

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2020/04192

Datum: 04.08.2020

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	03.09.2020	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim;
hier: Erneute Offenlage

Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2020 vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft.
Anregungen und Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.03.2020 bis zum Abbruch der Offenlage durch die Schließung des Rathauses im Zuge der „Corona-Pandemie“ am 17.03.2020 liegen nicht vor, eine Stellungnahme ist nach Abbruch der Offenlage eingegangen, die vorgebrachte Anregung wurde geprüft.
Den in den beigefügten Abwägungstabellen formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung und Umweltbericht, die Artenschutzprüfung I und II, das Schallgutachten, das Verkehrsgutachten, die Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration, die aufgrund der Anregungen und Bedenken im Anschluss an die Beteiligung der Träger öffentliche Belange erstellte Bodenuntersuchung gemäß BBodSchV sowie die bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut 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 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 (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 (V/2017/03244) die Verwaltung beauftragt, die Baulandentwicklung für den Bereich mit dem Erschließungsträger TerraD zu betreiben.

Im derzeitig 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 (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 (V/2020/04193) 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.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 30.01.2020 ist den bisherigen Abwägungsvorschlägen zugestimmt und die Offenlage eines Entwurfs der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen worden (V/2019/03954).

Am 05.03.2020 hat die Offenlage des Entwurfes des Flächennutzungsplanes begonnen. Parallel sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.02.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Die Offenlage der Planunterlagen war bis einschließlich zum 06.04.2020 vorgesehen. Um der weiteren Verbreitung des Coronavirus entgegenzuwirken, hat die Stadt Meckenheim jedoch am 17.03.2020 zum Schutz der Bürgerinnen und Bürger als auch zum Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung, das Rathaus für den Publikumsverkehr geschlossen. Die interessierte Öffentlichkeit hatte ab diesem Zeitpunkt folglich nicht mehr die Möglichkeit, die Planunterlagen vor Ort einzusehen, so dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der Öffentlichkeit während des Offenlagezeitraums eingetreten ist. Aus diesem Grund ist die Offenlage erneut durchzuführen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange konnte hingegen ordnungsgemäß über den Beteiligungsserver der Stadt Meckenheim durchgeführt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass einzelne Behörden, aufgrund von Auswirkungen der Corona-Pandemie, keine Stellungnahme abgeben konnten.

Die Verwaltung hat bereits in der Ratssitzung am 22.04.2020 über die Unterbrechung der Offenlage informiert (V/2020/04118). Zunächst war eine zeitnahe Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind jedoch, im Anschluss an die Ratssitzung, Stellungnahmen und Anregungen eingegangen, welche eine Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49A „Weinberger Gärten“ nach sich gezogen haben. Diese entfalten keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes, so dass sich die Planzeichnung nicht verändert. Durch die zeitliche Verschiebung ist es jedoch notwendig, die Rechtsgrundlagen auf dem Entwurf der Planurkunde zu aktualisieren.

Zudem hat die Verwaltung in der Ratssitzung am 22.04.2020 (V/2020/04118) darauf hingewiesen, dass dem Beschluss des ASU vom 30.01.2020 über die Offenlage als Anlage „Verkehrsgutachten“ ein Entwurf des Gutachtens (Stand April 2018) beigelegt worden ist, welches noch nicht die Bemühungen um eine Baustellenzufahrt zum Gebiet enthielt und die damit verbundenen redaktionellen Änderungen sowie Anpassungen bezüglich der Hinweise zu einer Baustellenzufahrt im Kapitel „Baustellenverkehr“. Der Stand des Gutachtens (August 2018), vorgestellt im ASU 18.09.2018 (I/2018/03567) und bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungen, wird somit Teil der erneuten Offenlage.

Die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen auf dem Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes, die notwendige Anpassung der Anlagen aufgrund der Änderung des aus dieser Flächennutzungsplanänderung zu entwickelnden Bebauungsplanentwurfes Nr. 49A „Weinberger Gärten“ (V/2020/04193) sowie die Einstellung des Verkehrsgutachtens in aktuellem Stand August 2018 (Anlage 16) bedingen jedoch insgesamt, dass eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs.2 BauGB erforderlich ist.

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. Der Regionalplan stellte im südlichen Bereich des Plangebietes eine Bedarfsmaßnahme Schienenweg für den regionalen und überregionalen Verkehr dar („Merler Schleife“, siehe oben) dar. 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 einschließlich 13. September 2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Regionalrates am 13. Dezember 2019 beschlossen. Mit Erlass vom 13. Februar 2020 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass im Rahmen einer Rechtsprüfung gemäß § 19 Abs. 6 Landesplanungsgesetz NRW keine Einwendungen erhoben werden. Die Bekanntmachung im Gesetzes- und Verordnungsblatt NRW und somit die Rechtskraft der 5. Änderung des Regionalplanes erfolgte am 26.02.2020. Folglich ist sichergestellt, dass die geplanten Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung entsprechen.

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

Den als Anlage beigefügten Abwägungsvorschlägen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Sitzung des Ausschusses am 30.01.2020 (V/2019/03954) zugestimmt worden. Diese konnten, aufgrund der Rathausschließung und der damit verbundenen Unterbrechung der Offenlage, jedoch unter Umständen nicht von allen Interessierten eingesehen werden und sind deshalb, entgegen des üblichen Verfahrens, der erneuten Offenlage wieder beigefügt (Anlage 5).

Meckenheim, den 04.08.2020

Dennis Hentschel
Sachbearbeitern

Waltraud Leersch
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Plankarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches |
| Anlage 2 | Städtebaulicher Entwurf (Stand erneute Offenlage) |
| 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 | Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit |
| Anlage 7 | Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit |
| Anlage 8 | Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange |

Anlage 9	Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der der Träger öffentlicher Belange
Anlage 10	Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim (Stand erneute Offenlage)
Anlage 11	Begründung (Stand erneute Offenlage)
Anlage 12	Umweltbericht (Stand erneute Offenlage)
Anlage 13	Artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 14	Schallgutachten
Anlage 15	Verkehrsgutachten
Anlage 16	Gutachterlicher Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration
Anlage 17	Bodenuntersuchung gemäß BBodSchV (Stand erneute Offenlage)
Anlage 18	Umweltbezogene Stellungnahmen (Stand erneute Offenlage)

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen