenden Antrag einbringen zu wollen.

Die Verwaltung erwidert, dass eine Baupflicht einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit der Grundstückseigentümer bedeutet. Die Baupflicht kann nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da der Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches diese Möglichkeit nicht beinhaltet. Zudem kann eine Baupflicht von Seiten der Stadt kaum in die privaten Kaufverträge diktiert werden, da sich die Grundstücke weder aktuell noch zukünftig im Eigentum der Stadt Meckenheim befinden. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Planumsetzung im Merler Keil II auf einer privaten Umlegung beruhte, in den Weinberger Gärten hingegen ein Erschließungsträger die Realisierung übernimmt. In Projekten mit Erschließungsträgern, wie z.B. der nördlichen Stadterweiterung oder der Rahmenkonzeption Merl, treten Baulücken lediglich sehr vereinzelt auf, da der Erschließungsträger selbst ein hohes Interesse an der Umsetzung hat, um z.B. zeitnah den verkehrlichen Endausbau realisieren zu können.

Die CDU-Fraktion stellt die Nachfrage, ob die Verwaltung auf den Erschließungsträger hinsichtlich einer Bauverpflichtung einwirken könnte. Die Verwaltung erklärt, dass beispielsweise eine solche Verpflichtung durch den Erschließungsträger im ersten Abschnitt des Neubaugebietes „Nördliche Stadterweiterung“ in die Kaufverträge aufgenommen worden ist. Der Antrag, eine Bauverpflichtung in den Bebauungsplan aufzunehmen wird zurückgezogen. Die Verwaltung sagt zu, die Thematik mit dem Erschließungsträger zu erörtern.

Die SPD- und FDP-Fraktionen äußern ihre Zustimmung. Die UWG-Fraktion erklärt ihre Ablehnung, da im Einzelfall ungewollte, soziale Härten durch eine Bauverpflichtung entstehen könnten.

Die FDP-Fraktion bringt den Antrag ein, den Feuerdorn aus der Pflanzliste 2 des Bebauungsplanes zu streichen. Dieser verbreitet sich oft ungewollt und hat bereits zu Problemen im Stadtgebiet geführt.

Die Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ erkundigt sich, ob weiterhin sozialer Wohnungsbau vorgesehen und ob eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Die Verwaltung antwortet, dass mit dem Erschließungsträger eine Quote von rd. 20 % zugunsten eines sozialen Wohnungsbaus abgestimmt worden ist und diese Regelung in die Vertragswerke aufgenommen wird. Die Nutzung von erneuerbaren Energien, insbesondere aus Sonnenkraft, ist im Bebauungsplan durch Festsetzungen sowie Stellung der Gebäudekörper berücksichtigt worden.

Die BfM-Fraktion erklärt, dass sie den vorgelegten Bauleitplänen nicht zustimmen kann, da keine dauerhafte Anbindung an die Bonner Straße oder Gudenauer Allee vorgesehen ist. Dieser Umstand führt zu einer erheblichen Belastung der Anwohner des Baugebietes Stephansberg. Zudem erschwert die Erschließung über lediglich eine Straße den Zugang für Rettungsfahrzeuge im doppelten Havariefall.

Die SPD-Fraktion hält dem entgegen, dass eine Anbindung an eine Landesstraße dazu führt, dass zusätzliche Bewohner aus angrenzenden Wohnquartieren, z.B. aus dem Bereich Süßmündchen, ebenfalls diese neu entstandene Abkürzung nutzen würden und die Anbindung so zu einer weitaus höheren Verkehrsbelastung im Quartier Stephansberg führt.

Die Verwaltung erklärt, dass die Möglichkeit der Befahrbarkeit der parallel verlaufenden Fußwege durch den Bebauungsplan sichergestellt ist. Damit ergibt sich im Inneren des Plangebietes ein zweiter Rettungsweg für die Einsatzfahrzeuge. Die übrige Erschließung, insbesondere die Zufahrt zur Straße „Auf dem Stephansberg“, ist ausreichend dimensioniert, so dass auch parallele Rettungseinsätze möglich sind.

Die stellvertretende Ausschussvorsitzende stellt zunächst den weitergehenden Beschlussvorschlag über die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (redaktionelle Anpassung in der Ziffer 3, s.o.) zur Beschlussfassung.