1. Das im Aktenvermerk der Verwaltung vom 17.09.2007 festgehaltene Ergebnis der Erörterung der Bauleitplanung mit den Bürgern vom 05.09.2007 wird zur Kenntnis genommen.

2. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 85 „Merler Keil“, 2. Änderung 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:

   - Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg, Siegburg
   - Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft, Eitorf
   - Polizeipräsidium -Verkehr-, Bonn
   - Stadtwerke Meckenheim
   - Bezirksregierung Köln - Ländliche Entwicklung und Bodenordnung -

Abstimmungsergebnis zu 1. bis 3.:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen

4. Anregungen von Trägern öffentlicher Belange

4.1 Erftverband Bergheim mit Schreiben vom 26.03.2008

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

Abwägung und Begründung:
In der Stellungnahme des Erftverbandes vom 26.10.2007 wurden Anregungen zum Umgang mit den Niederschlagswässern sowie zum Umgang mit dem erforderlichen landschaftsplanerischen Ausgleich vorgebracht. Die Anregung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Entwässerungskonzeption der Städtebaulichen Arbeitsgemeinschaft Büro für Städtebau und Siedlungswesen Dr. Bernard Heckenbücker sieht sowohl ein Regenrückhaltebecken im nördlichen Teil des Geltungsbereichs als auch die Festsetzung für Zisternennutzungen im Baugebiet vor. Die Bestimmungen der erforderlichen Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan ist Teil des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und Umweltberichtes des Ingenieurbüros Ginster. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden externe Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Anregung des Erftverbandes umgesetzt. Hier stehen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 „In den Bergerwiesen“, Stadt Meckenheim zur Verfügung.
Die Ausführungen sowohl zur Niederschlagswasserentwässerung als auch zum Umgang mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.
Abschließend kann festgestellt werden, dass die Anregungen des Erftverbandes berücksichtigt wurden, daher kann die Stellungnahme zur Kenntnis genommen werden.

4.2 Straßen NRW, Euskirchen mit Schreiben vom 27.03.2008

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

Abwägung und Begründung:
Die Hinweise können zur Kenntnis genommen werden. Bauliche Ergänzungen oder Knotenpunktumgestaltungen an den vorhandenen Kreuzungen mit Straßen des Landesbetriebs sind derzeit nicht erforderlich. Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm, ausgehend von der A 565, sind durch den gegebenen räumlichen Abstand nicht erforderlich.

4.3 Polizeipräsidium -Vorbeugung-, Bonn mit Schreiben vom 01.04.2008

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja		Nein		Enthaltungen

Abwägung und Begründung:
Im Rahmen der Abwägung zu der angesprochenen textlichen Festsetzung zu Rankhilfen an Stellplätzen und Carports wird zu Gunsten der Gestaltung des Wohngebietes entschieden. Die Gestaltung des Wohngebietes durch begrünte Stellplätze und Carports stellt einen wichtigen Bestandteil des landschaftsplanerischen Gesamtkonzeptes dar.

4.4 Deutsche Telekom Netzproduktion, Bochum mit Schreiben vom 01.04.2008

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja		Nein		Enthaltungen

Abwägung und Begründung:
Die Hinweise beziehen sich auf die Realisierung des Bebauungsplans und sind nicht abwägungsrelevant. Mit den Versorgungsträgern wird die Realisierung der Planung im üblichen Umfang abgestimmt.

4.5 Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf mit Schreiben vom 10.04.2008

Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja		Nein		Enthaltungen

Abwägung und Begründung:
Selbst bei einer maximalen Ausnutzung der im Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen werden die Belange der Wehrbereichsverwaltung nicht berührt, da die genutzte Fernmeldetrasse Gebäudehöhen von max. 15 m über Grund zulässt.

4.6 Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege Bonn mit Schreiben vom 22.04.2008/ 18.11.2008

Beschlussvorschlag:
Das Schreiben vom 18.11.2008 wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden zwischenzeitlich berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

	Ja		Nein		Enthaltungen

Abwägung und Begründung:
Zwischenzeitlich wurde durch die Stadt Meckenheim eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Im Ergebnis der Prospektion wurde vom Fachamt festgestellt, dass keine Hinweise auf erhaltene Siedlungsstrukturen, also Bodendenkmäler, vorhanden sind. Es wurde daher durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 18.11.2008 klargestellt, dass das Ergebnis der Untersuchung abwägungsrelevante Tatsachen im Bezug auf Bodendenkmäler für diese Planung ausschließt. Für den Fall, dass dennoch im Zuge der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben Hinweise auf Bodendenkmäler angetroffen werden, wurde ein entsprechender Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Somit sind die Belange der Bodendenkmalpflege in der Planung berücksichtigt worden.

4.7 Rhein-Sieg-Kreis, Siegburg mit Schreiben vom 28.04.2008

Beschlussvorschlag:
Der Hinweis wird berücksichtigt und als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

Abwägung und Begründung:
Auch wenn derzeit kein Vorhandensein von belasteten Bodenmaterialien bekannt ist, wird der Hinweis vorsorglich in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

5. Anregungen aus der Öffentlichkeit

5.1 Erbengemeinschaft M./K. aus München mit E-Mails vom 1.) 14.02.2008, 2.) 09.04.2008 und 3.) Schreiben vom 08.03.2008 (2. + 3. sind inhaltlich identisch)

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

Abwägung und Begründung:
Insgesamt wurden drei Einwendungen als Mail oder Anschreiben eingereicht. Zusammenfassend wird zu den drei Eingaben wie folgt Stellung genommen:

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im vorliegenden Planungsfall bedeutet dies, dass die Belange der Eingabensteller nach einer wirtschaftlicheren Ausnutzung ihrer Grundstücksflächen abzuwägen sind gegenüber den öffentlichen Interessen der Stadt Meckenheim nach einer Steuerung der städtebaulichen Ordnung, die sich durch den vorliegenden Bebauungsplan ausdrückt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und

Bodenordnung im unmittelbaren Anschluss an den 1. Bauabschnitt zum Bebauungsplan Nr. 85 festgesetzt. Die Flächen der Eingabensteller liegen räumlich betrachtet im Übergangsbereich zwischen den Bauflächen des 1. Bauabschnittes und dem nun vorliegenden großflächigen Erweiterungsbereich des 2. Bauabschnittes bis zur Verlängerung der Gerichtsstraße. Während im 1. Bauabschnitt eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auch auf großzügigen Grundstücksgrößen realisiert wurde, ist der Ansatz für den 2. Bauabschnitt eine städtebauliche Dichte anzustreben, die den derzeitigen Marktbedürfnissen nachkommt und gleichzeitig standortverträglich ist bezogen auf das bestehende Umfeld. Dies bedeutet konkret, dass im 2. Bauabschnitt eine Mischung von Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern festgesetzt ist. Während entlang der Haupterschließungsstraßen im Bereich des so genannten „Dorfangers“ Hausgruppen mit einer entsprechenden räumlichen Wirkung festgesetzt sind, sind die internen mit Stichstraßen erschlossenen Teilgebiete überwiegend mit Doppelhäusern, teilweise nur mit Einzelhäusern festgesetzt.

Für die Flächen der Eingabensteller ergab sich nun der Ansatz zwischen den Grundstücksflächen im nördlich angrenzenden 1. Bauabschnitt und den Grundstücksflächen der Eingabensteller bezüglich der Baudichte „zu vermitteln“. Dies führte zu den im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Grundstücksgrößen bzw. der Lage der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Bauflächen vorgegeben könnten zukünftig Grundstücksgrößen entstehen, die deutlich kleiner und marktgerechter sind als die nördlich angrenzenden Grundstücke im 1. Bauabschnitt; gleichwohl sind sie im Übergangsbereich zum übrigen Baugebiet östlich der Karl-Hahn-Straße deutlich größer. So wirkt auch die festgesetzte Bauweise „Einzelhäuser“ von der räumlichen Wirkung der Gebäude her „vermittelnd“ zwischen den nördlich angrenzenden Einfamilienhausbereichen und den östlich der Otto-Hahn-Straße gelegenen Doppel- und teilweise Reihenhausbebauungen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, durch die städtebauliche Struktur des 2. Bauabschnittes eine zeitgemäße Fortentwicklung des Baugebietes „Merler Keil“ zu gewährleisten. Das Bebauungsplankonzept dient nicht vorrangig dem Ziel einer möglichst wirtschaftlichen Ausnutzung des gesamten Baugebietes. Vor diesem Hintergrund wägt die Stadt Meckenheim ab, zwischen den privaten Interessen nach wirtschaftlicher Ausnutzung der Grundstücke und dem öffentlichen Belang einer stadträumlich geordneten und strukturierten städtebaulichen Weiterentwicklung des 2. Bauabschnittes.

Beim Entwurf der städtebaulichen Konzeption für den 2. Bauabschnitt galt der Anschluss an die umliegenden Erschließungsstraßen als Bindung. So war es naheliegend, dass die Grundstücksflächen der Eingabensteller durch eine Verlängerung der Otto-Hahn-Straße und hiervon abzweigende kurze Erschließungsstiche erschlossen werden, so dass kleinere Wohnhöfe entstehen, wie sie bereits im 1. Bauabschnitt als Gestaltungselement vorhanden sind. Durch die vorgegebene Erschließungssituation musste hingenommen werden, dass sich auf den betroffenen Grundstücksflächen auch West- und Nordwestausrichtungen von Grundstücksflächen ergeben. Ein grundsätzliches Prinzip, das im 2. Bauabschnitt bezüglich der Festsetzung von Erschließungsflächen durchgehalten wurde, ist, dass bei einer Erschließung von rückwärtigen Grundstückflächen (in der Regel bis zu 2 Hauseinheiten) eine so genannte „Privatstraße“, festgesetzt im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, zielführend ist. Bei anderen Sticherschließungen im Plangebiet mit 4 bis 6 Hauseinheiten wurde aufgrund des hiermit verbundenen deutlich höheren Erschließungsaufwandes eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im vorliegenden Fall ist daher eine Erschließung der

rückwärtigen Bebauung mit Privatstraßen hinreichend. Ein öffentliches Interesse zur Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht gegeben.

5.2 Herr Ni. aus Meckenheim mit Schreiben vom 07.03.2008

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

Abwägung und Begründung:
Es ist eines der Ziele des städtebaulichen Konzeptes zum 2. Bauabschnitt, eine zeitgemäße und dem Umfeld entsprechende städtebauliche Dichte für die Zukunft des Baugebietes vorzugeben.
Die Verlängerung der Gerichtsstraße stellt den östlichen Abschluss des 2. Bauabschnittes dar. Durch die östlich an die Gerichtsstraße angrenzenden Baugrundstücke wird die im nördlichen Teil der Gerichtsstraße bereits bestehende östliche Straßenrandbebauung konsequent nach Süden fortgeführt. Stadträumlich stellt dies eine Abrundung der Baustruktur dar. Auch wirtschaftliche Überlegungen unterstützen dieses städtebauliche Ziel, da die Erschließungskosten für den 2. Bauabschnitt auf möglichst viele hierdurch erschlossene Grundstücksflächen umgelegt werden können und sollen.
Nach Herstellung der Erschließungsstraßen wird die südliche Verlängerung der Gerichtsstraße im Bereich des Dorfangers durch den Einbau von Pollern und eine entsprechende Gestaltung der Straßenoberfläche für den allgemeinen Kfz-Verkehr nicht durchgängig befahrbar sein. Abkürzungsverkehre in Nordsüdrichtung werden hierdurch verhindert. Die geplante Lage der Sperr- Poller wird im Bebauungsplan nachträglich zur Information zeichnerisch eingetragen. Die zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre des 2. Bauabschnittes werden größtenteils über die Straße Merler Winkel abgeleitet, untergeordnete Verkehrsmengen über die in geringerem Querschnitt ausgebaute Otto-Hahn-Straße und südliche Gerichtsstraße.

5.3 Herr Ne. aus Meckenheim mit Schreiben vom 13.03.2008

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

Abwägung und Begründung:

Zu 1.
Es ist eines der Ziele des städtebaulichen Konzeptes zum 2. Bauabschnitt, eine zeitgemäße und gegenüber dem Umfeld verträgliche städtebauliche Dichte für die Zukunft des Baugebiets vorzugeben. Die Verlängerung der Gerichtsstraße stellt den östlichen Abschluss des 2. Bauabschnittes dar. Durch die östlich an die Gerichtsstraße angrenzenden Baugrundstücke wird die im nördlichen Teil der Gerichtsstraße bereits bestehende östliche Straßenrandbebauung konsequent nach Süden fortgeführt.

Stadträumlich stellt dies eine Abrundung der Baustruktur dar. Auch wirtschaftliche Überlegungen unterstützen dieses städtebauliche Ziel, da die Erschließungskosten für den 2. Bauabschnitt auf möglichst viele hierdurch erschlossene Grundstücksflächen umgelegt werden können und sollen.
Die im *Grobkonzept 2003* enthaltenen Konzeptansätze sehen eine Begrenzung des 2. Bauabschnittes auf der Höhe der Gerichtsstraße als markantem Landpunkt vor. Auf der Ebene des Bebauungsplans wurde nun das städtebauliche Konzept detailliert durchgearbeitet. Hierzu gehören auch dem Maßstab angepasste Überlegungen zum baulichen Abschluss des Baugebiets im Osten sowie wirtschaftliche Überlegungen zu den zukünftigen Erschließungskosten.

Zu 2.
In dem *Städtebaulichen Grobkonzept (2003)* wurde bereits deutlich die Haupterschließung des heutigen Merler Winkels an die Godesberger Straße dargestellt. Beidseitig entlang des geplanten Dorfangers verlaufen interne Haupterschließungsstraßen, von der aus untergeordnete Anschlüsse an die bestehenden Straßen Otto-Hahn-Straße und Gerichtsstraße erkennbar sind. Durch den im Bereich des 1. Bauabschnitts realisierten Straßenraum, der im Bereich des Dorfangers im 2. Bauabschnitt im gleichen Querschnitt fortgeführt wird, ist erkennbar, dass diese Verkehrsflächen den Hauptteil der Ziel- und Quellverkehre aufnehmen werden, respektive im 1. Bauabschnitt heute schon aufnehmen.
Es ist nach wie vor auch Ziel des 2. Bauabschnittes durch die Vorgabe der Straßenquerschnitte sowie in der weiteren Realisierungsphase durch die Ausbaustandards der angrenzenden Erschließungsstraßen eine verträgliche Unterverteilung der Verkehrsmengen über die nördlich und südlich angrenzenden Wohngebietsbereiche herzustellen. Dies bedeutet konkret auch, dass durch die Unterbrechung (Abpollerung) der mittleren Gerichtsstraße zukünftig im südlichen Teil des Plangebietes auch geringe Verkehrsmengen über die Wachtbergstraße abfließen werden. Die geplante Lage der Sperr- Poller wird im Bebauungsplan nachträglich zur Information zeichnerisch eingetragen.
Ein hier vorgetragener 3. Bauabschnitt Merler Keil ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

5.4 Herr und Frau K. aus Meckenheim mit Schreiben vom 27.03.2008 (Unterschriftenliste)

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

Abwägung und Begründung:

Es wird durch die Konzeption und den Ausbau des Merler Winkels der Hauptteil der Ziel- und Quellverkehre des 2. Bauabschnittes auf die Godesberger Straße geleitet. Dieser verkehrstechnische Ausbau kann dazu führen, dass die von den Eingabenstellern dargestellten Schleichwege nicht generell auszuschließen sind, aber von den potenziellen Nutzern als unattraktiv „erfahren“ wird. Diese Annahme wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan durch das im Planungsprozess beteiligte Verkehrsplanungsbüro *AB*

Stadtverkehr dargestellt. Die verkehrsplanerische Bewertung wurde erarbeitet, um die berechtigten Belange der Anwohner zu berücksichtigen. Der Verkehrsplaner kommt bezüglich der Verteilung der Verkehrsmengen in seinem Gutachten 2007 zu folgendem Ergebnis:

„*Für die Erschließung des 2. Bauabschnittes ist neben einer Verlängerung der Haupterschließungsstraße in Form eines Dorfangers auch eine dezentrale Anbindung an das nördlich und südlich gelegene Straßennetz über die Otto-Hahn-Straße im Südwesten, die Wachtbergstraße im Süden sowie die Gerichtsstraße im Norden geplant. Für die Verteilung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde davon ausgegangen, dass rund 70 % der Verkehre über den Merler Winkel und hiervon der Großteil Richtung Siebengebirgsring abfließen.*

Die drei weiteren Erschließungsstraßen werden nur kleinräumig Bedeutung haben, so dass ihr Anteil am gesamten zu- und abfließenden Verkehr zusammen 30 % geschätzt wurde. Die entsprechende Aufteilung der zusätzlichen Verkehre hat gezeigt, dass

- *sich das Verkehrsaufkommen und die Verteilung an der Einmündung Merler Winkel/Godesberger Straße auch im Ansatz von 1050 Einwohnern so darstellt, wie in den Bewertungen von 2003. Somit sind die Bewertungen zur Verkehrsqualität auf der Godesberger Straße bzw. am Knoten Siebengebirgsring weiterhin voll gültig.* (Anmerkung Stadtplanung Zimmermann: Dies bedeutet Verkehrsqualitätsstufe A = sehr gut)
- *sich auf den drei Erschließungsstraßen, die in den Merler Keil in der 2. Baustufe mit angrenzenden Straßen vernetzen, ein mit den angrenzenden Nutzungen verträgliches Verkehrsaufkommen einstellen wird. Entsprechend des gegenwärtigen Planungsstandes wird die Querschnittsbelastung der drei Straßen mit den dargestellten Annahmen jeweils bei etwa 250 Fahrzeugen am Tag liegen."*

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass sich im Rahmen der Realisierung des 2. Bauabschnittes der Charakter der nördlichen Gerichtsstraße verändern wird. Aus einer heutigen Sackgassensituation wird eine an das Neubaugebiet angeschlossene untergeordnete Erschließungsstraße entstehen, die Verkehrsmengen aufnehmen muss. Die Stadt Meckenheim stellt die Belange der Anwohner in ihre Abwägung ein, in dem nicht die Gesamtverkehrsmengen ausschließlich über den Merler Winkel abgeleitet werden, sondern untergeordnete Verkehrsmengen auch auf die nördlich und südlich angrenzenden bestehenden Straßen abgeleitet werden.

5.5 Herr L. aus Meckenheim mit E-Mail vom 02.04.2008 und mit Schreiben vom 11.04.2008 (Unterschriftenliste)

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

Abwägung und Begründung:

Zu 1.
Der 1. Bauabschnitt zum Merler Keil ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 85, 1. Änderung bereits in großen Teilen realisiert worden. Die wenigen verbliebenen nicht bebauten Grundstücksflächen haben die Stadt Meckenheim veranlasst, frühzeitig vor dem

so genannten „Volllaufen“ des Baugebietes mit der Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen im Rahmen des 2. Bauabschnitts zu beginnen, da Planungsprozesse (Neuaufstellung Bebauungsplan, Erschließungsplanung, Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen etc.) einen entsprechenden Zeitraum beanspruchen.

Zu 2.
Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan zum Wohnbauflächenbedarf dargestellt, wird in einer Wohnungsmarktstudie für den Rhein-Sieg-Kreis (*Empirca* 2005) darauf hingewiesen, dass das *„absehbare Baulandangebot nur die Nachfrage der bereits ansässigen Bevölkerung decken“* wird. Bei einer angenommenen zukünftigen positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt und bei der Nachfrage nach Wohnraum in den künftigen Jahren wird sich darüber hinaus Wohnbauflächenbedarf ergeben. An dieser Stelle wird auch auf die Ergebnisse des *Regionalen Handlungskonzepts „Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler*“ verwiesen. Dies bedeutet, dass auf Grundlage dieser Aussagen die Stadt Meckenheim sehr frühzeitig Impulse für den Wohnungsmarkt, auch durch die Aufstellung des Bebauungsplans zum 2. Bauabschnitt geben will. Eine vorausschauende Stadtentwicklung setzt immer voraus, dass auch bei bestehenden Marktpotenzialen zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten frühzeitig zur Verfügung gestellt werden.

Zu 3.
Hier wird im Wesentlichen auf die Ausführung zu 2. verwiesen. Ein gesunder Immobilienmarkt zeichnet sich immer dadurch aus, dass einem Angebot an Gebrauchtimmobilien auch Potenzial für Neubauten Bauwilligen angeboten wird. Es spricht nicht für einen gesunden Immobilienmarkt, mit der Ausweisung von Neubauflächen so lange zu warten, bis der gesamte Bestand an Gebrauchtimmobilien veräußert wurde. Dies würde zu einer deutlichen Verknappung und damit zu einer Überhitzung des Bodenmarktes führen. Dies ist nicht im Sinne einer vorausschauenden Wohnbaulandentwicklung der Stadt Meckenheim.

Zu 4.
Der angesprochene Konsens zur baulichen Entwicklung des Merler Keiles beruht auf den Aussagen des städtebaulichen *Grobkonzeptes 2003*. In den hierin enthaltenen städtebaulichen Skizzen wurde die Gerichtsstraße als „natürliche östliche Grenze“ des 2. Bauabschnitts angehalten. Im Rahmen der konkreten Durcharbeitung des städtebaulichen Entwurfes auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde das Ziel entwickelt, die im Bestand vorhandene Bebauung östlich der Gerichtsstraße sinnvoll in südlicher Richtung fortzuführen. Dies führt auch zu einem wirtschaftlichen Umgang mit den Erschließungskosten (Umlegung der Erschließungskosten auf möglichst viele Grundstücke).

Zu 5.
Die Beobachtungen des Eingabenstellers zum Freizeitverhalten der Bewohner und hiermit der Nutzung der heute bestehenden Flur- und Fußwege werden geteilt. Daher war es eines der Ziele des städtebaulichen Konzeptes, bei einer baulichen Inanspruchnahme der heutigen landwirtschaftlichen Flächen auch zukünftig für eine ausreichende Ausgestaltung von Fuß- und Radwegen zu sorgen. Zukünftig wird ein Netz von Fuß- und Radwegen sowohl die unterschiedlichen Teilabschnitte des Wohngebietes verbinden als auch großräumig Verbindungen schaffen. Dies ist planungsrechtlich festgesetzt.

Zu 6.

Die angesprochenen zusätzlichen Wohnbauflächen in anderen Lagen dienen der Abdeckung des Wohnbauflächenbedarfs in den jeweiligen Ortsteilen. Die Wohnbauflächen des 2. Bauabschnittes dienen vorrangig dem Wohnbauflächenbedarf des Ortsteils Merl.

5.6 Herr G. aus Meckenheim mit Schreiben vom 09.04.2008

Beschlussvorschlag:
Die Anregung wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

Abwägung und Begründung:
Der Eingabensteller ist Eigentümer des Flurstücks 721. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes wird das Flurstück 721 geteilt. Es wird begrüßt, dass der auf der Fläche der zukünftigen Wendeanlage befindliche Pavillon vom Grundstückseigentümer in nördlicher Richtung verschoben wird, so dass sowohl die Belange des Eingabenstellers als auch die Belange der Stadt Meckenheim bei Realisierung der Planung Berücksichtigung finden.

5.7 Herr R. und Frau B. aus Meckenheim mit Schreiben vom 10.04.2008

Beschlussvorschlag:
Die Bedenken zu 1. und 2. werden nicht berücksichtigt.
Die Anregung zu 3. wird berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

Abwägung und Begründung:

Zu 1.
Als Grundlage für die Festsetzung der Flächen für das Regenrückhaltebecken diente die Entwässerungskonzeption des Büros für Städtebau und Siedlungswesen, Dr. Heckenbücker, Bonn. In der Entwässerungskonzeption wurden die fachlich vorgegebenen Regenereignisse zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurden Reserven in die Entwässerungskonzeption eingerechnet, so dass Überschwemmungsereignisse auf angrenzenden Grundstücksflächen ausgeschlossen werden können. Im Bebauungsplan wurden größere Flächen für das Regenrückhaltebecken festgesetzt als gemäß der Entwässerungskonzeption zwingend erforderlich wären (siehe Planausschnitt). Es sind daher für den Ausbau Reserven vorhanden. Die Bedenken sind daher nicht begründet.

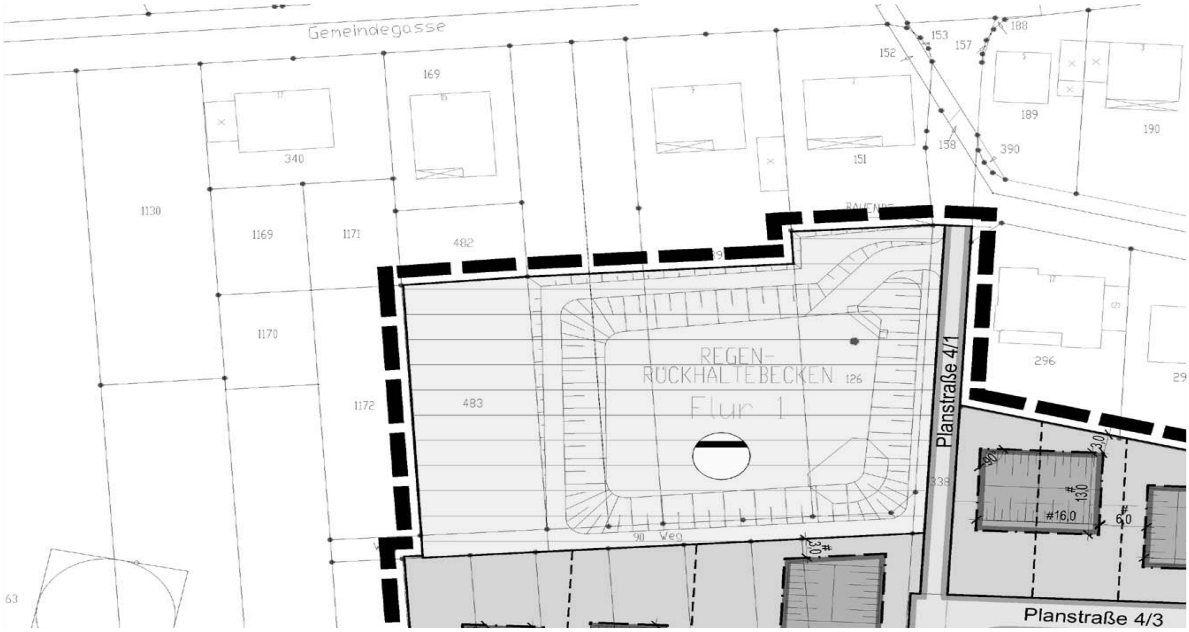
Zu 2.
Eine Wertminderung des Grundstückes Nr. 151 durch das südlich angrenzende Regenrückhaltebecken ist nicht erkennbar. Das Regenrückhaltebecken wird im Randbereich naturnah gestaltet und wird ausschließlich bei hohen Regenereignissen mit Wasser gefüllt sein. Durch die fehlende wohnbauliche Nutzung im Bereich des Flurstückes Nr. 126 entfällt diese direkte Nachbarschaft. Da für das Plangebiet des Bebauungsplangebietes ein Umlegungsverfahren (Neuaufteilung der Grundstücksflächen)

durchgeführt wird, ist eine finanzielle Benachteiligung durch den Umstand, dass auf diesen Grundstücksflächen keine Wohnbebauung festgesetzt wurde, ebenfalls nicht gegeben.
Die Bedenken sind daher nicht begründet.

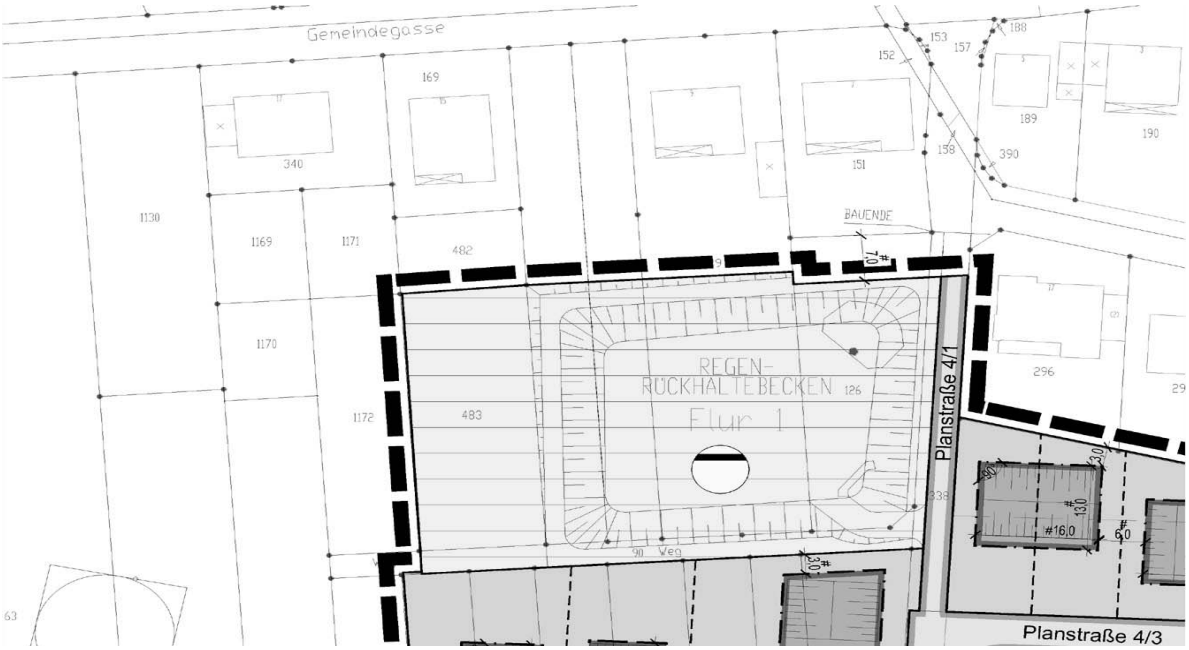
Zu 3.
Es wird vorgeschlagen, die Anregung zum planungsrechtlichen Erhalt der bestehenden Garagen zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die Flächen der Garagen auf dem Flurstück Nr. 126 südlich verschoben. Die Planungen für das Regenrückhaltebecken werden entsprechend angepasst. Die Anregung wird berücksichtigt.

Durch die Teilberücksichtigung der Anregungen würde sich folgende Änderung des Bebauungsplanes ergeben:

Stand Offenlage



Änderung nach der Offenlage



Da der offengelegte Planentwurf auf Grund der o.g. Eingaben teilweise geändert wurde, ist eine erneute eingeschränkte Beteiligung der von dieser Änderung Betroffenen gemäß § 4a BauGB erforderlich geworden. Diese wurde mit Schreiben der Stadt vom 12.01.2009 unter Fristsetzung bis zum 30.01.2009 durchgeführt. Eine schriftliche Stellungnahme wurde darauf nicht gegeben.

5.8 Frau T. aus Meckenheim mit Schreiben vom 10.04.2008

Beschlussvorschlag:
Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

Abwägung und Begründung:
Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes zum 2. Bauabschnitt wurde das Grundstück der Eingabenstellerin in der Örtlichkeit berücksichtigt, obwohl das Gebäude nicht in den Lageplänen verzeichnet ist (entsprechend der Einmessungsverordnung hätte es vom Eigentümer eingemessen werden müssen). Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, wurde das Gebäude der Eingabenstellerin im Gegensatz zu den östlich und westlich angrenzenden Nachbargrundstücken in südlicher Richtung auf dem Grundstück entwickelt. Verglichen mit den bestehenden Nachbargebäuden befindet sich auf dem Grundstück eine verhältnismäßig hohe bauliche Verdichtung. Das geplante Wohngebiet rückt an die bestehenden Wohnbaugrundstücke entlang der Straße Hinter den Gärten heran. Durch die Bestimmungen der Landesbauordnung zu den erforderlichen Abstandsflächen baulicher Anlagen wird auch zukünftig der durch die Norm vorgegebene Nachbarschutz gewährleistet. Ein über den Nachbarschutz hinausgehendes *Rücksichtnahmeerfordernis* ist nicht erkennbar.

5.9 Herr M. aus Meckenheim mit Schreiben vom 10.04.2008

Beschlussvorschlag:
Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

Abwägung und Begründung:

Zu 1.
Der 1. Bauabschnitt zum Merler Keil ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 85, 1. Änderung bereits in großen Teilen realisiert worden. Die wenigen verbliebenen nicht bebauten Grundstücksflächen haben die Stadt Meckenheim veranlasst, frühzeitig vor dem so genannten „Volllaufen" des Baugebietes mit der Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen im Rahmen des 2. Bauabschnitts zu beginnen, da Planungsprozesse (Neuaufstellung Bebauungsplan, Erschließungsplanung, Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen etc.) einen entsprechenden Zeitraum beanspruchen.

Zu 2.
Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan zum Wohnbauflächenbedarf dargestellt, wird in einer Wohnungsmarktstudie für den Rhein-Sieg-Kreis (*Empirca* 2005) darauf hingewiesen, dass das *„absehbare Baulandangebot nur die Nachfrage der bereits ansässigen Bevölkerung decken"* wird. Bei einer angenommenen zukünftigen positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt und bei der Nachfrage nach Wohnraum in den künftigen Jahren wird sich darüber hinaus Wohnbauflächenbedarf ergeben. An dieser Stelle wird auch auf die Ergebnisse des *Regionalen Handlungskonzepts „Wohnen 2020 Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler*" verwiesen. Dies bedeutet, dass auf Grundlage dieser Aussagen die Stadt Meckenheim sehr frühzeitig Impulse für den Wohnungsmarkt, auch durch die Aufstellung des Bebauungsplans zum 2. Bauabschnitt geben will. Eine vorausschauende Stadtentwicklung setzt immer voraus, dass auch bei bestehenden Marktpotenzialen zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten frühzeitig zur Verfügung gestellt werden.

Zu 3.
Hier wird im Wesentlichen auf die Ausführung zu 2. verwiesen. Ein gesunder Immobilienmarkt zeichnet sich immer dadurch aus, dass einem Angebot an Gebrauchtimmobilien auch Potenzial für Neubauten Bauwilligen angeboten wird. Es spricht nicht für einen gesunden Immobilienmarkt, mit der Ausweisung von Neubauflächen so lange zu warten, bis der gesamte Bestand an Gebrauchtimmobilien veräußert wurde. Dies würde zu einer deutlichen Verknappung und damit zu einer Überhitzung des Bodenmarktes führen. Dies ist nicht im Sinne einer vorausschauenden Wohnbaulandentwicklung der Stadt Meckenheim.

Zu 4.
Der angesprochene Konsens zur baulichen Entwicklung des Merler Keiles beruht auf den Aussagen des städtebaulichen *Grobkonzeptes 2003*. In den hierin enthaltenen städtebaulichen Skizzen wurde die Gerichtsstraße als „natürliche östliche Grenze" des 2. Bauabschnitts angehalten. Im Rahmen der konkreten Durcharbeitung des städtebaulichen Entwurfes auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde das Ziel entwickelt, die im Bestand

vorhandene Bebauung östlich der Gerichtsstraße sinnvoll in südlicher Richtung fortzuführen. Dies führt auch zu einem wirtschaftlichen Umgang mit den Erschließungskosten (Umlegung der Erschließungskosten auf möglichst viele Grundstücke).

Zu 5.
Die Beobachtungen des Eingabenstellers zum Freizeitverhalten der Bewohner und hiermit der Nutzung der heute bestehenden Flur- und Fußwege werden geteilt. Daher war es eines der Ziele des städtebaulichen Konzeptes, bei einer baulichen Inanspruchnahme der heutigen landwirtschaftlichen Flächen auch zukünftig für eine ausreichende Ausgestaltung von Fuß- und Radwegen zu sorgen. Zukünftig wird ein Netz von Fuß- und Radwegen sowohl die unterschiedlichen Teilabschnitte des Wohngebietes verbinden als auch großräumig Verbindungen schaffen. Dies ist planungsrechtlich festgesetzt.

Zu 6.
Die angesprochenen zusätzlichen Wohnbauflächen in anderen Lagen dienen der Abdeckung des Wohnbauflächenbedarfs in den jeweiligen Ortsteilen. Die Wohnbauflächen des 2. Bauabschnittes dienen vorrangig dem Wohnbauflächenbedarf des Ortsteils Merl.

5.10 Herr Br. und Frau O. aus Meckenheim mit Schreiben vom 14.04.2008

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

☐	Ja	☐	Nein	☐	Enthaltungen

Abwägung und Begründung:

Es wird durch die Konzeption und den Ausbau des Merler Winkels der Hauptteil der Ziel- und Quellverkehre des 2. Bauabschnittes auf die Godesberger Straße geleitet. Dieser verkehrstechnische Ausbau kann dazu führen, dass die von den Eingabenstellern dargestellten Schleichwege nicht generell auszuschließen sind, aber von den potenziellen Nutzern als unattraktiv „erfahren“ wird. Diese Annahme wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan durch das im Planungsprozess beteiligte Verkehrsplanungsbüro *AB Stadtverkehr* dargestellt. Die verkehrsplanerische Bewertung wurde erarbeitet, um die berechtigten Belange der Anwohner zu berücksichtigen. Der Verkehrsplaner kommt bezüglich der Verteilung der Verkehrsmengen in seinem Gutachten 2007 zu folgendem Ergebnis:

„Für die Erschließung des 2. Bauabschnittes ist neben einer Verlängerung der Haupterschließungsstraße in Form eines Dorfangers auch eine dezentrale Anbindung an das nördlich und südlich gelegene Straßennetz über die Otto-Hahn-Straße im Südwesten, die Wachtbergstraße im Süden sowie die Gerichtsstraße im Norden geplant. Für die Verteilung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde davon ausgegangen, dass rund 70 % der Verkehre über den Merler Winkel und hiervon der Großteil Richtung Siebengebirgsring abfließen.
Die drei weiteren Erschließungsstraßen werden nur kleinräumig Bedeutung haben, so dass ihr Anteil am gesamten zu- und abfließenden Verkehr zusammen 30 % geschätzt wurde. Die entsprechende Aufteilung der zusätzlichen Verkehre hat gezeigt, dass

- *sich das Verkehrsaufkommen und die Verteilung an der Einmündung Merler Winkel/Godesberger Straße auch im Ansatz von 1050 Einwohnern so darstellt, wie in den Bewertungen von 2003. Somit sind die Bewertungen zur Verkehrsqualität auf der Godesberger Straße bzw. am Knoten Siebengebirgsring weiterhin voll gültig.* (Anmerkung Stadtplanung Zimmermann: Dies bedeutet Verkehrsqualitätsstufe A = sehr gut)
- *sich auf den drei Erschließungsstraßen, die in den Merler Keil in der 2. Baustufe mit angrenzenden Straßen vernetzen, ein mit den angrenzenden Nutzungen verträgliches Verkehrsaufkommen einstellen wird. Entsprechend des gegenwärtigen Planungsstandes wird die Querschnittsbelastung der drei Straßen mit den dargestellten Annahmen jeweils bei etwa 250 Fahrzeugen am Tag liegen."*

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass sich im Rahmen der Realisierung des 2. Bauabschnittes der Charakter der nördlichen Gerichtsstraße verändern wird. Aus einer heutigen Sackgassensituation wird eine an das Neubaugebiet angeschlossene untergeordnete Erschließungsstraße entstehen, die Verkehrsmengen aufnehmen muss. Die Stadt Meckenheim stellt die Belange der Anwohner in ihre Abwägung ein, in dem nicht die Gesamtverkehrsmengen ausschließlich über den Merler Winkel abgeleitet werden, sondern untergeordnete Verkehrsmengen auch auf die nördlich und südlich angrenzenden bestehenden Straßen abgeleitet werden.

5.11 Herr M. und Anrainer Keplerweg, Meckenheim mit Schreiben vom 06.05.2008/ 26.01.2009

Beschlussvorschlag:
Die Anregung wird dahingehend berücksichtigt, dass die öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: Fußgänger + Radfahrer) entlang der südlichen Plangebietsgrenze innerhalb der Katastergrenzen der Flurstücke 4467 und 4986 erweitert wird und entlang der südlichen Grenze dieser erweiterten Verkehrsflächen ein 1m breiter öffentlicher Grünstreifen entlang den unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohngrundstücken festgesetzt wird (Siehe B-Plan).

Abstimmungsergebnis:

	Ja		Nein		Enthaltungen

Abwägung und Begründung:

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan – Entwurfes vorgebrachten Anregungen und Bedenken beziehen sich im Wesentlichen auf den Bereich zwischen der bestehenden nördlichen Bebauung „Keplerweg" und der angrenzenden geplanten Wohnbebauung.
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 85 sah nördlich der Bebauung Keplerweg eine ca. 12m breite öffentliche Grünfläche vor, innerhalb dieser ebenfalls ein Weg (unverbindlich eingestrichelt) vorgesehen war. Der Grünzug wurde jedoch, wie der gesamte Bebauungsplan Nr. 85 nicht realisiert. Die Eingabensteller regen daher an, diese Abstandslösung mit 12 m Breite zwischen altem und neuem Baugebiet aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 beizubehalten. Dies wird neben den eigenen auch mit den Interessen aller Meckenheimer Bürger an mehr Grün begründet.

Zu den Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Das Engagement der Meckenheimer Bürger führte über das Bürgergutachten zu einer Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 85 und in der Folge zu einer wesentlichen Reduzierung der zukünftigen Bauflächen und hier insbesondere zu einer Reduzierung der voraussichtlichen Anzahl der Wohneinheiten von ca. 800 auf ca. 280 durch eine Veränderung der Bauweise (Familienheime - kein Geschosswohnungsbau). Über die Planungsschritte zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2002 ein städtebauliches Grobkonzept für eine zukunftsfähige und konsensfähige städtebauliche Entwicklung des „Merler Keil“ erarbeitet. Ein wesentliches Gestaltelement dieses städtebaulichen Grobkonzeptes, das auch die Grundlage für den 2. Bauabschnitt darstellt, ist die Schaffung eines zentralen Freiflächenbereiches als so genannter „Dorfanger“, der, zentral gelegen, ein Treffpunkt für alle Neu- und Altbewohner darstellen soll. Die hierfür erforderlichen öffentlichen Grünflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 85, 2. Änderung festgesetzt. Neben diesen ca. 5.500 qm großen zentralen öffentlichen Grünflächen setzt der Bebauungsplan ergänzend im Bereich der südöstlichen Verlängerung der Gerichtsstraße eine Platzfläche fest.
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nach der Vorlage des Bürgergutachtens und mit Beginn der Neuplanungen 2001 ein Paradigmenwechsel stattgefunden hat. Anstatt einer hohen städtischen Verdichtung wurde eine an Merl angelehnte gering verdichtete Wohnbebauung mit einem zentralen Grünflächenbereich als Aufenthaltsort geschaffen.
Dies bedeutet in Bezug auf die Anregungen der Anwohner des Keplerweges auch einen geänderten Umgang mit dezentralen öffentlichen (Grün-) Flächen. Zugunsten der zentralen Grünflächen mussten bei der Umsetzung des Grobkonzeptes in den Bebauungsplan auf weitere, kostenintensive öffentliche Grünflächen verzichtet werden. Aus diesem Grunde wurde entlang der südlichen Plangebietsgrenze auf die Festsetzung eines ausgeprägten Grünzuges verzichtet, jedoch unter Beibehaltung des geplanten Fuß- und Radweges, der sowohl den Neubewohnern als auch den alt eingesessenen Bewohnern von Merl zugute kommen wird. Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass die durch den vorliegenden Bebauungsplan näher an den Keplerweg heranrückende Wohnbebauung ausschließlich aus eingeschossiger Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern besteht, so dass Verschattungen oder visuelle Beeinträchtigungen auszuschließen sind.
Die Anregung zum Erhalt des ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 festgesetzten 12m breiten Grünstreifens kann daher nicht berücksichtigt werden.

Die Anregung kann jedoch dahingehend berücksichtigt werden, dass die öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: Fußgänger + Radfahrer) entlang der südlichen Plangebietsgrenze innerhalb der Katastergrenzen der Flurstücke 4467 und 4986 erweitert wird und entlang der südlichen Grenze dieser erweiterten Verkehrsflächen ein 1m breiter öffentlicher Grünstreifen entlang den unmittelbar angrenzenden bestehenden Wohngrundstücken festgesetzt wird. Insgesamt sichern die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit eine „Abstandsfläche“ zwischen der vorhandenen Bebauung und der künftigen Bebauung von ca. 7 m zuzüglich der Gartenflächen der Bebauung Keplerweg (3,0m Bauwich).
Beim späteren Ausbau dieser Wegeführung und des öffentlichen Grünstreifens könnte auch die Zufahrtssituation der Grundstücke 3866 und 3871 über die Privatzufahrt (Flurstück 3865) verbessert werden. In diesem Abschnitt des zukünftigen Weges könnte beispielsweise der Grünstreifen als Teilbefestigung durch Rasengittersteine ausgebildet werden. Ein Rangieren und Befahren würde hierdurch verbessert.

Durch die Teilberücksichtigung der Anregung würde sich folgende Änderung des Bebauungsplanes ergeben:

Planungsstand: Offenlage



Neuer Planungsstand



Neben der vorgebrachten Anregung werden Verständnisfragen aufgeworfen, die wie folgt beantwortet werden:

Zu 1.
Sofern sich die Frage auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 bezieht, stellt die eingestrichelte Linienführung die ehemals beabsichtigte Wegeführung dar.

Zu 2.
Der bestehende Weg wurde berücksichtigt und geht planungsrechtlich in der neuen Festsetzung des Fuß- und Radweges auf. Nach Ausbau des Fuß- und Radweges ist auch weiterhin eine fußläufige Erreichbarkeit der Gerichtsstraße aus Richtung Keplerweg gewährleistet.

Zu 3.
Siehe hierzu Ausführungen zu 2.

Zu 4.
Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt entlang den Grundstücken des Keplerweges eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 12m fest. Innerhalb dieser Grünfläche wird ein 2 m breiter Weg als Vorschlag (nicht verbindlich in der Lage festgesetzt) dargestellt. Innerhalb der nördlich hieran angrenzenden Bauflächen wird eine Baugrenze festgesetzt, die einen Abstand von 17m zur Bebauung Keplerweg einhält. Der Bebauungsplan kann bei der Stadt Meckenheim eingesehen werden. Zu den geplanten Änderungen wird auf den obigen B-Planausschnitt verwiesen.

Zu 5.

Hierzu wird auf die umseitigen Ausführungen verwiesen. Die Festsetzung eines breiten Grünstreifens wird nicht mehr weiterverfolgt.

Zu 6.
Hierzu wird auf den Änderungsvorschlag verwiesen, wonach eine Aufteilung der Wegefläche mit einem öffentlichen Grünstreifen kommen soll.

Zu 7.
Die Flurstücke 4467 und 4986 sind im Besitz der Stadt Meckenheim. Durch die vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes soll der Fuß- und Radweg innerhalb der Flurstücksflächen verbreitert werden.

Zu 8.
Eine Akzeptanz für diese Wegeführung war in der Planungsphase zur 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben, da man von einer baldigen Erweiterung durch den 2. Bauabschnitt nicht ausging. Somit war das Argument der fußläufig umlaufenden Wegeführung für das Gesamtbaugebiet seinerzeit nicht ausreichend belastbar. Im Rahmen des 2. Bauabschnittes ist auch durch die Größe der zusätzlichen Erweiterung eine südliche Wegeführung erforderlich, um die Fußgänger- und Radfahrerverkehre aus dem geplanten Wohnquartier an das bestehende umgebende Wegenetz anzuschließen. Hierdurch wird gewährleistet, dass die heutigen Wegenutzungen für Spaziergänger und Jogger auch nach Realisierung der Planung gegeben sein werden.

Zu 9. (8)
Die städtische Wegeparzelle wurde und wird nicht veräußert. Die Wegeführung entlang der Bebauung Keplerweg ist, wie bereits unter 8. dargestellt, erforderlich. Bei der Ausdehnung des geplanten Baugebietes ist eine das Wohngebiet umfassende Wegeführung sowohl für die derzeitigen als auch für die zukünftigen Bewohner zur Freizeitnutzung städtebaulich sinnvoll.

Zu 10. (9)
Es war Teil des allgemeinen Konsenses über das Städtebauliche Grobkonzept, dass für den 1. Bauabschnitt eine sehr geringe bauliche Verdichtung anzusetzen war. Dies führte jedoch im Rahmen der Realisierung in Teilen des Baugebietes zunächst zu Vermarktungsschwierigkeiten, so dass für den 2. Bauabschnitt geringere Grundstücksgrößen vorgeschlagen und dem Bebauungsplan Nr. 85, 2. Änderung, zugrunde gelegt wurden. Hieraus ergab sich auch ein geringerer Abstand zwischen Alt- und Neubebauung.

Zu 11. (10)
Das Baugesetzbuch sieht für die Aufstellung von Bebauungsplänen Beteiligungsstufen vor, die auch im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wurden:
Bürgerbeteiligung, durchgeführt als öffentliche Veranstaltung
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes

Darüber hinaus sind alle Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses, der die Inhalte und Planungsschritte diskutiert und beschließt, öffentlich und als solche bekannt gemacht.

Zu 12 (11)
Es wurden von der Öffentlichkeit sowie Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen eingereicht. Diese werden ausgewertet und dem Stadtentwicklungsausschuss sowie anschließend dem Stadtrat im Rahmen der Abwägung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Änderung nach der Offenlage, Schreiben der Anrainer des Keplerweges vom 26.01.2009

Da der offengelegte Planentwurf auf Grund der o.g. Eingaben teilweise geändert wurde, ist eine erneute eingeschränkte Beteiligung der von dieser Änderung Betroffenen gemäß § 4a BauGB erforderlich geworden. Diese wurde mit Schreiben der Stadt vom 12.01.2009 unter Fristsetzung bis zum 30.01.2009 durchgeführt. Die Betroffenen haben mit Schreiben vom 26.01.2009 Stellung bezogen.
Grundsätzlich wird hierin dargelegt, dass die städtebaulichen Gründe der Stadt Meckenheim, die zu den Festsetzungen des B-Planes aber auch zu einer nur teilweisen Berücksichtigung der Anregungen der Eingabensteller führten, nachvollziehbar sind. Gleichwohl wird erneut eine breitere Grünzone angeregt. Die Anregung zum Erhalt/zur Herstellung eines großzügigen Grünstreifens kann nicht berücksichtigt werden. Auf die vorgenannten Ausführungen hierzu wird verwiesen. Wie bei vergleichbaren Baugebieten so wird auch hier die Realisierung der Bauvorhaben mit städtebaulichen und gesellschaftsstrukturellen Entwicklungen verbunden sein.

Die Einschätzung der Eingabensteller, wonach ein breiterer Grünzug eine größere Sicherheit für die Anwohner vor Vandalismus und Kriminalität darstelle, wird nicht geteilt.

6. **Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan Nr. 85 „Merler Keil“, 2. Änderung 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