

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.