

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

1. Das im Aktenvermerk der Verwaltung vom 08.01.2007 festgehaltene Ergebnis der Erörterung der Bauleitplanung mit den Bürgern vom 20.12.2006 wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Rat stellt fest, dass der Bebauungsplan Nr. 118 „Bahnhof – Nördliche Stadterweiterung I“ in der Zeit vom 06.03.2008 bis einschließlich 11.04.2008 öffentlich ausgelegen hat.  
Die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit wurden fristgerecht informiert.
3. Es wird festgestellt, dass von den nachstehenden Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorliegen, Anregungen und Bedenken jedoch nicht mitgeteilt wurden:
  - Wahnbachtalsperrenverband, Siegburg
  - RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH (Gas), Dortmund
  - Polizeipräsidium Bonn – Direktion Verkehr - / - Kommissariat Vorbeugung -
  - Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Eitorf
  - Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf
  - Stadtwerke Meckenheim
  - Bezirksregierung Köln – Dez. 69 Ländliche Entwicklung und Bodenordnung –

Abstimmungsergebnis zu 1. bis 3.:

Ja

Nein

Enthaltungen

4. **Anregungen von Trägern öffentlicher Belange**

4.1 **DB Services Immobilien GmbH, Köln mit Schreiben vom 20.03.2008**

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise zur Prüfung der Entbehrlichkeit sowie zum Bestandsschutz der bestehenden Bahnanlage werden zur Kenntnis genommen.

**Abwägung und Begründung:**

Mit diesem Umstand ist bei den vielfältigen Abstimmungen im Zusammenhang mit den Kreuzungssituationen mit der DB-Netz und –Service bewusst umgegangen. Die entsprechenden Rechtswirkungen und Voraussetzungen werden beachtet. Die Prüfung der Entbehrlichkeit wurde bereits positiv abgeschlossen. Die Festsetzungen sind bei der Entlassung der Flächen an den Eisenbahnbetrieb bedingt aufgeschoben.

Abstimmungen haben im Planungsprozess mit den Beteiligten, der Bahn und des Straßenbaus stattgefunden. Es wird z.Zt. ein Kreuzungsvertrag nach EKrG mit allen Beteiligten vorbereitet.

Technische Vorgaben werden bei der Umsetzung beachtet.

Die Frage der Lärmimmissionen ist bereits im Verfahren abgeklärt worden.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

4.2 **Erftverband, Bergheim mit Schreiben vom 26.03.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Erftverbandes -auch aus den früheren Planungsbeteiligungen- werden berücksichtigt.

Abwägung und Begründung:

Das Plangebiet erhält eine Trennkanalisation, deren Regenwasseranfall aufgrund eines Versickerungsgutachten nach Vorklärung zentral versickert wird. Einrichtungen zum Schutz des Grundwassers werden bei der Umsetzung beachtet.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

4.3 **Wasser- und Bodenverband Adendorf-Altendorf-Meckenheim mit Schreiben vom 27.03.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur landwirtschaftlichen Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung beachtet.

Abwägung und Begründung:

Die dargestellten Sachverhalte werden bei der Durchführung in Abstimmung mit dem WBV berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

4.4 **Landwirtschaftskammer NRW -Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis-, Köln mit Schreiben vom 02.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Die grundsätzlichen Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zurückgewiesen. An den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird festgehalten.

Abwägung und Begründung:

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt und setzt den entsprechenden Teilbereich der Nördlichen Stadterweiterung in Baurecht um. Die Veränderung der Grundstückszuschnitte ist Voraussetzung bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes und wird durch das nachfolgende Bodenordnungsverfahren umgesetzt. Hierbei werden die betrieblichen Belange so weit als möglich berücksichtigt, um den Eingriff in die Betriebsführung auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Die Bedenken sind nicht gerechtfertigt. Der im Bebauungsplan Nr. 118 festgesetzten Fläche von 66.314 m<sup>2</sup> für Neubebauung und Versiegelung durch Erschließungsflächen stehen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen von insgesamt 24.570 m<sup>2</sup> im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 "In den Bergerwiesen" gegenüber (24.570 m<sup>2</sup> < 66.314 m<sup>2</sup>). Die Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 114 haben überwiegend eine Extensivierung aber auch Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung zum Ziel und können produktionsintegriert durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

#### 4.5 **Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn mit Schreiben vom 02.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden im Planverfahren und werden bei der Durchführung berücksichtigt.

Abwägung und Begründung:

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wird bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen frühzeitig beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

#### 4.6 **Landesbetrieb Straßenbau NRW, Euskirchen mit Schreiben vom 03.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung und Verwirklichung der Baumaßnahmen beachtet.

Abwägung und Begründung:

Der Landesbetrieb wird bei der Planung frühzeitig beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

4.7 **RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Dortmund mit Schreiben vom 04.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Abwägung und Begründung:

Der Bebauungsplan wurde in dem angesprochenen Teilbereich geändert. Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wurde die betroffene Öffentlichkeit nach § 4a BauGB zwischenzeitlich beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

4.8 **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bochum mit Schreiben vom 07.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen beachtet.

Abwägung und Begründung:

Die Deutsche Telekom Netzproduktion wird im Rahmen der Koordinierung der Versorgungsleitungen frühzeitig bei der Erschließung beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

4.9 **RSAG, Siegburg mit Schreiben vom 09.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung beachtet.

Abwägung und Begründung:

Die Hinweise wurden bereits beim Planentwurf berücksichtigt, siehe dazu Kapitel 3.9.3 der Begründung.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

4.10 **Zweckverband Naturpark Rheinland, Bergheim mit Schreiben vom 09.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Begründung:

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt und setzt den entsprechenden Teilbereich der Nördlichen Stadterweiterung in Baurecht um. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 118 werden zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet Gestaltungsmaßnahmen hergeleitet, die zur Durchgrünung und zur orts- und landschaftsbildgerechten Einbindung der neuen Baugebiete in die Umgebung beitragen. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe sollen externe landschaftspflegerische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 "In den Berger Wiesen" durchgeführt werden. Diese internen und externen landschaftspflegerischen Maßnahmen sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden und werden damit rechtskräftig. Die Forderungen des Zweckverbandes in Hinblick auf Begrünungsmaßnahmen und externen Kompensationsmaßnahmen sind somit bereits berücksichtigt.

Im Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 118 sind entlang der Verbindungsstraße flächige Bepflanzungen und begrünte Lärmschutzwälle vorgesehen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 114 "In den Bergerwiesen" liegt zum überwiegenden Teil in der Wander- und allgemeinen Erholungszone. Die hier festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen werten die Flächen nicht zur ökologisch auf, vielmehr werden durch die Erhöhung der Strukturvielfalt auch erholungswirksame Flächen geschaffen.

Die Empfehlungen sind somit bereits berücksichtigt.

Die Anregung wird bei der Anbindung der Wirtschaftswege berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

4.11 **Rhein. Landwirtschafts-Verband e.V. - Bauernschaften Bonn-Rhein-Sieg e.V., Siegburg mit Schreiben vom 11.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die grundsätzlichen Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes werden zurückgewiesen.

Abwägung und Begründung:

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt und setzt den entsprechenden Teilbereich der Nördlichen Stadterweiterung in Baurecht um. Die Veränderung der Grundstückszuschnitte ist Voraussetzung bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes und wird durch das nachfolgende Bodenordnungsverfahren umgesetzt. Hierbei werden die betrieblichen Belange so weit als möglich berücksichtigt, um den Eingriff in die Betriebsführung auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan Nr. 118 enthält keinen solchen Feldweg.

Der Tunnel ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 118.

Der Bebauungsplanentwurf sieht Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang dar, der zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist. Der im Bebauungsplan Nr. 118 festgesetzten Fläche von 66.314 m<sup>2</sup> für Neubebauung und Versiegelung durch Erschließungsflächen stehen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen von insgesamt 24.570 m<sup>2</sup> im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114 "In den Bergerwiesen" gegenüber (24.570 m<sup>2</sup> < 66.314 m<sup>2</sup>). Die Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 114 haben überwiegend eine Extensivierung aber auch Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung zum Ziel und können produktionsintegriert durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

#### 4.12 **RWE Rhein-Ruhr AG, Euskirchen mit Schreiben vom 08.04.2008**

##### Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

##### Abwägung und Begründung:

Transformatorstationen und ähnliche Versorgungseinrichtungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans allgemein nach § 14 Absatz 2 BauNVO zulässig, siehe dazu auch die Ausführungen in der Begründung Kapitel 3.9.1. Der genaue Standort wird im Zuge der Ausbauplanung der Straßen gemeinsam mit dem Versorgungsträger festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

#### 4.13 **Regionalgas, Euskirchen mit Schreiben vom 17.04.2008**

##### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung beachtet.

##### Abwägung und Begründung:

Die bestehenden Anlagen werden bei der Planung und Umsetzung der Erschließung beachtet. Die Regionalgas Euskirchen wird frühzeitig bei der Planung beteiligt.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

4.14 **Rhein-Sieg-Kreis - Regional-/Bauleitplanung -, Siegburg mit Schreiben vom 29.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung und Begründung:

Das heute leerstehende Betriebsgebäude wurde gemäß Baugenehmigung vom 07.08.2001 bis zum Ende des Jahres 2001 als Firma für Forschung, Entwicklung und Produktion von Brennstoffzellen und Wasserstofftechnologien genutzt. Zu diesem Betriebsgrundstück gehörte bei einer früheren Nutzung eine genehmigte Betriebstankstelle mit einer Zapfstelle.

Die Genehmigungen erfolgten auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Bahnhof“. Der Gebietsstatus dieses Bebauungsplanes wurde in den Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 „Bahnhof – Nördliche Stadterweiterung I“ nachrichtlich übernommen.

Eine orientierende Untersuchung wird deshalb bei einer weiteren Nachnutzung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

5. **Anregungen aus der Öffentlichkeit**

5.1 **Firma L. aus Meckenheim mit Schreiben vom 31.03.2008**

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Abwägung und Begründung:

Aufgrund der städtebaulichen Begründung zur Entwicklung der Nördlichen Stadterweiterung, die in der Entwurfbegründung enthalten ist, und der vorausgegangenen rechtsgültigen Flächennutzungsplanänderung ist diese Stellungnahmen nicht verfahrensrelevant.

Die lichte Bauwerkshöhe ist mit 4,70 m geplant und entspricht den straßenbaulichen Regelwerken für öffentliche Unterführungsbauwerke und der Ladehöhe nach StVO. Die Bemessung ist nicht verfahrensrelevant.

Die Schließung der Bahnübergänge entspricht sowohl dem grundsätzlichen Auftrag der DB, die betrieblichen und sicherheitstechnischen Anforderungen der Bahnstrecke Bonn-Euskirchen gemessen am Verkehrsaufkommen zu erfüllen, als auch den Zielsetzungen des Verkehrskonzeptes der Stadt Meckenheim. Die festgesetzten Straßenverbindungen folgen den Ergebnissen des beschlossenen Verkehrskonzepts der Stadt Meckenheim und erfüllen alle Ansprüche der Erschließung, die sich aus den geplanten Bauflächen ergeben.

Die bestehende Fahrbahnbreite von 6,00 m bleibt beim geplanten Straßenausbau mit Gehweg und Parkstreifen voll erhalten.

Eine Ampelanlage ist planerisch und bautechnisch vorgerichtet und kann nach Bedarf auch eingerichtet werden. Die Stellungnahme ist nicht verfahrensrelevant.

Die lärmtechnischen Belange sind durch das eingearbeitete Lärmtechnische Gutachten beachtet worden.

Alle landwirtschaftlichen Feldwegeverbindungen bleiben erhalten. Die Befürchtungen sind nicht Plan- und verfahrensrelevant.

Die Bedienung der Felder bleibt technisch erhalten. Die vorgetragenen Bedenken sind nicht Plan- und verfahrensrelevant.

Die Bahnübergänge werden wegen der städtebaulichen Zielsetzungen aus dem Verkehrskonzept, der zu erwartenden Verkehrsbelastungen und der Anforderungen des Bahnverkehrs aufgehoben.

Die bestehende Fahrbahnbreite von 6,00 m bleibt beim geplanten Straßenausbau mit Gehweg und Parkstreifen voll erhalten.

Die lichte Bauwerkshöhe ist mit 4,70 m geplant und entspricht den straßenbaulichen Regelwerken für öffentliche Unterführungsbauwerke und der Ladehöhe nach StVO. Die Bemessung ist nicht verfahrensrelevant.

Eine Ampelanlage ist planerisch und bautechnisch vorgerichtet und kann nach Bedarf auch eingerichtet werden. Die Stellungnahme ist nicht verfahrensrelevant.

Diese Forderung lässt sich weder städtebaulich noch verfahrensrelevant begründen und wird abgelehnt.

Diese Forderung ist nicht plan- und verfahrenrelevant.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

## 5.2 **Frau S. aus Meckenheim mit Schreiben vom 07.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung und Begründung:

Siehe dazu die umfangreichen Ausführungen unter Kapitel 3.1.2 der Begründung.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

### 5.3 **Firma R., Köln mit Schreiben vom 08.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung und Begründung:

Eine Teilfläche der Firma R. unterliegt heute noch dem Fachplanungsrecht nach § 38 BauGB und werden durch den Bebauungsplan 118 erstmalig überplant.

Die Ausweisungen nach Kapitel 3.1.3. der Begründung zur Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO beziehen sich auf die städtebauliche Zielplanung in diesem Bereich für einen höherwertigen Produktions- und Dienstleistungsstandort. Daher ist die heutige flächenintensive Lagernutzung, die im Regelfall nur wenige Arbeitsplätze schafft, in Zukunft (außerhalb des Bestandsschutzes) nicht mehr zulässig. Drei Vollgeschosse entsprechen dem neuen städtebaulichen Leitbild für den gesamten Bereich der Misch- und Gewerbegebiete als Übergangsbereich von der südlich angrenzenden Stadt zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten. Eine Bauhöhe von 25 Meter, die eine Geschoszahl von sechs bis sieben Geschosse entspräche ist unmaßstäblich und aus Sicht der Stadtsilhouette (insbesondere Ortseingang) nicht vorteilhaft.

Die Geschossflächenzahl von 1,6 wurde aus dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 übernommen und soll eine angemessene Dichte mit gegliederten Baukörpern und entsprechendem Freiflächenanteil sicherstellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

### 5.4 **Herr und Frau F. aus Meckenheim mit Schreiben vom 10.04.2008**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abwägung und Begründung:

Für den 1. Bauabschnitt sollen rund 100 - 130 Wohneinheiten und das Mischgebiet MI 1 an den Baumschulenweg angebunden werden. Bei voller Belegung wird durch das Wohn- und das Mischgebiet ein werktäglicher Verkehr von durchschnittlich 1.620 Kfz-Fahrten am Tag erzeugt. In der Konsequenz bedeutet dies einen Zu- und Abfluss von rund 85 Kfz je Richtung in der nachmittäglichen Spitzenstunde.

Legt man das Verkehrsaufkommen aus dem Jahr 2005 zu Grunde, bedeutet dies, dass lediglich rund 29 % des abfließenden Kfz-Verkehrs über den Bahnübergang in Richtung Meckenheim abfließen können. Die restlichen Verkehre müssten in Richtung Florzheim fahren.

Bei der Entwicklung der Flächen der Familie F. würden ca. 100 Fahrzeuge aus dem Gebiet über den Baumschulenweg in der nachmittäglichen Spitzenstunde abfließen. Hiermit würde sich der relative Anteil des induzierten Gesamtverkehrs, der über den Bahnübergang abfließen kann, auf 25 % verringern.

Das Fazit kann weiterhin aus dem Gutachten vom Juni 2005 übernommen werden:

„Bei einer vollen Ausschöpfung der Freigabezeit können einzelne Störungen dazu führen, dass die Verkehrsqualität „kippt“ und es zu erheblichen Rückstauungen kommt, die nicht abgebaut werden können.

Rechnerisch wird ein Zustand erreicht, bei dem es keine Kapazitätsreserven gibt.

Die Reserven am Bahnübergang Baumschulenweg sind so begrenzt, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen allein aus den Gebieten WA 1 (Altenwohnen) und WA 2 (100 WE) im Abfluss rechnerisch nur zu maximal 65% über den Bahnübergang Baumschulenweg abgewickelt werden kann.

Eine vollständige Auslastung der Freigabezeiten am Bahnübergang Baumschulenweg kann allerdings zu einer kritischen Verkehrsqualität führen, da keinerlei Reserven bei eventuellen Störungen mehr gegeben sind.

Die übrigen Fahrzeuge müssten in Richtung Florzheim abfließen. In geringer Zahl ist ein Abfluss über die Kalkofenstraße möglich. Dies allerdings nur, wenn die Gewerbefläche vorerst nicht entwickelt wird.“

Aufgrund der bereits durch den 1. Bauabschnitt erzeugten Verkehre, die sich kritisch auf den Verkehrsablauf am Bahnübergang / Knoten Baumschulenweg/L 158 auswirken werden scheint es aus verkehrstechnischer Sicht nicht ratsam, noch zusätzliche Verkehre über diesen Knoten abzuwickeln.

(aus gutachterlicher Stellungnahme AB Stadtverkehr, Mai 2008)

Eine Entwicklung über Baustufen ist daher zwingend erforderlich. Auf Grund der Vorgaben des Bebauungsplans soll sich das neue Baugebiet damit von Süden aus Richtung Norden entwickeln. Kapitel 3.5. der Begründung führt dazu aus:

1. Die Stadt erweitert sich vom Bahnhof ausgehend, die jenseits der Bahntrasse bauliche Struktur um die Bahnhofstraße wird ohne Lücken auf der Nordseite fortgeführt. Darüber hinaus kann nach heutiger Einschätzung kann der Bahnhofpunkt einschließlich der neuen Stadtteilquerung (Fußgänger- und Radfahrertunnel) zeitnäher als die L 158n realisiert werden.
2. Durch die sukzessive Fertigstellung des neuen Baugebiets von Süden aus werden später folgende Bauabschnitte nicht mehr durch den Baustellenverkehr gestört, eine gute und ruhige Wohnqualität wird damit schon in den ersten Bauabschnitten erreicht.

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen

6. **Satzungsbeschluss:**

Der Bebauungsplan Nr. 118 „Bahnhof – Nördliche Stadterweiterung I“ wird gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), auf der Grundlage der vorliegenden Plankarte als Satzung beschlossen.

7. Der Entwurf der Begründung wird ebenfalls beschlossen.

Abstimmungsergebnis zu 6. und 7.:

Ja

Nein

Enthaltungen