

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.