

## Auszug aus der Niederschrift der 28. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim vom 21.02.2008

6	Bebauungsplan Nr. 85 "Merler Keil", 2. Änderung - Offenlagebeschluss	2008/00064
---	---	------------

Herr Fassbinder, Architekt vom Planungsbüro Zimmermann aus Köln, stellt den Entwurf des Rechtsplanes des Bebauungsplanes Nr. 85 „Merler Keil“, 2. Änderung vor. Der Landschaftsplaner, der Verkehrsplaner und der Straßenplaner, welche gemeinsam den vorliegenden Entwurf erarbeitet haben, jeder der verantwortlichen Planer wird seinen Teil heute Abend vorstellen. Der städtebauliche Teil soll dabei vorangestellt werden. Er verweist auf die frühzeitige Bürgerinformationsversammlung am 05.09.2007, welche gut besucht war und eine rege Diskussion stattgefunden hat. Im Ergebnis der schriftlichen Auswertung kann festgestellt werden, dass es nur eine schriftliche Anregung von einem Bürger gegeben hat. Er nimmt dies als sog. fiktive Zustimmung zu dem Planvorhaben auf. Im folgenden wird das Planvorhaben anhand einer Power-Point-Präsentation vorgestellt. Zum Thema Dorfanger gab es dabei eine umfassende Diskussion und Aufgabenkritik. Er stellt kurz die Straßenplanung dar, welche von der Städtebaulichen Arbeitsgemeinschaft erarbeitet wurde.

Herr Ginster, Landschaftsplaner, erläutert die landschaftspflegerischen Maßnahmen aus dem Bebauungsplan. Die entsprechenden Maßnahmen können zum Bebauungsplan Nr. 114 „In den Bergerwiesen“ zugeordnet werden.

Herr Blase, AB Stadtverkehr, stellt anhand einer Power-Point-Präsentation die straßenverkehrsrechtlichen Fragen dar. Wie wirkt sich der prognostizierte Verkehr auf die Nachbargebiete aus? Dabei wird der Knoten Siebengebirgsring/Godesberger Straße auch gutachterlich betrachtet.

Ausschussmitglied Herr Seebens nimmt Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser deckt sich nicht mit den übrigen Grenzen, im süd-östlichen Streifen mit zwei Reihen von Häusern. Diese gehören eigentlich nicht zum Geltungsbereich der 2. Änderung.

Von Seiten der Verwaltung wird erklärt, dass die Grenzen der 2. Änderung deckungsgleich mit den Bereichsgrenzen des Aufstellungsbeschlusses sind.

Ausschussmitglied Herr Bausch bedankt sich bei den Fachplanern für deren Ausführungen. Die Situation hat sich im Bewusstsein der Anwohner sicherlich beruhigt. Von Seiten der CDU-Fraktion begrüßt er die Maßnahmen, welche den Ortsteil Merl weiterbringen wird. Zum Dorfanger ist sein erster Eindruck, dass dies nicht den ganz großen Wurf darstelle. Die Frage des Verkehrs war in der Vergangenheit immer ein Knackpunkt gewesen. Das von Herrn Ginster mit einer gewissen Romantik erwähnte Stromhäuschen kann er so nicht sehen. Wenn die Bebauung abgeschlossen ist, wird dieses Stromhäuschen eine andere Bedeutung haben.

Ausschussmitglied Herr Engelhardt erklärt, dass er beim landschaftspflegerischen Begleitplan die wenigsten Nachfragen, beim städtebaulichen Ansatz die zweitwenigsten

---

Fragen hätte. Dabei steht für die SPD-Fraktion fest, dass es einen dritten Bauabschnitt nicht geben wird. Zum zweiten Bauabschnitt hinsichtlich der Gebäudestruktur habe er keine Probleme. Ihm fehle nur der ganz große architektonische „Geck“. Er erinnere an die stärker werdende Bedeutung der erneuerbaren Energien. Es wird diesbezüglich neue Vorschriften geben. Könnte man nicht in dieser Richtung auch Festsetzungen, wie z. B. Solaranlagen, kleinere Blockheizkraftwerke machen? Das Hauptproblem seien jedoch die verkehrlichen Fragen. Deshalb kann er den gemachten Ausführungen leider nicht folgen. Er gehöre zu denen, die jeden Morgen über die Kreuzung Dürerstraße, Siebengebirgsring, Godesberger Straße fahren müssen. Deshalb habe die SPD-Fraktion auch den Antrag gestellt, einen Kreisverkehr einzurichten. Es kommt dort ein hoher Anteil von Fahrradfahrern entgegen, der nicht die Promenade entlang fährt. Er empfindet die Verkehrssituation dort nicht ungefährlich. Er weist auch auf die geplante Konzeption zur Nahversorgung Merl/Tennenplatz hin, die auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedeute. Auch bei der inneren Erschließung, sehe er einige offene Punkte.

Der Verkehrsplaner Herr Blase antwortet auf den Redebeitrag von Herrn Engelhardt und dem Knoten Siebengebirgsring/Godesberger Straße. Dabei wurde eine verkehrstechnische Bewertung durchgeführt. Bei der Verkehrstechnik, also von den Abläufen her, ist es von der Qualitätsstufe her nicht erforderlich, den Knoten umzubauen.

Der Stadtplaner Herr Fassbinder ergänzt, dass von vornherein auf Verkehrsverteilung gesetzt wurde. Es war einer der Punkte bei der Verkehrsverteilung, dass es keine straßenseitige Verbindung zwischen Wachtbergstraße und Gerichtsstraße geben wird. Diese wird durch Poller unterbrochen. Somit ist auch keine Umfahrung des Dorfgangers möglich.

Ausschussmitglied Herr Spilles hat eine Frage zum Gebietsstatus des Baugebietes. Dieses ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Es sind auch unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten machbar. So auch die der Versorgung dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe. Warum ist das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet und nicht als Reines Wohngebiet ausgewiesen? Gibt es die Möglichkeit, auch Eigentumswohnungen mit in die Häuser zu integrieren. Bei Rundgängen, auch durch Neubaugebiete, hat sich herausgestellt, dass bei Bebauungsplänen, in denen Wohngebäude als Einfamilienhäuser festgesetzt sind, dann die Häuser als Mehrfamilienhäuser gebaut wurden. Die Stellplätze würden dann nicht mehr ausreichen. Ist das hier auch erlaubt und hat man das berücksichtigt bei der Ausweisung von Stellplätzen? In der Erläuterung des Bebauungsplanes ist beschrieben, dass Carports begrünt werden sollen. Laut dem Vortrag von Herrn Engelhardt sollten Solaranlagen, Blockheizkraftwerke in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Bei Gesprächen mit jungen Familien wurde erklärt, dass diese Auflagen natürlich recht kostenintensiv sind. Wird das von Seiten der Fachleute ebenfalls gesehen?

Herr Fassbinder antwortet, dass die Frage Allgemeines Wohngebiet oder Reines Wohngebiet durch die Festlegung des Gebietsstatus im ersten Bauabschnitt entschieden wurde. Wenn man sich heute bei dem zweiten Bauabschnitt anders entscheiden sollte, dann wäre dies ein Bruch mit dem ersten Bauabschnitt. Die Unterscheidung laut Baunutzungsordnung bezieht sich im wesentlichen auf den Grad der Störung. Damit die möglichen Störfaktoren nicht zu groß sind, ist im Allgemeinen Wohngebiet vorgeschlagen, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Als eine provokative Feststellung sieht Herr Fassbinder die Aufgaben der Reinen Wohngebiete als obsolet an. Diese gehören abgeschafft. Diese suggerieren einen maximalen Schutz vor Lärmeinwirkungen, welcher in den verdichteten Gebieten nicht gewährleistet werden könne. Das Thema Stellplätze wurde auch eingehend diskutiert. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wurde im ersten Abschnitt des Bebauungsplanes sehr knapp gehalten. Diese Stellschraube wurde im zweiten Abschnitt locker gehalten. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde im zweiten Abschnitt nicht begrenzt.

---

Landschaftsplaner Herr Ginster erläutert die landschaftspflegerischen Belange sowie den ökologischen Ausgleich. Dabei wird die Notwendigkeit der Begrünung der Flachdächer von Garagen und der Carports erläutert. Diese Maßnahmen würden keine wesentliche Verteuerung eines Bauvorhabens darstellen.

Ausschussmitglied Herr Seebens erklärt, dass das alte Stromhäuschen erhalten bleiben soll. Dieses stelle einen markanten Punkt des alten Merler Keils dar. Er hat eine Frage zu den hydrologischen Verhältnissen dieses Gebietes. Dabei gab es schon vor etlichen Jahren die Situation, dass in Merl die Keller unter Wasser standen, weil das Regenwasser von diesem Gebiet heruntergeschossen kam. Empfohlen wird für die einzelnen Häuser die Errichtung von Zisternen. Wäre es nicht sinnvoller, hierfür eine Verpflichtung festzulegen, da es durch die Zahl der Wohneinheiten zu einer stärkeren Versiegelung des Wohngebietes kommen wird? Oder sind die Abwasserkanäle so dimensioniert, dass diese das Wasser aufnehmen können. Von Seiten der Fachplaner wird die Frage der Erforderlichkeit der Zisternen erläutert.

Ausschussmitglied Herr Braun spricht die verkehrstechnische Untersuchung dieses Gebietes an. Es wurde mitgeteilt, dass im Jahre 2003 eine Verkehrsschätzung durchgeführt wurde. Ihm gehe es dabei um die Zuführung der Verkehrsströme auf die Kreuzung Gudenuer Allee und Siebengebirgsring. Wie wurde das in diesen Betrachtungen eingebracht, dass in einem anderen Bereich eine zusätzliche Wohnbebauung entsteht? Werden die bestehenden Ampelanlagen den zusätzlichen Verkehr bewältigen oder kollabieren die verkehrstechnischen Anlagen?

Verkehrsplaner Herr Blase erläutert, dass sie sich mit dem Bebauungsplangebiet Merler Keil intensiv befasst haben und deshalb sind alle darüber hinausgehenden Fragen reine Spekulation. Diese Fragen müssten für den jeweiligen Bereich gesondert geprüft werden.

Ausschussmitglied Herr Engelhardt fragt nach zur Abbindung der Verlängerung der Gerichtsstraße, um den Durchgangsverkehr. Wie kann das den betroffenen Bürgern klar gemacht werden, dass die Sperrung auch wirklich kommt. Von Seiten der Verwaltung wird dargelegt, dass die Verwaltung Herrin des Verfahrens sei, und diese im Rahmen einer straßenverkehrsrechtlichen Anordnung auch kommen werde.

Ausschussmitglied Herr Dunkelberg fragt nach dem Text der Begründung, in dem auf Seite 13/23 die zulässige Firsthöhe mit 10,0 m angegeben ist. In den textlichen Festsetzungen (Ziffer: 1.2) stehen 10,80 m. Des weiteren verweist er auf den Plan auf Seite 7/23 der Begründung. Darin wird eine weitere Anbindung an den dritten Abschnitt erkennbar. Dies fehle jedoch auf dem vorgestellten Satzungsentwurf. Seine Frage laute daher, wie die verkehrstechnische und medienseite Anbindung zukünftig an den möglichen dritten Abschnitt erfolgen werde. Des weiteren hat die UWG-Fraktion bezüglich der Geschossigkeit (Seite 12/23, Ziffer 4.4.1), einen Ergänzungsvorschlag. Der letzte Satz dieser Ziffer soll lauten: „Der Ausbau des Dachgeschosses wird nicht ausgeschlossen, wenn dadurch keine eigene Wohnung entsteht“. Unter Ziffer 4.4.2 Grundflächenzahl – GRZ fordert die UWG-Fraktion, dass der zweite Satz ...“ Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, um eine zeitgerechte Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten.“ Er will noch wissen, ob es bezüglich der Ausweisung von Ökopunkten, dies auch an anderen Stellen im Meckenheimer Stadtgebiet als im Bebauungsplan „In den Bergewiesen“ erfolgen könne.

Landschaftsplaner Herr Ginster erläutert die Möglichkeiten des Nachweises des ökologischen Ausgleichs. Stadtplaner, Herr Architekt Fassbinder, nimmt die Hinweise zu den redaktionellen Änderung dankbar auf. Dabei handele es sich um einen Schreibfehler. Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung wurden eins zu eins aus den Festsetzungen zum ersten Bauabschnitte des Bebauungsplanes übernommen. Aus den vielen Beiträgen zu diesem Bebauungsplangebiet hat er entnommen, dass die Frage eines

---

möglichen dritten Bauabschnittes immer ausgeschlossen war. Die Verkehrswegebeziehung für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge soll aufrechterhalten bleiben.

Herr Fassbinder lehnt eine Begrenzung der Wohneinheiten ab. Er könne sich auch eine Begrenzung für ein Gebäude auf zwei Wohneinheiten vorstellen.

Von Seiten der Verwaltung wird auf die Problematik in der Entwicklung des ersten Abschnitts hingewiesen, bei dem es eine Festlegung auf eine Wohneinheit gibt. In der Vermarktung haben Eigentümer von übergroßen Grundstücken Probleme bei der Vermarktung.

Ausschussmitglied Herr Alscher spricht die Frage der regenerativen Energien an. Ob diese für das Wohngebiet berücksichtigt wurden.

Herr Architekt Fassbinder erklärt, dass die Frage von erneuerbaren Energien bei diesem Bebauungsplan bisher keine Rolle gespielt habe. Es steht jedoch jedem Bauwilligen zu, innerhalb des Baufensters das Gebäude so zu drehen, wie dies erforderlich wird. Es wurde ebenso keine Firstrichtung festgelegt. Die überwiegende Anzahl der Gebäude und Gartenflächen sind nach Süd/Süd-Westen ausgerichtet. Sollte diese weitreichende Stellschraube genutzt werden, ist zu befürchten, dass vermehrt Anträge auf Befreiung nach § 31 BauGB behandelt werden.

Ausschussmitglied Herr Engelhardt spricht sich im Namen der SPD-Fraktion gegen die Festlegung von Wohneinheiten aus.

Ausschussmitglied Herr Spilles hinterfragt nochmals die vorgebrachten Argumente und ob dieser Sachverhalt eine Aufwertung des geplanten Wohngebietes darstelle.

Herr Architekt Fassbinder erläutert im folgenden die Argumente, welche für oder gegen eine solche Diskussion stehen.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen, von einer Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten, auch im Hinblick auf die Erfahrungen aus dem ersten Abschnitt, Abstand zu nehmen.

Ausschussmitglied Herr Bausch spricht sich im Namen der CDU-Fraktion ebenfalls gegen eine Festlegung einer Beschränkung der Wohneinheiten aus.

Herr Dunkelberg schlägt vor, diese Frage in Abhängigkeit von der Fläche der Grundstücke zu sehen.

Durch den Stadtplaner Herr Fassbinder werden nochmals die Unterschiede in den Regelungen aus Ziffer 4.4.1 und 4.4.2 erläutert. Nur bei Vorliegen eines Härtefalls kann im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden.

Ausschussmitglied Herr Meny legt dar, dass er unter dem Aspekt des Mehrgenerationen-Wohnen, welches auch in Meckenheim stärker gilt, eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten nicht zweckmäßig wäre.

Ausschussmitglied Herr Dunkelberg nimmt nochmals Bezug auf den Erläuterungsteil des Planverfahrens. Auf Seite 8/23 steht jeweils, wie viele Wohneinheiten auf welcher Grundstücksfläche geplant sind. Damit würde doch jeweils die Möglichkeit eröffnet, zwei Wohneinheiten zu errichten.

Ausschussmitglied Herr Göttlicher erklärt, dass jeder in sich gehen sollte. Bei einer Haushaltsgröße von 4 Personen wohnen diese über einen längeren Zeitraum in einem

---

Wohngebäude mit dem entsprechenden Stellplatznachweis. Wenn nunmehr zukünftig in einem Wohngebäude zwei Wohneinheiten entstehen sollen, muss der entsprechende Stellplatznachweis erbracht werden. Somit ist die Stadt viel eher in der Lage, auf den ruhenden Verkehr steuernd einzuwirken als über eine Reglementierung in der Zahl der Wohneinheiten.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bringt Ausschussvorsitzender Herr Jone den Tagesordnungspunkt zur Abstimmung. Dabei ist auf Grund der Wortmeldungen klar geworden, dass die Mehrheit der Anwesenden der Vorlage, wie sie in dieser Form vorliegt, zustimmen werden.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung folgenden Beschluss fasst:

1. Es wird beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Merler Keil“ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
2. Der Entwurf der Begründung wird gebilligt.

**Beschluss: Mehrheitlich  
Ja-Stimmen 14 Nein-Stimmen 1 Enthaltung 0 Befangen 0**

Meckenheim, den 13.08.2008

Schriftführer/in