

TOP:

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2020/0123

Datum: 10.12.2020

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	14.01.2021	öffentlich	abgesagt
Rat	27.01.2021	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim;
hier: Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Abwägungsbeschluss Frühzeitige Beteiligung

Die zum Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim und der Begründung im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 11. Oktober 2018 durchgeführte frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung sowie die in der Zeit vom 08. Oktober 2018 bis einschließlich 08. November 2018 von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden vom Rat der Stadt Meckenheim geprüft und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Der als Anlage beigefügte Aktenvermerk zur frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung am 11. Oktober 2018 wird vom Rat der Stadt Meckenheim zur Kenntnis genommen.

Den formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung in der als Anlage beigefügten Abwägungstabelle, als Ergebnis der Abwägung, wird vom Rat der Stadt Meckenheim zugestimmt.

2. Abwägungsbeschluss Offenlage

Es wird festgestellt, dass die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim in der Zeit vom 05. März 2020 bis einschließlich 06. April 2020 öffentlich ausgelegt hat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit wurden fristgerecht informiert.

Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Stadt Meckenheim geprüft und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der öffentlichen Auslegung vom 05. März 2020 bis einschließlich 06. April 2020, vorgebrachten Anregungen und Hinweise von Seiten der Öffentlichkeit / Bürgern wurden durch den Rat der Stadt Meckenheim geprüft und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Den formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung in den als Anlagen beigefügten Abwägungstabellen, als Ergebnis der Abwägung, wird vom Rat der Stadt Meckenheim zugestimmt.

3. Abwägungsbeschluss Erneute Offenlage

Es wird festgestellt, dass die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim in der Zeit vom 21. September 2020 bis einschließlich 26. Oktober 2020 erneut öffentlich ausgelegt hat. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit wurden fristgerecht informiert.

Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.Vm. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Stadt Meckenheim geprüft und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.Vm. § 3 Abs. 2 BauGB während der öffentlichen Auslegung vom 21. September 2020 bis einschließlich 26. Oktober 2020, vorgebrachten Anregungen und Hinweise von Seiten der Öffentlichkeit / Bürgern wurden durch den Rat der Stadt Meckenheim geprüft und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Den formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung in den als Anlagen beigefügten Abwägungstabellen, als Ergebnis der Abwägung, wird vom Rat der Stadt Meckenheim zugestimmt.

4. Feststellungsbeschluss

Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim wird hiermit durch den Rat der Stadt Meckenheim festgestellt. Der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Begründung mit Umweltbericht, die Artenschutzrechtliche Prüfung, das Schallgutachten, das Verkehrsgutachten, die Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration, die Bodenuntersuchung gemäß BBodSchV sowie die vertraglichen Regelungen über den ökologischen Ausgleich beigefügt.

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.

Da gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, war 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“) 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.

Im derzeit 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/2020/0124) 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.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 03.09.2020 hat die Verwaltung die Notwendigkeit einer erneuten Offenlagen nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt (V/2020/04192). Darauf aufbauend ist der Beschluss über die erneute Offenlage eingeholt worden. Die erneute Offenlage konnte vom 21.09.2020 bis 26.10.2020 durchgeführt werden. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.09.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Den als Anlagen beigefügten Abwägungsvorschlägen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Anlage 5) ist in der Sitzung des Ausschusses am 30.01.2020 (V/2019/03956) zugestimmt worden. Den als Anlagen beigefügten Abwägungsvorschlägen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 9) sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Anlage 7) ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 03.09.2020 zugestimmt worden. Auf die beigefügten Anlagen, insbesondere die Abwägungsvorschläge der Verwaltung über die erneute Offenlage (Anlagen 11 und 13), wird verwiesen.

Der abschließende Beschluss über die Abwägung aller Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlage sowie der erneuten Offenlage obliegt dem Rat der Stadt Meckenheim.

Meckenheim, den 10.12.2020

Dennis Hentschel
Sachbearbeiter

Waltraud Leersch
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

- Anlage 1 Plankarte mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf
- 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 vom 11.10.2018) sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Anlage 5 Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Anlage 6 Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage
- Anlage 7 Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage
- Anlage 8 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage
- Anlage 9 Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der Offenlage
- Anlage 10 Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der erneuten Beteiligung
- Anlage 11 Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
- Anlage 12 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der erneuten Beteiligung
- Anlage 13 Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der erneuten Beteiligung
- Anlage 14 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim
- Anlage 15 Begründung
- Anlage 16 Umweltbericht
- Anlage 17 Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 18 Schallgutachten
- Anlage 19 Verkehrsgutachten
- Anlage 20 Gutachterlicher Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration
- Anlage 21 Bodenuntersuchung gemäß BBodSchV
- Anlage 22 Vertraglichen Regelungen über den ökologischen Ausgleich

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen