

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2020/04193

Datum: 05.08.2020

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	03.09.2020	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 49A "Weinberger Gärten";
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. Drei Stellungnahmen sind nach Abbruch der Offenlage eingegangen, die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden 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 des Bebauungsplans Nr. 49A „Weinberger Gärten“, die Begründung und Umweltbericht, die Artenschutzprüfung I und II, den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, 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 Gudenuer 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.

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 (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 (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 Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 30.01.2020 ist den Abwägungsvorschlägen über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerinformationsveranstaltung), schriftlich eingegangene Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit, welche nicht im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung geäußert worden sind sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zugestimmt und die Offenlage eines Bebauungsplanentwurfes beschlossen worden (V/2019/03956). Gegenüber dem städtebaulichen Entwurf aus der frühzeitigen Beteiligung hatten sich Änderungen ergeben, welche insbesondere den Erkenntnissen aus dem Schallgutachten geschuldet sind. Um die notwendigen Grenzwerte zur Entwicklung einer Wohnnutzung einhalten zu können ist – neben der Errichtung eines Lärmschutzwalles sowie einer Lärmschutzwand – eine schalltechnische Optimierung der Stellung der Gebäudekörper durchgeführt worden.

Am 05.03.2020 hat die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes 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 Bebauungsplanentwurfes nach sich gezogen haben. Eine Wiederholung der Offenlage ist folglich nicht möglich, sondern es ist eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen und durchzuführen.

Gegenüber dem Beschluss zur Offenlage am 31.01.2020 ergeben sich insbesondere folgende Veränderungen:

- **Straßenquerschnitte:** Auf Grundlage der Stellungnahmen des Polizeipräsidiums Bonn / Verkehrsangelegenheiten sowie des Rhein-Sieg-Kreises sind die Straßenquerschnitte innerhalb des Plangebietes hinterfragt worden. Im ursprünglichen Entwurf war für das Plangebiet ein durchgehender verkehrsberuhigter Bereich mit einer 6,00 m breiten Mischverkehrsfläche vorgesehen. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zu verkehrsberuhigten Bereichen sollen diese jedoch eine maximale Länge von 150 m nicht überschreiten. In den vergangenen Jahren ist die Vorschrift vielfach großzügig ausgelegt worden. Innerhalb der letzten Monate ist jedoch eine zunehmend strengere Auslegung der Verwaltungsvorschriften für verkehrsberuhigte Bereiche durch die Aufsichtsbehörden festzustellen. Vor diesem Hintergrund haben der Rhein-Sieg-Kreis und das Polizeipräsidiums Bonn / Verkehrsangelegenheiten angeregt, die Festsetzungen bezüglich der öffentlichen Verkehrsflächen zu überdenken und zu prüfen, ob die beabsichtigten verkehrsrechtlichen Anordnungen rechtlich haltbar sind. Im Ergebnis dieser Überlegung ist die verkehrliche Erschließung wie folgt vorgesehen:

Die südliche Planstraße, die als Haupteerschließung des Plangebietes dient, wird von der Kreuzung Auf dem Stephansberg bis zur ersten Platzsituation weiterhin mit einem beidseitigen Gehweg im sog. Separationsprinzip ausgebildet. Von diesem ersten Platz aus verläuft der nördliche Bürgersteig weiter nach Nordwesten und dient der sekundären Fuß- und Radwegeerschließung. Der südlich geplante Bürgersteig wird nach Westen bis zum geplanten Kinderspielplatz südlich der Haupteerschließung fortgeführt; auf einen nördlichen

Bürgersteig kann verzichtet werden, da hier keine Baugrundstücke unmittelbar erschlossen werden. Somit wird die HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes im Separationsprinzip ausgestaltet. Es ist vorgesehen, diesen Straßenabschnitt als Tempo-30-Zone anzuordnen. Im Bebauungsplan wird die HAUPTERSCHLIEßUNG als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ab etwa der Mitte des Plangebietes schließt die geplante, nach Nordosten abzweigende Stichstraße an die HAUPTERSCHLIEßUNG an. Die Stichstraße soll – wie bisher – als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Mischverkehrsfläche (umgangs-sprachlich „Spielstraße“) ausgebildet werden. Die Länge der Stichstraße liegt deutlich unter den gemäß RAST 06 geforderten 150 m und die zu erwartende Verkehrs-belastung kann ebenfalls richtlinienkonform abgebildet werden.

Im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes geht die HAUPTERSCHLIEßUNG über in eine Ringerschließung. Diese wird ebenfalls als Mischverkehrsfläche ausgebildet. Auch hier werden die Vorgaben der RAST 06 (gemessen an dem letzten zu erreichenden Haus) eingehalten.

In Rücksprache mit beiden Behörden ist die Erschließungsstraße parallel zur Straße „Auf den Stephansberg“ nicht länger als verkehrsberuhigter Bereich geplant, sondern wird als 5,50 m breiter Wohnweg mit einem begleitenden Hochbord entlang der zukünftigen Einzelhausbebauung vorgesehen. Die Erschließungsschleife im Westen des Plangebietes sowie die Stichstraße werden weiterhin als verkehrsberuhigte Bereiche geplant. Die zukünftigen Wohnwege werden als öffentliche Verkehrsfläche und die verkehrsberuhigten Bereiche öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Bebauungsplan festgesetzt. Durch diese Anpassung ergeben sich weitere Änderungen, so müssen beispielsweise die Baufelder entlang der Bestandsbebauung oder die Bewertung der ökologischen Wertigkeit im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag angepasst werden.

- Bodenausgleich: Der Rhein-Sieg-Kreis hat mit seiner Stellungnahme angeregt, die Berechnung der Bodenfunktionspunkte im Plangebiet methodisch anzupassen. Entsprechend der Berechnungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anlage 18) ergeben sich Gesamteingriffswerte von 40.098 Punkten nach der Methode Ludwig (Froelich-Sporbeck 1991) für den Boden (Zustand des Bodens vor und nach Durchführung der Planung) und weiteren 167.030 Punkten für die ökologische Bilanz (Vergleich der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes vor und nach Durchführung der Planung). Die beiden Eingriffswerte werden zu einem Wert addiert und, wie bereits zum Beschluss über die Offenlage vorgesehen, über eine externe Kompensationsmaßnahme der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft im Gemeindegebiet der Stadt Bornheim in der Gemarkung Merten in der Flur 35 auf den Flurstücken 33 und 34 ausgeglichen.
- Waldausgleich: Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat in seiner Stellungnahme erklärt, dass eine rd. 1.500 m² große Fläche innerhalb des Plangebietes als Waldfläche gemäß Bundeswaldgesetz bzw. Landesforstgesetz NRW anzusehen ist. Waldflächen unterliegen nicht dem ökologischen Ausgleichsverfahren, welches im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt wird, sondern sind in einem gesonderten Ausgleichsverfahren zu berücksichtigen. Im Verlauf der Abstimmungsgespräche mit dem Landesbetrieb hat sich der Erschließungsträger zur Zahlung eines fiskalischen Ausgleichs bereiterklärt. Die benannte Fläche ist folglich nicht länger im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bei der Ermittlung der ökologischen

Bilanz zu berücksichtigen (Vergleich der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes vor und nach Durchführung der Planung).

- Altlastenverdachtsfall: Im Rahmen der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises ist auf einen auffälligen Arsengehalt zweier Bodenmischproben innerhalb der Gutachterlichen Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration hingewiesen worden. Zunächst war vorgesehen, eine Untersuchung nach Satzungsbeschluss, in Vorbereitung auf die Baumaßnahmen, durchzuführen. Auf Anraten des Kreises ist jedoch im Verfahren eine Bodenuntersuchung gemäß Bodenschutzverordnung (BBodSchV) erarbeitet worden. Die Flächen, welche einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen, sind in Teilflächen aufgeteilt worden und diesen sind Bodenproben entnommen worden, die dann auf Belastungen, insbesondere einem erhöhten Arsengehalt, überprüft worden sind. Im Ergebnis halten sämtliche Proben die festgelegten Grenzwerte der BBodSchV (Bundes Bodenschutz und Altlastenverordnung) ein.
- Verkehrsgutachten: Die Verwaltung hat bereits 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) beigefügt 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.

Es ergeben sich darüber hinaus weitere Änderungen, diese können den Anlagen zu dem vorliegenden Beschluss entnommen werden. Für den Bebauungsplanentwurf ist eine Ausfertigung erarbeitet worden, welche sämtliche Änderungen (in violett) darstellt sowie eine zweite Ausfertigung, welche ausschließlich den aktuellen Stand für die erneute Offenlage widerspiegelt (Anlagen 12 und 13).

Diese Änderungen erfordern 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 BauGB i.V.m. 4 Abs.2 BauGB erforderlich ist.

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 sowie den Abwägungsvorschlägen über die aus der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen außerhalb der Bürgerinformationsveranstaltung vom 11.10.2018 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 und 9).

Meckenheim, den 05.08.2020

Dennis Hentschel
Sachbearbeiter

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 (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 der Öffentlichkeit aus der Offenlage
- Anlage 7 Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage
- Anlage 8 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Anlage 9 Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Anlage 10 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage
- Anlage 11 Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage
- Anlage 12 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49A „Weinberger Gärten“ (Stand erneute Offenlage)
- Anlage 13 Bereinigter Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49A „Weinberger Gärten“ (Stand erneute Offenlage)
- Anlage 14 Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“ (Stand erneute Offenlage)
- Anlage 15 Begründung (Stand erneute Offenlage)
- Anlage 16 Umweltbericht (Stand erneute Offenlage)
- Anlage 17 Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 18 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand erneute Offenlage)
- Anlage 19 Schallgutachten
- Anlage 20 Verkehrsgutachten
- Anlage 21 Gutachterlicher Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration
- Anlage 22 Bodenuntersuchung gemäß BBodSchV (Stand erneute Offenlage)
- Anlage 23 Umweltbezogene Stellungnahmen (Stand erneute Offenlage)

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen