

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

61 - Stadtplanung, Liegenschaften

Vorl.Nr.: V/2020/0124

Datum: 10.12.2020

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

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 49A "Weinberger Gärten";
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

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

1. Abwägungsbeschluss Frühzeitige Beteiligung

Die zum städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49A „Weinberger Gärten“, Entwurf der Begründung, der Artenschutzrechtlichen Prüfung, der gutachterlichen Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfallwirtschaftlicher Deklaration sowie dem Entwurf des Verkehrsgutachtens 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 in den beigefügten Abwägungstabellen formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu den Anregungen und Hinweisen aus der Öffentlichkeit / Bürgern außerhalb der

Bürgerinformationsveranstaltung vom 11. Oktober 2018 sowie den Anregungen und Hinweisen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, als Ergebnis der Abwägung, wird vom Rat der Stadt Meckenheim zugestimmt.

2. Abwägungsbeschluss Offenlage

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“ der Stadt Meckenheim in der Zeit vom 05. März 2020 bis einschließlich 06. April 2020 öffentlich ausgelegen 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 der Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“ in der Zeit vom 21. September 2020 bis einschließlich 26. Oktober 2020 erneut öffentlich ausgelegen 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. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wird hiermit durch den Rat der Stadt Meckenheim als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“ wird gemäß § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der

Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), auf Grundlage der vorliegenden Plankarte samt Begründung mit Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“ sind die Begründung und Umweltbericht, die Artenschutzrechtliche Prüfung, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, 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.

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 18.09.2018 (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.

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/2020/04193). 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 7) sowie den Abwägungsvorschlägen über die aus der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen außerhalb der Bürgerinformationsveranstaltung vom 11.10.2018 (Anlage 5) ist in der Sitzung des Ausschusses am 30.01.2020 (V/2019/03954) zugestimmt worden. Den als Anlagen beigefügten Abwägungsvorschlägen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 11) sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Anlage 9) 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 13 und 15), 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 (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 aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Anlage 7 Abwägungsvorschlag über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Anlage 8 Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage
Anlage 9 Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage
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 Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der erneuten Offenlage
Anlage 13 Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der erneuten Offenlage
Anlage 14 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der erneuten Offenlage
Anlage 15 Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der erneuten Offenlage
Anlage 16 Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“
Anlage 17 Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 49A „Weinberger Gärten“
Anlage 18 Begründung
Anlage 19 Umweltbericht
Anlage 20 Artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 21 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Anlage 22 Schallgutachten
Anlage 23 Verkehrsgutachten
Anlage 24 Gutachterlicher Stellungnahme zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration
Anlage 25 Bodenuntersuchung gemäß BBodSchV
Anlage 26 Vertragliche Regelung über den ökologischen Ausgleich

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen