STADT MECKENHEIM
DIE BÜRGERMEISTERIN
P 60.1-622-27/20b(9)

16.10.2007

1.

Aktenvermerk

Bebauungsplan Nr. 20b „Auf dem Steinbüchel", 9. Änderung
hier: Erörterung der Bauleitplanung mit den Bürgern gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Durch Bekanntmachung in der Meckenheimer Stadtzeitung vom 26. September 2007, Ausgabe Nr. 39/2007 wurden die Bürgerinnen und Bürger zur Erörterung der Bauleitplanung des o. g. Bebauungsplanes für

Dienstag, den 09.10.2007, 19:00 Uhr
im Verwaltungsgebäude Im Ruhrfeld 16, Sitzungssaal S 1

eingeladen.

Beginn: 19:00 Uhr Ende: 20:45 Uhr

Es waren 6 Bürgerinnen und Bürger anwesend. Das Ehepaar [redacted] hat jedoch die Veranstaltung wieder verlassen, nachdem sie Kenntnis genommen haben, dass es heute um die Wohnbebauung ging und nicht um das Herkulesgelände.

Die Verwaltung wurde vertreten durch

Teilnehmer:	Frau Leersch	Leiterin Geschäftsfeld 60
	Herr Mezger	MA Produktbereich 60.1
Gäste:	Herr Dr. Heckenbücker	Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft Bonn
	Frau Vaupel	Lammerting Immobilien Projektentwicklungs-GmbH Köln
	Herr Schmitz	Lammerting Wohnungsbaugesellschaft

Frau Leersch eröffnete die heutige frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung zur Erörterung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 b „Auf dem Steinbüchel". Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.09.2007 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 b „Auf dem Steinbüchel" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in ein Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch zu ändern. Aus diesem Grund findet die heutige frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Frau Vaupel (LIP) stellt den Anwesenden anhand einer Power-Point-Präsentation den Stand der Planung dar. Dabei wird das Gelände in der Übersicht gezeigt. Zunächst nimmt sie Bezug auf die Planung des westlichen Geländeteils, das für das Projekt „Herkules" bebaut wird. Die bestehenden Bungalows sollen erhalten bleiben. Bis auf einen Bungalow wurden alle Häuser mittlerweile veräußert. Das Konsortium, bestehend aus der Firma Siemens und IBM

sowie dem Bund, wird ab Freitag mit dem Einzug in das neu erstellte Gebäude beginnen. Aufgrund von Anfragen des Konsortiums ist noch mit weiterem Personalbedarf zu rechnen, welches in einem weiteren, noch zu errichtenden Baukörper, arbeiten soll. Dabei steht zum heutigen Zeitpunkt noch nicht fest, welche Form und Geschossigkeit der noch zu errichtende Baukörper bekommen wird. Die Abbruchmaßnahmen des vorhandenen ehemaligen DRK-Gebäudes haben begonnen.

Im Folgenden stellt sie die planungsrechtlichen Überlegungen vor, welche für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 b „Auf dem Steinbüchel“ und der geplanten Wohnbebauung eine Rolle gespielt haben:

- Erster Planentwurf der Stadt Meckenheim
- Darstellung des Plangebietes mit der Zweckbestimmung Wohnen
- Darstellung einer Standortanalyse zur Nachfragesituation in Merl, bezogen auf die Grundstücksgrößen, diese weisen eine durchschnittliche Größe von 300 und 350 m² auf,
- Darstellung der verschiedenen Haustypen, aufzeigen von Varianten V01 bis V10

Im Ergebnis der letzten Variante ergibt sich, dass das Wohngebiet maximal 62 Wohneinheiten ausweisen wird. Davon sollen rund 30 Einfamilienhäuser, 20 Doppelhaushälften, 12 Reihenhäuser entstehen. Die Grundstücksfläche beträgt rund 19.000 m², die Erschließungsanlagen betragen rund 5.000 m², so dass die Gesamtfläche 24.000 m² beträgt.

Der beauftragte Stadtplaner Herr Dr. Heckenbücker erläutert kurz, dass die heutige frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung dazu diene, die Planung der interessierten Öffentlichkeit vorzustellen und die Anregungen und Hinweise der Bürgerinnen und Bürger entgegen zu nehmen. Auf dieser Fläche sollen rund 62 Grundstücke entstehen, um eine Wohnbebauung zu realisieren. Dabei sollen sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. An der Grenze zum „IT-Campus“ sollen dreigeschossige Reihenhäuser entstehen. Die Hausgruppenbebauung soll im Wesentlichen an den Rändern des Planungsgebietes zur Autobahn, zur Straße „Auf dem Steinbüchel“ und zum Baugebiet „IT-Campus“ „Herkules“ realisiert werden, die freistehenden Häuser in der Plangebietsmitte. Der Planer erläutert ebenso die verkehrliche Situation. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Hauptsammelstraße „Auf dem Steinbüchel“ unmittelbar an die L 158 in der Nähe des Autobahnanschlusses „Meckenheim – Merl“ der BAB 565.

Herr Dr. Heckenbücker hat zum prognostizierten Verkehrsaufkommen eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Dabei ist die Zahl der Grundstücke und die Zahl der Haushalte von Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass jedes Grundstück einen privaten Stellplatz nachzuweisen hat. In Verbindung mit einer Garage könnte zusätzlich ein Stellplatz auf dem Grundstück entstehen. Dies würde maximal 2 Fahrzuge pro Grundstück betragen. Dadurch würden innerhalb des Wohngebietes in der morgendlichen Spitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von ca. 40 bis 50 Fahrzeuge prognostiziert werden. Dieses Verkehrsaufkommen wird an zwei Einmündungen der Straße „Auf dem Steinbüchel“ zugeführt. Diese Straße ist als Hauptsammelstraße konzipiert und kann eine Querschnittsbelastung von rund 150 Fahrzeugen in der Spitzenstunde aufnehmen.

Auf Nachfrage eines Bürgers zum Parken auf dem IT-Campus, wie in dem vorliegenden Planentwurf dargestellt erläutert Herr Dr. Heckenbücker das Angebot der LIG, zu einem bestimmten Zeitpunkt das Parken auf dem IT-Campus zu ermöglichen.

Nach Vorstellung der Planungsziele gibt Frau Leersch die Runde für Fragen der Bürgerinnen und Bürger frei.

Herr [redacted], [redacted], empfindet die dreigeschossige Wohnbebauung als ein störendes Element. Er befürchtet, dass sich in diesen Häusern ein sozialer Brennpunkt bilden könnte. Er weist darauf hin, dass bereits heute auf dem Grundstück der ehemaligen DRK-Bundesschule randaliert werde. Des weiteren wird von ihm durch die Zunahme des Verkehrs eine weitere Belastung der Anwohner befürchtet. Die drei geplanten Zufahrten zu dem IT-Campus würden zudem für chaotische Verkehrsverhältnisse auf dem IT-Campus sorgen. Auch sei die Frage des Busverkehrs, der Bushaltestelle auf der Straße in Verbindung mit Herkules problematisch.

Herr Dr. Heckenbücker weist darauf hin, dass die Frage der Haltestelle sowie der markierten Parktaschen sowie der verkehrlichen Situation im Ergebnis der städtebaulichen Neuordnung dieser Flächen durch die Stadt Meckenheim neu zu überdenken sei. Er erklärt auf Nachfrage, dass die durch ihn ermittelten Spitzenzeiten sich auf einen Zeitraum von 3 bis 4 Stunden verteilen.

Herr [redacted], [redacted], weist darauf hin, dass die Ecke Mirabellenstraße/Auf dem Steinbüchel ein Unfallschwerpunkt sei, und aufgrund der verkehrlichen Situation in Verbindung mit einer eingeschränkten Sicht im Einmündungsbereich und dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehr als gefährlich anzusehen ist.

Herr Dr. Heckenbücker erklärt, dass diese Fragen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs betreffen und im Zusammenhang mit dem Projekt Herkules durch die Stadt Meckenheim neu zu bewerten sei.

Herr [redacted], [redacted] bekräftigt, dass durch Grünbewuchs und parkende Autos die Einsehbarkeit im Einmündungsbereich der Kreuzung problematisch sei. Um einen Unfallschwerpunkt zu vermeiden, schlägt er vor, eine der geplanten Erschließungsstraßen zum neuen Wohngebiet weiter nach hinten zu verlegen und eine Erschließung über die Ebereschenstraße zu ermöglichen.

Herr [redacted], [redacted], spricht die Frage des Waldes an. Er wolle wissen, wie groß die Fläche ist.

Herr Dr. Heckenbücker erklärt, dass es sich bei der Fläche um einen waldähnlichen Baum- und Strauchbewuchs handele. Die genaue Fläche ist zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Herr [redacted], [redacted], fragt nach, wie hoch die Nachfrage nach Wohngrundstücken sei. Wenn die Nachfrage nicht so hoch sei, könnte der Zuschnitt der Grundstücke auch anders ausfallen.

Herr Dr. Heckenbücker erklärt, dass die Nachfrage auch durch die Mitarbeiter des Projektes Herkules geschaffen würde, welche sich standortnah ansiedeln werden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Wohngebiet in der Form auch bebaut werden kann.

Herr [redacted], [redacted] spricht sich gegen die vorgesehene dreigeschossige Bebauung aus. Diese könne einen sozialen Brennpunkt darstellen. Er wolle wissen, ob hierfür ein Bedarf bestehe.

Herr Dr. Heckenbücker erklärt, dass die dreigeschossige Wohnbebauung aus städtebaulicher Sicht eine Abstufung zum geplanten Baukörper des IT-Campus darstelle.

Herr [redacted], [redacted], erkundigt sich, ob auch Wohnraum für Singlehaushalte entstehen werde.

Frau Vaupel (LIP) antwortet, dass die Lammerting sich auch deshalb für den Standort Meckenheim entschieden habe, weil dies ein attraktiver Standort sei. Der Bebauungsplan

wird in seinen Festsetzungen nach dem Maß der baulichen Nutzung so gestaltet, dass die Wohnbebauung innerhalb dieser Grenzen realisiert werden könne.

Herr Dr. Heckenbücker weist darauf hin, dass die Grundstückseigentümer mit der vorliegenden Planung schon einen Kompromiss eingegangen seien. Dies kommt bei der Grundflächenzahl und bei der Zahl der Vollgeschosse zum Ausdruck.

Von Frau und Herrn [redacted] wird nochmals die Frage der markierten Parkplätze thematisiert. Zudem werden diese Stellflächen von den Bewohnern des Wohngebietes als Parkplatz genutzt, um auf die Grundstücke zu kommen. Des weiteren ist an einem Bereich dieser Straße der Grundsatz der Anbaufreiheit aufgeweicht worden. Auch ist die Nutzung der Parkierung durch die Bewohner des Gebietes sowie der vorhandene Grünbewuchs ein Problem für den fließenden Verkehr. Die Einsichtnahme in den Straßenverkehr leidet darunter.

Herr Dr. Heckenbücker erläutert dabei nochmals den Charakter der anbaufreien Sammelstraße „Auf dem Steinbüchel". Die genannte einmalig vorgekommene Aufweichung dieses Grundsatzes ist als Sündenfall zu bezeichnen. Die aufgeworfenen Fragen zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden innerhalb der Stadtverwaltung Meckenheim mit den zuständigen Stellen besprochen.

Des weiteren wird über die zeitliche Schiene des Planänderungsverfahrens informiert. Am 29. November 2007 soll der Stadtentwicklungsausschuss die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes beschließen. Im Dezember 2007 und Januar 2008 soll der Bebauungsplanentwurf für die Dauer von einem Monat im Rathaus der Stadt Meckenheim offengelegt werden. Innerhalb dieses Zeitraumes haben die betroffenen Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, ihre Anregungen und Hinweise zu geben. Über diesen Termin wird im Amtsblatt der Stadt Meckenheim informiert werden. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll danach im ersten Quartal 2008 gefasst werden. Die Erschließungsmaßnahmen können nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Hierzu ist noch ein Erschließungsvertrag mit der Stadt Meckenheim und der LIAG abzuschließen. Die Erschließungsanlagen können innerhalb von ca. drei Monaten hergestellt werden. Die Bebauung des Geländes wäre folglich im Sommer bzw. Herbst 2008 denkbar. Die Gärten der Häuser sollen nach Süd-West erfolgen. Besondere Grünflächen werden in dem Wohngebiet nicht ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird jedoch ein Pflanzgebot bekommen für die Begrünung der privaten Grundstücke. Des weiteren wird der bestehende Wald ähnlich Bestand in Teilen erhalten bleiben. Neben der vorgesehenen dreigeschossigen Bauweise ist für die übrigen Grundstücke eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Die Anzahl von 62 Wohneinheiten ist als maximale Obergrenze gedacht.

Weitere Anfragen wurden nicht gestellt, so dass Frau Leersch um 20:45 Uhr die Veranstaltung beendete und den Anwesenden einen guten Nachhauseweg wünschte.

Mezger